

# Snapshot Logística

T2 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](https://knightfrank.es/research)

## La contratación logística en Madrid mantiene un ritmo dinámico pese a retrasos en el cierre de operaciones

► El aplazamiento de varias operaciones logísticas originalmente previstas para cerrarse en el segundo trimestre de 2025 está generando expectativas de un segundo semestre especialmente dinámico.

### MERCADO DE USUARIOS MADRID Y BARCELONA

Durante el segundo trimestre de 2025, la contratación logística en Madrid se encuentra alrededor de los 126.650 m<sup>2</sup>, alcanzando cerca de 380.000 m<sup>2</sup> al cierre del primer semestre. Aunque esta última cifra se sitúa aproximadamente un 15% por debajo de la media del mismo periodo registrado en los últimos dos años, cabe destacar que varias operaciones relevantes previstas para firmarse en el 2º trimestre se han pospuesto, y se espera que se formalicen en la segunda mitad de 2025. Se estima que estas operaciones, en avanzado estado de negociación, alcancen un volumen conjunto superior a los 200.000 m<sup>2</sup>.

La renta prime en Madrid ha registrado un ligero incremento, situándose actualmente en 6,75 €/m<sup>2</sup>/mes, con previsiones de que alcance los 6,85 €/m<sup>2</sup>/mes para finales de 2025. El stock logístico ha aumentado ligeramente hasta los 15,2 millones de m<sup>2</sup>, y se ha registrado una moderada reducción de la disponibilidad general, actualmente en el 8,75%, más acentuada en la primera corona, donde se sitúa cerca del 8,10%.

El mercado logístico de Barcelona ha alcanzado los 160.200 m<sup>2</sup> durante el 2º trimestre, acumulando cerca de 308.000 m<sup>2</sup> en el semestre, lo que representa un 3% más respecto a la media del mismo periodo de los dos años previos.

La renta prime en 1ª corona ha experimentado un ligero incremento, situándose en 8,85 €/m<sup>2</sup>/mes, mientras que la disponibilidad general ha descendido hasta el 4,70%.

### Absorción Madrid



Fuente: Knight Frank Research

### Madrid

Take up T2 2025

**126.650 m<sup>2</sup>**  
(233.260 m<sup>2</sup> T2 2024)

Top 3 operaciones de ocupación T2 2025

**25.625 m<sup>2</sup> | Madrid**  
Grupo CAT | Parla

**13.850 m<sup>2</sup> | Madrid**  
Vinted | Torrejón de Ardoz

**12.060 m<sup>2</sup> | Madrid**  
Arquimea | Torrejón de Ardoz

### Absorción Barcelona



Fuente: Knight Frank Research

### Rentas medias prime por coronas

	MADRID	BARCELONA
Corona 0	N/D	8,75 – 10,65
1ª corona	5,60 – 6,80	6,60 – 8,75
2ª corona	4,60 – 5,20	5,10 – 6,60
3ª corona	3,95 – 4,25	4,10 – 5,10

### Rentas prime



Fuente: Knight Frank Research

## MERCADO DE INVERSIÓN ESPAÑA

Durante el 2º trimestre de 2025, la inversión logística ha registrado algo más de 250M€, elevando la inversión acumulada en el semestre a cerca de 575 M€. Esto supone un incremento cercano al 5% en comparación con el mismo periodo de los dos años anteriores.

Por regiones, Madrid y Barcelona concentran más del 75% de la inversión nacional, destacando Barcelona con casi el 50% y Madrid con más del 25%. En este trimestre, en la capital ha destacado la adquisición del portfolio “Project Rayo”, que ha adquirido Abrdn a Hines por algo más de 50 M€ en Vallecas, habiendo intermediado la transacción Knight Frank.

De cara al cierre del ejercicio, tenemos monitorizadas operaciones por un total de 500 M€ previstas para concluir en el tercer trimestre. Según nuestras estimaciones, a final de año se podría alcanzar un volumen aproximado de 1.500 M€.

Las rentabilidades prime siguen en ligero descenso, situándose en el 4,9% en Madrid y en el 4,8% 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](mailto:james.cowper-coles@es.knightfrank.com)



Adrián Romero-Amich  
Director Logistics Leasing and Development  
+34 600 919 125  
[adrian.romero-amich@es.knightfrank.com](mailto:adrian.romero-amich@es.knightfrank.com)



Daniel Caprarin  
Head of Research, Marketing & PR  
+34 600 919 087  
[daniel.caprarin@es.knightfrank.com](mailto:daniel.caprarin@es.knightfrank.com)

## España

Volumen de inversión T2 2025

**250 M€** (280 M€ T2 2024)

Top 3 operaciones de inversión T2 2025

**51 M€** | Portfolio. Madrid\*

Vende: Hines | Compra: Abrdn  
Capital value: 1.615 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics Capital Markets

**29,7 M€** | Barcelona

Vende: AXA | Compra: IBA CAPITAL  
Capital value: 870 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics Capital Markets

**24,8 M€** | Madrid\*

Vende: DeA Capital | Compra: Delin Property  
Capital value: 1.385 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics Capital Markets

\*Operación intermediada por Knight Frank

► Destaca la adquisición, por parte de Abrdn a Hines, de una cartera logística en la zona de Vallecas (Madrid), por más de 50 M€. También ha tenido relevancia la compra de las naves de AXA en Palau (Barcelona) por parte de IBA Capital, por un importe cercano a los 30 M€, que mediante una operación back-to-back, la ha vendido de forma inmediata a AB Sagax. Por su parte, Delin Property ha adquirido dos naves a DeA Capital, ubicadas en Pinto y en la zona de Villaverde (Madrid), por un total de 24,8 M€.

### Inversión Logística por trimestres (M€)

Millones de euros



Fuente: Knight Frank Research

### Rentabilidad prime

%



Fuente: Knight Frank Research

### Europa rentabilidades prime | T2 2025

London	5,00%	=
Dublín	5,00%	=
París	4,75%	=
Bruselas	4,90%	=
Praga	5,00%	=

Fuente: Knight Frank Research