

Snapshot Logística

T3 2024

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

knightfrank.es/research

El tercer trimestre avanza con niveles de ocupación superiores a los anteriores y una tendencia alcista a cierre de 2024

► El mercado de inversión en logístico sigue mostrando un notable crecimiento, alcanzando en 2024 niveles acumulados de inversión cercanos a 950 millones de euros, de los cuales, alrededor de la mitad se han registrado en el tercer trimestre.

MERCADO DE USUARIOS MADRID Y BARCELONA

Durante los primeros 3 trimestres de 2024, Madrid ha alcanzado una contratación logística cercana a los 785.000 m², de los cuales cerca de 287.500 m² se han dado en el 3^{er} trimestre, aunque 70.000 m² provienen de autopromoción. Preveamos superar el millón de m² a cierre de año, un incremento significativo respecto al año anterior.

Al igual que en el pasado trimestre, la concentración de las operaciones se ha cerrado en Guadalajara, con más de 155.000 m², destacando entre otras, TD Synnex alquilando 47.500 m² en Marchamalo.

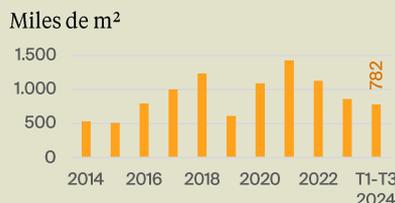
La 1^a corona sigue liderando en número de transacciones. Hasta el 3^{er} trimestre de 2024, la zona ha concentrado cerca del 70% del total, superando la media del 55% de los últimos 5 años. Fuera de la ciudad, destaca Getafe con 68.000 m², gracias mayoritariamente a operaciones en el polígono Los Gavilanes.

La tasa de disponibilidad en el mercado de Madrid se sitúa en un 9,7% a cierre de tercer trimestre.

La renta prime se ha incrementado ligeramente, registrándose en Madrid 6,65 €/m², y esperando un leve aumento en los últimos meses del año.

En el mercado de Barcelona, se han transaccionado 250.000 m², más de lo registrado en T1 y T2 de 2024, y con un acumulado cercano a los 500.000 m² alquilados. La renta prime en este mercado se incrementa respecto al trimestre anterior situándose en 8,50 €/m², y con leve tendencia alcista.

Absorción Madrid



Fuente: Knight Frank Research

Madrid

Take up T3 2024

287.500 m²
(297.400 m² T3 2023)

Top 3 operaciones de ocupación T3 2024

47.500 m² | Guadalajara
TD Synnex | Marchamalo

19.900 m² | Guadalajara
Factor 5 | Guadalajara

19.000 m² | Madrid
Toboggan Group | Villaverde

Absorción Barcelona



Fuente: Knight Frank Research

Rentas medias prime por coronas

	MADRID	BARCELONA
1 ^a corona	5,50 – 6,65	6,50 – 8,50
2 ^a corona	4,50 – 5,20	5,00 – 6,50
3 ^a corona	3,85 – 4,20	4,00 – 5,00

Rentas prime



Fuente: Knight Frank Research

MERCADO DE INVERSIÓN ESPAÑA

Durante el 3^{er} trimestre del año, la inversión en logístico a nivel nacional ha registrado cerca de 455M€. El acumulado se sitúa en cifras cercanas a 940 M€, casi la mitad perteneciente al tercer trimestre.

Al analizar las inversiones por regiones en el acumulado anual, se observa que cerca del 50% se ha concentrado en el mercado de Madrid, manteniendo un nivel elevado de actividad inversora, donde se han llevado a cabo transacciones significativas. En este mercado ha destacado la compra de un portfolio de Delin Properties compuesto por dos activos, y adquirido por más de 100 M€ por EQT Exeter.

Por otro lado, el mercado de Barcelona registra en lo que va de año cerca del 10% del total, destacando también la adquisición de un portfolio, compuesto por dos activos repartidos en Madrid y en Barcelona.

Fuera de estos mercados, resalta especialmente la provincia de Valencia, donde se registra un 18% sobre el total transaccionado hasta el 3^{er} trimestre.

En cuanto a las yields prime, el mercado continúa en ligera compresión respecto al pasado trimestre, impulsada por la sólida absorción y la reducción de tipos de interés.

Nos gustan las preguntas. Si tiene alguna sobre nuestros informes o necesita consultoría sobre propiedades, nos encantaría saber de usted.



James Cowper-Coles
Head of Logistics
+34 600 919 105
James.Cowper-coles@es.knightfrank.com



Adrián Romero-Amich
Director Logistics Leasing and Development
+34 600 919 125
adrian.romero-amich@es.knightfrank.com



Research
Daniel Caprarin
Head of Research, Marketing & PR
+34 600 919 087
Daniel.caprarin@es.knightfrank.com

España

Volumen de inversión T1-T3 2024

935 M€ (455 M€ T3 2024)

Top 3 operaciones de inversión T3 2024

100,2 M€ | Portfolio Alcalá e Illescas*

Vende: Delin Property | Compra: EQT Exeter
Capital value: 892 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

95 M€ | Portfolio Madrid y Barcelona

Vende: GLP | Compra: EQT Exeter
Capital value: 837 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

66,1 M€ | Illescas, Toledo

Vende: Patrizia | Compra: EQT Exeter
Capital value: 720 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

*Transacciones intermediadas por Knight Frank

► Durante el 3^{er} trimestre, la transacción más significativa ha sido la venta del Proyecto Cube por parte de Delin Property, adquirido por EQT Exeter por unos 100,2 M€. Destaca de nuevo EQT con la compra de un segundo portfolio a GLP compuesto por tres naves logísticas en Madrid y Barcelona, con una inversión total de 95 M€. Por otro lado, Patrizia ha vendido un activo logístico de 92.000 m² en Illescas a EQT Exeter, por más de 66 M€.

Volumen de inversión directa en España

Millones de euros



Fuente: Knight Frank Research

Rentabilidad prime

%



Fuente: Knight Frank Research

Europa rentabilidades prime | T3 2024

Praga	5,00%	=
Milán	5,50%	=
París	4,75%	=
Dublín	5,00%	=
Varsovia	6,75%	=

Fuente: Knight Frank Research