

2025 cierra con un robusto volumen de absorción de superficie logística en Madrid y Barcelona

► Por el lado de la inversión, se ha mantenido dinámica a lo largo del año, yendo de menos (principios de año – incertidumbre añadida por la política arancelaria) a más (segunda mitad del año).

MERCADO DE OCUPACIÓN MADRID Y BARCELONA

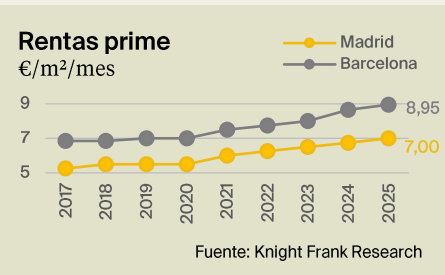
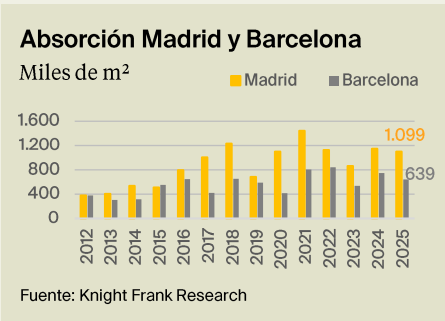
El mercado logístico en Madrid sigue siendo muy dinámico y durante 2025 se han ocupado cerca de 1,1 M m². La mayor parte de esta superficie se debe al incremento de la huella logística de los operadores, es decir, a la expansión de la superficie que ocupan.

La calidad de las naves logísticas supone un gran atractivo para los operadores, el 70% del total de la absorción de 2025 han sido naves de calidad A (la más alta). Si a esto se le suma la absorción realizada en naves de calidad B+, se alcanza el 90% del total.

Por parte de la oferta, el stock logístico de Madrid se ha incrementado en 510.000 m² aproximadamente. Esto supone la mitad de la superficie entregada durante 2024.

El mercado logístico de Barcelona ha alcanzado una absorción cercana a los 640.000 m², un descenso aproximado del 15% respecto al año anterior. Este ajuste refleja principalmente la limitada oferta

y no una debilidad de la demanda, ya que ha habido una escasa entrega de producto nuevo y se ha visto reducida la tasa de disponibilidad hasta el 3,4%.



Disponibilidad T4 2025	Madrid	Barcelona
Corona 0	N/D	0,6%
1ª corona	7,8%	1,4%
2ª corona	8,3%	3,0%
3ª corona	9,3%	9,0%
Total	8,6%	3,4%

Fuente: Knight Frank Research

Madrid

Take up 2025

1.099.500 m²
(1.149.000 m² 2024)

Top 3 operaciones de ocupación T4 2025

79.000 m² | Guadalajara
ID Logistics | Tórtola de Henares

30.000 m² | Toledo
Logisfashion | Ontígola

30.000 m² | Madrid
Primafrío | Pinto

Barcelona

Take up 2025

639.500 m²
(746.700 m² 2025)

Top 3 operaciones de ocupación T4 2025

38.100 m² | Barcelona
Grupo Linde | Martorell

26.370 m² | Barcelona
Leng D'or | Castellbisbal

23.420 m² | Barcelona
Logista Pharma | Subirats

MERCADO DE INVERSIÓN
ESPAÑA

Durante 2025 se ha registrado un elevado interés por parte de los inversores. Pero la volatilidad del comienzo del año (política arancelaria de EEUU) ha retrasado la firma de algunas operaciones, con lo cual el volumen de inversión logística en 2025 ha sido menor del previsto, alcanzando casi los 1.400 millones de euros.

En cuanto a los mercados, Madrid y Barcelona continuarán siendo los más activos, concentrando la mayor parte de la inversión gracias a su elevada demanda logística y densidad industrial. No obstante, Valencia está ganando protagonismo de manera creciente año tras año.

Para 2026, se espera una continuidad en la demanda y en la actividad inversora en el segmento logístico, con crecimientos moderados en el volumen de inversión. Asimismo, se anticipan nuevas subidas de rentas en algunos submercados y el mantenimiento de la actividad en las compraventas de portfolios, que seguirán siendo una de las principales tendencias del mercado. Durante el primer trimestre, se prevé que el volumen de inversión supere los 400 M€, consolidando la dinámica positiva del mercado.

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 2025

1.370 M€ (1.650 M€ 2024)

Top 3 operaciones de inversión T4 2025

46,4 M€ | S. Agustín Guadalix, Madrid
Vende: Scannell Properties | Compra: DWS
Capital value: 1.075 €/m²
Fuente: Logistics Capital Markets

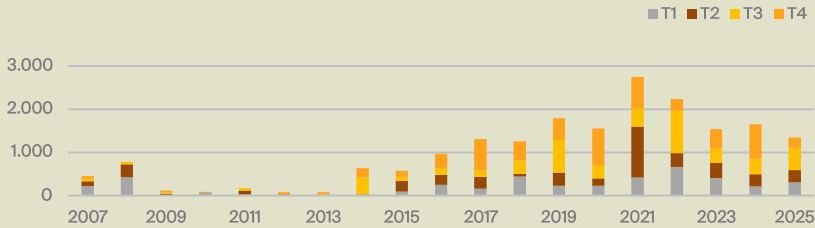
30,8 M€ | Villan. Gallego, Zaragoza
Vende: P3 Logistics | Compra: Iroko
Capital value: 650 €/m²
Fuente: Logistics Capital Markets

18,8 M€ | Leganés, Madrid*
Vende: Kennedy Wilson | Compra: Pictet&Freo
Capital value: 1.150 €/m²
Fuente: Logistics Capital Markets

*Operación intermediada por Knight Frank

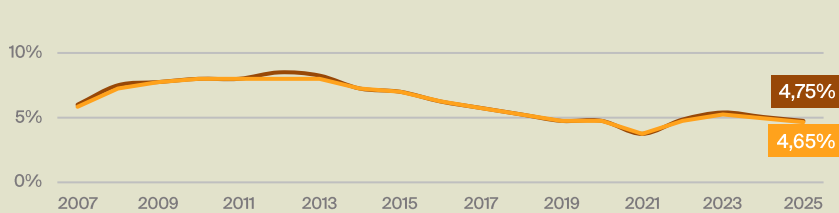
Este trimestre destaca la adquisición, por parte de DWS a Scannell Properties de un activo logístico en San Agustín de Guadalix (Madrid) por 46,4 M€. Asimismo, se ha cerrado la compra por parte de Iroko a P3 Logistics de un activo en Zaragoza, por más de 30 M€. También han sido relevantes otras operaciones en el mercado de Madrid, como la compra de un activo en Leganés (Pictet & Freo compran a Kennedy Wilson), por un importe cercano a los 19 M€.

Inversión logística por trimestres (M€)



Fuente: Knight Frank Research

Rentabilidad prime



Fuente: Knight Frank Research

Europa rentabilidades prime | T4 2025

Ámsterdam	4,60%	=
Londres*	5,00%	=
Munich	4,40%	=
Bruselas	4,90%	=
Praga	5,00%	=

Fuente: Knight Frank Research

*Dato a T3 2025