

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

T4 2021

## MERCADO LOGÍSTICO MADRID

|                                    |  |                                  |                                |
|------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>TAKE UP</b><br>2019 - 2021      | 2019                                   | 2020                             | 2021                           |
|                                    | <b>560.000 m<sup>2</sup></b>           | <b>970.000 m<sup>2</sup></b>     | <b>1.400.000 m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOP 3 DEALS</b><br>4º TRIMESTRE | DB SCHENKER<br>MARCHAMALO, GUADALAJARA | FACTOR 5<br>ALOVERA, GUADALAJARA | GRUPO CAT<br>ILLESCAS, TOLEDO  |
|                                    | <b>47.000 m<sup>2</sup></b>            | <b>38.000 m<sup>2</sup></b>      | <b>27.000 m<sup>2</sup></b>    |

## Mercado de usuarios

### Madrid y Barcelona

La contratación en el último trimestre del año en Madrid sigue con su excelente ritmo y alcanza aproximadamente unos 520.000 m<sup>2</sup>, un 90% más que el mismo periodo del año anterior, el acumulado del año bate récord alcanzando más de 1.400.000 m<sup>2</sup>, casi un 45% más que 2020. Estas cifras auguran que el sector está en su mejor momento y que en 2022 seguirá con dicha tendencia alcista. En Barcelona también se registran cifras récord, 140.000 m<sup>2</sup> en el trimestre y 810.000 m<sup>2</sup> en el acumulado, un 95% más respecto a lo registrado en 2020.

El e-Commerce durante el 1º semestre de 2021 registra más de 26.000 M€, un 8% más que el mismo periodo de 2020, liderando las prendas de vestir.

La rentas medias *prime* se mantienen estables en ambas ciudades.



## RENTAS MEDIAS PRIME POR CORONAS

|           | MADRID      | BARCELONA   |
|-----------|-------------|-------------|
| 1ª corona | 4,95 - 6,00 | 5,50 - 7,50 |
| 2ª corona | 3,75 - 4,75 | 4,00 - 6,00 |
| 3ª corona | 2,90 - 3,75 | 2,50 - 4,00 |

Fuente: Knight Frank Research

◆◆

**La contratación en el mercado madrileño bate récord superando los 1.400.000 m<sup>2</sup>, por encima de años anteriores y augurando un 2022 muy positivo.**

◆◆



## Mercado de inversión España

El 4º trimestre cierra con un volumen cercano a los 630 M€, lo que supone un 52% más respecto al trimestre pasado. En cuanto al acumulado del año la inversión asciende a la cifra récord de casi 2.630 M€, superando el año anterior en casi un 75% y siendo el mejor dato de los últimos años. Se espera que en 2022 se siga con esta tendencia positiva y con el interés de los inversores por este tipo de activos.

El mercado de Madrid ha liderado la inversión del trimestre con aproximadamente un 55% del volumen total, mientras que el mercado de Barcelona ha sido de casi un 25%.

Las *prime yields* continúan comprimiéndose y se sitúan en un 3,75% tanto en Madrid como en Barcelona.

### EUROPA RENTABILIDADES PRIME

#### ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T3 2021

|           |        |
|-----------|--------|
| BRUSELAS  | 4,60%* |
| LONDRES   | 3,50%  |
| ÁMSTERDAM | 3,50%  |
| FRÁNCFORT | 3,10%  |
| BERLÍN    | 3,25%  |
| PARÍS     | 3,50%  |
| DUBLÍN    | 4,00%  |

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

## TOP 3 DEALS

### MADRID

CARTERA LOGÍSTICA  
 VENDE: PALM CAPITAL Y DAVIDSON KEMPNER  
 COMPRA: ABERDEEN STANDARD

**227 M€** 2.240 €/m<sup>2</sup>  
 Fuente: Brainsre

### BARCELONA

CENTRO LOGÍSTICO DE MONTCADA I REIXAC  
 VENDE: CONDIS SUPERMERCADO  
 COMPRA: CROSSBAY

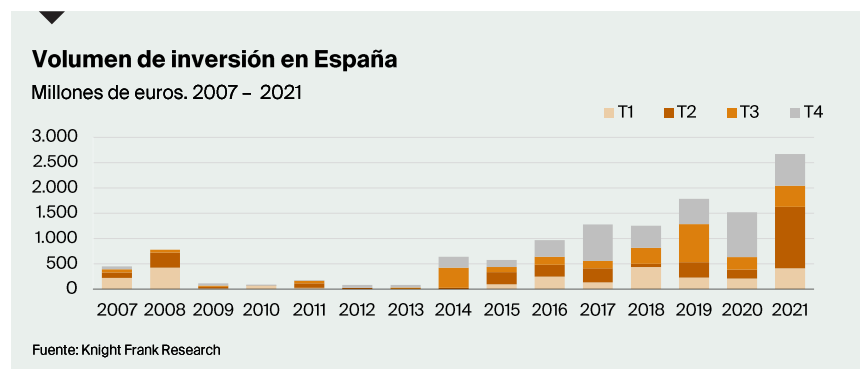
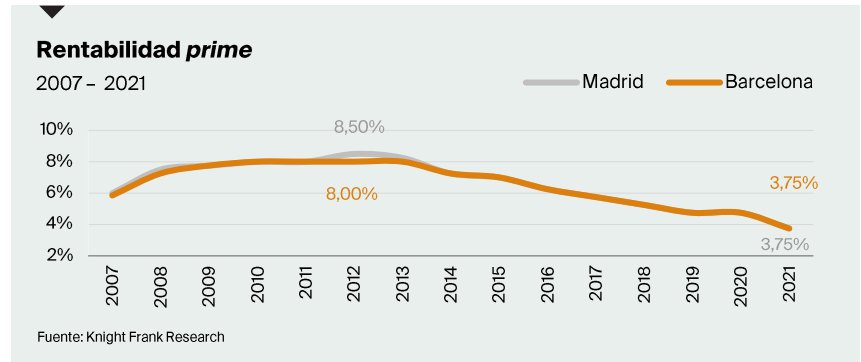
**65 M€** 1.625 €/m<sup>2</sup>  
 Fuente: Brainsre

### BARCELONA

CENTRO LOGÍSTICO EL CORTE INGLÉS  
 VENDE: EL CORTE INGLÉS  
 COMPRA: PANATTONI

**40,3 M€** 896 €/m<sup>2</sup>  
 Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

En el 4º trimestre, destaca la compra por parte del fondo Aberdeen Standard de una cartera logística de última milla por un importe de 227M€ a Palm Capital, con una extensión total de unos 100.000 m<sup>2</sup> y dividida en cuatro fases. Otra de las operaciones más importantes del trimestre es la compra del centro logístico de Montcada i Reixac en Barcelona por parte de Crossbay por 65M€.



**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

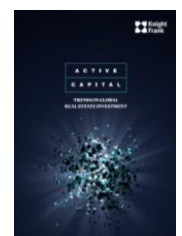
James Cowper-Coles  
 Associate, Logistics Capital Markets  
 +34 600 919 105  
[James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com](mailto:James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com)

### 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.