



ALEX GARCIA

El centro logístico de Amazon en El Prat de Llobregat

# La inversión logística esgrava las tensiones globales

El sector prevé 1.400 millones en proyectos, un 17% más

**PAULA SOLANAS ALFARO**  
 Barcelona

El mercado logístico es uno de los sectores que han convertido la incertidumbre por las tensiones geopolíticas en un elemento más de sus operaciones diarias. Empresas de todo el mundo se han visto obligadas a priorizar la resiliencia y la flexibilidad en sus cadenas de suministro y reconfigurarlas a medida que aparecen aranceles comerciales, guerras, fenómenos climáticos extremos o escasez de trabajadores para sus plantillas. Aun así, en España, la logística se ha mantenido a flote, con perspectivas de crecimiento de las rentas y la superficie contratada pese a este contexto tan volátil.

Según el informe *Waypoint: global industrial dynamics 2026*, elaborado por la consultora inmobiliaria Cushman & Wakefield, los operadores logísticos prevén cerrar este 2026 con una inversión cercana a los 1.400 millones de euros, un 17% más que el año anterior. No se trata de un ejercicio récord –el periodo pospandemia registró volúmenes muy elevados por la fiebre despertada con el comercio electrónico–, pero sí son datos “muy buenos” teniendo en cuenta el escenario actual, puntualizan desde la firma. Este primer semestre, la actividad inversora habría sido de unos 700 millones de euros, un 5% más.

En los dos últimos años, las rentas *prime* han subido un 13% en Barcelona y un 11% en Madrid, niveles que superan claramente la media europea del 3,3%. Cushman & Wakefield estima que esta tendencia continuará en los próximos ejercicios, con incrementos adicionales del 7% en la capital catalana y del 6% en la española hasta el 2028, frente al crecimiento me-

diado esperado del 1,9% en Europa. La consultora espera que se incorporen 300.000 metros cuadrados de nueva superficie logística en Madrid y 200.000 en Barcelona. “Es sorprendente que, en España, la demanda por parte de las grandes compañías de nuevos espacios logísticos no se ha detenido. Sectores como la alimentación, el *retail* y las farmacéuticas siguen necesitando activos porque, aunque los hábitos cambien, la población continúa consumiendo”, apunta Pere Morcillo, director de industrial y logística de Cushman & Wakefield España. En su opinión, el país ha dejado de ser un mercado emergente dentro de

## Las rentas de los mejores activos logísticos crecen un 13% en Barcelona y un 11% en Madrid

la logística europea para consolidarse como un nuevo mercado *core*.

Morcillo identifica algunos de los factores que dan a España esta ventaja frente a otros mercados, como el menor coste energético y salarial, en comparación con otros focos europeos de la inversión logística. En este sentido, defiende que España es un punto clave en la distribución mundial; por el norte conecta con Europa, y por el sur, con Asia y África. Esto la sitúa “en todas las apuestas” de las compañías que buscan mejorar eficiencia en las rutas para transportar sus mercancías.

Aun así, Morcillo recuerda que la disponibilidad limitada también es uno de los rasgos que definen el sector logístico español. Barcelona registra actual-

mente una tasa del 3,7%, dos puntos porcentuales menos respecto al 5,7% del primer trimestre del año pasado, según datos de Cushman & Wakefield. En Madrid, la disponibilidad se sitúa en el 8,8%, frente al 9,6% registrado un año antes. La lectura que hace la firma inmobiliaria es que esta reducción de la oferta disponible en los principales *hubs* logísticos “está intensificando la competencia por activos de mayor calidad y contribuyendo a mantener la presión al alza sobre las rentas”. En el caso de la capital catalana, esta escasez de oferta ha desplazado el desarrollo de producto nuevo hacia otras zonas como Tarragona. “Por fin tenemos mucha actividad antes de llegar al aeropuerto de Girona”, añade Morcillo.

¿Qué sectores económicos están impulsando esta inversión? La consultora observa que la demanda sigue apoyándose en el auge del comercio electrónico, el *retail* y la distribución. La mayor penetración de las compras por internet, prosigue el informe, implica que las empresas necesiten más plataformas logísticas regionales y activos de última milla para llegar a cumplir los tiempos de entrega.

Sin embargo, el estudio de Cushman & Wakefield también señala que los centros de datos y la inteligencia artificial cada vez atraen más inversión de los grandes operadores tecnológicos, a la búsqueda de suelo disponible e infraestructuras especializadas. La firma sitúa Madrid como uno de los focos emergentes para este nuevo negocio en Europa, junto a otras ciudades como Milán, Berlín o Varsovia. La industria aeroespacial y la energía también ganan puntos como nuevos impulsores de la demanda de activos logísticos.●