

Snapshot Logística

T4 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

2024 vuelve a superar cómodamente el millón de metros cuadrados en absorción en Madrid

► De cara a 2025 se prevé que el buen desarrollo del sector continúe impulsado por una firme apuesta por espacios de alta calidad en ubicaciones estratégicas, además del cierre de importantes transacciones actualmente en negociación.

MERCADO DE USUARIOS MADRID Y BARCELONA

Durante 2024, tal y como se pronosticó, Madrid ha superado el millón de metros cuadrados, alcanzando una contratación logística por encima del 1,1 M m², un 10% más que el promedio de los cinco años anteriores. Además, de la superficie total contratada, un 85% se ha dado en naves de alta o muy alta calidad.

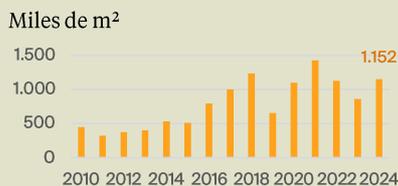
Las rentas han seguido la tendencia al alza de los últimos meses, presentando incrementos en algunos submercados gracias a la incorporación de nuevos espacios de calidad y al aumento de los costes de construcción. Este impacto es especialmente notable tanto en la primera corona de Madrid como en la segunda, debido a la alta demanda de estos espacios y su limitada disponibilidad. La renta prime en Madrid se incrementa ligeramente hasta los 6,75 €/m².

La tasa de disponibilidad ha cerrado el año en este mercado en un 9,3%. La sólida demanda de alquiler hace prever que este porcentaje continúe disminuyendo en 2025.

El mercado de Barcelona ha superado durante el año 2024 los 700.000 m². Tal y como sucede en Madrid, esto ha supuesto un 10% más que la media de los cinco años previos.

La renta prime en este mercado también se incrementa ligeramente hasta los 10,50 €/m², continuando su tendencia alcista, mientras la tasa de disponibilidad desciende ligeramente hasta el 4,9%.

Absorción Madrid



Fuente: Knight Frank Research

Madrid

Take up T4 2024

369.600 m²
(164.230 m² T4 2023)

Top 3 operaciones de ocupación T4 2024

75.000 m² | Toledo
Inditex | Ontígola

23.700 m² | Guadalajara
Transportes Jurado | Fontanar

20.930 m² | Madrid
XPO | Leganés

Absorción Barcelona



Fuente: Knight Frank Research

Rentas medias prime por coronas

	MADRID	BARCELONA
Corona 0	N/D	8,65 – 10,50
1ª corona	5,60 – 6,75	6,50 – 8,65
2ª corona	4,60 – 5,20	5,00 – 6,50
3ª corona	3,95 – 4,25	4,00 – 5,00

Rentas prime



Fuente: Knight Frank Research

MERCADO DE INVERSIÓN ESPAÑA

En 2024, la inversión logística ha registrado cerca de 1.700 M€. El cuarto trimestre ha sido el gran protagonista, ya que se ha registrado en este periodo cerca de 800 M€, representando alrededor de un 47% de la inversión total realizada en el año.

Al analizar la inversión acumulada por regiones en lo que va del año, se observa que el 38% se ha concentrado en el mercado de Madrid, con aproximadamente un 25% registrado durante el último trimestre. En este periodo, destaca la venta de una plataforma en Getafe, adquirida por Fidelity y gestionada por Knight Frank, que ha representado un volumen cercano a los 40 M€.

Por otro lado, el mercado de Barcelona ha representado cerca del 20% de la inversión total realizada en España en 2024. Fuera de estas áreas, la Comunidad Valenciana cobra especial relevancia, concentrando algo más del 20% del total transaccionado.

Las yields prime siguen disminuyendo ligeramente, situándose en el 5,05% en Madrid y en el 4,95% en Barcelona, con perspectivas de una mayor compresión en los próximos meses.

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



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

España

Volumen de inversión 2024

1.700 M€ (782 M€ T4 2024)

Top 3 operaciones de inversión T4 2024

150 M€ | Lliçà d'Amunt, Barcelona

Vende: Tritax | Compra: Brookfield
Capital value: 702 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

100 M€ | Moncada, Valencia

Vende: Grupo Bertolín | Compra: Barings
Capital value: 815 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

38,5 M€* | Getafe, Madrid

Vende: Confidencial | Compra: Fidelity
Capital value: 1.110 €/m²

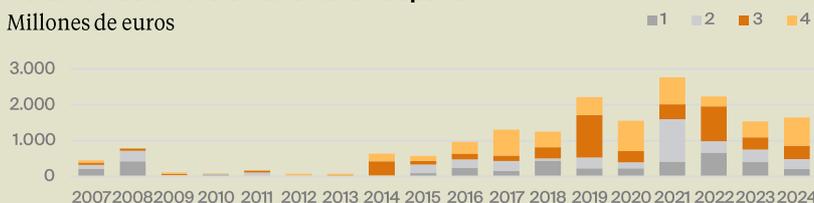
Fuente: Capital Markets Knight Frank

*Transacción intermediada por Knight Frank

► La operación más destacada del último trimestre del año ha sido la adquisición de Tritax por parte de Brookfield, que incluye el centro de distribución de Mango en Lliçà d'Amunt (Barcelona), valorado en 150 M€. Por otra parte, sobresale la entrada de Barings en el mercado logístico de Valencia mediante la compra de un proyecto llave en mano en Moncada, desarrollado por el Grupo Bertolín, con una inversión superior a los 100 M€.

Volumen de inversión directa en España

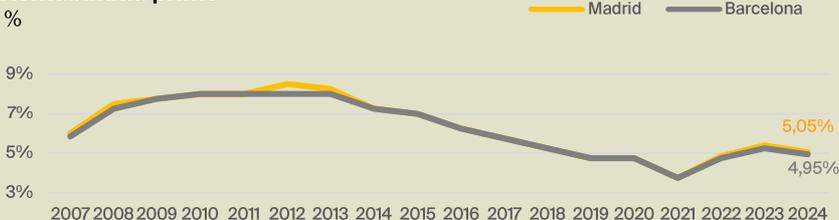
Millones de euros



Fuente: Knight Frank Research

Rentabilidad prime

%



Fuente: Knight Frank Research

Europa rentabilidades prime | T4 2024

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

Fuente: Knight Frank Research

*Datos a T3 2024