

Informe del mercado Logístico en Catalunya

4º trimestre 2025



CONTRATACIÓN

La contratación de espacios logísticos en el Q4 2025 ha ascendido a **175.475 m²**, lo que supone una disminución del 22,8% respecto al mismo periodo de 2024 (227.156 m²).

El año 2025 cierra con una **absorción acumulada de 609.483 m²**, lo que representa una contracción interanual del 15,9%. A pesar de este ajuste, estos datos muestran un comportamiento del mercado en línea con lo pronosticado y, a nuestro entender, un **buen resultado** teniendo en cuenta la incertidumbre por la situación geopolítica global de conflictos y la política arancelaria.

OPERACIONES

La **absorción de nuevo stock** mantiene un peso relevante este Q4, ya que el 50% del volumen corresponde a naves de obra nueva o llave en mano, lo que confirma la preferencia de la demanda por **producto moderno y eficiente**.

Son operaciones destacadas de este trimestre el alquiler de la **plataforma logística de P3 en Abrera** (2^a Corona) de **21.200 m²** por parte de un operador logístico del sector automoción, y el alquiler de **Mirastar de una nave en Constantí** (3^a Corona) de **11.800 m²** a AG90.

INVERSIÓN

En 2025 el **interés inversor** por el mercado logístico catalán se ha mantenido firme, el **volumen de inversión es alto**, no siendo mayor a causa de la falta de producto en venta. Algunos **portfolios nacionales** han sido comercializados en 2025 y las naves de mayor interés dentro de estas carteras se han concentrado siempre en Catalunya, por fundamentales.

Las **transacciones de suelo** también han tenido un papel importante en este año, con la 2^a Corona de Barcelona como objetivo principal.

ZONAS

En el Q4, el **número de operaciones** ha ascendido a **14**, con una distribución liderada por la **2^a Corona**, que registró **8 operaciones** y **137.169 m²** (el 78% del total); a continuación se situó la **3^a Corona**, con **5 operaciones** y **35.621 m²** (el 20%), mientras que la **1^a Corona** contabilizó **1 operación** de **2.685 m²** (el 2% del total).

Respecto a 2025, la **2^a Corona** concentra de nuevo la mayor parte de la demanda, tanto en número de operaciones como en superficie contratada, impulsada por la disponibilidad de grandes plataformas y por la preferencia de los operadores por ubicaciones con buenas conexiones logísticas. La **3^a Corona** mantiene su papel como **alternativa para grandes lotes industriales y proyectos de reposición**, mientras que la **1^a Corona** registra una actividad más selectiva y de menor tamaño.

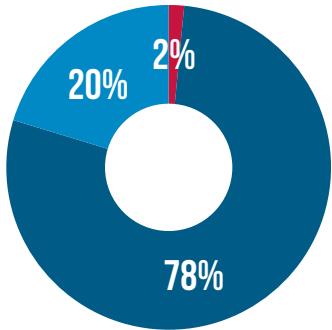
La **superficie media por operación del total anual** se ha situado en **12.190 m²**, algo superior a la media habitual debido a algunas operaciones excepcionales de gran formato.

RENTAS

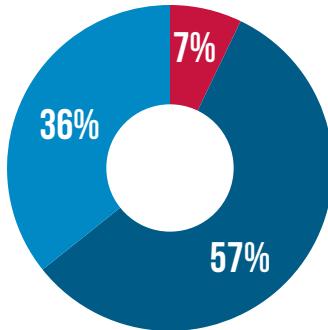
Las **rentas** se han mantenido estables a lo largo de 2025, con tendencia al alza por la entrada de nuevos proyectos al mercado que sufren por el aumento de precio del suelo y los costes de construcción. Las **operaciones de obra nueva** y las **ubicaciones prime** (por ejemplo, Martorell, Lliçà, Abrera y Zona Franca) han mostrado **rentas en la parte alta del rango** (que oscilan entre **7 y 10,25 €/m²/mes**), mientras que activos en coronas más periféricas o de menor especificación han registrado niveles inferiores.

La escasez de suelo finalista y la demanda por producto moderno mantienen la presión sobre las **rentas de oferta**, por lo que **no se esperan correcciones a la baja** en el corto plazo.

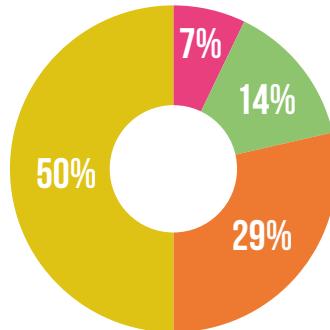
M² CONTRATADOS POR CORONAS



OPERACIONES CERRADAS POR CORONAS



OPERACIONES CERRADAS POR SUPERFICIE

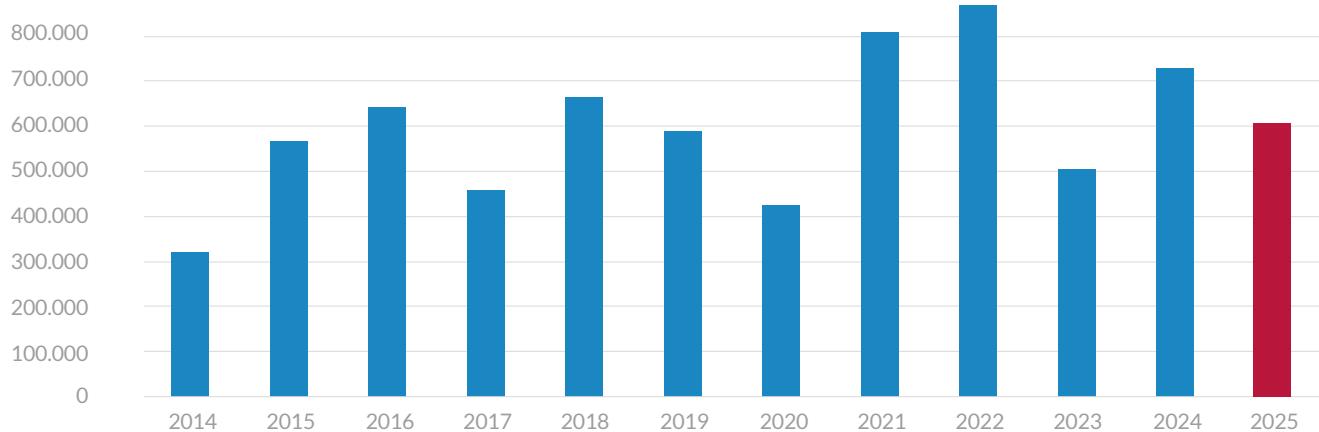


● 1^a Corona ● 2^a Corona ● 3^a Corona ● 0-2.500 m² ● 2.501-5.000 m² ● 5.001-10.000 m² ● Más de 10.001 m²



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

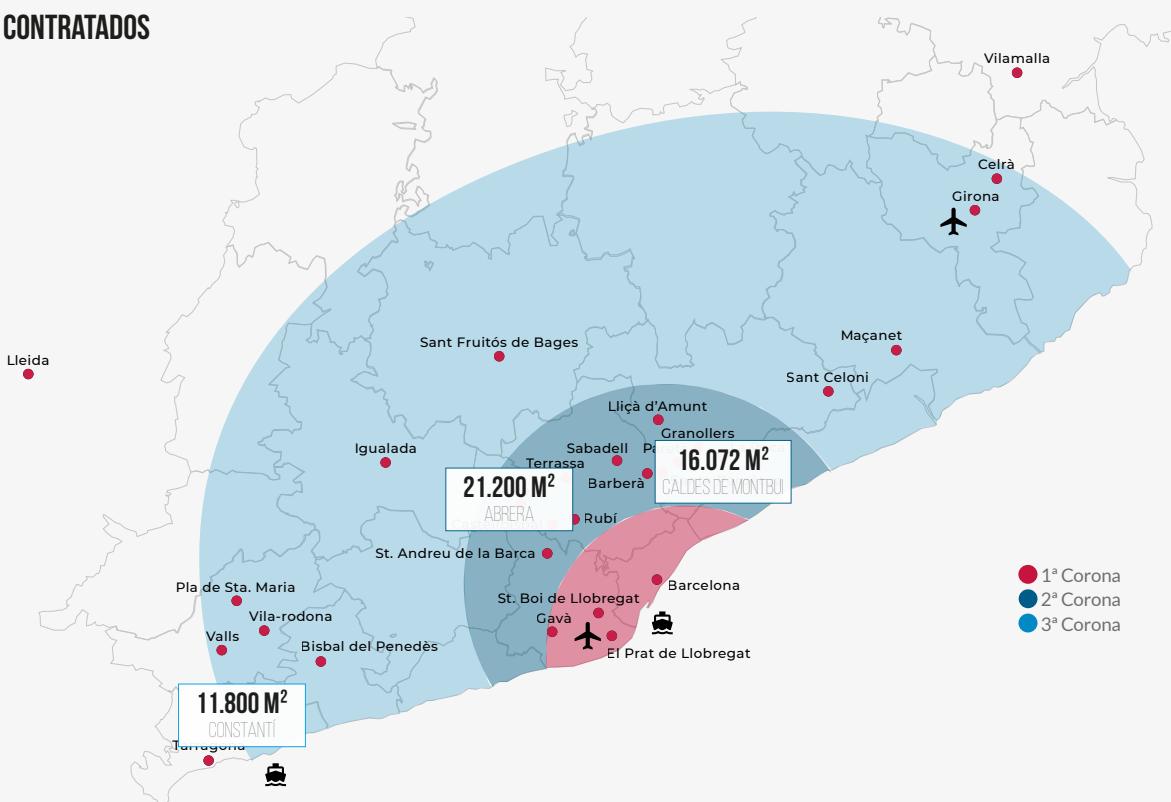
CONTRATACIÓN SECTOR LOGÍSTICO (M²)



TRIMESTRE	M ² CONTRATADOS	CORONAS / LOGÍSTICA	RENTABILIDAD - YIELD
1º	147.688 m ²	1 ^a Corona	4,5-6%
2º	160.138 m ²	2 ^a Corona	5-7%
3º	126.182 m ²	3 ^a Corona	6-8%
4º	175.474 m ²		
TOTAL	609.482 m²		

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.

M² CONTRATADOS



Este informe es elaborado por el departamento de Research de FORCADELL y editado trimestralmente, presenta una radiografía de las principales características y variables del mercado logístico de Catalunya. Para más información sobre el mercado logístico de Catalunya contacte con:

► Área de Inmobiliaria de Empresa de FORCADELL
Departamento de Industrial-Logística de FORCADELL
T. 934 965 411 · industrial@forcadell.com

► Departamento de Research de FORCADELL
T. 934 965 406 · marqueting@forcadell.cat
www.forcadell.com