

RESEARCH



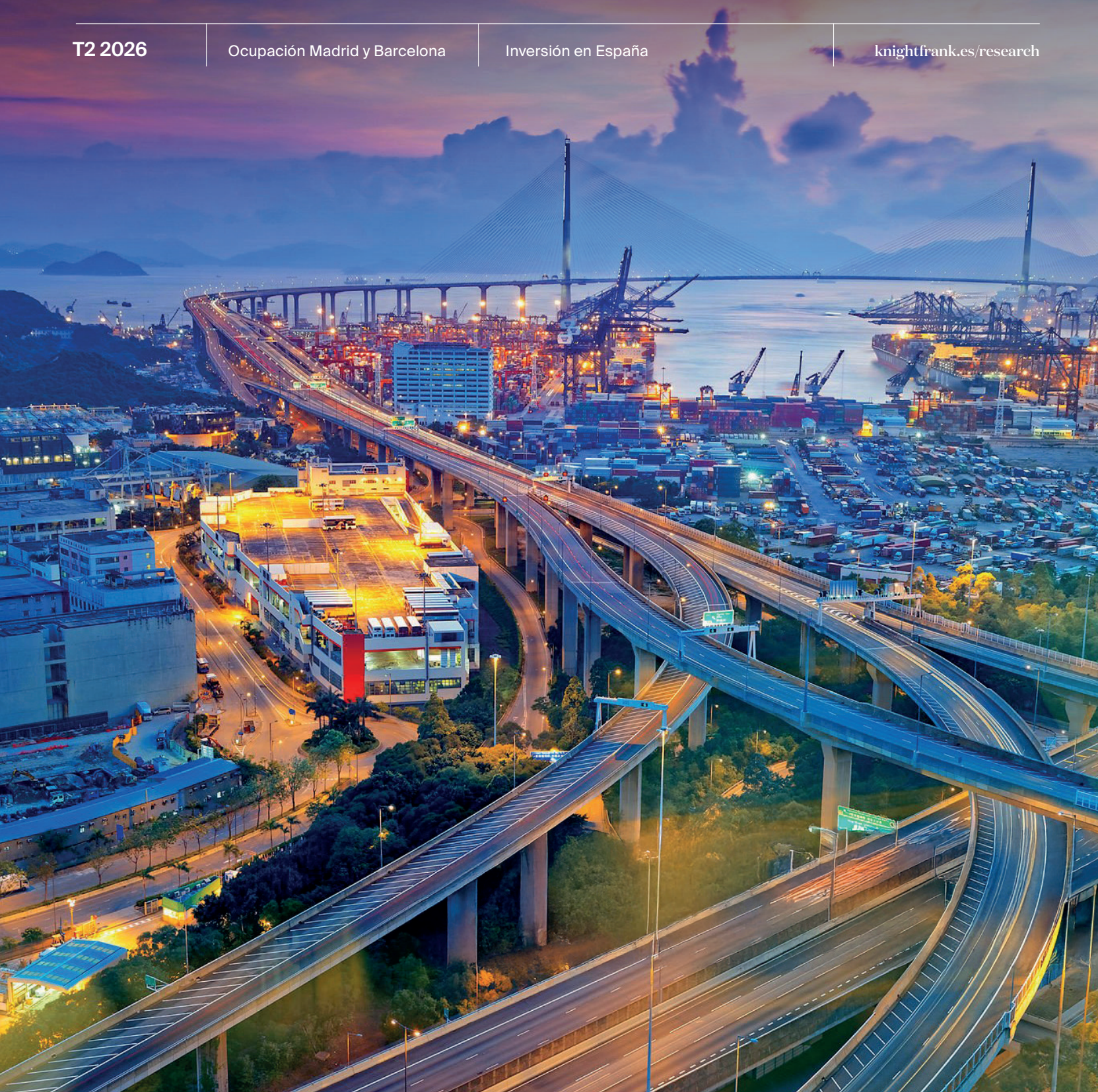
In focus Logística

T2 2026

Ocupación Madrid y Barcelona

Inversión en España

knightfrank.es/research



Mercado de Madrid. Ocupación.

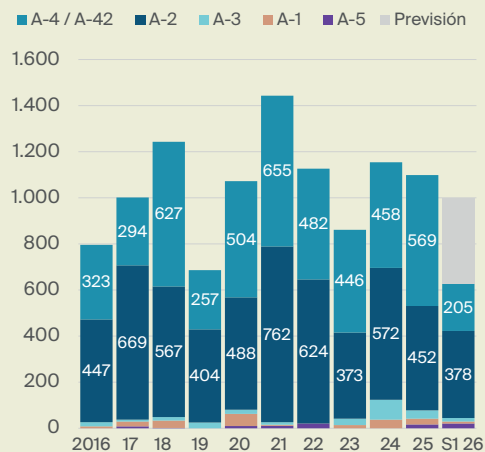
Absorción

Los principales motores de la demanda en el sector logístico continúan mostrando una fortaleza notable, destacando el comercio electrónico de bienes físicos, que registró un crecimiento del 26% durante el pasado año 2025, el mayor incremento anual desde el año 2020. 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 europeo en términos de ingresos turísticos. Este contexto refuerza la actividad logística y anticipa una evolución positiva del sector.

En 2026, el mercado logístico mantiene su buena dinámica, caracterizada por una sólida contratación durante el primer semestre, 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 registrado cerca de los 630.000 m² el primer semestre (Gráf. 1), con previsión de alcanzar el millón de superficie contratada a cierre de año, manteniendo la buena marcha del sector.

Gráfico 1

Absorción por ejes. (Miles m²)

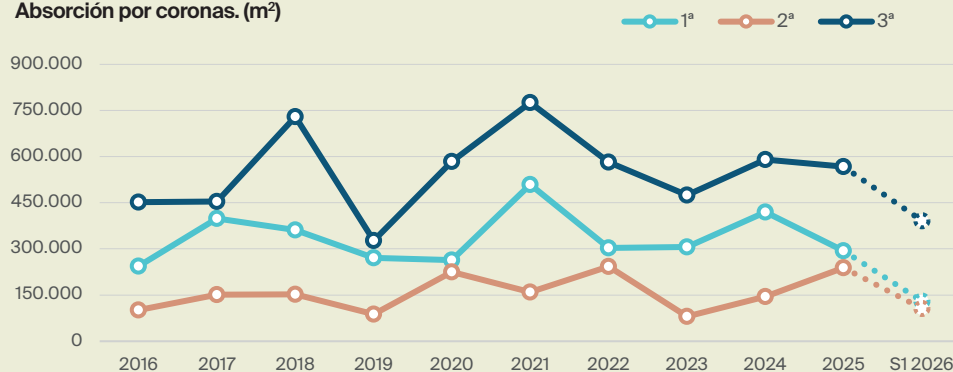


Fuente: Knight Frank Research. Excluidas las zonas A-6 y Urban Madrid por no ser representativas.

Más del 90% de la superficie contratada el primer semestre se concentró en naves de alta calidad (Grado A y B+), lo que evidencia una 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 85% a cierre de primer semestre del año, en línea con 2025 (Gráf. 4).

Gráfico 3

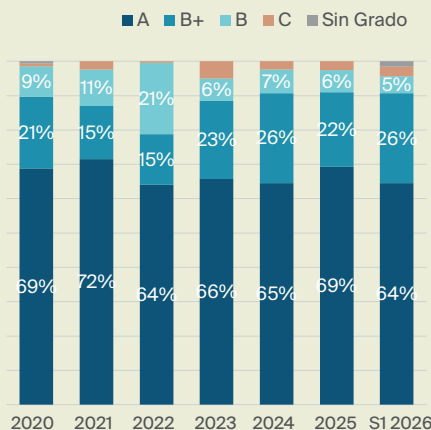
Absorción por coronas. (m²)



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 2

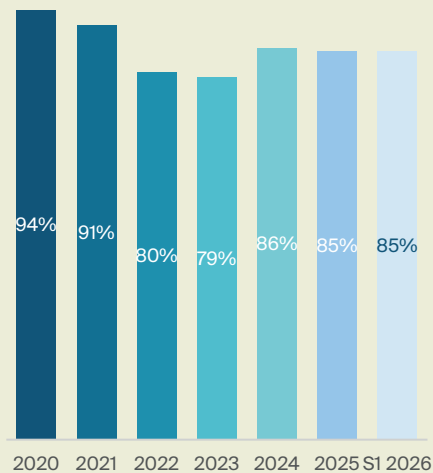
Absorción por grados



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 4

% de expansión neta sobre take-up total

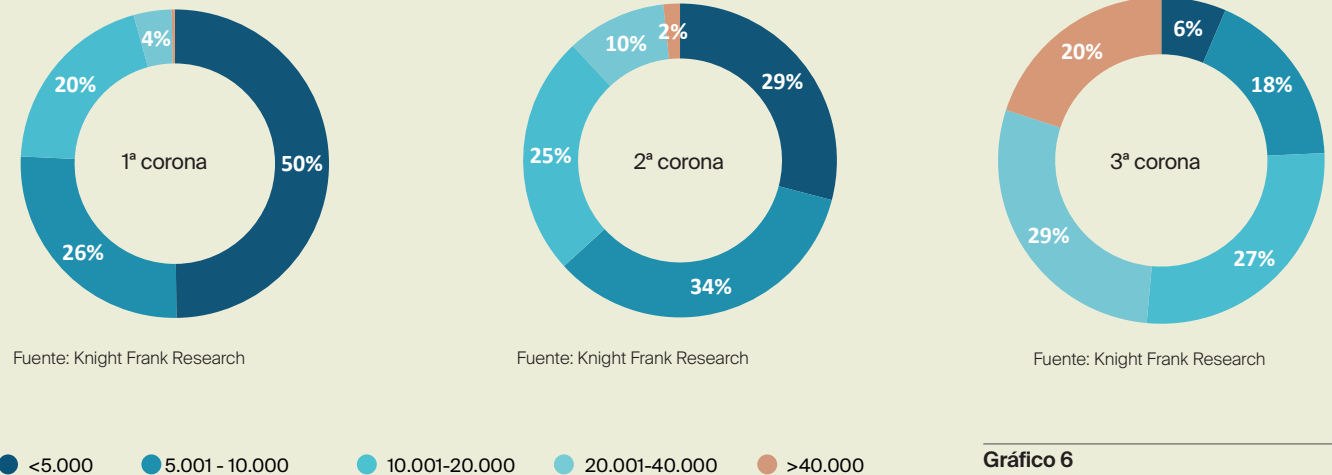


Fuente: Knight Frank Research

La Expansión Neta (término acuñado por Knight Frank Research) mide la evolución de la huella logística de los operadores. Un porcentaje elevado de este indicador sugiere que el mercado se encuentra en fase expansiva, con operadores incrementando su capacidad de almacenaje. Conviene destacar que se diferencia de la Absorción Neta en que no tiene en cuenta la nueva oferta que se incorpora al mercado.

Durante el primer semestre del año, los ejes A-2 y A-4/A-42 reafirmaron su papel como principales polos logísticos, concentrando más del 90 % de la superficie total contratada. Este protagonismo responde tanto a su consolidada infraestructura como a su capacidad para albergar proyectos de gran escala, lo que los convierte en ubicaciones preferentes para operadores que buscan eficiencia y conectividad.

Gráfico 5. % número de alquileres por coronas y por rango de superficie en m². 2020 - T2 2026



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 cerca del 40% de los contratos firmados.

En cuanto a las operaciones más rele-

vantes este primer semestre, destacan tres grandes transacciones localizadas en Azuqueca de Henares (54.000 m²), Illescas (51.900 m²) y Alovera (43.000 m²), lo que refuerza el peso de los grandes formatos en las zonas más periféricas.

En el acumulado 2020-S1 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 - T2 2026

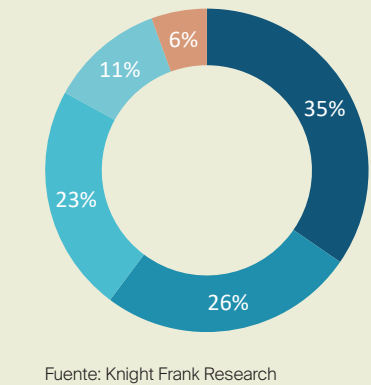
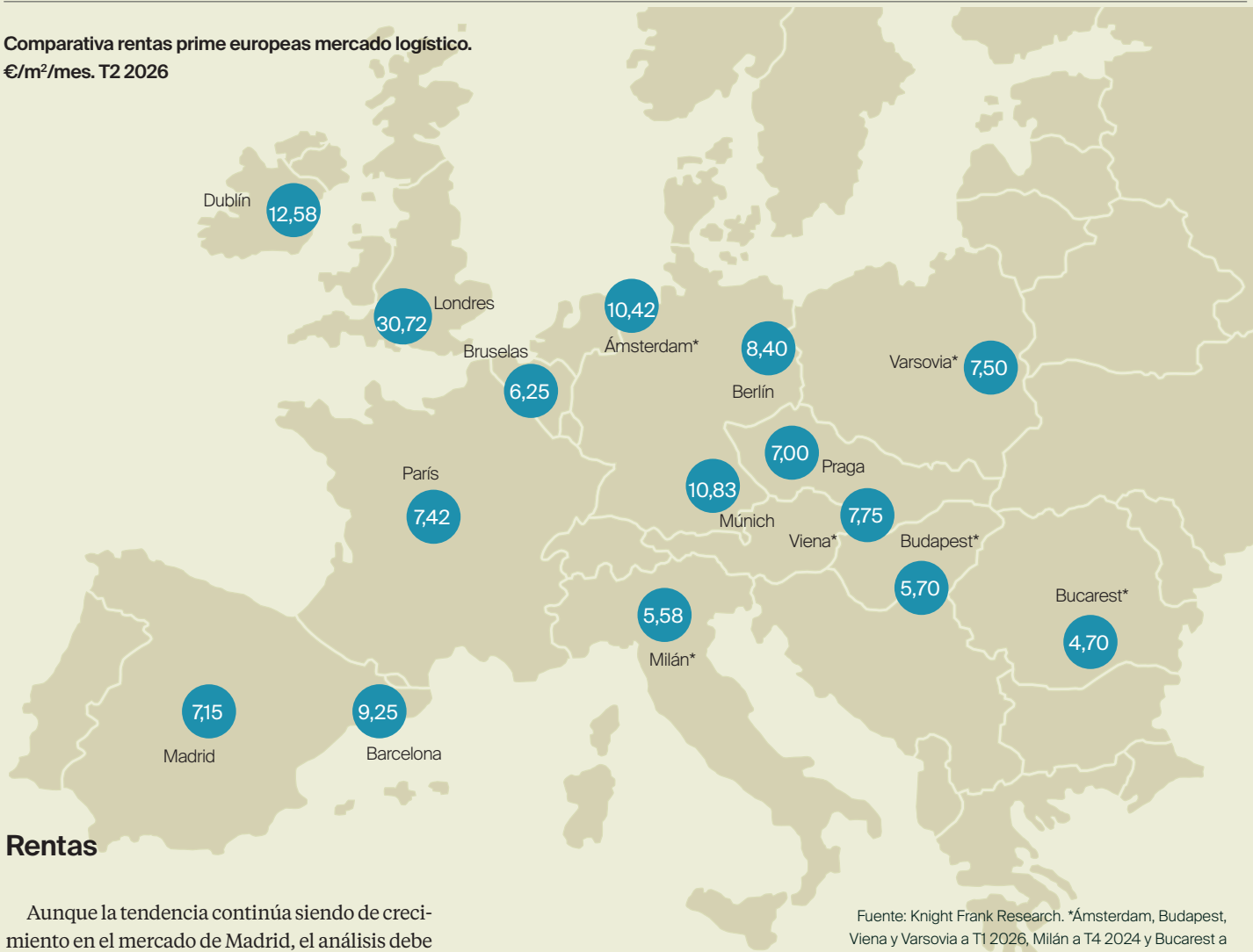


Gráfico 7. TOP 15 transacciones de ocupación por superficie contratada. 2025 y S1 2026

Superf. (m²)	Población	Corona	Eje	Provincia	Propietario	Usuario	Renta €/m²/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
43.000	Alovera	3	A-2	Guadalajara	EM&E	EM&E	n.d.	2026	2
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

Comparativa rentas prime europeas mercado logístico.
€/m²/mes. T2 2026



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.

La primera corona registra la menor tasa de disponibilidad de las tres. Tras situarse en torno al 10% en 2024, la tasa de disponibilidad ha disminuido hasta 7,40% en el segundo trimestre. La combinación de una demanda sólida y una oferta limitada ejerce una clara presión al alza sobre las rentas, por lo que se estima que la renta prime alcance los 7,25 €/m²/mes al cierre de 2026.

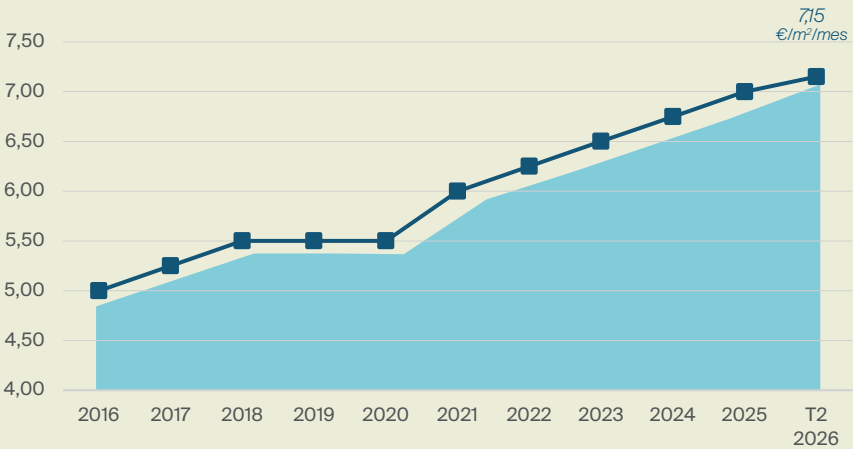
Por su parte, la segunda corona experimentó un repunte de rentas el año pasado asociado a la incorporación de producto de Grado A y, en la actualidad, mantiene una tendencia alcista más moderada, con una renta prime esperada para final de año en el entorno de los 5,50 €/m²/mes. En contraste, la tercera 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.

Fuente: Knight Frank Research. *Ámsterdam, Budapest, Viena y Varsovia a T1 2026, Milán a T4 2024 y Bucarest a T3 2024.

Gráfico 8
Renta prime (€/m²/mes)

RENTAS PRIME POR CORONAS. T2 2026. (€/m²/mes).

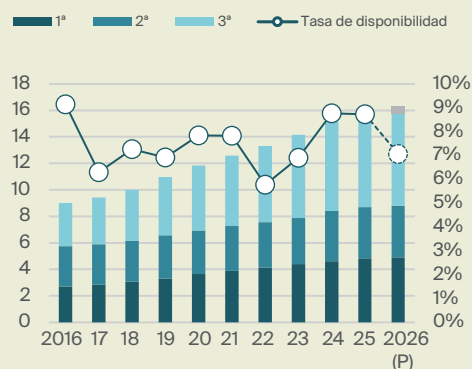
1ª corona	2ª corona	3ª corona
5,95 - 7,15	4,65 - 5,45	3,95 - 4,50



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 9

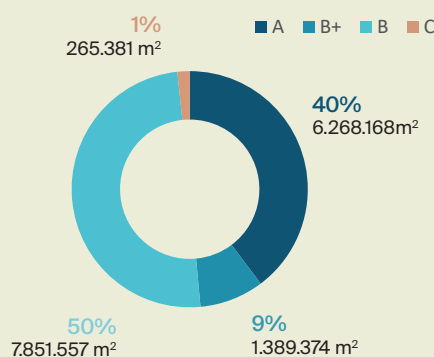
Stock (M m²) por coronas y tasa de disponibilidad (%)



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 10

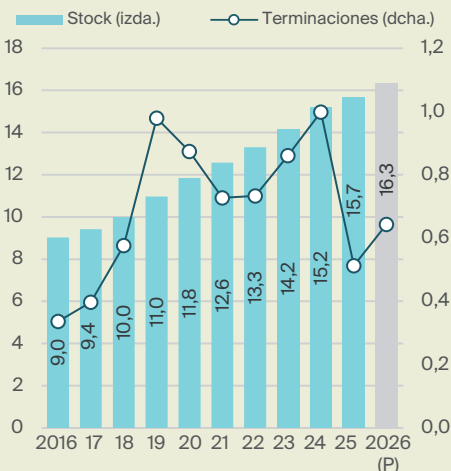
Stock por grado. T2 2026



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 11

Stock (M m²) y terminaciones (M m²)



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 640.000 m² a lo largo de 2026. Esto supone más de un 35% si se compara con la superficie entregada durante el año 2025, y generará un stock total cercano a los 16,3 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, cerca del 50 % 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 7,1% al final de 2026 (Gráfico 9). Esta evolución responde al equilibrio previsto entre la disponibilidad actual, la liberación de superficie y

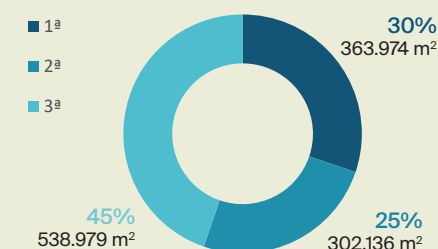
la entrega de nueva oferta especulativa prevista durante el año, frente al take-up neto positivo esperado en la totalidad del ejercicio. A cierre de primer semestre de 2026, casi la mitad de superficie disponible se encuentra en la 3ª corona (Gráfico 12).

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 12

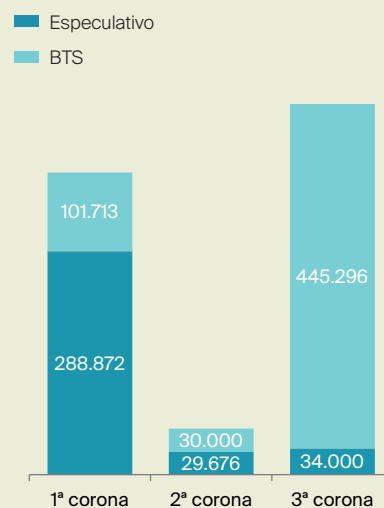
Superficie disponible por coronas (m²). T2 2026



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 13

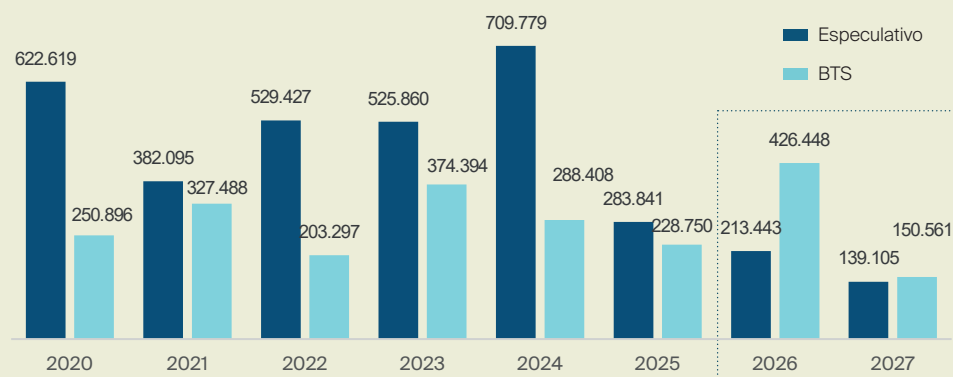
Oferta futura por coronas y por tipo de desarrollo (m²). 2026 y 2027



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 14

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

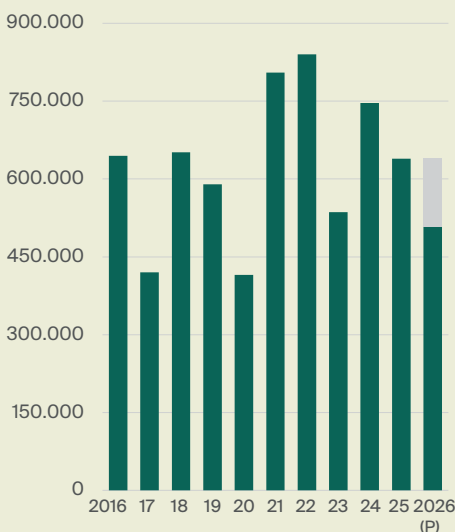


Fuente: Knight Frank Research

Mercado de Barcelona. Ocupación.

Gráfico 15

Take-up. (m²)



Fuente: Knight Frank Research

Take-up

En este primer semestre del año se han registrado más de 508.000 m² de contratación logística en el mercado de Barcelona, superando en más de un 70% la media semestral de los dos últimos años.

Por áreas, cerca del 40% de la contratación se ha concentrado en la zona prime y 1ª corona, cerca del 15% en la segunda corona, y alrededor del 45% restante en la tercera corona. Las siete operaciones principales del trimestre, registran más del 40% de la contratación total del trimestre, sumando cerca de 215.000m².

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 continúen su tendencia al alza (Gráf.16). A cierre del segundo trimestre, la renta prime ha alcanzado 9,25 €/m², registrando un incremento de un 5% intertrimestral. Las rentas en la primera, segunda y tercera corona también muestran un ligero aumento con respecto a cierre de 2025, con la previsión de que continúe esta tendencia al alza hasta final de año, debido principalmente a la escasez de producto institucional nuevo de calidad.

Stock y disponibilidad

Este primer semestre 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, disminuyendo un 50% con respecto a cierre de 2025 y situándose este segundo trimestre cerca del 1,7% (Gráf. 17).

Oferta futura

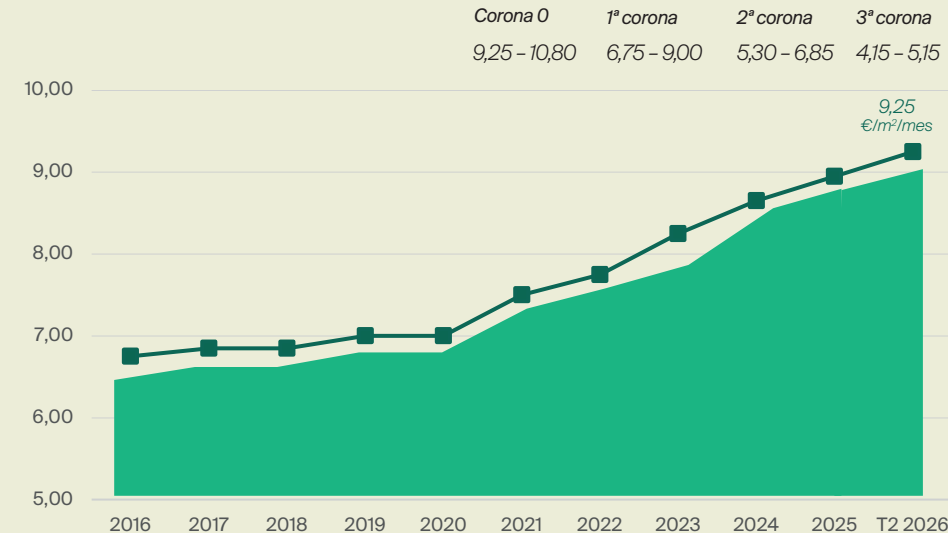
De cara a la segunda mitad de 2026, 2027 y 2028, se prevé la incorporación de más de 1.600.000 m² (Gráf. 19), con una marcada concentración en la 1ª corona (52%) y la 3ª (20%). Entre los desarrollos más relevantes, destaca el proyecto multiplanta de Goodman en los antiguos terrenos de Nissan, donde se prevé la construcción de unos 150.000 m² de nueva superficie en la Corona 0. 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 para 2027.

Durante el segundo trimestre destaca el alquiler de la nave de Panattoni a Ceva Logistics con una superficie de 66.500 m² y de la nave de Prologis a EGD Logistics, de 26.670 m², ambas naves situadas en el municipio de La Bisbal del Penedès en la tercera corona (Gráf. 20). También sobresale el alquiler de la nave de Districenter a Torca, de 24.750 m², en el municipio de La Roca del Vallès (1ª corona).

Gráfico 16

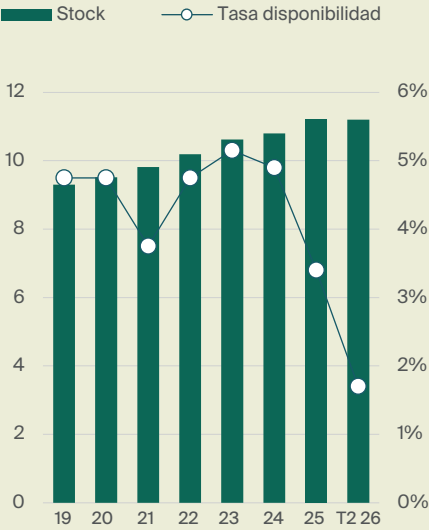
Renta prime. (€/m²/mes)

RENTAS PRIME POR CORONAS. T2 2026. (€/m²/mes).



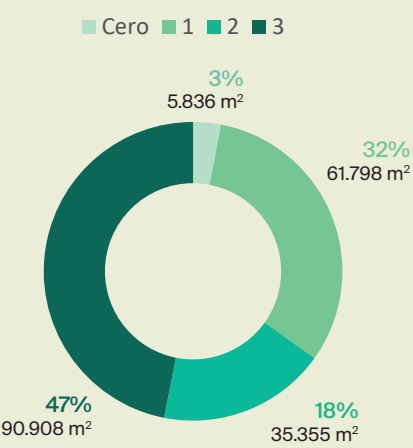
Fuente: Knight Frank Research

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



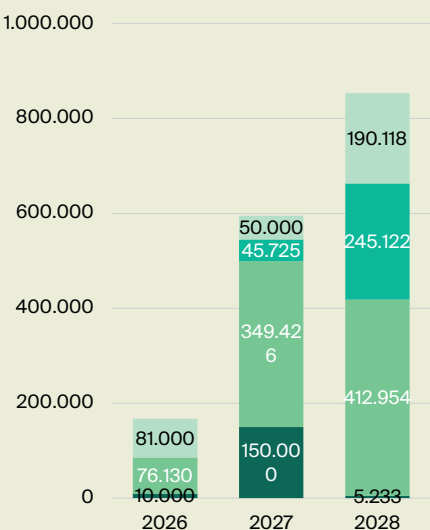
Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 18
Superficie disponible por coronas. T2 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 S1 2026.

Superf. (m²)	Población	Corona	Eje	Provincia	Propietario	Usuario	Renta €/m²/mes	Año	Trim.
66.500	La Bisbal del Penedès	3	Penedès	Tarragona	Panattoni	Ceva Logistics	4,90	2026	2
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.	Primafrío	n.d. (venta)	2026	1
26.670	La Bisbal del Penedès	3	Penedès	Tarragona	Prologis	EGD Logistics	4,60	2026	2
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
24.750	La Roca del Vallès	1	Vallès Oriental	Barcelona	Torca	Districenter	5,50	2026	2
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
21.140	Valls	3	Tarragonés	Tarragona	Clarion Partners Europe	Ceva Logistics	4,00	2026	2
21.120	Constantí	3	Tarragonés	Tarragona	Clarion Partners Europe	MedPack Ibérica	3,70	2025	2

Fuente: Knight Frank Research

España. Inversión.

Volumen nacional y principales mercados

El primer semestre del año registra una inversión de unos 660 M€. Se espera que a cierre de 2026, la inversión a nivel nacional se sitúe alrededor de los 1.500-1.700 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 registran alrededor del 80% de la inversión semestral. Madrid concentra cerca del 55%, seguido de Barcelona que registra más del 20%. Del restante, el mercado de Valencia concentra el 6% de la inversión semestral.

Respecto al prime *capital value*, desde 2023 se observa un crecimiento continuado en los principales mercados, registrando este segundo trimestre valores teóricos similares a los registrados a final de 2025:

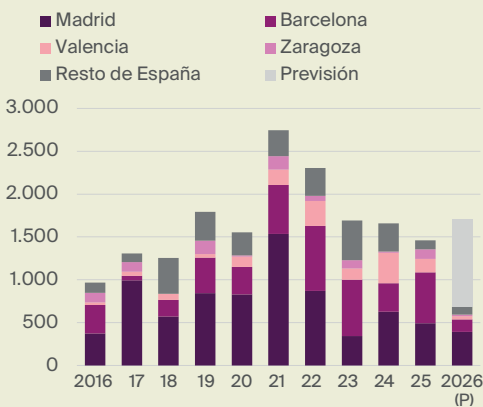
en Barcelona los valores más altos (2.265 €/m²), seguido de Madrid (cerca de los 1.720 €/m²), Valencia (unos 1.380 €/m²) y Zaragoza (cerca de 1.000 €/m²) (Gráf. 22).

Este segundo trimestre, destacan las operaciones de cartera y dos grandes transacciones que han representado más del 50% de la inversión trimestral total. La operación más relevante ha sido la adquisición de la cartera Project Pine por parte de M7 a Partners Group & Aristeas, por un importe superior a los 150 M€ con un total de doce activos logísticos repartidos entre el mercado de Madrid y Barcelona (Gráf. 23).

Rentabilidades prime

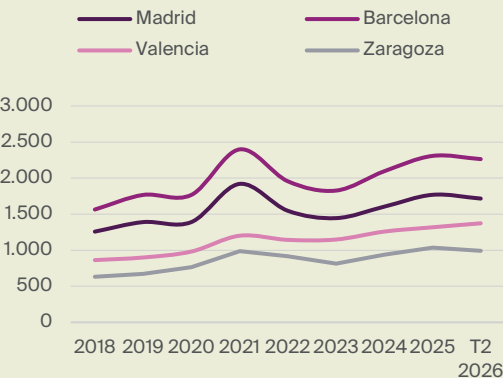
Las yields prime del segundo trimestre han aumentado al alza, debido a la situación geopolítica actual, situándose en 5,00% en Madrid, en 4,90% en Barcelona, en 5,25% en Valencia y en 5,75% en Zaragoza (Gráf. 24). Para cierre de año, se espera que aumenten en las cuatro regiones principales.

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



Fuente: Knight Frank Research

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

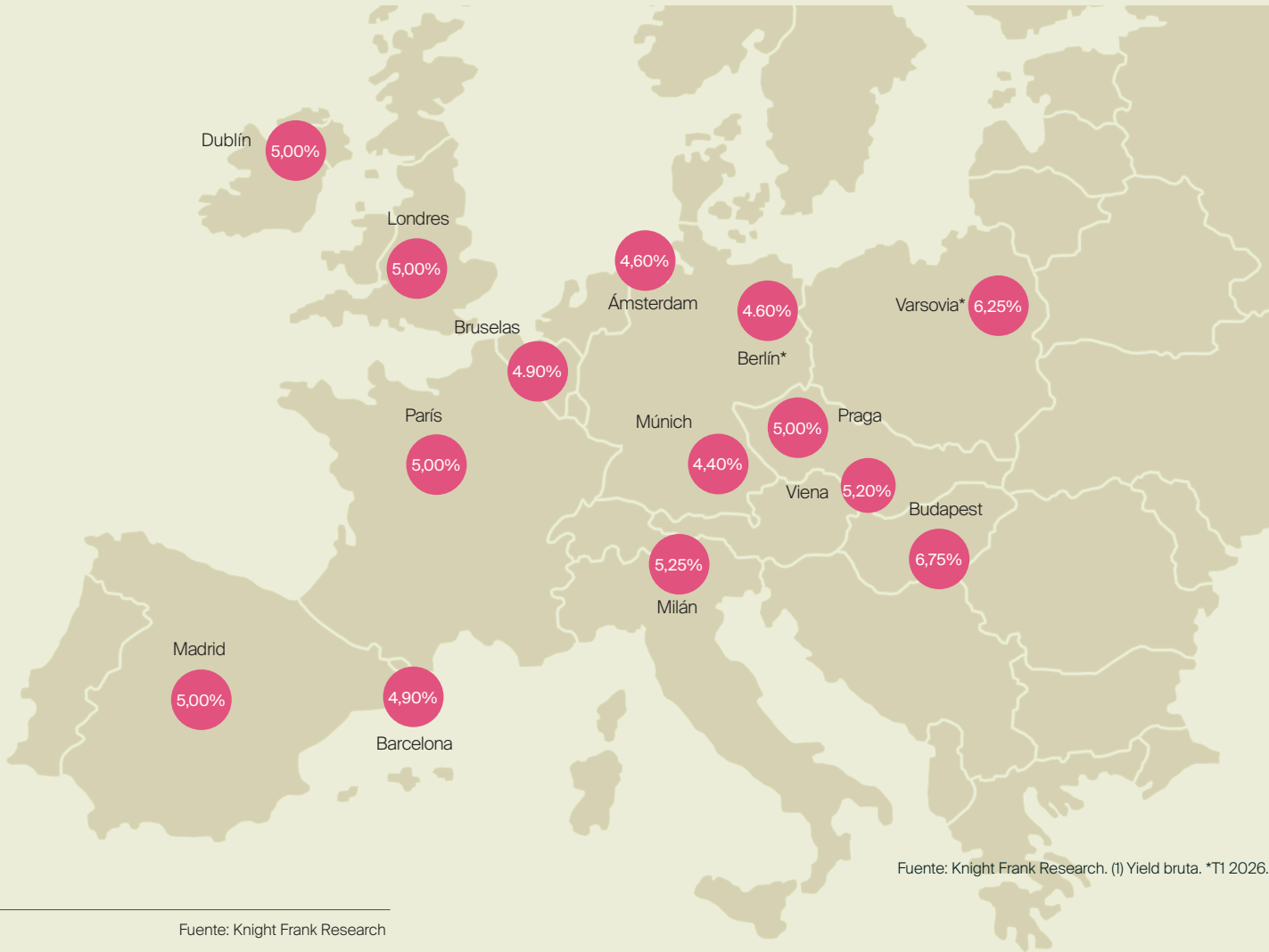


Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 23. TOP 15 transacciones de inversión por volumen (M€). 2025 y S1 2026

Precio portfolio / activo (M€)	Nombre portfolio / activo	Provincia	Vendedor	Comprador
214,0	Flora Portfolio	VARIAS	Blackstone	Mapletree
170,0	Complejo logístico Mango	BARCELONA	Brookfield	Punta Na Holding
163,7	Project Alpha Getafe	MADRID	Aberdeen	P3
150,5	Project Pine	VARIAS	Partners Group & Aristeas	M7
124,0	Project Alba	VARIAS	Blackstone	CapitaLand Investment
51,0	Project Rayo	MADRID	Hines	Aberdeen
49,5	Project Jupiter	BARCELONA	Meridia	Nuveen
46,4	Logistic Park San Agustin	MADRID	Scannell Properties	DWS
42,5	Project ACE	VARIAS	Azora	Marq
34,0	Nave Tarragona	TARRAGONA	Engind	Nuveen
31,5	Activo Getafe	MADRID	Ivanhoe Cam-bridge / Palm Capital	Arkea
30,8	Activo Zaragoza	ZARAGOZA	P3 Logistics	Iroko
30,5	Project Apex	MADRID	Patrizia	M7
30,0	Activo Coslada	MADRID	Montepino	BlackRock
29,7	Naves Gestamp	BARCELONA	AXA	Iba Capital

Comparativa yields prime europeas mercado logístico[®]. T2 2026

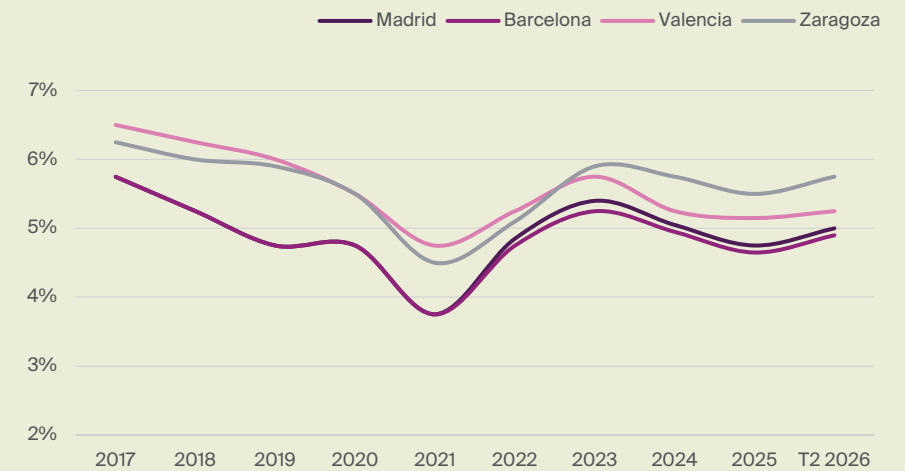


Fuente: Knight Frank Research

Superficie (m²)	Año	Trimestre
197.385	2025	1
280.000	2025	3
122.000	2025	3
108.544	2026	2
98.825	2026	1
31.588	2025	2
28.960	2026	1
43.300	2025	4
37.837	2026	2
41.279	2025	3
34.150	2025	3
47.970	2025	4
30.296	2026	2
11.284	2025	3
34.279	2025	2

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.