

# 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 (2ª Corona)** de **21.200 m²** por parte de un operador logístico del sector automoción, y el alquiler de **Mirastar de una nave en Constantí (3ª 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 2ª Corona de Barcelona como objetivo principal.

## ZONAS

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

Respecto a 2025, la 2ª 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 **3ª Corona** mantiene su papel como **alternativa para grandes lotes industriales y proyectos de reposición**, mientras que la **1ª Corona** registra una **actividad más selectiva** y de menor tamaño.

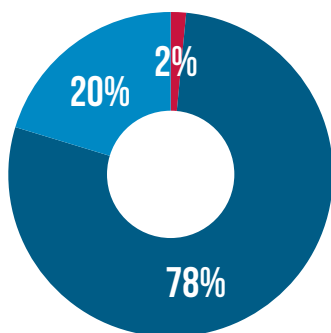
La **superficie media por operación del total anual** se ha situado en **12.190 m²**, algo superior a la media habitual debido a algunas operaciones excepcionales de gran formato.

## RENTAS

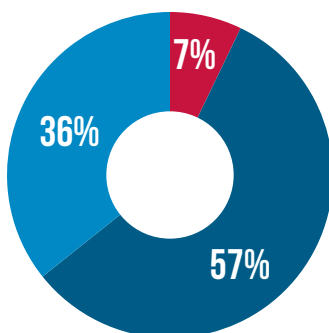
Las **rentas se han mantenido estables** a lo largo de 2025, con tendencia al alza por la entrada de nuevos proyectos al mercado que sufren por el aumento de precio del suelo y los costes de construcción. Las **operaciones de obra nueva** y las **ubicaciones prime** (por ejemplo, Martorell, Lliçà, Abrera 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.

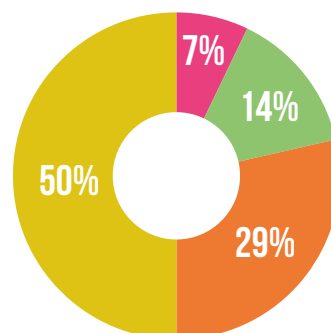
M² CONTRATADOS  
POR CORONAS



OPERACIONES CERRADAS  
POR CORONAS



OPERACIONES CERRADAS  
POR SUPERFICIE



1ª Corona

2ª Corona

3ª Corona

0-2.500 m²

2.501-5.000 m²

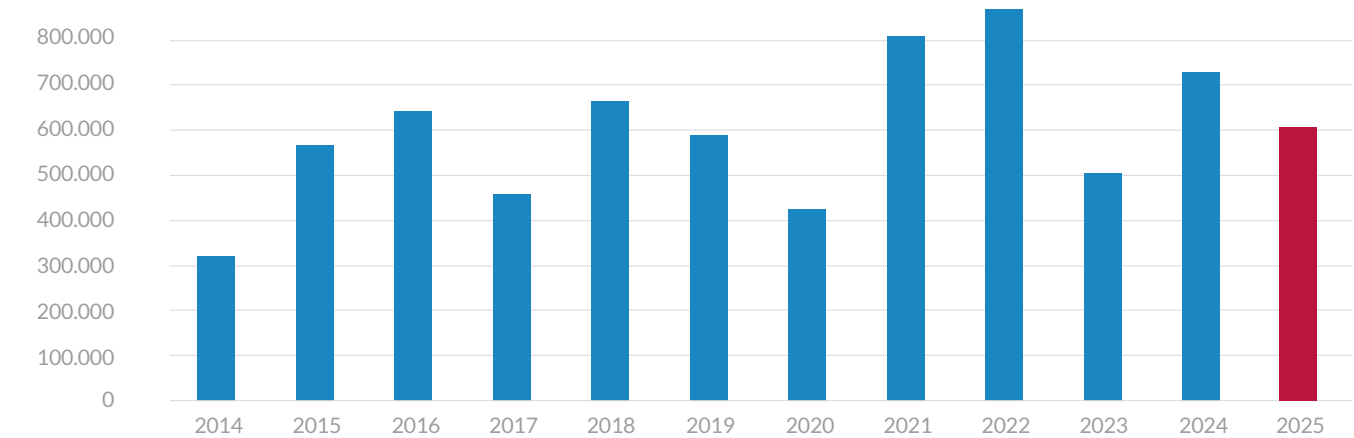
5.001-10.000 m²

Más de 10.001 m²



**FORCADELL**  
Consultores Inmobiliarios desde 1958

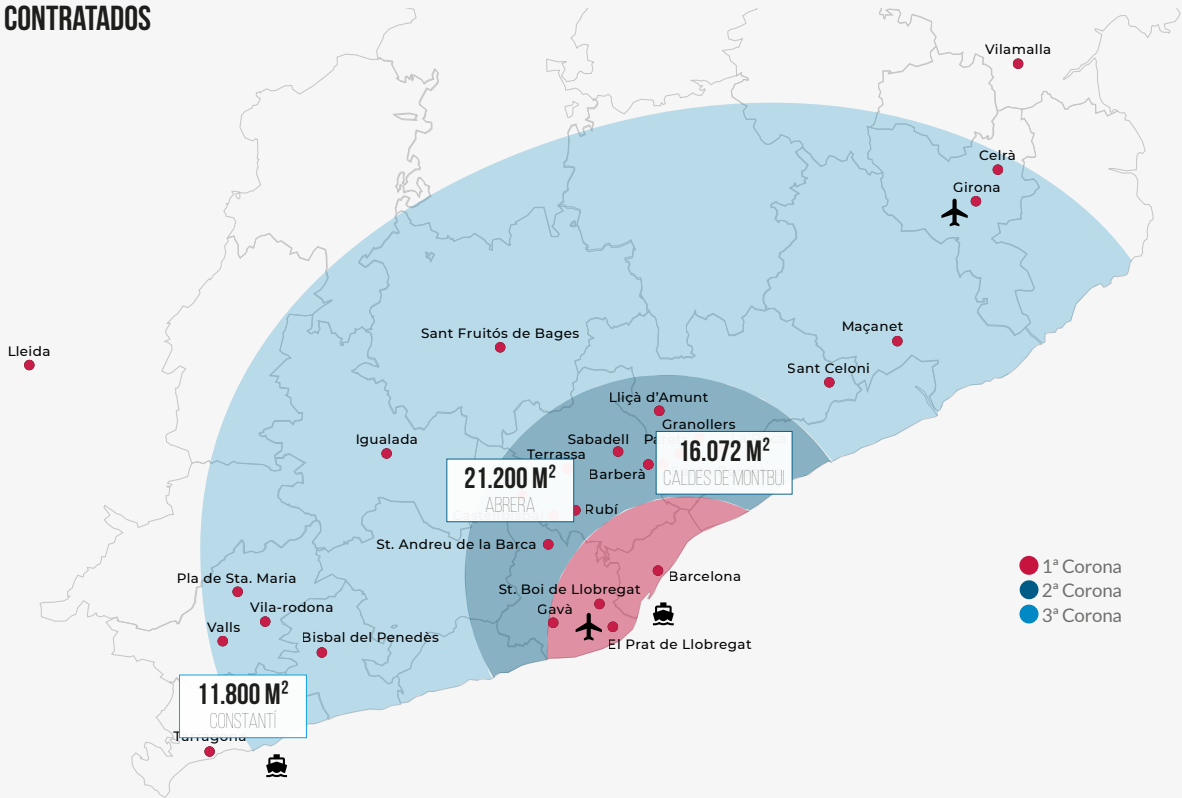
CONTRATACIÓN SECTOR LOGÍSTICO (M²)



TRIMESTRE	M² CONTRATADOS
1º	147.688 m²
2º	160.138 m²
3º	126.182 m²
4º	175.474 m²
TOTAL	609.482 m²

CORONAS / LOGÍSTICA	RENTABILIDAD - YIELD
1ª Corona	4,5-6%
2ª Corona	5-7%
3ª Corona	6-8%

M² CONTRATADOS



Informe 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](mailto:industrial@forcadell.com)

► Departamento de Research de FORCADELL  
T. 934 965 406 · [marketing@forcadell.cat](mailto:marketing@forcadell.cat)  
[www.forcadell.com](http://www.forcadell.com)