España Research – 1T 2025

SPOTLIGHT
Savills Research

Mercado Logístico

savills

Madrid

Contratación y demanda

El mercado logístico de la zona centro (Madrid y provincias limítrofes) registró en 1T 25 poco más de 215.000 m², que, si bien refleja un descenso del 21% respecto a 1T 24, supone un incremento del 65% en la comparativa con el periodo precovid (2015-19).

En el apartado de operaciones, en cambio los 19 acuerdos identificados quedan alienados con los 20 registrados en 1T 24 y supondrían un incremento del 72% respecto a la media del periodo precovid (12 operaciones).

El comportamiento dispar de contratación y operaciones afectó al tamaño medio contratado (11.320 m²), reflejando un descenso interanual del 16%, aunque queda alienado con el nivel medio precovid.

Distribución geográfica de la actividad

El mayor peso de la Zona sur de la superficie nueva incorporada al mercado continúa favoreciendo un incremento de la absorción en esta zona. Los poco más de 125.000 m² contratados representan el 58% del total trimestral, situándose muy por encima de la media de la serie histórica (42%) y superado también ampliamente la media de los últimos cinco años (47%).

El Corredor del Henares, en cambio, mantiene el liderazgo en término de número de operaciones. Diez de los 19 acuerdos identificados tuvieron lugar en seis municipios del eje A2 (tres de la primera corona y tres de la tercera corona) que representan el 42% el total.

El reparto de actividad por coronas, continúa el patrón habitual. La tercera corona, donde se encuentran los activos de mayor volumen, concentra el 60% de la contratación, a pesar de que registra solo un tercio de las operaciones, lo que deja el tamaño medio contratado (21.000 m²) muy por encima de la media del mercado (11.320 m²).

El primer anillo mantiene el liderazgo de operaciones registradas (diez, que representan el 53% del total trimestral), seguido de la tercera corona (seis operaciones) y de la zona centro (dos operaciones). La segunda corona, con tan solo una operación, continúa reduciendo presencia en el mercado.

Rentas

La renta *prime* se sitúa ya en 6,25 €/m², reflejando un incremento interanual del 5% e intertrimestral el 1,6%. Atiende a producto logístico de máxima calidad, adaptado a los exigentes estándares de la demanda actual en las mejores localizaciones del mercado.

En cuanto a la renta media calculada con todos los valores disponibles de las operaciones del trimestre, se situó en 5,55 €/m²/mes, lo que supone un crecimiento del 3,8% respecto al dato de 1T 24 y un 4,75% respecto a la media anual de 2024.

Por zonas, el Corredor del Henares registró el mayor incremento (5,7% vs. 5% de la Zona Sur), si bien la Zona Sur alcanzó un valor medio más alto (5,6 €/m²/mes vs 5,5 €/m²/mes en Corredor del Henares).

Stock y disponibilidad actual

El mercado logístico de la zona centro de España roza ya los 14 millones de metros cuadrados, de los cuales, 1,4 millones se encuentran vacíos, lo que sitúa la tasa de disponibilidad en 10,4% y supone unas décimas de ajuste y un descenso de 67.000 m² de oferta respecto al nivel de cierre de 2024.

Durante 2023 y 24 la Zona Sur ha concentrado la mayor parte de la superficie nueva en el mercado (60%), lo que ha favorecido un incremento en las cifras de disponibilidad. Con casi 760.00 m² de oferta, el sur acumula el 53% de la superficie disponible, de los cuales, cerca de 400.000 se localizan en la tercera corona.

Con todo, la tasa de disponibilidad de la zona sur se sitúa en 12,6%, tan solo un par de puntos porcentuales por encima de la media del mercado.

El eje del Corredor del Henares, con 517.000 m² disponibles, deja la tasa de vacío en 7,3%. Como en el caso de la Zona sur, el tercer anillo concentra la mayor parte de los espacios disponibles (266.000 m²).

Solo cuatro localizaciones superan los 100.000 m² de oferta, tres de ellos en la tercera corona: Illescas y Pinto en la Zona Sur y Alovera en el Corredor del Henares, y Villaverde en el casco urbano de la Zona Sur.

Oferta futura

Entre enero y marzo se incorporaron al mercado apenas 75.000 m² de los cuales el 15% entró con usuario.

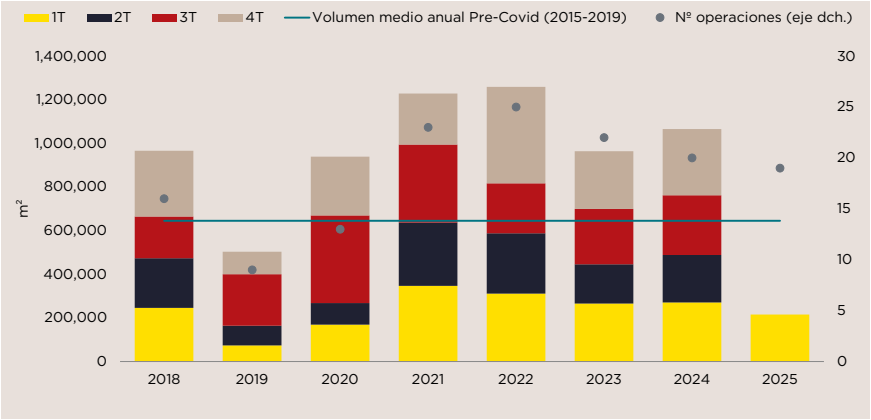
En el total del año se esperan cerca de 700.000 m² y es importante indicar que, a día de hoy, el 53% se encuentra ya comprometido.

Como es habitual, a medida que avance el año, el peso de los espacios nuevos que entrarán ya ocupados incrementará, pero es importante indicar que en los últimos tres años la media de superficie de nuevo desarrollo comprometida en el momento de entrega se situó por debajo del 40%.

Habría que retrotraerse hasta 2021 para tener un nivel del 50%.

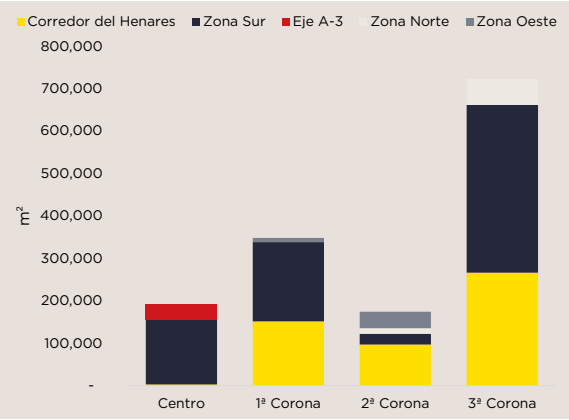
Otro dato reseñable es que, tras varios años en los que el foco de la actividad promotora se trasladó a la Zona Sur, en 2025 el reparto entre las grandes áreas del mercado es muy equilibrado, con el 49% en el Corredor del Henares y el 51% restante en la Zona Sur.

Fig. 1 - Contratación bruta y operaciones
Evolución anual por trimestres

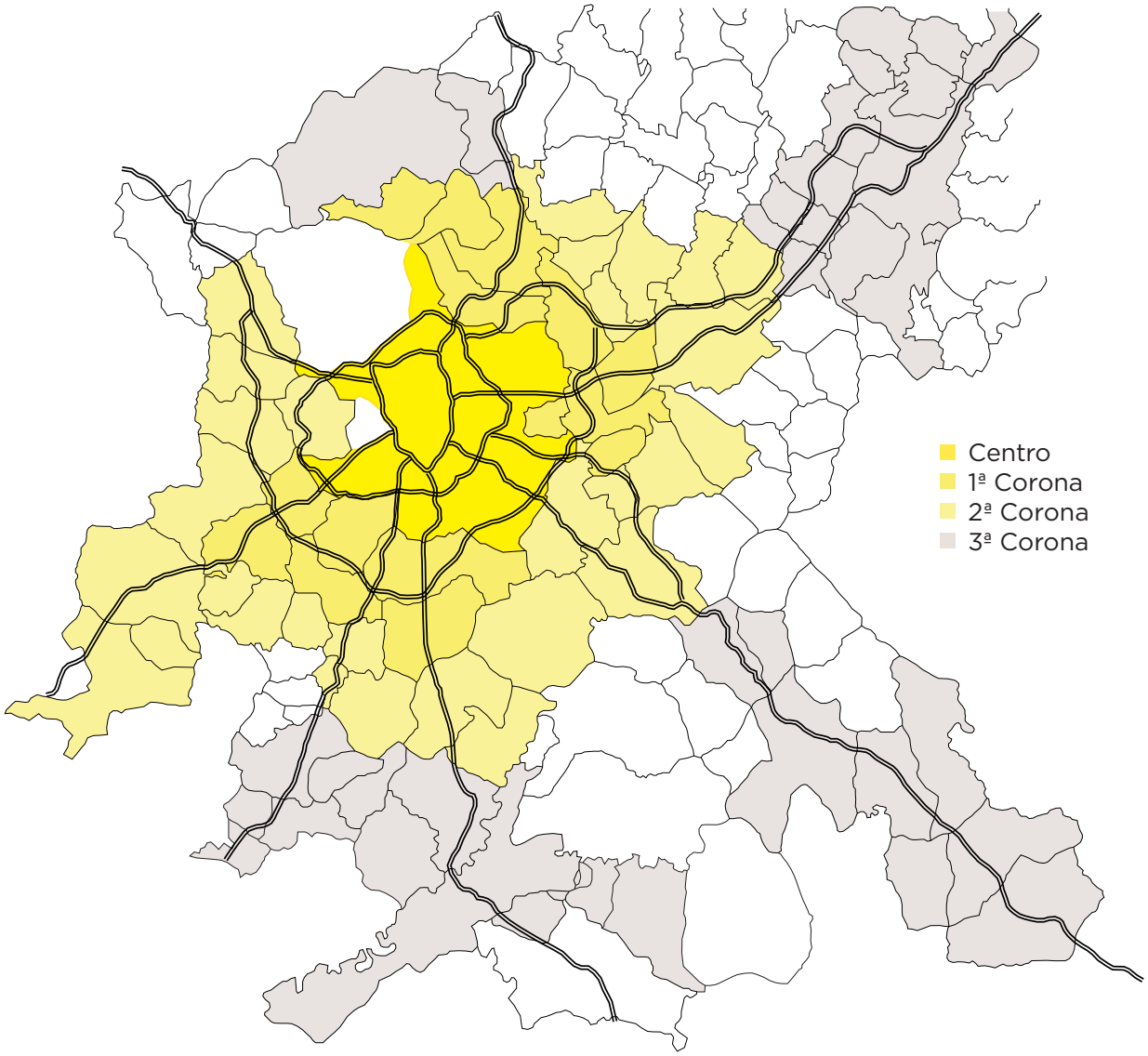


Fuente: Savills Research

Fig. 2 - Disponibilidad inmeddiata 4T 2024
Distribución por corona y zona



Fuente: Savills Research



Barcelona

Contratación y demanda

Los cerca de 150.000 m² de absorción bruta registrados en el mercado catalán en 1T 25 contrastan notablemente con los poco más de 95.000 m² de 1T 24, lo que refleja un crecimiento interanual del 57%.

En la comparativa con años anteriores, el resultado es más discreto, con un incremento del 4% respecto al total de la serie histórica, y con contracción del 21% y del 10% respectivamente respecto a los últimos cinco años y respecto al periodo precovid.

En número de operaciones, los 11 acuerdos identificados representan un descenso del 15% respecto a los 13 de 1T 24, pero también muestra un ajuste respecto a todos los datos de años anteriores.

Como resultado, el tamaño medio contratado en 1T 25 (13.600 m²) es un 85% superior a los 7.300 m² de 1T 25 y entre el 20% y el 30% por encima de la superficie media de años anteriores, dependiendo del tramo temporal analizado.

El análisis por rangos de superficie muestra un incremento de actividad en las operaciones entre 10.000 m² y 15.000 m², al tiempo que descienden las de menor tamaño (<2.500 m²).

Distribución geográfica de la actividad

La operación más voluminosa del trimestre (65.000 m²) en un municipio del Baix Penedès (Tarragona), ha impactado en el reparto por coronas, elevando el tercer anillo al 51% del total de contratación, cuando en la serie histórica apenas representa el 30%.

El siguiente anillo en términos de superficie transaccionada fue la primera corona, con el 22% del total (32.300 m²), si bien habitualmente concentra la mayor parte de la actividad (39% en la serie histórica).

En número de operaciones la zona centro continúa siendo el destino predilecto. Cuatro de las 11 operaciones de 1T se registraron en el Barcelonès, a pesar del bajísimo nivel de oferta (poco más del 1% del stock).

En este sentido, las operaciones de prealquiler y las autopromociones continúan muy presentes en el mercado. En 1T representaron el 71% de la contratación, influido por las dos operaciones de mayor tamaño, un prealquiler (65.000 m²) y una autopromoción (20.000 m²). El resto de acuerdos bajo estas modalidades (tres), sumaron poco más de 21.000 m²

Todas las coronas anotaron en su marcador alguna operación de prealquiler y/o automopromoción.

Rentas

El nivel de renta *prime*, que corresponde a naves con los más altos estándares de calidad situadas en las mejores ubicaciones, se mantuvo estable en 8,75 €/m²/mes, reflejando un incremento interanual del 3%.

Entre las operaciones registradas, el valor máximo fue 8,50 €/m²/mes en una nave de 10.000 m² en el la ZAL.

El valor medio de cierre, calculado con todas las rentas disponibles de las operaciones identificadas en el trimestre, se situó en 6,38 €/m²/mes, lo que supone un crecimiento de casi el 3% respecto al mismo período del año anterior y un 5% respecto al total anual de 2024.

Stock y disponibilidad actual

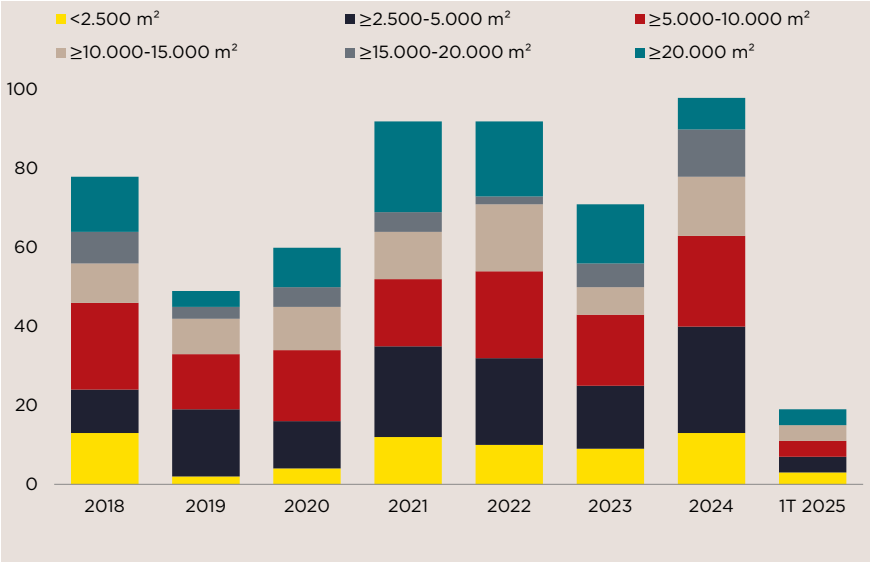
El mercado incorporó cerca de 100.000 m² nuevos al stock logístico durante 1T 25, dejando el total del mercado en torno a 11,150 millones de metros cuadrados.

La escasez de disponibilidad se manifiesta también en la entrada de superficie nueva vacía. De los casi 100.000 m² entregados entre enero y marzo, tan solo 62.000 m² engrosaron el total de oferta.

A cierre de marzo el mercado catalán contaba con unos 550.000 m² vacíos (89.500 m² más que el volumen registrado a finales de 2024), dejando la tasa de disponibilidad en 4,92% (apenas un punto porcentual por encima del nivel de cierre de 2024).

El análisis de la disponibilidad por coronas muestra un importante desequilibrio ya que, mientras la Zona Centro y la primera corona, precisamente aquellas que habitualmente concentran gran parte de la demanda, se sitúan entre el 1% y el 2,5% (rozando el 100% de ocupación), la segunda y la tercera coronas se sitúan en torno al 10%.

Fig. 3 - Evolución del número de operaciones por rangos de superficie contratada



Fuente: Savills Research

Los dos anillos más alejados del centro se reparten en torno al 75% de la superficie disponible.

En el top 5 de municipios con mayor volumen de oferta (>30.000 m²) aparecen cuatro en la tercera corona (todos en la provincia de Tarragona) y uno en la segunda corona (en zona Bages).

Oferta futura

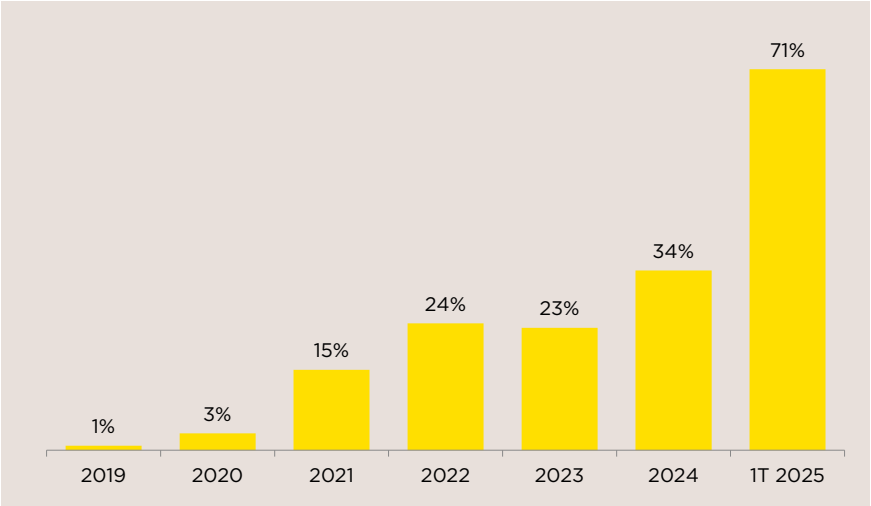
Durante 2025 se espera la entrada de 212.250 m², lo que supone un descenso del 50% respecto a la superficie nueva que se incorporó en 2024.

De momento, 130.000 m² (61% del total) se encuentran disponibles, si bien, debido a la escasez de oferta, a medida que avance el año el peso de superficie comprometida crecerá. En los últimos cinco años, la media de superficie nueva ocupada registró el 80%.

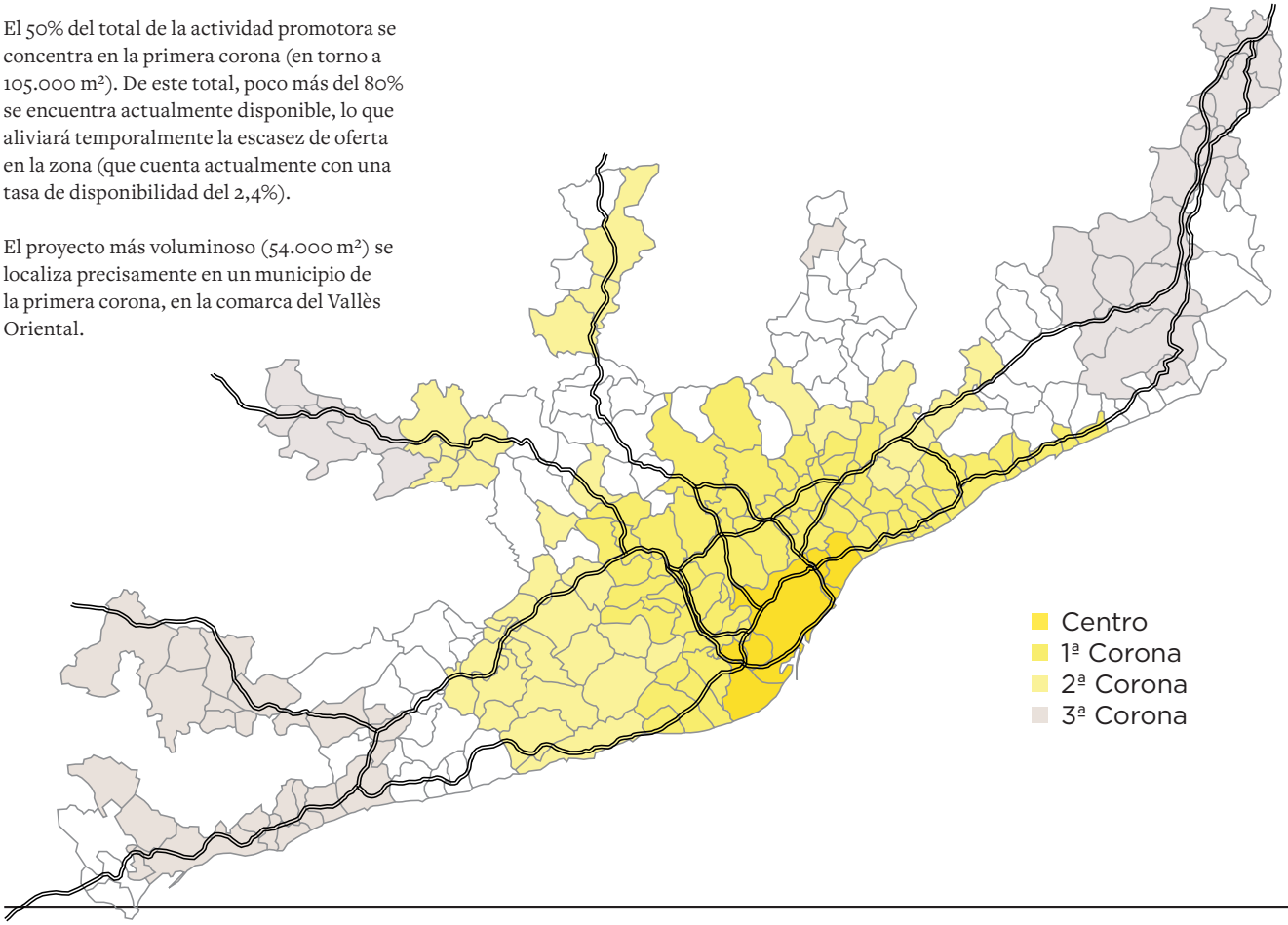
El 50% del total de la actividad promotora se concentra en la primera corona (en torno a 105.000 m²). De este total, poco más del 80% se encuentra actualmente disponible, lo que aliviará temporalmente la escasez de oferta en la zona (que cuenta actualmente con una tasa de disponibilidad del 2,4%).

El proyecto más voluminoso (54.000 m²) se localiza precisamente en un municipio de la primera corona, en la comarca del Vallès Oriental.

Fig. 4 - Operaciones de prealquiler y proyectos de autopromoción
% del total



Fuente: Savills Research



Valencia

Contratación y demanda

Nuevo récord en el mercado de Valencia. Tras el máximo de contratación anual registrado en 2024 (377.700 m²), el año 2025 arranca con el pico de cifra trimestral de la serie histórica. Entre enero y marzo se registraron cerca de 208.000 m² de absorción, lo que supone cinco veces más que la cifra de 1T 24 y representa ya el 55% del total anual de 2024.

Hay que indicar que el 68% de la superficie contratada correspondió al arranque de las obras de autopromoción que Tempe (empresa del Grupo Inditex dedicada a calzado y complementos) ha iniciado en Parc Sagunt.

Excluyendo esta operación, el volumen de contratación se situaría en torno a 67.000 m², reflejando un incremento interanual del 73%.

En número de operaciones, los 12 registros de 1T 25 quedarían alineados con la media trimestral de la serie histórica, así como la media de 1T de los últimos cinco años. En la comparativa interanual, el mercado creció un 50%.

La operación de Tempe impacta sobre el tamaño medio contratado, por lo que, descartando el *outlier*, la demanda media se situaría en cerca de 6.100 m², muy superior a los 4.800 m² de 1T 24, pero corrige a la baja los 7.400 m² del total anual de 2024 y frena la tendencia alcista de los últimos años, en parte motivado por la baja disponibilidad en el mercado.

Tempe marca el pico de absorción en la serie histórica, pero no fue la única operación voluminosa. El Sector 11 de Loriguilla (Zona Centro de la primera corona) protagonizó un prealquiler de 24.000 m².

Como en el caso de Cataluña, la escasez de superficie disponible de manera inmediata favorece los acuerdos de prealquiler y las autopromociones.

En 1T 25, incluso excluyendo la superficie de Tempe, el 41% de la cifra de absorción correspondió a operaciones de estas categorías (32% en 2024 y 27% en 2023).

El análisis del tamaño medio contratado en estos acuerdos muestra una cifra sostenida en torno a 13.000 m² en los últimos años, al tiempo que el resto del mercado marca una tendencia descendente (cerca de 6.000 m² en 2023 y 2024 vs 4.400 m² en 1T 25.

Distribución geográfica de la actividad

La segunda corona fue el foco principal de actividad logística en el mercado de Valencia, concentrando el 80% del total de acuerdos, si bien, nuevamente, la participación de Tempe en la cifra de absorción de 1T 25 distorsiona la imagen real del mercado.

Al excluir este acuerdo del análisis, la primera corona representa el 81% de la contratación total, superando el 71% de la media de la serie histórica y el 75% de la media de los últimos tres años.

El reparto por municipios muestra una actividad muy equilibrada. Ribarroja fue la única localización que acumuló dos operaciones.

El resto de acuerdos se distribuyó por algunos de los municipios con actividad recurrente, como Picassent (primera corona, Zona Sur), Almussafes (segunda corona, Zona Sur) o Loriguilla (primera corona, Zona Centro) y algún otro sin actividad en los últimos años, como Picanya (primera corona, Zona Sur), Carlet (segunda corona, Zona Sur) y Paiporta (primera corona Zona Centro).

Rentas

La renta *prime* continúa en 5,50 €/m²/mes, a pesar de que enorme desequilibrio entre oferta y demanda mantendrá la presión alcista durante los próximos meses.

El valor medio de cierre (4,40 €/m²/mes) calculado con las operaciones registradas, ajustó casi 30 céntimos respecto a la media del año 2024 , debido a la firma de operaciones en naves que calidad media como consecuencia de la escasez de disponibilidad.

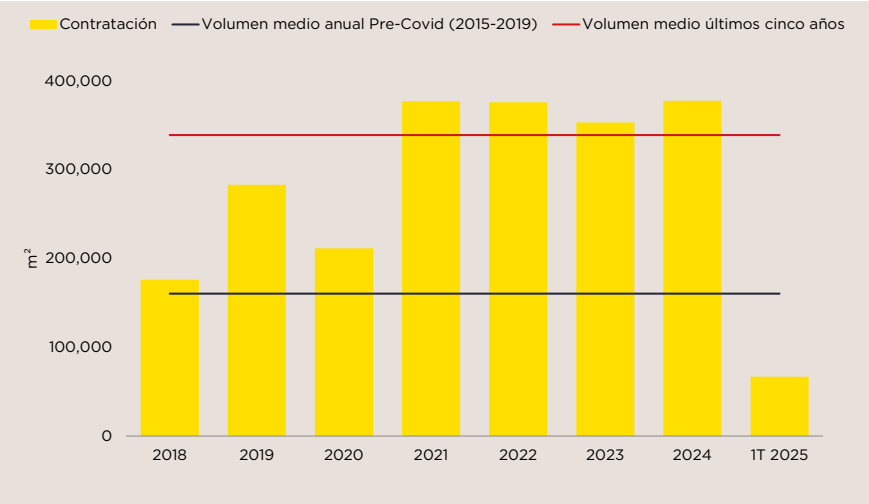
La renta más alta correspondió también a la operación de mayor tamaño: el prealquiler de 24.000 m² en Loriguilla.

Stock y disponibilidad actual

El tamaño del mercado de Valencia continúa en cerca de 4,5 millones de metros cuadrados, ya que durante el 1T 25 no se entregó ningún proyecto.

En el lado de la oferta, la diferencia respecto al cierre de 2024 reflejó un incremento de apenas 1.000 m² más, con un total de 29.500

Fig. 5 - Contratación bruta



Fuente: Savills Research

m², lo que dejó la tasa de disponibilidad en 0,66% (0,64% en 4T 24).

La distribución de los espacios vacíos recae principalmente en la primera corona, precisamente el anillo que recibe más demanda, pero el nivel de disponibilidad apenas supera el 1%.

Las opciones de oferta se localizan fundamentalmente en Ribarroja (Zona Centro), con 16.000 m² y en Picassent (Zona Sur), con 10.500 m².

Todo el producto disponible en la primera corona responde a calidad A (66% de la superficie en oferta) y B (34% de la superficie en oferta).

Oferta futura

Durante 2025 se espera la incorporación de casi 290.000 m² al mercado, lo que supone unos 50.000 m² más que la superficie nueva entregada en 2024 (+16%). Hasta el momento, tan solo el 42% (122.000 m²) de la superficie está comprometida (autopromociones o prealquileres) lo que deja los 168.000 m² restantes a disposición de la demanda, y supondrá un importante impulso a la oferta.

El proyecto más voluminoso (75.000 m²) se localiza en Loriguilla (primera corona de la Zona Centro), donde, además, se entregará otro desarrollo más (22.000 m²), que corresponde al prealquiler registrado en 2024.

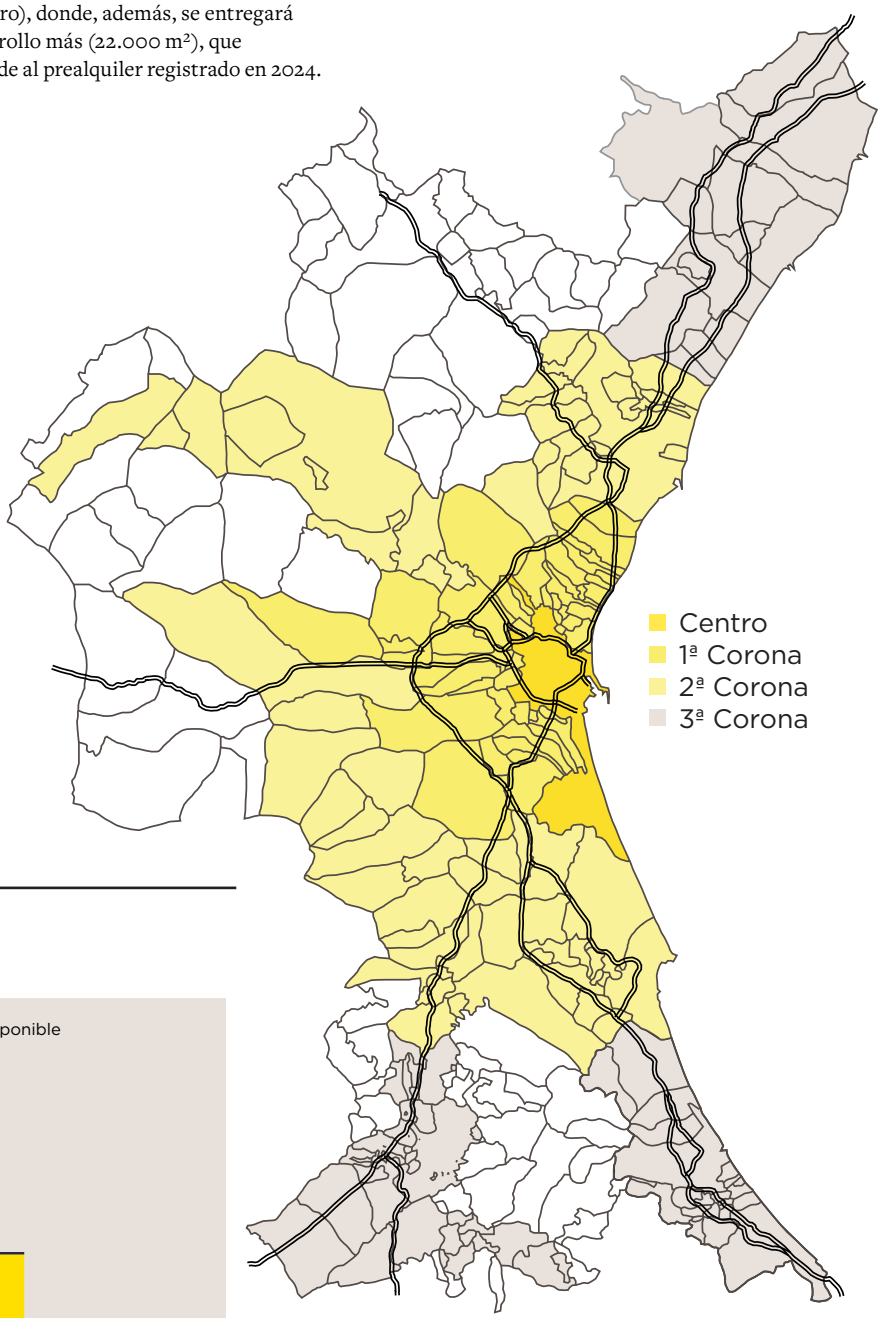
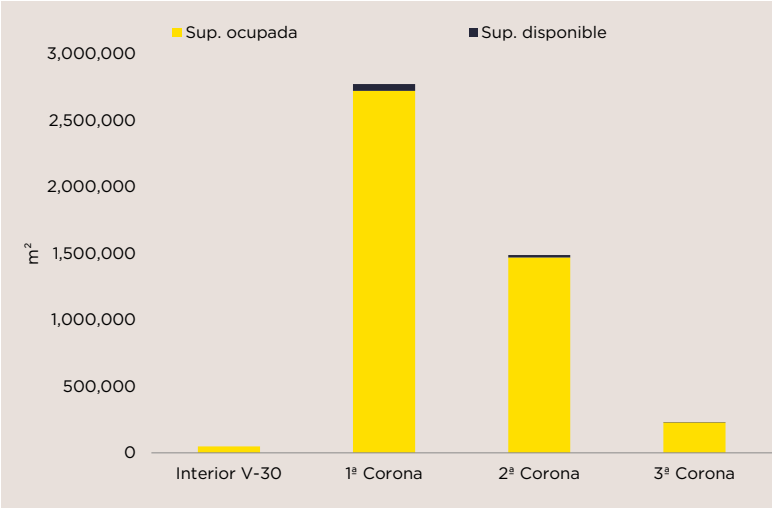


Fig. 6 - Stock logístico 4T 2024
Por corona y estado de ocupación



Fuente: Savills Research

Inversión

El mercado de inversión inmobiliaria continúa creciendo. El volumen trimestral superó ligeramente los 3.000 millones de euros, lo que refleja un crecimiento del 7% respecto al mismo periodo de 2024.

El segmento logístico, con 375 millones, aportó el 12% al total y mostró un incremento interanual del 85%.

Hay que indicar que desde que el mercado logístico alcanzó su pico en 2022, cuando registró cerca de 2.800 millones de euros, la actividad inversora se resintió progresivamente, situación que, parece, ha llegado el momento de revertir.

El crecimiento constate de tipos de interés desde verano de 2022 como palanca para el control de la inflación impactó en la actividad inversora por el incremento en el coste de financiación y la expansión de *yields.*

Algunos compradores no podían entrar en el mercado por la dificultad de acceso al crédito y los vendedores retrasaron la salida al mercado de producto a la espera de un entorno más favorable.

Es decir, una de las dificultades del sector en estos últimos años ha sido la escasez de producto disponible en el mercado.

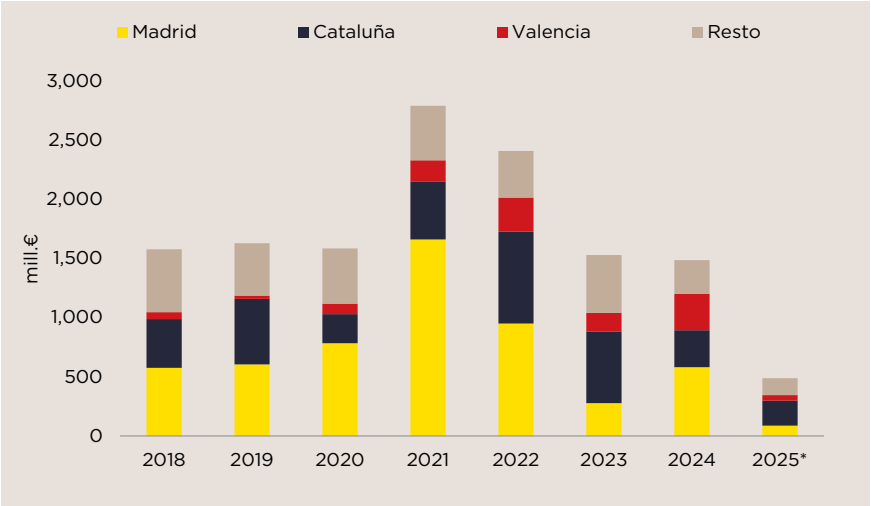
Aunque el BCE (Banco Central Europeo) apuesta por algún recorte más adicional, los principales *players* coinciden en que se acerca un horizonte de estabilidad, lo que anima a poner de nuevo en marcha procesos abiertos que respondan al interés de los inversores.

Según la tercera edición de la encuesta de sentimiento inversor de Savills, en la que participaron inversores internacionales que suman un total de activos bajo gestión (AuM) superior a 800.000 millones de euros, por primera vez, España es el principal destino inversor y el producto logístico (concretamente, *big boxes* y *urban logistics*) es el principal activo en el radar.

El notable incremento en el volumen trimestral se debe a la cartera Flora, compuesta por diez naves situadas en Cataluña y Valencia, que aportó 215 millones (57% del total). Se trata del volumen más elevado en una operación de portfolio desde el año 2022.

El análisis de número de operaciones y activos transaccionados respecto a 1T 24 refleja una situación de estabilidad (11 operaciones en ambos periodos y 22

Fig. 7 - Inversión Logística
por mercado



Fuente: Savills Research

activos transaccionados en 1T 24 vs. 23 en 1T 25), pero todo apunta a que, con más producto disponible, el mercado recuperará dinamismo, lo que tendrá su reflejo en un mayor número de operaciones y en un mayor volumen.

Otro aspecto importante es la llegada de capital *core* interesado en participar en el mercado.

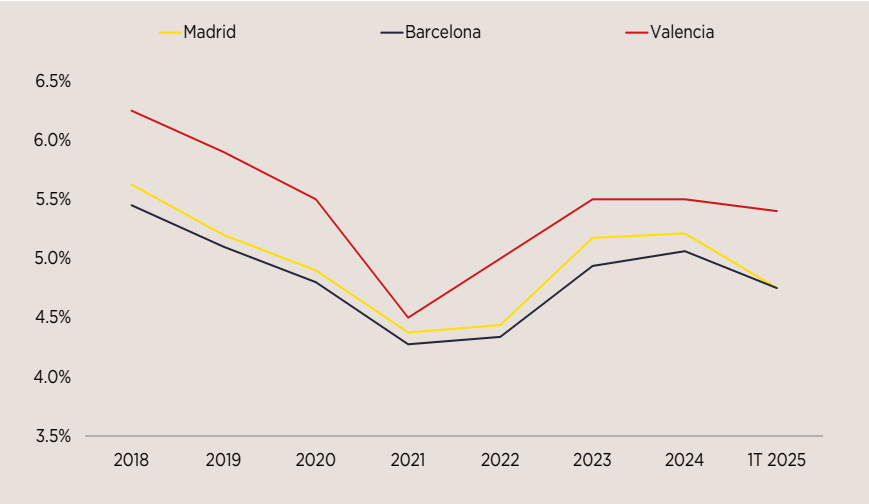
Rentabilidades

El mercado logístico inició el camino de compresión de *yields* ya a mediados de 2024 (Barcelona) y finales (Madrid) de 2024 y mantiene la tendencia de descenso ya que la hoja de ruta del BCE incluye nuevas bajadas de tipos para paliar el impacto de los aranceles de la administración de Estados Unidos.

La rentabilidad bruta *prime* de ambos mercados se sitúa a cierre de 1T 25 en 4,75%, lo que supone un ajuste de 25 pbs respecto a 4T 24 en Madrid y continuidad en Barcelona, si bien, se espera que el mercado acompañe el recorte de tipos con la contracción de *yields*.

Los mercados *prime* todavía tienen margen de descenso (en torno a 80 pbs de media) en comparación con el nivel máximo del mercado (registrado en 2022), mientras que el producto secundario cuenta con un recorrido más amplio (135 pbs de media).

Fig. 8- Evolucion de las *Prime** Yields



Fuente: Savills Research / **gross*

Outlook

La solidez del entorno macro en España, con economía en expansión, datos de consumo saludables y fuerza laboral en máximos de la serie histórica, augura unas perspectivas favorables en el mercado logístico.

La demanda de espacios logísticos se mantiene activa, impulsada principalmente por los operadores 3PL, si bien en los últimos años se ha detectado un incremento de empresas que, a raíz de la crisis sanitaria, han acercado parte de su producción al mercado nacional en lugar de optar por ubicaciones lejanas (Asia y Oriente Medio).

La escasez de superficie en algunos mercados, como Barcelona o Valencia, y la necesidad de espacios logísticos con características muy específicas está favoreciendo las operaciones de prealquiler, llave en mano o autopromociones.

Está por ver las implicaciones de la nueva política arancelaria de Trump en el mercado logístico. A priori supondría un incremento de costes, una posible reducción de las exportaciones y/o cambios en la cadena de suministro.

El impacto en el mercado de usuarios condicionará la evolución del mercado de inversión. Por el momento, la estabilización en la política monetaria genera un clima de confianza y mayor confort permitirá dinamizar el mercado inversor.

La entrada de más producto disponible en venta será clave para que los inversores encuentren oportunidades de inversión adaptadas a sus estrategias. Los activos *core* estarán cada vez más presentes en el mercado.

Savills Research
Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

Research

Alexis Pourcelot
Research
+34 91 319 13 14
alexis.pourcelot@savills.es

Gema de la Fuente
Research
+34 91 319 13 14
gema.fuente@savills.es

Vanessa Ávila
Research
+34 91 319 13 14
vanessa.avila@savills.es

Logistics

Antonio Montero
Logístico Nacional
+34 91 319 13 14
antonio.montero@savills.es

Rubén Rubio
Logístico Capital Markets
+34 91 319 13 14
ruben.rubio@savills.es

Aitor Álvarez
Logístico Madrid
+34 91 319 13 14
aitor.alvarez@savills.es

Gloria Valverde
Logístico Barcelona
+34 93 439 54 54
gloria.valverde@savills.es

Vicente Boluda
Logístico Valencia
+34 96 311 42 80
vicente.boluda@savills.es

Vicente Bernabé
Logístico Andalucía
+34 95 176 66 93
vicente.bernabe@savills.es

Savills plc
Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio.
Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.