



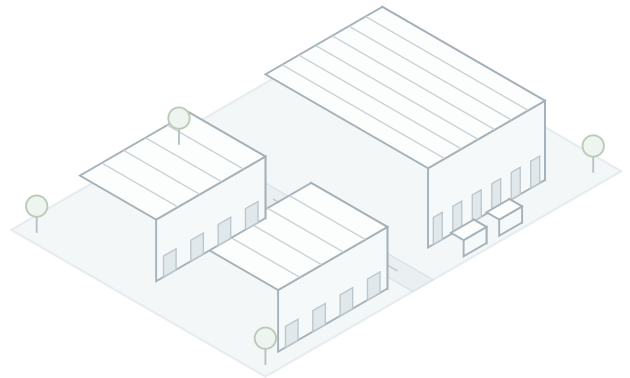
OPEA PARTNERS

OFFMARKET ASSETS

Informe de Corredores Logísticos

España

Edición nº 1 · T4 2025 – T1 2026



Análisis por corredor · precios · rentabilidad · operaciones España, Francia y Europa.

La pregunta ya no es cuánto, sino dónde

Panorama del trimestre · OPEA Partners

El mercado logístico español cerró 2025 con más de 2,7 millones de m² contratados a escala nacional, un **7%** más que en 2024 (CBRE). **España** fue, un año más, el mercado más dinámico de **Europa**: el único que creció frente a su media de los últimos cinco años (Savills), con la demanda sostenida por el comercio electrónico, la alimentación, la logística de frío y el auge de la última milla.

Pero la demanda ya no se reparte igual: la disponibilidad de naves de calidad se comprime en casi todos los focos —hasta el mínimo del **0,8%** en **Valencia**—, y el mercado queda tensionado por la escasez, no por la falta de interés.

Ante la falta de producto prime, la demanda se desplaza hacia las coronas exteriores. En Madrid, la tercera corona absorbe ya el 50% de la contratación.

Las rentas encadenan su segundo año de subidas. La renta prime catalana alcanza **9,25 €/m²/mes** y la madrileña **7,25 €/m²/mes (+5,1%** interanual, CBRE); Savills y BNP Paribas Real Estate confirman la misma senda alcista, con incrementos del **5%** al **8%** en las zonas prime de **Madrid** y **Barcelona**. La indexación al IPC y la escasez de oferta moderna sostienen la presión sobre los precios.

La clave está en la oferta futura, que se contrae. La promoción especulativa está congelada en **Zaragoza** y **Cataluña**; el **55%** de la nueva construcción hasta 2026 será llave en mano (JLL), no producto a riesgo. A ello se suma un cuello de botella eléctrico: según la patronal UNO, el **87%** de los nudos están saturados y solo una de cada diez solicitudes de acceso a la red se concede, dejando en vilo desarrollos enteros.

En inversión, el capital vuelve pero más selectivo: 1.270 millones de euros en 2025 (**-10%** interanual) y un arranque prudente de 2026 (281 M€ en el primer trimestre). **Madrid** y **Barcelona** concentran cerca del **70%** del volumen, y la rentabilidad prime se ha comprimido hasta el **4,85%** (CBRE), aunque Savills lo sitúa en el entorno del **5,0%**. El mismo patrón se repite en **Francia** y en el conjunto de **Europa**, como se detalla más adelante.

En este contexto, la pregunta del inversor deja de ser «cuánto se ha alquilado» y pasa a ser «dónde queda suelo mobilizable y qué naves pueden reposicionarse». Ahí concentramos nuestro análisis propietario, corredor por corredor.

Philippe Chevassus

Socio · OPEA Partners

philippe@opea.io



España en cifras · 2025

Contratación nacional

2,7 M m²

CBRE

Take-up MAD+CAT

1,77 M m²

JLL

Construcción a medida

55%

JLL

Mercados secundarios

39%

EY

Renta prime (rango)

4,50–9,25 €

CBRE / JLL / EY

Yield prime

4,85–5,25%

CBRE / SAVILLS

Nudos saturados

87%

UNO

Inversión 2025

1.270 M€

CBRE

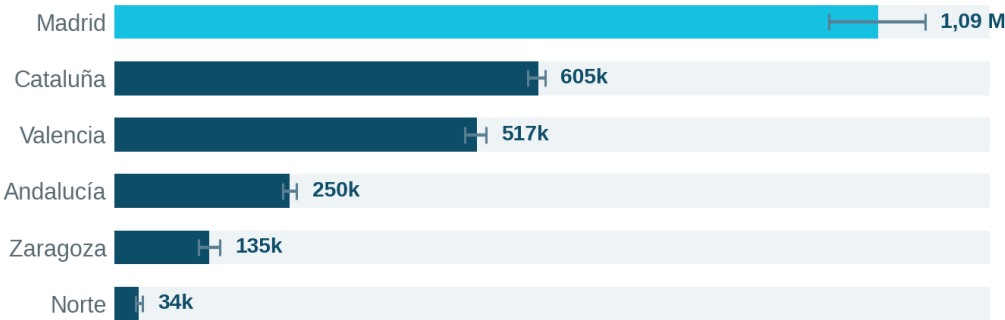
Renta en €/m²/mes. Cada dato se atribuye a su fuente. Síntesis OPEA de CBRE, JLL, Savills, BNP Paribas RE, Cushman & Wakefield, EY y UNO.

Los corredores de un vistazo

Corredor	Contrat.	Renta	Disp.	Clave
Madrid	~1,0 M	7,25	~9,5%	3ª corona
Cataluña	615.000	9,25	2,9%	renta máx.
Valencia	517.000	5,65	0,8%	+42%
Zaragoza	120.000	4,50	<2%	PLAZA 70%
Andalucía	250.000	5,60	~2,3%	récord Sevilla
Norte/P.V.	34.000	6,75	escasa	estructural
Atlántico · A-5	emergente	—	—	puerto seco Lisboa

Contratación 2025 (m²) · renta €/m²/mes · disponibilidad. Atlántico (A-5): corredor emergente. Consenso OPEA: CBRE · JLL · Savills · Colliers · EY.

Contratación 2025 por corredor · consenso (m²)



Consenso OPEA · barras = rango entre fuentes (Madrid: 1,02 M Colliers – 1,16 M JLL), CBRE · JLL · Savills · Colliers · EY.

Lectura del mapa

Madrid lidera en volumen (más de 1 M m²) por los ejes A-2 y A-4, pero digiere su stock reciente. **Cataluña** es el mercado más caro y tensionado del país (9,25 €/m²/mes, 2,9% de disponibilidad). **Valencia** crece con fuerza (+42%) y registra la vacancia más baja (0,8%).

Zaragoza (PLAZA) y el **Norte (Bilbao)** comparten el mismo cuello de botella: producto casi inexistente y obra especulativa congelada. **Andalucía —Sevilla y Málaga—** emerge con el mayor pipeline previsto para 2026-2028. En conjunto, un mercado donde el suelo finalista y las naves reposicionables ganan valor cada trimestre.

A los seis mercados establecidos se suma el emergente Corredor Atlántico (A-5) —el eje Madrid–Lisboa vía **Talavera** y **Extremadura**—, que gana tracción por su suelo competitivo y el fuerte impulso ferroviario público.

Claves del trimestre

Escasez de oferta

Producto terminado casi inexistente y promoción especulativa congelada en varios mercados.

Rentas al alza

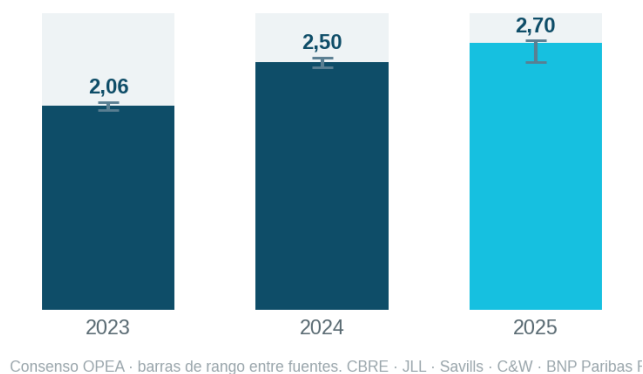
Segundo año de subidas; la escasez sostiene el precio pese a un capital más selectivo.

El suelo manda

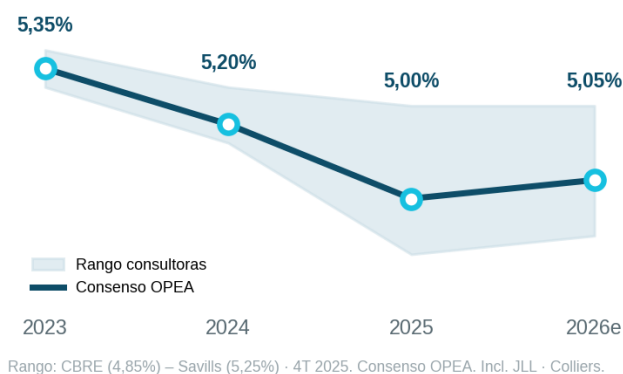
La ventaja está en el acceso temprano al suelo finalista y a las naves reposicionables.

La evolución del último año en cuatro gráficos

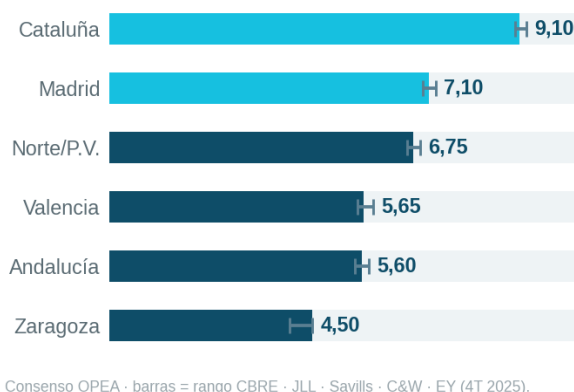
Contratación nacional · consenso (M m²)



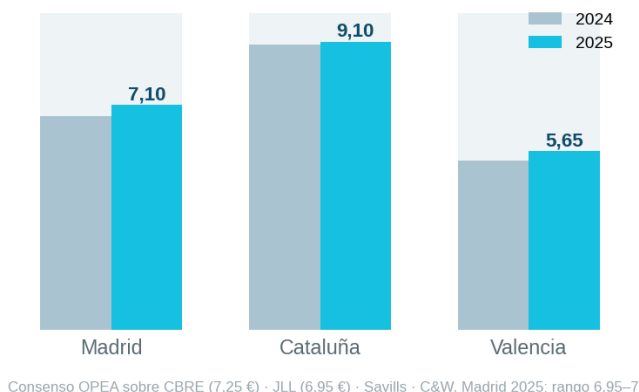
Yield prime · consenso y rango (%)



Renta prime · consenso (€/m²/mes)



Renta prime · 2024 vs 2025 · consenso (€/m²/mes)



Comentario

La contratación nacional encadena tres años al alza (2,06 → 2,50 → 2,70 M m²), señal de una demanda estructural que resiste pese al encarecimiento del capital. Las rentas prime acompañan ese tirón: **Madrid** sube un **5,1%** interanual y las zonas más tensionadas de **Madrid** y **Barcelona** avanzan entre el **5%** y el **8%**. La renta prime dibuja un mapa claro —de los **4,50 €/m²/mes** de **Zaragoza** a los **9,25 €** de **Cataluña**—, donde el precio refleja sobre todo la escasez de suelo.

En rentabilidad, el yield prime completó su ciclo: subió hasta el **5,35%** en 2023 con las subidas de tipos, y desde entonces se ha comprimido hasta el **4,85%** a cierre de 2025 (–35 pb en el año), con expectativa de estabilización en el entorno del **5,0%** para 2026. Para el inversor, la lectura es clara: la creación de valor vuelve a depender de la renta y de la gestión del activo —comprar bien y reposicionar— más que de una compresión de yields que ya se ha producido.

Madrid · Zona Centro

Henares (A-2) · Eje Sur (A-4 / A-42)

Datos de mercado

fuentes citadas

Contratación 2025

>1,0 M m²

+2% a.

Renta prime

7,25 €

+5,1% a.

Disponibilidad

~9,5%

-0,7 pp

Pipeline 2026

730.000 m²

en constr.

Madrid mantiene el liderazgo nacional con más de un millón de m² contratados (+2%), pero atraviesa una fase de digestión: la disponibilidad ronda el **10%** (1,69 M m²) por el volumen de entregas desde 2022, aunque el riesgo de sobreoferta es limitado porque el pipeline 2026 (730.000 m²) está en buena parte comprometido. Los ejes A-2 (**41%**) y A-4 (**38%**) concentran cerca del **80%** de la actividad.

El mapa de rentas es nítido: la última milla en **Coslada** y San Fernando supera los **7 €/m²/mes**, el producto prime de **Torrejón** y **Alcalá** se mueve entre 5,50 y **6 €**, y la gran logística de **Guadalajara** ronda los **4-4,50 €**. La oportunidad más clara es el reposicionamiento de naves Clase B de los años 90 en **Alcalá** o **Torrejón**: ubicación insustituible a coste de entrada muy inferior al Clase A.

Renta por zona (€/m²/mes)

Guadalajara	4.25
Torrejón/Alcalá	5.75
Coslada/S.Fdo	7.20

Fuentes: CBRE · JLL · Savills (4T 2025).

CLAVES DEL CORREDOR

- Ejes A-2 y A-4: ~80% de la actividad.
- Última milla por encima de 7 €/m²/mes.
- Clase B a reposicionar: mejor binomio ubicación-precio.

De cara a 2026, el mercado funcionará a dos velocidades: una primera corona de última milla con rentas al alza y producto casi inexistente, y unas coronas exteriores que concentran el desarrollo y la absorción. La captación temprana de suelo finalista y el reposicionamiento de naves obsoletas serán las palancas de valor más claras.

OPERACIONES DESTACADAS

Inditex (Ontígola, 70.000 m² BTS) · Seur (Getafe, 66.000 m²) · autopromoción 76.262 m² en Tórtola de Henares (BNP, T4 2025).

Pipeline OPEA

análisis propietario · off-market

Móstoles · Suelo industrial urbanizado

26.000 m² · urbanizado · 2,9 M€ (~112 €/m²)

Eje A-5 · km 30 (para urbanizar)

1,5 M m² · pegado a la A-5 · 53 €/m²

Vicálvaro (Madrid) · Suelo para urbanizar

200.000 m² · para urbanizar · 250 €/m²

Illescas · Suelo industrial para urbanizar

400.000 m² · pegado a la autovía · 250 €/m²

Humanes / Fuenlabrada · Cartera de suelo industrial

161.800 m² · 101.476 m²c edificable · 80% urbanizado · 180 €/m²*Oportunidades off-market OPEA · sujetas a verificación catastral y de planeamiento (PPRI/PGOU).*

Fuentes: CBRE Q4 2025 · BNP Paribas RE T4 2025 · JLL · Savills

Cataluña · Barcelona

Eje AP-7 · ZAL del Port

Datos de mercado

fuentes citadas

Contratación 2025

615.000 m²

-13% a.

Renta prime

9,25 €

0% a.

Disponibilidad

2,9%

-0,9 pp

Pipeline 2026

305.000 m²

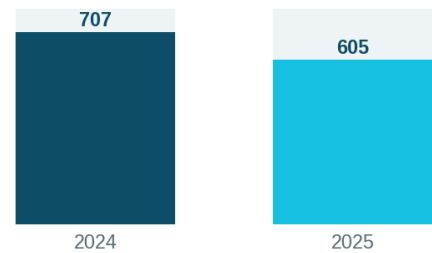
>80% let

Cataluña es el mercado más caro y tensionado del país. La contratación cae un **13%** interanual, pero la lectura no es de debilidad: es falta de producto en los arcos más demandados. La disponibilidad baja al **2,9%** y el pipeline 2026 (305.000 m²) llega prealquilado en más del **80%**. La renta prime, de **9,25 €/m²/mes**, es la más alta de la península.

La primera corona (El **Prat**, Zona Franca) es prácticamente inaccesible, lo que desplaza la demanda al **Vallès** (Santa Perpètua, **Montcada**, **Montmeló**) y al **Penedès**. El cross-docking —naves de tránsito con muchos muelles— es de lo más buscado, y la escasez extrema de suelo convierte la revalorización del terreno en el principal motor de retorno.

Sin suelo disponible en los arcos prime y con un pipeline ya prealquilado, la tensión se prolongará en 2026. El crecimiento se canalizará hacia la segunda y tercera corona, y la creación de valor dependerá del acceso al suelo antes que de la renta —un mercado hecho, más que ningún otro, para el sourcing off-market.

Contratación (k m²)



Consenso OPEA. Rango 2025: 590k (Colliers) – 615k (CBRE/JLL).

CLAVES DEL CORREDOR

- Renta prime más alta del país (9,25 €).
- 1ª corona inaccesible → Vallès-Penedès.
- Quien controla suelo controla el mercado.

OPERACIONES DESTACADAS

Mercado dominado por el AP-7 (≈67% de las operaciones). Demanda de última milla y frío en 1ª corona; escala en Vallès-Penedès.

Valencia · Levante

A-3 · Corredor Mediterráneo

Datos de mercado

fuentes citadas

Contratación 2025

517.000 m²

+42% a.

Renta prime

5,65 €

al alza

Disponibilidad

0,8%

el menor

Pipeline 2026

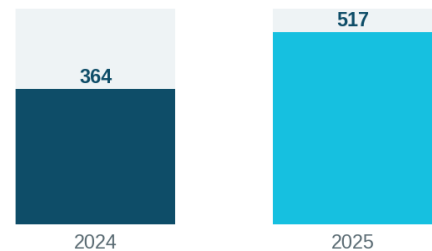
~775.000 m²

Savills

Valencia es la gran historia de crecimiento del ciclo: **+42%** interanual y consolidación como tercer mercado nacional, con un fuerte peso de naves nuevas y autopromoción. La disponibilidad, del **0,8%**, es la más baja del país: el producto de calidad se absorbe casi de inmediato, lo que empuja la renta prime hasta los **5,65 €/m²/mes.**

El desarrollo se concentra en **Almussafes** (automoción), **Ribarroja** y **Cheste**, con el puerto como motor de la demanda de import/export y alimentación. La llegada de grandes plataformas —como el nuevo centro de Inditex de 300.000 m² sobre la A-3— confirma el atractivo del eje.

Con vacancia mínima y suelo aún competitivo frente a **Madrid** o **Barcelona**, **Valencia** mantendrá presión al alza sobre las rentas en 2026. El reto será el suelo: la disponibilidad de parcelas de calidad se estrecha, y la autopromoción seguirá siendo la vía dominante para asegurar producto moderno.

Contratación (k m²)

Fuentes: CBRE · BNP Paribas RE · Savills (2025).

CLAVES DEL CORREDOR

- Mayor crecimiento nacional (+42%).
- Vacancia mínima del país (0,8%).
- Puerto + autopromoción como motores.

OPERACIONES DESTACADAS

Operación destacada: nuevo centro logístico de Inditex de 300.000 m² sobre el eje A-3.

Pipeline OPEA

análisis propietario · off-market

Suelo off-market · bajo petición

Cartera de suelo logístico en el corredor · disponible a petición de OPEA

Oportunidades off-market OPEA · sujetas a verificación catastral y de planeamiento (PPRI/PGOU).

Zaragoza · Aragón

PLAZA · eje A-2 Madrid-Barcelona

Datos de mercado

fuentes citadas

Contratación 2025

120.000 m²

bajo récord

Renta (PLAZA)

4,50 €

al alza

Disponibilidad

<2%

mínimo

Llave en mano

80% fut.

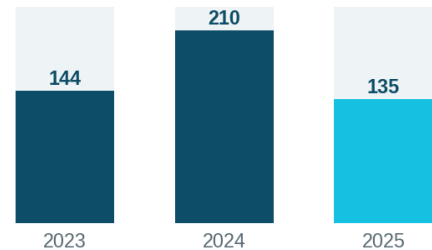
tendencia

Zaragoza cierra 2025 en torno a 120.000 m², por debajo del récord de 2024 pero aún sobre su media histórica. El freno no es de demanda sino de oferta: la disponibilidad está en mínimos históricos (**<2%**) y **PLAZA** concentra cerca del **70%** de las operaciones. El **80%** de lo contratado fueron naves de segunda mano.

Con la promoción especulativa descartada para 2025 y 2026, CBRE anticipa nuevas subidas de renta —hoy en **4,00-4,50 €/m²/mes** en **PLAZA**— y un peso creciente del llave en mano. La demanda se focaliza en el eje A-2 (**70%**) y en zonas de automoción como **Pedrola** y **Figueruelas**, con interés creciente de operadores asiáticos.

La escasez de parcelas de más de 25.000 m² es el verdadero cuello de botella. En 2026, el mercado estará dominado por proyectos a medida, y el valor estará en asegurar suelo finalista en **PLAZA** y su entorno antes de que la demanda —cada vez más internacional— lo absorba.

Contratación (k m²)



Fuentes: CBRE · C&W. Rango 2025: 120k-150k.

CLAVES DEL CORREDOR

- PLAZA: ~70% de las operaciones.
- Sin promoción especulativa 2025-26.
- Escasez de parcelas > 25.000 m².

OPERACIONES DESTACADAS

TXT (PLAZA, 27.000 m²) · Amazon (nuevo centro, 100 M€) · GLS (nuevo hub, 2026) · Inditex (Malpica).

Pipeline OPEA

análisis propietario · off-market

Suelo disponible · bajo petición

Suelo logístico en PLAZA y su entorno · disponible a petición de OPEA

Oportunidades off-market OPEA · sujetas a verificación catastral y de planeamiento (PPRI/PGOU).

Fuentes: CBRE 2025 (Zaragoza)

Andalucía · Sevilla–Málaga

A-4 · A-92 · A-49

Datos de mercado

fuentes citadas

Contratación 2025

~250.000 m²

récord Sev.

Renta (Málaga)

5,60 €

al alza

Yield prime

5,65%

>MAD/BCN

Disponibilidad

~2,3%

ajustada

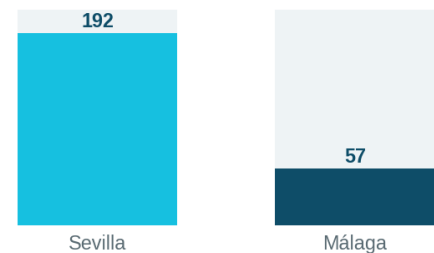
Andalucía emerge como el mercado con mayor recorrido.

Sevilla firmó un año récord (192.000 m², más del doble que en 2024) gracias a su conectividad (SE-30, SE-40, A-4, A-92, A-49) y a su rápida absorción; **Málaga** suma 57.000 m² en un contexto de oferta muy escasa. En conjunto, cerca de 250.000 m², el **10%** del total nacional.

El potencial es la clave: **Sevilla y Málaga** concentrarán 1,37 millones de m² de nuevos desarrollos entre 2026 y 2028 (el **11%** de la oferta prevista en **España, EY**). Con un stock vacante reducido (**~2,3%**), yields prime del **5,65%** —superiores a los de **Madrid o Barcelona**— y suelo en torno a **380 €/m²**.

La región ofrece el binomio rentabilidad-recorrido más atractivo para estrategias core-plus y build-to-suit. El riesgo es de ejecución —costes de construcción y plazos—, lo que favorece a quien combine acceso a suelo y capacidad de estructurar operaciones a medida.

Contratación 2025 (k m²)



Fuentes: CBRE · EY (Logistics Property Telescope).

CLAVES DEL CORREDOR

- Sevilla: año récord (192.000 m²).
- 1,37 M m² de pipeline 2026-28.
- Yield (5,65%) por encima de MAD/BCN.

OPERACIONES DESTACADAS

Redur (Alcalá de Guadaíra, 30.000 m²) · Aquila Capital (Dos Hermanas, 53.000 m² · ocupante DIA).

Norte · País Vasco

Bilbao–Vitoria · A-8 / AP-1

Datos de mercado

fuentes citadas

Contratación 2025

34.000 m²

limitada

Renta prime

6,75 €

alta

Disponibilidad

Escasa

déficit

Carácter

Estructural

nicho

El **Norte** es un mercado pequeño en volumen pero de rentas elevadas. **Bilbao** contrató 34.000 m² en 2025, limitado no por la demanda sino por una escasez estructural de producto adecuado, especialmente en grandes superficies. Su renta prime, de **6,75 €/m²/mes**, es de las más altas entre los mercados secundarios españoles —por delante de **Valencia** o **Málaga**.

La baja rotación y la práctica ausencia de suelo finalista convierten al **Norte** en un mercado de nicho donde el reposicionamiento de naves obsoletas y la captación de suelo escaso en Vitoria-Álava —mejor dotada de espacio que **Bizkaia**— son las vías más realistas de creación de valor.

Es un mercado para quien tiene acceso, no para quien busca volumen. Con producto escaso y rentas altas, las oportunidades pasan por identificar el activo reposicionable o el suelo disponible antes que el resto, una ventaja típicamente off-market.

Renta prime · secundarios (€)



Fuentes: CBRE · Savills · BNP Paribas RE (4T 2025).

CLAVES DEL CORREDOR

- Renta prime más alta entre secundarios.
- Escasez estructural de producto.
- Valor vía reposicionamiento y suelo escaso.

OPERACIONES DESTACADAS

Mercado tensionado por déficit estructural de oferta; demanda regional e industrial con muy baja disponibilidad.

Pipeline OPEA

análisis propietario · off-market

Bilbao · Suelo para urbanizar (junto al puerto)

120.000 m² · pastilla para urbanizar · 11,2 M€ (~93 €/m²)

Oportunidades off-market OPEA · sujetas a verificación catastral y de planeamiento (PPRI/PGOU).

Corredor Atlántico · A-5

Madrid – Talavera – Extremadura – Lisboa

Datos de mercado

fuentes citadas

Suelo ancla (Móstoles)

1,27 M m²

proyecto

Plataforma logística

599.000 m²

puerto seco

Suelo · rango eje

28–180 €/m²

indic.

Inversión Corredor Atl.

4.123 M€

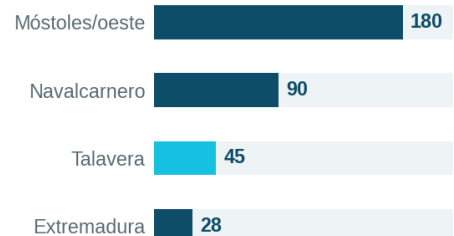
2025-26

El Corredor Atlántico —el eje de la A-5 que une **Madrid** con **Lisboa** a través de **Talavera** de la Reina y **Extremadura**— es el mercado logístico emergente con mayor recorrido del centro peninsular. Nace de tres fuerzas: la saturación y el encarecimiento de **Madrid**, la abundancia de suelo finalista a precios muy competitivos hacia el suroeste (de ~180 €/m² en **Móstoles** a menos de **30 €/m²** en **Extremadura**) y la vocación de puerta atlántica hacia **Lisboa** y el puerto de **Sines**.

El proyecto ancla es Puerta del Atlántico, en **Móstoles**: 1,27 millones de m² de suelo y una plataforma logística de 599.000 m² concebida como puerto seco del puerto de **Lisboa**, entre la A-5 y la futura M-60. A su alrededor se consolida el tejido logístico de **Móstoles** y se extiende hacia **Talavera** —donde ya promueven operadores como Talus Real Estate— y hacia **Extremadura** (**Navalmoral**, **Cáceres**, **Mérida** y **Badajoz**).

La palanca decisiva es la infraestructura. El Estado destina más de 4.100 millones de euros al Corredor Atlántico en 2025-2026, con la alta velocidad Madrid-Extremadura-frontera portuguesa (437 km) y la línea Toledo-Talavera-Talayuela como ejes vertebradores hacia 2030. Para el inversor es un mercado de acceso temprano: suelo barato, conectividad creciente y una demanda que empezará a desplazarse desde **Madrid** a medida que escasee el producto prime.

Precio de suelo por nodo (€/m²)



Estimación OPEA (deal-flow propietario y ofertas del eje).

CLAVES DEL CORREDOR

- Puerta atlántica: puerto seco de Lisboa y Sines.
- Suelo muy competitivo: hasta <30 €/m² en Extremadura.
- Impulso público: 4.100 M€ en el Corredor Atlántico.

OPERACIONES DESTACADAS

Puerta del Atlántico (Móstoles · 599.000 m² logísticos · puerto seco de Lisboa) · Talus Logistic Talavera · LAV Madrid-Extremadura y Toledo-Talavera-Talayuela (>4.100 M€, 2025-26).

Pipeline OPEA

análisis propietario · off-market

Talavera de la Reina · Suelo industrial urbanizado

600.000 m² · urbanizado · 45 €/m²

Más suelo off-market en el eje · bajo petición

Talavera · Oropesa · Extremadura · a petición de OPEA

Oportunidades off-market OPEA · sujetas a verificación catastral y de planeamiento (PPRI/PGOU).

Fuentes: Mº de Transportes y Movilidad Sostenible · Comunidad de Madrid (Puerta del Atlántico) · CBRE · prensa sectorial

Desglose por coronas · Madrid y Cataluña

Dónde se concentra la contratación dentro de cada mercado: reparto por coronas, tamaño de nave dominante y municipios más activos en 2025.

Mercado de Madrid

Corona	% take-up 2025	Tamaño	Municipios
Primera	20%	< 10.000 m²	Villaverde · Vallecas · Getafe · Coslada
Segunda	27%	< 10.000 m²	Torrejón · Alcalá · San Fernando
Tercera	53%	> 10.000 m²	Alovera · Azuqueca · Cabanillas · Illescas

Mercado de Cataluña

Corona	% take-up 2025	Tamaño	Municipios
Primera	9%	< 5.000 m²	Zona Franca · El Prat · Sant Boi
Segunda	53%	< 10.000 m²	Martorell · Granollers · Parets del Vallès
Tercera	38%	> 10.000 m²	Constantí

Tasa de disponibilidad por corona

	Primera corona	Segunda corona	Tercera corona
Mercado Madrid	11,3%	7,4%	10,7%
Mercado Cataluña	1,4%	2,1%	10,0%

Fuente: JLL Research (4T 2025). % sobre take-up total del mercado; municipios más activos por corona.

Últimas transacciones destacadas · T4 2025 – T1 2026

Operador / tipo	Ubicación	Corredor	m²/vol.	Formato
Crossbay	MAD · MLG · VLC · MUR	Cartera (7)	45 M€	Inversión
Inditex	Ontígola (Toledo)	Eje Sur	70.000	BTS
Seur	Getafe (Madrid)	Eje Sur	66.000	BTS
Autopromoción	Tórtola de Henares	Henares A-2	76.262	Autopromo.
Llave en mano	Tórtola de Henares	Henares A-2	27.554	Llave en mano
Uso propio	Pinto (Madrid)	Eje Sur	30.000	Uso propio
Talus Real Estate	Cabanillas (GU)	Henares A-2	36.000	Desarrollo
TXT	PLAZA (Zaragoza)	Eje A-2	27.000	Alquiler
Amazon	Zaragoza	Eje A-2	100 M€	Inversión
Redur	Alcalá de Guadaíra	A-4 sur	30.000	Nueva planta
Aquila Capital	Dos Hermanas	A-4 sur	53.000	Inversión (DIA)
Inditex	Eje A-3 (Valencia)	A-3	300.000	Nuevo centro

Comentario

Tres patrones definen la actividad reciente. Primero, el dominio del llave en mano y la autopromoción: las mayores operaciones —Inditex en **Ontígola**, Seur en **Getafe**, o los desarrollos de Tórtola de Henares— responden a la falta de producto terminado, no a su disponibilidad. El **55%** de la nueva construcción hasta 2026 será a medida (JLL).

Segundo, la geografía del crecimiento se ensancha: **Sevilla** (Redur, Aquila-DIA), **Zaragoza** (Amazon, GLS, TXT) y **Valencia** (Inditex A-3) concentran una parte creciente de los grandes cierres, aliviando la presión sobre **Madrid** y **Barcelona**.

Tercero, el capital institucional vuelve a lo logístico vía sale & leaseback y build-to-suit con ocupantes de crédito sólido (DIA, alimentación, frío), buscando rentas indexadas y contratos largos. Para OPEA, la lectura es directa: en un mercado que se mueve por proyectos a medida y suelo escaso, el acceso temprano al suelo finalista y a las naves reposicionables —antes de que salgan al mercado— es la ventaja decisiva.

Operación reciente: Crossbay adquiere una cartera de 7 activos logísticos en Madrid, Málaga, Valencia y Murcia por 45 M€ (El Economista, jul. 2026).
Selección OPEA de operaciones reportadas · fuentes: CBRE · JLL · BNP Paribas RE · El Economista · prensa sectorial.

El mercado francés, en fase de normalización

Demanda 2025 (>5.000 m²)

≈3,2 M m²

Var. interanual

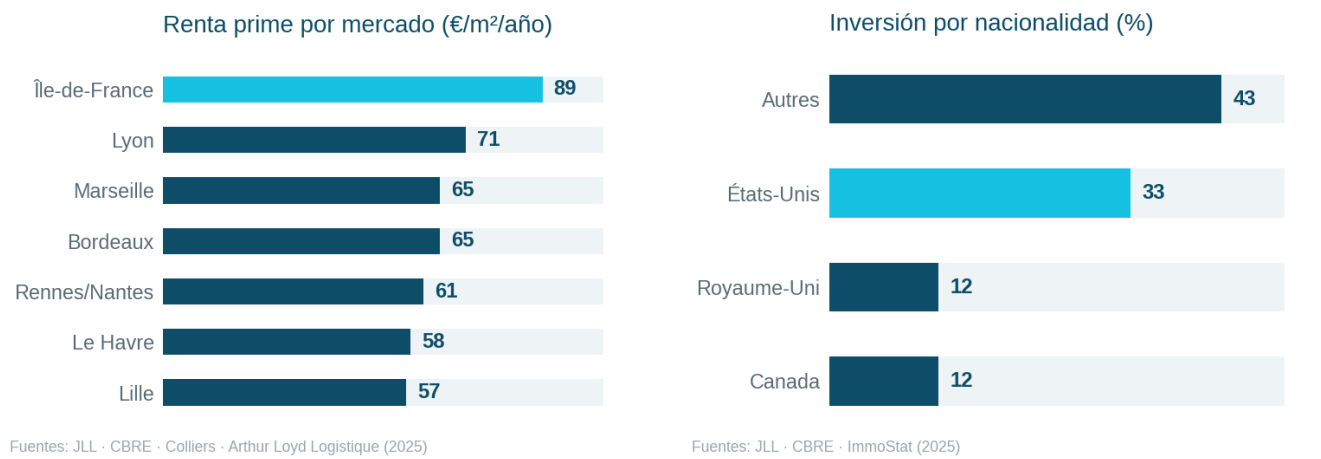
-4%

Loyer prime IdF

89 €/año

Yield prime (Dorsal)

4,75%



Francia entra en su fase de normalización. La demanda cerró 2025 en torno a 3,2 millones de m² (**-4%**, JLL; 3,0 M según Arthur Loyd), un **20%** por debajo de la media de los cinco últimos años. La Dorsal (Lille-París-Lyon-Marsella) concentra más del **53%** de la actividad, con Île-de-France (495.000 m², el **20%** nacional) y Hauts-de-France (**21%**) a la cabeza. El arranque de 2026 fue brusco: apenas 333.000 m² en el primer trimestre (**-67%** interanual), reflejo del attentisme ante la incertidumbre política y geopolítica.

Pese al frenazo de la demanda, las rentas prime siguen subiendo para el producto de calidad: Île-de-France marca un récord de **89 €/m²/año**, seguida de **Lyon (71 €)** y de **Marsella, Burdeos y Toulouse (65 €)**. La inversión rondó los 3.000 M€, con un peso creciente de los activos unitarios (**61%** del volumen) frente a las carteras, y un yield prime estable en el **4,75%** en la Dorsal. El capital sigue siendo mayoritariamente extranjero: estadounidense (**33%**), británico (**12%**) y canadiense (**12%**).

Acteur	Localisation	m² / vol.	Type
Amazon	Illiers-Combray (Chartres)	118.500 m²	Construction
Amazon	Beauvais	110.000 m²	Construction
AEW	Régions (portefeuille)	> 100 M€	Investissement
Pomona	Sites Stalaven Proxi	—	Acquisition
Fonds anglo-saxons	Île-de-France	300 M€	Investissement 2025

Rentas en €/m²/año (convención francesa; España se expresa en €/m²/mes).
Fuentes: JLL · CBRE · Colliers · Arthur Loyd Logistique · Cushman & Wakefield · ImmoStat.

Europa: Mejor año de inversión desde la pandemia

Inversión 2025

43,2 Bn€

Var. interanual

+3%

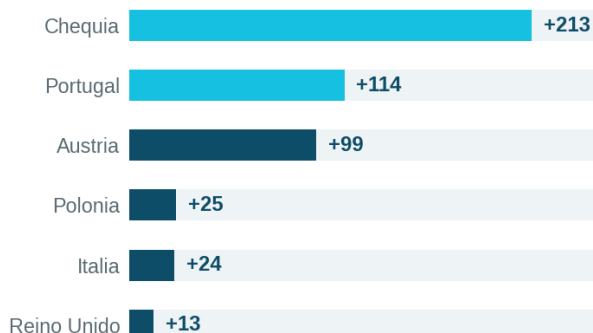
Take-up 2025

28,1 M m²

Yield prime medio

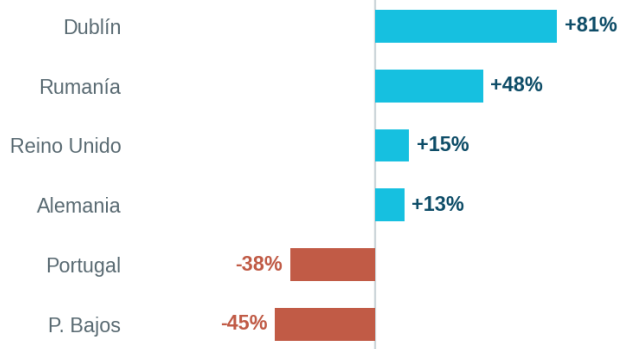
5,25%

Crecimiento inversión 2025 por mercado (%)



Fuentes: Savills · CBRE · JLL EMEA (2025)

Variación take-up 2025 por mercado



Fuentes: Savills · JLL EMEA · GARBE PYRAMID MAP (2025)

Europa firmó su mejor año de inversión logística salvo los ejercicios de pandemia: 43.200 millones de euros en 2025 (**+3%**, Savills), con un cuarto trimestre muy potente (13.600 M€, **+40%** sobre el trimestre anterior). El take-up se estabilizó en 28,1 M m² (**-7%** interanual, pero un **8%** por encima de la media prepandemia), con un segundo semestre mucho más fuerte (**+26%** frente al primero): los ocupantes vuelven a decidir. El crecimiento inversor lo lideran mercados pequeños —**Chequia (+213%)**, **Portugal (+114%)**, **Austria (+99%)**— y, entre los grandes, **Polonia**, **Italia** y Reino Unido.

Los yields prime se estabilizan en el **5,25%** de media europea (Savills), con compresiones puntuales en **Madrid** (-25 pb) y **Bruselas** (-30 pb). La oferta especulativa cae a mínimos de 19 meses y las terminaciones se dirigen a mínimos de nueve años; con la red eléctrica al límite en gran parte del continente, la escasez de producto moderno se agrava. El resultado es una revalorización acelerada de los activos con potencial de reposicionamiento —CBRE sitúa a Iberia entre los mercados con mayor recorrido de rentas para 2026—, exactamente la tesis de OPEA.

HECHOS DESTACADOS

Blackstone (~700 M€, T4 2025) · las carteras superan el 40% del volumen (máximo desde 2015) · logística: 22% de la inversión inmobiliaria europea.

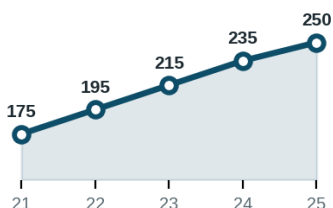
Take-up = superficie contratada. Rentas europeas en €/m²/año. Fuentes: Savills (European Logistics Spotlight) · CBRE (European Logistics Outlook 2026) · JLL (EMEA Industrial) · GARBE PYRAMID MAP.

Evolución del precio, la renta y la disponibilidad

Series de referencia de la logística prime en **España (Madrid)** y **Francia (Île-de-France)**, 2021–2025. Tres indicadores por mercado: precio del suelo industrial, renta prime de nave y tasa de disponibilidad.

España

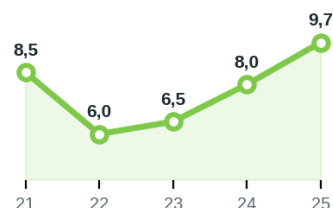
Suelo industrial · €/m²



Renta prime · €/m²/mes



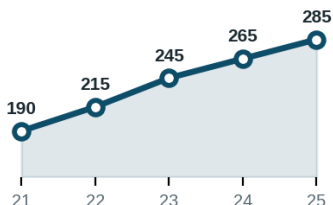
Disponibilidad · %



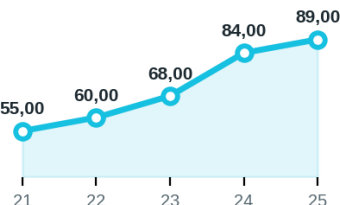
Consenso OPEA de CBRE · JLL · Savills · BNP Paribas RE · Colliers. Renta y disponibilidad 2025: dato de mercado (Madrid prime). Series 2021-2024 y precio de suelo: estimación OPEA sobre

Francia

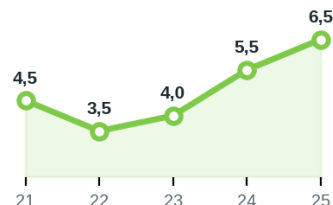
Suelo industrial · €/m²



Renta prime · €/m²/año



Disponibilidad · %



Consenso OPEA de JLL · CBRE · Colliers · Arthur Loyd Logistique. Renta 2025: dato de mercado (Île-de-France). Series 2021-2024 y precio de suelo: estimación OPEA sobre datos publicados

Metodología · cómo leer estas series

Disponibilidad

Superficie de naves terminadas ofrecida en alquiler, en % del stock existente del mercado. Excluye obra en construcción, pipeline y suelo.

Perímetro

Logística prime: Madrid (España) e Île-de-France (Francia). Umbral habitual de superficie >5.000 m².

Unidades

Rentas prime en €/m²/mes (España) y €/m²/año (Francia). Suelo en €/m² de suelo industrial finalista.

Serie y fuentes

2025 = dato de mercado; 2021–2024 reconstruidas de forma indicativa según el ciclo. Fuentes: CBRE · JLL · Savills · BNP Paribas RE.

Renovar vs. construir en el Eje Sur

Caso de estudio · economía del reposicionamiento

La oferta nueva se está agotando. El pipeline madrileño en construcción para 2026 (730.000 m²) está en buena parte comprometido, y en **Zaragoza** o **Cataluña** la promoción especulativa simplemente no existe. A la vez, el alza de los costes de construcción —agravada por las tensiones energéticas y por un cuello de botella eléctrico que mantiene saturado el **87%** de los nudos de la red— está congelando obra nueva y revalorizando el stock ya ejecutado (EY). Colliers lo resume en una idea: el mercado abre la puerta a los activos con potencial de transformación.

En ese hueco está la tesis de OPEA. Reposicionar una nave obsoleta bien situada en primera o segunda corona ofrece tres ventajas frente al llave en mano: plazos mucho más cortos (meses frente a los 12-24 que puede tardar una licencia y un desarrollo nuevo), menor exposición al coste de construcción, y un retorno que se mide por renta, no por yield on cost. El caso SUNC-2 (**Móstoles**) ilustra el enfoque: un complejo de naves existente cuya modernización —cubiertas, muelles, sistemas anti-incendios, potencia eléctrica— es más rápida y menos arriesgada que levantar producto nuevo en un mercado sin suelo finalista disponible.

Renovación vs. Obra nueva	Renovación	Obra nueva
Plazo a renta	3–9 meses	12–24 meses
Capex	Medio (sobre estructura)	Alto (íntegro)
Riesgo promotor	Bajo–medio	Alto
Métrica clave	Rentabilidad locativa	Yield on cost

Conclusión: en un mercado sin producto nuevo y con la red eléctrica como nuevo factor limitante, el reposicionamiento de naves en las coronas más demandadas es la vía más rápida hacia la renta. Y es, precisamente, donde el sourcing off-market de OPEA marca la diferencia: identificar el activo antes de que el mercado lo vea.

Qué esperar del mercado logístico en 2026

2026 se plantea como un año de continuidad más que de ruptura. Tras un 2025 récord (más de 2,7 M m² contratados), el arranque confirma la solidez: en el primer trimestre se superaron los 750.000 m² (+5% interanual, CBRE), con **Madrid (+39%)** y **Barcelona (+74%)** al frente. El consenso de las consultoras apunta a una demanda que se estabiliza en niveles altos, sostenida por el comercio electrónico, la alimentación y la reconstitución de stocks de seguridad ante la incertidumbre de las cadenas de suministro (Savills).

El hilo conductor de las previsiones es la escasez de producto moderno. CBRE y JLL coinciden en que la falta de oferta seguirá presionando al alza las rentas prime en 2026 —**Madrid** en el entorno de **7,25 €/m²/mes**, **Cataluña** por encima de **9,25 €**, **Valencia** consolidándose entre 5,65 y **5,85 €** (Savills)—. La disponibilidad seguirá en mínimos en las plazas regionales (por debajo del **2-3%**), mientras **Madrid** digiere una vacancia más alta (**~10%**) fruto de las entregas recientes, sin riesgo relevante de sobreoferta porque el pipeline llega mayoritariamente comprometido.

En inversión, el capital vuelve con selectividad. CBRE prevé que la inversión inmobiliaria total en **España** crezca entre el **5%** y el **10%** en 2026 (hasta 19.000-21.000 M€), con la logística entre los segmentos preferidos; JLL y Savills anticipan una recuperación del volumen logístico, concentrada en grandes carteras (tickets superiores a 100 M€) y con fuerte peso del capital internacional (**~64%** en el primer trimestre, Savills). La encuesta INREV sitúa a **España** como tercer destino europeo y a la logística como la segunda clase de activo más demandada.

Los frenos son de oferta, no de demanda: costes de construcción, cuello de botella eléctrico y escasez de suelo finalista. CBRE sitúa a Iberia entre los mercados europeos con mayor recorrido de rentas. Para OPEA, la conclusión es directa: en 2026 el valor no vendrá de una compresión de yields —ya producida— sino del acceso temprano al suelo y de la reposición de naves; comprar bien y gestionar, más que esperar al mercado.

Previsiones 2026 · síntesis por indicador

Indicador	Previsión 2026	Fuentes
Contratación (take-up)	Estabilización en niveles altos (~2,5–2,7 M m ²)	CBRE · JLL · Savills
Rentas prime	Al alza por escasez · MAD ~7,25 · CAT >9,25 · VAL 5,65–5,85	CBRE · JLL · Savills
Disponibilidad	Mínimos regionales (<2–3%); MAD ~9–10% (digestión)	CBRE · Savills
Yield prime logístico	Estable ~4,85–5,25%; gap regional comprimiéndose	CBRE · Savills · Colliers
Inversión logística	Recuperación; grandes carteras >100 M€; ~64% extranjero	JLL · Savills · INREV
Inversión inmob. total (ES)	+5% a +10% (19.000–21.000 M€)	CBRE
Oferta futura	Pipeline alto pero comprometido; promoción selectiva	CBRE · Savills · JLL
Posición de España	3er destino europeo; logística 2ª clase más demandada	CBRE · INREV

Renta en €/m²/mes. Síntesis OPEA de previsiones publicadas (dic. 2025 – Q1 2026). Fuentes: CBRE (Real Estate Market Outlook 2026) · JLL · Savills · Colliers · INREV (Investment Intentions Survey 2026).

Normas y regulación que condicionan el sector

El marco normativo se ha convertido en un factor de valor en logística: energía, seguridad contra incendios, movilidad urbana y ESG definen qué activos se pueden alquilar, financiar y revalorizar. Estas son las palancas regulatorias clave para 2025-2026.

Eficiencia energética · EPBD (UE) 2024/1275

Camino hacia edificios de cero emisiones (transposición nacional antes de mayo de 2026) y nuevos documentos de certificación energética (1-abr-2026). Acelera el flight to quality: el producto ineficiente pierde liquidez; premia el EPC A y la rehabilitación.

Incendios · nuevo RSCIEI (RD 164/2025)

Revisa la seguridad contra incendios en establecimientos industriales y sustituye al RD 2267/2004. Nuevas exigencias de sectorización y evacuación; parte del stock antiguo requerirá adaptación al reformar.

Zonas de Bajas Emisiones · Ley 7/2021 + RD 1052/2022

ZBE obligatorias en municipios de más de 50.000 hab. (Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao, Sevilla, Málaga...). Restringen el acceso urbano de vehículos contaminantes: disparan el valor de la última milla bien ubicada.

ESG · Taxonomía UE y CSRD

El capital institucional filtra por criterios ESG: EPC A o top 15% del parque, DNSH, submetering y green leases. Green premium para el activo alineado; brown discount para el resto.

Almacenamiento y autoconsumo · normativa autonómica 2025

Andalucía (Ley 4/2025), Galicia (Ley 5/2025) y C. Valenciana (DL 14/2025) agilizan la fotovoltaica y las baterías. Facilitan naves power-ready ante la saturación de la red eléctrica.

Red eléctrica · acceso y capacidad

Con el 87% de los nudos saturados y el acceso a la red limitado (UNO), la conexión eléctrica se ha convertido en un factor de localización tan decisivo como el propio suelo.

LECTURA OPEA

Cada nueva exigencia —energía, incendios, ESG, ZBE— amplía la brecha entre el activo obsoleto y el apto, y refuerza la tesis OPEA: el valor está en reposicionar producto bien ubicado antes que en esperar producto nuevo.

Fuentes: Directiva (UE) 2024/1275 (EPBD) · RD 164/2025 (RSCIEI) · Ley 7/2021 y RD 1052/2022 (ZBE) · Taxonomía UE / CSRD · normativa autonómica de almacenamiento (2025) · UNO · Mº para la Transición Ecológica.

La visión conjunta de las consultoras · 2025

OPEA no adopta la cifra de una sola casa: sintetiza el consenso del mercado. Esta es la lectura combinada de CBRE, JLL, Savills, BNP Paribas RE, Cushman & Wakefield y Colliers para 2025 —el rango publicado entre fuentes y la cifra central de OPEA—.

Indicador	Rango entre consultoras	Consenso OPEA
Contratación nacional	2,5 – 2,7 M m²	2,7 M m²
Contratación Madrid	1,02 – 1,16 M m²	~1,1 M m²
Contratación Cataluña	590.000 – 615.000 m²	~610.000 m²
Renta prime Madrid	6,95 – 7,25 €/m²/mes	~7,10 €/m²/mes
Renta prime Cataluña	9,00 – 9,25 €/m²/mes	~9,10 €/m²/mes
Disponibilidad Madrid	9,6 – 10,0%	~9,7%
Inversión logística	1.270 – 1.700 M€	~1.500 M€
Yield prime	4,85 – 5,25%	~5,0%
Capital internacional	64 – 74%	~70%
Contratación grado A	63 – 74%	~70%

MÉTODO OPEA

OPEA publica el consenso —no la cifra de una sola casa—: es su garantía de objetividad e independencia.

Consultoras consideradas: CBRE · JLL · Savills · BNP Paribas RE · Cushman & Wakefield · Colliers · EY. Consenso OPEA = valor central del rango publicado para 2025; divergencias por perímetro (nacional vs. Madrid+Cataluña) y definiciones.

Cómo leer este informe

Las consultoras emplean perímetros y definiciones distintas: qué provincias entran en «Zona Centro» (Guadalajara, Toledo), qué umbrales de superficie se computan, o si se incluye la autopromoción. Por eso este informe presenta rangos y atribuye cada cifra a su fuente, en lugar de homogeneizarlas artificialmente. La divergencia entre fuentes no es ruido: es información sobre la madurez y la transparencia de cada mercado.

Fuentes de mercado

España: CBRE · JLL · Savills · BNP Paribas RE · Cushman & Wakefield · Colliers · EY · patronal UNO.
Francia: JLL · CBRE · Colliers · Arthur Loyd Logistique · ImmoStat. Europa: Savills · CBRE · JLL · GARBE PYRAMID MAP.

Análisis propietario OPEA

Sede Electrónica del Catastro (sedecatastro.gob.es) · planeamiento urbanístico (PPRI / PGOU) · ortofotos · deal-flow off-market OPEA.

Unidades

España se expresa en €/m²/mes (convención local). Francia y Europa cotizan en €/m²/año. Take-up / demanda placée = superficie contratada.

Cobertura y periodicidad

Seis corredores españoles (Madrid, Cataluña, Valencia, Zaragoza, Andalucía, Norte) más contexto de Francia y Europa. Periodo: T4 2025 – T1 2026. Publicación trimestral; la próxima edición incorporará el pipeline propietario OPEA por corredor.

Documento informativo. No constituye asesoramiento de inversión. Las cifras de terceros se citan a fecha de publicación y pueden revisarse.



OPEA PARTNERS

OFFMARKET ASSETS

opea.io

Edición nº 1 · ES / EN / FR

T4 2025 – T1 2026