



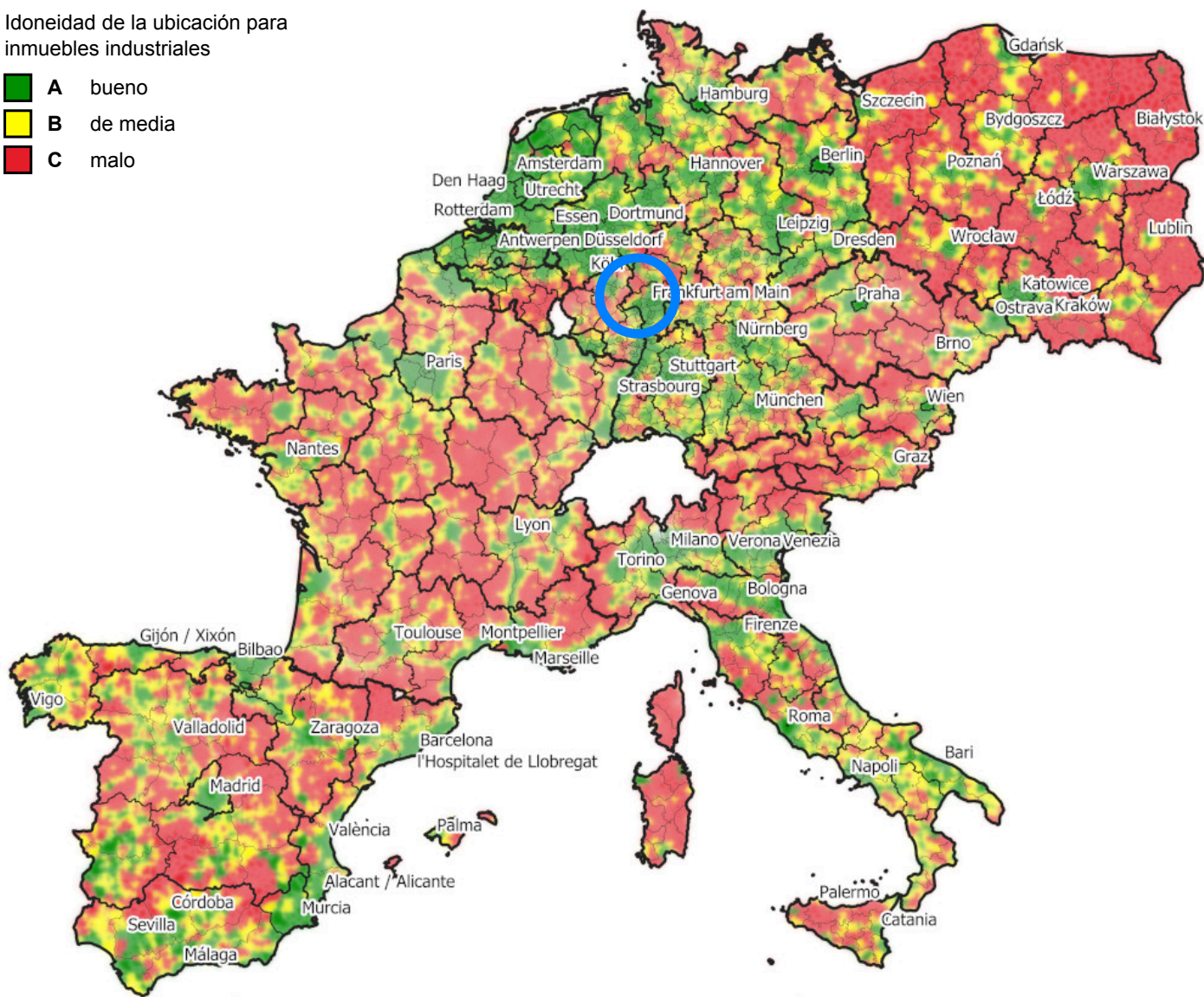
IndustrialBundle Idstein - 2025 -

(Fecha: 31.12.2025)

Ubicación del emplazamiento dentro de los principales países de la UE

Idoneidad de la ubicación para inmuebles industriales

- A bueno
- B de media
- C malo

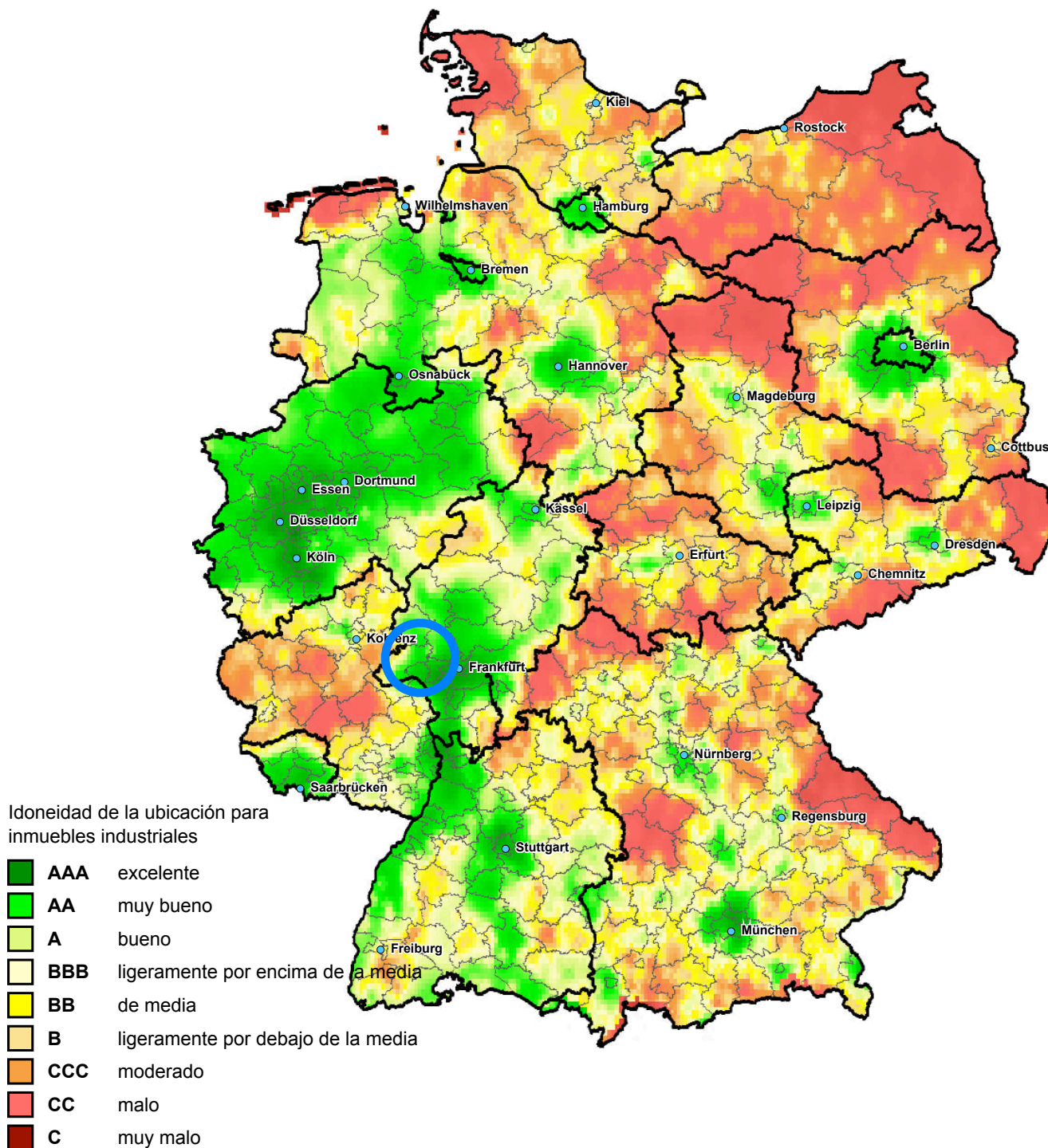


Fuente del mapa: IndustrialPort
Fecha: 31.12.2025

IndustrialBundle EU



Mapa nacional



Fuente del mapa: IndustrialPort en cooperación con la Universidad Fresenius
Fecha: 31.12.2025

Idoneidad de la ubicación según IndustrialScore para Idstein: AAA

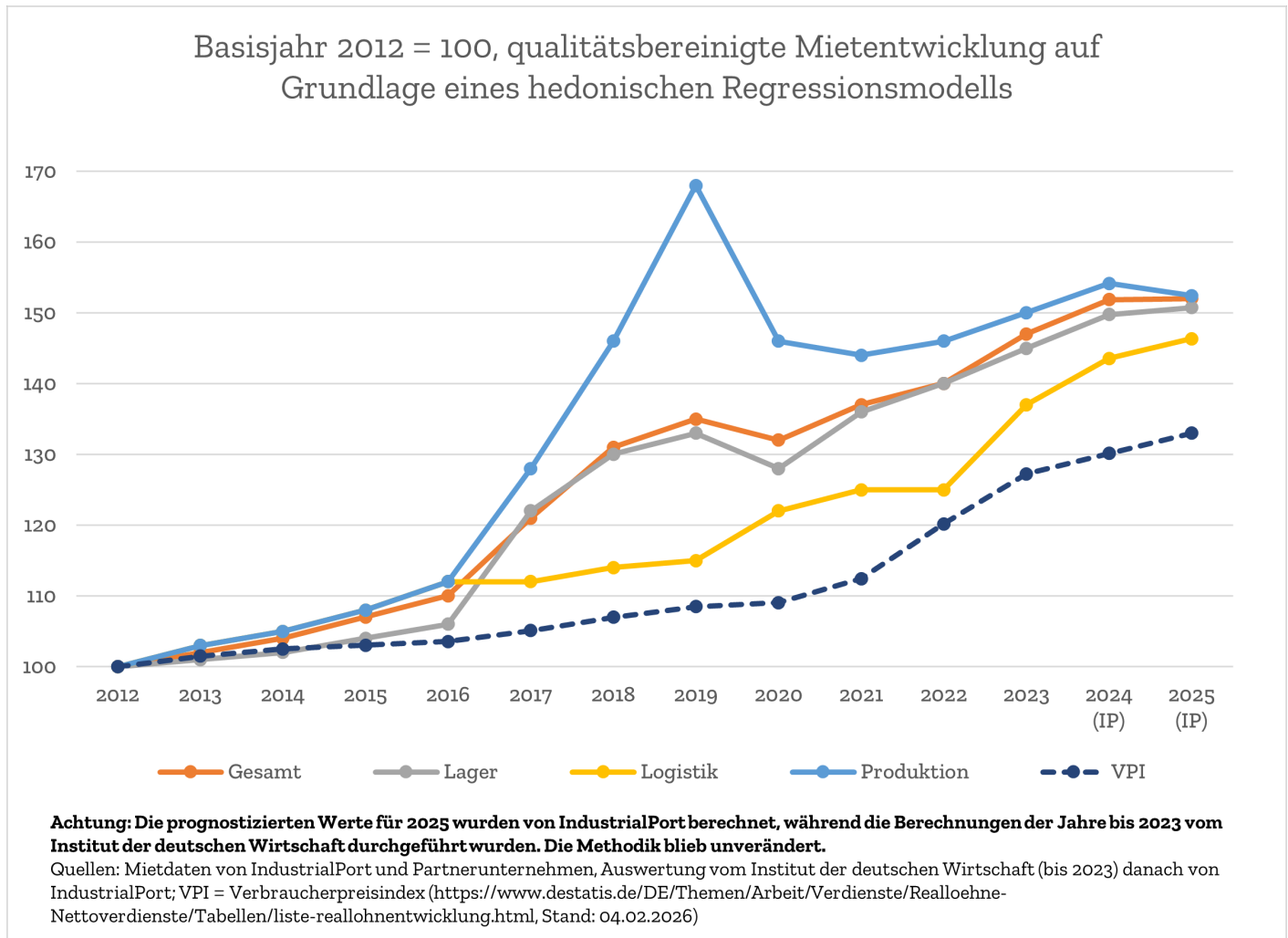
Este lugar se encuentra en el primer cuartil en la comparación nacional.



1 Mercado nacional de inmuebles industriales y logísticos

The IW IndustrialPort Industrial Real Estate Index (IWIP Index for short) tracks rental trends in the market for production, logistics, and warehouse space since 2012. The data analysis is based on a proprietary database containing over 52,000 observations throughout the entire period.

The Industrial and Logistics Real Estate Index (IWIP) shows an overall stable development of rental prices for warehouse, logistics and production properties in Germany for the year 2025.



For more information, visit: <https://www.industrialport.net/industriemobilien-index-iwip/>

In 2025, the overall index reached **152 points**, representing a slight increase of **+0.1 %** compared to the previous year. The warehousing sector stands at **151 points (up 0.7 %)**, logistics at **146 points (up 1.9 %)**, and production also at **152 points**, but with a decrease of **-1.1 %**. The Consumer Price Index (CPI) is at **131 points**, representing a **2.2% increase** compared to 2024.

Classification 2025:

- Overall market stable at a high level (152 points, +0.1%)
- Logistics shows the strongest momentum (146 points, +1.9%)
- Warehousing slightly positive (151 points, +0.7%)
- Production declining despite high index level (152 points, -1.1%)
- CPI rises moderately to 131 points (+2.2%)



2 Mercado regional de inmuebles industriales y logísticos

Idstein, Stadt se encuentra en el distrito de Rheingau-Taunus, en Hesse, y forma parte de la sólida región metropolitana de Frankfurt/Rin-Main. La localidad se beneficia de su posición entre Wiesbaden, Frankfurt am Main y Limburg an der Lahn, así como de su buena accesibilidad a través de la autopista A3 y de la red viaria regional. Para los inmuebles industriales y logísticos, resulta especialmente relevante la conexión con los ejes de transporte suprarregionales, ya que permite distancias cortas a los mercados de suministro y distribución del área Rin-Main.

El emplazamiento está más marcado por estructuras empresariales de tamaño medio que por una gran industria pesada. En consecuencia, en Idstein, Stadt predominan los espacios comerciales, de producción y de almacenamiento de pequeño y mediano tamaño. La demanda suele proceder de empresas artesanales, prestadores de servicios, compañías comerciales y firmas con función de distribución regional. Para usos logísticos, resultan especialmente interesantes los polígonos bien conectados y las superficies con naves flexibles.

La proximidad a los mercados laborales de la región, la buena accesibilidad y el entorno de alto poder adquisitivo tienen un efecto positivo sobre la calidad de la ubicación. Al mismo tiempo, la oferta de suelo disponible en zonas consolidadas suele ser limitada, lo que puede restringir el desarrollo de proyectos industriales y logísticos de mayor tamaño. En conjunto, Idstein, Stadt es especialmente adecuada para usos comerciales de pequeño a mediano tamaño con orientación regional.



3 Datos estadísticos básicos

País	Hessen	Región metropolitana	Reg.-Bez. Darmstadt
Distrito	Rheingau-Taunus-Kreis	Asociación de municipios	Idstein, Stadt
Número de habitantes	25.709	Densidad de población	322 Habitantes por km²
Industrialscore	AAA (excelente)		
Accesibilidad	Valor federal	Idstein	Desv. del gobierno federal
Autopistas	5 Min.	3 Min.	-40,0 %
Centros superiores	17 Min.	24 Min.	+41,2 %
Centros intermedios	4 Min.	0 Min.	-100,0 %
Áreas metropolitanas (turismo)	80 Min.	66 Min.	-17,5 %
Áreas metropolitanas de la UE	222 Min.	194 Min.	-12,6 %
Datos estructurales	Valor federal	Rheingau-Taunus-Kreis	Desv. del gobierno federal
Tasa de desempleo	7,6 %	5,0 %	-34,2 %
Tasa de ocupación	62,8 %	63,4 %	+1,0 %
PIB por persona ocupada	94.604,50 €	80.338,00 €	-15,1 %
Tipos impositivos municipales	Valor federal	Idstein	Desv. del gobierno federal
Impuesto sobre actividades económicas	395,9 %	420,0 %	+6,1 %
Impuesto sobre bienes inmuebles B	475,7 %	450,0 %	-5,4 %
Distribución por sectores	Valor federal	Idstein	Desv. del gobierno federal
Procesamiento (abrev. manufactura)	13,2 %	5,8 %	-56,1 %
Sector de la construcción (abrev. construcción)	5,7 %	4,1 %	-28,1 %
Comercio (abrev. comercio)	13,6 %	20,0 %	+47,1 %
Transporte (abrev. transporte)	13,6 %	20,0 %	+47,1 %
Otros (abrev. otros)	53,9 %	50,1 %	-7,1 %
Fallos	Valor federal*	Rheingau-Taunus-Kreis*	Desv. del gobierno federal
Tasa de impago CFGH	1,61 %	0,83 %	-48,4 %

* Valores comparativos de 2023, lamentablemente aún no disponemos de los valores de 2025.

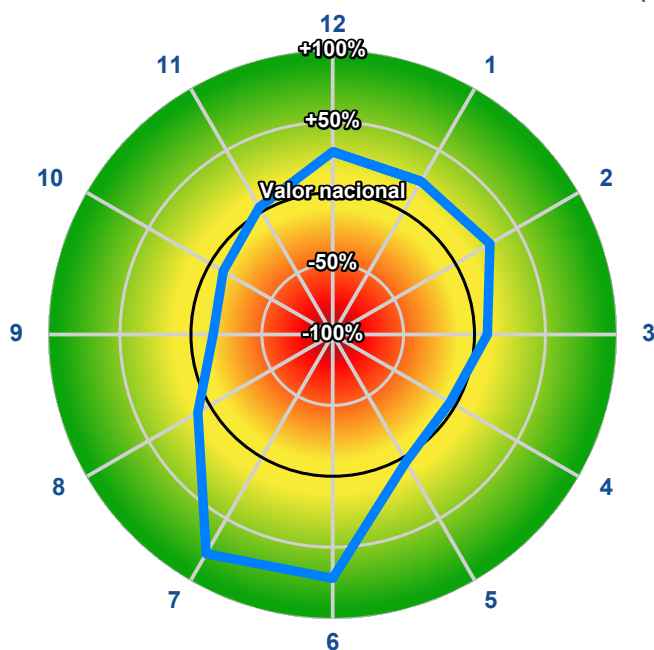
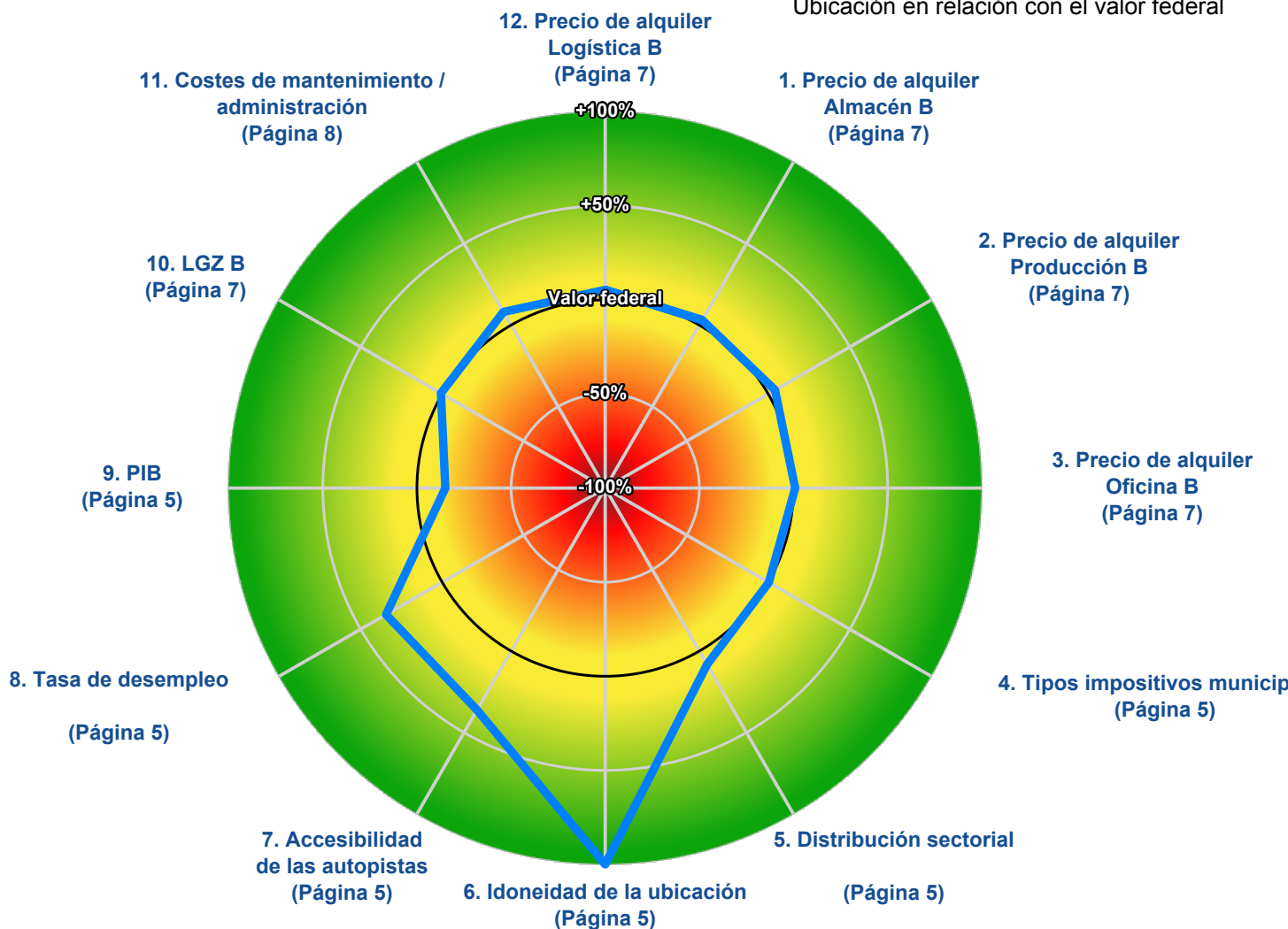
Distribución por sectores

Valor federal	abrev. manufactura	abrev. construcción	abrev. comercio	abrev. transporte	abrev. otros
Idstein	abrev. manufactura	abrev. construcción	abrev. comercio	abrev. transporte	abrev. otros

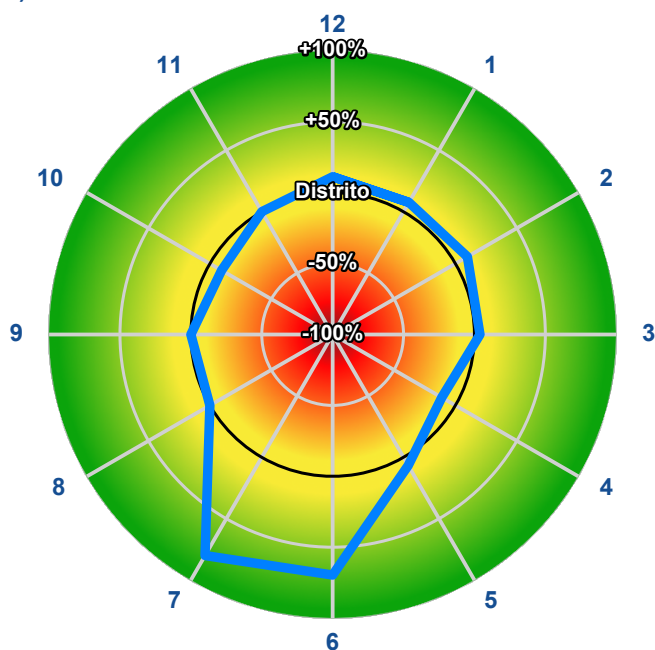


4 Resumen de la ubicación

Ubicación en relación con el valor federal



Ubicación en relación con el valor del estado federado



Ubicación en relación con el distrito



5 Alquileres (municipio)

Mediana de las rentas de mercado para Idstein (2025)

Clase de equipamiento	Alquiler ¹	Media ²	Desviación ³	Desv. estándar ⁴
Superficies de almacén A	5,55 €	5,35 €	+3,7 %	±17,4 %
Superficies de almacén B	4,85 €	4,70 €	+3,2 %	±17,8 %
Superficies de almacén C	3,90 €	3,65 €	+6,8 %	±21,5 %
Superficies logísticas A	6,65 €	6,20 €	+7,3 %	±16,4 %
Superficies logísticas B	5,75 €	5,45 €	+5,5 %	±16,5 %
Superficies logísticas C	4,55 €	4,35 €	+4,6 %	±20,5 %
Superficies de producción A	5,35 €	5,05 €	+5,9 %	±17,6 %
Superficies de producción B	4,65 €	4,45 €	+4,5 %	±19,4 %
Superficies de producción C	3,75 €	3,50 €	+7,1 %	±22,4 %
Superficies de oficina A	8,50 €	8,30 €	+2,4 %	±10,9 %
Superficies de oficina B	7,05 €	7,00 €	+0,7 %	±11,7 %
Superficies de oficina C	5,65 €	5,70 €	-0,9 %	±12,7 %

6 Tasas de interés inmobiliarias por clase de calidad (municipio)

Tipos medios de interés inmobiliario en Idstein (2025)

Clase de equipamiento	Tipo de interés
Tasa de interés inmobiliaria A	5,6 %
Tasa de interés inmobiliaria B	6,6 %
Tasa de interés inmobiliaria C	7,8 %



7 Costes de mantenimiento (Distrito)

Costes medios de mantenimiento en el distrito

Uso	2025
Superficies de almacén A	4,74 €/m²/Año
Superficies de almacén B	3,78 €/m²/Año
Superficies de almacén C	2,71 €/m²/Año
Superficies logísticas A	4,74 €/m²/Año
Superficies logísticas B	3,78 €/m²/Año
Superficies logísticas C	2,72 €/m²/Año
Superficies de producción A	6,48 €/m²/Año
Superficies de producción B	4,47 €/m²/Año
Superficies de producción C	3,67 €/m²/Año
Superficies de oficina A	4,06 €/m²/Año
Superficies de oficina B	2,47 €/m²/Año
Superficies de oficina C	1,95 €/m²/Año

8 Costes de administración (Distrito)

Costes medios de administración en el distrito

Uso	2025
Superficies de almacén A	1,46 €/m²/Año
Superficies de almacén B	1,33 €/m²/Año
Superficies de almacén C	0,93 €/m²/Año
Superficies logísticas A	1,46 €/m²/Año
Superficies logísticas B	1,36 €/m²/Año
Superficies logísticas C	0,96 €/m²/Año
Superficies de producción A	1,87 €/m²/Año
Superficies de producción B	1,82 €/m²/Año
Superficies de producción C	1,62 €/m²/Año
Superficies de oficina A	1,43 €/m²/Año
Superficies de oficina B	1,02 €/m²/Año
Superficies de oficina C	0,92 €/m²/Año



9 Fuentes

Fuentes:

El mapa de calor fue desarrollado por IndustrialPort en cooperación con la Universidad Fresenius.

Datos estadísticos básicos: Oficina Federal de Estadística, oficinas estadísticas de los estados federados, modelo de accesibilidad del BBSR

Tasas de impago: Creditreform

Alquileres: investigación propia

Tasa de capitalización inmobiliaria: investigación propia

Costes de FM: WISAG

Mapa de calor Europa: IndustrialPort, Fecha: 31.12.2025

Mapa de calor Alemania: IndustrialPort en cooperación con la Universidad Fresenius, Fecha: 31.12.2025

10 Definiciones

Costes de mantenimiento

Los costes de mantenimiento son los costes en que se incurre para mantener el edificio en un estado conforme a su uso previsto y al contrato. En el derecho de los contratos de arrendamiento comercial, estos costes pueden asignarse, en principio, al arrendatario, al arrendador o también parcialmente a ambas partes contractuales.

²Costes medios de mantenimiento para superficies de oficinas de todas las ciudades y municipios de Alemania en el año 2025 con una clase de idoneidad de ubicación comparable a la de Idstein (véase sección: IndustrialScore)

³Desviación de los costes de mantenimiento en el año 2025 con respecto a la media nacional² de todos los distritos comparables en el año 2025

Costes de administración

Los costes de administración son, según el §19 de la ImmoWertV, los costes del personal y de los medios necesarios para la administración del terreno, así como la auditoría legal o voluntaria de las cuentas anuales y la supervisión.

²Costes medios de administración para superficies de oficinas de todas las ciudades y municipios de Alemania en el año 2025 con una clase de idoneidad de ubicación comparable a la de Idstein (véase la sección: IndustrialScore)

³Desviación de los costes de administración en el año 2025 con respecto a la media nacional² de todos los distritos comparables en el año 2025

Tasa de interés inmobiliaria

Tasa de capitalización inmobiliaria según el § 21, apdo. 2 de la ImmoWertV

"Las tasas de capitalización inmobiliaria son tipos de capitalización con los que los valores de mercado de los terrenos, según el tipo de inmueble, se rentabilizan de media conforme al mercado. Las tasas de capitalización inmobiliaria se determinan de acuerdo con los principios del método de capitalización de rentas conforme a los §§ 27 a 34, sobre la base de precios de compraventa adecuados y de los rendimientos netos correspondientes."

La determinación de la tasa de capitalización inmobiliaria se realiza mediante la fórmula del valor de rendimiento despejada (método de capitalización de rentas), de forma análoga a la ImmoWertV. La determinación se lleva a cabo de forma iterativa. En la determinación se toma como base un riesgo de pérdida de alquileres del 5 % y una vida útil total de 50 años (Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

La tasa de capitalización inmobiliaria indicada se refiere al nivel municipal. La clasificación A, B y C se refiere a un inmueble industrial con:



- A: antigüedad del edificio inferior a 10 años
- B: antigüedad del edificio entre 10 y 25 años
- C: antigüedad del edificio superior a 25 años

En el caso de complejos industriales desarrollados de forma progresiva, debe tomarse como referencia la antigüedad de cada parte del edificio o la antigüedad media ficticia del conjunto total determinada de forma estimativa.



Clasificación de las superficies de naves y oficinas

Naves de almacenamiento se destinan principalmente al almacenamiento de mercancías. A menudo tienen una altura libre reducida y presentan solo un número limitado de portones a nivel de suelo o muelles de carga.

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
Antigüedad del edificio	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
Altura de la nave	8,5 m o más	de 6,0 m a menos de 8,5 m	menos de 6,0 m
Capacidad de carga del suelo	5,0 t/m ² o más	de 4,0 t/m ² a menos de 5,0 t/m ²	menos de 4,0 t/m ²
Portones	al menos 1 portón por cada 1.000 m ² de superficie de nave	al menos 1 portón por cada 2.500 m ² de superficie de nave	menos de 1 portón por cada 2.500 m ² de superficie de nave
Zonas de carga/espacios de maniobra para camiones	amplios	suficientes	insuficientes
Calefacción	eficiente	suficiente	sin calefacción
Luz natural	luz natural mediante lucernarios y bandas de ventanas	luz natural mediante lucernarios o bandas de ventanas	insuficiente

Naves logísticas combinan las funciones de almacenamiento y distribución. Disponen de una mayor altura y profundidad de nave, así como de un mayor número de muelles de carga que los almacenes convencionales. Por regla general, las naves logísticas están calefactadas y equipadas con un sistema de rociadores.

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
Antigüedad del edificio	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
Altura de nave	10,5 m o más	de 7,0 m a menos de 10,5 m	menos de 7,0 m
Capacidad de carga del suelo	5,0 t/m ² o más	de 4,0 t/m ² a menos de 5,0 t/m ²	menos de 4,0 t/m ²
Puertas	al menos 1 muelle de carga por cada 1.000 m ² de superficie de nave, más puertas a nivel del suelo	al menos 1 muelle de carga por cada 2.500 m ² de superficie de nave	menos de 1 muelle de carga por cada 2.500 m ² de superficie de nave
Zonas de carga/maniobra para camiones	amplias	suficientes	insuficientes
Calefacción	eficiente	suficiente	sin calefacción
Luz natural	luz natural mediante lucernarios y bandas de ventanas	luz natural mediante lucernarios o bandas de ventanas	insuficiente



Naves de producción se destinan principalmente a la fabricación de bienes. Por lo general están calefactadas y disponen de portones a nivel del suelo, luz natural y, en parte, instalaciones de grúa.

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
Antigüedad del edificio	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
Altura de la nave	6,5 m o más	de 6,0 m a menos de 6,5 m	menos de 6,0 m
Capacidad de carga del suelo	5,0 t/m ² o más	de 4,0 t/m ² a menos de 5,0 t/m ²	menos de 4,0 t/m ²
Portones	al menos 1 portón a nivel del suelo por cada 1.500 m ² de superficie de nave, más portones de muelle	al menos 1 portón a nivel del suelo por cada 3.000 m ² de superficie de nave	menos de 1 portón a nivel del suelo por cada 3.000 m ² de superficie de nave
Zonas de carga/descarga y maniobra para camiones	amplias	suficientes	insuficientes
Calefacción	eficiente	suficiente	sin calefacción
Luz natural	luz natural mediante lucernarios y bandas de ventanas	luz natural mediante lucernarios o bandas de ventanas	insuficiente

Superficies de oficina

Las superficies de oficina consideradas son exclusivamente superficies de oficina en zonas comerciales y/o industriales, que se encuentran directamente dentro de una nave o adyacentes a ella. Si busca precios de alquiler para una superficie de oficina **NO** vinculada a inmuebles industriales, con gusto le remitimos a [OfficeBundle](#).

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
Antigüedad del edificio	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
Altura libre	3,0 m o más	de 2,5 m a menos de 3,0 m	menos de 2,5 m
Protección solar	exterior, eléctrica	exterior, manual con manivela	no disponible
Cableado	suelo técnico elevado	suelo técnico hueco	alféizar/rodapié
Refrigeración	climatización	techo frío	no disponible
Seguridad	control de acceso, videovigilancia	control de acceso	no disponible



Tasas de vacancia

La base de datos es la base de datos económica de Creditreform.

Mediante selecciones referidas a períodos se muestra el número de empresas, así como el número de empresas fallidas por región.

La base y magnitud de referencia del procedimiento de análisis es el incumplimiento materializado dentro de un año.

El incumplimiento materializado se determina según los criterios de Basilea II.

Trasladado a Creditreform, el índice de solvencia 500 y el índice de solvencia 600 se consideran incumplimiento.

- Índice de solvencia 500: retrasos graves en los pagos > 90 días
- Índice de solvencia 600: características negativas graves (p. ej., procedimiento de insolvencia)

Tasa de
$$\frac{\text{Número de incumplimientos de un año por región}}{\text{empresas económicamente activas y sin características negativas al inicio del año por región}} \times 100$$

incumplimiento:

Alquileres

Los precios de alquiler indicados son las medianas de los alquileres ofertados sobre la base del municipio analizado. Para ello, se evaluaron las ofertas en todos los principales portales inmobiliarios y posteriormente se agruparon por tipos principales de uso y clases de equipamiento. Además de tipos de inmuebles y ubicaciones comparables, también se tienen en cuenta valores del suelo comparables. La mediana se obtiene a partir de al menos 5 edificios comparables.

Los precios de alquiler se muestran por separado según las clases de equipamiento moderno (A), funcional (B) y sencillo (C), así como según los tipos principales de uso logística, almacenamiento y producción, en €/m² de superficie bruta construida (SBC) neta.

Para evitar el problema de los "valores atípicos" en los grupos de datos, se optó deliberadamente por no utilizar alquileres medios.

¹Alquiler de superficies de naves y oficinas en Idstein (RGS 064390008008) en el año 2025

²Alquiler medio de superficies de naves y oficinas de todas las ciudades y municipios de Alemania en el año 2025 con una clase de idoneidad de ubicación comparable a la de Idstein (véase la sección: IndustrialScore)

³Desviación del alquiler¹ en el año 2025 respecto a la media nacional² de todos los lugares comparables en el año 2025

⁴Desviación estándar del alquiler¹ en el año 2025 respecto a la media nacional² de todos los lugares comparables en el año 2025.

Los precios de alquiler indicados se refieren exclusivamente a superficies de oficinas en zonas comerciales y/o industriales que se encuentran directamente dentro de una superficie de nave o adyacentes a ella.

Mediana

La mediana es una medida de posición para distribuciones en estadística. La mediana de un conjunto de valores es el número que ocupa la posición central cuando los valores se ordenan por magnitud. En general, una mediana divide una muestra, un conjunto de valores o una distribución en dos mitades, de modo que los valores de una mitad sean menores que el valor de la mediana y los de la otra sean mayores. La mediana pertenece al grupo de los cuantiles y también puede considerarse como el cuantil 0,5. En comparación con la media aritmética, a menudo llamada promedio, la mediana es más robusta frente a valores atípicos (valores extremadamente desviados).

Desviación estándar

La desviación estándar es la raíz cuadrada de la varianza. Indica el intervalo en el que se encuentra la mayor parte de los valores medidos (aprox. el 68% en una distribución normal), si se resta o se añade a la mediana. Con fines de normalización, aquí en el texto se expresa como valor porcentual del promedio indicado en cada caso. Cuanto más se salga un valor del intervalo de la desviación estándar, tanto más inusual será para la población correspondiente.

Idoneidad de la ubicación



La idoneidad de la ubicación es una medida de la aptitud del municipio/la ciudad como emplazamiento para el asentamiento/la existencia de inmuebles industriales. La idoneidad de la ubicación fue desarrollada por IndustrialPort en cooperación con la Universidad Fresenius. Para obtener más información sobre la idoneidad de la ubicación, abra por favor el sitio web "www.heatmap-magazin.de".



11 Contacto y aviso legal

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein Alemania

Correo electrónico: info@industrialport.net
Teléfono: +49 6126 979 0000

Director gerente: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Registro mercantil: Juzgado de Primera Instancia de Wiesbaden HRA 9699

Exención de responsabilidad

La información aquí contenida procede de fuentes consideradas fiables y ha sido elaborada con el mayor cuidado posible. No dudamos de su exactitud, pero no la hemos verificado. No asumimos ninguna responsabilidad al respecto y no otorgamos ni garantías ni manifestaciones. Le corresponde a usted confirmar de forma independiente su exactitud e integridad. Todas las previsiones, opiniones, supuestos o estimaciones utilizadas sirven exclusivamente como ejemplos y no representan ni la evolución actual ni la futura del mercado y no están destinadas a la distribución ni a la recomendación de compra o venta de una inversión financiera determinada.

Esta información está destinada exclusivamente al uso por parte de los clientes de IndustrialPort GmbH & Co. KG y no podrá ser reproducida sin el consentimiento previo por escrito de IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2024 IndustrialPort GmbH & Co. KG

12 Otros productos de IndustrialPort

Tienda online: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>
Informes de mercado: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>
Valoración: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>
Asesoramiento: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>
Índice: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

y otros productos. A medida para sus necesidades en el sector de naves y oficinas.

Todos los productos pueden solicitarse a través de www.industrialport.net.