

La absorción logística avanza con dinámica en los principales mercados, impulsada por los fundamentales

► El mercado de inversión logístico sigue mostrando un notable crecimiento, sobre todo en los mercados de Madrid y Barcelona, que prácticamente concentran la totalidad de la inversión del trimestre.

MERCADO DE OCUPACIÓN MADRID Y BARCELONA

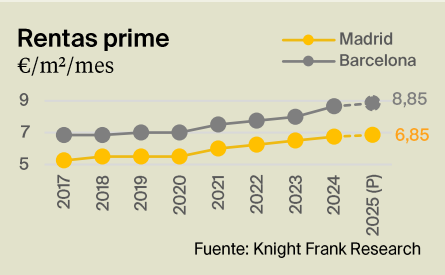
Entre julio y septiembre de 2025, la contratación logística en Madrid ha alcanzado los 390.000 m² aproximadamente. Asimismo, se han registrado operaciones de gran tamaño en el sur de la capital, que han supuesto más del 40% del total de la contratación.

Se han superado los 765.000 m² de forma acumulada en los tres primeros trimestres de 2025. Esta cifra se sitúa en línea al mismo periodo registrado el pasado año. Los fundamentales del mercado indican que se podría alcanzar el millón de metros cuadrados de absorción a cierre de 2025.

En el tercer trimestre, el stock logístico ha aumentado hasta los 15,6 millones de metros cuadrados, registrando una tasa de disponibilidad en la primera corona cercana al 8,9%.

El mercado logístico de Barcelona ha superado los 126.200 m² durante el tercer trimestre, acumulando cerca de 445.000 m² en lo que llevamos de año, y en línea al mismo periodo de años previos.

El stock de Barcelona ha aumentado ligeramente situándose en 11,3 M de m², con una contracción de la disponibilidad al 4,50%.



Disponibilidad T3 2025	Madrid	Barcelona
Corona 0	N/D	0,4%
1ª corona	8,9%	1,6%
2ª corona	9,1%	4,4%
3ª corona	9,2%	9,5%
Total	9,0%	3,9%

Fuente: Knight Frank Research

Madrid

Take up T3 2025

389.000 m²
(287.500 m² T3 2024)

Top 3 operaciones de ocupación T3 2025

60.000 m² | Madrid
FM Logistics | Numancia de la Sagra

32.000 m² | Madrid
Sonepar | Pinto

25.000 m² | Madrid
DPWorld | Torija

Barcelona

Take up T3 2025

126.200 m²
(210.600 m² T3 2024)

Top 3 operaciones de ocupación T3 2025

41.500 m² | Tarragona
Normal | El Plá de Santa María

18.300 m² | Barcelona
Mespack | Santa Perpètua de Mogoda

13.000 m² | Barcelona
Moldtrans | Montornès del Vallès

MERCADO DE INVERSIÓN
ESPAÑA

Durante el 3^{er} trimestre de 2025, la inversión logística ha registrado algo más de 500 M€, elevando la inversión acumulada del año cerca de 1.100 M€. Esto supone un incremento cercano al 12% respecto al agregado de los 9 primeros meses de los dos últimos años.

Por regiones, Madrid y Barcelona concentran casi el 90% de la inversión nacional, destacando Madrid con aproximadamente el 50% y Barcelona con más del 40%. En este trimestre, en la capital ha destacado la adquisición del portfolio “Project Alpha”, que ha adquirido P3 Logistic Parks a Aberdeen por algo más de 163 M€ en Getafe.

Según nuestras estimaciones, a final de año se podría alcanzar un volumen aproximado de 1.500 M€.

Las rentabilidades prime continúan este trimestre en ligero descenso, situándose en el 4,85% en Madrid y en el 4,75% en Barcelona, con perspectivas de una leve compresión a 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 T3 2025

500 M€ (375 M€ T3 2024)

Top 3 operaciones de inversión T3 2025

170 M€ | Barcelona

Vende: Brookfield | Compra: Punta Na Holding
Capital value: 607 €/m²

Fuente: Logistics Capital Markets

163,7 M€ | Portfolio. Madrid

Vende: Aberdeen | Compra: P3 Logistic Parks
Capital value: 870 €/m²

Fuente: Logistics Capital Markets

31,5 M€ | Madrid

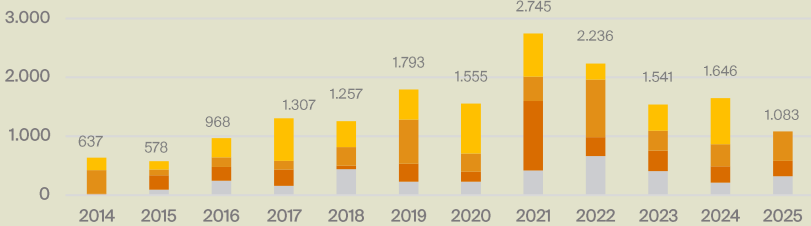
Vende: Ivanhoe Cambridge / Palm Capital |
Compra: Catella

Capital value: 922 €/m²

Fuente: Logistics Capital Markets

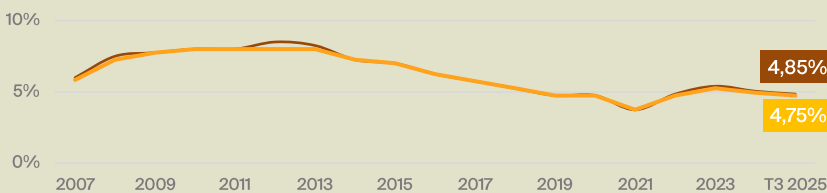
► Destaca la adquisición, por parte de Punta Na Holding a Brookfield del centro logístico de Mango en Barcelona por 170 M€. También ha tenido relevancia la compra de un portfolio de ocho naves logísticas en Getafe (Madrid) por parte de P3 Logistic Parks, por un importe cercano a los 164 M€ y vendida por Aberdeen. También cabe resaltar la operación entre Catella e Ivanhoe Cambridge / Palm Capital, en la que estos últimos vendieron un activo en Getafe por 31,5 M€.

Inversión Logística por trimestres (M€)



Fuente: Knight Frank Research

Rentabilidad prime



Fuente: Knight Frank Research

Europa rentabilidades prime | T3 2025

London	5,00%	=
Dublín	5,00%	=
Munich	4,40%	↑
Bruselas	4,90%	=
Praga	5,00%	=

Fuente: Knight Frank Research