

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado y exhaustivo realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.



# Snapshot Logística

T3 2021

## MERCADO LOGÍSTICO MADRID



**TAKE UP**  
2019 - 2021

T1-T3 2019  
**425.000 m<sup>2</sup>**

T1-T3 2020  
**700.000 m<sup>2</sup>**

T1-T3 2021  
**940.000 m<sup>2</sup>**



**TOP 3 DEALS**  
3<sup>er</sup> TRIMESTRE

CEVA  
ILLESCAS, TOLEDO  
**36.000 m<sup>2</sup>**

INDITEX  
PARLA, MADRID  
**25.300 m<sup>2</sup>**

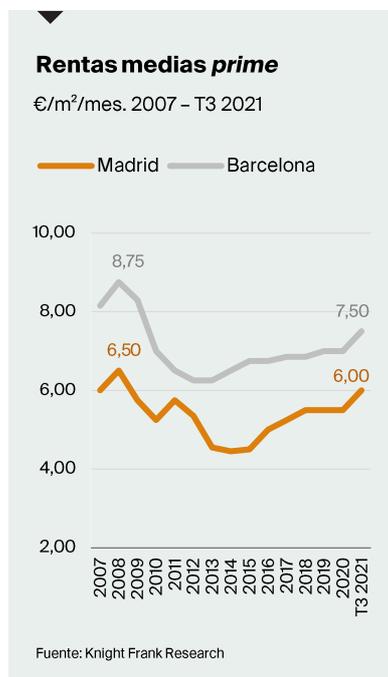
TAISA LOGISTIC  
ALOVERA, GUADALAJARA  
**17.800 m<sup>2</sup>**

## Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

En el 3<sup>er</sup> trimestre se han alquilado unos 200.000 m<sup>2</sup> en Madrid, alcanzando en el acumulado del año los 940.000 m<sup>2</sup>, casi un 35% más en comparación con el mismo periodo de 2020. En Barcelona se alquilaron 165.000 m<sup>2</sup> y 665.000 m<sup>2</sup> en el acumulado, más del doble respecto a lo registrado en el mismo intervalo de 2020. Con estos datos ya se prevé que 2021 cerrará con las mejores cifras de todos los tiempos.

Gracias al impulso del e-Commerce, la oferta de nuevos desarrollos continúa en máximos, y por tanto pese a la alta absorción, las tasas de disponibilidad siguen manteniéndose en Madrid (7%) y en Barcelona (3%).

La renta media *prime* sube en Barcelona hasta los 7,50 €/m<sup>2</sup>/mes mientras que en Madrid se mantiene estable este trimestre.

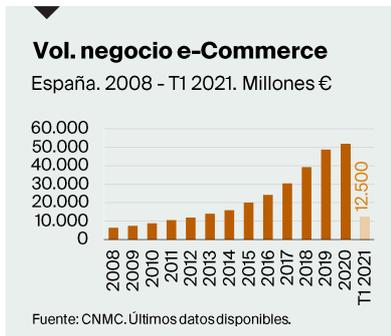


## RENTAS MEDIAS PRIME POR CORONAS

	MADRID	BARCELONA
1 <sup>a</sup> corona	4,50 - 6,00	5,50 - 7,50
2 <sup>a</sup> corona	3,75 - 4,75	4,00 - 6,00
3 <sup>a</sup> corona	2,90 - 3,75	2,50 - 4,00

Fuente: Knight Frank Research

En lo que va de año la contratación en Madrid lleva ritmo de batir un nuevo récord. Se espera que el 2021 cierre con más de un millón de metros cuadrados contratados.



## Mercado de inversión España

El 3<sup>er</sup> trimestre cierra con un volumen cercano a los 415 M€, un 65% más en comparación con el mismo periodo del año anterior. Se alcanza ya en lo que va de año el mayor dato registrado históricamente, más de 2.000 M€, cerca de un 60% más que en el mismo periodo de 2019, que hasta ahora había sido el año récord.

El mercado de Madrid continúa posicionándose como uno de los principales europeos gracias a su continua actividad, habiendo registrado casi el 75% del volumen total en España en el 3<sup>er</sup> trimestre, mientras que el mercado de Barcelona ha representado cerca de un 15%.

La *prime yield* en Madrid y Barcelona continúa su compresión y baja hasta el 4% dado el gran dinamismo del sector.

### EUROPA RENTABILIDADES PRIME

#### ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T2 2021

BRUSELAS	4,60%*
LONDRES	3,75%
ÁMSTERDAM	3,70%
FRÁNCFORT	3,30%
BERLÍN	3,50%
PARÍS	3,75%
DUBLÍN	4,25%

Fuente: Knight Frank Research. \*Dato de T1 2021.

## TOP 3 DEALS

### BARCELONA, GUADALAJARA Y TOLEDO

CENTUM PORTFOLIO  
VENDE: PULSAR IBERIA & KKR  
COMPRA: P3 LOGISTIC

**108,3 M€** 1.230 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

### GUADALAJARA, TOLEDO Y MADRID

MERIDIA PORTFOLIO  
VENDE: MERIDIA CAPITAL  
COMPRA: STARWOOD CAPITAL

**85 M€** 840 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

### MADRID

PROJECT NES  
VENDE: UBS REAL ESTATE  
COMPRA: SAVILLS INVESTMENT

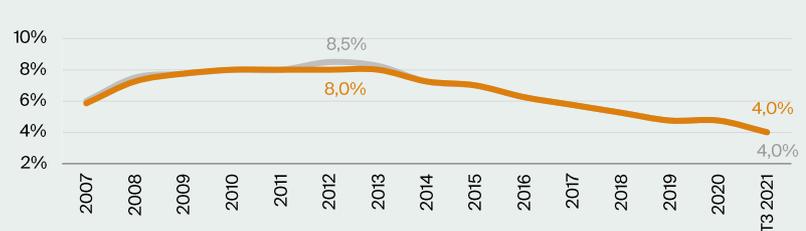
**51,6 M€** 1.475 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Brainsr

Durante el 3<sup>er</sup> trimestre continúan las compras de grandes carteras logísticas. P3 Logistics compra a Pulsar Iberia y a KKR cinco activos logísticos en diferentes localidades, que suman una superficie de más de 110.000 m<sup>2</sup>, por cerca de 110 M€. Starwood protagoniza otra de las grandes operaciones adquiriendo a Meridia un portfolio de cuatro activos por 85 M€ y más de 100.000 m<sup>2</sup>.

### Rentabilidad prime

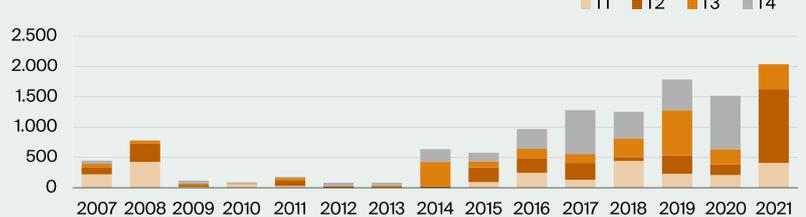
2007 - T3 2021



Fuente: Knight Frank Research

### Volumen de inversión en España

Millones de euros. 2007 - T3 2021



Fuente: Knight Frank Research

**COVID-19:** En Europa y en el resto del mundo, la actividad se está viendo afectada en todos los sectores debido al brote de coronavirus (COVID-19). A fecha de este informe, consideramos que debemos dar menos peso a la evidencia previa para mostrar nuestra opinión de mercado actual. Dado el futuro incierto que el impacto del COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario y los escasos comparables recientes, este informe pretende proporcionar información del mercado tal como los vemos en este momento, pero es importante resaltar que por la actual situación se pueden producir rápidos cambios en el mismo. Por favor, póngase en contacto con nuestros equipos si desea más detalles o recibir una actualización sobre las condiciones del mercado.

## Publicaciones recientes

### Capital Markets

Alejandro Vega-Penichet  
Director of Industrial & Logistics  
+34 600 919 014

[Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com](mailto:Alejandro.Vega-Penichet@es.knightfrank.com)

### Capital Markets

Adrián Romero-Amich  
Head of Logistics Leasing  
+34 600 919 015

[Adrian.Romero-Amich@es.knightfrank.com](mailto:Adrian.Romero-Amich@es.knightfrank.com)

### Capital Markets

James Cowper-Coles  
Associate, Logistics  
Capital Markets  
+34 600 919 105

[James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com](mailto:James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com)

### Research

Rosa Uriol  
Head of Research  
+34 600 919 114

[Rosa.Uriol@es.knightfrank.com](mailto:Rosa.Uriol@es.knightfrank.com)



Retail Parks. 2021



Active Capital. 2021

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español: [knightfrank.es/investigacion-de-mercados](https://knightfrank.es/investigacion-de-mercados)** y en **inglés: [knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)**



Knight Frank Research proporciona asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a un amplio abanico de clientes en todo el mundo, incluidos promotores, inversores, organismos financieros, instituciones corporativas y cualquier otra tipología de cliente con necesidades inmobiliarias específicas. Aviso importante: © Knight Frank España, S.A.U. 2021. 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.