

T1 2025

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

2025 en crecimiento: las previsiones indican que la inversión logística podría aumentar un 20% con respecto al 2024

► En los últimos meses, los portfolios han vuelto a liderar la inversión, esperándose que esta tendencia continúe en 2025. Existen varias operaciones potenciales de carteras en el mercado cuyo importe podría alcanzar los 100 M€.

MERCADO DE USUARIOS MADRID Y BARCELONA

En los primeros tres meses de 2025, la contratación en Madrid ha superado los 250.600 m², en línea con la media trimestral de los dos últimos años.

Las rentas se mantienen estables con respecto al trimestre anterior, sin embargo, se prevé que hacia el cierre del año experimenten ligeros incrementos, principalmente como consecuencia de una disminución en la oferta disponible.

En la tercera corona han destacado las localidades de Azuqueca de Henares con más de 40.000 m² contratados, e Illescas, con cerca de 37.500 m². Mientras en la primera corona, Getafe y Villaverde se mantienen muy activos con alrededor de 20.000 m² y 17.000 m² de superficie absorbida respectivamente.

El stock logístico se incrementa ligeramente alcanzando los 15,15 M m², gracias a las entregas en la primera corona. Sin embargo, la tasa de disponibilidad registra un leve descenso hasta el 8,8%, impulsada por la elevada demanda de espacios logísticos.

El mercado de Barcelona ha registrado cerca de 150.000 m² durante el primer trimestre, una cifra que, al igual que en Madrid, se mantiene cercana al promedio trimestral de los dos años anteriores.

La renta prime en este mercado se incrementa ligeramente hasta los 10,65 €/m², continuando su tendencia alcista de los últimos meses, mientras la tasa de disponibilidad desciende ligeramente hasta el 4,8%.



Madrid

Take up T1 2025

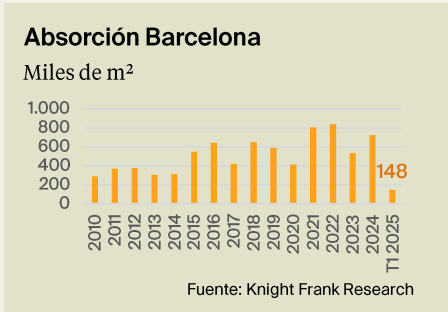
250.615 m²
(265.885 m² T1 2024)

Top 3 operaciones de ocupación T1 2025

37.500 m² | Toledo
TXT | Illescas

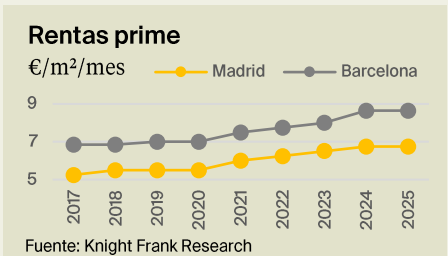
37.000 m² | Guadalajara
Truck & Wheel | Azuqueca de Henares

30.500 m² | Madrid
SF Express | Pinto



Rentas medias prime por coronas

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



MERCADO DE INVERSIÓN
ESPAÑA

En el primer trimestre del año, la inversión logística ha registrado cerca de 350 M€, suponiendo casi un 65% más de inversión que el primer trimestre del año anterior.

Por regiones, Barcelona concentra más de la mitad de la inversión nacional, con algo más del 50%. Mientras que Madrid registra cerca del 20% de la inversión del trimestre. Asimismo, la Comunidad Valenciana y Aragón son dos regiones que continúan cobrando una especial relevancia, concentrando alrededor de 20% de la inversión del mercado logístico a nivel nacional.

La venta de la cartera logística de Blackstone, asesorada por Knight Frank, ha sido el hito de inversión más destacado de este trimestre, representando el 65% del volumen total.

Las rentabilidades prime continúan en ligero descenso, situándose en el 5,0% en Madrid y en el 4,90% en Barcelona, con perspectivas de una mayor compresión en los próximos meses. Se prevé que alcancen niveles de 4,75% y del 4,60% respectivamente, de cara al cierre de año.

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 T1 2025

350 M€ (212 M€ T1 2024)

Top3 operaciones de inversión T1 2025

214 M€ | Portfolio. Varias ubicaciones*

Vende: Blackstone | Compra: Mapletree
Capital value: 1.084 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank

29,7 M€ | Portfolio. Varias ubicaciones*

Vende: Aberdeen (ASLI) | Compra: Fidelity Real Estate Logistics
Capital value: 1.434 €/m²

Fuente: Capital Markets Knight Frank.
Nota: Operación transaccionada a finales de 2024

24,7 M€ | Burgos, Castilla y León

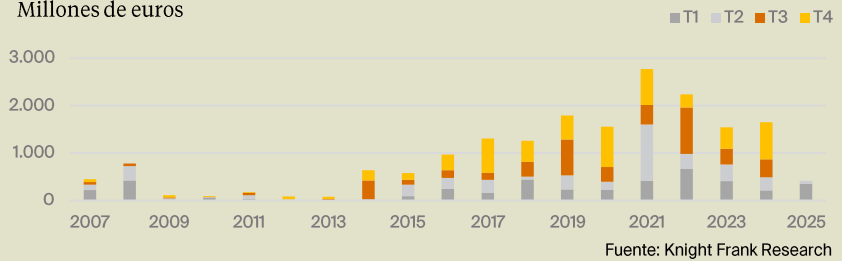
Vende: ID Logistics | Compra: IBI Lion
Capital value: 1.107 €/m²

Fuente: Brainsre

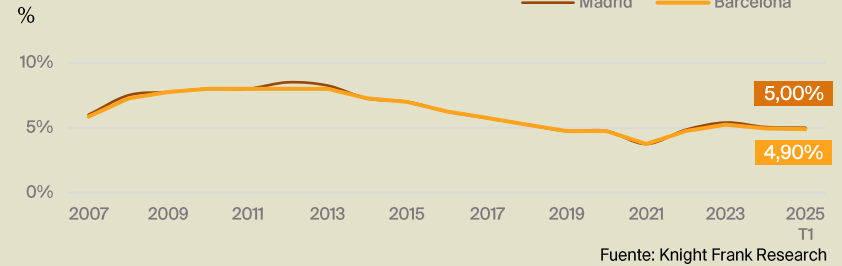
*Operación intermediada por Knight Frank

► La operación más relevante del primer trimestre del año ha sido la venta, efectuada por Blackstone, de una cartera valorada en 214 M€. Los activos se ubican en Cataluña, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana. La compra ha sido realizada por Mapletree. Aberdeen (ASLI) también ha cerrado la venta de un portfolio a Fidelity Real Estate Logistics. Se trata de dos almacenes valorados en 29,7 M€. Por último, Ibi Lion ha adquirido un activo logístico en Burgos por un valor cercano a los 25 M€.

Inversión Logística por trimestres (M€)
Millones de euros



Rentabilidad prime



Europa rentabilidades prime | T4 2024

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

Fuente: Knight Frank Research