

Informe del mercat Logístic a Catalunya

4t trimestre 2025



CONTRACTACIÓ

La contractació d'espais logístics durant el Q4 2025 ha assolit els **175.475 m²**, cosa que suposa una disminució del 22,8% respecte del mateix període de 2024 (227.156 m²).

L'any 2025 es tanca amb una **absorció acumulada de 609.483 m²**, fet que representa una contracció interanual del 15,9%. Malgrat aquest ajust, aquestes dades mostren un comportament del mercat d'acord amb el que s'havia pronosticat i, al nostre entendre, un **bon resultat** tenint en compte la incertesa derivada de la situació geopolítica global de conflictes i de la política aranzelària.

OPERACIONS

L'**absorció de nou estoc** manté un pes rellevant aquest Q4, ja que el 50% del volum correspon a naus d'obra nova o clau en mà, fet que confirma la preferència de la demanda per **producte modern i eficient**.

Són operacions destacades d'aquest trimestre el lloguer de la **plataforma logística de P3 a Abrera (2a Corona)** de **21.200 m²**, per part d'un operador logístic del sector de l'automoció, i el lloguer, per part de **Mirastar**, d'una nau a **Constantí (3a Corona)** de **11.800 m² a AG90**.

INVERSIÓ

El 2025, l'**interès inversor** pel mercat logístic català s'ha mantingut ferm, i el **volum d'inversió és elevat**, no ha estat més alt a causa de la manca de producte a la venda. Alguns **actius nacionals** s'han comercialitzat el 2025 i les naus de més interès dins d'aquestes carteres s'han concentrat sempre a Catalunya, per fonamentals.

Les **transaccions de sòl** també han tingut un paper important aquest any, amb la 2a Corona de Barcelona com a objectiu principal.

ZONES

En el Q4, el **nombre d'operacions ha ascendit a 14**, amb una distribució liderada per la 2a Corona, que va registrar **8 operacions i 137.169 m²** (el 78% del total); a continuació es va situar la 3a Corona, amb **5 operacions i 35.621 m²** (el 20%), mentre que la 1a Corona va comptabilitzar **1 operació de 2.685 m²** (el 2% del total).

Pel que fa a 2025, la 2a Corona concentra de nou la major part de la demanda, tant en nombre d'operacions com en superfície contractada, impulsada per la disponibilitat de grans plataformes i per la preferència dels operadors per ubicacions amb bones connexions logístiques. La **3a Corona** manté el seu paper com a **alternativa per a grans lots industrials i projectes de reposició**, mentre que la **1a Corona** registra una **activitat més selectiva i de menor dimensió**.

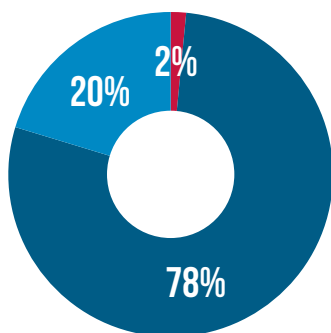
La **superfície mitjana per operació del total anual** s'ha situat en **12.190 m²**, una mica per sobre de la mitjana habitual a causa d'algunes operacions excepcionals de gran format.

RENDES

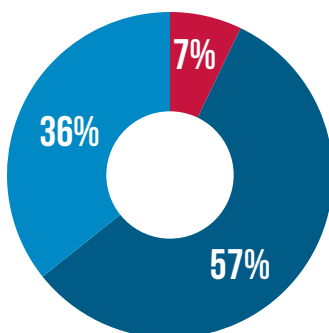
Les **rendes s'han mantingut estables** al llarg del 2025, amb una tendència a l'alça per l'entrada de nous projectes al mercat que pateixen l'increment del preu del sòl i dels costos de construcció. Les **operacions d'obra nova** i les **ubicacions prime** (per exemple, Martorell, Lliçà, Abrera i Zona Franca) han mostrat **rendes a la part alta del rang** (que oscil·len entre **7 i 10,25 €/m²/mes**), mentre que els actius en corones més perifèriques o de menor especificació han registrat nivells inferiors.

L'escassetat de sòl finalista i la demanda per producte modern mantenen la pressió sobre les rendes d'oferta, per la qual cosa **no s'esperen correccions a la baixa a curt termini**.

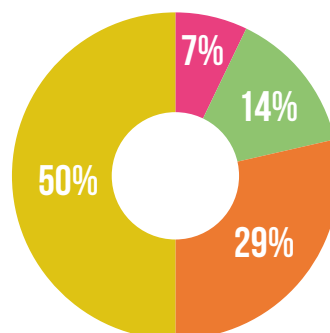
M² CONTRACTATS
PER CORONES



OPERACIONS TANCADAES
PER CORONES



OPERACIONS TANCADAES
PER SUPERFÍCIE



● 1a Corona

● 2a Corona

● 3a Corona

● 0-2.500 m²

● 2.501-5.000 m²

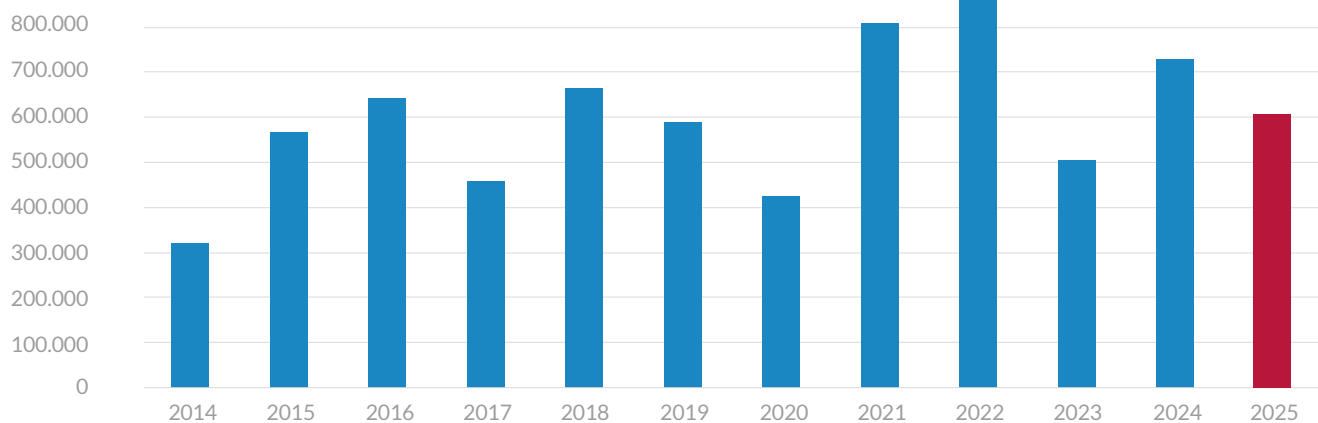
● 5.001-10.000 m²

● Més de 10.001 m²



FORCADELL
Consultors Immobiliaris des de 1958

CONTRACTACIÓ SECTOR LOGÍSTIC (M²)

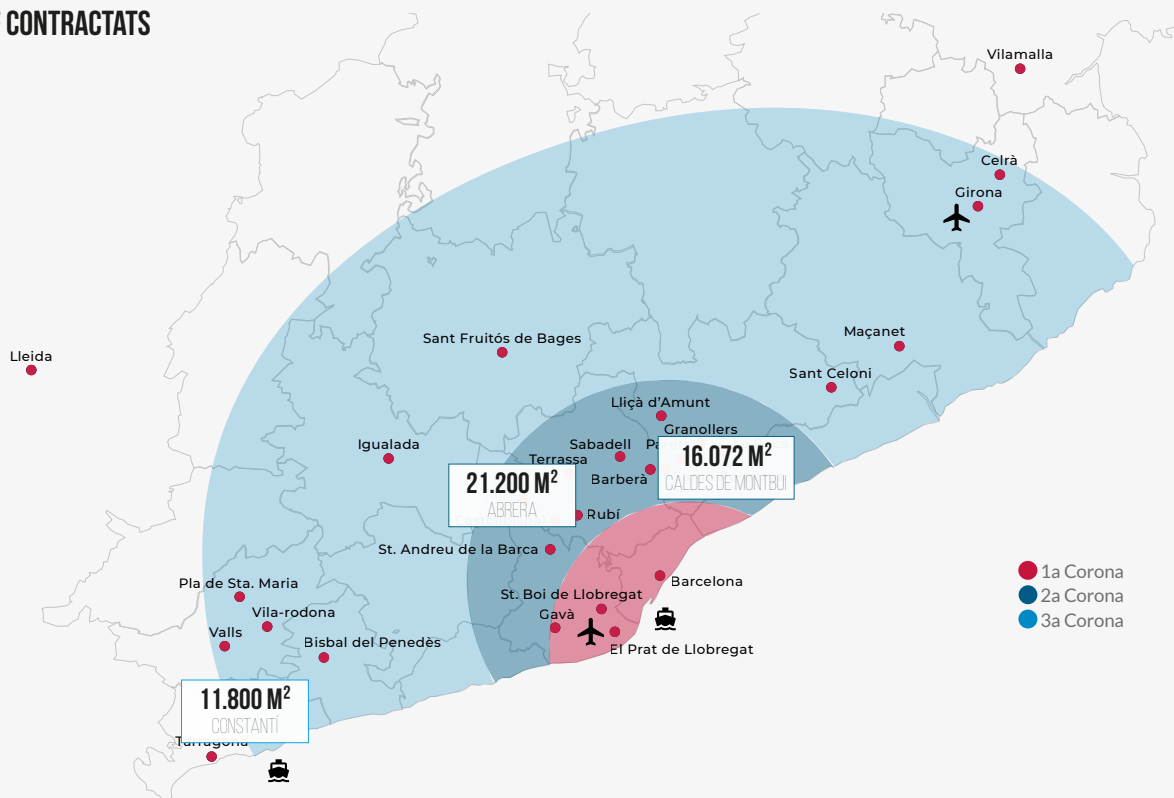


TRIMESTRE	M² CONTRACTATS
1r	147.688 m²
2n	160.138 m²
3r	126.182 m²
4rt	175.474 m²
TOTAL	609.482 m²

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

La informació continguda a l'estudi no té caràcter contractual.

M² CONTRACTATS



Informe elaborat pel departament de Research de FORCADELL i editat trimestralment, presenta una radiografia de les principals característiques i variables del mercat Logístic de Catalunya. Per a més informació sobre el mercat Logístic de Catalunya, contacteu amb:

► Àrea d'Immobil·liària d'Empresa de FORCADELL
Departament d'Industrial-Logística de FORCADELL
T. 934 965 411 · industrial@forcadell.cat

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