



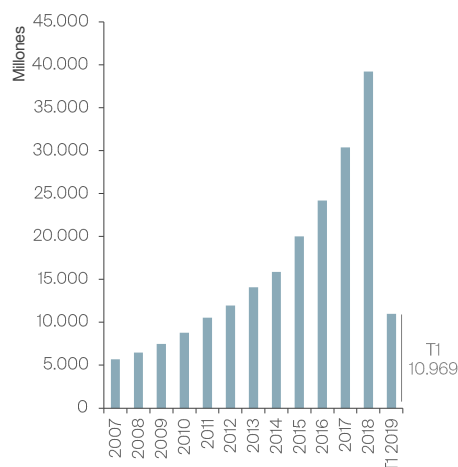
# SNAPSHOT LOGÍSTICA

3<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

## Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

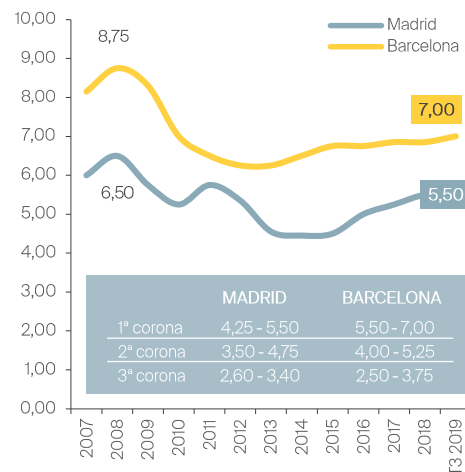
- El e-commerce español vuelve a superarse, cerró 2018 con una facturación de cerca de 40 mil millones y el primer trimestre del año con casi 11 mil millones, un 22% más que el mismo periodo del 2018.
- Durante el tercer trimestre de 2019 la absorción en Madrid alcanzó casi los 270.000 m<sup>2</sup>, prácticamente un 75% más que en el acumulado durante primer semestre del año. En Barcelona, el take-up alcanzó los 130.000 m<sup>2</sup> en el tercer trimestre.
- Durante el tercer trimestre la renta *prime* media en Madrid permaneció estable, 5,50 €/m<sup>2</sup>/mes, mientras que en Barcelona se sitúa en 7,00€/m<sup>2</sup>/mes.
- La mayor absorción de superficie del trimestre se ha dado en la tercera corona, con más del 50% de la contratación, debido a uno de los mayores alquileres logísticos en España, la nave de casi 100.000 m<sup>2</sup> de Merlin Properties, que ocupará Carrefour en Azuqueca de Henares.

GRÁFICO 1  
Volumen de negocio e-Commerce España. 2007 - T1 2019



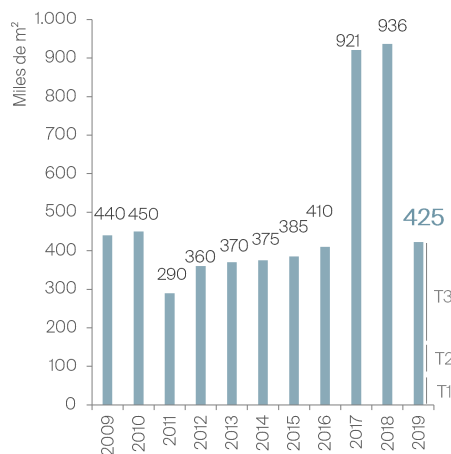
Fuente: CNMC | ONTSI. Últimos datos disponibles.

GRÁFICO 2  
Evolución de las rentas *prime* €/m<sup>2</sup>/mes. 2007 - T3 2019



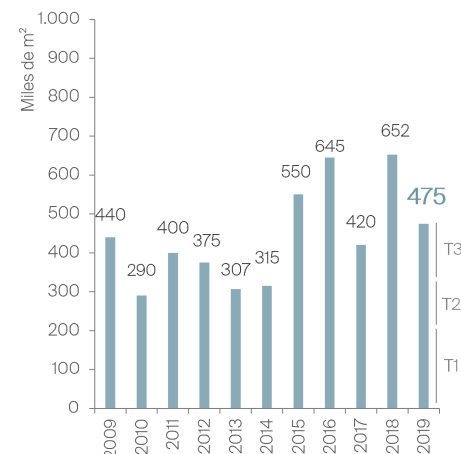
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3  
Evolución de la absorción Madrid. 2009 - T3 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4  
Evolución de la absorción Barcelona. 2009 - T3 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5  
TOP3 | Transacciones de ocupación Mercado de Madrid. T3 2019

CARREFOUR | AZUQUECA HEN., GUADALAJARA

99.000 m<sup>2</sup>

MEDIA MARKT | PINTO, MADRID

30.000 m<sup>2</sup>

TALENTUM | GETAFE, MADRID

22.000 m<sup>2</sup>

### Tasa de disponibilidad

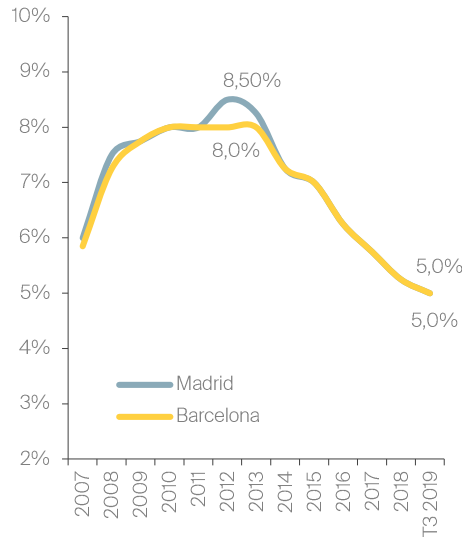
MADRID: 6%

BARCELONA: 3,5%

# Mercado de inversión

- La inversión logística bate récord histórico en el 3<sup>er</sup> trimestre del 2019, superando los 750 millones de euros, dato nunca registrado. En lo que va de año el volumen de inversión alcanza los 1.300 millones de euros superando los cierres de año de periodos anteriores.
- La rentabilidad en zona *prime* se mantiene en un 5%, tanto en Madrid como en Barcelona, esperando una compresión de *yields* para el cierre de año.
- La principal operación del trimestre la protagoniza la cartera logística de Colonial que, con 427 millones, supone cerca del 75% de la inversión del trimestre. Esta cartera se reparte en ciudades como Madrid, Barcelona y Sevilla.
- Tras Madrid y Barcelona, domina la inversión en Zaragoza alcanzando 118 millones con 2 transacciones. Destaca la operación de Pikolín que vende a través de Sale&Leaseback su centro de distribución.

GRÁFICO 6  
Evolución de la rentabilidad *prime*  
2007 - T3 2019



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 7  
Rentabilidades *prime* europeas  
Últimos datos disponibles (T2 2019)

	YIELD
Bruselas	5,25%
Londres	4,00%
Ámsterdam	4,25%
Fráncfort	4,00%
Berlín	4,50%
París	4,50%
Dublín	5,25%

Fuente: Knight Frank Research.  
\*Londres, París y Dublín son *yields* netas

GRÁFICO 8  
TOP 3 | Transacciones de inversión  
T3 2019

## CARTERA LOGÍSTICA COLONIAL

(MADRID-TARRAGONA-SEVILLA)

VENDE: COLONIAL | COMPRA: PROLOGIS

427 M€ | 903 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Knight Frank

## AMAZON EL PRAT

(EL PRAT DE LLOBREGAT)

VENDE: AMAZON | COMPRA: KFIM/KOREA INVESTMENT CORP.

143 M€ | 684 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Knight Frank

## PLAZA ZARAGOZA PIKOLIN

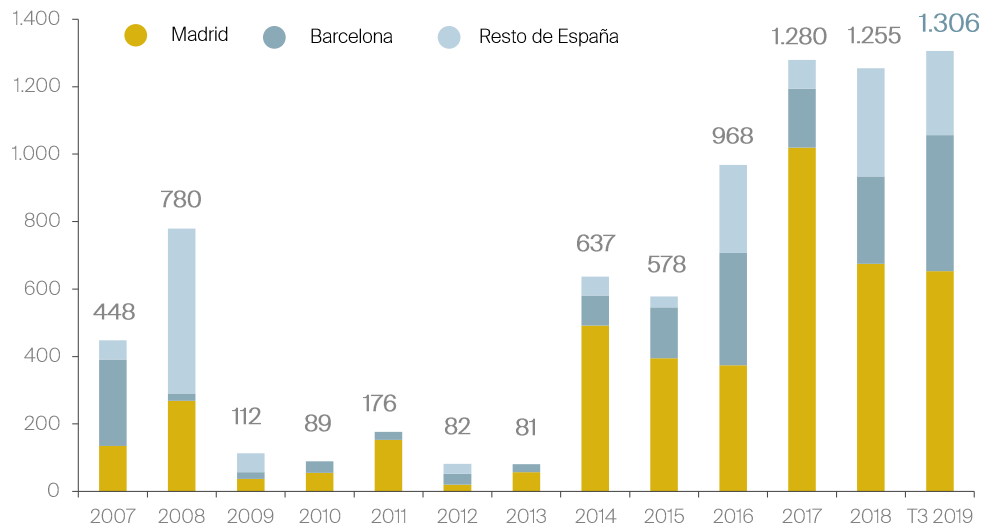
(ZARAGOZA)

VENDE: PIKOLIN (SALE&LEASEBACK) | COMPRA: ROEBUCK

78 M€ | 841 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 9  
Evolución del volumen de inversión en logística en España  
Millones de euros. 2007 - T3 2019



Fuente: Knight Frank Research

## RESEARCH

### Alejandro Vega-Penichet

Director of Industrial & Logistics  
Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com  
+34 600 919014

### James Cowper-Coles

Senior Surveyor Capital Markets  
James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com  
+34 600 919105

### Rosa Uriol

Head of Research  
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com  
+34 600 919114

### Aviso importante © Knight Frank España, S.A.U. 2019

El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe –ni en su totalidad ni en parte– sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.