

España – Zona Centro

KPI's (2T 2025)

Yield Prime

5,00%

Cambio IA: -35p.b.

Renta Prime

€ 7,00

m²/mes
Cambio IA: +3,7%

Renta Media

€ 5,18

m²/mes
Cambio IA: -4,0%

Take Up

151K

m²
219K en 2T 2024

Tasa de desocupación

10,58%

Cambio IA: +0.97 p.p.

Duración de contrato tipo

3-5 años

Periodo de carencia estándar: 3-5 meses

Nuevo Stock

129K

m²
327K en 2T 2024

Stock Total

16.300K

m²

Oferta en construcción

673K

m²
en 2025-2026

A pesar de la ralentización generalizada del mercado logístico en Europa, España ha logrado mantener una trayectoria diferencial en los últimos años, siendo la única economía con tasas de contratación positivas y niveles extraordinariamente récord.

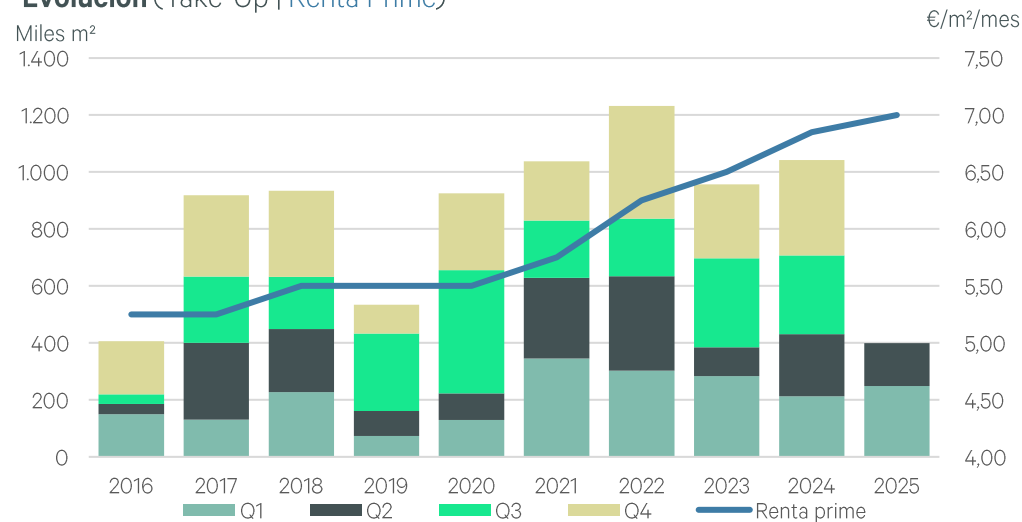
En la Zona Centro, la contratación logística alcanzó los 399.000 m² en el primer semestre de 2025, un 7% menos que en el mismo periodo de 2024. Pese al contexto macroeconómico y político incierto, la demanda se mantiene activa, con previsiones estables para la segunda mitad del año, alcanzando niveles en línea con la media histórica.

Se cerraron 43 operaciones, con una distribución equilibrada entre coronas, aunque el primer anillo concentró el 40% de la absorción, destacando tres naves de más de 10.000 m². Por ejes, la A-2 lideró con el 44% de la superficie contratada, seguida de la A-4 con el 32%. El 32% de las operaciones en estos corredores fueron naves nuevas desarrolladas a riesgo, como una nave de 30.000 m² en Pinto para un operador de distribución. Los operadores 3PL lideran la demanda en lo que va de año representando más del 50%.

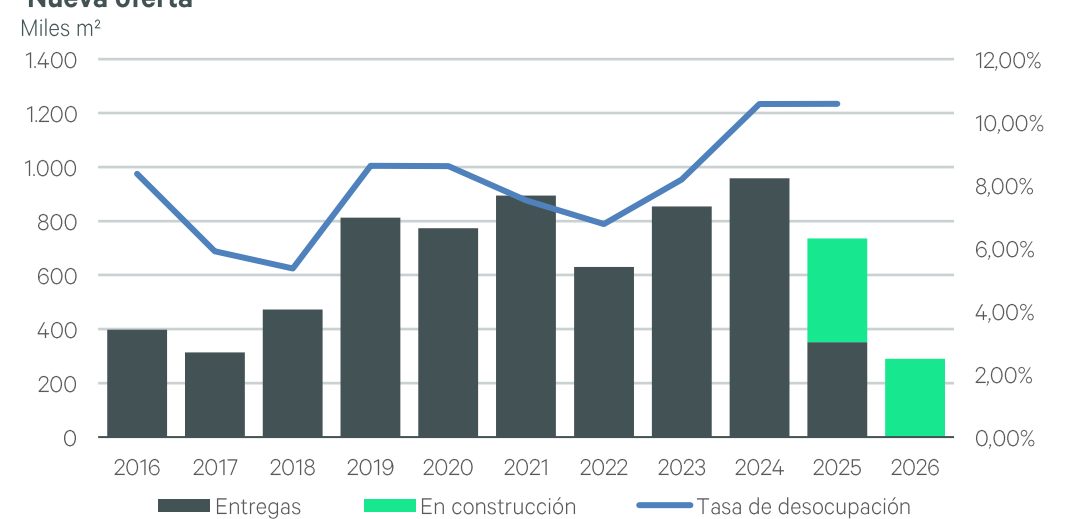
Las entregas del segundo trimestre cayeron más de un 60%, sumando 129.000 m², y 352.000 m² en el primer semestre, un 35% menos que en 2024. El pipeline en construcción asciende a 670.000 m² (61% comprometido), un 15% menos interanual. La disponibilidad se sitúa en el 10,58%, cerca de 1 p.p. más que en 2024, pero estable respecto al trimestre anterior. El pipeline se concentra en la primera (46%) y tercera corona (44%), siendo la primera la que aglutina el 69% del stock disponible.

La renta prime continúa al alza, alcanzando los 7,00 €/m²/mes, impulsada por una demanda elevada y escasa oferta de producto de calidad.

Evolución (Take-Up | Renta Prime)



Nueva oferta



España - Cataluña

KPI's (2T 2025)

Yield Prime

5,00%

Cambio IA: -35 p.b.

Renta Prime

€ 9,00

m²/mes
Cambio IA: +2,9%

Renta Media

€ 6,11

m²/mes
Cambio IA: -3,7%

Take Up

160K

m²
164K en 2T 2024

Tasa de Desocupación

5,19%

Cambio IA: -0,14 p.p.

Duración de contrato tipo

3+2 años

Periodo de carencia estándar: 2-3 meses

Nuevo Stock

32K

m²
90K en 2T 2024

Stock Total*

11.633K

m²

Oferta en construcción

262K

m²
en 2025-2026

La contratación logística en Cataluña alcanzó los 288.000 m² en el primer semestre de 2025, lo que supone un incremento del 11% respecto al mismo periodo de 2024. La demanda se mantiene estable, con previsiones de cerrar el año por encima de la media histórica, aunque ligeramente por debajo del ejercicio anterior.

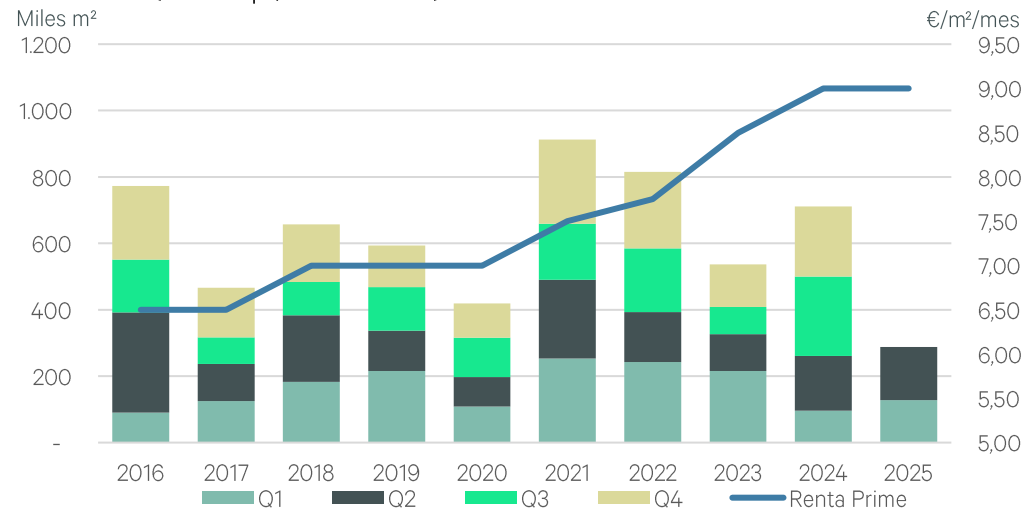
Se han registrado 24 operaciones, el 46% de ellas en el segundo arco, donde destaca una nave de más de 22.000 m² en Parets del Vallès de una cadena de supermercados. La mitad de las operaciones han sido naves de más de 10.000 m², incluyendo un destacado llave en mano de más de 65.000 m² para una empresa de retail. Por sectores, los operadores 3PL (27%) y retailers (26%) lideran la demanda.

La tasa de disponibilidad se sitúa en el 5,19%, con una ligera reducción interanual de 14 pbs. En el primer arco, la disponibilidad cae hasta el 1,6%, mientras que en el tercer arco se ajusta al 12,5%, con una reducción de más de 1 p.p. en un año.

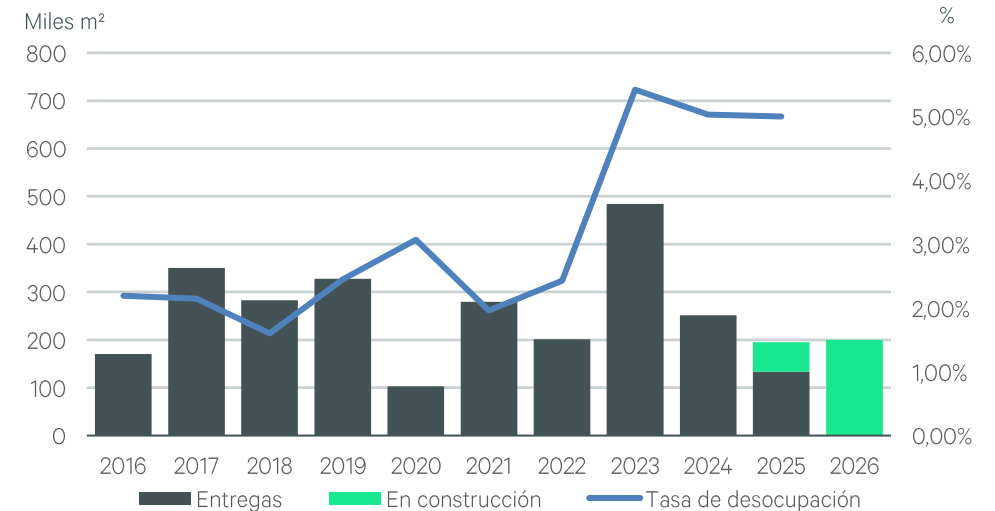
En lo que va de año se han entregado cerca de 133.000 m², un 9% más que en 2024. La escasez de suelo y la incertidumbre han ralentizado el desarrollo de nuevos proyectos, con un pipeline de 262.000 m², el 60% ya comprometido y el 56% bajo modalidad llave en mano. El 90% de este pipeline se concentra en el primer y segundo arco.

La renta prime se mantiene estable en 9,00 €/m²/mes, con perspectivas de crecimiento a medio plazo.

Evolución (Take-Up | Renta Prime)



Nueva oferta



Otros focos logísticos

Demanda

Durante el primer semestre de 2025, los mercados logísticos regionales han mostrado una evolución desigual, con Valencia destacando como el más activo fuera de los hubs principales. Con cerca de 316.000 m² contratados, y un crecimiento del 76%, se posiciona como el segundo mercado nacional. El 58% de la demanda ha sido de producto a medida, aunque se detecta una ligera caída en el interés por naves de alta calidad.

Sevilla ocupa la segunda posición regional, con 115.000 m², duplicando la cifra de 2024. Más de la mitad de esta superficie corresponde a proyectos llave en mano, reflejo de una demanda sólida en un entorno de oferta limitada.

En Zaragoza, la contratación alcanza los 87.000 m², un 50% menos que en 2024, aunque por encima de la media histórica. En el segundo trimestre se han registrado 57.500 m², manteniéndose en línea con el acumulado anual.

Bilbao presenta una actividad estable respecto al año anterior, aunque condicionada por la escasez de producto adecuado. En Málaga, la demanda continúa absorbiendo rápidamente la limitada oferta disponible.

Oferta

La disponibilidad de espacio logístico en los mercados regionales continúa siendo muy reducida, condicionada por la escasez de nuevos desarrollos y la rápida absorción del stock existente.

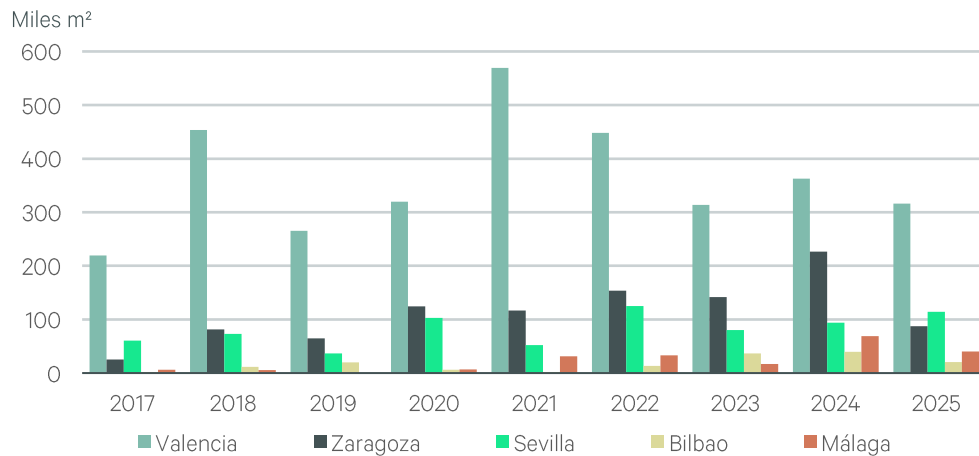
En Valencia, la tasa de vacancia se mantiene en mínimos históricos, por debajo del 2%, reflejando la falta de espacio disponible inmediato. En Zaragoza, pese a la entrega de 24.600 m² y la incorporación de más de 158.000 m² procedentes de dos proyectos llave en mano, no se han iniciado desarrollos especulativos, lo que limita la oferta futura.

En Andalucía, los principales proyectos de última generación de Málaga están próximos a su plena ocupación, sin nuevas promociones en marcha, en parte debido al elevado coste del suelo. Esta situación restringe la capacidad de respuesta ante una demanda creciente. En Sevilla, los activos de mayor calidad están prácticamente ocupados, mientras que el stock restante presenta un alto grado de obsolescencia, reduciendo significativamente la oferta efectiva.

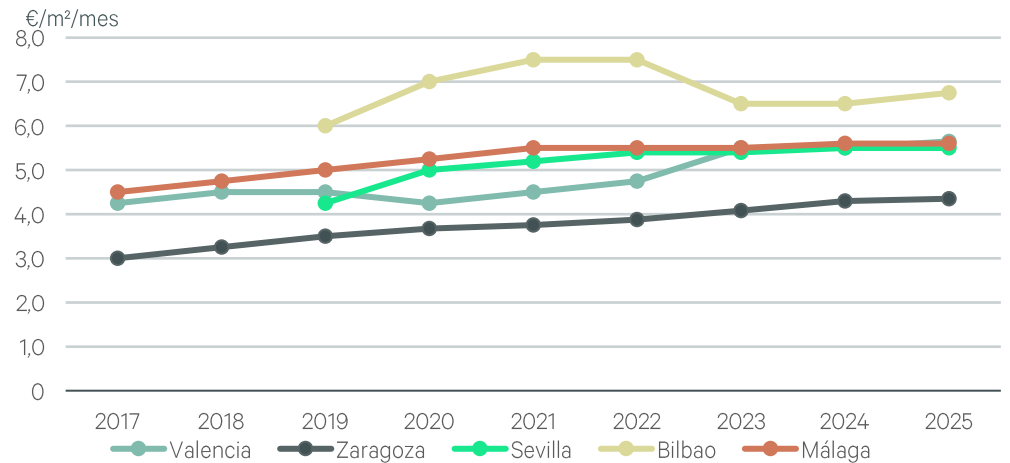
Rentas

Las rentas logísticas en los principales mercados regionales continúan al alza, impulsadas por la escasez de oferta y la demanda sostenida. Valencia lidera con una renta prime de 5,65 €/m²/mes, seguida de Sevilla con 5,60 €/m²/mes. En Bilbao, también se han registrado incrementos, reflejo de un mercado tensionado por la limitada disponibilidad de producto.

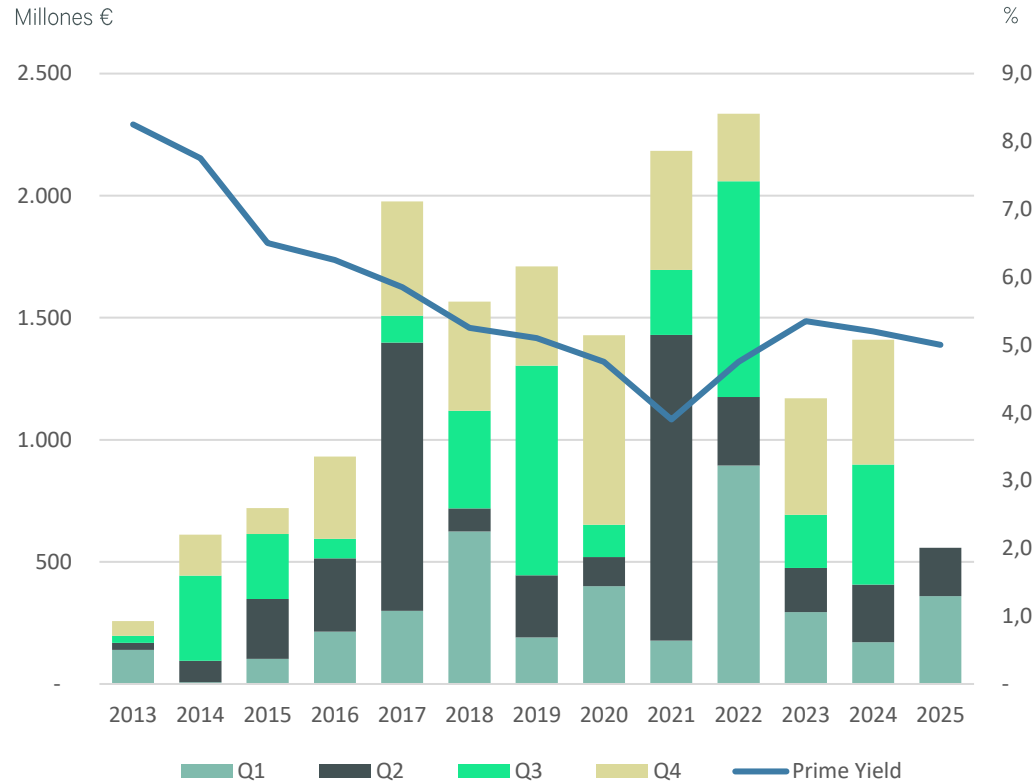
Take up



Rentas Prime



Volúmenes de inversión y prime yield



El volumen de inversión en el sector industrial y logístico superó los 550 M€ en el primer semestre de 2025, lo que supone un incremento del 37% respecto al mismo periodo de 2024 (aprox. 360 M€).

La actividad transaccional ha sido significativa, con 25 operaciones cerradas, incluyendo 5 portafolios —la mayoría por debajo de los 50 M€— y destacando el portafolio Flora, adquirido por Mapletree a Blackstone por más de 200 M€. Esta operación ha condicionado la distribución geográfica de la inversión, liderada por Cataluña (43%), seguida de Madrid (23%) y Valencia (16%). El 68% de las transacciones correspondieron a activos de menos de 20 millones, representando el 24% del volumen total, frente al 30% en 2024. Esta dispersión en el tamaño de las operaciones refleja una estrategia inversora más fragmentada, con presencia tanto de capital institucional como privado, y un interés repartido entre activos *core* y *value-add*.

En cuanto al origen del capital, excluyendo la operación protagonizada por la gestora con sede en Singapur, el Reino Unido mantiene una posición destacada como principal emisor de inversión internacional. Este interés sostenido por parte de fondos internacionales responde a la percepción de estabilidad y potencial del mercado logístico español, en un entorno de compresión de *yields* y escasez de producto *prime*.

De cara al cierre del año, se prevé una evolución de la inversión en línea con los niveles de 2024, en un contexto de cautela inversora y sensibilidad al entorno macroeconómico. La rentabilidad *prime* se mantiene en el 5,00%, aunque con previsión de ajuste a la baja en la segunda mitad del año. Según el último *Logistics Confidence Index* de CBRE, la confianza del sector se mantiene en positivo, con planes de expansión activos por parte de los ocupantes. Esta combinación de estabilidad en la demanda, escasez de producto *prime* y presión en las principales localizaciones refuerza la resiliencia del segmento logístico dentro del real estate español.

Contactos

Miriam Goicoechea

Senior Director Head of CBRE Research Iberia

miriam.goicoechea@cbre.com

Arancha González

Associate Director of CBRE Research I&L, Data Center and Retail Spain

aranzazu.gonzalez@cbre.com

Alberto Larrazábal

Executive Director Industrial España

alberto.larrazabal@cbre.com

Carlos García

Senior Director Investment Properties I&L

carlos.garcia@cbre.com

David Oliva

Director of I&L Barcelona

david.oliva@cbre.com

© Copyright 2025 All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence-based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.