

RESEARCH



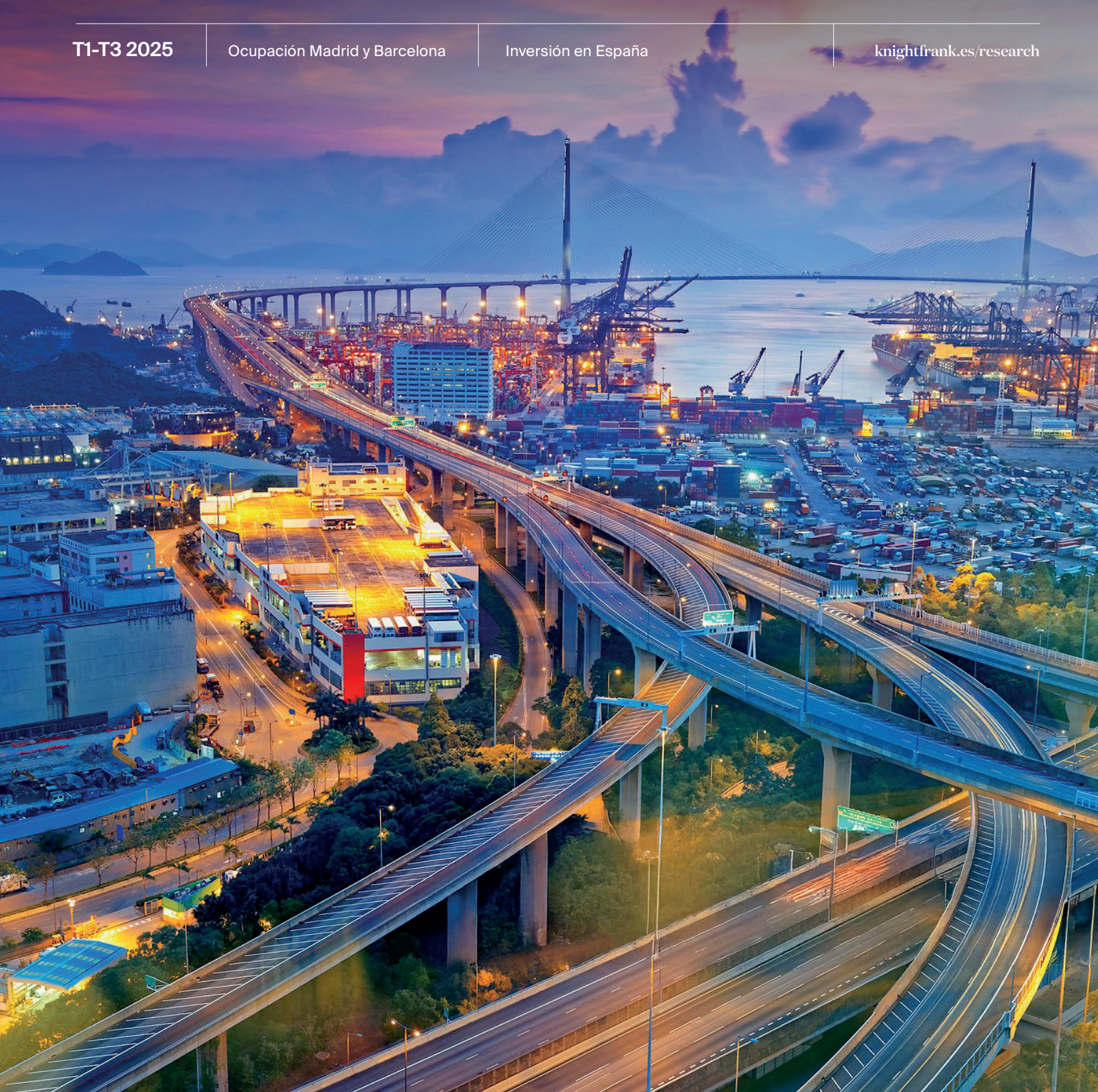
In focus Logística

T1-T3 2025

Ocupación Madrid y Barcelona

Inversión en España

knightfrank.es/research



Mercado de Madrid. Ocupación.

Take-up

Durante los primeros nueve meses del 2025, el mercado logístico ha mostrado una actividad dinámica con un take-up por encima de los 763.000 m². Las perspectivas para el resto del año son optimistas, lo que permite prever que el ejercicio podría alcanzar el millón de metros cuadrados contratados, en línea con la media de los últimos tres años (Gráfico 1).

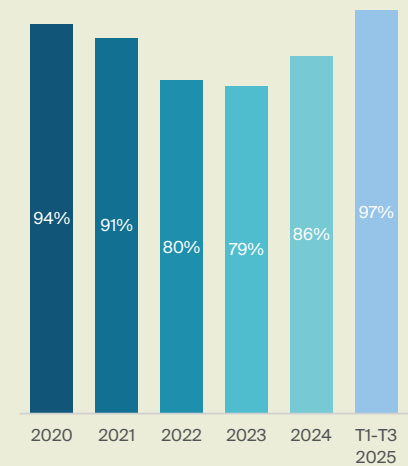
Esta evolución confirma la tendencia iniciada en 2024, cuando Madrid superó el millón de metros cuadrados de contratación logística, alcanzando más de 1,1 millones de m², un crecimiento de más del 10% respecto al promedio de los cinco años anteriores. Más del 85% de la superficie contratada correspondió a naves de alta o muy alta calidad, reflejando la clara apuesta del mercado por instalaciones modernas y eficientes, una tendencia que continúa en 2025 (Gráfico 2). También este dinamismo se refleja en el porcentaje de expansión neta sobre el take-up total, que supuso más del 85% en 2024, y que supera el 95% en lo que va de año (Gráf. 4), lo que indica que la mayor parte de la superficie contratada

correspondió a nueva ocupación y no simplemente a renovaciones o reubicaciones. Este alto porcentaje sugiere que el mercado sigue en fase de expansión, con operadores logísticos aumentando su capacidad en lugar de limitarse a reorganizar su espacio existente.

Durante 2025, los ejes de la A-2 y la A-4/A-42 continúan liderando el mercado concentrando la mayor parte del take-up

Gráfico 4

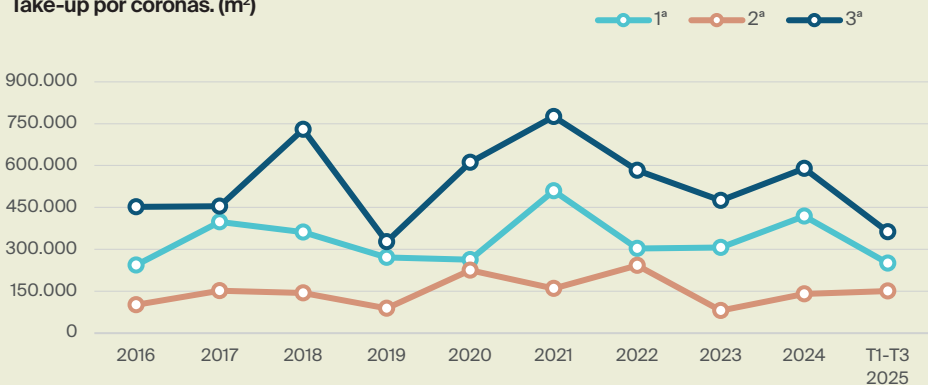
% de expansión neta sobre take-up total



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 3

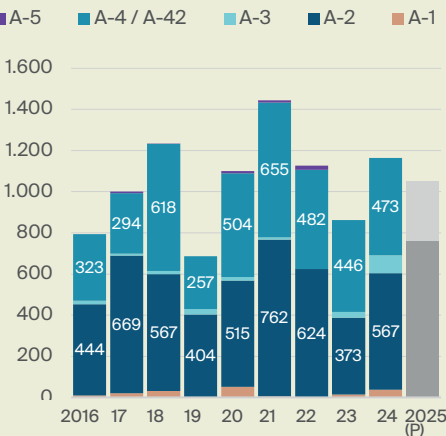
Take-up por coronas. (m²)



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 1

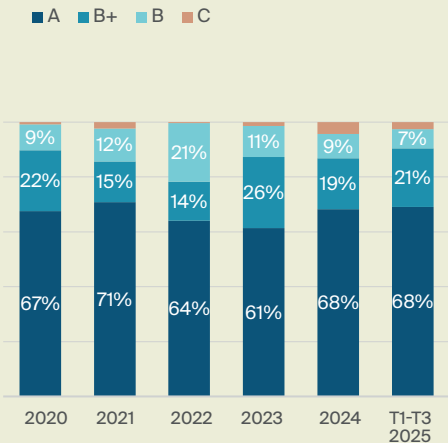
Take-up por ejes. (Miles m²)



Fuente: Knight Frank Research. Excluidas las zonas A-6 y Urban Madrid por no ser representativas.

Gráfico 2

Take-up por grados

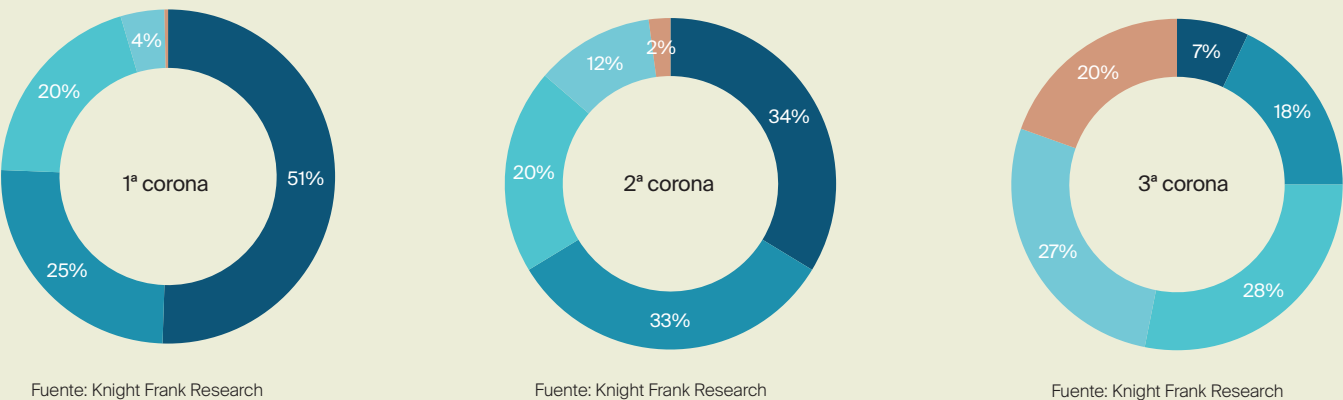


Fuente: Knight Frank Research

(93%). En cuanto a las coronas logísticas, la tercera se mantiene como principal área de absorción, impulsada por las grandes plataformas. La primera corona continúa en segunda posición debido a su alta demanda, favorecida por la proximidad a la ciudad y por la calidad de sus naves (Gráfico 3), si bien lidera en cuanto a número de operaciones con un 52% del total. Durante los últimos nueve meses, en la 3ª corona han destacado las localidades de Noblejas con 80.000 m² contratados, el entorno de Illescas y Numancia de la Sagra, con unos 60.000 m² en cada localidad. Mientras en la 1ª corona, Getafe y Torrejón se mantienen activos con alrededor de 79.000 m² y 59.000 m², respectivamente.

En el acumulado desde 2020 hasta el tercer trimestre de 2025, cerca del 40% del take-up correspondió a operaciones

Gráfico 6. % número de alquileres por coronas y por rango de superficie en m². 2020 - T3 2025



inferiores a 5.000 m² (Gráf. 5), un dato esperable dado que la primera corona concentra la mayor cantidad de transacciones y alberga principalmente instalaciones logísticas de menor tamaño. En contraste, en la tercera corona predominan las plataformas de mayor superficie siendo el número de transacciones más reducido debido a la magnitud de las mismas (Gráf. 6).

Entre las mayores transacciones durante el periodo T1-T3 2025, se encuentra la ocupación de Consum en Noblejas,

Toledo, de 70.000 m², y el alquiler de FM Logistics a Logistik Service, de unos 60.000 m² en Numancia de la Sagra, de nuevo en Toledo. Ambas transacciones se han cerrado recientemente, durante el tercer trimestre (Gráf. 7).

En general, los datos observados durante los últimos meses indican un mercado en expansión, con operadores logísticos incrementando su capacidad y consolidando el crecimiento del sector, tanto en volumen como en calidad de las instalaciones.

Gráfico 5
% número de alquileres por rango de superficie en m². 2020 - T3 2025

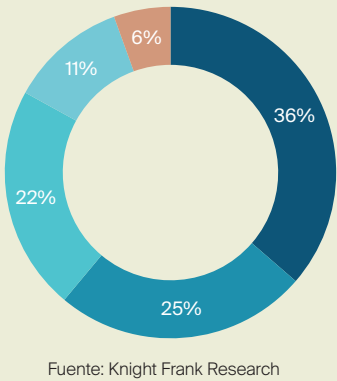
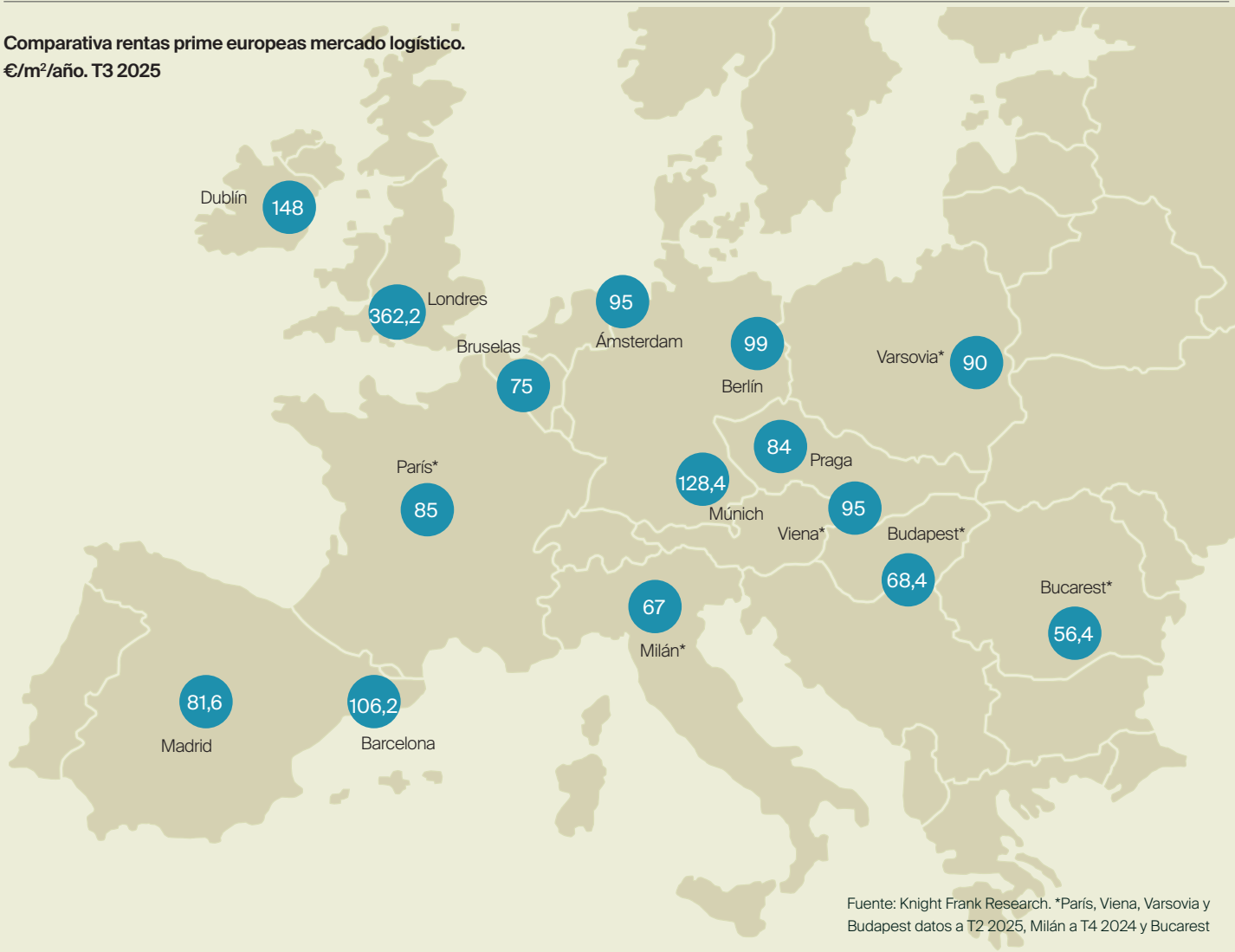


Gráfico 7. TOP 15 transacciones de ocupación por superficie contratada. T1-T3 2025

Superf. (m²)	Población	Corona	Eje	Provincia	Propietario	Usuario	Renta €/m²/mes	Año	Trimestre
70.000	Noblejas	3	A-4	Toledo	Consum	Consum	n.d.	2025	3
60.000	Numancia de la Sagra	3	A-4	Toledo	Logistik Service	FM Logistics	4,10	2025	3
37.462	Illescas	3	A-4	Toledo	Mountpark	TXT	4,00	2025	1
36.990	Azuqueca de Henares	3	A-2	Guadalajara	Logicor	Truck & Wheel	4,00	2025	1
32.054	Pinto	2	A-4	Madrid	CBRE IM	Sonepar	4,95	2025	3
30.500	Pinto	2	A-4	Madrid	Invesco	SF Express	5,00	2025	1
29.016	Seseña	3	A-4	Toledo	BGO	Carreras	n.d. (venta)	2025	1
25.623	Parla	2	A-4	Madrid	Montepino	Grupo CAT	4,50	2025	2
25.218	Torija	3	A-2	Guadalajara	Ares	DP World	3,30	2025	3
23.282	Illescas	3	A-4	Toledo	Valfondo/Montepino	CAT	5,40	2025	3
22.596	Getafe	1	A-4	Madrid	GLP	Bigmat	5,90	2025	3
15.900	Villaverde	1	A-4	Madrid	GLP	Electrostock	6,50	2025	3
15.000	Getafe	1	A-4	Madrid	Hispanvima	GXO	n.d.	2025	3
13.842	Torrejón de Ardoz	1	A-2	Madrid	AEW	Vinted	5,75	2025	2
13.750	Vicálvaro	1	A-3	Madrid	TBC	Grupo CAT	9,00	2025	1

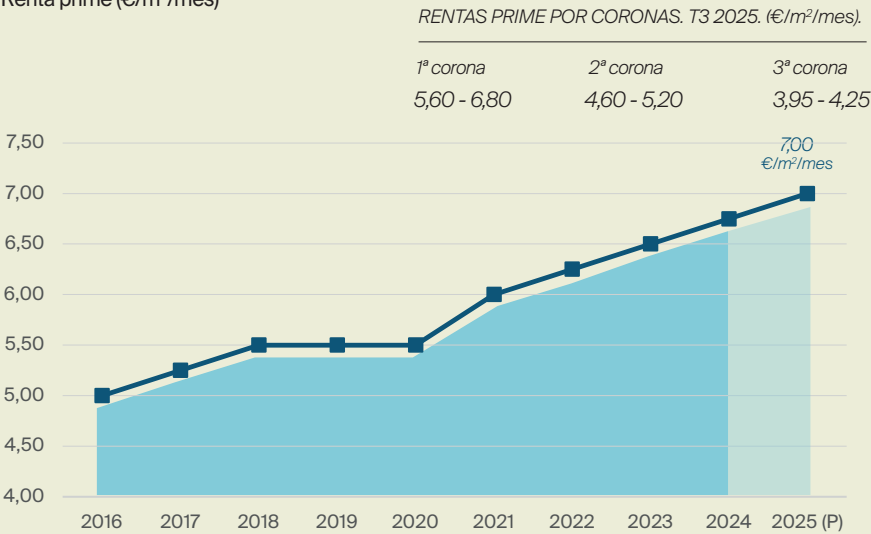
Comparativa rentas prime europeas mercado logístico.
€/m²/año. T3 2025



Rentas

Durante 2025, las rentas de Madrid han continuado con la tendencia al alza de los últimos años (Gráf. 8), presentando incrementos en algunos submercados gracias a la incorporación de nuevos espacios de calidad y al aumento de los costes de construcción. Este impacto ha sido especialmente notable en la primera corona de Madrid, debido a la alta demanda de estos espacios y su limitada disponibilidad. La renta prime en Madrid se situó en 6,75 €/m² a cierre de 2024, mientras 2025 avanza con ligeros incrementos, con previsión de que la renta prime cierre el año en 6,85 €/m², principalmente como consecuencia de una posible disminución en la oferta disponible.

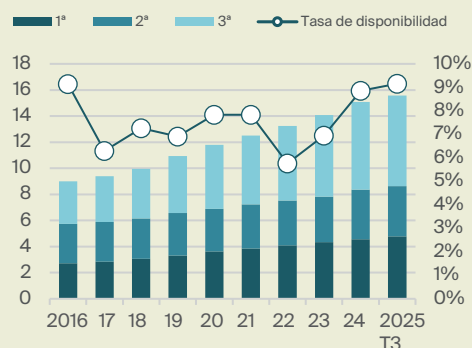
Gráfico 8
Renta prime (€/m²/mes)



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 9

Stock (M m²) por coronas y tasa de disponibilidad (%)



Fuente: Knight Frank Research

Stock y disponibilidad

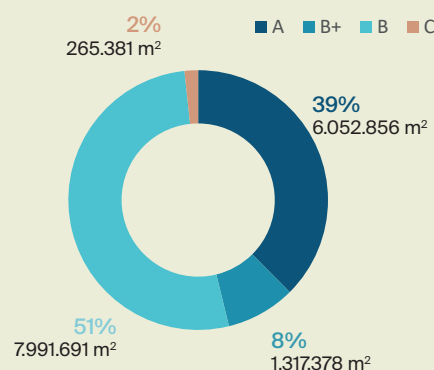
A 3^{er} trimestre de 2025, el stock logístico en Madrid ha superado los 15,6 M de metros cuadrados (Gráf. 9), un aumento de casi un millón respecto al mismo del año anterior. De este stock, cerca de la mitad corresponde a activos de muy alta o alta calidad, A y B+ (Gráf. 10).

A cierre de 2024, las terminaciones alcanzaron niveles comparables al récord histórico de 2019 (Gráf. 11), cuando el sector logístico experimentaba un notable crecimiento. La mayoría de estos nuevos desarrollos han sido de carácter especulativo (Gráf. 12), con espacios de muy alta calidad (95%) y con una concentración significativa en la tercera corona (46%). Como resultado de este incremento, la tasa de disponibilidad se situó cerca de un 8,9% a cierre del año, observándose un ligero incremento a tercer trimestre de 2025 (cerca de un 9%). La fuerte demanda de alquiler frente a las terminaciones previstas, sugiere que este porcentaje disminuirá a lo largo de los próximos meses.

De los 1,4 millones de metros cuadrados disponibles a tercer trimestre de 2025, el

Gráfico 10

Stock por grado. T3 2025



Fuente: Knight Frank Research

45% corresponde a superficie dentro de la tercera corona, el 30% en la primera y el 25% se ubica en la segunda (Gráf. 13).

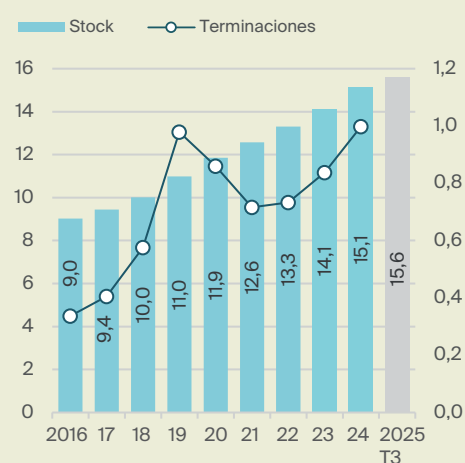
Oferta futura

Durante el último trimestre de 2025 y 2026, se espera la incorporación de unos 635.000 m² al mercado, con una concentración significativa sobre todo en la primera corona (54%) y también en la tercera (41%).

La principal diferencia entre ambas radica en el tipo de desarrollo, mientras que en la primera corona predominan los proyectos especulativos, en la tercera, los desarrollos Build-to-Suit (BTS) son los más frecuentes (Gráf. 14). En 2025 se está observando una reducción significativa en la producción especulativa, mientras que el formato BTS se mantiene en un nivel estable respecto a los últimos años, aunque en 2026 se registra, hasta el momento, un descenso considerable.

Gráfico 11

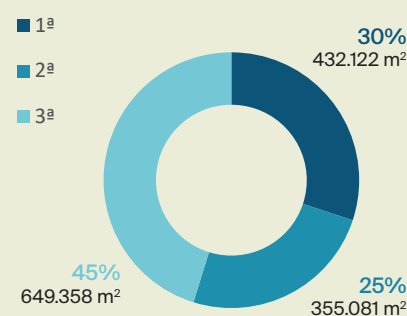
Stock (M m²) y terminaciones (M m²)



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 13

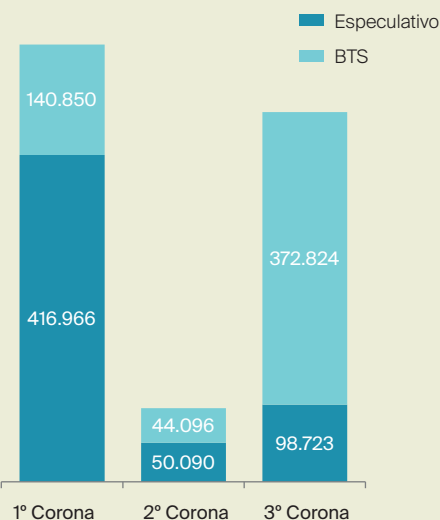
Superficie disponible por coronas. T3 2025



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 14

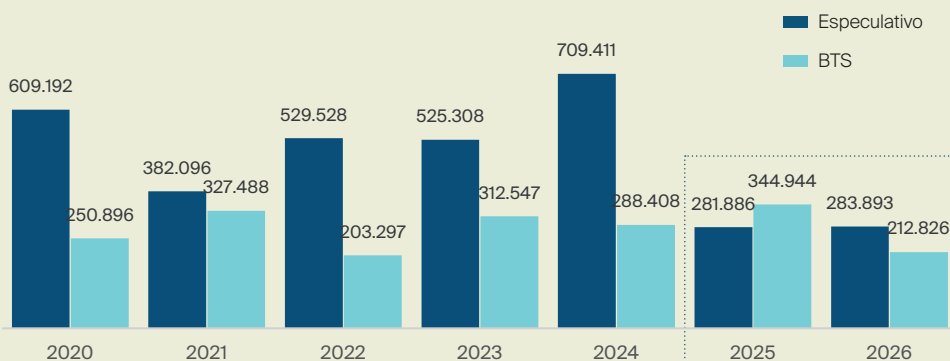
Oferta futura por coronas y por tipo de desarrollo (m²). 2025 y 2026



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 12

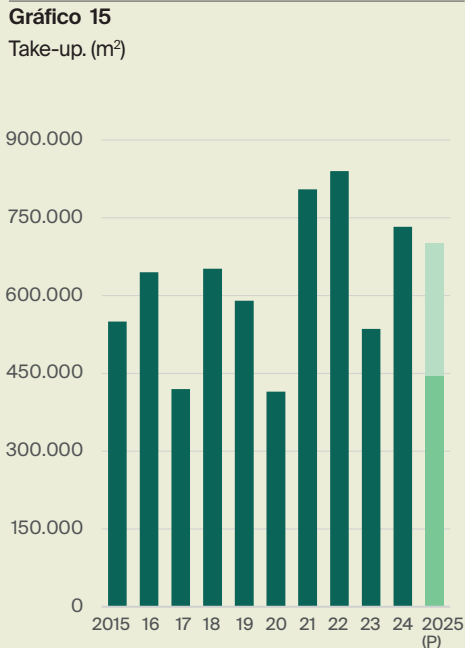
Desarrollos y oferta futura por estrategia de comercialización. (m²)



Fuente: Knight Frank Research

Mercado de Barcelona. Ocupación.

Gráfico 15
Take-up. (m²)



Fuente: Knight Frank Research

TAKE-UP

A tercer trimestre de 2025 se han registrado cerca de 445.000 m² de contratación logística en el acumulado anual, una cifra en línea con el promedio del mismo periodo de los dos últimos años. Por áreas, el 50% de la contratación se ha concentrado en la zona prime y 1ª corona, el 15% en la segunda corona, y el 35% restante en la tercera corona, con cinco grandes operaciones por encima de los 20.000 m², que han sumado cerca de 170.000 m².

De cara al cierre del ejercicio, se prevé una estabilización del mercado, con un volumen total de absorción estimado entre 625.000 y 675.000 m². Este nivel de absorción no se encuentra muy alejado del alcanzado en 2024, cuando se registraron cerca de 725.000 m² (Gráf. 15), lo que representó un incremento aproximado del 15% en comparación con el promedio de los últimos 5 años.

RENTAS

A cierre de 2024, las rentas en Barcelona mantuvieron la tendencia alcista de los últimos años (Gráf. 16), impulsadas por una demanda sólida y una oferta limitada. Durante el tercer trimestre de 2025, la renta prime se ha estabilizado en 8,85 €/m², tras los incrementos registrados en los meses anteriores. No obstante, se prevén ligeros aumentos en los próximos meses, especialmente en las zonas más céntricas y de mayor demanda, como la primera corona. Como referencia destacable, en el tercer trimestre Goodman ha cerrado una operación por más de 17€/m² en un activo de crossdocking con cámara de frío que, por sus características técnicas, eleva el nivel de renta.

STOCK Y DISPONIBILIDAD

El stock logístico en el mercado de Barcelona ha experimentado un crecimiento constante en los últimos años, impulsado por el auge del e-commerce y la necesidad de optimizar las

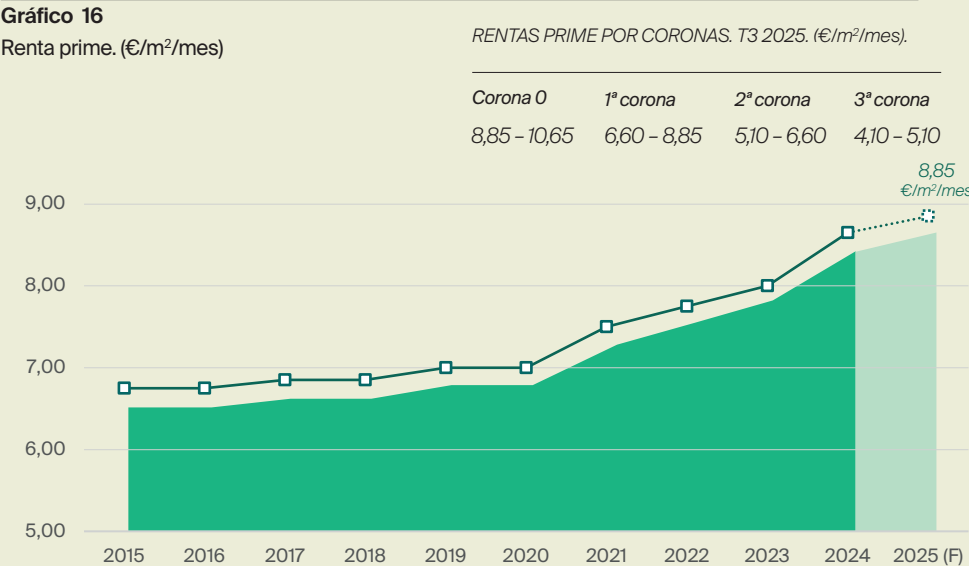
cadenas de suministro. Actualmente, la superficie logística supera los 11,3 millones de metros cuadrados, mientras que la tasa de disponibilidad continúa a la baja, situándose cerca de un 4% (Gráf. 17). A pesar del incremento de la demanda, la disponibilidad en instalaciones de calidad y bien ubicadas sigue siendo limitada, la Corona 0 registra apenas un 2% sobre el total disponible (Gráfico 18), lo que provoca la presión al alza en las rentas.

OFERTA FUTURA

De cara a 2026 y 2027, se prevé la incorporación de más de 1.460.000 m² (Gráf. 19), con una marcada concentración en la primera corona (41%) y la tercera (31%). Entre los desarrollos más relevantes, destaca el proyecto multiplanta de Goodman en los antiguos terrenos de Nissan, donde se prevé la construcción de unos 150.000 m² de nueva superficie en la corona cero. Esta modalidad, multiplanta, se comienza a ver en otros proyectos futuros como el de Melcombe Partners en Sant Quirze Del Vallès (1ª corona), previsto para 2026. Además, hay en marcha otros proyectos que suman cerca de 140.000 m², aún sin fecha definida.

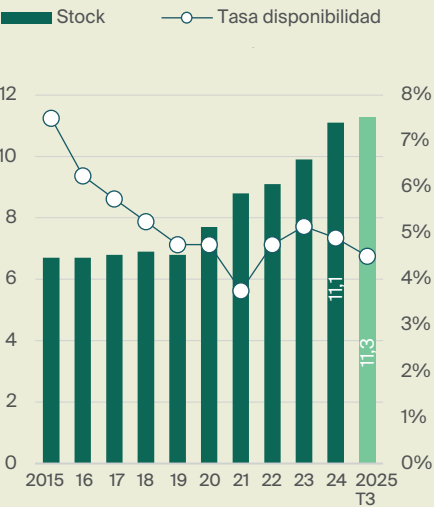
Durante el periodo T1-T3 2025, entre las mayores transacciones de contratación ha destacado Action, alquilando a Scanell 65.000 m² en La Bisbal del Penedés (Gráf. 20).

Gráfico 16
Renta prime. (€/m²/mes)



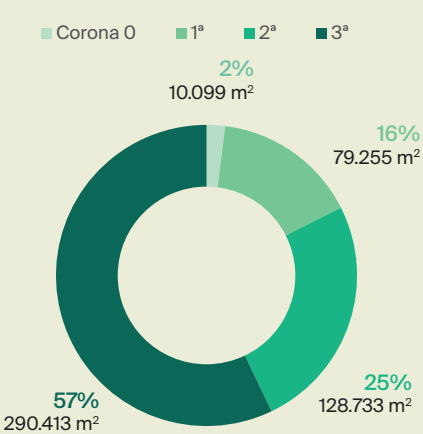
Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 17
Stock (M m²) y tasa de disponibilidad (%)



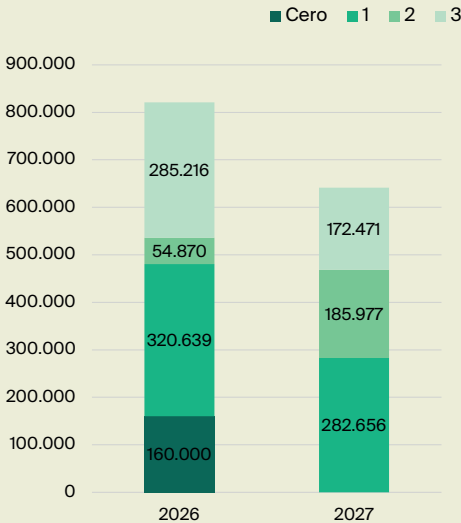
Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 18
Superficie disponible por coronas. T3 2025



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 19
Oferta futura. (m²)



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 20
TOP 15 transacciones de ocupación por superficie contratada. T1-T3 2025

Superf. (m²)	Población	Corona	Eje	Provincia	Propietario	Usuario	Renta €/m²/ mes	Año	Trim.
65.000	La Bisbal del Penedès	3	Penedès	Tarragona	Scanell	Action	6,25	2025	1
41.490	El Pla de Santa Maria	3	Tarragona	Tarragona	Logicor	Normal	3,60	2025	3
22.000	Parets del Vallès	1	Vallès Oriental	Barcelona	Danone	Bon Preu	n.d.	2025	2
21.121	Constantí	3	Tarragonés	Tarragona	Clarion Partners	MedPack Ibérica	3,70	2025	2
20.120	La Bisbal del Penedès	3	Penedès	Tarragona	Dream Industrial	Eldisser	3,50	2025	2
20.000	Lliçà de Vall	1	Vallès Oriental	Barcelona	n.d.	K-Line	n.d.	2025	1
18.290	Santa Perpètua de Mogoda	1	Vallès Occidental	Barcelona	JPG	Mespack	7,25	2025	3
17.765	Riudellots de la Selva	3	Girona	Gerona	Simon	Vichy	4,15	2025	2
13.000	Montornès del Vallès	1	Vallès Oriental	Barcelona	Stoneshield	Moldtrans	7,00	2025	3
10.514	Riudellots de la Selva	3	Girona	Gerona	Simon	BTWXT-2T Group	4,15	2025	1
10.435	Barberà del Vallès	1	Vallès Occidental	Barcelona	Clape	Util Cell	7,30	2025	3
10.165	Tarragona	3	Tarragonés	Tarragona	Logicor	EGD Logistics	4,20	2025	2
10.096	Santa Margarida i els Monjos	2	Penedès	Barcelona	BGO	Amphora Logistics	5,00	2025	2
10.096	Santa Margarida i els Monjos	2	Penedès	Barcelona	BGO	Industrias Ramón Soler	4,95	2025	1
10.000	Barcelona	Prime	El Barcelonés	Barcelona	Cilsa	Naeko	8,50	2025	1

Fuente: Knight Frank Research

España. Inversión.

VOLUMEN NACIONAL Y PRINCIPALES MERCADOS

En el acumulado anual de 2025, se han registrado cerca de 1.100 M€ hasta el tercer trimestre. Esto supone un incremento cercano al 12% respecto al agregado de los nueve primeros meses de los dos últimos años. En 2024, la inversión en logística registró cerca de 1.700 millones de euros (Gráf. 21), lo que representó un ajuste cercano a un 15% respecto a la media de los últimos cinco años, incluidos los años de pandemia, cuando el sector adquirió un papel clave. De cara al cierre de 2025, se espera un último trimestre dinámico por lo que según nuestras estimaciones, a final de año se podría alcanzar un volumen aproximado de 1.400-1.500 M€. Por regiones y hasta el momento en 2025, cerca del 45% del volumen se ha concentrado en el mercado de Barcelona, el 37% en Madrid y fuera de estas áreas, Valencia ha registrado cerca del 10% del total transaccionado.

Respecto al prime *capital value*, desde 2023 se observa un crecimiento continua-

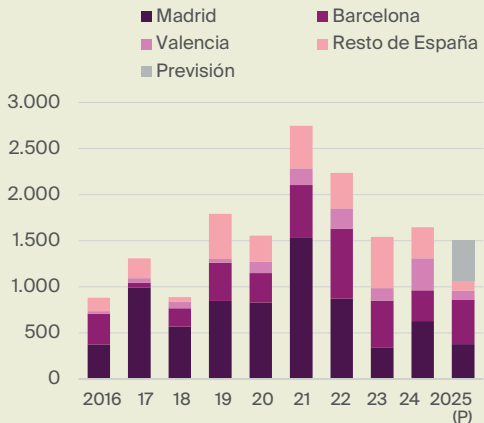
do en los principales mercados, presentando Barcelona los valores más altos (2.240 €/m²/mes a T3 2025), seguido de Madrid (1.685 €/m²/mes) y Valencia (1.320 €/m²/mes).

Analizando las principales operaciones de inversión por volumen en T1-T3 2025, se observa un claro liderazgo de los portfolios, con transacciones de gran envergadura. La operación más destacable ha sido la adquisición del portfolio de Blackstone con activos repartidos en la Comunidad Valenciana, Cataluña y Madrid, por un importe cercano a los 215 M€ (Gráf. 23).

RENTABILIDADES PRIME

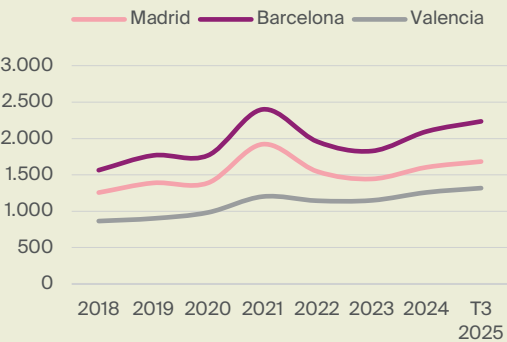
En España, las yields prime se sitúan a cierre de 3^{er} trimestre de 2025 en 4,85% en Madrid, en 4,75% en Barcelona y en 5,20% en Valencia. A final de año, se prevé una ligera compresión esperando un 4,75% en Madrid, un 4,65% en Barcelona y un 5,15% en Valencia (Gráf. 24).

Gráfico 21
Volumen de inversión por regiones España (M€)



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 22
Prime capital value por regiones España (€/m²)

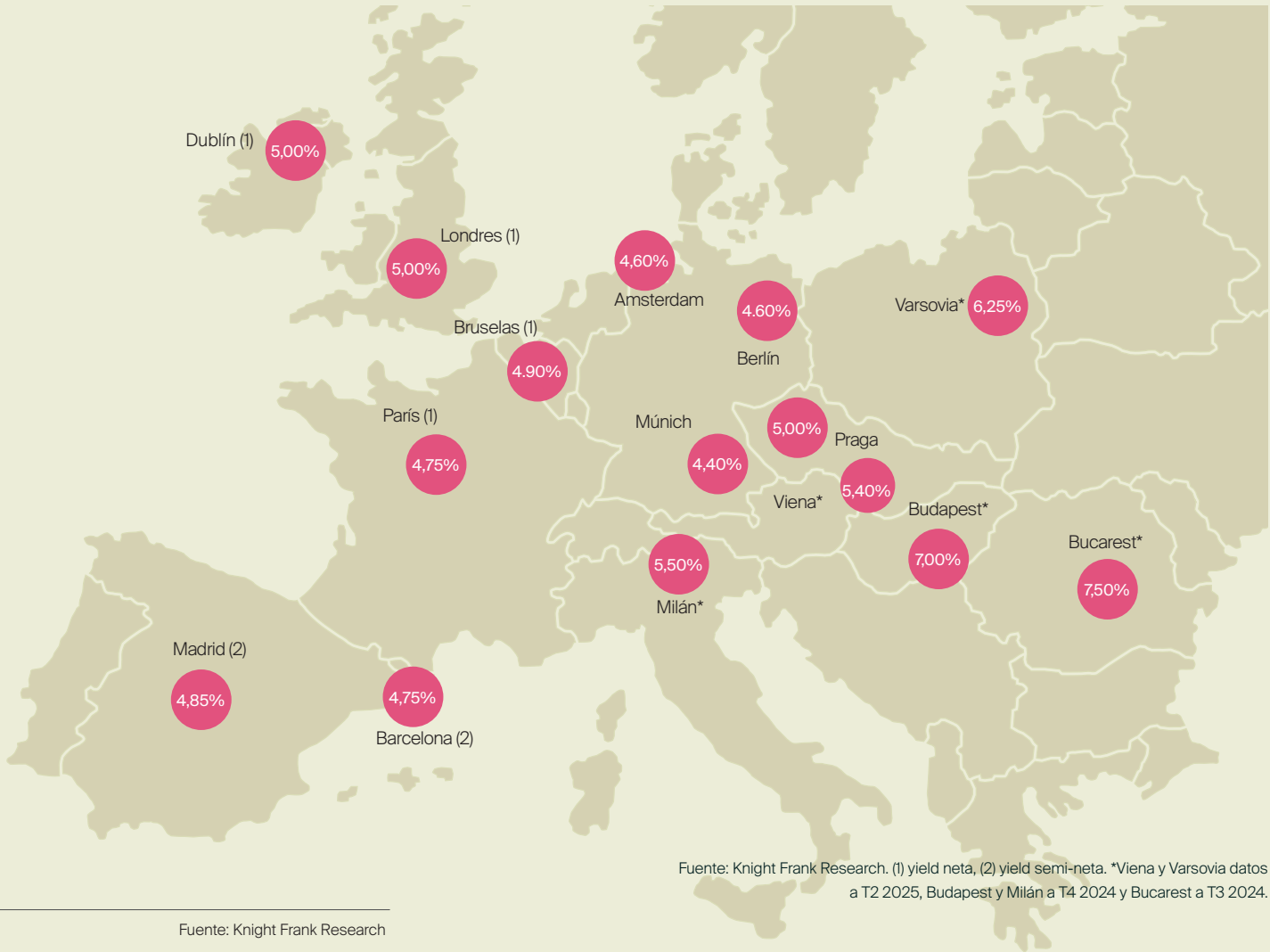


Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 23. TOP 15 transacciones de inversión por volumen (M€). T1-T3 2025

Precio portfolio / activo (M€)	Nombre portfolio / activo	Provincia	Vendedor	Comprador
214,0	Flora Portfolio	VARIAS	Blackstone	Mapletree
170,0	Complejo logístico Mango	BARCELONA	Brookfield	Punta Na Holding
163,7	Project Alpha Getafe	MADRID	Aberdeen	P3
51,0	Project Rayo	MADRID	Hines	Aberdeen
34,0	Nave Tarragona	TARRAGONA	Engind	Nuveen
31,5	Activo Getafe	MADRID	Ivanhoe Cam-bridge / Palm Capital	Arkea
30,0	Activo Coslada	MADRID	Montepino	BlackRock
29,7	Naves Gestamp	BARCELONA	AXA	Iba Capital
29,5	Project Ebro	ZARAGOZA	Tristan Capital / Kefren Capital	Sagax
26,0	Activo Valencia	VALENCIA	Ontime	Crossbay
24,8	Project Lithium	MADRID	DEA Capital	Delin Property
24,7	IBI Lion	BURGOS	ID Logistics	IBI Lion
20,0	Crossbay Hospitalet	BARCELONA	Crossbay	Sagax
12,2	Activo Madrid	MADRID	CBRE IM	Square AM
11,0	Activo Valencia	VALENCIA	Hoffmann	Atland Voisin (SCPI)

Comparativa yields prime europeas mercado logístico. T3 2025

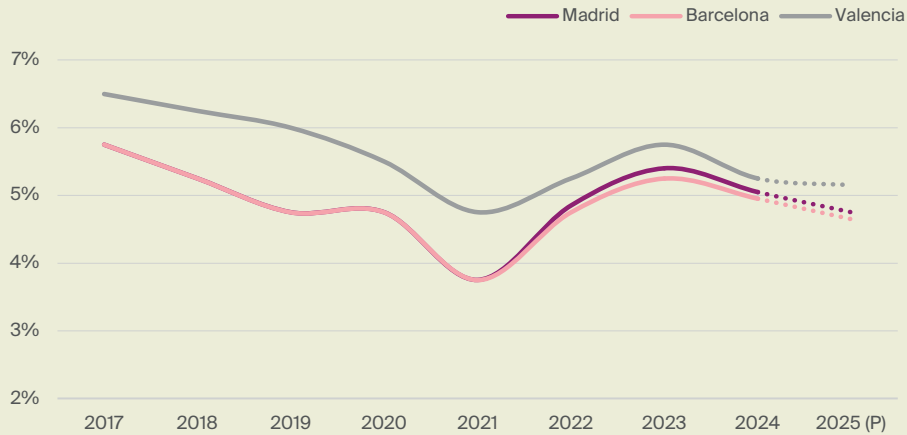


Fuente: Knight Frank Research

Superficie (m²)	Año	Trimestre
197.385	2025	1
280.000	2025	3
122.000	2025	3
31.588	2025	2
41.279	2025	3
34.150	2025	3
11.284	2025	3
34.279	2025	2
64.014	2025	3
23.851	2025	2
17.720	2025	2
22.304	2025	1
8.794	2025	2
17.085	2025	3
17.708	2025	2

Gráfico 24
Yields prime España

Fuente: Knight Frank Research



Nos encanta recibir preguntas. Si tienes alguna duda sobre nuestro informe, o si deseas más información o asesoramiento sobre alguna propiedad, estaremos encantados de escucharte.



James Cowper-Coles

Director, Head of Logistics

+34 600 919 105

james.cowper-coles@es.knightfrank.com



Adrián Romero Amich

Director, Logistics Leasing & Development

+34 600 919 125

adrian.romero-amich@es.knightfrank.com



Daniel Caprarin

Director, Head of Research, Marketing & PR

+34 600 919 087

daniel.caprarin@es.knightfrank.com

Los informes de investigación de Knight Frank se pueden descargar en knightfrank.com/research



© Knight Frank España, S.A.U. 2025. 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.