

RESUMEN EJECUTIVO

Índice de producción industrial



Fuente: INE

DEMANDA NAVES INDUSTRIALES

Durante el segundo semestre de 2025, la **demanda de naves industriales en Catalunya** se ha mantenido en **niveles elevados**, impulsada por la actividad industrial y por la necesidad de las empresas de optimizar sus cadenas productivas y logísticas.

En el año, la **demanda de naves en alquiler** ha mostrado un comportamiento estable, con una **ligera tendencia a la baja (-1%)**. La demanda no siempre se ha traducido en un aumento de operaciones cerradas, debido a la falta crónica de producto. Esta se ha concentrado principalmente en ubicaciones bien comunicadas y en activos con los estándares actuales del mercado, priorizando superficies funcionales, eficiencia operativa y buenas conexiones. La demanda de **naves industriales en venta** se ha mantenido más contenida, condicionada por la incertidumbre económica y geopolítica y por la limitada disponibilidad de producto atractivo.

PRECIOS

Las **rentas de alquiler** de naves industriales se mantienen en **niveles máximos** históricos, con una clara estabilidad durante el segundo semestre y una ligera tendencia al alza en las ubicaciones más consolidadas y en la obra nueva. No se esperan correcciones significativas a corto plazo, ya que el mercado continúa condicionado por la escasez de oferta y el encarecimiento del suelo y de los costes de construcción.

Los **precios de venta** presentan **estabilidad**, con incrementos moderados en las zonas con mayor presión de demanda y menor disponibilidad de producto. Las ubicaciones *prime* y los activos de mayor calidad siguen concentrando los valores más elevados.

OFERTA Y DISPONIBILIDAD

La **falta estructural de producto** de calidad sigue siendo el principal factor limitante del mercado industrial catalán. A pesar del **dinamismo de la demanda**, la escasez de naves modernas y bien ubicadas ha dificultado un mayor volumen de operaciones.

La **disponibilidad** continua siendo especialmente **reducida cerca de Barcelona**, provocando, en los casos en los que las empresas tienen capacidad de traslado, un **desplazamiento de la actividad** hacia localizaciones más alejadas, donde existe más disponibilidad de suelo y naves. Esta situación estructural, sigue tensionando el mercado y refuerza el desequilibrio entre oferta y demanda, especialmente en activos de nueva construcción o con especificaciones técnicas avanzadas.

LOGÍSTICA & INVERSIÓN

El **mercado logístico catalán** ha cerrado 2025 con una absorción acumulada de **609.483 m²**, lo que supone una corrección interanual del -15,9%, principalmente debido a la incertidumbre global de los primeros meses del año. La contratación se ha concentrado mayoritariamente en la **2ª Corona de Barcelona**, acogiendo el 54% de la superficie total absorbida, seguida de la 3ª Corona, que ha ganado protagonismo como alternativa para grandes plataformas y ha reducido significativamente el *vacancy*.

El **interés inversor** en el inmologístico se ha mantenido sólido y constante en el segundo semestre. No obstante, el volumen de inversión ha estado limitado por la escasez de producto en venta. En este contexto, han ganado relevancia las **operaciones sobre suelo**, con la 2ª Corona consolidándose como el principal foco de interés para inversores y promotores, reforzando el **atractivo estratégico de Catalunya** dentro del mercado logístico nacional.



BAIX LLOBREGAT

Zona con más demanda de **naves industriales** en alquiler



DEMANDA DE NAVES

En **niveles similares** a ejercicios anteriores



609.483 M²

Take up logístico 2025