

Informe del mercado Logístico en Catalunya

2º trimestre 2025



CONTRATACIÓN

La contratación de superficie logística durante el segundo trimestre de 2025 ha alcanzado los **160.138 m²**, lo que representa un **incremento del 5% respecto al mismo periodo del año anterior** (152.082 m² en Q2 2024) y una ligera mejora frente al primer trimestre del año. Con estos resultados, el acumulado del primer semestre de 2025 se sitúa en 307.826 m², dato que refleja la continuidad del buen ritmo de contratación en el sector logístico. Esta evolución confirma el **dinamismo del mercado**, con un aumento tanto en superficie contratada como en número de operaciones.

OPERACIONES

Durante el trimestre se han registrado un total de **15 operaciones**, lo que supone un notable aumento frente a las 10 del trimestre anterior. La operación media en Catalunya se ha situado en 10.676 m², mostrando un ajuste respecto al primer trimestre de 2025, periodo en el que se registraron operaciones de gran volumen que distorsionaban la media.

En este trimestre, la contratación ha estado liderada por naves existentes, que han representado 113.671 m² (71% del total). Por su parte, el stock nuevo —ya sea llave en mano o construido a riesgo— ha alcanzado los 46.467 m² (29%). Aunque el mercado tiene **interés por naves de nueva generación**, como se ha ido evidenciando en informes anteriores, en este segundo trimestre de 2025 se detecta un uso más intensivo de producto ya disponible, posiblemente por necesidades de implantación más inmediata.

Entre las **operaciones más relevantes** del trimestre destaca la de Grupo Miin Cosmetics en Barcelona (1ª Corona), con una contratación de 4.592 m². En la 2ª Corona, la operación de Bon Preu en Paret del Vallès ha supuesto una absorción de 22.000 m², mientras que en la 3ª Corona sobresale Medpack en Constantí, con 21.120 m².

ZONAS

La **3ª Corona** logística de Barcelona ha acogido la **mayor parte de la superficie contratada** y ha concentrado **79.080 m²** (49% del total) a través de 5 operaciones. Le sigue la **2ª Corona**, con **69.301 m²** de superficie contratada (43% del total) en 7 operaciones, y la **1ª Corona**, que ha registrado **11.757 m²** (8% del total) en 3 operaciones.

RENTAS

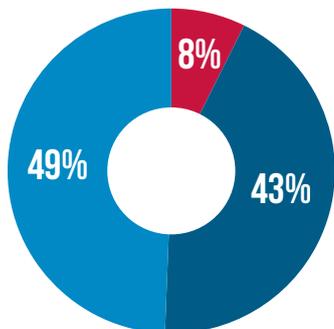
Las rentas muestran una **evolución más estable** que en trimestres anteriores, aunque se mantiene una ligera tendencia al alza, impulsada por los elevados costes del suelo y la construcción.

En este entorno, los propietarios siguen ofreciendo incentivos comerciales, como bonificaciones o meses de carencia, para seguir atrayendo demanda y mantener la competitividad de sus activos.

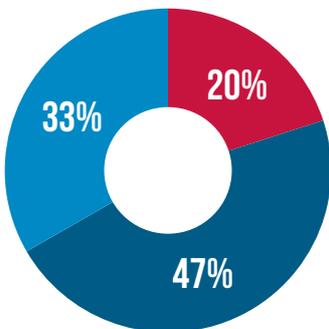
160.138 M²
contratados en el Q2 2025

307.826 M²
acumulado 1S 2025

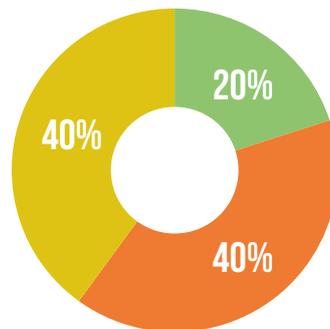
M² CONTRATADOS POR CORONAS



OPERACIONES CERRADAS POR CORONAS

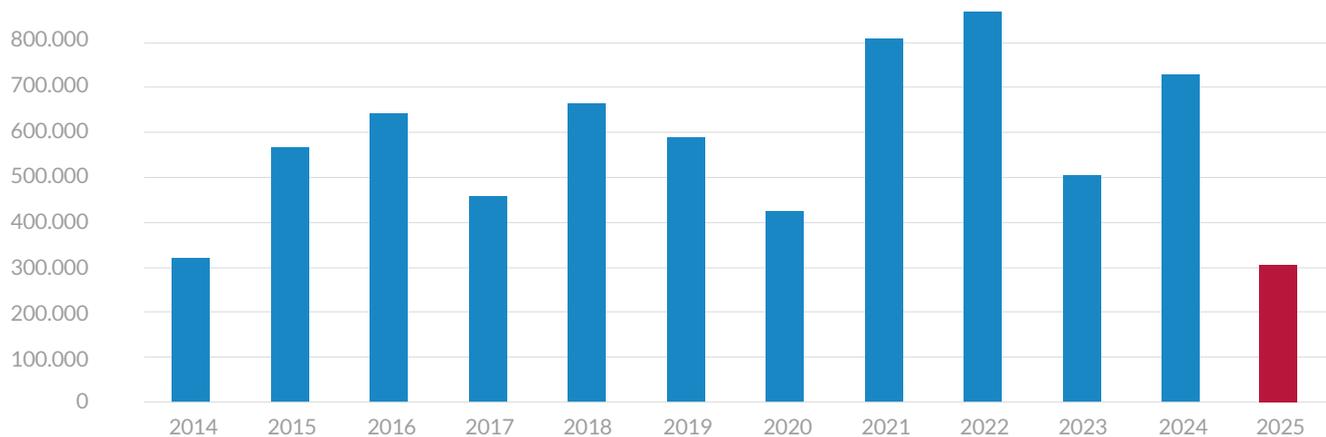


OPERACIONES CERRADAS POR SUPERFICIE



● 1ª Corona ● 2ª Corona ● 3ª Corona ● 2.501-5.000 m² ● 5.001-10.000 m² ● Más de 10.001 m²

CONTRATACIÓN SECTOR LOGÍSTICO (M²)

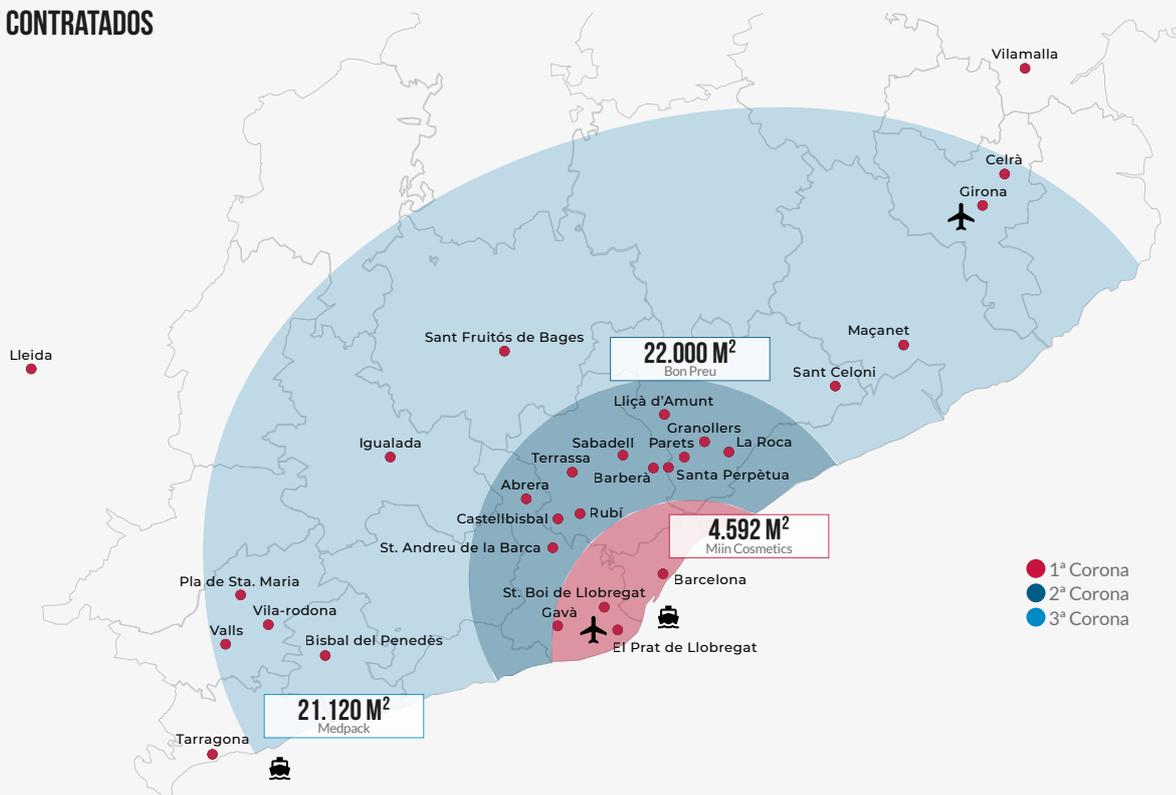


TRIMESTRE	M ² CONTRATADOS
1º	147.688 m ²
2º	160.138 m ²
3º	-
4º	-
TOTAL	307.826 m²

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

La información contenida en el estudio no tiene carácter contractual.

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

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