

RESEARCH



# In focus Logística

2025

Ocupación Madrid y Barcelona

Inversión en España

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



# Mercado de Madrid. Ocupación.

## Take-up

La economía española sigue avanzando a un ritmo dinámico desde hace varios años. En 2025 el PIB español creció un 2,9%, el doble que el de la Eurozona. Esta actividad económica nacional ha sido impulsada principalmente por la demanda interna (consumo de hogares) y en menor medida por la demanda externa y consumo público.

En este contexto, en el mercado logístico de Madrid y su área de influencia, el nivel de absorción de superficie logística se ha situado cerca de 1.100.000 m<sup>2</sup> (Gráf. 1). Se mantiene así la tendencia que se inició en 2017, que marcó un nuevo ciclo del mercado logístico en Madrid.

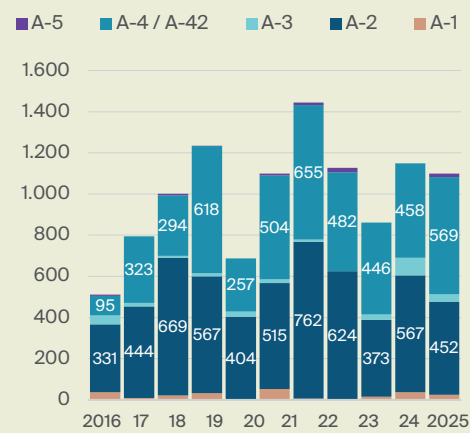
Cerca del 87% de la superficie contratada en 2025 correspondió a naves de alta calidad (Grado A y B+), reflejando la clara apuesta por instalaciones modernas y eficientes (Gráf. 2). También este dinamismo se refleja en el porcentaje de Expansión Neta sobre el take-up total, que supuso el 87% en 2024, y 98% en 2025 (Gráf. 4).

La Expansión Neta (término acuñado en Knight Frank Research) mide la evolución de la huella logística de los operadores.

Si esta variable refleja un porcentaje alto, sugiere que el mercado sigue en fase de expansión, con operadores logísticos aumentando su capacidad de almacenaje. Y hay que tener en cuenta que se diferencia de la Absorción Neta al no tener en cuenta la nueva oferta entrante al mercado.

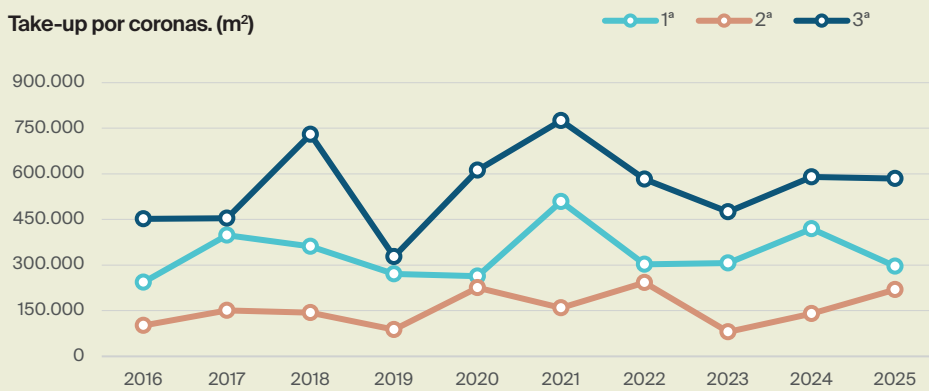
En 2025, los ejes A-2 y A-4/A-42 continuaron liderando el mercado concentrando la mayor parte de contratación de superficie.

**Gráfico 1**  
Take-up por ejes. (Miles m<sup>2</sup>)



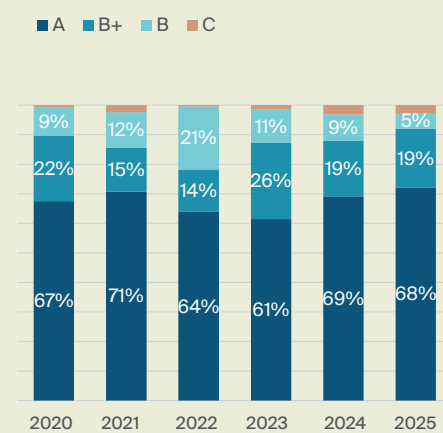
Fuente: Knight Frank Research. Excluidas las zonas A-6 y Urban Madrid por no ser representativas.

**Gráfico 3**  
Take-up por coronas. (m<sup>2</sup>)



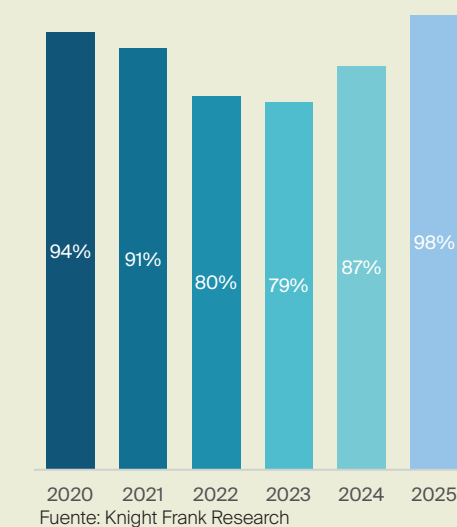
Fuente: Knight Frank Research

**Gráfico 2**  
Take-up por grados



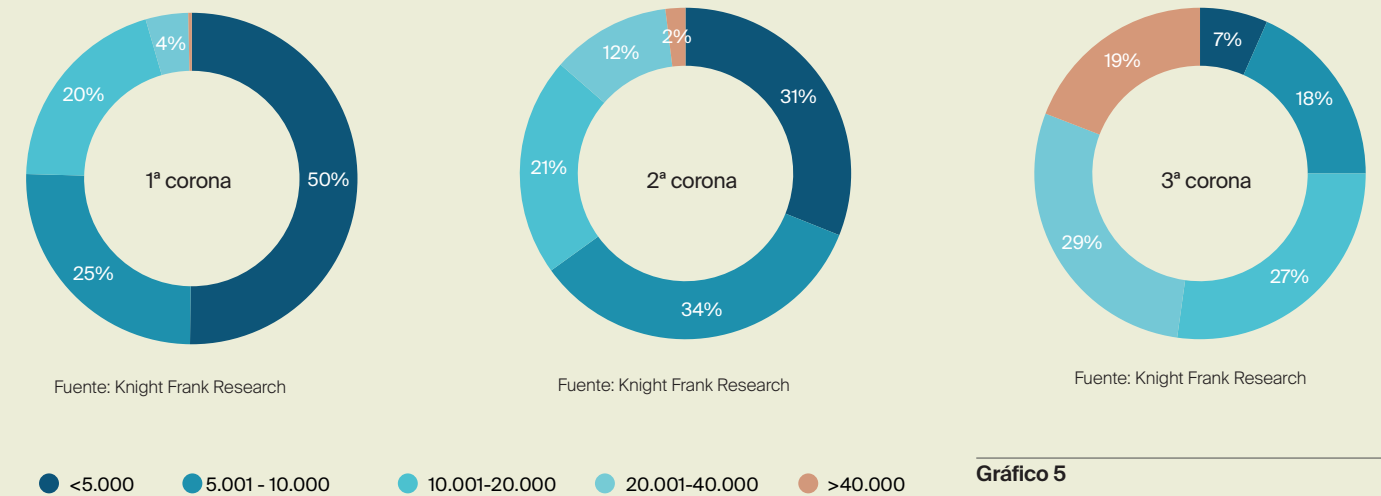
Fuente: Knight Frank Research

**Gráfico 4**  
% de expansión neta sobre take-up total



Fuente: Knight Frank Research

**Gráfico 6.** % número de alquileres por coronas y por rango de superficie en m<sup>2</sup>. 2020 - 2025

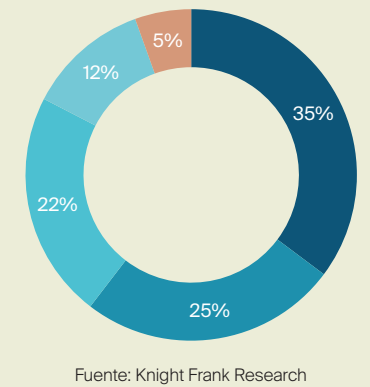


Fuente: Knight Frank Research

Fuente: Knight Frank Research

Fuente: Knight Frank Research

**Gráfico 5**  
% número de alquileres por rango de superficie en m<sup>2</sup>. 2020 - 2025



Fuente: Knight Frank Research

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).

Otro de los impulsores del mercado logístico que estamos monitorizando desde Knight Frank es la evolución de los bienes físicos que se venden a través de internet, es decir, el e-commerce. Con los últimos datos publicados, que son del primer semestre de 2025, se ha observado un incremento significativo en la

venta de bienes físicos (aquellos que necesitan almacenamiento y transporte).

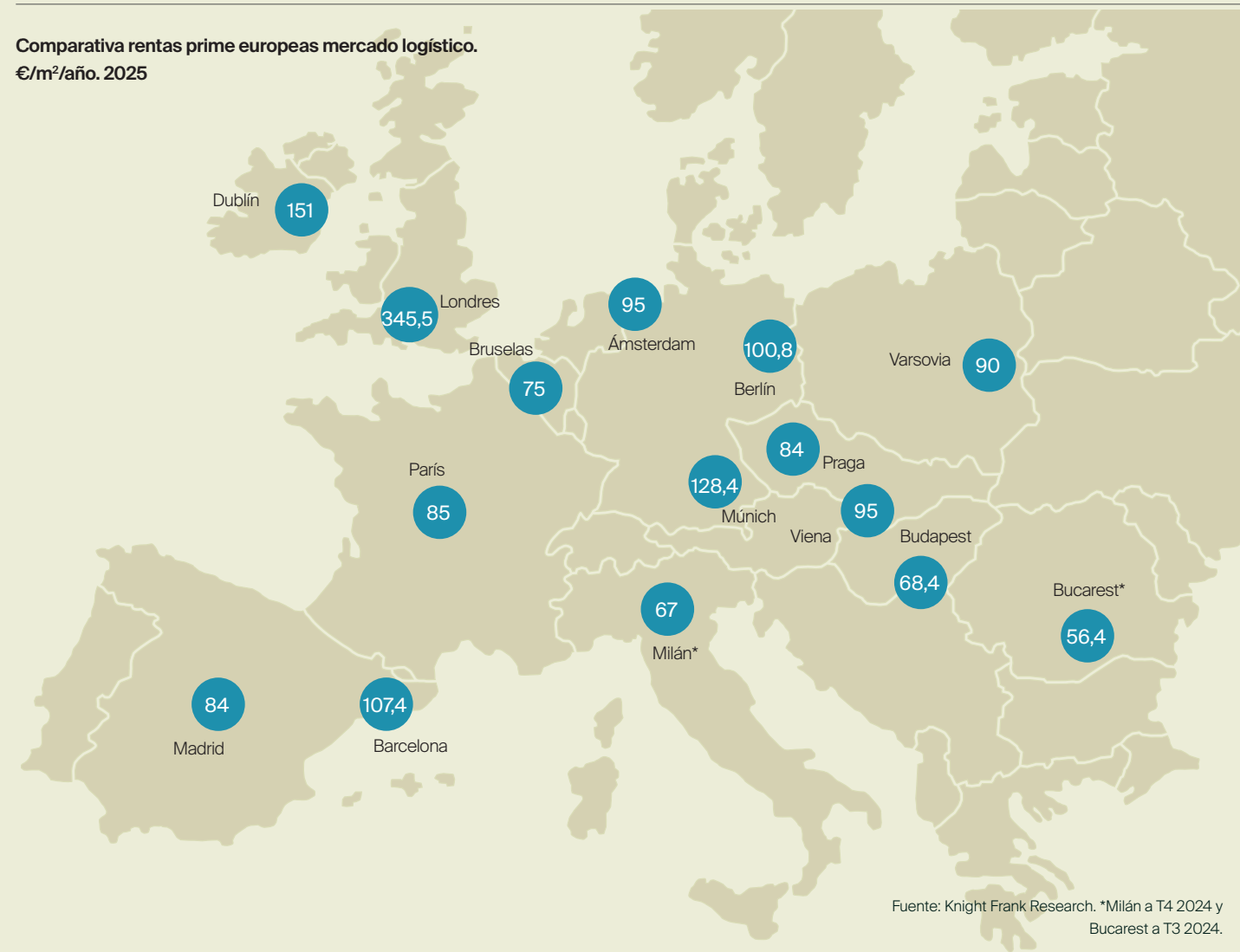
En comparación con el primer semestre del año 2024, se ha registrado un incremento del 22,3%, el doble del registrado en el primer semestre 2023.

El aumento del e-commerce en el primer semestre de 2025 se explica por 4 categorías que suman casi el 80% del total: prendas de vestir con 29%, grandes almacenes con 23%, muebles y hogar con 15%, y libros y discos con 10%.

**Gráfico 7.** TOP 15 transacciones de ocupación por superficie contratada. 2025

Superf. (m <sup>2</sup> )	Población	Corona	Eje	Provincia	Propietario	Usuario	Renta €/m <sup>2</sup> /mes	Año	Trimestre
79.000	Tórtola de Henares	3	A-2	Guadalajara	ID Logistics	ID Logistics	n.d.	2025	4
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
30.000	Ontígola	3	A-4	Madrid	Brookfield	Logisfashion	4,40	2025	4
30.000	Pinto	2	A-4	Madrid	Primafrio	Primafrio	5,00	2025	4
30.000	Tórtola de Henares	3	A-2	Guadalajara	ID Logistics	Ceva Logistics	n.d.	2025	4
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
23.564	Torrejón de Ardoz	1	A-2	Madrid	Blackstone (Logicor)	Carrefour	11,30	2025	4
23.550	Alovera	3	A-2	Guadalajara	Logicor	Factor 5	3,85	2025	4

**Comparativa rentas prime europeas mercado logístico.**  
€/m<sup>2</sup>/año. 2025

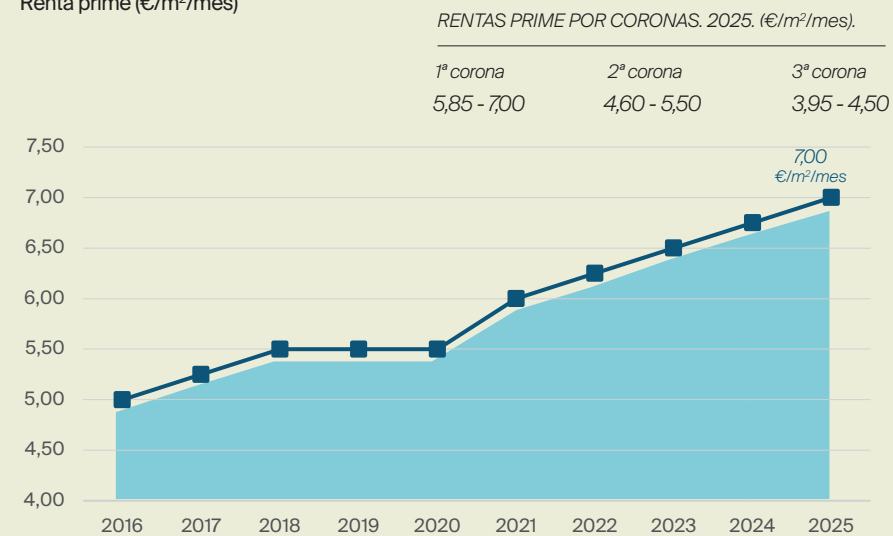


**Rentas**

Durante 2025, las rentas de Madrid han continuado con la tendencia al alza registrada en los últimos años (Gráfico 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 los 7,00 €/m<sup>2</sup> a cierre de 2025, después de registrar en diciembre de 2024 los 6,75 €/m<sup>2</sup>.

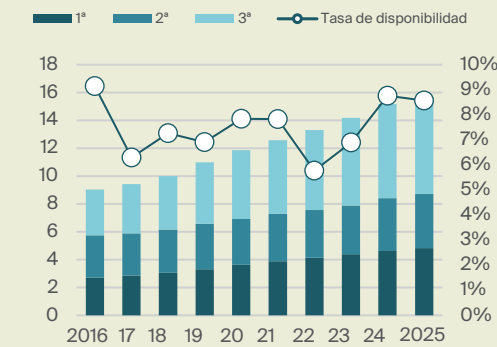
**Gráfico 8**

Renta prime (€/m<sup>2</sup>/mes)



**Gráfico 9**

Stock (M m<sup>2</sup>) por coronas y tasa de disponibilidad (%)



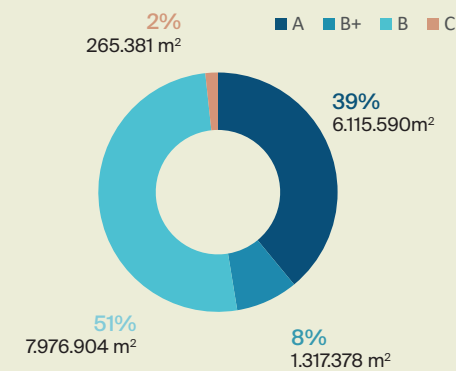
**Stock y disponibilidad**

Por parte de la oferta, el stock logístico del mercado de Madrid se ha incrementado en 510.000 m<sup>2</sup> aproximadamente a lo largo de 2025. Esto supone un descenso del 50% si se compara con la superficie entregada durante el año 2024. En cuanto al reparto especulativo / llave-en-mano, el 55% se ha situado en la primera categoría y el resto 45% en la segunda.

Pero es significativo el incremento acumulado del stock desde el comienzo del nuevo ciclo de la logística. A cierre de 2025, el stock logístico se situaba en 15,7 millones de metros cuadrados (Gráfico 9), lo que supone un crecimiento del 74% comparado con diciembre de 2016 cuando el volumen era de alrededor de 9 M m<sup>2</sup>. Por otro lado, la tasa de disponibilidad ha descendido ligeramente desde 8,8% (dato registrado en diciembre 2024) hasta 8,6% (diciembre 2025).

**Gráfico 10**

Stock por grado. 2025



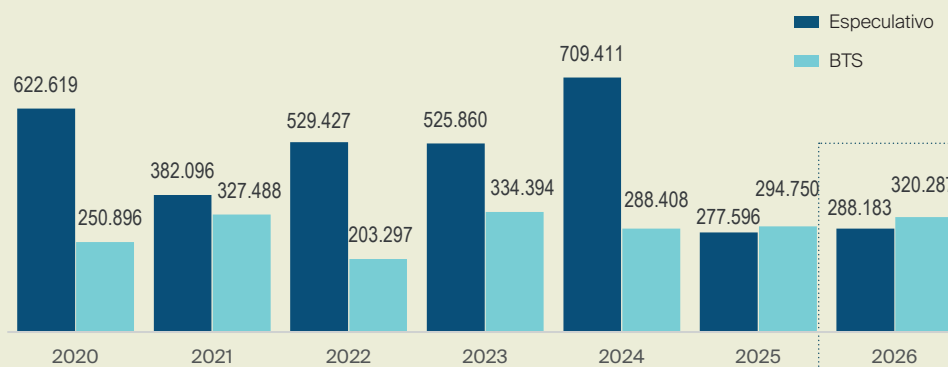
**Oferta futura**

Para 2026 se espera que se entreguen alrededor de 610.000 m<sup>2</sup>, de los cuales, casi 300.000 m<sup>2</sup> serán en formato especulativo y el resto llave-en-mano. Durante 2026 y 2027, la oferta futura se va a concentrar principalmente en la tercera corona (54%) y en la primera corona (37%).

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). A cierre de 2025 se observa una reducción significativa en la producción especulativa respecto al 2024 y se prevé que se registre una cifra similar a 2025 durante este 2026. Mientras que el formato BTS se mantiene en un nivel estable respecto a los últimos años, registrando en 2026 una tendencia similar.

**Gráfico 12**

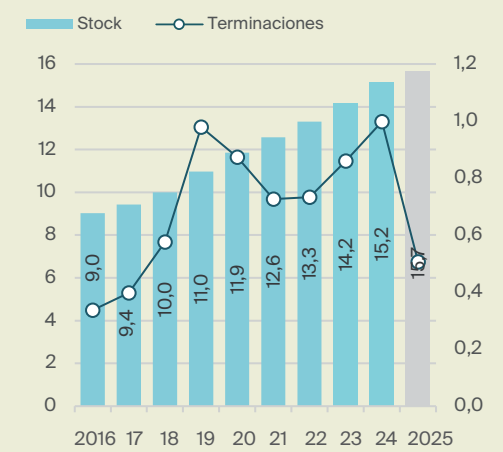
Desarrollos y oferta futura por estrategia de comercialización. (m<sup>2</sup>)



Fuente: Knight Frank Research

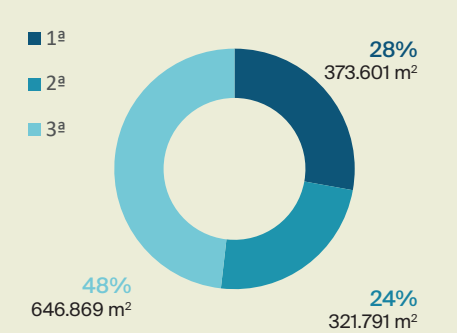
**Gráfico 11**

Stock (M m<sup>2</sup>) y terminaciones (M m<sup>2</sup>)



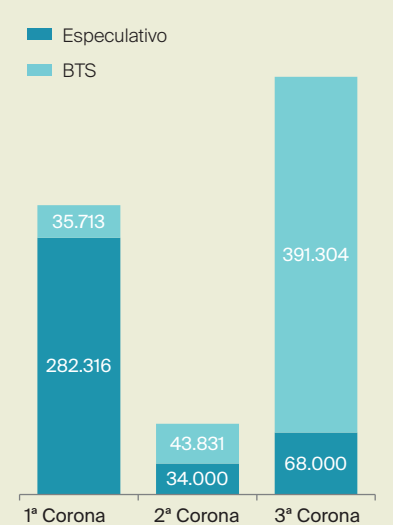
**Gráfico 13**

Superficie disponible por coronas. 2025



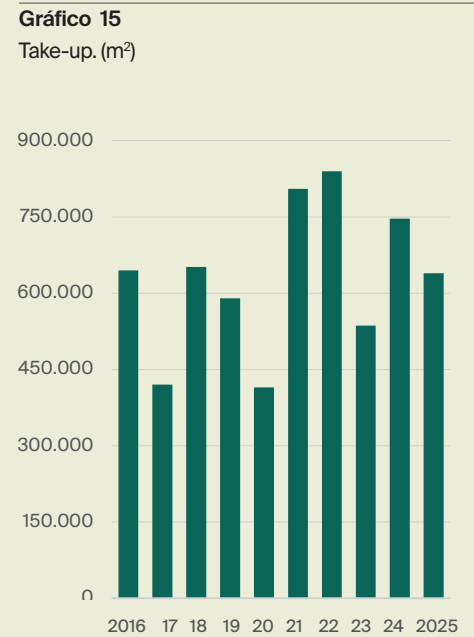
**Gráfico 14**

Oferta futura por coronas y por tipo de desarrollo (m<sup>2</sup>). 2026 y 2027



Fuente: Knight Frank Research

# Mercado de Barcelona. Ocupación.



Fuente: Knight Frank Research

## TAKE-UP

A cierre de 2025 se han registrado cerca de 640.000 m<sup>2</sup> de contratación logística en el acumulado anual, una cifra en línea con el promedio del mismo periodo de los dos últimos años. Por áreas, alrededor del 50% de la contratación se ha concentrado en la zona prime y 1ª corona, más del 15% en la segunda corona, y el 35% restante en la tercera corona, con diez grandes operaciones por encima de los 20.000 m<sup>2</sup>, que han sumado cerca de la mitad de la contratación anual en el mercado.

El nivel de absorción registrado este 2025 no se encuentra muy alejado del alcanzado en 2024, cuando se registraron cerca de 750.000 m<sup>2</sup> (Gráf. 15), lo que representó un incremento aproximado del 20% en comparación con el promedio de los últimos 5 años.

## RENTAS

Este 2025 las rentas en Barcelona mantienen la tendencia alcista de los últimos años (Gráf. 16), impulsadas por una demanda sólida y una oferta limitada en el mercado. En diciembre de 2025, la renta prime ha registrado 8,95 €/m<sup>2</sup>, tras los incrementos observados en los meses anteriores. En el resto de las coronas, las rentas también muestran un ligero aumento con respecto al año 2024.

### STOCK Y DISPONIBILIDAD

Este 2025 se han superado los 11,2 millones de metros cuadrados de superficie logística en el mercado de Barcelona, consecuencia del crecimiento constante registrado en los últimos años, impulsado por el auge del e-commerce y la necesidad de optimizar las cadenas de suministro. Por otro lado, la tasa de disponibilidad continúa a la baja, situándose cerca del 3,4% (Gráf. 17). La oferta de naves logísticas de calidad y bien ubicadas continúa siendo

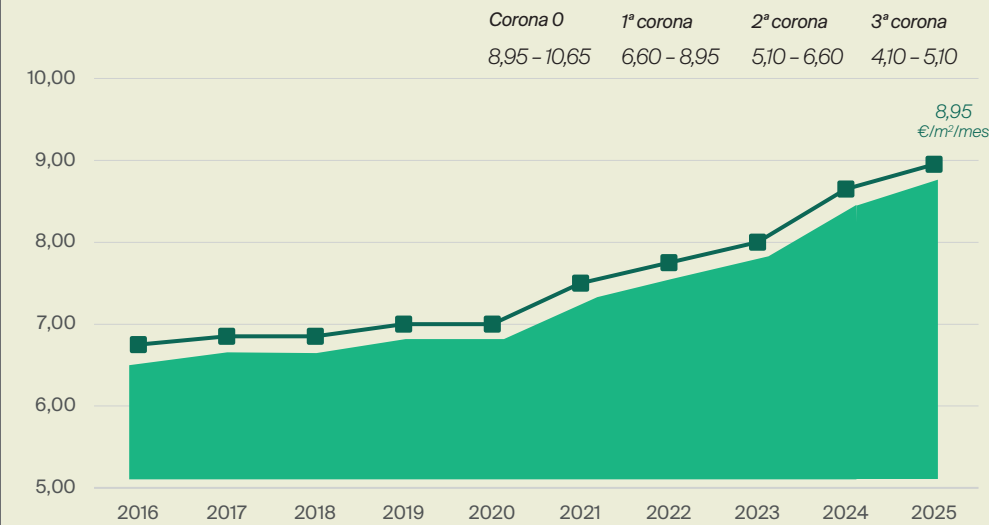
limitada, la Corona 0 registra menos del 1% y la primera corona alrededor del 1,5% sobre el total disponible (Gráfico 18), lo que provoca la presión al alza en las rentas, sobre todo en la zona prime del mercado.

### OFERTA FUTURA

De cara a 2026 y 2027, se prevé la incorporación de más de 1.315.000 m<sup>2</sup> (Gráf. 19), con una marcada concentración en la primera corona (42%) y la tercera (28%). 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 m<sup>2</sup> 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 2027.

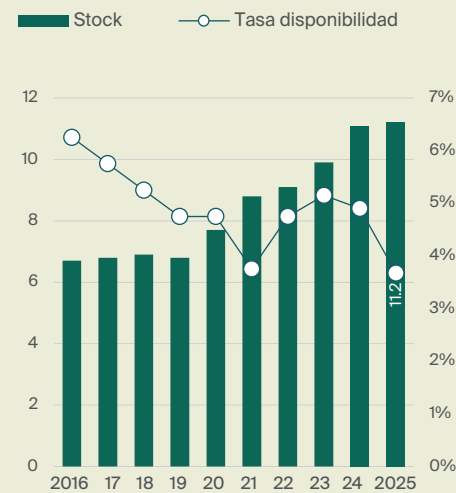
Durante este año 2025, entre las mayores transacciones de contratación ha destacado Action, alquilando a Scanel 65.000 m<sup>2</sup> en La Bisbal del Penedés (Gráf. 20). Alrededor de la mitad de la contratación del año se ha registrado en tan solo 10 operaciones, de las cuales la mitad corresponden a la tercera corona, identificando casi una cuarta parte del total de la absorción anual.

**Gráfico 16**  
Renta prime. (€/m<sup>2</sup>/mes)



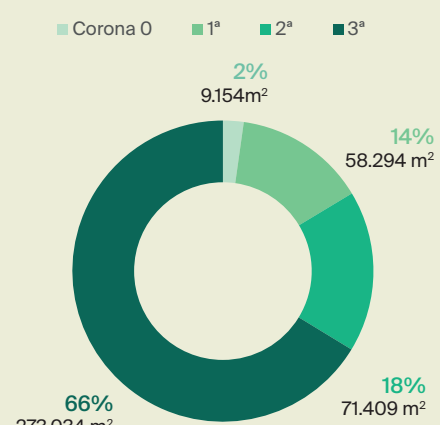
Fuente: Knight Frank Research

**Gráfico 17**  
Stock (M m<sup>2</sup>) y tasa de disponibilidad (%)



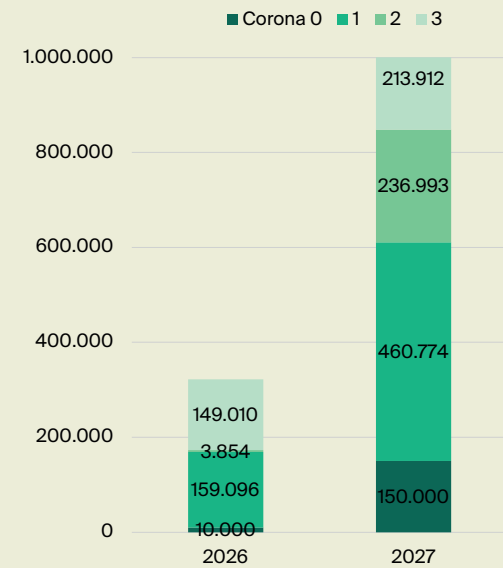
Fuente: Knight Frank Research

**Gráfico 18**  
Superficie disponible por coronas. 2025



Fuente: Knight Frank Research

**Gráfico 19**  
Oferta futura. (m<sup>2</sup>)



Fuente: Knight Frank Research

**Gráfico 20**  
TOP 15 transacciones de ocupación por superficie contratada. 2025

Superf. (m <sup>2</sup> )	Población	Corona	Eje	Provincia	Propietario	Usuario	Renta €/m <sup>2</sup> /mes	Año	Trim.
65.000	La Bisbal del Penedès	3	Penedès	Tarragona	Scanel	Action	6,25	2025	1
41.490	El Pla de Santa Maria	3	Tarragona	Tarragona	Logicor	Normal	3,60	2025	3
38.105	Martorell	1	Baix Llobregat	Barcelona	Aristeas	Grupo Linde	7,75	2025	4
26.375	Castellbisbal	1	Vallès Occidental	Barcelona	Renta Corporación	Leng D'or	n.d.	2025	4
23.420	Subirats	2	Penedès	Barcelona	Prologis	Logista Pharma S.A.	5,40	2025	4
22.000	Parets del Vallès	1	Vallès Oriental	Barcelona	Danone	Bon Preu	n.d.	2025	2
21.210	Abrera	1	Baix Llobregat	Barcelona	P3	Grupo Sesé	7,00	2025	4
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
19.610	Gelida	2	Baix Llobregat	Barcelona	Crossbay	Grupo Saltoki	6,50	2025	4
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
16.075	Caldes de Montbui	2	Vallès Oriental	Barcelona	FREO	Lagermax	6,75	2025	4
13.000	Montornès del Vallès	1	Vallès Oriental	Barcelona	Stoneshield	Moldtrans	7,00	2025	3

Fuente: Knight Frank Research

# España. Inversión.

## VOLUMEN NACIONAL Y PRINCIPALES MERCADOS

A cierre de 2025, se han registrado alrededor de 1.400 M€, cifra algo menor a la alcanzada el pasado 2024, debido en parte a la volatilidad económica por la política arancelaria de EEUU, que ha retrasado la firma de algunas operaciones. Por regiones este 2025, más del 40% del volumen se ha concentrado en el mercado de Barcelona, el 35% en Madrid y fuera de estas dos áreas, Valencia ha registrado cerca del 10% y Zaragoza el 8% del total transaccionado, posicionándose como dos mercados dinámicos y como alternativa a los mercados tradicionales de Madrid y Barcelona.

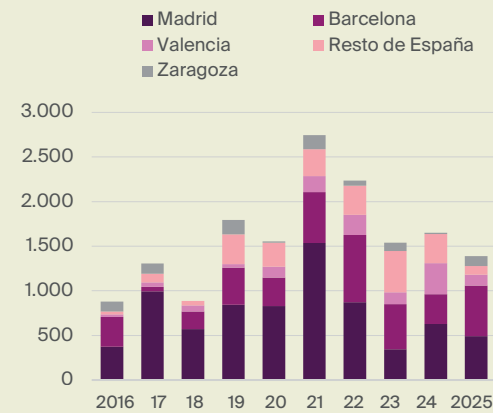
Respecto al prime *capital value*, desde 2023 se observa un crecimiento continuado en los principales mercados, presentando, a cierre de 2025, Barcelona los valores más altos (2.260 €/m<sup>2</sup>/mes), seguido de Madrid (1.610 €/m<sup>2</sup>/mes), Valencia (1.320 €/m<sup>2</sup>/mes) y Zaragoza (1.036 €/m<sup>2</sup>/mes).

Al examinar las principales operaciones nacionales de inversión por volumen realizadas este 2025, se observa un claro liderazgo de los portfolios, con transacciones de gran envergadura, representando más del 35% de la inversión total del año. La operación más destacable ha sido la adquisición del portfolio de Blackstone, a principios de 2025, con activos repartidos en la Comunidad Valenciana, Cataluña y Madrid, por un importe cercano a los 215 M€ (Gráf. 23).

## RENTABILIDADES PRIME

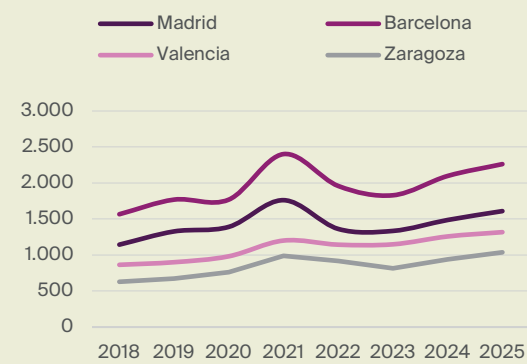
Tal y como se anticipaba desde Knight Frank Research para cierre de año, las yields prime se han contraído ligeramente en los principales mercados españoles, situándose en el último trimestre del 2025 en 4,75% en Madrid, en 4,65% en Barcelona, en 5,15% en Valencia y en 5,50% en Zaragoza (Gráf. 24).

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



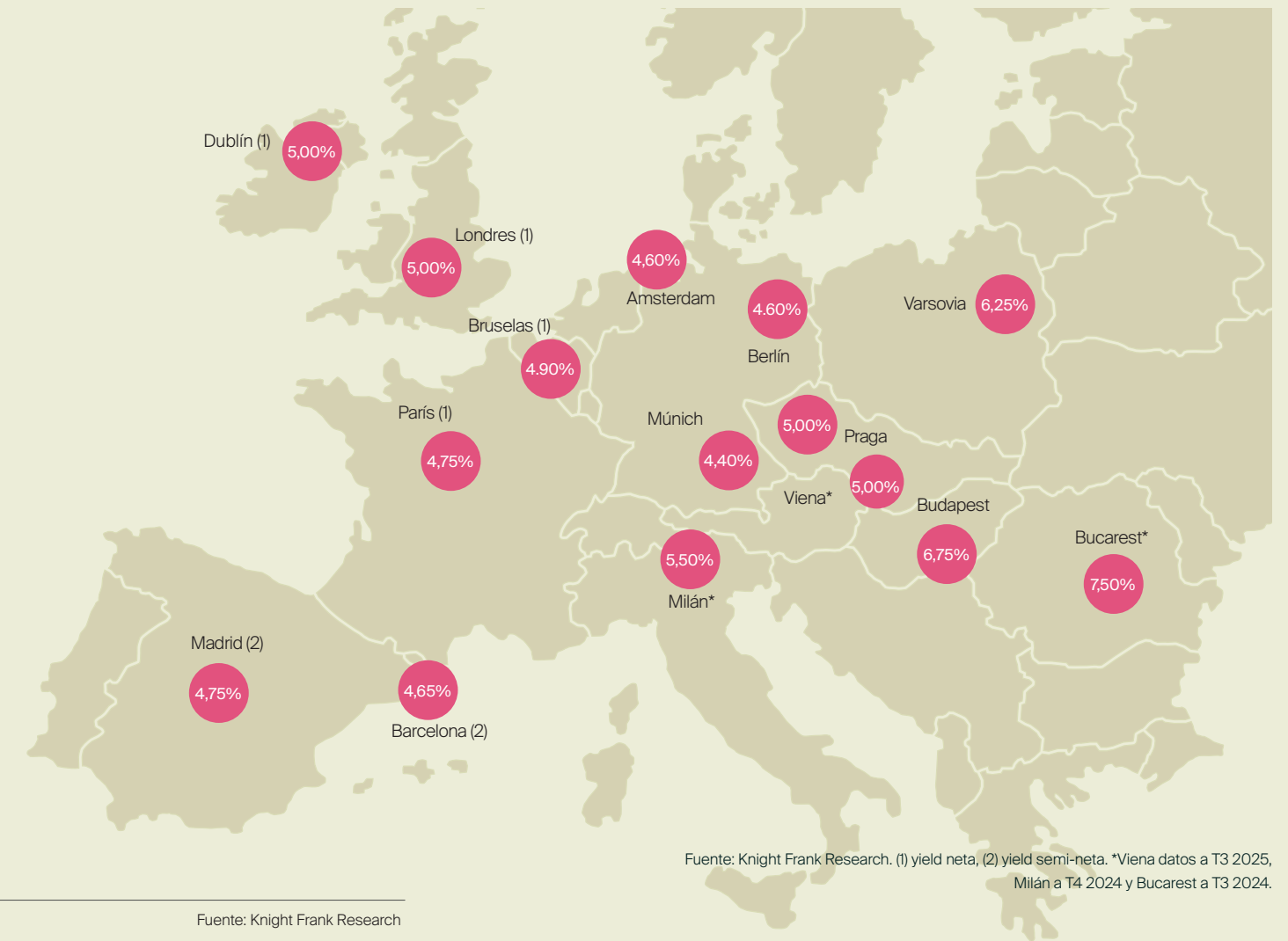
Fuente: Knight Frank Research

**Gráfico 22**  
Prime capital value por regiones España (€/m<sup>2</sup>)



Fuente: Knight Frank Research

Comparativa yields prime europeas mercado logístico. 2025



Fuente: Knight Frank Research. (1) yield neta, (2) yield semi-neta. \*Viena datos a T3 2025, Milán a T4 2024 y Bucarest a T3 2024.

**Gráfico 23.** TOP 15 transacciones de inversión por volumen (M€). 2025

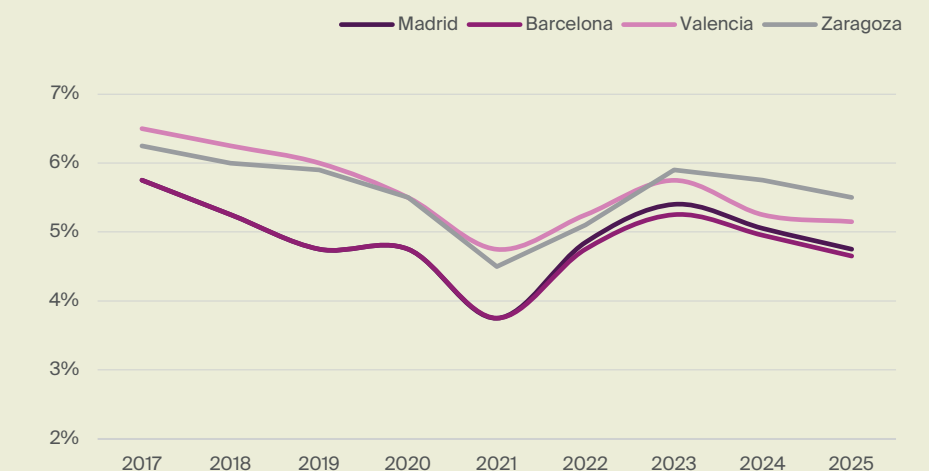
Fuente: Knight Frank Research

Precio portfolio / activo (M€)	Nombre portfolio / activo	Provincia	Vendedor	Comprador	Superficie (m <sup>2</sup> )	Año	Trimestre
214,0	Flora Portfolio	VARIAS	Blackstone	Mapletree	197.385	2025	1
170,0	Complejo logístico Mango	BARCELONA	Brookfield	Punta Na Holding	280.000	2025	3
163,7	Project Alpha Getafe	MADRID	Aberdeen	P3	122.000	2025	3
51,0	Project Rayo	MADRID	Hines	Aberdeen	31.588	2025	2
46,4	Logistic Park San Agustín	MADRID	Scannell Properties	DWS	43.300	2025	4
34,0	Nave Tarragona	TARRAGONA	Engind	Nuveen	41.279	2025	3
31,5	Activo Getafe	MADRID	Ivanhoe Cam-bridge / Palm Capital	Arkea	34.150	2025	3
30,8	Activo Zaragoza	ZARAGOZA	P3 Logistics	Iroko	47.970	2025	4
30,0	Activo Coslada	MADRID	Montepino	BlackRock	11.284	2025	3
29,7	Naves Gestamp	BARCELONA	AXA	Iba Capital	34.279	2025	2
29,5	Project Ebro	ZARAGOZA	Tristan Capital / Kefren Capital	Sagax	64.014	2025	3
26,0	Activo Valencia	VALENCIA	Ontime	Crossbay	23.851	2025	2
24,8	Project Lithium	MADRID	DEA Capital	Delin Property	17.720	2025	2
24,7	IBI Lion	BURGOS	ID Logistics	IBI Lion	22.304	2025	1
20,9	Project Links Patrizia	VARIAS	EuroLog Wolf - Patrizia	Grupo LAR	13.795	2025	4

**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](mailto:james.cowper-coles@es.knightfrank.com)



**Adrián Romero Amich**

Director, Logistics Leasing & Development

+34 600 919 125

[adrian.romero-amich@es.knightfrank.com](mailto:adrian.romero-amich@es.knightfrank.com)



**Daniel Caprarin**

Director, Head of Research, Marketing & PR

+34 600 919 087

[daniel.caprarin@es.knightfrank.com](mailto:daniel.caprarin@es.knightfrank.com)

Los informes de investigación de Knight Frank se pueden descargar en [knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)



© Knight Frank España, S.A.U. 2026. 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.