
Empresa

Corpfin construirá un 'hub' logístico junto a El Corte Inglés del centro de Valencia

La gestora de fondos reformará el edificio anexo al complejo comercial, dos activos adquiridos el pasado otoño a través de su vehículo Inbest, para que den servicio al creciente mercado de la última milla. La compañía invertirá ochenta millones de euros en 2019 en la creación de activos de este tipo.

Jabier Izquierdo
10 ene 2019 - 05:00



Corpfin Capital Real Estate se apunta a la última milla. A través de su vehículo de inversión más reciente, Inbest, la gestora española de fondos ha decidido reinventar una de las partes del complejo de El Corte Inglés de Valencia que compró el pasado otoño para, aprovechando el auge del ecommerce, generar un hub logístico, según ha explicado Javier Basagoiti, presidente de la compañía, a EjePrime. De cara a este año, la empresa prevé destinar ochenta millones de euros a la creación de este tipo de activos.

En concreto, **Inbest reformará el edificio de oficinas contiguo a los grandes almacenes, cuya superficie alcanza 1.800 metros cuadrados**

, para generar un espacio de almacenaje en el número 1 de la calle Colón, una de las vías más prime de Valencia. El activo cuenta, además, con un p rking y un local que suman 1.300 metros cuadrados de superficie.

Por el momento, el desarrollo del urban hub de Valencia se encuentra en fase de proyecto. “Es un edificio exento del comercial principal que bien puede que se utilice por completo como espacio logístico o se genere un mix de oficinas y logístico”, apunta Basagoiti. La reforma del activo podría suponer una inversión en capex de alrededor de cinco millones de euros.

Inbest invertir  ochenta millones de euros en el desarrollo de ‘urban hubs’ en España en 2019

La compa a que lidera Javier Basagoiti ha preferido descartar la venta de este tipo de activos. “El ecommerce lleva consigo problemas logísticos que tenemos que resolver para nuestro operador”, destaca el ejecutivo, que ya ha adquirido cinco activos en España a través de Inbest.

La apuesta por los *urban hubs* deriva del negocio principal de Inbest, especializada en el desarrollo de *flagships* de entre 4.000 metros cuadrados y 6.000 metros cuadrados de superficie. Sólo este año, la gestora prevé cerrar hasta cinco operaciones de este tipo, en las que lleva trabajando más de un año. No en vano, Basagoiti asegura que “si no arreglamos la logística a los operadores, tendremos un problema”.

Este nicho de mercado en el que ya opera Inbest también lo empezar  a trabajar próximamente uno de sus grandes rivales en España, Azora, que, según adelant  ayer *Expansión*, pondr  en marcha un nuevo v hculo especializado en la creación de hubs logísticos siguiendo el mismo patrón que Corpfin Capital Real Estate.

Basgoiti: “Si no arreglamos el problema logístico a los operadores, tendremos un problema”

El mercado español todavía está a la cola del ecommerce en Europa, donde sólo representa el 4% del total de las ventas minoristas, frente al 12% de Reino Unido y el 16% de Estados Unidos, según la agencia de calificación Moody’s. Sin embargo, **los expertos prevén que el ecommerce continúe avanzando hasta llegar a copar alrededor de un tercio de las ventas minoristas**

en todo el mundo.

Estos datos seducen al real estate, que ha visto en los *hubs* logísticos una opción interesante para dar salida a esos espacios que han quedado vacíos o infrautilizados en los centros de las ciudades tras los desarrollos de nuevas zonas de negocio en las grandes capitales.

Gigantes como Blackstone, Prologis o Singapur GIC ya están en el mercado

La nueva logística que se ha generado alrededor del ecommerce requiere polos logísticos en el centro de las ciudades para abastecer el proceso de la última milla y algunos inversores ya han empezado a apostar por este tipo de inmuebles.

Grandes fondos de inversión internacionales como Blackstone, Singapur GIC o Goldman Sachs ya han comenzado a invertir en este nuevo nicho de mercado. Además, operadores de la talla de Prologis o Amazon también están buscando la fórmula para aumentar su apuesta por los urban hubs.

Además de oficinas vacías, antiguos almacenes o fábricas también atraen también el interés del capital, que ven en ellos los nuevos núcleos urbanos para abordar el same day delivery o, incluso, el same hour delivery, que hoy se le exige al ecommerce.

Blackstone ya ha invertido cuatro millones de euros en la creación de espacios logísticos para la última milla en Europa

Blackstone, el rey del real estate en España, llevaba invertidos a principios de 2018 unos cuatro millones de euros en pequeños almacenes urbanos en Europa. A diferencia de los grandes almacenes en las periferias de las ciudades, los urban hubs son instalaciones de menor tamaño con un riesgo también menor en su desarrollo.

El fondo soberano de Singapur, GIC, también ha entrado en este negocio. El grupo inversor cuenta incluso con una división concreta para construir instalaciones logísticas en suelo urbano. En Nueva York, ya hay proyectos en firme y en marcha. El banco de inversión Goldman Sachs, junto a Prologis e Innovo Property Group, ha iniciado la construcción de tres proyectos en los distritos de Brooklyn y el Bronx.

La experiencia de Amazon en el Eixample de Barcelona

El plan de Inbest para implantar *urban hubs* en el centro de las ciudades españolas es el primero que realiza una inmobiliaria en España, pero el fondo no es pionero en la creación de un espacio logístico de este tipo en el país.

Hace dos años, **Amazon instaló un *urban hub* en la antigua sede de la editorial Gustavo Gili, en la calle Rosselló, en el Eixample de Barcelona.** En este espacio, el gigante del e-commerce puso en marcha un almacén para introducir el servicio *Prime Now* de entregas en una hora. Sin embargo, la compañía se estaría planteando eliminar este almacén de su cartera al no conseguir rentabilizar el precio que paga por este suelo urbano, según fuentes del sector.