MARKETBEAT MADRID
INDUSTRIAL T3 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
8,14% Tasa de disponibilidad	▼	▼
310.000 Absorción T3 2026 (m²)	▲	—
7,25 Renta prime (€/m²/mes)	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Var anual	Previsión 12 meses
2,7% Variación anual PIB	▼	—
10,18% España Tasa de desempleo	—	▼
8,0% C.Madrid Tasa de desempleo	▼	▼

Fuente: Instituto Nacional de Estadística & Moody's

FUNDAMENTALES FUERTES A PESAR DEL CONTEXTO GLOBAL

El año 2026 continúa marcado por un entorno macroeconómico complejo, con la política comercial como uno de los temas más relevantes a nivel global. Aunque la logística era uno de los sectores que podía verse más afectado, demuestra una notable solidez. La actividad en Madrid continúa dinámica, con niveles de contratación saludables y rentas en ascenso, consolidando la resiliencia del sector. A pesar de la cautela en la toma de decisiones, que afectan más en las contrataciones de mayor volumen, donde cada vez se es más minucioso a la hora de escoger una plataforma logística, Los datos reflejan la importancia del sector logístico en los últimos años y su crecimiento en el futuro.

El año 2025 cerró el ejercicio con una contratación cercana al 1.000.000 m² y la primera parte de 2026 ya se colocó como el mejor semestre de los últimos 5 años. La continuación de la tendencia en el tercer trimestre refleja en los datos. un mercado activo y consolida las cifras de contratación anuales saludables para el mercado del centro de la Península.

Entre los meses de julio y septiembre se han registrado más de 310.000 m² lo que supone situarse un 10% por encima del tercer trimestre de 2025. El número de operaciones (31) se ha incrementado trimestralmente un 24% en gran medida por un aumento considerable en la primera corona. A su vez, la segunda y tercera corona han mantenido el dinamismo de los últimos 15 meses.

A falta de los últimos tres meses del año, y las proyecciones en el cierre de operaciones en curso, la proyección inicial de cerrar un 2026 por encima de 1.100.000 m² de absorción se mantiene firme tras haber firmado hasta septiembre más de 930.000 m². Los proyectos llave mano, se consolidan como una tendencia que volvió a resurgir en 2025 y marcarán el devenir final de este año.

En cuanto a la calidad de los activos, la tendencia hacia la máxima calidad y que cumpla, como está sucediendo en la gran mayoría de sectores, los criterios ESG (Enviroment, Governance & Social), son ya una exigencia en las empresas. De las 59 operaciones acumuladas en lo que va de año por encima de 5.000 m², el 65% se han firmado en activos clase A. Además, el sector de la alimentación, con las demandadas de naves adaptables para frío, junto con retailers y fashion son los sectores protagonistas del año con una demanda cada vez más consolidada en el mercado. Además, sectores alternativos con fuerte crecimiento a futuro como defensa o Life Science están empezando a coger tracción en el mercado.

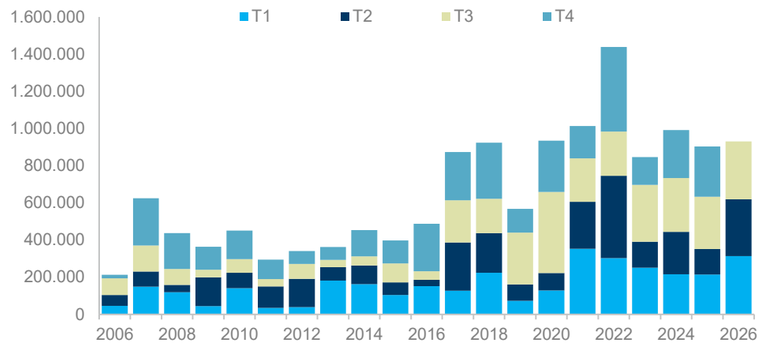
DISPONIBILIDAD Y RENTAS

Las rentas continúan la tendencia alcista, situándose Madrid en niveles cercanos a 5,50 - 6,00 €/m²/mes e impulsadas por la absorción de plataformas de calidad en el mercado.

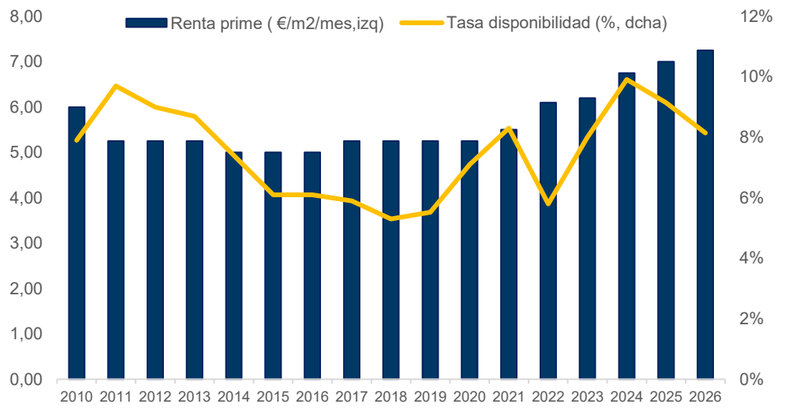
En cuanto a la renta prime, cierra esta parte del año en 7,25 €/m²/mes, reflejando el valor del producto bien ubicado y de calidad, especialmente en la primera corona.

La disponibilidad se ajusta ligeramente a la baja, situándose por debajo del 9%. A pesar del importante incremento de stock de los últimos años, el mercado ha absorbido buena parte de la nueva oferta, lo que sigue evidenciando la fortaleza estructural del sector logístico en Madrid.

ABSORCIÓN POR TRIMESTRE (m²)



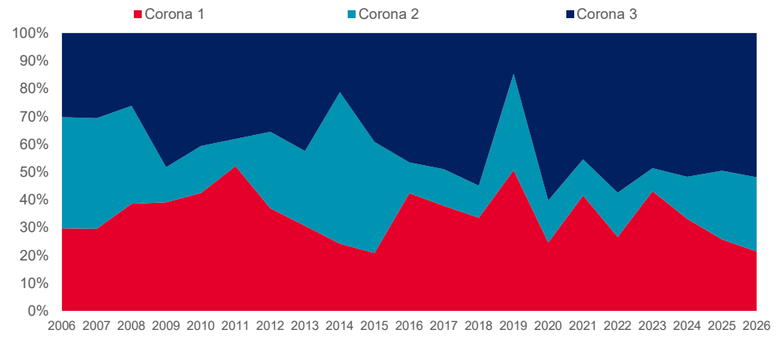
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



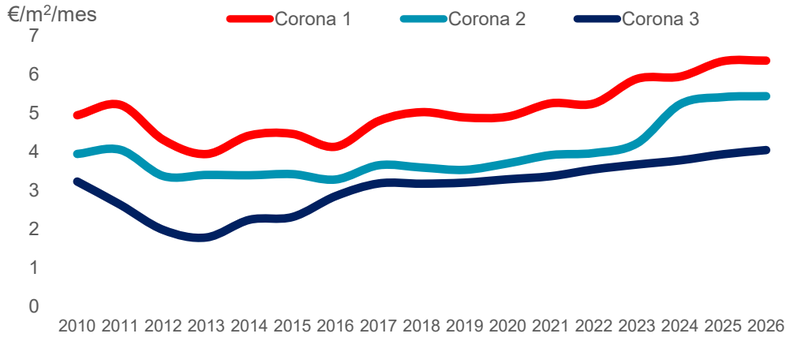
© 2026 Cushman & Wakefield

MADRID
INDUSTRIAL T3 2026

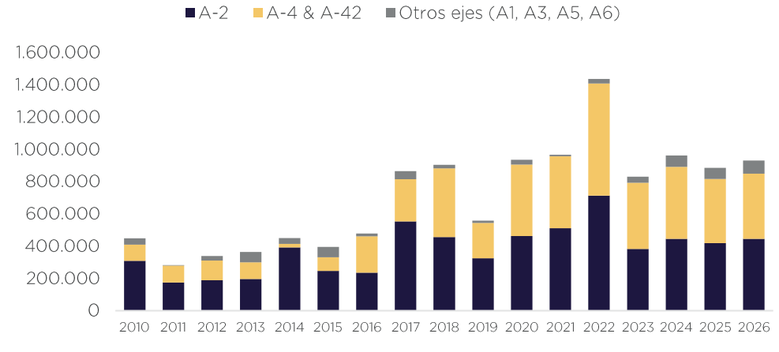
ABSORCIÓN POR CORONA (m²)



EVOLUCIÓN RENTA MEDIA POR CORONAS



TAKE UP POR EJE



GRANDES DEMANDAS EN CORONAS 2 Y 3 , DINAMISMO EN EL PRIME

Si analizamos la demanda por ejes comerciales los dos pulmones principales logísticos de Madrid continúan repartiendo de manera equitativa la demanda con el 91% de 2026. Por otro lado, los proyectos de reciente construcción en la primera corona del eje A-3, continúan impulsando la contratación, dejando de manifiesto el gran interés por estas zonas donde anteriormente no había oferta disponible. Así como también nuevas firmas en el eje A-5 o el eje A-1, han provocado que los ejes principales no superen el 95% del total, constante repetida en el mercado de la capital.

Mientras el Corredor de Henares aglutina el 47% de la contratación y el 54% de las firmas, el Eje A-4 / A-42, ha supuesto el 32% de la contratación y el 44% de las firmas. Hasta el 31 de septiembre de 2026 han destacado grandes operaciones en el Corredor del Henares, con operaciones por encima de 35.000 m², destacando la firma por parte de Obramat de un proyecto de máxima calidad de 54.000 m², así como la firma de 37.000 m² de Cainiao en la nave de Logicor. Más cercano al área metropolitana, Villaverde y Coslada destacan como mercados dinámicos en lo que va de año con rentas por encima de los 6,00 €/m².

Tras un 2025 de consolidación, el inicio de año continúa la tendencia positiva del Eje A-3 de Madrid, que desde 2023 se ha reactivado con la absorción de las nuevas plataformas en Polígonos como la Atalayuela en Vallecas o Vicálvaro. En 2026 se han firmado ya 29.000 m². La expectativa de crecimiento para este eje en los próximos años es positiva con la perspectiva de absorción de los nuevos proyectos que se irán entregando continuando con absorciones anuales cercanas a los 40.000 m² de media hasta reducir la disponibilidad.

Si analizamos la demanda por coronas logísticas, los datos corroboraban la continuidad de las tendencias de este nuevo ciclo que se inició en 2024. La toma de decisiones de las compañías con mayores necesidades de superficie, juegan un papel crucial en la absorción. La corona más afectada por estos timing, en su gran mayoría si sitúan en la tercera corona, la cuál se ve más penalizada en determinados trimestres con picos de contratación tanto al alza como a la baja. Sin embargo, durante los últimos 12 meses, los datos se han mantenido estables sin picos marcados y con un dinamismo positivo en este año que superará en número de operaciones a 2025.

La tercera corona, aglutina el 52% de la absorción con mas de 480.000 m² con un ajuste trimestral del 15% y un crecimiento anual del 9%. Si solo tenemos en cuenta el número de operaciones, se mantiene estable con respecto a los últimos trimestres, lo que confirma la importancia del tiempo en las decisiones de las compañías que necesitan grandes plataformas logísticas.

La segunda corona ha continuado con el impulso positivo y supera ya todo lo contratado en 2025 con 248.000 m², en 24 operaciones. Estos datos, suponen haber alcanzado unos números que no se veían desde 2019, donde se llegaron a superar los 110.000 m² en un solo trimestre. Destaca el Eje A-2 como la zona más demandada con el 80% de las firmas, con especial atención a Torrejón de Ardoz. También, remarcar el papel del eje A-5 durante el año, donde se han cerrado 2 operaciones en Arroyomolinos, Europan que alquila 13.000 m² y Construcciones Ruesma con 8.000 m2, ambas en la plataforma logística de Newdock.

Por último, la primera corona toma impulso en el tercer trimestre de 2026 con 198.000 m² distribuidos en 34 operaciones. Remarcar el dinamismo de módulos de entre 2.500 - 5.000 m², absorbiendo las nuevas plataformas que van saliendo al mercado de esta tipología y que tienen gran demanda por parte de grandes empresas que buscan tener pequeños focos logísticos en la primera corona.

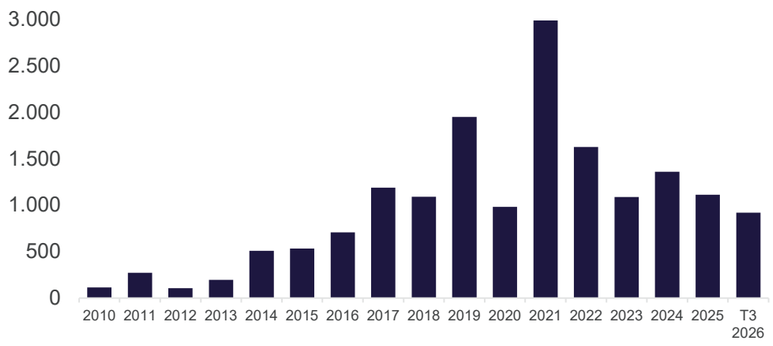
OUTLOOK

- Para este 2026, se esperaba que la contratación de espacios logísticos en Madrid supere el millón de metros cuadrados. Durante este año, veremos grandes operaciones a medida y nuevos sectores entrando en la ecuación. La primera parte del 2026 ya hizo prever que se cumplirían las previsiones iniciales y el tercer trimestre confirma el alcanzar las cifras pronosticadas.
- Desde inicios de 2025, la nueva política comercial de Estados Unidos a creado alertas que pueden hacer retrasar decisiones e inversiones a la espera de una nueva estabilidad.
- Tras unos años de Boom logístico con inversión junto con contratación disparadas, era esencial consolidar unos números que crearan una base saludable y estable del sector.
- Con los 3 últimos años como catalizador de los fundamentales, la contratación esperada para 2026 y la reestructuración de los proyectos futuros, comenzaremos a ver mayor tensión en rentas con las disponibilidades bajando en muchos focos logísticos.

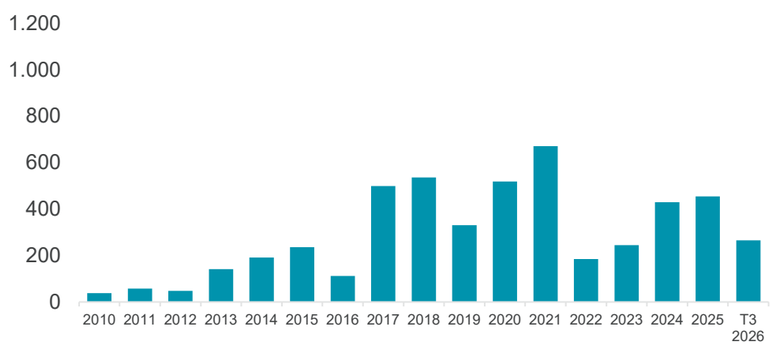
© 2026 Cushman & Wakefield

MADRID
INDUSTRIAL T3 2026

INVERSIÓN LOGÍSTICA EN ESPAÑA(€m)



INVERSIÓN LOGÍSTICA EN MADRID(€m)



INVERSIÓN

A pesar de la incertidumbre macroeconómica provocada por los conflictos geopolíticos y las políticas arancelarias de Trump, uno de los sectores que más interés sigue despertando entre los inversores junto con el mercado del living es el sector de la logística gracias a sus fundamentales y las sinergias con diferentes sectores económicos.

El sector logístico industrial se encamina a cerrar el año por encima de 2025. A falta de los 3 últimos meses del año, Destacan, la entrada de CapitaLand a España con el cierre del portfolio Alba de Blackstone, en una operación por encima de os 120 €M. También, Blackstone ha continuado siendo protagonista con la venta de otro portfolio a CBRE IM . Así como el dinamismo en los “Sale & Lease back” fórmula interesante para focos logísticos no principales y que, en el inicio de año continua al alza, como método de financiación alternativa para empresas con activos propios. Para el cierre de 2026 se espera que la tendencia positiva en el sector logístico impulse en paralelo el cierre de operaciones de inversión en curso de un sector en crecimiento y en el foco de los inversores.

En el mercado logístico de Madrid se han cerrado varias operaciones de calado importantes como las ventas de plataformas *coldstorage* de Havi Daganzo u otra en San Agustín de Guadalix, Así como la parte correspondiente de los Portfolios de Blackstone. En el acumulado del 2026, Madrid supera los 250 €M de inversión además de la parte correspondiente de los porfolios cerrados.

La salida a mercado de varios proyectos y portfolios Core/Core+ han reactivado el cierre de operaciones de los fondos con este tipo de capital, tendencia que ya se materializó en operaciones durante 2025 y se espera continúe a lo largo del 2026 y 2027, años clave en el sector inmobiliario. Además, el capital Core, que se espera sea protagonista de la inversión en el próximo ejercicio, tiene como uno de sus principales focos, el sector logístico. Si bien es cierto, que se trata de un capital exigente en cuanto criterios de ubicación y calidad de producto, por lo que una de las claves es el equilibrio entre oferta y demanda.

Por último, en cuanto a las rentabilidades, tras un periodo de estabilidad y ligeras compresiones, el 2026 ha estado marcado por los conflictos en Oriente medio. El entorno macroeconómico, de la mano de la geopolítica y subidas en los tipos de interés han provocado un momento de “wait & see” a la espera de analizar las consecuencias de los incrementos de inflación en la energía y si son a corto o medio plazo.

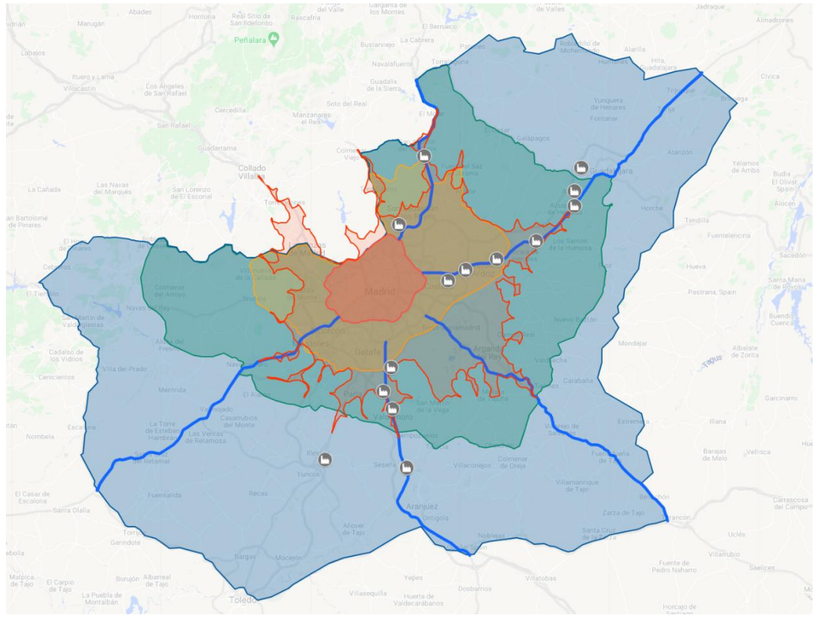
Para el cierre del tercer trimestre de 2026, la rentabilidad prime sube 10 pbs trimestrales hasta alcanzar los 5,00% con un sentimiento, que, si en el cierre de 2025 era de compresión, ahora es cauto de cara al final de año 2026.

RENTABILIDAD PRIME

5,00%

© 2026 Cushman & Wakefield

MAPA DEL MERCADO LOGÍSTICO DE MADRID



PRINCIPALES OPERACIONES EN T3 2026

LOCALIZACIÓN	CORONA / EJE	INQUILINO	AREA (m^2)	TIPO
Illescas	3 / A-42	Seat Motor	42.000	Alquiler
Illescas	3 / A-42	GXO	35.000	Alquiler
Ontígola	3 / A-4	Arvato Services	21.000	Alquiler

**Renovaciones no incluidas en las estadísticas*

PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2026

LOCALIZACIÓN	CORONA / EJE	INQUILINO PRINCIPAL	AREA (m^2)	PROPIETARIO
Illescas	3 / A-42	FM Logistics	77.000	FM Logistics
Getafe	1 / A-4	Seur	66.000	Goodman
Barajas	1 / A-2	-	42.000	Hines

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2026

LOCALIZACIÓN	CORONA / EJE	COMPRADOR	VENDEDOR	AREA (m^2)	PRECIO (M€)
San Agustín de Guadalix	2/A-1	Arkea REIM	Arima RE	25.000	28
Daganzo	3 / A-2	DLF	Havi Logistics	10.000	Confidencial
Getafe	1 / A-4	Confidencial	Goldman Sachs	9.500	Confidencial

PERE MORCILLO
International Partner
Business Space Logistics - Spain
pere.morcillo@cushwake.com

VÍCTOR MANRIQUE
Senior Analyst
Research & Insight Spain
victor.manrique@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS
Partner
Head of Research Iberia - Research & Insight Spain
marta.esclapes@cushwake.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa líder mundial en servicios inmobiliarios comerciales para ocupantes e inversores, con aproximadamente 53.000 empleados en más de 350 oficinas y cerca de 60 países. En 2025, la empresa declaró unos ingresos de 10,3 mil millones de dólares en sus líneas de servicio principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Sustentada en la creencia que Better Never Settles, la empresa ha recibido numerosos reconocimientos del sector y del mundo empresarial por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad, la gobernanza (ESG) y más. Para más información, visite www.cushmanwakefield.com.

En España, donde Cushman & Wakefield opera desde hace más de 35 años, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Avenida Diagonal, 545, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 390 profesionales. Para obtener más información, visite //www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWakeSPAIN en X.

.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities.
You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT BARCELONA
INDUSTRIAL T3 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD

FUNDAMENTALES DE MERCADO

	Var anual	Previsión 12 meses
2,84% Tasa de disponiblidad	▼	▲
276.000 Absorción T3 2026 (m²)	▲	—
9,15 Renta prime (€/m²/mes)	▲	▲

INDICADORES ECÓNOMICOS

	Var anual	Previsión 12 meses
2,7% Variación anual en el PIB	▼	—
10,18% España Tasa de desempleo	▼	▼
8,2% Barcelona Tasa de desempleo	▼	▼

Fuente: Instituto Nacinal de Estadística & Moody's

LA BAJA DISPONIBILIDAD TENSIONA EL MERCADO

En un momento en que los movimientos y tensiones geopolíticas son uno de los temas más relevantes a nivel global, la logística es uno de los sectores que puede verse más afectado. Sin embargo, hasta ahora, España ha demostrado una notable solidez. Los datos de 2025 y lo que va de 2026 confirman que la actividad se mantiene dinámica, con niveles de contratación saludables y rentas en ascenso.

En el caso de Barcelona, el sector logístico continúa beneficiándose de su posición estratégica como puerta de entrada del comercio internacional, gracias a la conectividad del Puerto de Barcelona, uno de los principales *hubs* del Mediterráneo. Esta infraestructura, junto con una red de transporte consolidada y un tejido industrial diversificado, refuerza el atractivo de la región para operadores nacionales e internacionales. Sin embargo, con los niveles de disponibilidad actual, nos encontramos en un periodo donde las rentas ya se ven incrementadas de manera notable en diferentes localizaciones.

La absorción de 2026 alcanza los 750.000 m², lo que supone un incremento del 20% con respecto a todo el 2025, a falta del último trimestre del año. Entre los meses de julio a septiembre, se han firmado más de 276.000 m², trimestre con mayor contratación registrada de los últimos 10 años. De las 26 operaciones cerradas en el tercer trimestre, destacan tres por encima de 20.000 m², la firma por parte de la empresa de alimentación Consum en el Prime de Barcelona, la plataforma logística de la Generalitat o la firma de Honda en el eje AP-7. Entre las tres, concentran el 36% de la superficie total del trimestre.

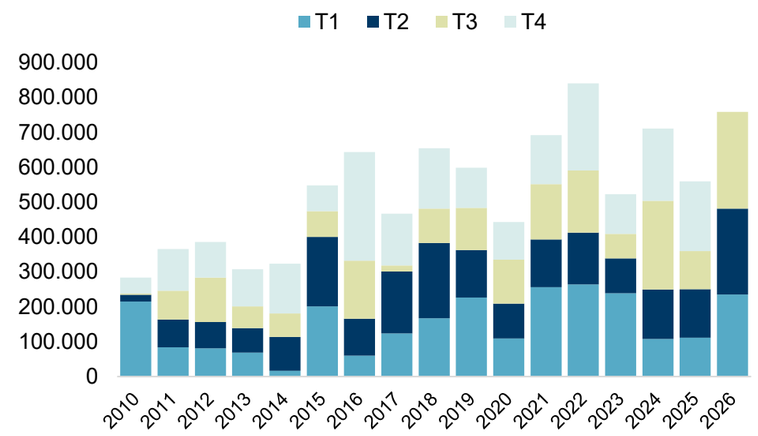
El stock logístico, tanto en Madrid como en Barcelona, ha incrementado en los últimos años con naves de nueva construcción y calidades muy altas, capaces de dar respuesta a las nuevas exigencias de los operadores, tanto en términos de eficiencia medioambiental como de tecnología. Cada vez más la tendencia en la demanda es la de moverse hacia activos de máxima calidad y que cumplan, como sucede en otros sectores, los criterios de ESG. De las 49 operaciones firmadas en lo que va de año por encima de los 5.000 m², el 50% se han cerrado en activos clase A, de máxima calidad.

DISPONIBILIDAD Y RENTAS

La disponibilidad se ajusta hasta situarse ya por debajo del 3,0%, lo que indica un potencial inicio de partida para comenzar a ver un desequilibrio entre oferta y demanda. En los últimos 2 años, el parque logístico ha incrementado en más de 800.000 m², superando ya los 11.500.000 m², lo que refuerza la capacidad del mercado para absorber nueva oferta sin generar tensiones de sobreoferta.

La renta prime sigue al alza hasta alcanzar los 9,15€/m²/mes, siendo la ZAL la zona de referencia para estos niveles de rentas. En los últimos 18 meses la renta prime acumula un incremento superior al 9%.

ABSORCIÓN POR TRIMESTRE (m²)



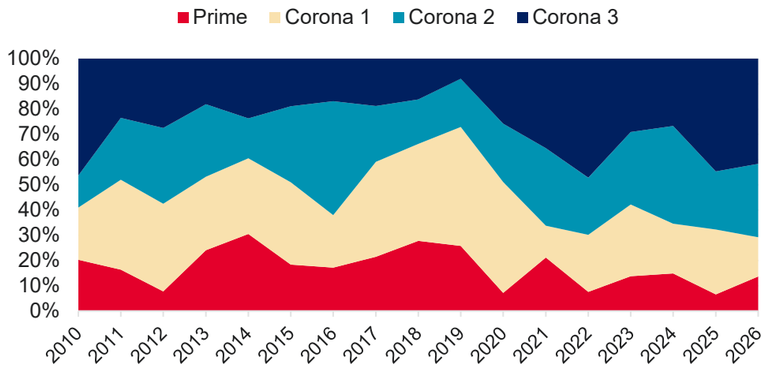
TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA PRIME



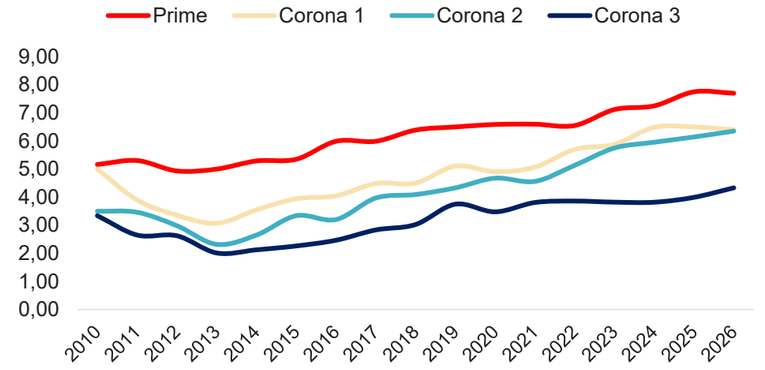
© 2026 Cushman & Wakefield

BARCELONA
INDUSTRIAL T3 2026

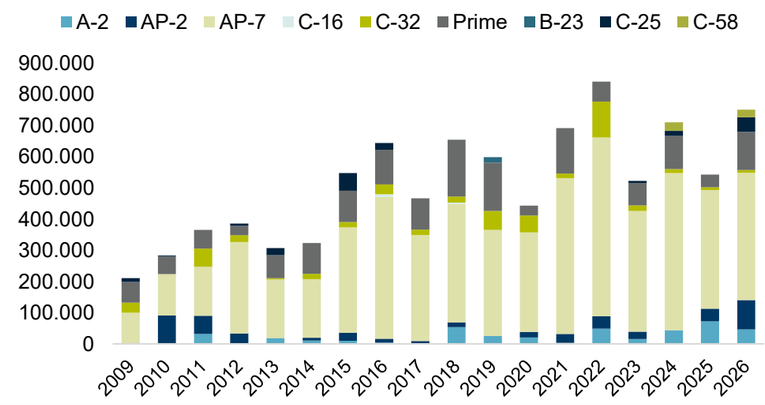
ABSORCIÓN POR CORONAS



EVOLUCIÓN RENTA MEDIA POR CORONA



ABSORCIÓN POR EJES



AÑO DE RÉCORD CON ABSORCIÓN NETA POSITIVA

Si analizamos la absorción de lo que va de 2026 por coronas, los datos continúan reflejando una consolidación de la tendencia observada ya en los últimos dos años, con una clara predominancia de las coronas 2 y 3. Si a cierre de 2025 concentraron más del 72% del take-up total, en lo que va del año llega hasta el 71% de la contratación y el 56% de las operaciones firmadas. La escasa disponibilidad en la corona prime, donde a futuro ya se esperan nuevos proyectos, y la primera corona, están provocando un periodo más tímido en estas zonas más cercanas al área metropolitana. A pesar de la escasa disponibilidad de la zona prime, las oportunidades que aparecen se absorben en tiempo récord. En cuanto a la Corona 1, se han firmado ya 116.000 m² repartidos en 19 operaciones, lo que supone un 16% de la contratación y un 27% de las firmas.

Una de las claves para el 2026 era el comportamiento de la tercera corona, que se reactivó a finales de 2025. Tras solo quedar el último trimestre del año, se ha superado en un 14% todo lo contratado durante el año anterior con una contratación por encima de los 300.000 m² . De esta manera, 2026 podría registrar récord de contratación en la tercera corona. En un contexto, además, de disponibilidades decrecientes, se acentúa aún más la importancia de la corona más alejada del área metropolitana. La primera corona y la zona prime continúan con disponibilidades prácticamente de rotación.

En cuanto a ejes, en el 2026, la AP-7 sigue siendo el eje preferido por las compañías para ubicar sus naves, copando la gran mayoría del take-up (+400.000 m²) y de las operaciones firmadas. Este hecho se debe a la baja disponibilidad en el eje A-2, que pese a ello ha absorbido más de 46.000 m², tras un 2025 como año récord de contratación. Este incremento en la contratación en el eje A-2, históricamente logístico, es debido a la aparición de nuevas disponibilidades, que en los últimos meses no estaban en mercado. Además, para los próximos años, la oferta en el eje A-2 se espera que aumente con los nuevos proyectos en el entorno y se vayan absorbiendo de manera sostenida.

En cuanto a otros ejes secundarios, durante el tercer trimestre del año, destaca la firma por parte de la Generalitat , en la tercera Corona del eje C-25, con más de 30.000 m². Esta firma no solo es relevante por el tamaño y la zona, sino también por la tipología de inquilino, lo que demuestra la importancia del sector logístico tanto para el sector privado, como el público.

Por otra parte, la actividad constructora también ha continuado siendo muy dinámica tras un 2025 con un aumento del stock del 7%. Durante lo que va de 2026 se han entregado más de 350.000 m², agilizando alguna de las entregas que se esperaban a final de año. La calidad de las instalaciones logísticas es la primera prioridad de los operadores, después de la ubicación, dependiendo de cuál es el enfoque de su distribución: local, regional o nacional.

Además, España sigue mostrando un importante recorrido y margen de crecimiento en el desarrollo de su infraestructura logística, especialmente si se compara el volumen de mercancías que entran en el territorio con el stock actual. Esta brecha, unida al auge de nuevas demandas como los data centers, está redefiniendo el uso del suelo industrial y logístico. La convergencia entre logística tradicional y economía digital refuerza el papel de España como nodo clave en Europa, tanto para el comercio físico como para el flujo de datos.

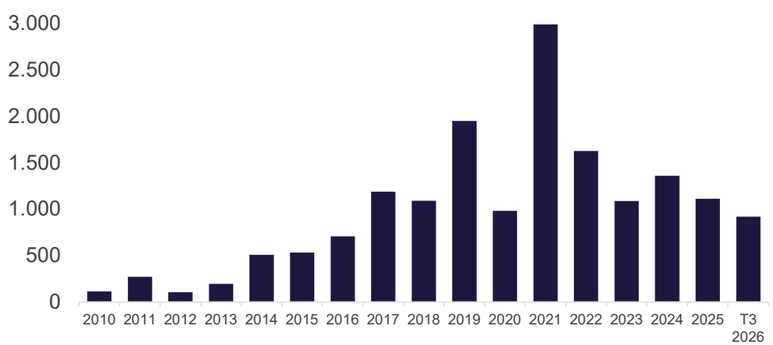
OUTLOOK

- El crecimiento del PIB en Cataluña se sitúa a la cabeza de Europa y la tasa de desempleo mantiene desde hace años un fuerte descenso, siendo una de las más bajas de España.
- El inicio de 2026 y sus niveles de contratación en las diferentes zonas de Barcelona indicaban unos sanos fundamentales del mercado.
- El mercado logístico cerró el año 2024 con más de 710.000 m² contratados, uno de los mejores de la serie histórica. El cierre de 2025 corrobora otro buen año para el sector, a pesar del ajuste con respecto al 2024. 2026 espera superar los 800.000 m² con una primera parte del año de récord y en la parte optimista de las cifras previstas al inicio del año.
- Para 2026 será clave observar como se comportan las nuevas entregas previstas para el año. Si se absorben al ritmo marcado por la demanda, puede continuar presionando las disponibilidades a la baja e impulsando las rentas al alza. Los fundamentales del sector, auguran un año prometedor siempre y cuando, claro está, que los conflictos geopolíticos en general y las políticas arancelarias en particular, no rebasen algunos umbrales que harían de la incertidumbre una fuente de riesgo inasumible para el inversor institucional.

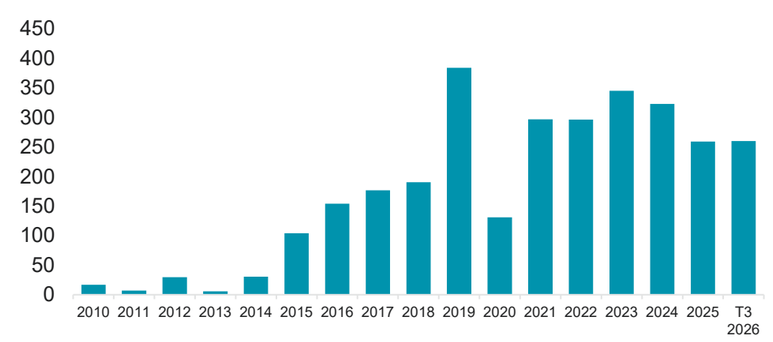
© 2026 Cushman & Wakefield

BARCELONA
INDUSTRIAL T3 2026

INVERSIÓN LOGÍSTICA EN ESPAÑA(€m)



INVERSIÓN LOGÍSTICA EN BARCELONA(€m)



RENTABILIDAD PRIME

4,90%

INVERSIÓN

A pesar de la incertidumbre macroeconómica provocada por los conflictos geopolíticos y las políticas arancelarias de Trump, uno de los sectores que más interés sigue despertando entre los inversores junto con el mercado del living es el sector de la logística gracias a sus fundamentales y las sinergias con diferentes sectores económicos.

El sector logístico industrial se encamina a cerrar el año por encima de 2025. A falta de los 3 últimos meses del año, Destacan, la entrada de CapitaLand a España con el cierre del portfolio Alba de Blackstone, en una operación por encima de os 120 €M. También, Blackstone ha continuado siendo protagonista con la venta de otro portfolio a CBRE IM . Así como el dinamismo en los “Sale & Lease back” fórmula interesante para focos logísticos no principales y que, en el inicio de año continua al alza, como método de financiación alternativa para empresas con activos propios. Para el cierre de 2026 se espera que la tendencia positiva en el sector logístico impulse en paralelo el cierre de operaciones de inversión en curso de un sector en crecimiento y en el foco de los inversores.

En el mercado logístico de Barcelona se han cerrado varias operaciones de calado importantes como las ventas de Meridia, a través de su fondo Meridia IV, a Nuveen en Granollers y Barbera del Vallès, por unos 50 M€ o la parte correspondiente al Portoflio Alba de Blackstone. Durante el tercer trimestre, destaca la compra de AEW en Lliça a Tristan Capital y Kefren En el acumulado del 2026, Cataluña supera los 250 €M de inversión además de la parte correspondiente de los porfolios cerrados.

La salida a mercado de varios proyectos y portfolios Core/Core+ han reactivado el cierre de operaciones de los fondos con este tipo de capital, tendencia que ya se materializó en operaciones durante 2025 y se espera continúe a lo largo del 2026 y 2027, años clave en el sector inmobiliario. Además, el capital Core, que se espera sea protagonista de la inversión en el próximo ejercicio, tiene como uno de sus principales focos, el sector logístico. Si bien es cierto, que se trata de un capital exigente en cuanto criterios de ubicación y calidad de producto, por lo que una de las claves es el equilibrio entre oferta y demanda.

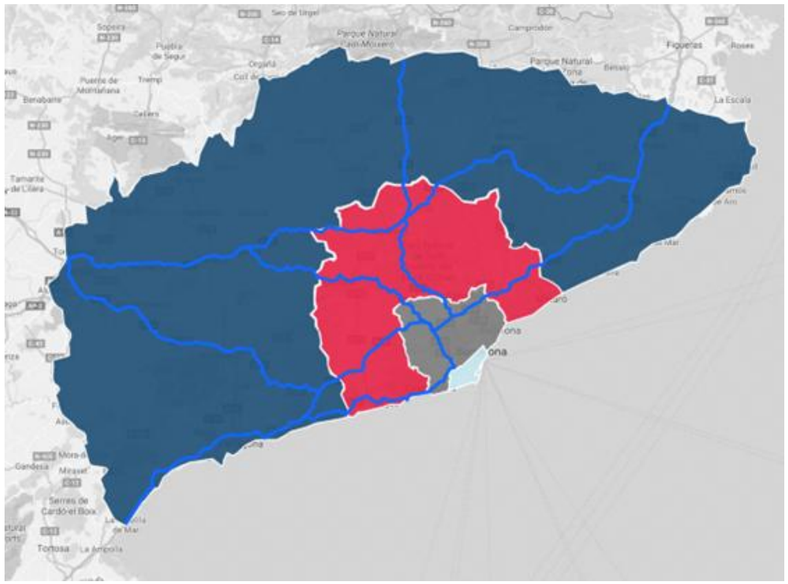
Por último, en cuanto a las rentabilidades, tras un periodo de estabilidad y ligeras compresiones, el 2026 ha estado marcado por los conflictos en Oriente medio. El entorno macroeconómico, de la mano de la geopolítica y subidas en los tipos de interés han provocado un momento de “wait & see” a la espera de analizar las consecuencias de los incrementos de inflación en la energía y si son a corto o medio plazo.

Para el cierre del tercer trimestre de 2026, la rentabilidad prime sube 10 pbs trimestrales hasta alcanzar los 4,90% con un sentimiento, que, si en el cierre de 2025 era de compresión, ahora es cauto de cara al final de año 2026.

© 2026 Cushman & Wakefield

BARCELONA
INDUSTRIAL T3 2026

MAPA DE MERCADO LOGÍSTICO DE BARCELONA



PRINCIPALES OPERACIONES EN T3 2026

LOCALIZACIÓN	Corona / EJE	INQUILINO	AREA (m^2)	TIPO
Barcelona	Prime	Consum	50.000	Alquiler
Baix Llobregat	3 / AP-7	Honda	26.000	Alquiler
Camp de Tarragona	1 / AP-2	GXO	19.000	Alquiler

**Renovaciones no incluidas en las estadísticas*

PRINCIPALES PROYECTOS ENTREGADOS EN 2026

LOCALIZACIÓN	Corona / EJE	INQUILINO PRINCIPAL	AREA (m^2)	PROPIETARIO
Masquefa	3 / A-2	Confidencial	7.800	Propietario privado
Martorelles	2 / AP-7	ISDIN	22.000	Segro
Vallès Oriental	2 / AP-7	-	49.000	Propietario privado

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN EN 2026

LOCALIZACIÓN	REGIÓN	COMPRADOR	VENDEDOR	AREA (m^2)	PRECIO (M€)
Lliça d'Amunt	Barcelona	AEW	Tristan/Kefren	11.000	18
Ruidellots de la Selva	Barcelona	Atland IM	Simon	28.000	18
Bràfim-Alió	Barcelona	Atland IM	Aliseda	22.000	15

PERE MORCILLO
International Partner
Business Space Logistics - Spain
pere.morcillo@cushwake.com

VÍCTOR MANRIQUE
Senior Analyst
Research & Insight Spain
victor.manrique@cushwake.com

MARTA ESCLAPÉS
Partner
Head of Research Iberia - Research & Insight Spain
marta.esclapes@cushwake.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa líder mundial en servicios inmobiliarios comerciales para ocupantes e inversores, con aproximadamente 53.000 empleados en más de 350 oficinas y cerca de 60 países. En 2025, la empresa declaró unos ingresos de 10,3 mil millones de dólares en sus líneas de servicio principales de asset management, facilities, leasing, capital markets, valuation y otros servicios. Sustentada en la creencia que Better Never Settles, la empresa ha recibido numerosos reconocimientos del sector y del mundo empresarial por su cultura y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), así como también el medio ambiente, la sociedad, la gobernanza (ESG) y más. Para más información, visite www.cushmanwakefield.com.

En España, donde Cushman & Wakefield opera desde hace más de 35 años, la compañía abarca toda la geografía española. Las sedes están ubicadas en Madrid (Edificio Beatriz, José Ortega y Gasset, 29, 6º) y Barcelona (Avenida Diagonal, 545, 7º), con un equipo multidisciplinar de más de 390 profesionales. Para obtener más información, visite //www.cushmanwakefield.es o siga a @CushWakeSPAIN en X.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities.
You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

© 2026 Cushman & Wakefield