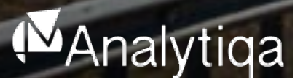


INFORME

Índice de Confianza Logístico en el Mercado Español



CBRE RESEARCH JULIO 2025

01.
Introducción



Esta es la sexta edición del Índice de Confianza Logística para el mercado español.

ESTE ÍNDICE HA SIDO DISEÑADO PARA MEDIR EL NIVEL DE CONFIANZA EN EL SECTOR LOGÍSTICO Y LAS EXPECTATIVAS PARA EL PRÓXIMO AÑO.

Basado en la metodología utilizada por la firma de investigación Analytiqa en otros países, CBRE y Logikor han definido conjuntamente una encuesta que analiza los principales indicadores de rendimiento de las empresas del sector logístico en España.

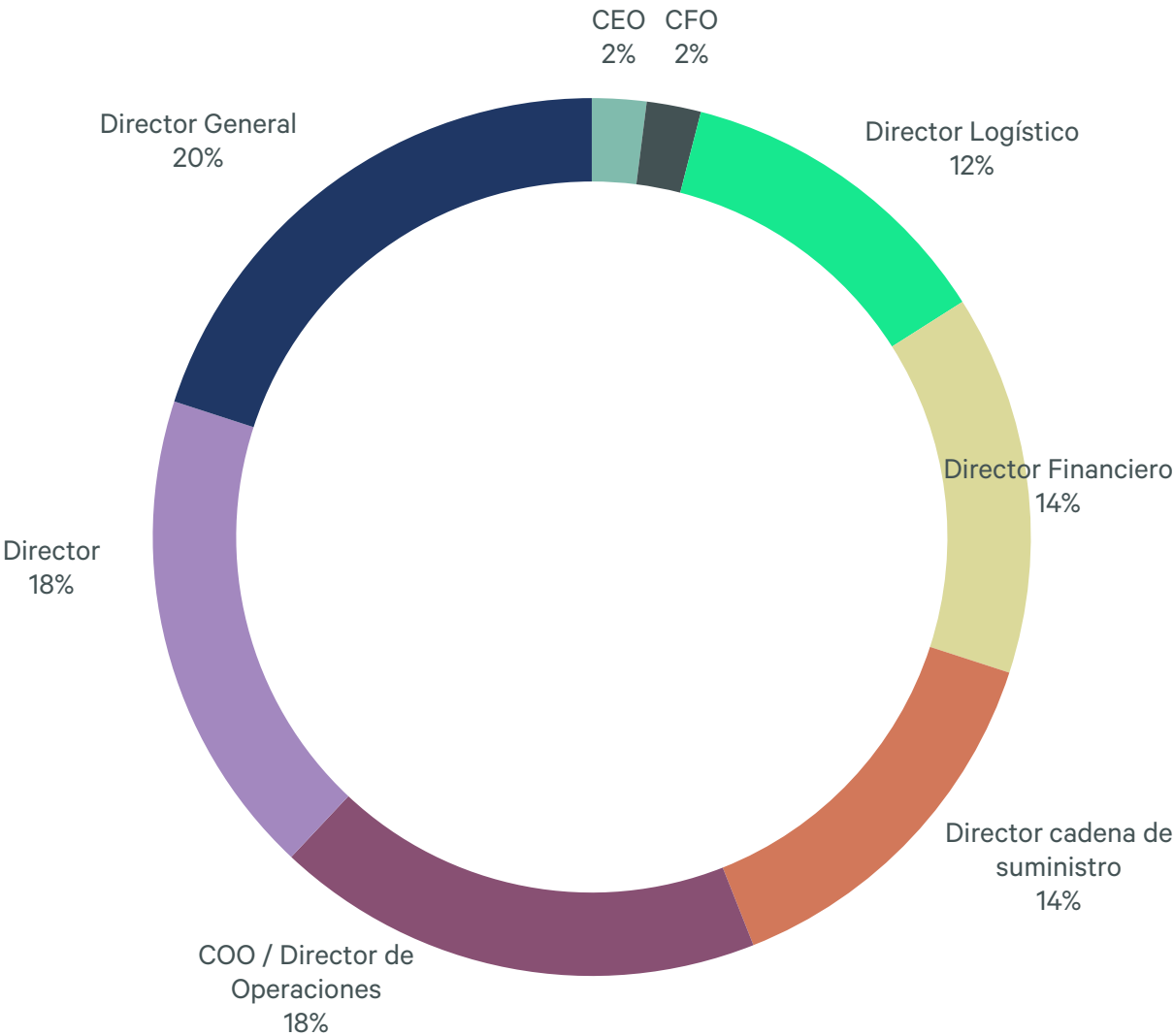
El informe ofrece una visión integral desde la perspectiva tanto de los operadores logísticos como de los minoristas y fabricantes, proporcionando así una visión de 360 grados sobre el sentimiento actual del mercado.

El valor del índice indica que una puntuación superior a 50 refleja una mejora o expectativas de crecimiento futuro, mientras que una puntuación inferior a 50 señala una contracción. Cuanto mayor sea la diferencia respecto al valor 50, mayor será el cambio experimentado durante el período analizado.



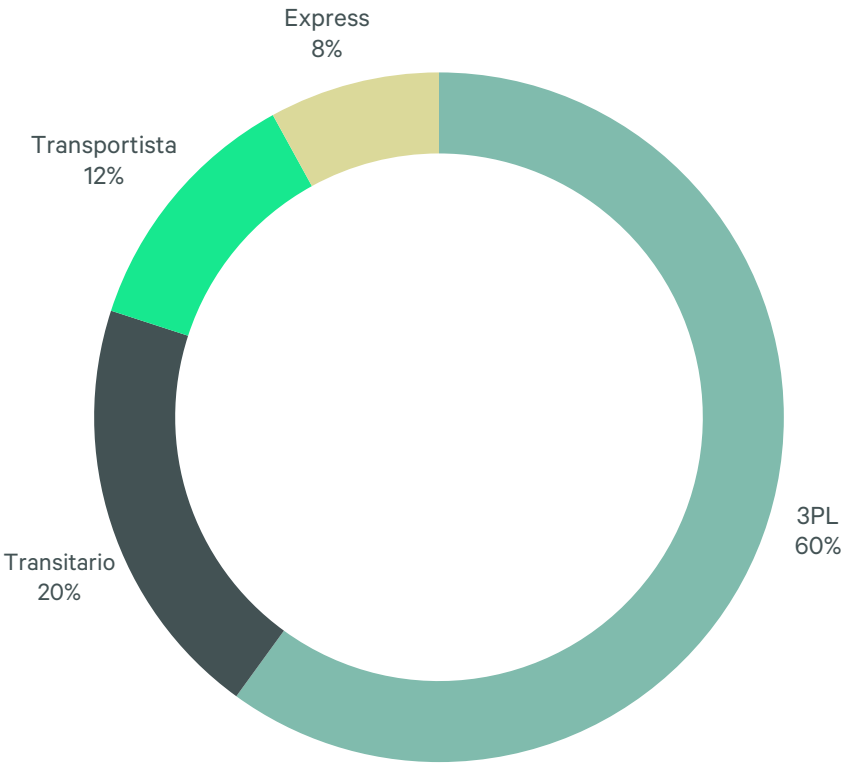
50

Directores ejecutivos y responsables en la toma de decisiones dentro de las empresas han participado en la elaboración de esta encuesta



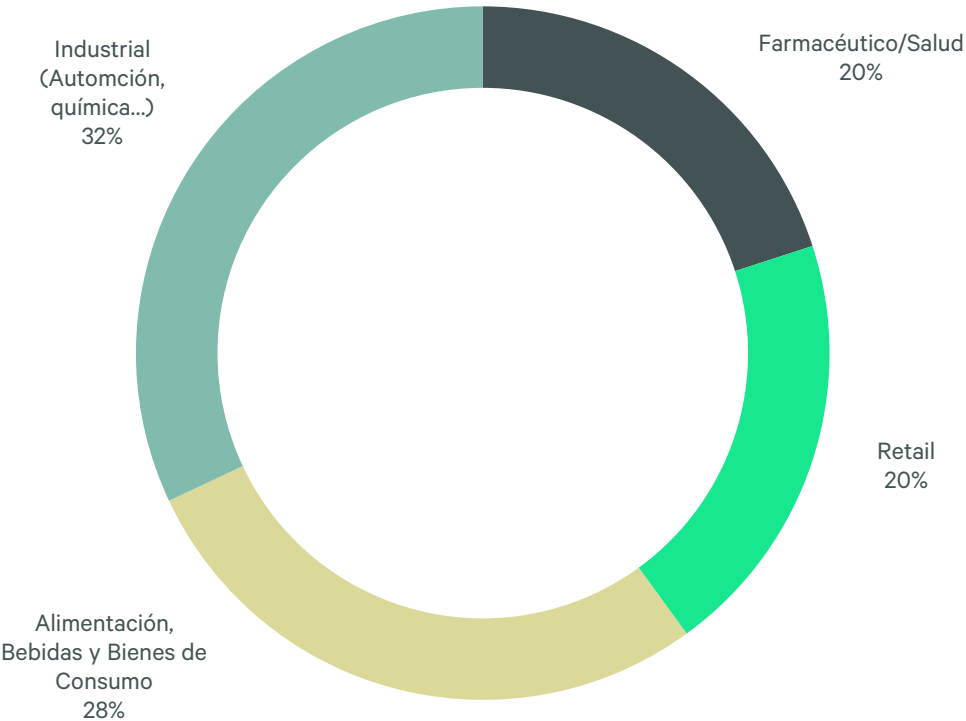
25

Operadores logísticos



25

Retailers/Fabricantes



02.

Panorama de la confianza en el sector logístico en España

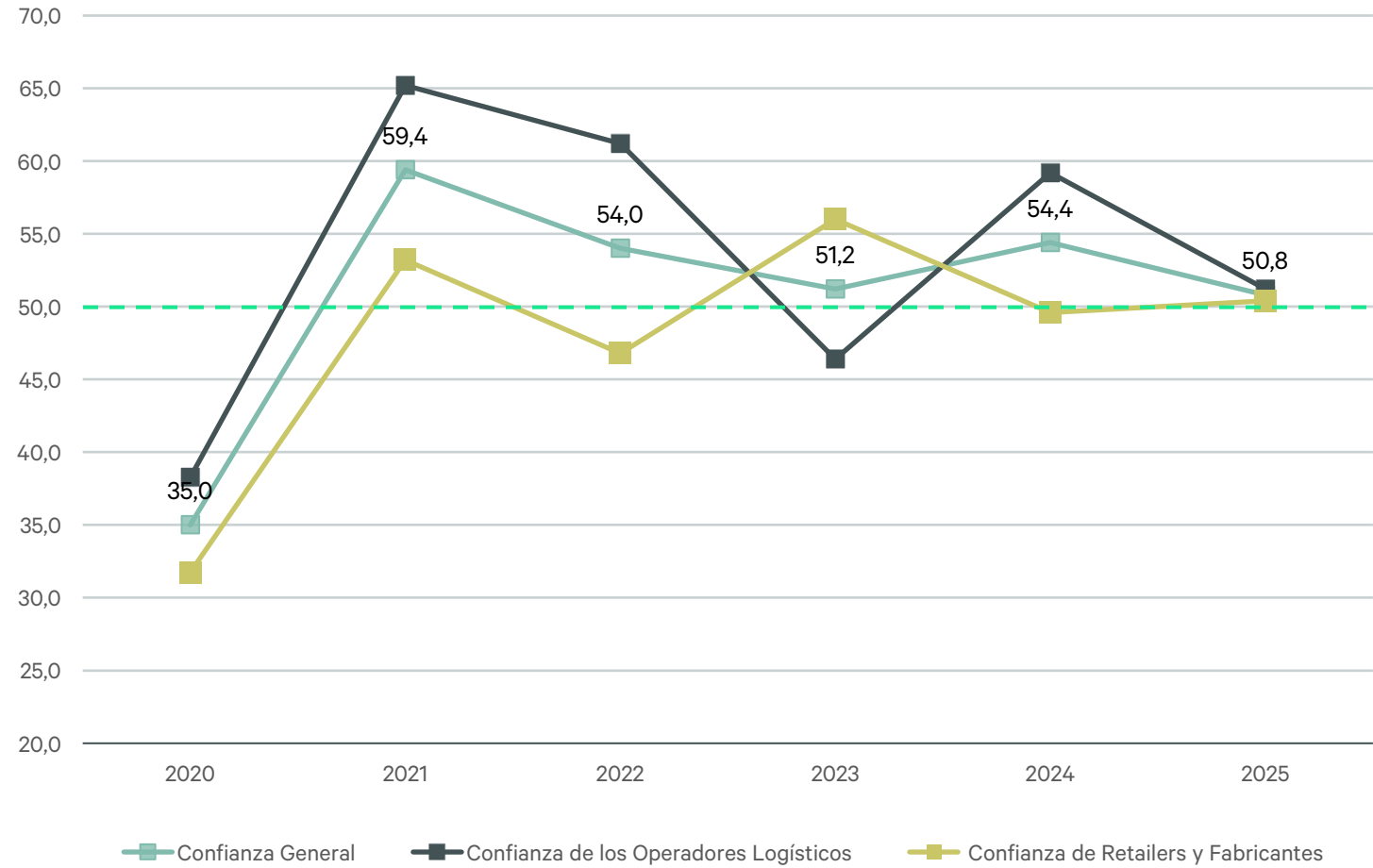


Panorama de la confianza en el sector logístico en España

Los resultados de este año se mantienen positivos, lo que pone de manifiesto la resiliencia del sector logístico en España. No obstante, el nivel de confianza ha descendido ligeramente hasta situarse en 50,8 puntos, aproximadamente tres puntos por debajo del año anterior.

En esta edición, destaca la posición de fabricantes y minoristas que se sitúa ligeramente por encima de 50 pasando a expectativas positivas. Las previsiones de los operadores logísticos vuelven a mostrar un mayor nivel de confianza que los minoristas y fabricantes, con un índice de 51,2 puntos.

Evolución del índice de Confianza Logístico

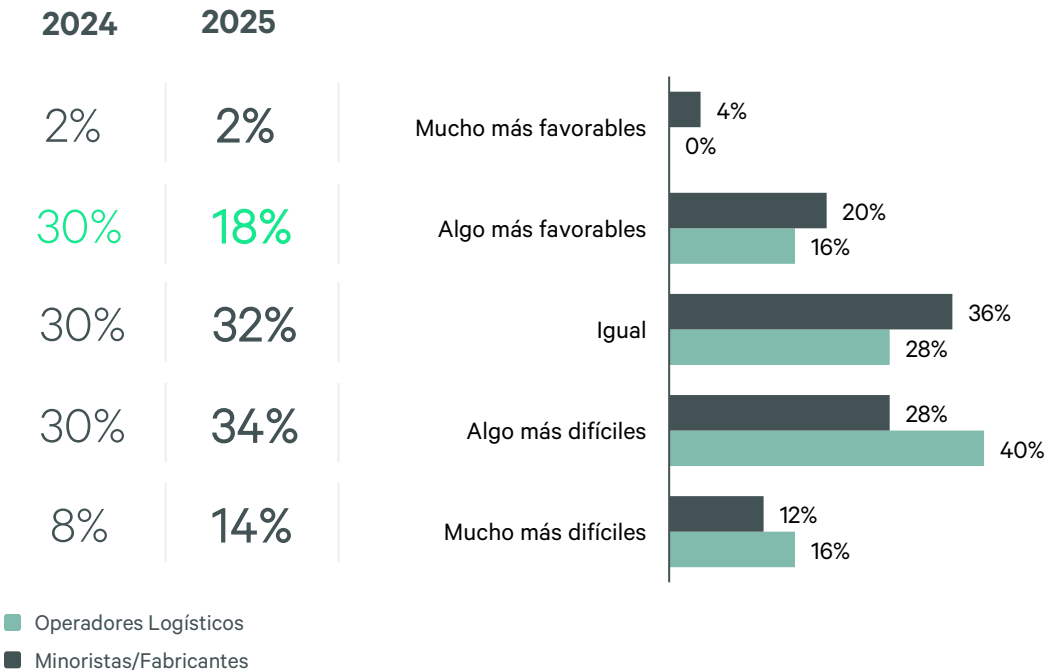


03.
Confianza
empresarial



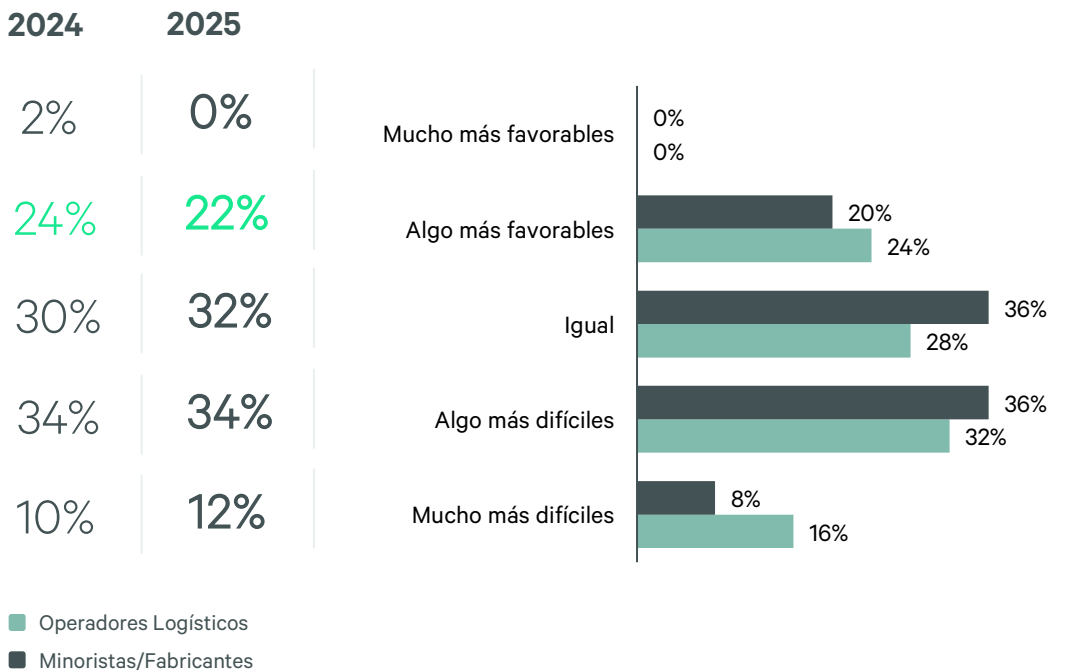
Los operadores logísticos muestran expectativas algo más negativas actualmente respecto a las condiciones empresariales de los próximos 12 meses.

Condiciones empresariales actuales en comparación con los últimos 12 meses- 2025



Tanto operadores logísticos como minoristas y fabricantes prevén que las condiciones empresariales empeoren en los próximos 12 meses.

Condiciones empresariales previstas para los próximos 12 meses - 2025



04.

Oportunidades de crecimiento

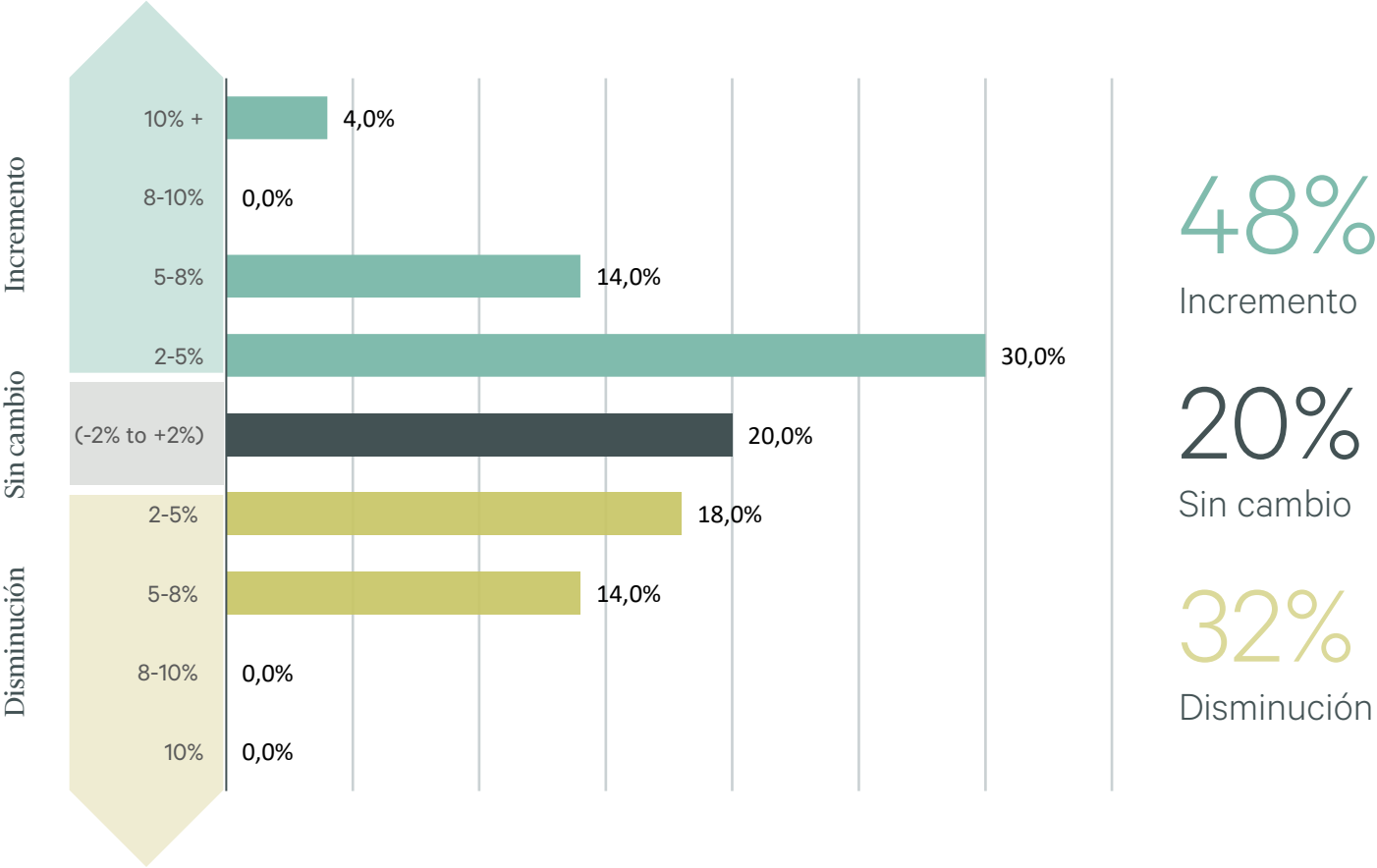


Casi la mitad de los encuestados espera un aumento en la facturación, porcentaje en descenso desde 2022

Incrementándose el porcentaje de encuestados que esperan un descenso de la facturación, pasando del 28% en 2024 al 32 % en 2025.

El 52% de retailers y fabricantes esperan un incremento de la facturación frente al 44 % de los operadores logísticos.

Cambio en la facturación en los próximos 12 meses- 2025

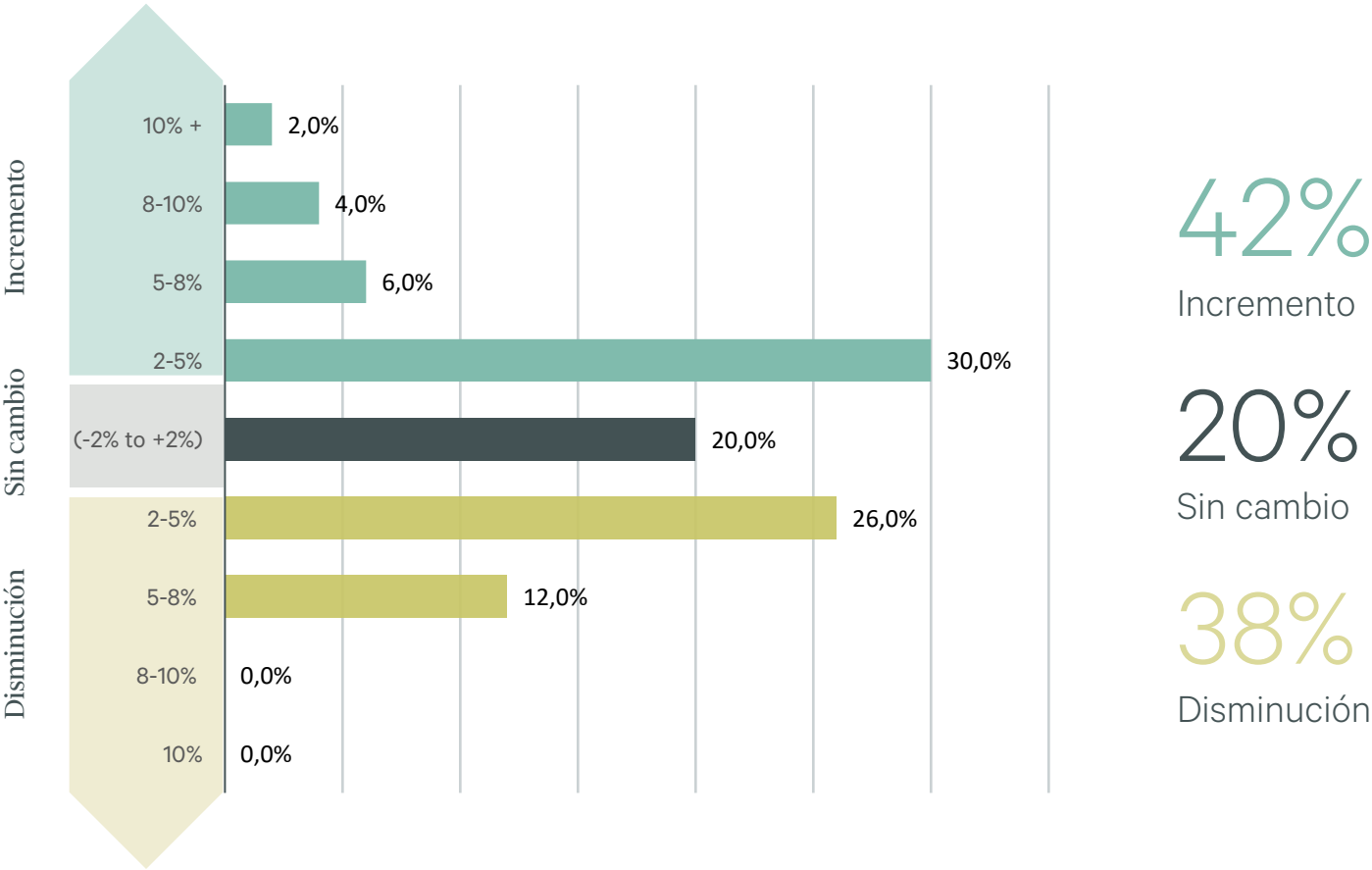


Las previsiones de crecimiento en los beneficios han mejorado de forma generalizada impulsadas principalmente por las buenas cifras de consumo.

Actualmente, el 30% de los encuestados anticipa un incremento de entre el 2% y el 5% en sus beneficios (frente al 24% en 2024). Esta tendencia positiva es especialmente destacada en el sector minorista, donde casi la mitad (48%) prevé un crecimiento en sus márgenes.

El 40% de los operadores logísticos esperan un descenso en el margen de beneficios.

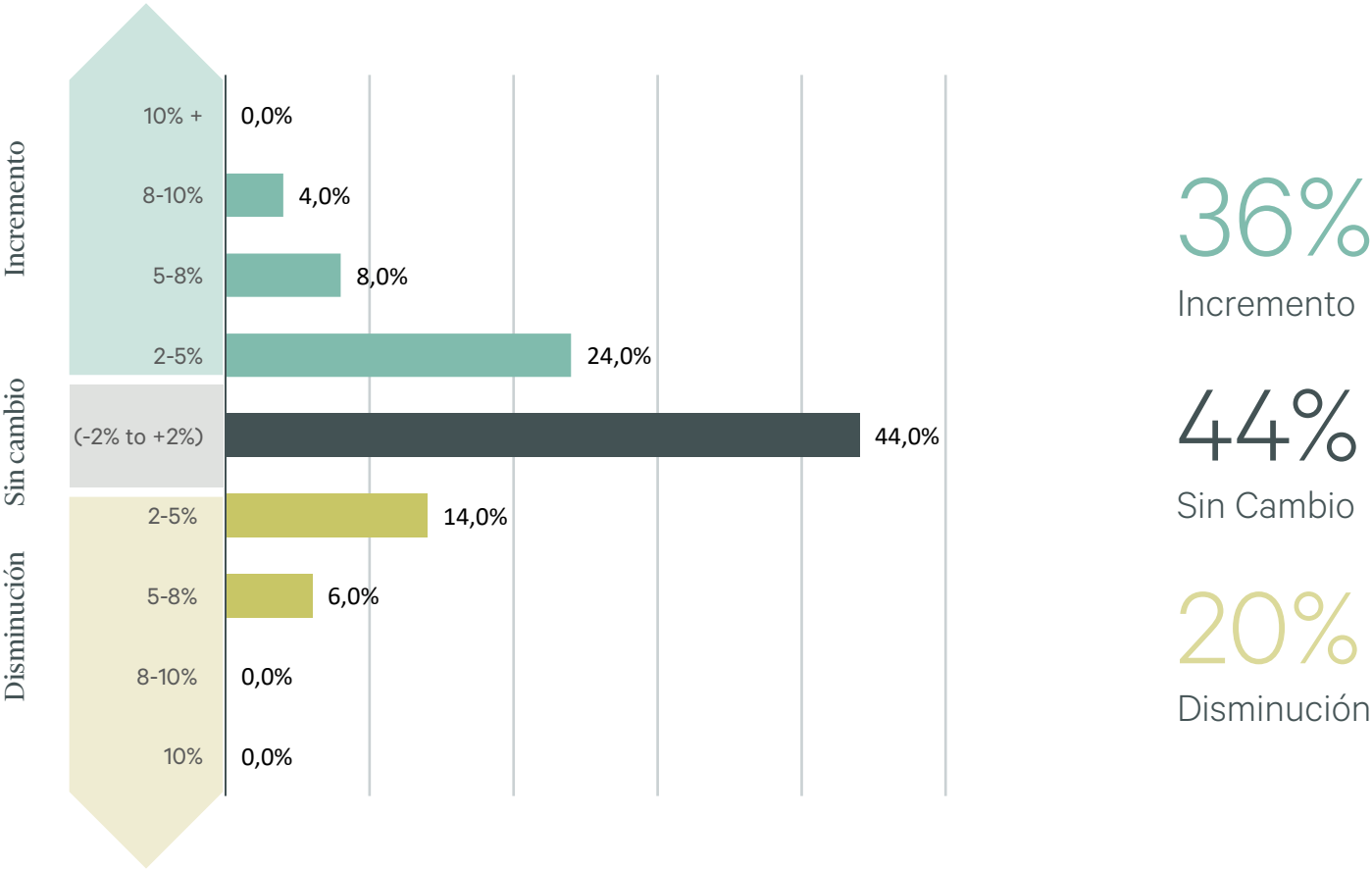
Cambios previstos en beneficios en los próximos 12 meses- 2025



Las expectativas en cuanto a cambios en la plantilla se mantienen estables, similares a los de 2024

El análisis por sectores revela contrastes significativos: el 52% de las empresas logísticas anticipa un incremento en la contratación, mientras que solo el 20% de los minoristas y fabricantes lo incrementará en los próximos 12 meses.

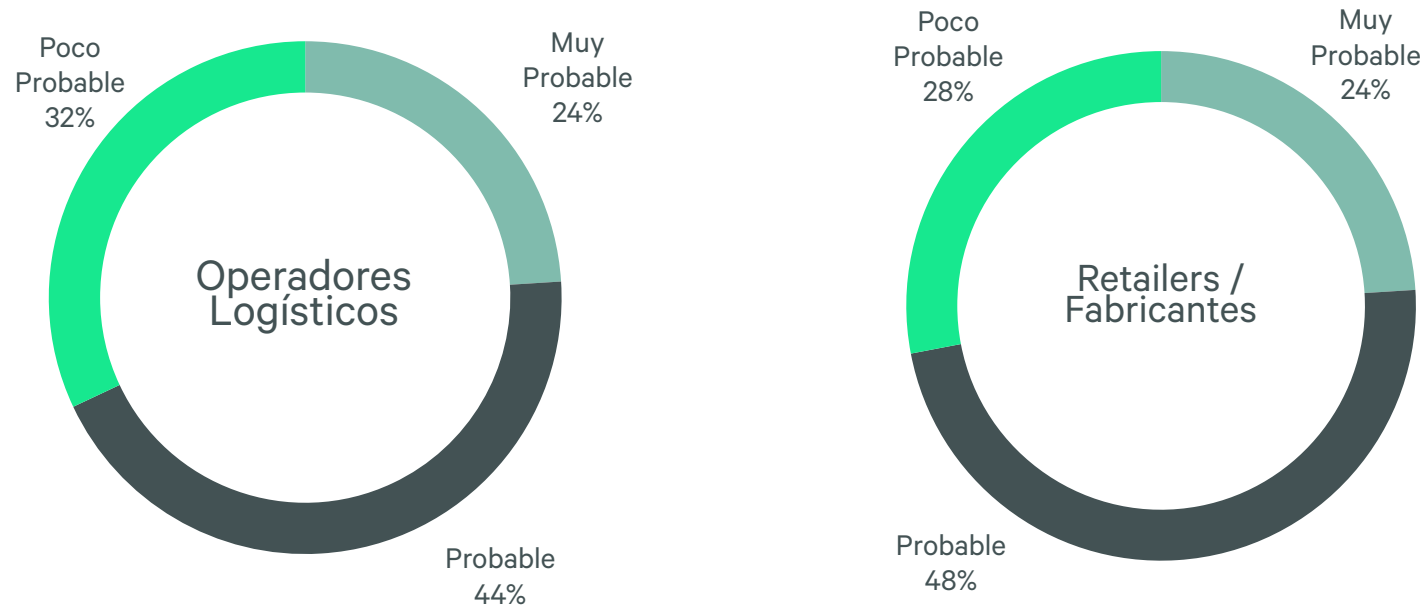
Cambio esperado en el número de empleados en los próximos 12 meses- 2025



Inversión en el sector

El 70% de los encuestados prevé realizar inversiones en los sectores logístico y retail durante el próximo año, frente al 64% en 2024.

Probabilidad de inversión en los próximos 12 meses- 2025



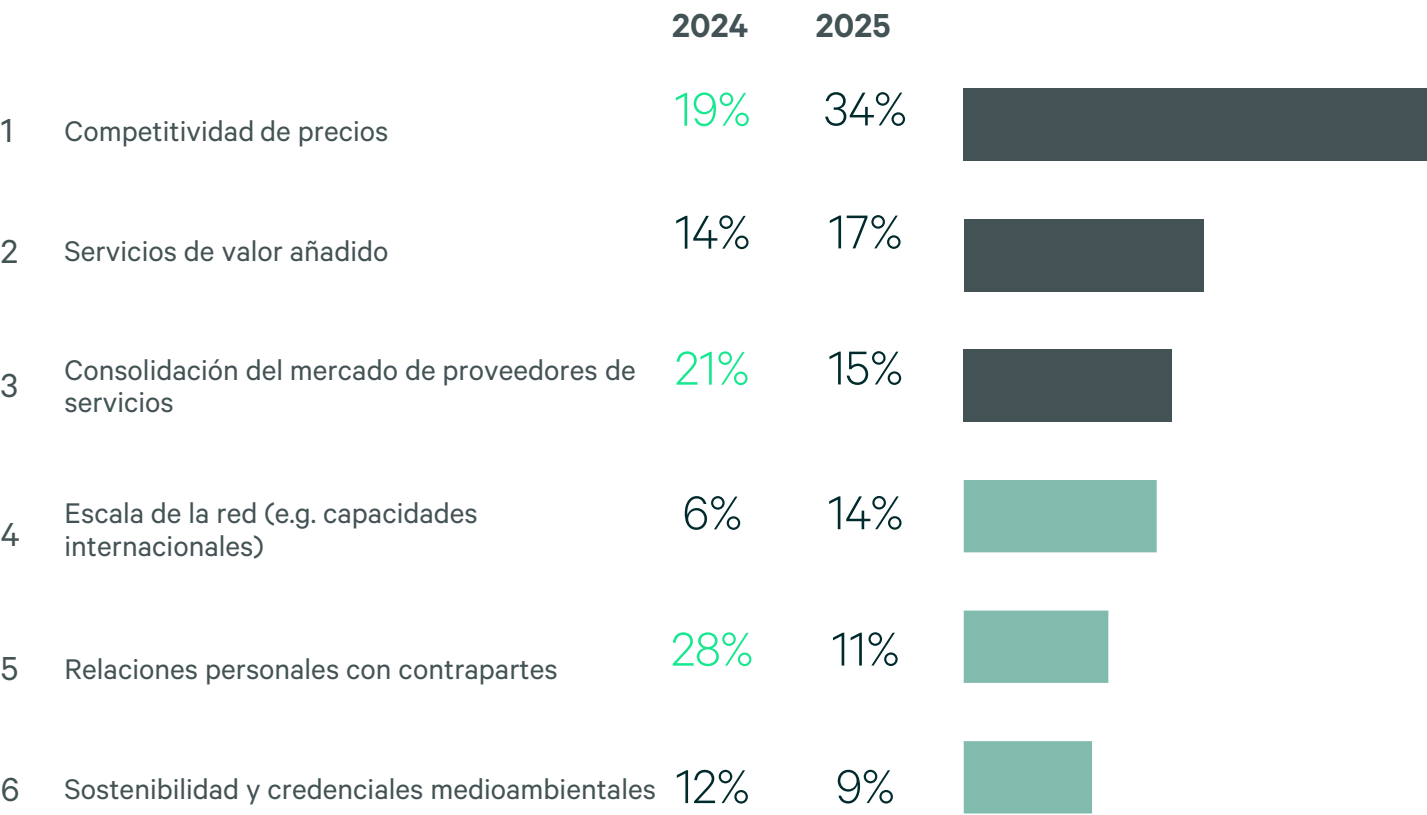
05.
Puntos clave



Dinámicas de externalización

Las principales razones de externalización de contratos están principalmente basadas en la competición de precios y en el valor añadido a los servicios

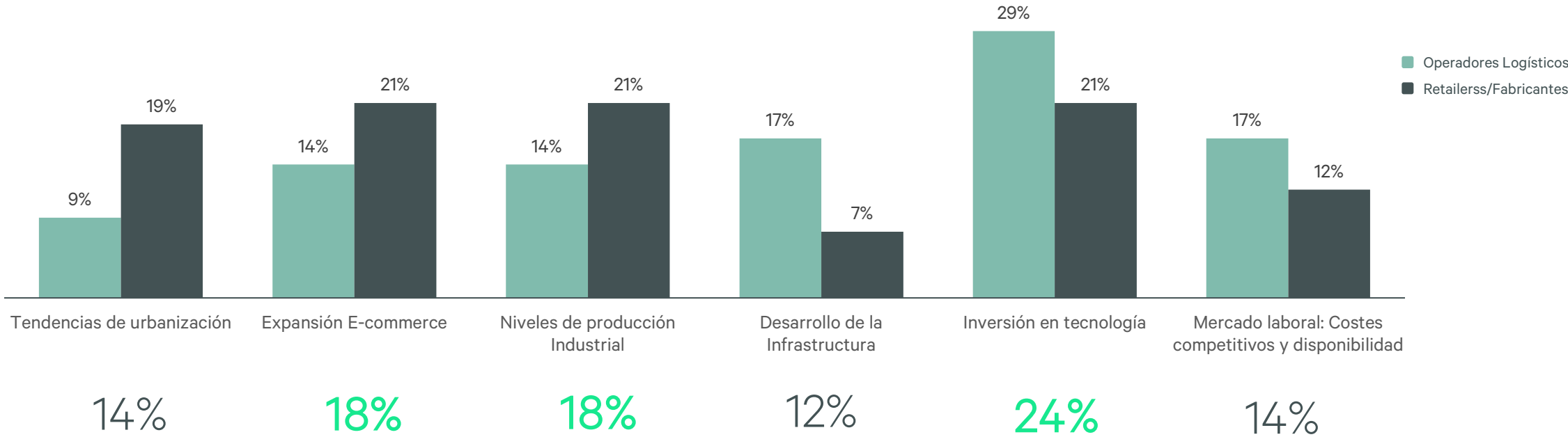
En los últimos 12 meses, ¿cuáles fueron las razones clave para que ustedes o sus clientes consiguieran / adjudicaran contratos a proveedores de servicios?



La inversión en tecnología aplicada a almacenes se ha consolidado este año como el principal motor de crecimiento, registrando un aumento significativo en comparación con 2024.

Además, la expansión sostenida del e-commerce en los últimos años, junto con niveles constantes de producción industrial, continúan siendo factores clave que contribuyen a la estabilidad y proyección positiva del sector logístico e inmobiliario

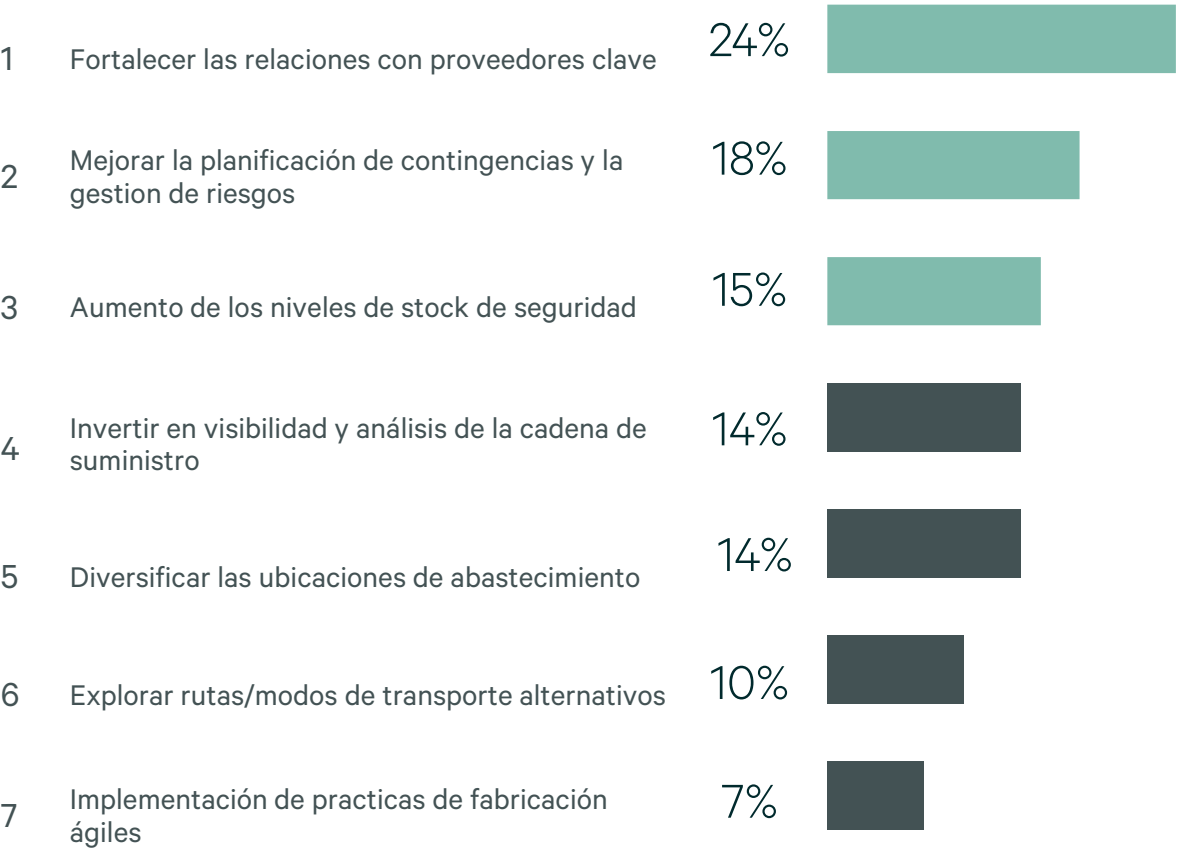
¿Cuáles considera que son los principales impulsores del crecimiento y la estabilidad del sector inmobiliario logístico en España durante 2025?



Cadena de suministro

Las principales medidas que los operadores han obtenido para abordar las disrupciones en la cadena de suministro han sido el fortalecimiento de las relaciones con proveedores clave y mejora de los planes de contingencia, así como el aumento de los niveles de stock de seguridad, que son fundamentales para los operadores logísticos.

¿Cómo ha ajustado su empresa sus estrategias de cadena de suministro en respuesta a las recientes disrupciones? ¿como en la pandemia de COVID-19 o la inestabilidad geopolítica?



Demanda de espacio

En los próximos doce meses, ¿cómo cambiará su demanda de espacio de almacenamiento?

Operadores Logísticos

76%

Incremento

18%

Sin Cambios

6%

Disminución



Distribuidores/Fabricantes

44%

Incremento

52%

Sin Cambios

4%

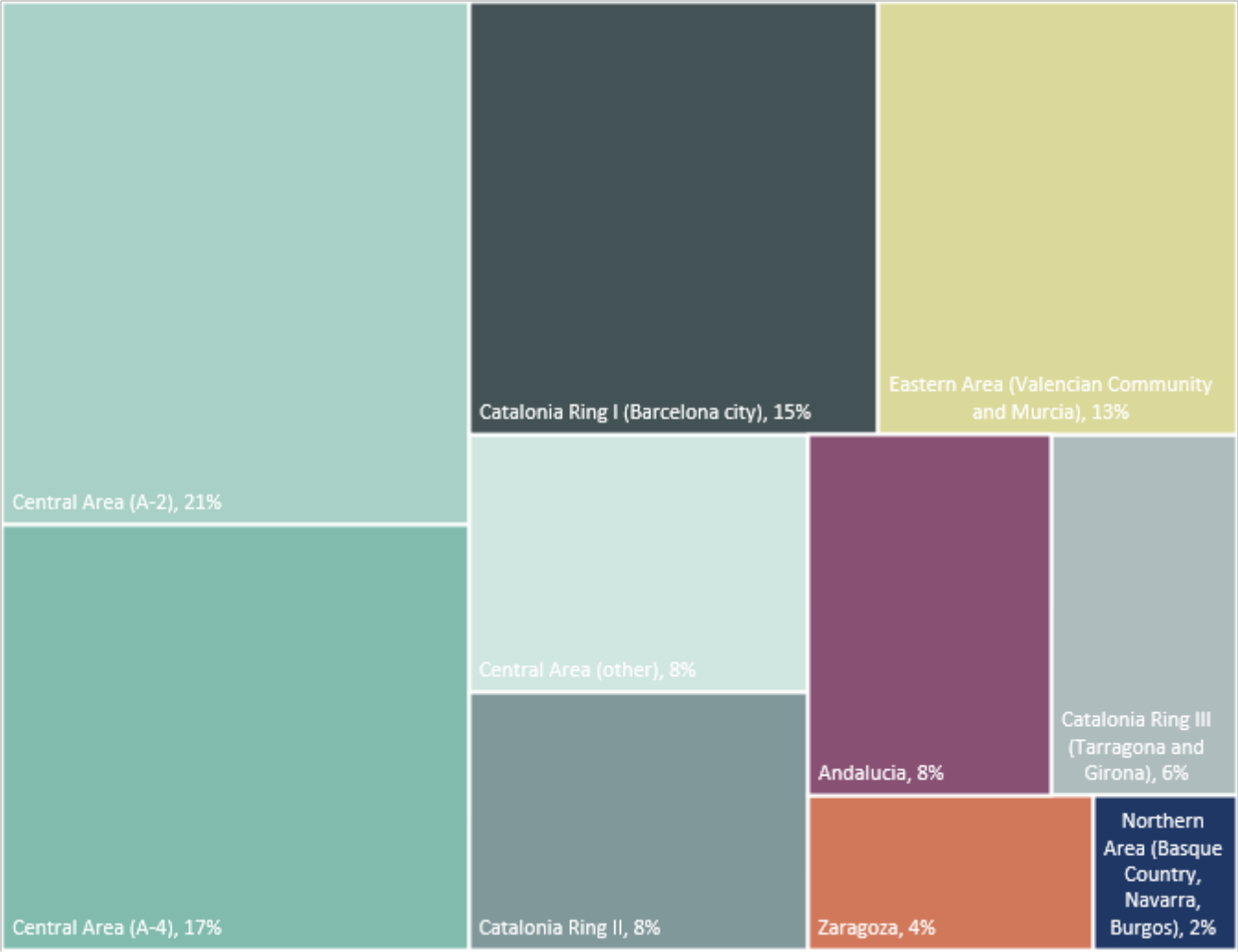
Decrease



Apuesta por regiones

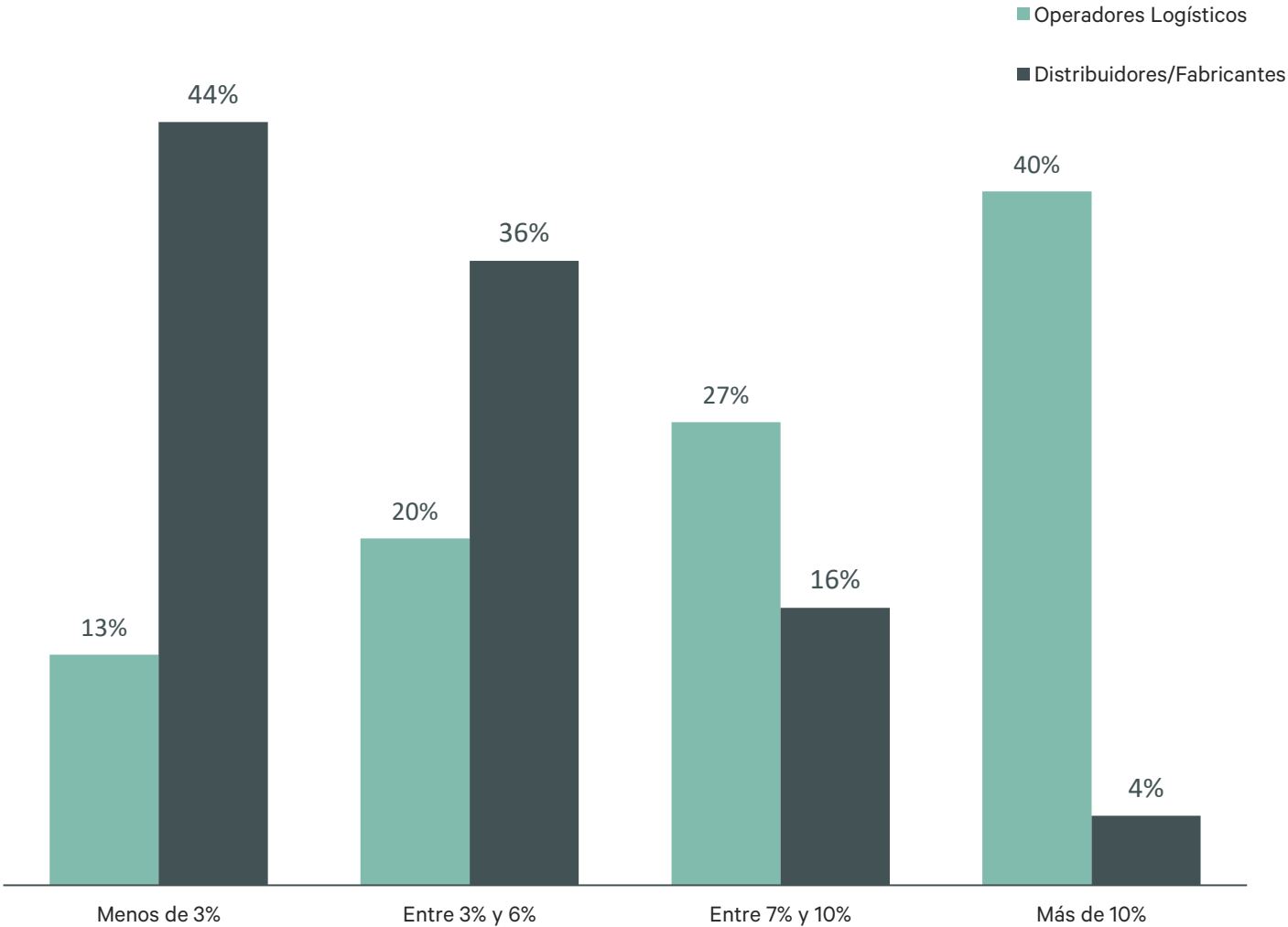
La demanda de espacio se concentra principalmente en los ejes A2 y A4 de la zona centro, seguida por el primer anillo logístico de Cataluña. No obstante, para minoristas y fabricantes, la zona este está ganando relevancia

Si está pensando en aumentar el espacio, ¿a qué regiones se dirigirá el aumento de la demanda?



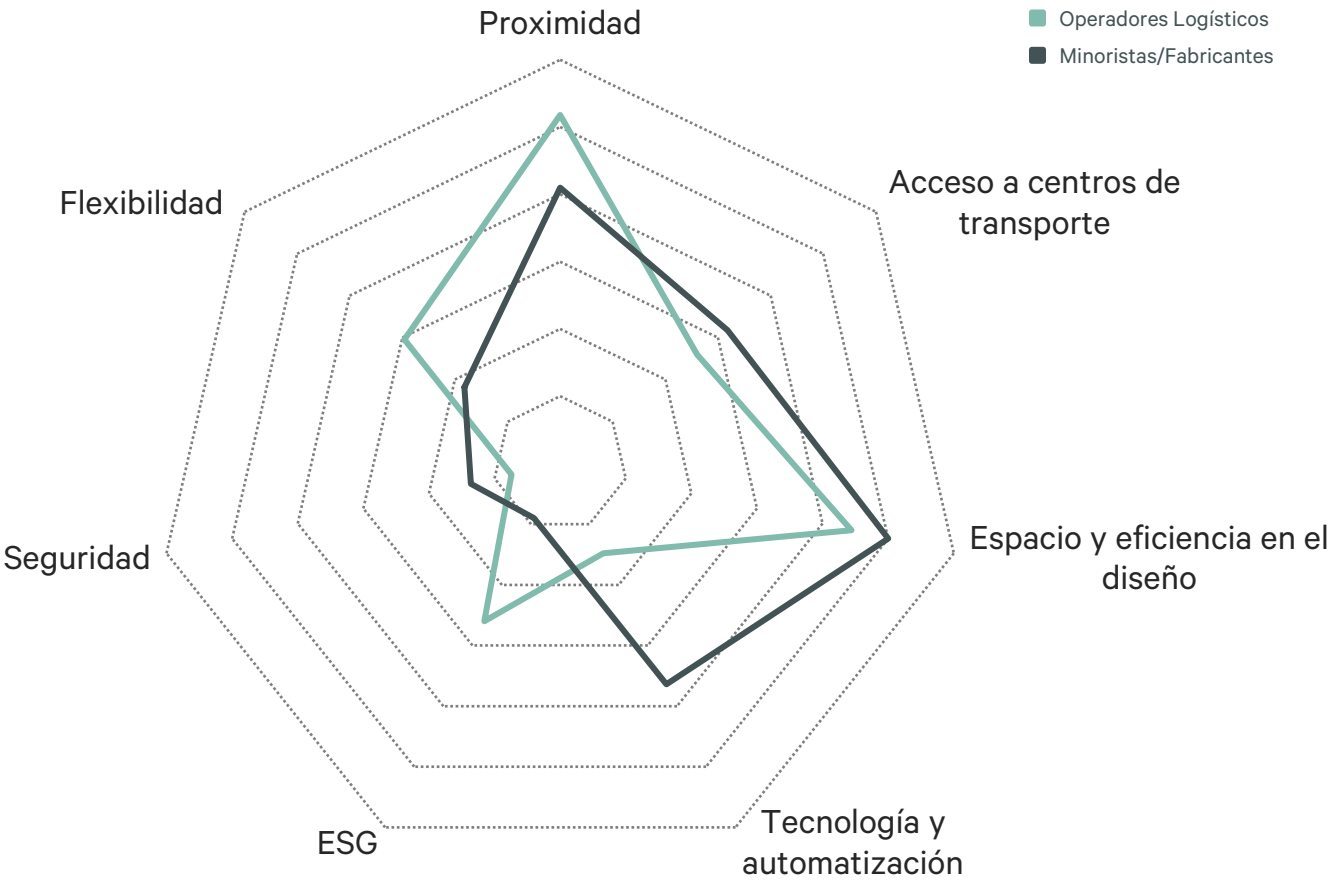
Distribución de costes

¿Qué porcentaje de su presupuesto operativo total se destina a la adquisición o alquiler de propiedades logísticas en comparación con otros gastos operativos (costes de transporte, costes de mantenimiento de inventario, mano de obra,...)?



Servicios clave

¿Cuáles son las características o servicios clave que su empresa prioriza al seleccionar inmuebles logísticos para sus operaciones?

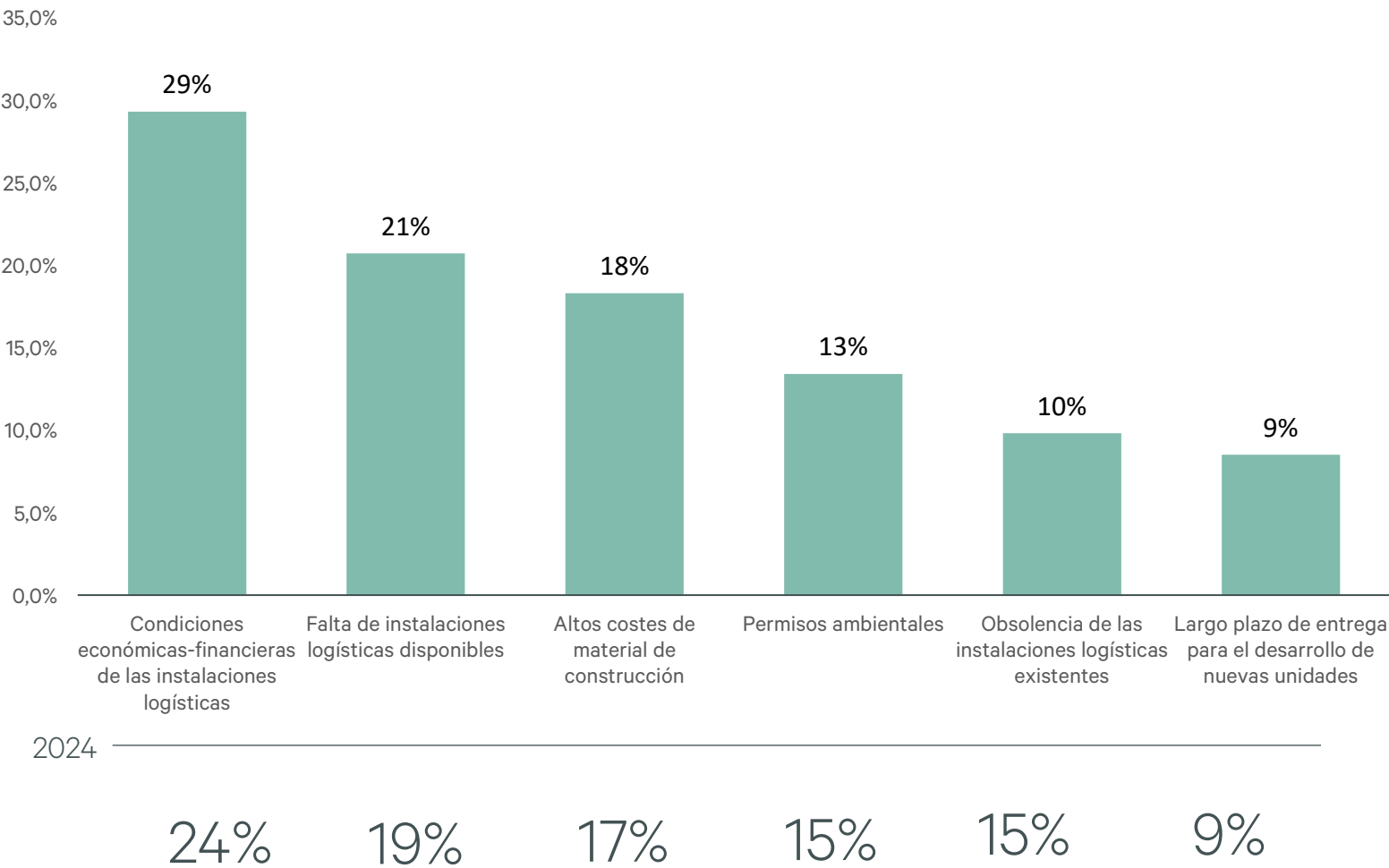


Principales desafíos

Las condiciones financieras de los activos representan el principal desafío para las operaciones vinculadas a la demanda de espacio, seguidas por la falta de instalaciones logísticas disponibles y los elevados costes de construcción.

Desciende el peso de la obsolescencia de los activos como uno de los desafíos en el cierre de operaciones.

¿Cuáles de los siguientes factores inmobiliarios representan los tres mayores desafíos para las operaciones futuras de su empresa?



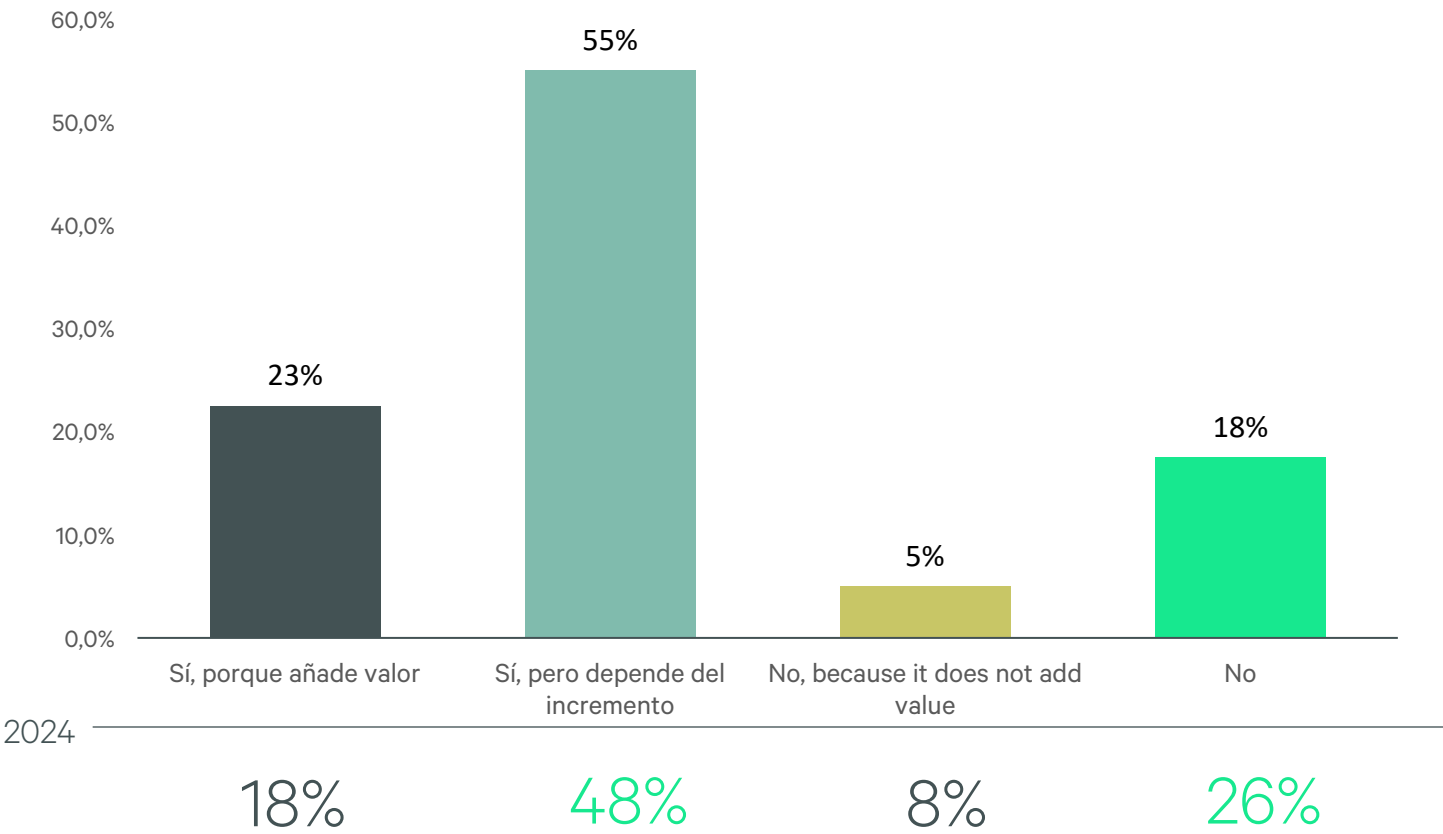
06.
Sostenibilidad



Certificado medioambiental

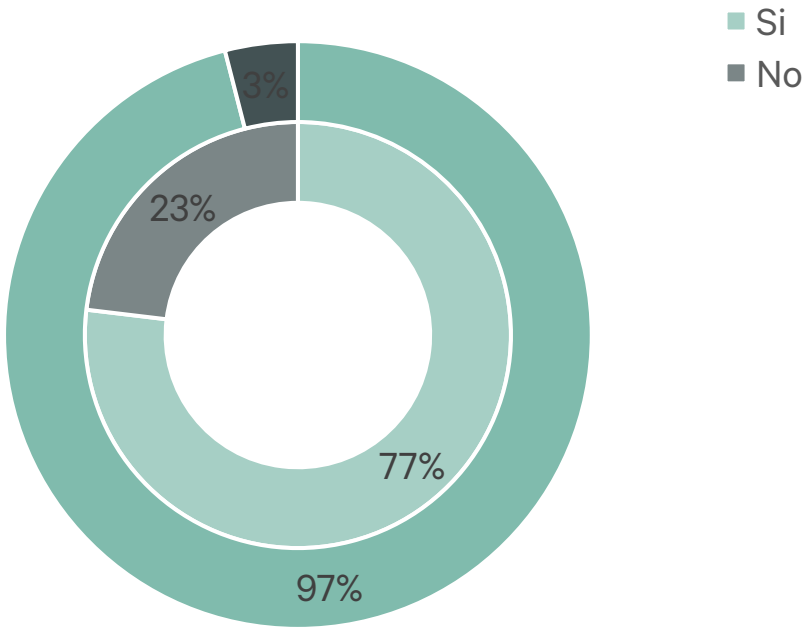
El 78% de los encuestados estarían dispuestos a aceptar un incremento en la renta a cambio de estar ubicados en un inmueble con certificación medioambiental, frente al 66% registrado en 2024.

¿Estaría dispuesto a aumentar el coste de alquiler de su propiedad para tener certificaciones ambientales en sus activos de logística/ cadena de suministro?



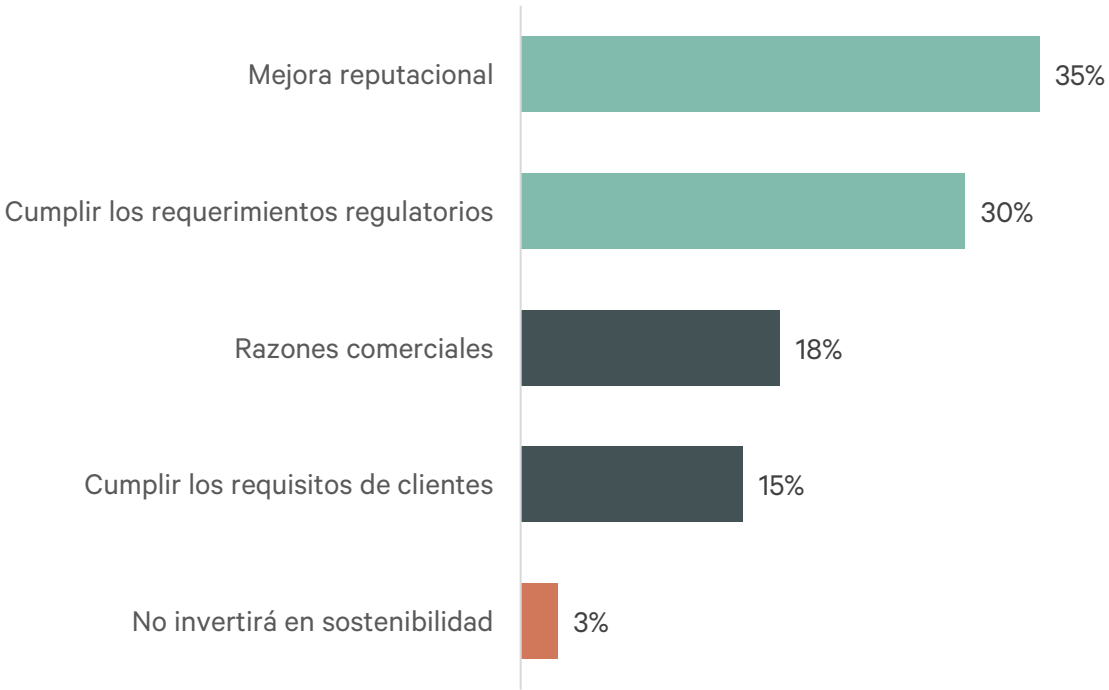
En comparación con los años de la pandemia, el interés por invertir en sostenibilidad ha aumentado significativamente del 77% en 2020 al 97% en 2025.

Intención de invertir en sostenibilidad en los próximos 12 meses - 2025 vs 2020



Los operadores logísticos son quienes muestran el mayor nivel de interés.

Razones para invertir en sostenibilidad



Principales proyectos de sostenibilidad

1º

Reducción de las
emisiones de carbono

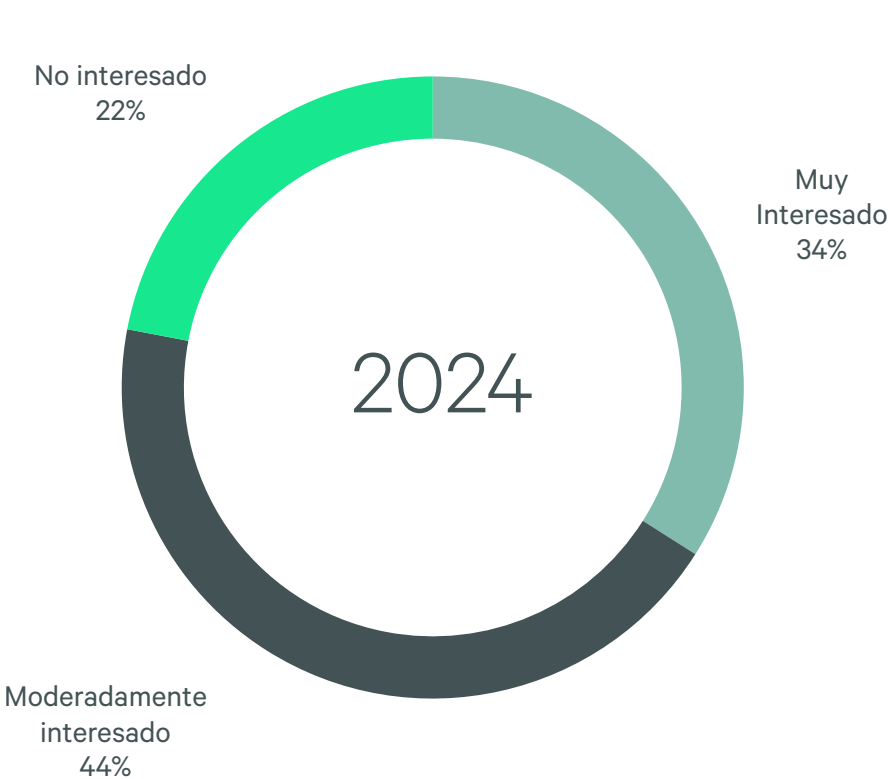
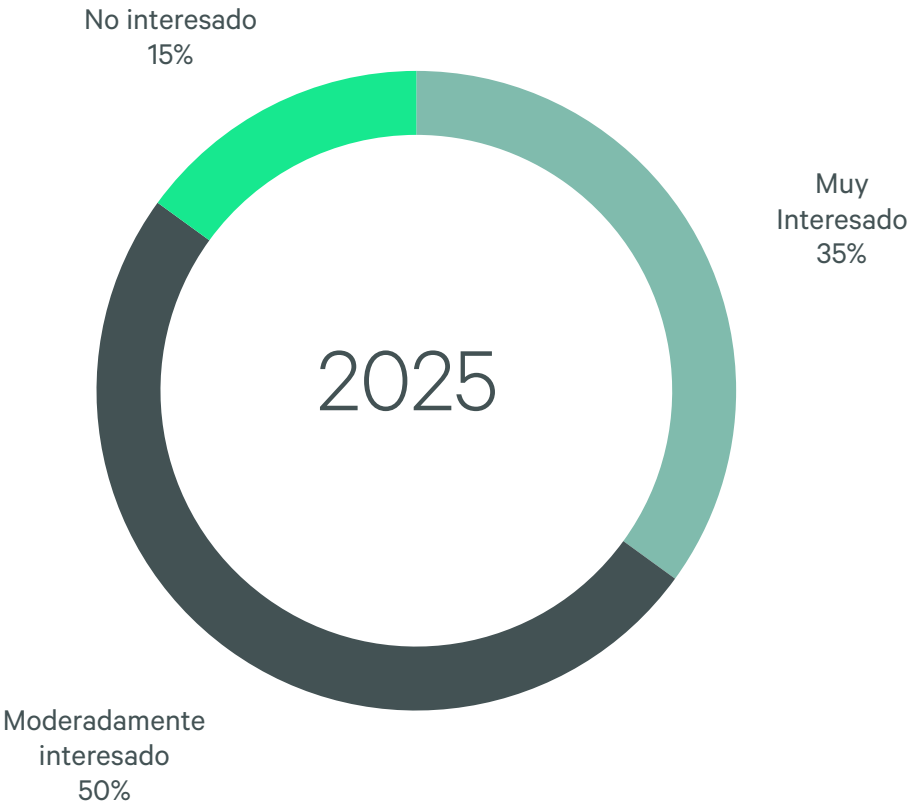
2º

Soluciones de **ahorro
energético**

3º

Ampliación de la flota con
vehículos con **energías
alternativas**

¿Qué nivel de interés tiene en invertir en energía solar para abastecer de energía a instalaciones logísticas?



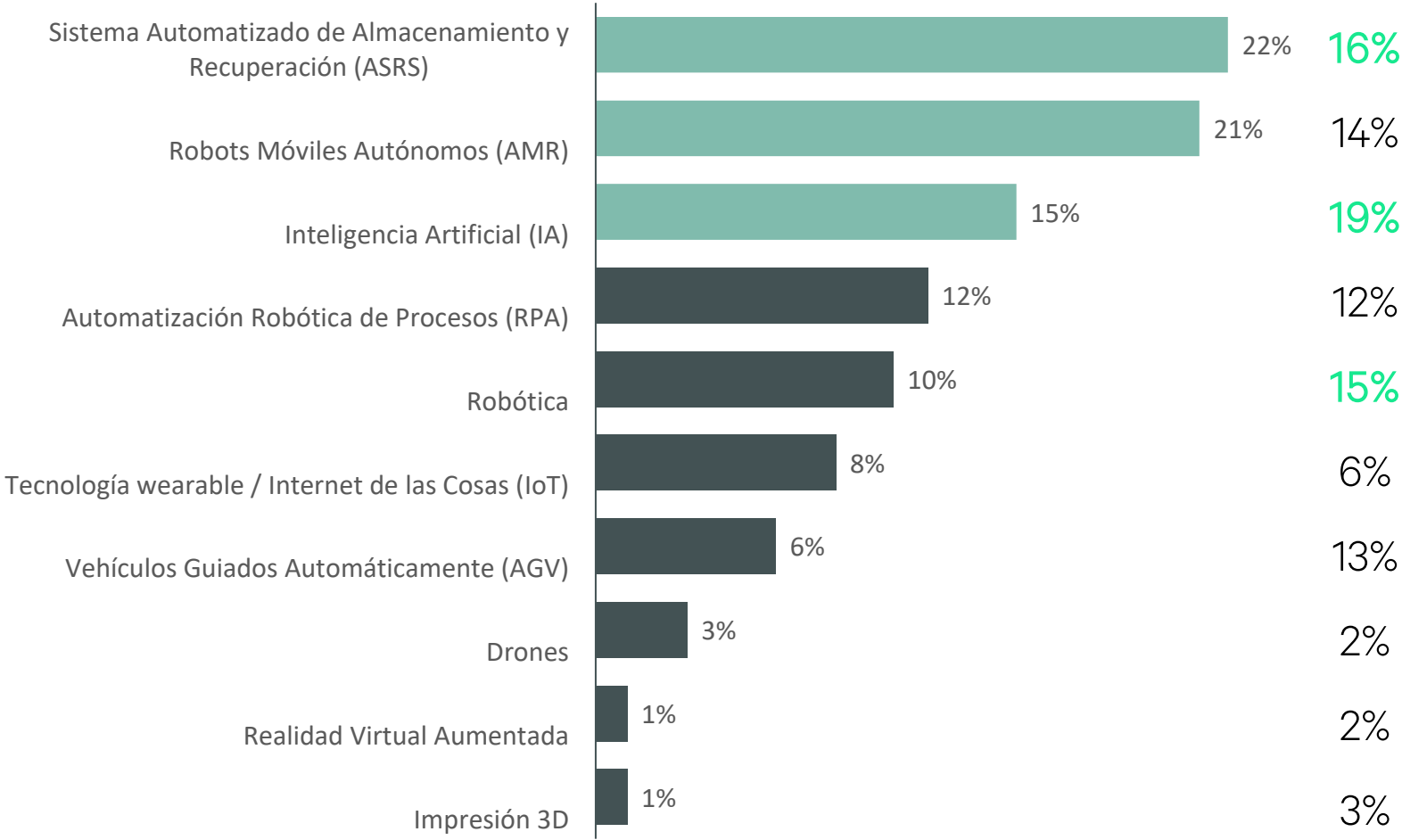
07.
Tecnología



Implementaciones tecnológicas

El 58% considera que los sistemas automatizados de almacenamiento y recuperación, los robots móviles autónomos y la inteligencia artificial tendrán el mayor impacto en las operaciones inmobiliarias durante los próximos tres años

Implementaciones tecnológicas que tendrán mayor impacto en las operaciones durante los próximos 3 años



Principales impactos de la inversión en tecnología

1º

Eficiencia operativa

2º

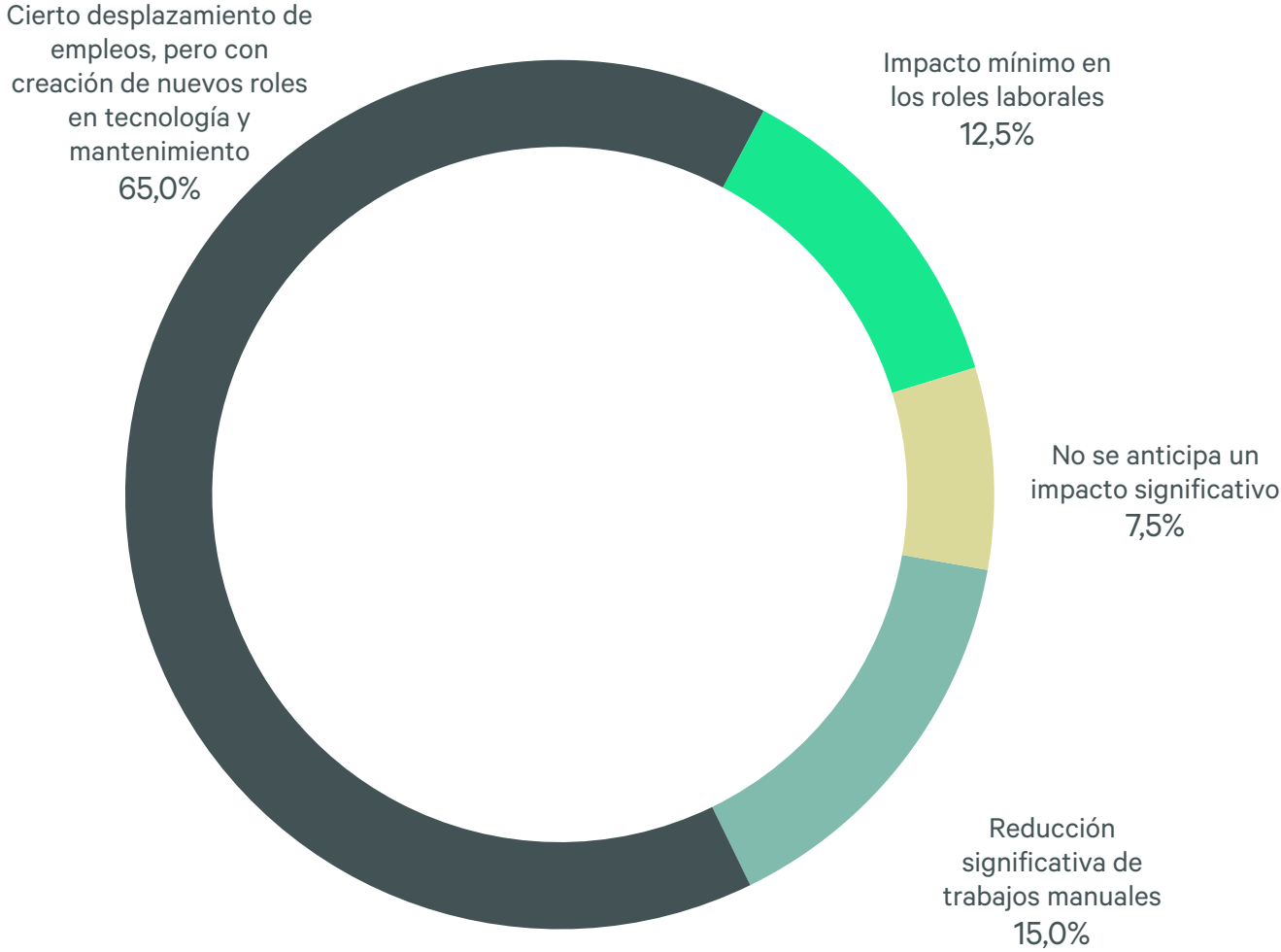
Optimización de espacios de
almacenamiento

3º

Mejora de la **seguridad**

Automatización robótica

¿Cómo prevé que el aumento de la automatización y la robótica en los almacenes afectará a los puestos de trabajo dentro de su empresa durante los próximos cinco años?



08.

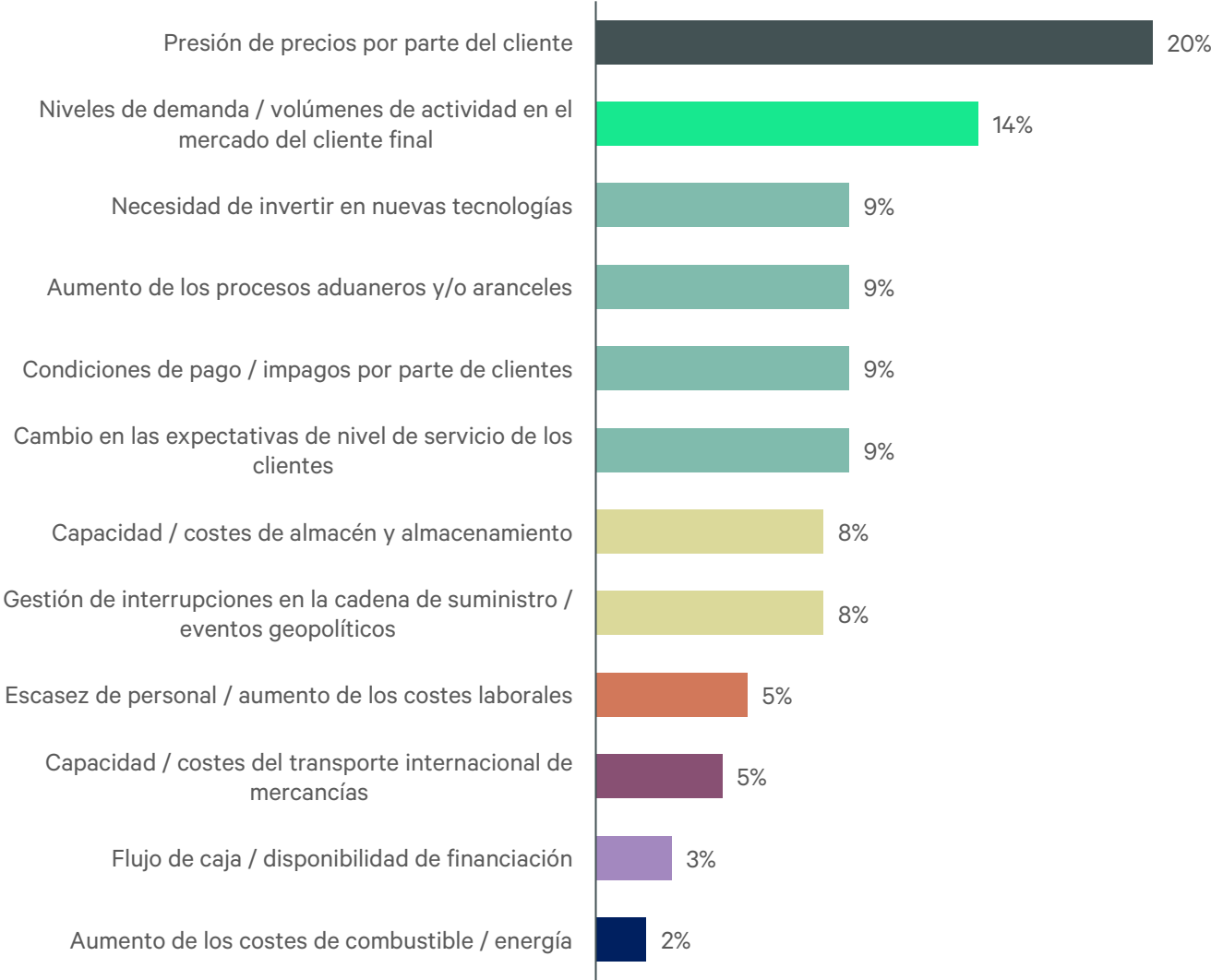
Desafíos empresariales y oportunidades futuras



Principales desafíos

Durante los próximos 12 meses, los tres grandes desafíos para los ocupantes serán la presión sobre los precios, los volúmenes de demanda del cliente final y la inversión en nuevas tecnologías.

¿Cuáles considera que serán los tres mayores desafíos para su empresa en los próximos 12 meses?

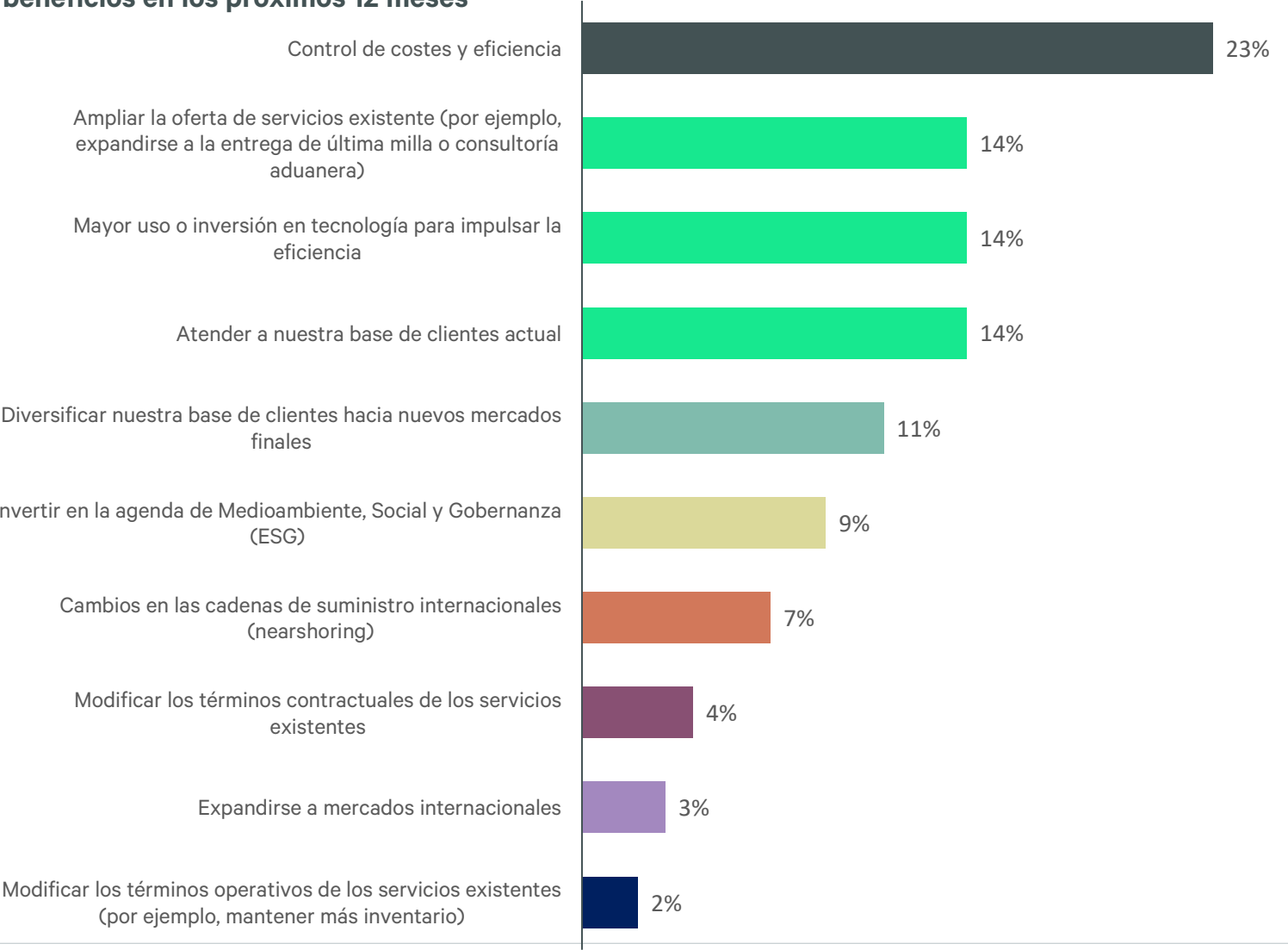


Principales oportunidades

Las oportunidades de negocio estarán vinculadas principalmente con el control de costes y la eficiencia, aunque factores como el impulso del uso de la tecnología, el servicio de clientes y la ampliación de la oferta de servicios existente.

Más del 50% de los minoristas y fabricantes consideran que los dos primeros factores son cruciales

¿Cuáles considera que serán las tres oportunidades más importantes para el crecimiento de beneficios en los próximos 12 meses



09.

Conclusiones principales





La confianza en el sector logístico español muestra un ligero descenso aunque se mantiene en positivo.

-

Mejora la confianza de minoristas y fabricantes



Este año, la mayoría de los operadores logísticos planean aumentar su superficie.



La inversión en sostenibilidad es clave para todos los operadores, y la mayoría está dispuesta a asumir un aumento en las rentas para su implementación



La tecnología y la automatización son clave para el futuro de las operaciones



El principal desafío será la presión precios de los clientes

-

Las oportunidades estarán vinculadas a la eficiencia de los procesos mediante el uso de tecnología y el control de costes

Contacto

CBRE Research

Miriam Goicoechea
Directora Senior de Research en Iberia
CBRE España
miriam.goicoechea@cbre.com

Arancha González
Directora Asociada en I&L, Data Center y Retail
CBRE España
aranzazu.gonzalez@cbre.com

CBRE Industrial y Logístico

Alberto Larrazábal Roche
Director Ejecutivo
CBRE España
alberto.larrazabal@cbre.com

CBRE España
Edificio Castellana 200
Paseo de la Castellana, 202
Madrid 28046 - España
+34 91 598 1900

LOGICOR

Juan Luque
Senior Asset Manager
España - MRICS
luque@logicor.eu

Logicor
Calle Génova 17 – 6th planta
28004 Madrid
+34 680128194

Aviso Legal: La información contenida en este documento, incluidas las proyecciones, ha sido obtenida a través de fuentes consideradas confiables. Aunque CBRE y Logicor no dudan de su precisión, CBRE y Logicor no la han verificado ni ofrecen garantía o declaración alguna al respecto. Es responsabilidad del lector confirmar de manera independiente la veracidad de dicha información. Esta información se presenta exclusivamente para el uso de clientes y profesionales de CBRE y Logicor. Todos los derechos sobre este material están reservados y no puede ser reproducido ni distribuido a terceros sin la autorización previa de CBRE y Logicor.



