

# SNAPSHOT LOGÍSTICA

# 4º TRIMESTRE 2017

## MERCADO DE USUARIOS MADRID Y BARCELONA

- La contratación de espacios logísticos en Madrid ha batido récords superando los 920.000 m<sup>2</sup> a cierre de año, un 127% más que el año anterior, mientras que en Barcelona ha caído un 30% respecto a 2016, debido a la limitada oferta.
- Cerca del 50% de la contratación de superficie logística en el cuarto trimestre en Madrid ha estado relacionada con el comercio electrónico.
- Más del 80% de la superficie contratada ha tenido lugar en la primera y en la tercera corona.
- La renta *prime* en Madrid se ha mantenido en los 5,25 €/m<sup>2</sup>/mes, debido a la gran cantidad de metros cuadrados disponibles en desarrollo. En Barcelona también se han mantenido constantes.

GRÁFICO 5  
TOP3 | transacciones de ocupación  
Mercado de Madrid. T4 2017

XPO MARCHAMALO | GUADALAJARA

120.000 m<sup>2</sup>

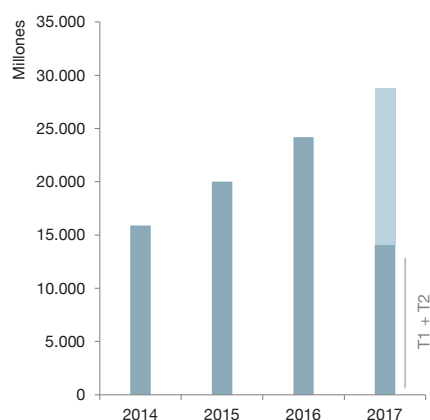
CBL GETAFE | MADRID

17.000 m<sup>2</sup>

CEVA ALOVERA | GUADALAJARA

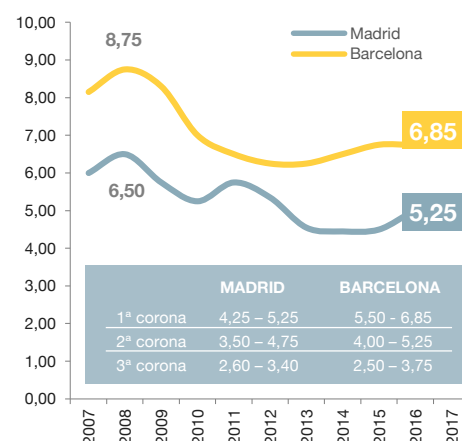
16.275 m<sup>2</sup>

GRÁFICO 1  
Volumen de negocio e-commerce  
España



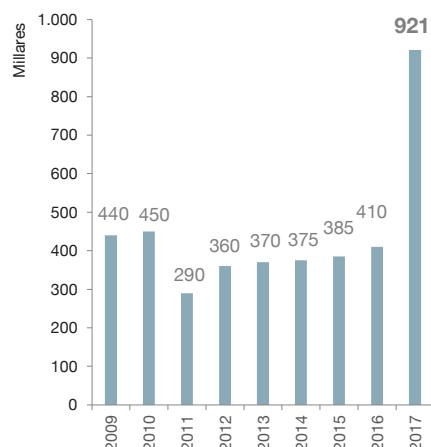
Fuente: CNMC | últimos datos disponibles hasta T2 2017. Resto de 2017 basado en estimación propia.

GRÁFICO 2  
Evolución de las rentas *prime*  
€/m<sup>2</sup>/mes



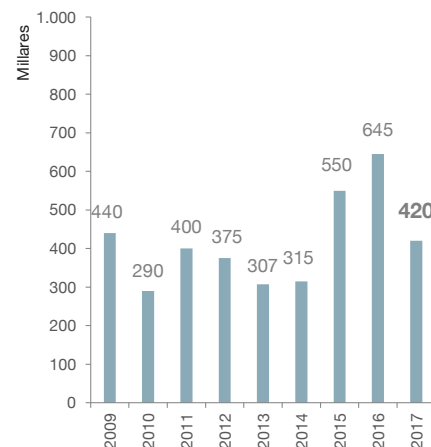
Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3  
Evolución de la absorción  
Madrid. 2009 - 2017



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 4  
Evolución de la absorción  
Barcelona. 2009 - 2017



Fuente: Knight Frank Research

## TASA DE DISPONIBILIDAD

MADRID: 4,5%

BARCELONA: 3,5%

# MERCADO DE INVERSIÓN

- El volumen de inversión logística en España a cierre de año se ha situado en torno a los 1.280 millones de euros, un 32% más que el año anterior.

- La compra de Logicor por parte del fondo soberano China Investment Corporation ha empujado la inversión logística en el último trimestre hasta los 725 millones de euros, lo que supone más del 56% de la inversión total del año.

- La falta de oferta de calidad que se adapte a las necesidades de los operadores actuales, junto con la fuerte demanda, está incrementando la demanda de suelo logístico y el número de nuevos desarrollos.

- Las yields se mantienen en 5,75%, por encima de otras ciudades europeas.

GRÁFICO 8  
TOP3 | transacciones de inversión  
T4 2017

## PLATAFORMA MERCADONA Y K+N

(ZARAGOZA)

VENDE: IBERCAJA | COMPRA: SAVILLS IM

19 M€ | 701 €/m<sup>2</sup>

## PLATAFORMA DE EROSKI

(ZARAGOZA)

VENDE: DEKA IMMOBILIEN | COMPRA: BARINGS REAL ESTATE

17,6 M€ | 607 €/m<sup>2</sup>

## PLATAFORMA DE TEKA

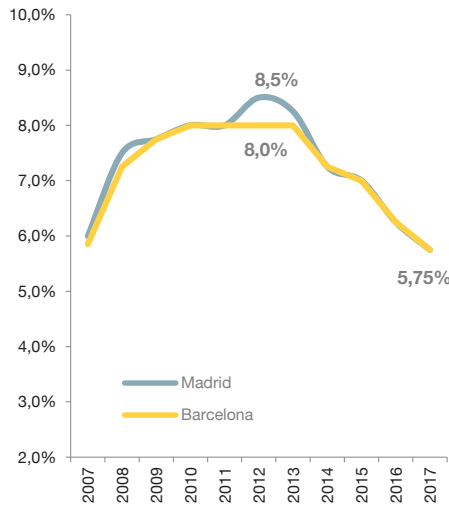
(SALE&LEASEBACK)

(ALCALÁ DE HENARES, MADRID)

VENDE: TEKA | COMPRA: M & G

13,2 M€ | 629 €/m<sup>2</sup>

GRÁFICO 6  
Evolución de la rentabilidad prime  
2007-2017



Fuente: Knight Frank Research

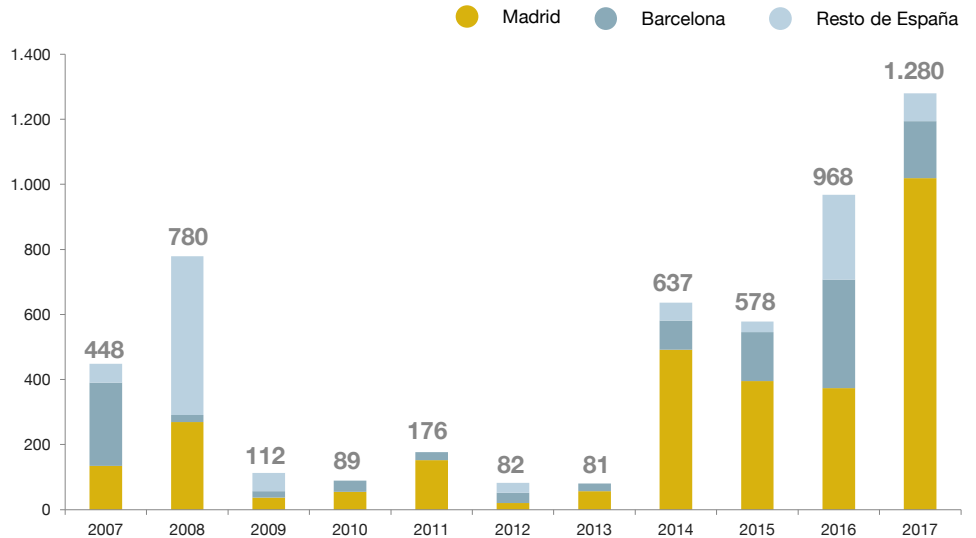
GRÁFICO 7  
Rentabilidades prime europeas  
T3 2017 \*

\* Últimos datos disponibles

Ciudad	YIELD
Bruselas	5,50
Londres	4,25
Ámsterdam	5,00
Fráncfort	4,75
Berlín	5,00
París	5,25
Dublín	5,25

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 9  
Evolución de la inversión en logística  
Millones de euros



Fuente: Knight Frank Research



RESEARCH

James Cowper-Coles

Consultor Capital Markets  
James.Cowper-Coles@es.knightfrank.com  
+34 600 919105

Rosa Uriol

Directora de Research  
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com  
+34 600 919114

### Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2018

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.

KnightFrank.es