

RESEARCH



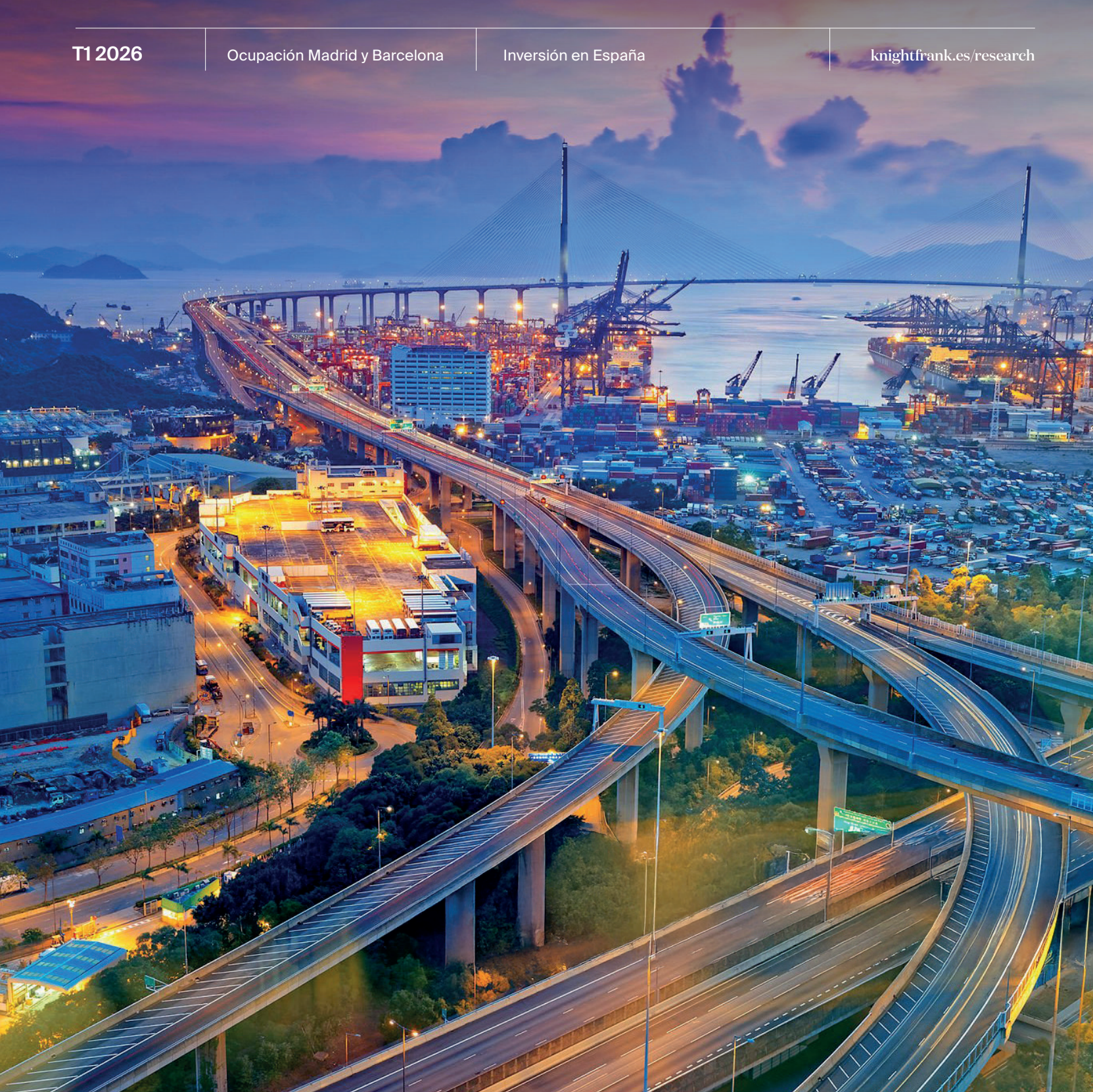
In focus Logística

T1 2026

Ocupación Madrid y Barcelona

Inversión en España

knightfrank.es/research



Mercado de Madrid. Ocupación.

Take-up

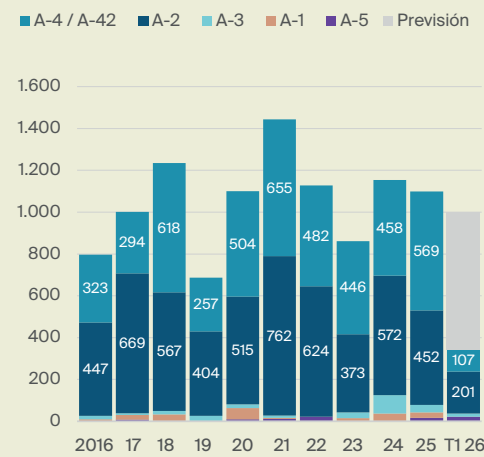
Los principales motores de la demanda en el sector logístico continúan mostrando una fortaleza notable, destacando especialmente el comercio electrónico, que registró un crecimiento superior al 22% durante el primer semestre de 2025, el mayor incremento en este periodo desde la pandemia. A ello se suma el impulso del turismo, dado que España se posiciona como el segundo país más visitado del mundo, solo por detrás de Francia, y lidera el ranking global en términos de gasto turístico. Este contexto refuerza la actividad logística y anticipa una evolución positiva del sector.

En 2026, el mercado logístico inicia una nueva fase de normalización, caracterizada por una sólida contratación durante el primer trimestre, aunque bajo un entorno de incertidumbre geopolítica. En el mercado logístico de Madrid y su área de influencia, el nivel de absorción de superficie logística ha superado los 345.000 m² (Gráf. 1), con previsión de alcanzar el millón de superficie contratada a cierre de ejercicio, manteniendo la buena marcha del sector.

El 95% de la superficie contratada duran-

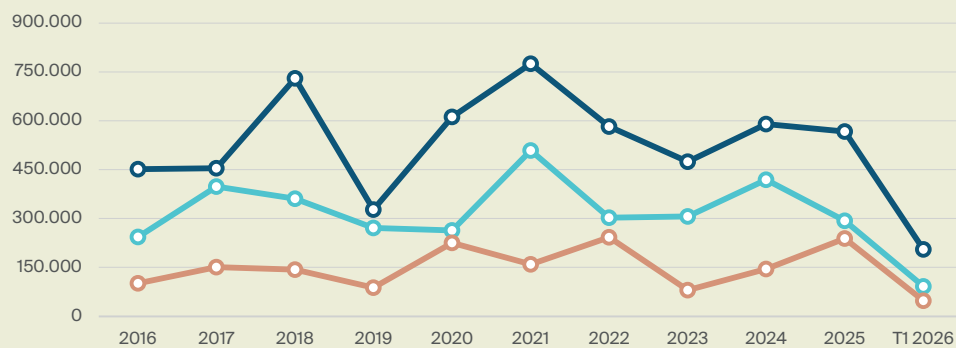
te el primer trimestre del año se concentró en naves de alta calidad (Grado A y B+), lo que evidencia una clara preferencia por instalaciones modernas y eficientes (Gráf. 2). Este dinamismo también se observa en el peso de la Expansión Neta sobre el take-up total, que alcanzó el 97%, en línea con lo registrado en 2025 (Gráf. 4), frente a ejercicios anteriores, cuando este indicador se situaba más cerca del 80-85%.

Gráfico 1
Take-up por ejes. (Miles m²)



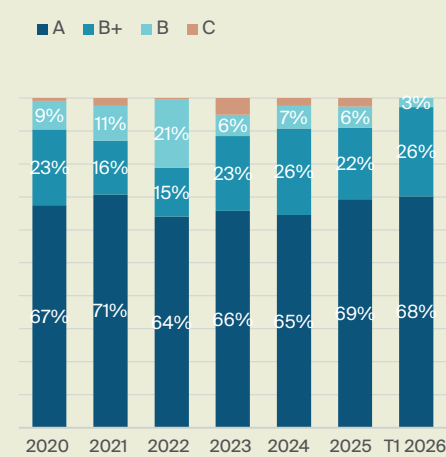
Fuente: Knight Frank Research. Excluidas las zonas A-6 y Urban Madrid por no ser representativas.

Gráfico 3
Take-up por coronas. (m²)



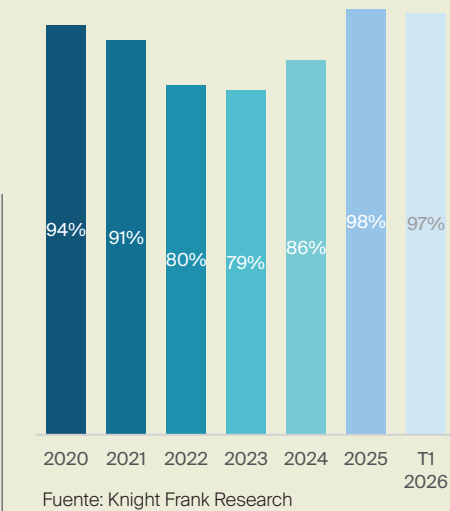
Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 2
Take-up por grados



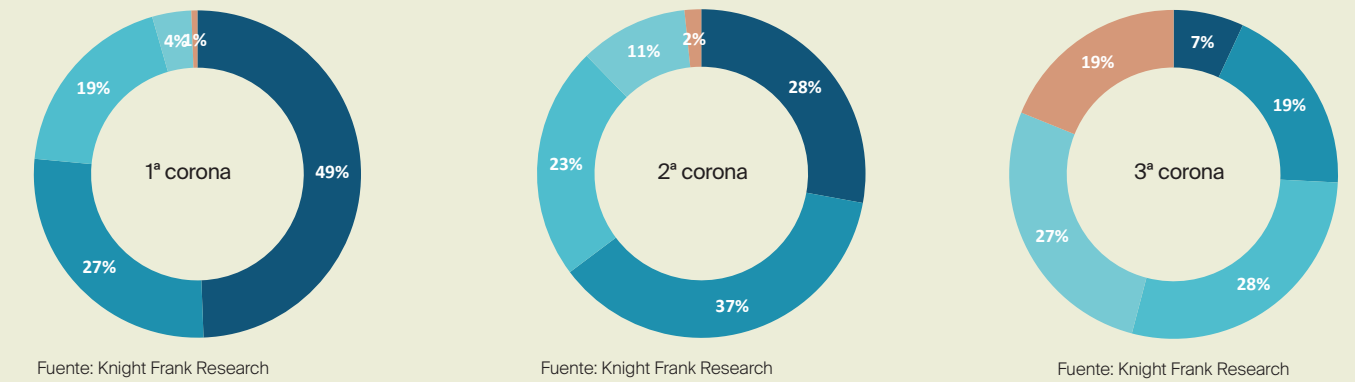
Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 4
% de expansión neta sobre take-up total



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 5. % número de alquileres por coronas y por rango de superficie en m². 2020 - T1 2026



Fuente: Knight Frank Research

Fuente: Knight Frank Research

Fuente: Knight Frank Research

● <5.000 ● 5.001-10.000 ● 10.001-20.000 ● 20.001-40.000 ● >40.000

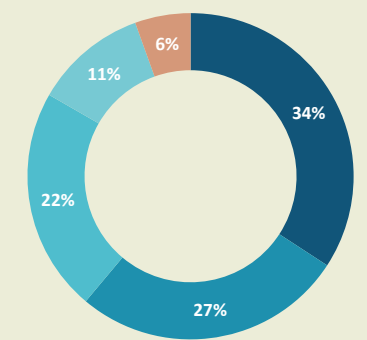
La 3ª corona se mantiene como el principal foco de absorción, impulsada por la disponibilidad de suelo y la presencia de grandes plataformas logísticas que permiten operaciones de mayor volumen. En segundo lugar se sitúa la 1ª corona, que continúa registrando una elevada actividad gracias a su cercanía a la ciudad y a la calidad de sus activos (Gráfico 3). De hecho, aunque concentra menor superficie total, lidera en número de operaciones, representando el 50% de los contratos firmados.

En cuanto a las operaciones más rele-

vantes en lo que va de 2026, destacan tres grandes transacciones localizadas en Azuqueca de Henares (54.000 m²), Illescas (51.900 m²) y Alovera (37.600 m²), lo que refuerza el peso de los grandes formatos en las zonas más periféricas.

En el acumulado 2020-T1 2026, cerca del 35% de los contratos corresponde a operaciones de hasta 5.000 m² (Gráf. 6), en línea con la alta demanda de naves pequeñas en la 1ª corona. Por el contrario, la 3ª corona concentra plataformas de gran tamaño, con menos operaciones pero de mayor volumen (Gráf. 5).

Gráfico 6
% número de alquileres por rango de superficie en m². 2020 - 2026 T1

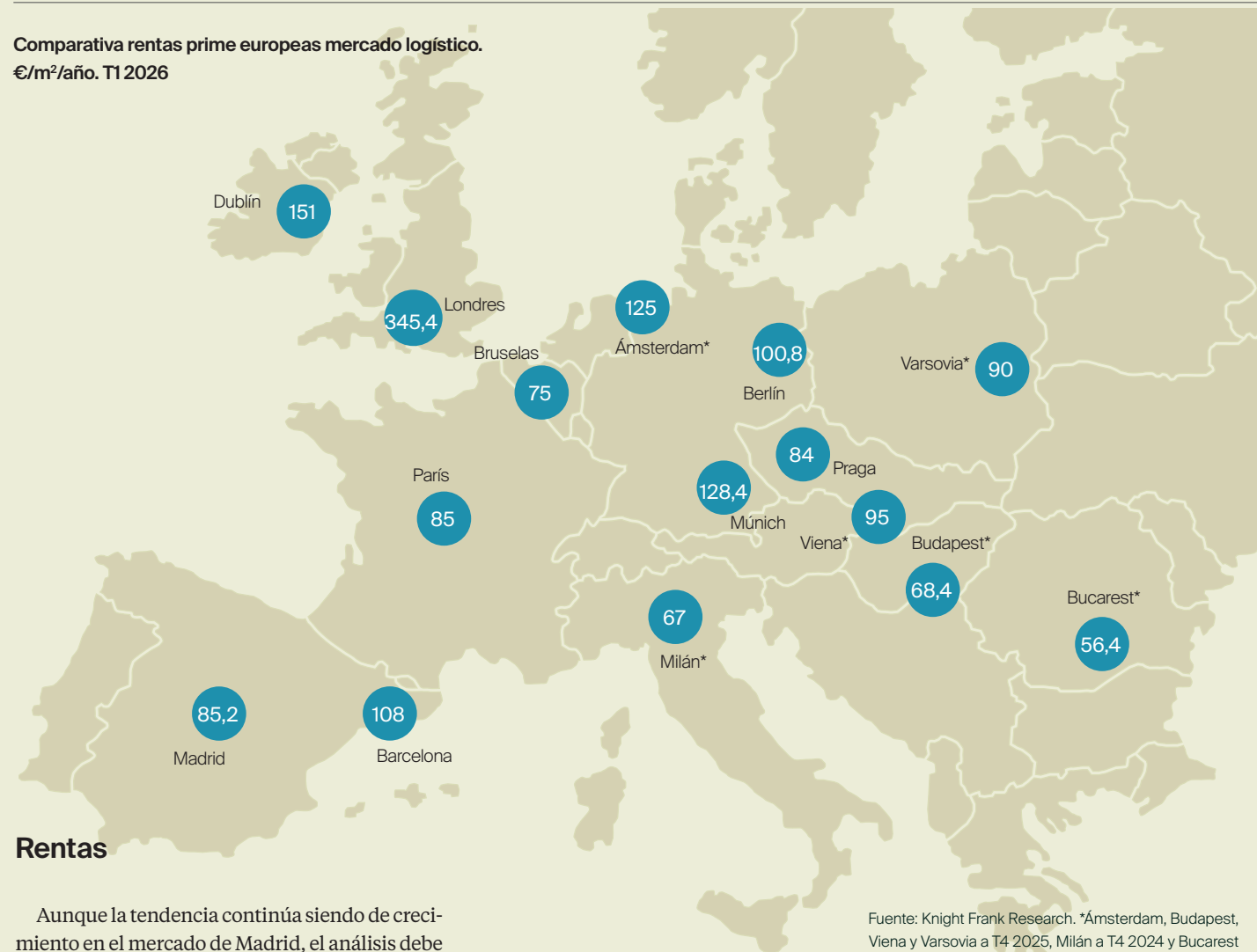


Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 7. TOP 15 transacciones de ocupación por superficie contratada. 2025 y T1 2026

Superf. (m ²)	Población	Corona	Eje	Provincia	Propietario	Usuario	Renta €/m ² /mes	Año	Trimestre
79.000	Tórtola de Henares	3	A-2	Guadalajara	ID Logistics	ID Logistics	n.d.	2025	4
70.000	Noblejas	3	A-4	Toledo	Consum	Consum	n.d.	2025	3
60.000	Numancia de la Sagra	3	A-4	Toledo	Logistik Service	FM Logistics	4,10	2025	3
53.990	Azuqueca de Henares	3	A-2	Guadalajara	Merlin	Obramat	4,45	2026	1
51.900	Illescas	3	A-4	Toledo	Newdock	Primor	4,00	2026	1
37.600	Alovera	3	A-2	Guadalajara	Logicor	Caniao	3,65	2026	1
37.462	Illescas	3	A-4	Toledo	Mountpark	TXT	4,00	2025	1
36.990	Azuqueca de Henares	3	A-2	Guadalajara	Logicor	Truck & Wheel	4,00	2025	1
32.054	Pinto	2	A-4	Madrid	CBRE IM	Sonepar	4,95	2025	3
30.500	Pinto	2	A-4	Madrid	Invesco	SF Express	5,00	2025	1
30.000	Ontígola	3	A-4	Madrid	Brookfield	Logisfashion	4,40	2025	4
30.000	Pinto	2	A-4	Madrid	Primafrío	Primafrío	5,00	2025	4
30.000	Tórtola de Henares	3	A-2	Guadalajara	ID Logistics	Ceva Logistics	n.d.	2025	4
29.016	Seseña	3	A-4	Toledo	BGO	Carreras	n.d. (venta)	2025	1
29.000	Ontígola	3	A-4	Toledo	Logistik Service	Inditex	n.d.	2026	1

Comparativa rentas prime europeas mercado logístico. €/m²/año. T1 2026



Fuente: Knight Frank Research. *Ámsterdam, Budapest, Viena y Varsovia a T4 2025, Milán a T4 2024 y Bucarest a T3 2024.

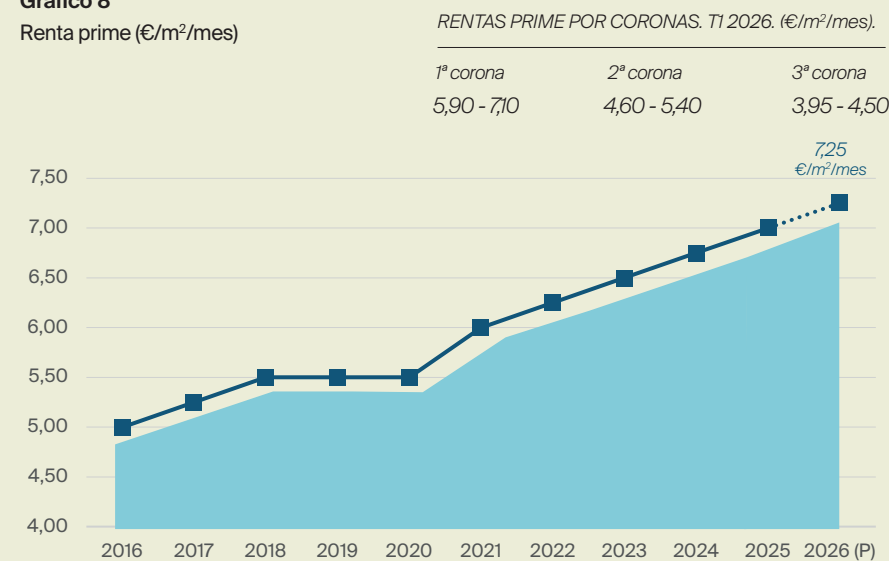
Rentas

Aunque la tendencia continúa siendo de crecimiento en el mercado de Madrid, el análisis debe realizarse de forma diferenciada por coronas, ya que la evolución es dispar según estas zonas.

En la primera corona, que registra la menor tasa de disponibilidad de las tres y se encuentra en un proceso de contracción tras situarse en torno al 10% en 2024, actualmente, 6,60%, se observa una clara presión alcista sobre las rentas, apoyada en una demanda sólida y una oferta limitada, con una renta prime estimada en 7,25 €/m²/mes para cierre de ejercicio.

Por su parte, la segunda corona experimentó un repunte de rentas el año pasado asociado a la incorporación de producto de Grado A y, en la actualidad, mantiene una tendencia alcista más moderada, con una renta prime esperada para final de año en el entorno de los 5,50 €/m²/mes. En contraste, la tercera corona presenta un comportamiento más débil, con un incremento progresivo del vacancy y un alargamiento de los periodos de comercialización, lo que ha dado lugar a una estabilización de precios que se mantiene desde hace más de un año.

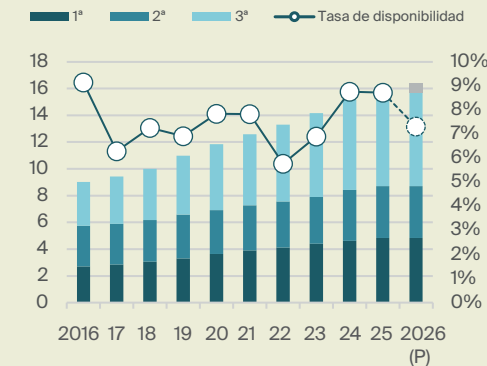
Gráfico 8
Renta prime (€/m²/mes)



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 9

Stock (M m²) por coronas y tasa de disponibilidad (%)



Fuente: Knight Frank Research

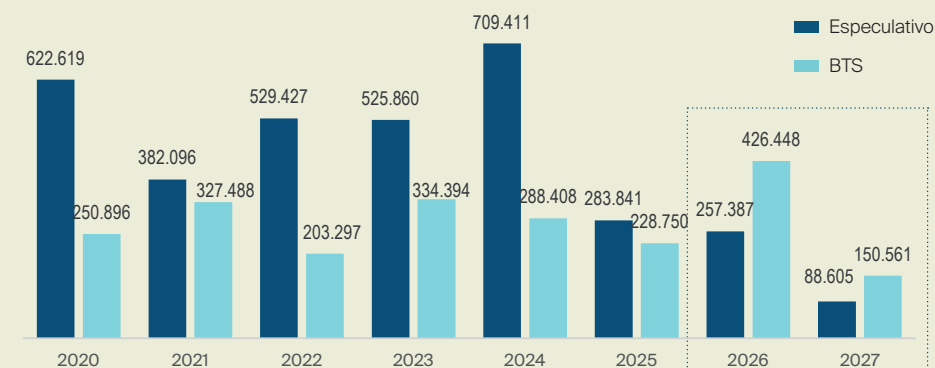
Stock y disponibilidad

Por parte de la oferta, se espera que el stock logístico del mercado de Madrid se incremente cerca de 685.000 m² a lo largo de 2026. Esto supone más de un 30% si se compara con la superficie entregada durante el año 2025, y generará un stock total cercano a los 16,4 M m² (Gráfico 11). En cuanto al reparto especulativo / llave-en-mano, el 38% se sitúa en la primera categoría y el resto, un 62%, en la segunda, lo que ya refleja el cambio de tendencia que continuará durante los próximos meses (Gráfico 14). Actualmente, el 47% del stock es de muy alta o alta calidad, de grados A y B+ (Gráfico 10).

Por otro lado, las previsiones apuntan a un descenso significativo de la tasa de disponibilidad, desde el 8,7% a cierre de 2025 hasta el 7,3% al final de 2026 (Gráfico 9). Esta evolución responde al equilibrio previsto entre la disponibilidad actual, la liberación de super-

Gráfico 14

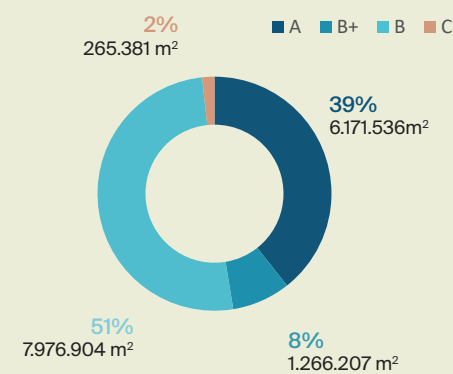
Desarrollos y oferta futura por estrategia de comercialización. (m²)



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 10

Stock por grado. T1 2026



Fuente: Knight Frank Research

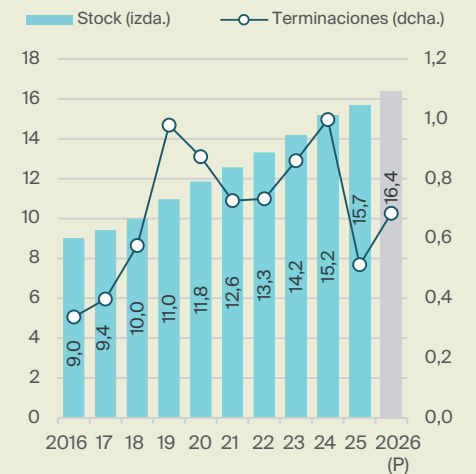
ficie y la entrega de nueva oferta especulativa prevista durante el año, frente al take-up neto positivo esperado en la totalidad del ejercicio. A primer trimestre de 2026, casi la mitad de superficie disponible se encuentra en la 3ª corona (Gráfico 12).

Oferta futura

Durante 2026 y 2027, la oferta futura se concentrará principalmente en la tercera corona, con un 52%, compuesta casi en su totalidad por desarrollos Build-to-Suit (BTS), y en la primera corona, con un 42% (Gráfico 13). En esta última, la elevada demanda favorece el desarrollo de proyectos especulativos, tendencia que continuará a lo largo de 2026. Por el contrario, en la tercera corona predominan las grandes plataformas logísticas diseñadas a medida, lo que impulsa los desarrollos BTS, ya que requieren un cliente previo debido a su mayor especialización.

Gráfico 11

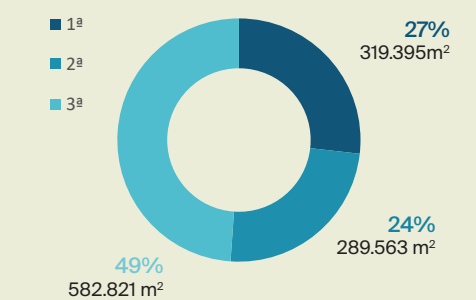
Stock (M m²) y terminaciones (M m²)



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 12

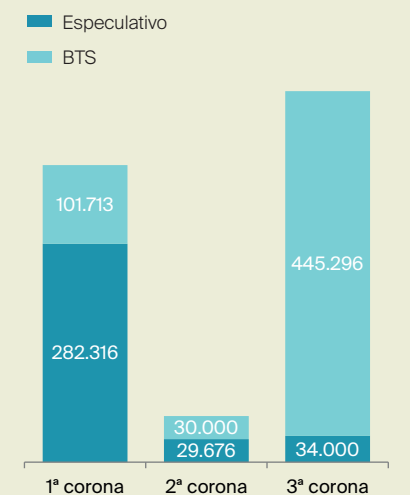
Superficie disponible por coronas (m²). T1 2026



Fuente: Knight Frank Research

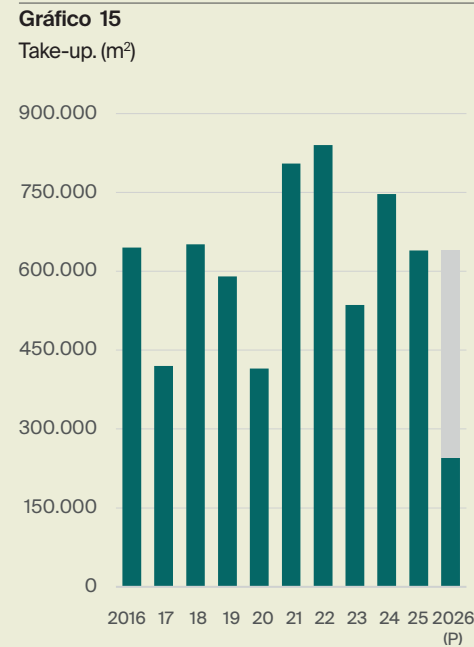
Gráfico 13

Oferta futura por coronas y por tipo de desarrollo (m²). 2026 y 2027



Fuente: Knight Frank Research

Mercado de Barcelona. Ocupación.



Fuente: Knight Frank Research

Take-up

En este primer trimestre del año se han registrado más de 245.500 m² de contratación logística en el mercado de Barcelona, superando en más de un 40% la media trimestral de los dos últimos años.

Por áreas, alrededor del 35% de la contratación se ha concentrado en la zona prime y 1ª corona, cerca del 30% en la segunda corona, y cerca del 40% restante en la tercera corona. Las cinco operaciones principales del trimestre, registran alrededor del 45% de la contratación total del trimestre, sumando cerca de 95.000m².

Se espera que el nivel de absorción en el mercado de Barcelona para finales de 2026, se sitúe en valores similares a los alcanzados en 2025 (Gráf. 15).

Rentas

La solidez de la demanda y una escasa oferta y oferta futura en el mercado de Barcelona, hacen que este 2026, las rentas en Barcelona continúen su tendencia al alza (Gráf.16). A cierre del primer trimestre, la renta prime ha alcanzado 9,15 €/m², registrando un incremento de un 5% intertrimestral. Las rentas en la segunda corona también muestran un ligero aumento con respecto a cierre de 2025, mientras que en la primera y tercera se mantienen estables.

Stock y disponibilidad

Este primer trimestre de 2026 se han superado los 11,2 millones de metros cuadrados de superficie logística en el mercado de Barcelona, consecuencia del crecimiento constante registrado en los últimos años, impulsado por el auge del e-commerce y la necesidad de optimizar las cadenas de suministro. La tasa de disponibilidad continúa a la baja, si-

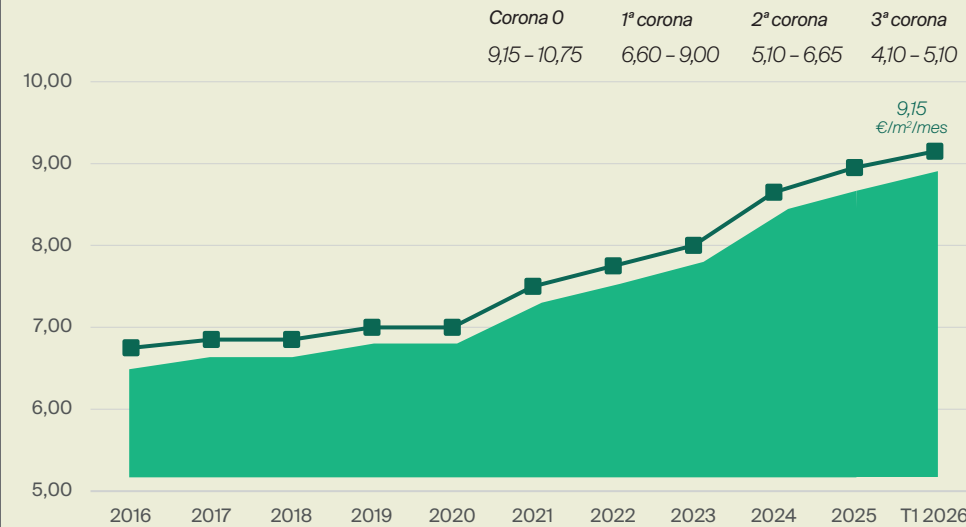
tuándose cerca del 2,9% (Gráf. 17). La limitada disponibilidad de espacio, especialmente en la Corona 0, está generando una presión al alza en las rentas prime de mercado, que en este primer trimestre vuelven a incrementarse tanto en la Corona 0 como en la segunda corona, debido principalmente a la escasez de producto institucional nuevo de calidad.

Oferta futura

De cara a 2026 y 2027, se prevé la incorporación de más de 1.070.000 m² (Gráf. 19), con una marcada concentración en la 1ª corona (47%) y la 3ª (34%). Entre los desarrollos más relevantes, destaca el proyecto multiplanta de Goodman en los antiguos terrenos de Nissan, donde se prevé la construcción de unos 150.000 m² de nueva superficie en la corona cero. También los proyectos de Segro de 66.000 m², en Palau-Solità I Plegamans, y el de Melcombe de 40.000 m², en Sant Quirze del Vallès, previstos ambos para 2027.

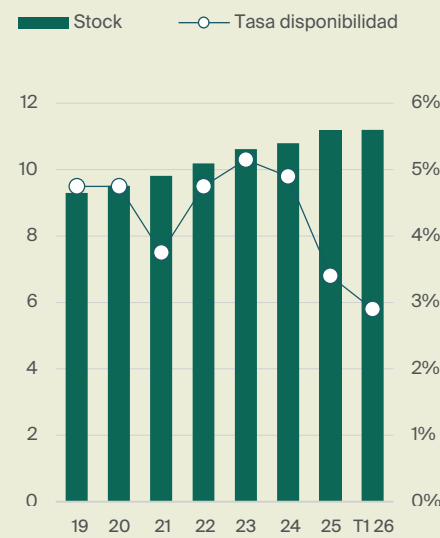
Durante el 1er trimestre, entre las mayores transacciones de contratación ha destacado la compra para ocupación propia de Primafrio, de 27.000 m² en El Far d'Empordà, así como el alquiler de la nave de Segro a Isdin, en Martorelles, de alrededor de 26.000 m² (Gráf. 20).

Gráfico 16
Renta prime. (€/m²/mes)



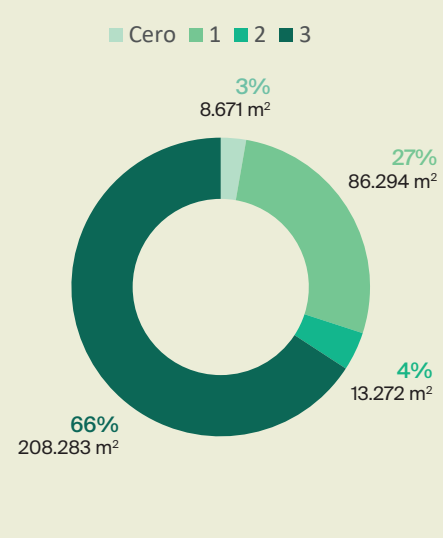
Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 17
Stock (M m²) y tasa de disponibilidad (%)



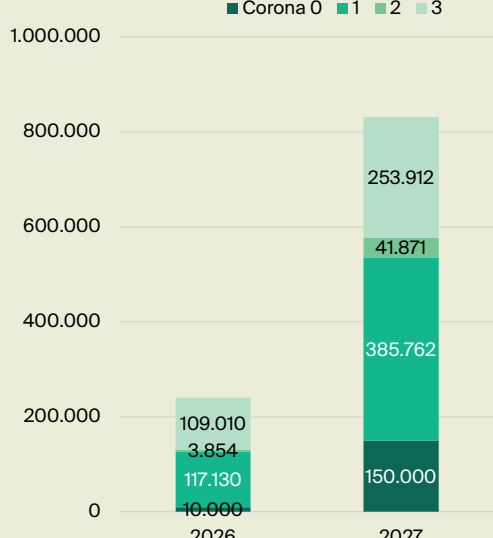
Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 18
Superficie disponible por coronas. T1 2026



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 19
Oferta futura. (m²)



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 20
TOP 15 transacciones de ocupación por superficie contratada. 2025 y T1 2026.

Superf. (m ²)	Población	Corona	Eje	Provincia	Propietario	Usuario	Renta €/m ² /mes	Año	Trim.
65.000	La Bisbal del Penedès	3	Penedès	Tarragona	Scanell	Action	6,25	2025	1
41.490	El Pla de Santa Maria	3	Tarragona	Tarragona	Logicor	Normal	3,60	2025	3
38.105	Martorell	1	Baix Llobregat	Barcelona	Aristeas	Grupo Linde	7,75	2025	4
27.000	El Far d'Empordà	3	Girona	Gerona	n.d.	Primafrio	n.d. (venta)	2026	1
26.375	Castellbisbal	1	Vallès Occidental	Barcelona	Renta Corporación	Leng D'or	n.d.	2025	4
25.800	Martorelles	1	Vallès Oriental	Barcelona	Segro	ISDIN	7,25	2026	1
23.420	Subirats	2	Penedès	Barcelona	Prologis	Logista Pharma S.A.	5,40	2025	4
22.150	Esparreguera	1	Baix Llobregat	Barcelona	Clarion Partners Europe	ESBO Logistics	6,25	2026	1
22.000	Parets del Vallès	1	Vallès Oriental	Barcelona	Danone	Bon Preu	n.d.	2025	2
21.210	Abrera	1	Baix Llobregat	Barcelona	P3	Grupo Sesé	7,00	2025	4
21.121	Constantí	3	Tarragonés	Tarragona	Clarion Partners Europe	MedPack Ibérica	3,70	2025	2
20.120	La Bisbal del Penedès	3	Penedès	Tarragona	Dream Industrial	Eldisser	3,50	2025	2
20.000	Constantí	3	Tarragonés	Tarragona	Nuveen	Global Talke	4,00	2026	1
20.000	Lliçà de Vall	1	Vallès Oriental	Barcelona	n.d.	K-Line	n.d.	2025	1
19.610	Gelida	2	Baix Llobregat	Barcelona	Crossbay	Grupo Saltoki	6,50	2025	4

Fuente: Knight Frank Research

España. Inversión.

Volumen nacional y principales mercados

El primer trimestre del año ha comenzado con una inversión cercana a los 280 M€. Se espera que en 2026, la inversión a nivel nacional se sitúe alrededor de los 1.700 M€, cifra superior a la registrada en 2025 (Gráf. 21). Sin embargo, esta previsión queda sujeta a posibles cambios en función de la evolución del contexto geopolítico a lo largo del año.

Por regiones, los dos principales mercados continúan registrando casi la totalidad de la inversión. Madrid concentra más del 50% de la inversión trimestral, seguido de Barcelona que registra el 35% de las transacciones. Del restante, el mercado de Valencia realiza el 4% de las operaciones.

Respecto al prime *capital value*, desde 2023 se observa un crecimiento continuado en los principales mercados, registrando este primer trimestre en Barcelona los valores más altos (más de 2.320 €/m²), se-

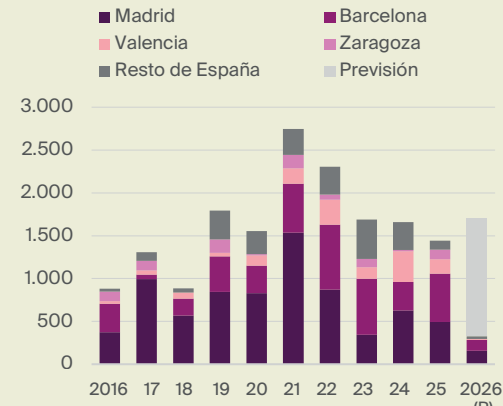
guido de Madrid (cerca de los 1.800 €/m²), Valencia (unos 1.400 €/m²) y Zaragoza (algo más de 1.000 €/m²) (Gráf. 22).

Este primer trimestre, destacan las operaciones de cartera y dos grandes transacciones que han representado más del 60% de la inversión trimestral total. La operación más destacable ha sido la adquisición de Project Alba por parte de CapitaLand Investment a Blackstone, por un importe cercano a 125 M€ con un total de seis activos logísticos repartidos entre el mercado de Madrid y Barcelona (Gráf. 23).

Rentabilidades prime

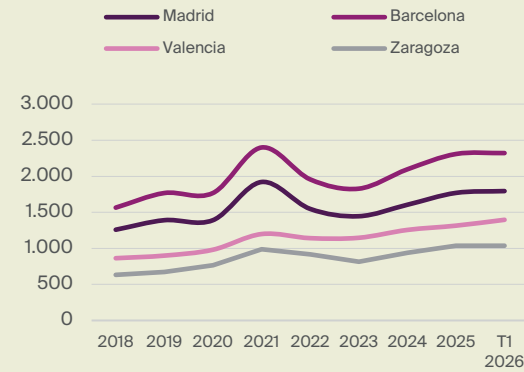
En este primer trimestre del año, las yields prime se han mantenido en los mismos valores que a cierre de 2025, situándose en 4,75% en Madrid, en 4,65% en Barcelona, en 5,15% en Valencia y en 5,50% en Zaragoza (Gráf. 24). No obstante, se estima una expansión de yields al alza durante el próximo trimestre, debido a la situación geopolítica actual.

Gráfico 21
Volumen de inversión por regiones España (M€)



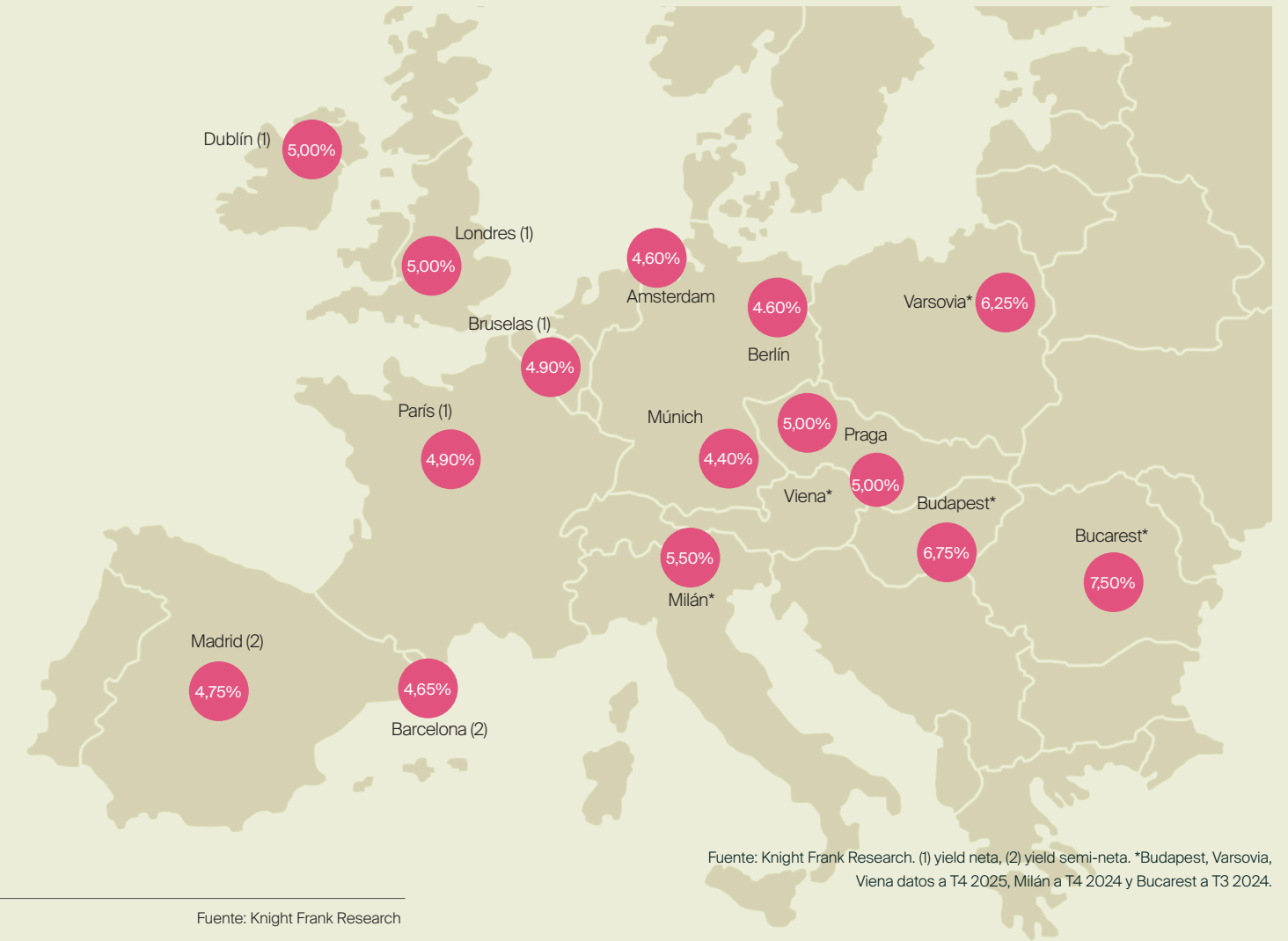
Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 22
Prime capital value por regiones España (€/m²)



Fuente: Knight Frank Research

Comparativa yields prime europeas mercado logístico. T1 2026



Fuente: Knight Frank Research. (1) yield neta, (2) yield semi-neta. *Budapest, Varsovia, Viena datos a T4 2025, Milán a T4 2024 y Bucarest a T3 2024.

Gráfico 23. TOP 15 transacciones de inversión por volumen (M€). 2025 y T1 2026

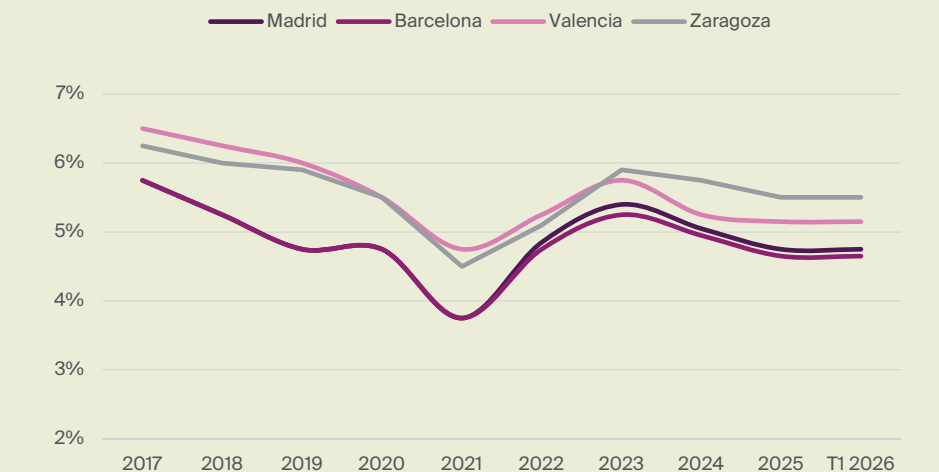
Fuente: Knight Frank Research

Precio portfolio / activo (M€)	Nombre portfolio / activo	Provincia	Vendedor	Comprador	Superficie (m ²)	Año	Trimestre
214,0	Flora Portfolio	VARIAS	Blackstone	Mapletree	197.385	2025	1
170,0	Complejo logístico Mango	BARCELONA	Brookfield	Punta Na Holding	280.000	2025	3
163,7	Project Alpha Getafe	MADRID	Aberdeen	P3	122.000	2025	3
124,0	Project Alba	VARIAS	Blackstone	CapitaLand Investment	98.825	2026	1
51,0	Project Rayo	MADRID	Hines	Aberdeen	31.588	2025	2
49,5	Project Jupiter	BARCELONA	Meridia	Nuveen	28.960	2026	1
46,4	Logistic Park San Agustín	MADRID	Scannell Properties	DWS	43.300	2025	4
34,0	Nave Tarragona	TARRAGONA	Engind	Nuveen	41.279	2025	3
31,5	Activo Getafe	MADRID	Ivanhoe Cam-bridge / Palm Capital	Arkea	34.150	2025	3
30,8	Activo Zaragoza	ZARAGOZA	P3 Logistics	Iroko	47.970	2025	4
30,0	Activo Coslada	MADRID	Montepino	BlackRock	11.284	2025	3
29,7	Naves Gestamp	BARCELONA	AXA	Iba Capital	34.279	2025	2
29,5	Project Ebro	ZARAGOZA	Tristan Capital / Kefren Capital	Sagax	64.014	2025	3
26,0	Activo Valencia	VALENCIA	Ontime	Crossbay	23.851	2025	2
24,7	Ibi Lion Burgos	BURGOS	ID Logistics	IBI Lion	22.304	2025	1

Gráfico 24

Yields prime España

Fuente: Knight Frank Research



Nos encanta recibir preguntas. Si tienes alguna duda sobre nuestro informe, o si deseas más información o asesoramiento sobre alguna propiedad, estaremos encantados de escucharte.



James Cowper-Coles

Director, Head of Logistics

+34 600 919 105

james.cowper-coles@es.knightfrank.com



Adrián Romero Amich

Director, Logistics Leasing & Development

+34 600 919 125

adrian.romero-amich@es.knightfrank.com



Daniel Caprarin

Director, Head of Research, Marketing & PR

+34 600 919 087

daniel.caprarin@es.knightfrank.com

Los informes de investigación de Knight Frank se pueden descargar en knightfrank.com/research



© Knight Frank España, S.A.U. 2026. El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe -ni en su totalidad ni en parte- sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.