

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 2022

MERCADO LOGÍSTICO MADRID

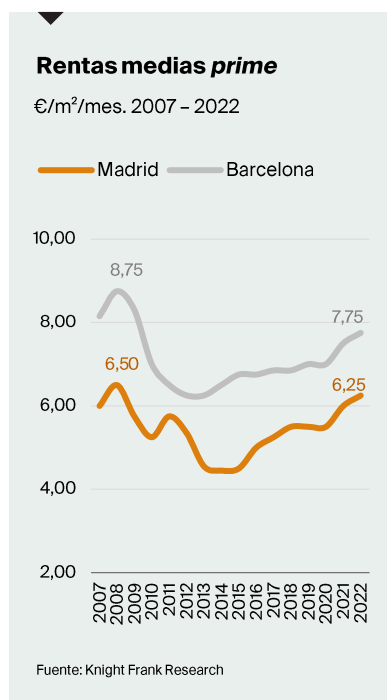
TAKE UP 2020 - 2022	T4 2020	T4 2021	T4 2022
	310.000 m²	520.000 m²	400.000 m²
TOP 3 DEALS 4º TRIMESTRE	CONFIDENCIAL ILLESCAS, TOLEDO	GXO MARCHAMALO, GUADALAJARA	TENDAM ILLESCAS, TOLEDO
	98.000 m²	50.300 m²	39.200 m²

Mercado de usuarios Madrid y Barcelona

La contratación en el cuarto trimestre en el mercado de Madrid se ha situado cerca de los 400.000 m², sumando para el total del año casi 1.2 millones de m², lo que supone más de un 15% en comparación con la media de los últimos cinco años anteriores, incluso teniendo en cuenta el año récord de 2021.

En Barcelona, la absorción para el cuarto trimestre bate récord registrando 280.000 m², siendo la cifra del total del año unos 840.000 m², lo que supone casi un 5% más que en 2021.

La representación del e-Commerce en el total de las ventas ha ido aumentando en los últimos años en España hasta situarse en un 10,4% en 2022, 8,4 puntos porcentuales más que en 2012, aunque aún muy por debajo de la media europea que se sitúa en un 15,4%.

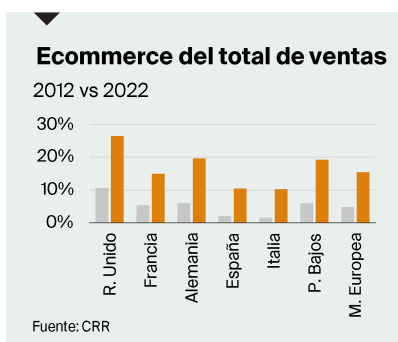


RENTAS MEDIAS PRIME POR CORONAS

	MADRID	BARCELONA
1ª corona	5,25 - 6,25	5,75 - 7,75
2ª corona	4,25 - 5,00	4,50 - 6,00
3ª corona	3,60 - 4,00	3,75 - 4,10

Fuente: Knight Frank Research

Las rentas medias prime tanto en Madrid como en Barcelona se han mantenido estables durante el cuarto trimestre, aunque la de Barcelona sigue destacando sobre la de la capital.



Mercado de inversión España

El 4º trimestre cierra con un volumen de 230 M€ en España, lo que supone un volumen total del año de unos 2.200 M€. Si bien el año anterior fue un año récord, el 2022 también ha sido muy positivo ya que se ha situado muy por encima de la media de lo registrado en los últimos años.

El mercado de Madrid ha representado el mayor volumen durante 2022, con casi el 40% del total, alrededor de 855 M€, seguido por Barcelona con más del 30% y con unos 730 M€.

Las rentabilidades *prime* suben en el 4º trimestre y se sitúan en 4,85% Madrid y 4,75% Barcelona debido a la situación de incertidumbre. Esta diferencia entre ambas se debe a la baja tasa de desocupación de la ciudad condal que provoca a su vez un crecimiento de rentas.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES* | T4 2022

LONDRES	5,00%
ÁMSTERDAM	4,40%
FRÁNCFORT	3,00%
BERLÍN	4,10%
PARÍS	4,25%
DUBLÍN	4,75%

Fuente: Knight Frank Research.

* Dato Fráncfort de T1 2022. Ámsterdám y Berlín rentabilidad bruta.

TOP 3 DEALS

BARCELONA
NUVEEN-SCANNELL CONSTANTÍ
 VENDE: SCANNELL PROPERTIES
 COMPRA: NUVEEN
38 M€ 950 €/m²

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

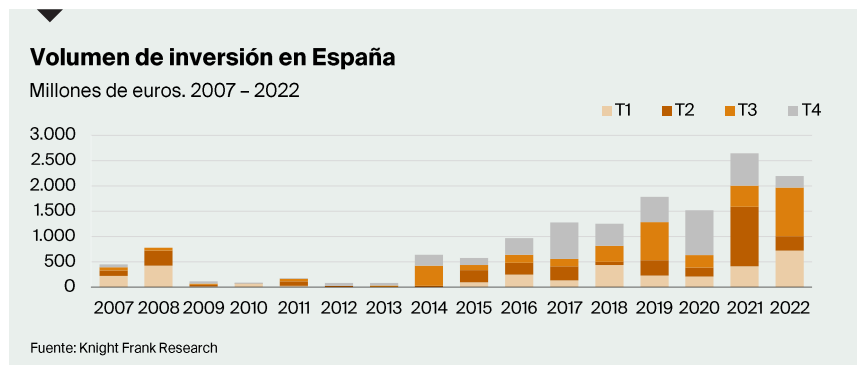
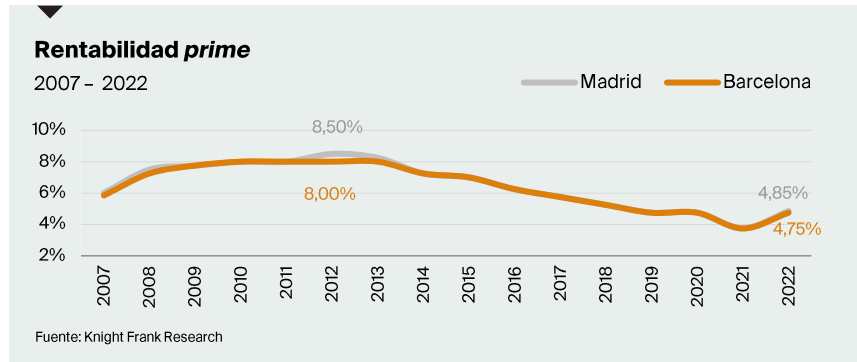
MADRID
DÍA GETAFE
 VENDE: MUTUALIDAD DE LA ABOGACIA
 COMPRA: PALM CAPITAL
29 M€ 970 €/m²

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

BARCELONA
CLARION VALLS
 VENDE: CARBONELL FIGUERAS
 COMPRA: CLARION PARTNERS
20 M€ conf. €/m²

Fuente: Logistics C. Markets Knight Frank

Durante el último trimestre del año ha destacado la adquisición por parte de Nuveen a Scannell Properties de un proyecto llave en mano en Constantí (Barcelona) por unos 38 millones de euros. La plataforma logística contará con 40.000 m² y contará con una nave de 37.500 m², un espacio de oficinas, 45 muelles y edificios anexos. Se prevé que este finalizado en verano de 2023.



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.

Commercial

Jorge Sena
 Partner, Head of Commercial
 +34 600 919 004 Jorge.Sena@es.knightfrank.com

Leasing and Development

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

Research

Rosa Uriol
 Head of Research
 +34 600 919 114 Rosa.Uriol@es.knightfrank.com

Capital Markets

James Cowper-Coles
 Director Capital Markets Logistics
 +34 600 919 105
James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com

Publicaciones recientes



Your Space 2021



Active Capital 2022

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español:** knightfrank.es/investigacion-de-mercados y en **inglés:** 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. 2023. 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.