

# España – Zona Centro

## KPI's (4T 2025)

Yield Prime

**4,85%**

Cambio IA: -35p.b.

Renta Prime

**€ 7,25**

m<sup>2</sup>/mes  
Cambio IA: +5,8%

Renta Media

**€ 5,23**

m<sup>2</sup>/mes  
Cambio IA: -0,7%

Take Up

**303K**

m<sup>2</sup>  
334K en 4T 2024

Tasa de desocupación

**10,16%**

Cambio IA: -0.32 p.p.

Duración de contrato tipo

**3-5 años**

Periodo de carencia estándar: 3-5 meses

Nuevo Stock

**161K**

m<sup>2</sup>  
234K en 4T 2024

Stock Total

**16.648K**

m<sup>2</sup>

Oferta en construcción

**730K**

m<sup>2</sup>  
en 2026

La Zona Centro cierra 2025 con una absorción superior al millón de metros cuadrados, lo que supone un ligero crecimiento interanual (+2%) y confirma la resiliencia y solidez estructural de la demanda logística en Madrid, incluso en un contexto macroeconómico más moderado. La actividad se concentra especialmente en la segunda mitad del año, cuando se ejecutan las operaciones de mayor volumen.

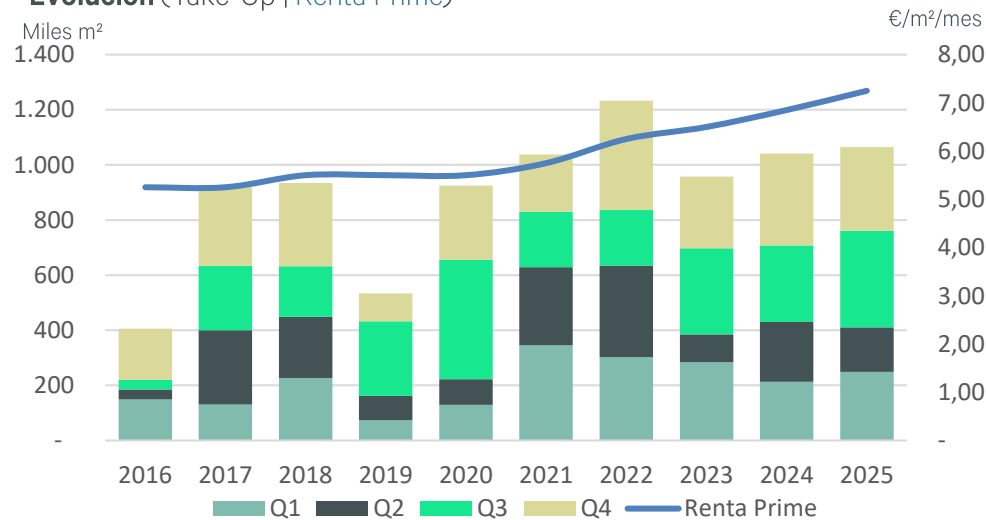
Se acentúa la polarización del mercado: la tercera corona concentra el 50% de la absorción, impulsada por operaciones de gran escala, mientras que los ámbitos Local y Regional mantienen niveles estables y sostienen la rotación mediante operaciones de reposición. A nivel geográfico, los ejes A-2 (41%) y A-4 (38%) concentran cerca del 80% de la absorción, consolidándose como los corredores estratégicos tanto para la nueva oferta de calidad como para las decisiones de localización de los ocupantes. La A-42 mantiene dinamismo, aunque con menor peso relativo.

El número de operaciones (92) se mantiene estable respecto a 2024, si bien con un mayor protagonismo de transacciones de gran superficie, reforzando una tendencia estructural del mercado: pocas operaciones explican gran parte del volumen absorbido. Por sectores los operadores logísticos superan el 44% de la absorción y son los que han protagonizado las operaciones más relevantes.

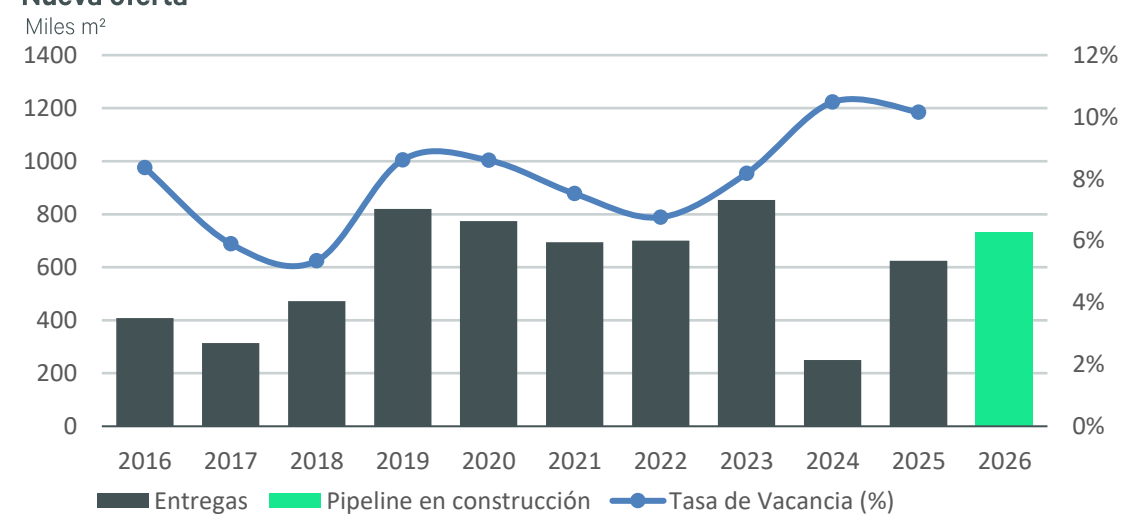
La tasa de disponibilidad se mantiene entorno al 10% (1,69 millones de m<sup>2</sup>), concentrada en producto de calidad media alta, debido al gran volumen de entregas desde 2022. El pipeline actual en construcción alcanza los 730.000 m<sup>2</sup>, con disponibilidad a la baja y riesgo limitado de sobreoferta.

En este contexto, la escasez de espacio de calidad bien ubicado impulsa la renta prime hasta 7,25 €/m<sup>2</sup>/mes.

### Evolución (Take-Up | Renta Prime)



### Nueva oferta



# España - Cataluña

## KPI's (4T 2025)

Yield Prime

**4,85%**

Cambio IA: -35 p.b.

Renta Prime

**€ 9,25**

m<sup>2</sup>/mes  
Cambio IA: +2,9%

Renta Media

**€ 6,30**

m<sup>2</sup>/mes  
Cambio IA: 0%

Take Up

**200K**

m<sup>2</sup>  
210K en 4T 2024

Tasa de Desocupación

**2,92%**

Cambio IA: -1,82 p.p.

Duración de contrato tipo

**3+2 años**

Periodo de carencia estándar: 2-3 meses

Nuevo Stock

—

m<sup>2</sup>  
129k m<sup>2</sup> en 4T 2024

Stock Total\*

**11.684K**

m<sup>2</sup>

Oferta en construcción

**305K**

m<sup>2</sup>  
en 2026

La contratación logística en Cataluña alcanza los 615.000 m<sup>2</sup> en 2025, lo que supone un descenso interanual del 13% respecto a 2024, explicado fundamentalmente por la falta de producto en los arcos más tensionados. Pese a esta corrección, la absorción se mantiene en línea con los registros históricos del mercado catalán, evidenciando una demanda activa condicionada por la limitada disponibilidad.

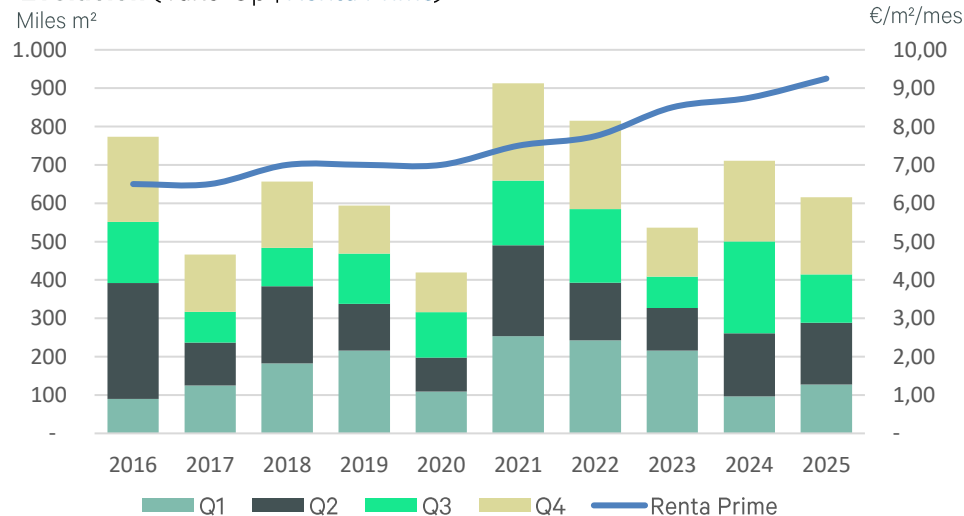
El ejercicio se salda con 49 operaciones, frente a las 64 del año anterior, confirmando un mercado dinámico, pero claramente limitado por la escasez de oferta. El Arco 2 concentra el 51% del volumen anual, reafirmando su papel como eje principal del mercado. El Arco 3 aporta el 38%, apoyado en operaciones de tamaño medio y grande, mientras que el Arco 1, con solo el 11%, refleja la escasez estructural de producto en las ubicaciones más prime.

Por tipología de ocupante, los operadores logísticos lideran la demanda con el 28% del total, aunque sin un peso dominante, reflejando un mercado más equilibrado. La demanda industrial (22%) gana relevancia seguida del sector retail (19%) que explica las operaciones de mayor tamaño.

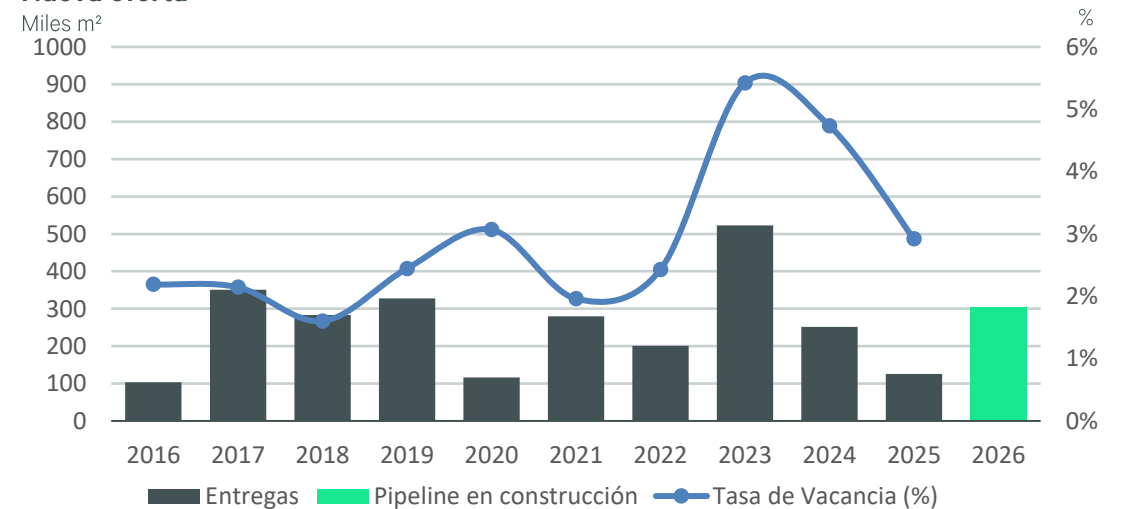
La disponibilidad continúa descendiendo hasta un ajustado 2,92% a cierre de 2025, con niveles especialmente bajos en Arco 1 (1,35%) y Arco 2 (1,08%), lo que limita las opciones de expansión y desplaza parte de la demanda hacia Arco 3, que concentra más de la mitad del stock vacante. El pipeline alcanza los 305.000 m<sup>2</sup>, con más del 80% ya prealquilado, restringiendo la entrada de nuevo producto a medio plazo.

La renta prime aumenta hasta 9,25 €/m<sup>2</sup>/mes, con una tendencia clara al alza a medio plazo.

### Evolución (Take-Up | Renta Prime)



### Nueva oferta



# Otros focos logísticos

## Demanda

La demanda nacional cierra 2025 con más de 2,7 millones de m<sup>2</sup> contratados, en máximos históricos y con un crecimiento del 7 % respecto a 2024. En este escenario, varios mercados regionales registran desempeños muy sólidos, apoyados en operaciones de gran formato y una demanda capaz de absorber rápidamente la limitada oferta disponible.

Valencia se consolida como el mercado más activo fuera de los grandes hubs, alcanzando los 517.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un crecimiento del 42% respecto a 2024 y la sitúa como tercer mercado logístico a nivel nacional. Destaca el peso de naves nuevas y autopromoción, que representan cerca del 50% del volumen anual, reflejando la confianza de ocupantes y promotores en el potencial del mercado.

Sevilla firma un año excepcional con 192.000 m<sup>2</sup>, duplicando los registros del año anterior y marcando un máximo histórico, impulsado por varias operaciones de gran escala en un entorno de oferta restringida. Zaragoza registra 120.000 m<sup>2</sup>, con un descenso interanual, aunque todavía por encima de su media histórica. La actividad se mantiene estable, condicionada por la disponibilidad, mientras su posicionamiento como polo logístico intermodal sigue sosteniendo la demanda. Bilbao alcanza los 34.000 m<sup>2</sup>, en niveles similares a ejercicios previos, con una actividad limitada por la escasez estructural de producto adecuado, especialmente para operaciones de mayor tamaño. Málaga registra 57.000 m<sup>2</sup>, superando nuevamente su media reciente, con una absorción ágil respaldada por una demanda activa y niveles de vacancia reducidos.

## Oferta

En los principales mercados secundarios, la oferta logística continúa siendo limitada, resultado de una entrada moderada de nuevo producto y de una absorción sostenida del stock existente.

En Valencia, la tasa de disponibilidad se sitúa por debajo del 2%, evidenciando la falta de espacio inmediato y una capacidad reducida para atender operaciones de expansión. Si bien se prevé un ligero repunte de la oferta a corto plazo con la entrega de varios desarrollos especulativos actualmente en construcción, este no será suficiente para alterar de manera significativa el equilibrio del mercado.

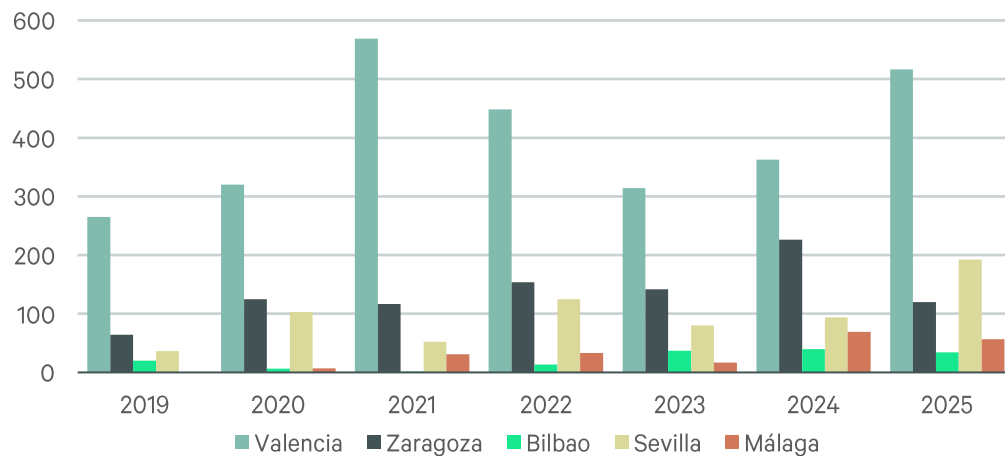
En Zaragoza, a pesar de las entregas recientes y de la incorporación de dos proyectos llave en mano de gran tamaño, la ausencia de desarrollos especulativos limita la entrada de nueva oferta en el corto plazo. En Andalucía, los proyectos de última generación en Málaga se encuentran próximos a la plena ocupación, sin nuevas promociones en marcha, condicionadas en parte por el elevado coste del suelo. En Sevilla, los activos más competitivos presentan niveles de ocupación muy elevados, mientras que el stock disponible muestra un alto grado de obsolescencia, reduciendo la oferta efectiva.

## Rentas

La tendencia al alza continúa en ciertas zonas, impulsada por la escasez de oferta y la demanda sostenida. Bilbao lidera con una renta prime de 6,75 €/m<sup>2</sup>/mes, seguida de Valencia que alcanza los 5,65 €/m<sup>2</sup>/mes a cierre de año.

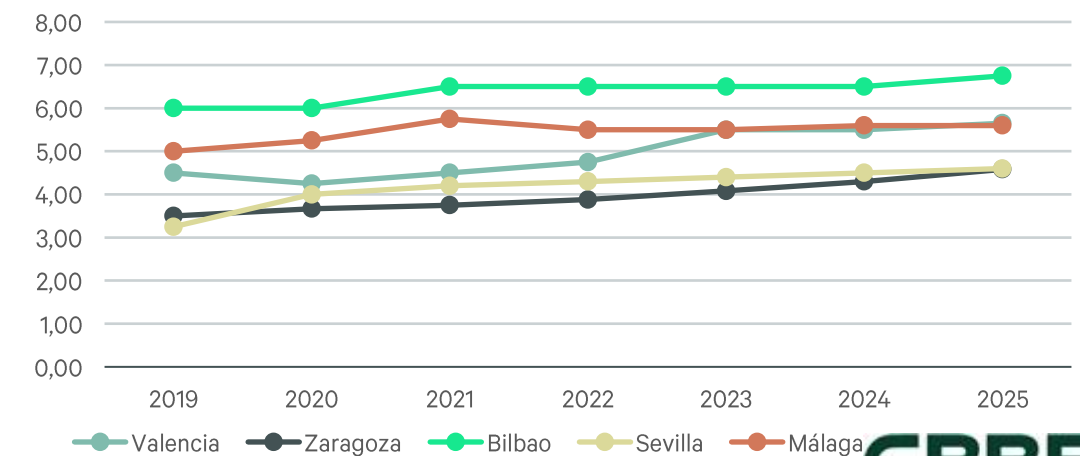
### Take up

Miles m<sup>2</sup>

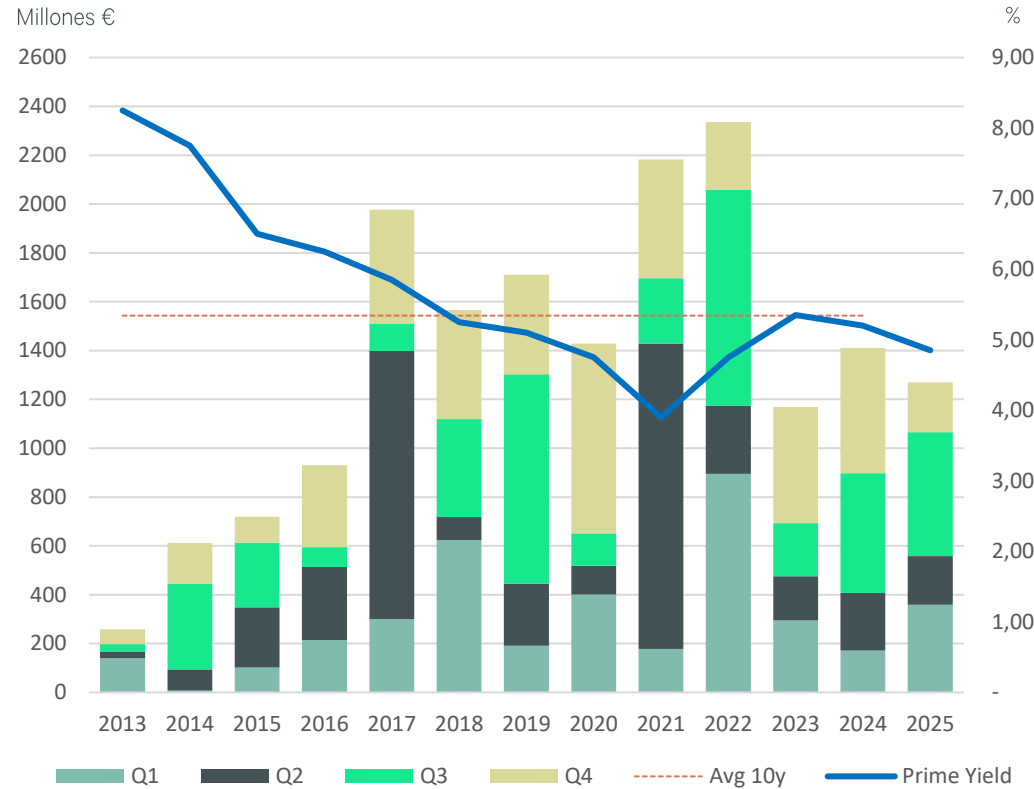


### Rentas Prime

€/m<sup>2</sup>/mes



# Volúmenes de inversión y prime yield



La inversión en el sector industrial y logístico ha alcanzado 1.270 M€ en 2025, lo que supone un descenso interanual del 10%. El cierre anual refleja un mercado donde el volumen se ha apoyado en un número acotado de operaciones de mayor tamaño, consecuencia de una mayor selectividad en la asignación de capital.

En total se han registrado 53 operaciones, y la distribución por tamaños confirma el creciente peso de los tickets medianos y grandes: el 47% de la inversión se ha concentrado en operaciones de más de 50 M€, mientras que el tramo de 20–50 M€ aporta un 32% adicional. En línea con esta evolución, el ticket medio mantiene la tendencia al alza observada desde 2024.

La inversión vía portfolio representa el 46% del total (580 M€) a través de 10 transacciones, frente a un 54% en operaciones *single-asset* (690 M€) repartidas en 43 operaciones. La actividad ha estado liderada por fondos de inversión y capital privado, junto con un papel destacado del inversor nacional, especialmente inversores privados y *family offices*. Esta estructura, junto con una creciente entrada de capital *core*, refleja un entorno macroeconómico, ocupacional y de financiación progresivamente más favorable para el sector.

Desde un punto de vista geográfico, Barcelona (450 M€) y Madrid (424 M€) han concentrado en torno al 70% del volumen total, consolidándose como los mercados con mayor profundidad. Este patrón de inversión es coherente con el atractivo de los principales corredores logísticos, que siguen ofreciendo mayor visibilidad de mercado, escalabilidad y capacidad de absorción para el capital inversor.

La rentabilidad *prime* logística se ha ajustado hasta el 4,85% en noviembre, en línea con las previsiones de inicio de año: tras la compresión registrada, la rentabilidad prime entra en una fase de estabilización, respaldada por el interés sostenido en producto prime en un entorno de menor volatilidad del coste de capital.

## Contacts

**Miriam Goicoechea**

Senior Director CBRE Research Iberia

miriam.goicoechea@cbre.com

**Arancha González**

Associate Director CBRE Research

aranzazu.gonzalez@cbre.com

**Begoña Crespo**

Senior Director I&L Spain

begoña.crespo@cbre.com

**Carlos García**

Senior Director Capital Markets I&L

carlos.garcia@cbre.com

© Copyright 2026 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.

