

Sigue la demanda ocupacional saludable por las necesidades de expansión y optimización de los operadores

► En inversión, pese al aumento de las yields, el mercado logístico español mantiene un elevado atractivo para los inversores, respaldado por unos sólidos fundamentales y una demanda sostenida de activos de calidad.

MERCADO DE OCUPACIÓN MADRID Y BARCELONA

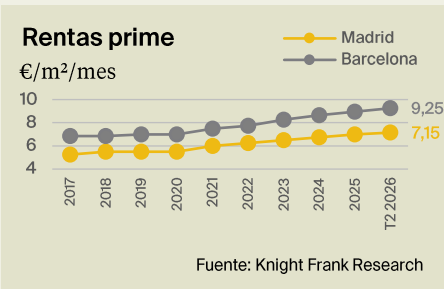
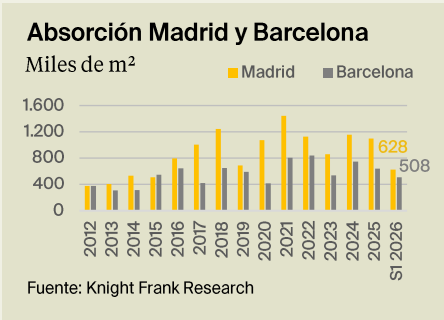
En Madrid, la contratación ha superado los 627.500 m² durante el primer semestre del año (más de 282.000 m² en T2), situándose un 46% por encima de la media alcanzada en el mismo periodo de los dos años previos.

La actividad sigue concentrándose en plataformas de gran tamaño ubicadas principalmente en la tercera corona y en activos estratégicos de la primera corona, que representan el 62% y el 21%, respectivamente del take-up semestral.

La tasa de disponibilidad en la 1ª corona aumenta del 6,6% al 7,4%, impulsada principalmente por la incorporación al mercado de Nexus Barajas (Hines). No obstante, la solidez de la demanda continúa ejerciendo presión alcista sobre las rentas prime.

En Barcelona, la absorción durante el 1º semestre ha rozado los 510.000 m², superando en más de un 70% la media semestral registrada en 2024 y 2025. No obstante, la disponibilidad se mantiene en niveles mínimos, por lo que es previsible que la contratación se modere en los próximos meses ante una oferta futura limitada e insuficiente para dar respuesta al actual ritmo de absorción.

Este desequilibrio entre oferta y demanda impulsa el crecimiento de las rentas en los activos de mayor calidad y mejor ubicación, al igual que en Madrid.



Disponibilidad T2 2026	Madrid	Barcelona
Corona 0	N/D	0,3%
1ª corona	7,4%	1,5%
2ª corona	7,8%	1,7%
3ª corona	7,7%	3,3%
Total	7,6%	1,7%

Fuente: Knight Frank Research

Madrid

Take up S1 2026

627.585 m²
(374.310 m² S1 2025)

Top 3 operaciones de ocupación T2 2026

43.000 m² | Guadalajara
EM&E | Alovera

27.720 m² | Madrid
Cirro | Alcalá de Henares

26.000 m² | Toledo
Arvato | Illescas

Barcelona

Take up S1 2026

508.190 m²
(417.810 m² S1 2025)

Top 3 operaciones de ocupación T2 2026

66.500 m² | Tarragona
Ceva Logistics | La Bisbal del Penedès

26.670 m² | Tarragona
EGD Logistics | La Bisbal del Penedès

24.750 m² | Barcelona
Districenter | La Roca del Vallès

MERCADO DE INVERSIÓN
ESPAÑA

El segundo trimestre del año ha registrado una inversión cercana a los 415 M€ a nivel nacional, elevando el volumen acumulado del semestre cerca de los 665 M€. Esta cifra supone un incremento superior al 10% en comparación con la media del mismo periodo en los dos últimos años.

De cara al cierre del ejercicio, se prevé que la inversión total se sitúe entre 1.500 y 1.700 M€ (actualmente hay 600 M€ en exclusividad), con Madrid y Barcelona manteniéndose como los mercados más activos. Se espera que la inversión continúe marcada por el creciente protagonismo de las operaciones de cartera.

El incremento de las yields no ha reducido el apetito inversor por el sector logístico en España. Al contrario, la mejora de los retornos iniciales, unida a unos fundamentales sólidos y a unas perspectivas de crecimiento sostenidas a largo plazo, continúa atrayendo capital nacional e internacional. En un contexto de mayor selectividad, los activos de calidad ubicados en los principales corredores logísticos siguen concentrando gran parte de la demanda inversora.

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



Adrián Romero-Amich
Director Logistics Leasing and Development
+34 600 919 125
adrian.romero-amich@es.knightfrank.com



Daniel Caprarin
Head of Research, Marketing & PR
+34 600 919 087
daniel.caprarin@es.knightfrank.com

España

Volumen de inversión S1 2026

665 M€ (685 M€ S1 2025)

Top 3 operaciones de inversión T2 2026

150 M€ | Project Pine*, Madrid y Bcn

Vende: Partners Group & Aristas | Compra: M7
Capital value: 1.390€/m²

Fuente: Logistics Capital Markets

42,5 M€ | Project Ace, Madrid y Bcn

Vende: Azora | Compra: Marq
Capital value: 1.265 €/m²

Fuente: Logistics Capital Markets

30,5 M€ | Project Apex*, Madrid

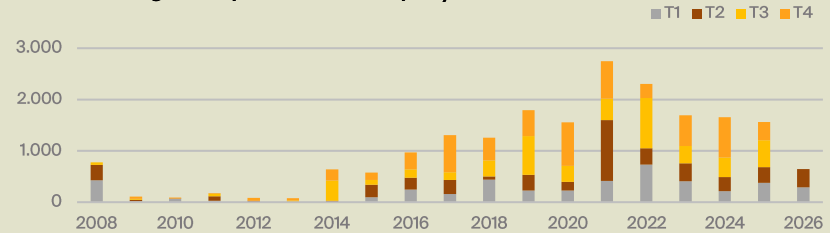
Vende: Patrizia | Compra: M7
Capital value: 1.010 €/m²

Fuente: Logistics Capital Markets

*Operación intermediada por Knight Frank

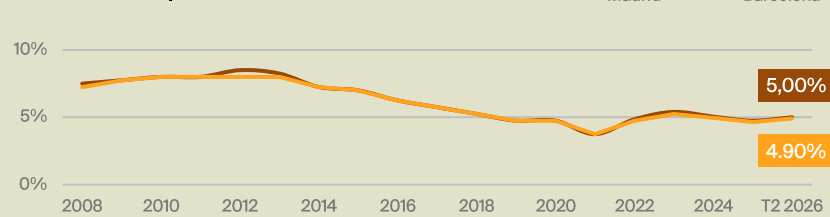
► M7 ha reforzado su presencia en el mercado mediante la adquisición de dos carteras logísticas, Pine y Apex, que en conjunto suman 14 activos y un volumen que ha superado los 180 M€. Asimismo, se ha cerrado la compra por parte de Marq Logistics a Azora, del portfolio Ace, formado por dos activos, en Madrid y Barcelona, con una inversión superior a los 42 M€.

Inversión logística por trimestres (M€)



Fuente: Knight Frank Research

Rentabilidad prime*



Fuente: Knight Frank Research. *Yield bruta.

Europa rentabilidades prime* | T2 2026

Viena	5,20%	↑
París	5,00%	↑
Dublín	5,00%	=
Londres	5,00%	=
Múnich	4,40%	=

Fuente: Knight Frank Research. *Yield bruta.