

Informe del mercado Logístico en Catalunya

3º trimestre 2025



CONTRATACIÓN

La contratación de superficie logística en el tercer trimestre de 2025 ha alcanzado **126.182 m²**, lo que supone un **comportamiento positivo** en línea con la tendencia de **absorción sostenida del mercado catalán**.

Aunque la caída de contratación respecto el mismo periodo del año anterior es del 51%, el dato de este Q3 confirma la **estabilidad del sector** en un contexto de incertidumbre macroeconómica. De hecho si se observa el acumulado del año, este se sitúa en **434.008 m²**, prácticamente en línea con el registrado en 2024 (497,690 m²), año que celebró un Q3 de récord en los últimos diez años. Este dato muestra la solidez del mercado pese a la ralentización puntual del trimestre.

ZONAS

La contratación en estos tres meses se ha distribuido de la siguiente manera. La **2ª Corona** ha liderado la superficie contratada con **69.501 m²** (55% del total) en 8 operaciones, manteniendo su papel como **principal foco de actividad**. Le ha seguido la **3ª Corona** que ha concentrado **41.490 m²** (33% del total) en 1 operación, impulsada por una nave existente en Pla de Santa María. Por su parte la **1ª Corona** ha registrado **15.191 m²** de superficie contratada (12% del total) en 2 operaciones.

OPERACIONES

El **número total de operaciones** ha sido de **11** en el tercer trimestre, lo que sitúa la media en 11.471 m² por operación. Del total contratado, un **51%** (64.844 m²) corresponde a **naves de nueva construcción**, mientras que el 49% (61.338 m²) son naves existentes. Este dato refuerza la tendencia de **absorción de producto de última generación**.

Entre las operaciones más relevantes destacan el alquiler de más de 40.000 m² en la 3a Corona de Barcelona, así como el alquiler de dos llaves en mano en la 1ª y la 2ª Coronas de 9.000 y 18.000 m² respectivamente.

RENTAS E INVERSIÓN

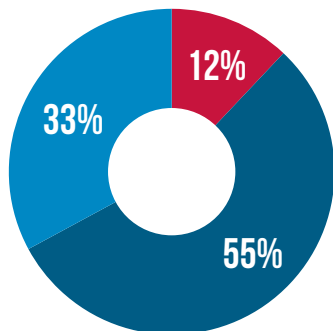
Las **rentas se mantienen firmes**, confirmando los niveles de **asking price** en naves de última generación. En la 1a Corona de Barcelona se superan los 10€/m²/mes en algunos proyectos, la 2ª Corona mantiene el objetivo en los 8€/m² como prevén ya algunos proyectos en curso y en la 3a Corona no hay actualmente desarrollos nuevos, con lo que los asking prices se mantienen estables.

Los **inversores siguen muy activos en ofertas y estudio de posibles adquisiciones**, y la previsión es de que varios portafolios vayan a transaccionarse en los próximos meses. Este trimestre se ha visto la operación de compra de una nave de 40.000 m² alquilada en La Bisbal del Penedés (3a Corona) por parte de Nuveen y Belog ha adquirido 30.000m² de suelo en Sabadell para un desarrollo industrial-logístico.

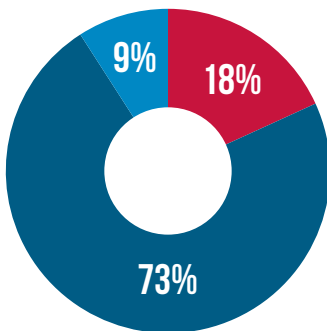
126.182 M²

contratados en el Q3 2025

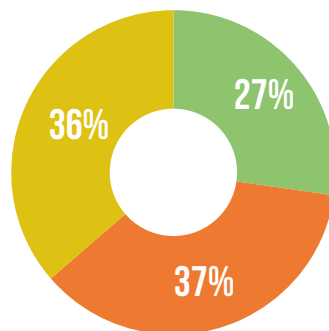
M² CONTRATADOS
POR CORONAS



OPERACIONES CERRADAS
POR CORONAS



OPERACIONES CERRADAS
POR SUPERFICIE

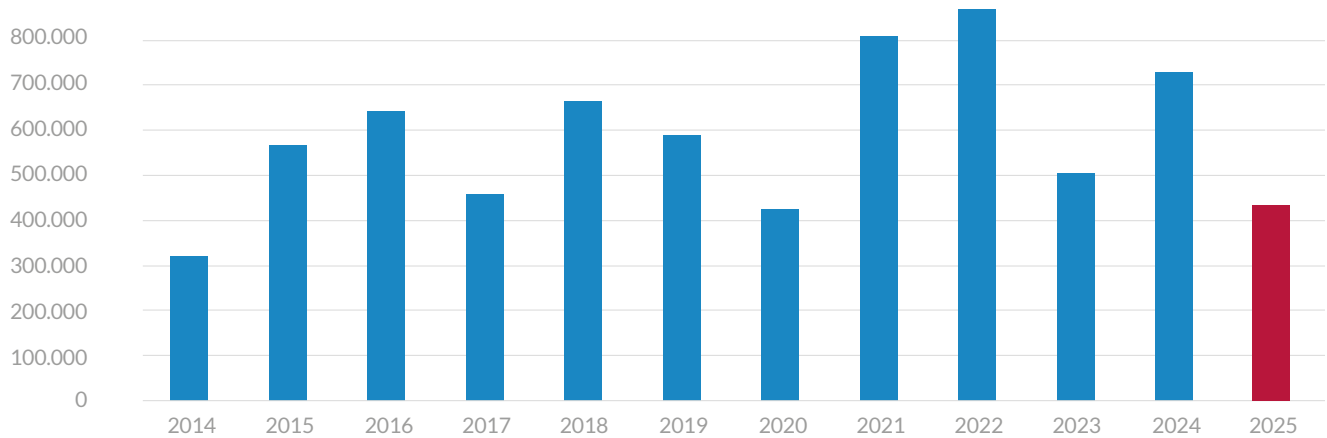


● 1ª Corona ● 2ª Corona ● 3ª Corona ● 2.501-5.000 m² ● 5.001-10.000 m² ● Más de 10.001 m²



FORCADELL
Consultores Inmobiliarios desde 1958

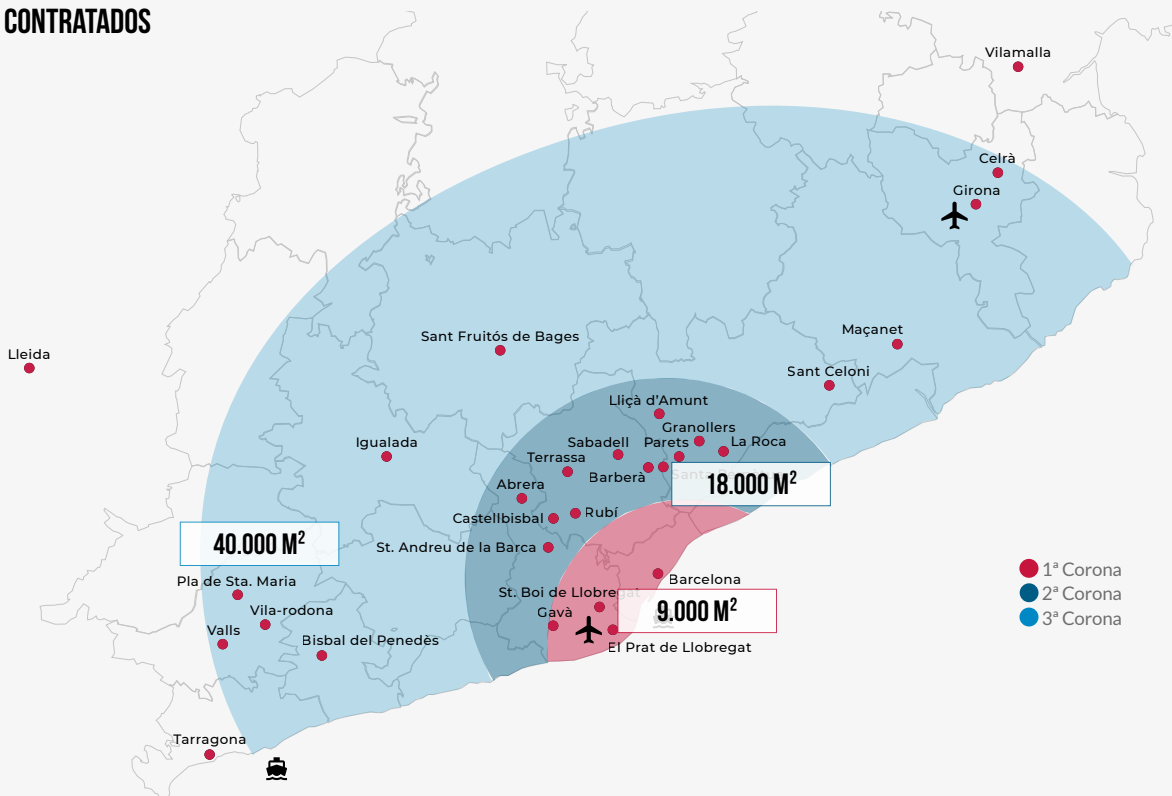
CONTRATACIÓN SECTOR LOGÍSTICO (M²)



TRIMESTRE	M² CONTRATADOS
1º	147.688 m²
2º	160.138 m²
3º	126.182 m²
4º	-
TOTAL	434.008 m²

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

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 · marketing@forcadell.cat
www.forcadell.com