

# Snapshot Logística

T1 2026

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

[knightfrank.es/research](https://knightfrank.es/research)

## El primer trimestre comienza con volúmenes notables de alquiler logístico en Madrid y Barcelona

► En inversión, las carteras concentraron más del 50% de la inversión del trimestre, destacando el liderazgo de Project Alba, operación cercana a los 125 M€, compuesta por dos activos en Madrid y cuatro en Barcelona.

### MERCADO DE OCUPACIÓN MADRID Y BARCELONA

El 2026 ha comenzado dinámico en el mercado logístico de Madrid, con más de 345.000 m<sup>2</sup> de absorción en el primer trimestre. Se espera que a cierre de año se alquilen alrededor de un millón de metros cuadrados, cifra similar a 2025.

Alrededor del 60% del espacio alquilado este trimestre, corresponde a naves situadas en la tercera corona y se trata de operaciones, en su mayoría, de una superficie de más de 30.000 m<sup>2</sup>.

La disponibilidad continúa registrando porcentajes a la baja en el conjunto de las coronas.

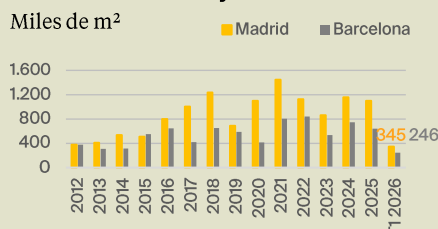
En términos de calidad de las naves logísticas, casi el 70% de la absorción del trimestre corresponde a naves de calidad A. Junto a las naves de calidad B+, se alcanza el 95% de la absorción total.

En Barcelona la absorción ha superado los 245.500 m<sup>2</sup> este trimestre, más de un 40% por encima de la media trimestral de los últimos dos años, mostrando la solidez de la demanda. No obstante, la limitada disponibilidad de producto y la escasez de nueva oferta prevista, dificultará registrar niveles

de take-up superiores a los de 2025.

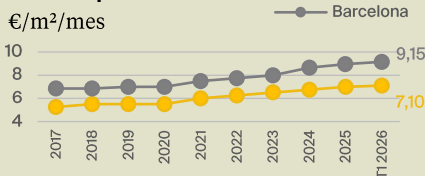
Las rentas prime aumentan ligeramente este trimestre tanto en el mercado de Madrid como Barcelona.

#### Absorción Madrid y Barcelona



Fuente: Knight Frank Research

#### Rentas prime



Fuente: Knight Frank Research

#### Disponibilidad T1 2026

	Madrid	Barcelona
Corona 0	N/D	1,2%
1ª corona	6,6%	2,1%
2ª corona	7,5%	0,6%
3ª corona	8,5%	7,5%
Total	7,7%	2,9%

Fuente: Knight Frank Research

## Madrid

Take up T1 2026

**345.140 m<sup>2</sup>**  
(247.660 m<sup>2</sup> T1 2025)

Top 3 operaciones de ocupación T1 2026

**54.000 m<sup>2</sup>** | Guadalajara  
Obramat | Azuqueca de Henares

**51.900 m<sup>2</sup>** | Toledo  
Primor | Illescas

**37.600 m<sup>2</sup>** | Guadalajara  
Cainiao | Alovera

## Barcelona

Take up T1 2026

**245.670 m<sup>2</sup>**  
(147.620 m<sup>2</sup> T1 2025)

Top 3 operaciones de ocupación T1 2026

**27.000 m<sup>2</sup>** | Gerona  
Primafrío | Far de L'Empordà

**25.800 m<sup>2</sup>** | Barcelona  
ISDIN | Martorelles

**22.150 m<sup>2</sup>** | Barcelona  
ESBO Logistics | Esparreguera

## MERCADO DE INVERSIÓN ESPAÑA

Este primer trimestre ha registrado cerca de 280 M€ de inversión a nivel nacional, un 20% menor que el volumen del primer trimestre de 2025. Se espera que, en 2026, la inversión en España se sitúe alrededor de 1.700 M€, una cifra algo superior a la registrada a cierre de 2025. No obstante, en función de la evolución de la situación geopolítica, es posible que esta cifra pueda variar.

Si desglosamos por mercado, se espera que tanto Madrid como Barcelona continúen siendo los más activos en términos de inversión como ha ocurrido este primer trimestre, registrando ambos mercados alrededor del 85% de la inversión total.

También avanza la tendencia de que el mercado de Valencia siga ganando relevancia este año, gracias a su localización estratégica y situándose como alternativa a los mercados más tradicionales.

Las *yields* prime se mantienen con la misma tendencia que cerraron el pasado año 2025, situándose en un 4,75% en el mercado de Madrid y 4,65% en Barcelona. No obstante, se espera una expansión de *yields* al alza los próximos trimestres, debido a la situación geopolítica actual.

Nos gustan las preguntas. Si tiene alguna sobre nuestros informes o necesita consultoría sobre propiedades, nos encantaría saber de usted.



**James Cowper-Coles**  
Head of Logistics  
+34 600 919 105  
[james.cowper-coles@es.knightfrank.com](mailto:james.cowper-coles@es.knightfrank.com)



**Adrián Romero-Amich**  
Director Logistics Leasing and Development  
+34 600 919 125  
[adrian.romero-amich@es.knightfrank.com](mailto:adrian.romero-amich@es.knightfrank.com)



**Daniel Caprarin**  
Head of Research, Marketing & PR  
+34 600 919 087  
[daniel.caprarin@es.knightfrank.com](mailto:daniel.caprarin@es.knightfrank.com)

# España

Volumen de inversión T1 2026

**280 M€** (345 M€ T1 2025)

Top 3 operaciones de inversión T1 2026

**124 M€** | Project Alba, Madrid y Bcn\*

Vende: Logicor Blackstone | Compra: CapitaLand  
Capital value: 1.255 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics Capital Markets

**49,5 M€** | Project Jupiter, Barcelona

Vende: Meridia | Compra: Nuveen  
Capital value: 1.706 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics Capital Markets

**39 M€** | Nave Villaverde, Madrid

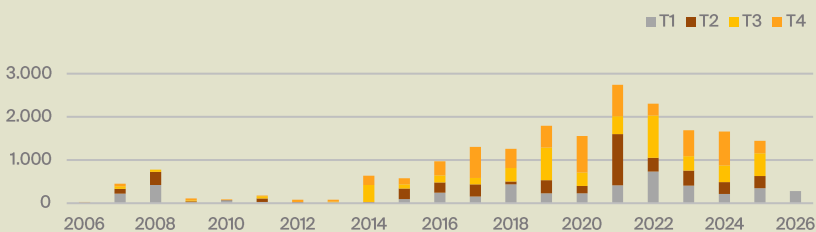
Vende: La Salle | Compra: Confidencial  
Capital value: 1.786 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Logistics Capital Markets

\*Operación intermediada por Knight Frank

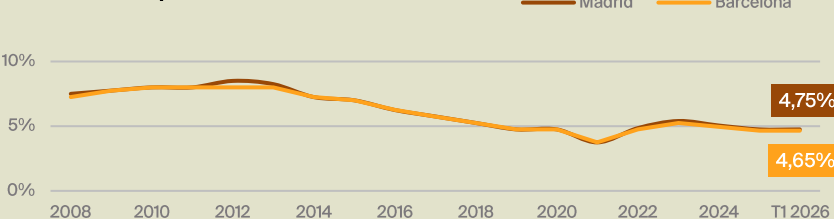
► En este trimestre destaca la adquisición de Project Alba, por parte de CapitaLand a Blackstone, de un total de seis activos logísticos repartidos por Madrid y Barcelona, y cuyo importe ha alcanzado los 124 M€. Asimismo, se ha cerrado la compra por parte Nuveen, de una cartera de dos activos en Barcelona, por alrededor de 50 M€. Otra operación relevante, ha sido la venta de una nave en Villaverde por parte de La Salle, por un importe de 39M€.

## Inversión logística por trimestres (M€)



Fuente: Knight Frank Research

## Rentabilidad prime



Fuente: Knight Frank Research

## Europa rentabilidades prime | T1 2026

Ámsterdam	4,90%	=
Londres*	5,00%	=
Munich	4,40%	=
Bruselas	4,90%	=
París	4,90%	↑

Fuente: Knight Frank Research

\*Dato a T4 2025