

# Inmobiliario

## El logístico alza el vuelo gracias al auge del comercio electrónico

Tras sumar un nuevo récord en 2017, los expertos creen que el sector logístico seguirá brillando este año como uno de los más pujantes del inmobiliario y prevén volúmenes de inversión de unos 1.000 millones.

Rebeca Arroyo. Madrid

El logístico ha pasado de ser prácticamente un figurante a acaparar el protagonismo del sector inmobiliario. Sin llegar a los volúmenes de segmentos estrella –como el hotelero o *retail*–, el logístico está presente en todos los foros y ha pasado a ser una apuesta segura para los inversores, muchos de los cuales ni siquiera se lo planteaban como una opción hace unos años. Tras sumar un nuevo récord de inversión en 2017, con un volumen de transacciones por valor de 1.280 millones de euros, un 32% más (ver gráfico), los expertos esperan que el apetito por este tipo de activos se mantenga y roce o, incluso supere, la barrera de los 1.000 millones por segundo año consecutivo en 2018.

En paralelo, la contratación de espacios logísticos se mueve en máximos, con más de 1,5 millones de metros cuadrados contratados en toda España gracias al tirón de Madrid que, con unos 920.000 metros cuadrados, alcanzó el mayor volumen de la historia.

Para Alberto Larrazábal, director Industrial & Logística de CBRE España, “2018 será otro año muy activo en el que se alcanzará una cifra de inversión de alrededor de 1.100 millones gracias a la necesidad de contratar espacios logísticos por el auge del comercio electrónico y a los previsibles reajustes de la cartera de algu-

### Tendencias

● La inversión superó los 1.280 millones de euros el pasado año, un 32% más.

● Las rentabilidades en zona *prime* siguen a la baja y se sitúan en el 5,25% en Madrid y el 6,85% en Barcelona.

● Se firman alianzas entre fondos y operadores locales, como CBRE GI y Montepino, para invertir.

● Los inversores entran en proyectos de desarrollo por primera vez desde la crisis.

● El apetito de fondos y Socimis calienta el mercado.

nos inversores, así como a rotaciones de activos de algunas Socimis”.

Desde el área Real Estate de Financial Advisory de Deloitte señalan que el *boom* del e-commerce está provocando un recalentamiento de los precios de venta y alquiler del primer cinturón de Madrid y Barcelona de cerca del 15% en el último año.

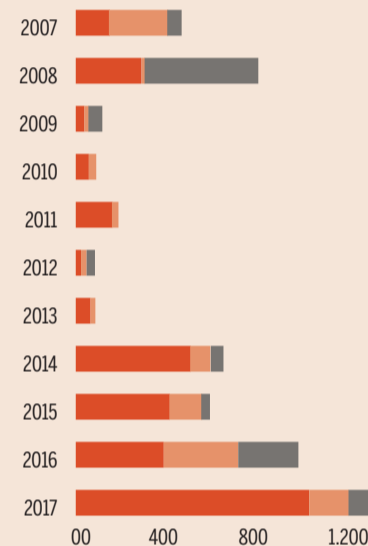
Entre las transacciones más destacadas figura la compra, por parte de Invesco, de la plataforma de Mango en Palau-solità i Plegamans (Barcelona)

### EL MERCADO LOGÍSTICO, EN NÚMEROS

#### > Inversión en logística

En millones de euros.

Madrid Barcelona Resto España

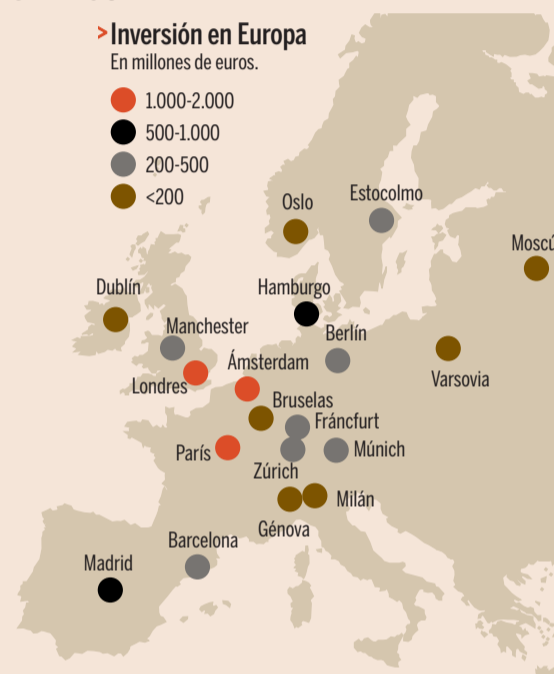


Fuente: Knight Frank Research y Deloitte

#### > Inversión en Europa

En millones de euros.

1.000-2.000  
500-1.000  
200-500  
<200



Expansión

### La falta de suelo abre la puerta a utilizar oficinas semi-industriales para uso logístico

por unos 100 millones. Esta adquisición figura entre las cinco operaciones europeas más relevantes del sector, según los datos del *Logistic Property Handbook* de Deloitte.

“El apetito por la inversión en logística ha crecido mucho en los últimos dos años. En es-

### La compra de la plataforma de Mango por más de 100 millones entra en el ‘top 5’ europeo

tos momentos la demanda supera claramente a la oferta y pensamos que, en 2018, se incrementará el número de inversores que lleguen a España”, indica Pere Morcillo, director de Industrial y Logística de JLL. Además, el buen momento que atraviesa el

mercado está provocando que promotores locales, especializados en logístico, junto con fondos y Socimis, se lancen a la compra de suelo logístico. “El objetivo de estas operaciones es desarrollar los suelos, alquilar las naves y rentabilizar las inversiones realizadas”, explica David Alonso, responsable de Research de BNP Paribas Real Estate.

Para James Cowper-Coles, consultor de Capital Markets Logístico de Knight Frank, la falta de suelo en las ciudades implica que se empiece a plan-

tear la posibilidad de utilizar espacios de oficinas semi-industriales para uso logístico.

En este sentido, Antonio Montero Núñez, director nacional de Logístico de Savills Aguirre Newman, señala que el mercado tiene que desarrollar más oferta reconvirtiendo instalaciones ya existentes en activos logísticos. “Es una de las tendencias del mercado, ya que el consumidor cuenta con nuevas necesidades que están provocando cambios en la distribución y la logística, sobre todo en lo que se refiere a plazos de entrega y logística inversa, esto es, a las devoluciones”, apunta.

### Nuevas fórmulas

Para Guillermo García-Almuzara, responsable de Industrial y Logístico de Cushman & Wakefield España, existe suelo industrial muy próximo a las ciudades que hasta ahora no tenía interés para los promotores debido a la alta edificabilidad o a su elevado precio. “Estas zonas muy próximas o incluso dentro de las grandes ciudades se están reconvirtiendo para poder dar el servicio que necesitan las compañías logísticas. Vemos que existen edificios industriales que dejaron su actividad hace años y que no encontraban inquilino, pero que adaptándolos pueden dar un servicio muy completo para la última milla”, añade García-Almuzara.

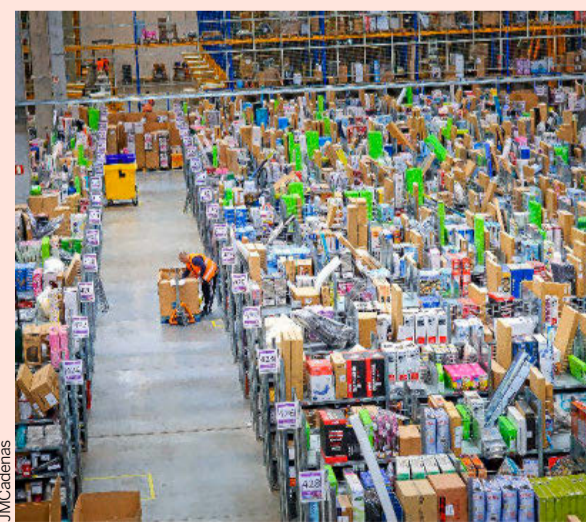
## El reinado de Amazon y su impacto en el mercado

Amazon ha irrumpido en el mundo de la logística y se ha coronado como el rey absoluto, impactando en los nuevos modelos de distribución, en el formato y en la ubicación de las plataformas logísticas. El gigante del comercio electrónico cuenta con 11 unidades logísticas en España, con una superficie conjunta de 314.800 metros cuadrados. Según Knight Frank, la adquisición por parte de la compañía de superficie logística crece al

mismo ritmo que sus ventas. El gran número de centros logísticos le permite reducir y mejorar los tiempos de entrega de los pedidos, una de las señas de identidad del coloso americano. “El modelo de negocio de Amazon ha sido tan exitoso que probablemente entren nuevos operadores similares durante los próximos años en el mercado español”, explica James Cowper-Coles, consultor de Capital Markets Logístico de Knight Frank. Para Cowper-Coles,

fenómenos como el de Amazon implican que cada vez se demandan espacios más próximos a los centros de consumo o con buenas conexiones. Del mismo modo, la tecnología se está convirtiendo en un elemento diferencial con instalaciones técnicas y sistemas que mejoran la automatización en los procesos permitiendo entregas más rápidas, así como seguimiento y estadísticas de los productos, control de pedidos y una disminución

del riesgo de accidentes laborales. En el caso de Amazon, la compañía dota a las empresas de transporte con las que trabaja de un *software* que contiene patrones diarios de tráfico y otras variables que permiten optimizar el tiempo de entrega. Además, la compañía rediseña sus almacenes para adaptarlos a las nuevas tecnologías e incorpora robots para reducir el tiempo necesario entre que se realiza el pedido y se envía al cliente.



Centro de Amazon en San Fernando de Henares (Madrid).