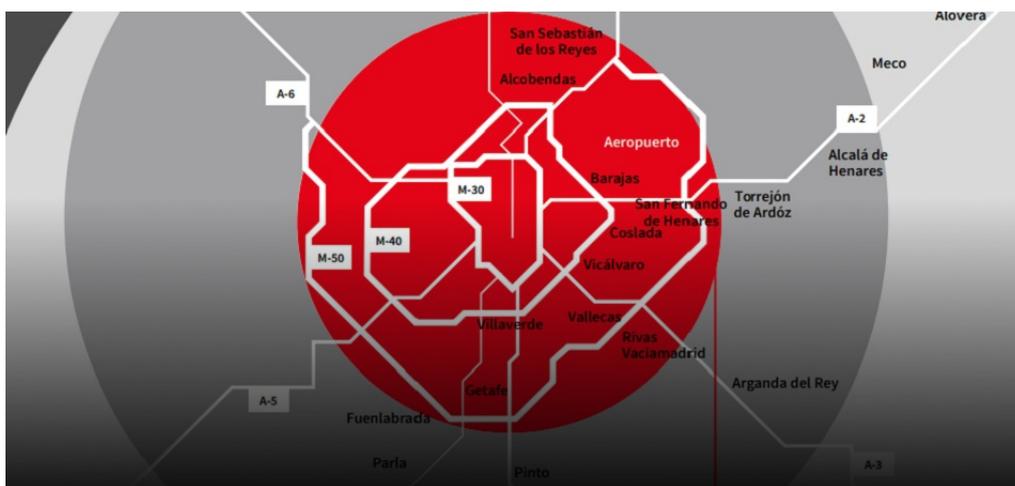


Industrial

De la M-40 de Madrid al puerto de Barcelona: la 'corona' de la logística en España

Las tres coronas, y sus respectivos ejes, que rodean a las dos principales ciudades del país responden a las tres grandes cuestiones del sector: qué, cuánto y cómo se demanda.

Jabier Izquierdo
24 abr 2018 - 04:57



Madrid y Barcelona son los reyes de España y sus coronas así lo atestiguan. Las dos principales ciudades del país están rodeadas por tres anillos que, además de centrar la mayor parte del tránsito logístico nacional, responden con moderada claridad a las tres principales cuestiones del sector: qué, cuánto y cómo se demanda. En la primera corona se certifica la fuerza de la última milla que abandera el e-commerce; en la segunda, se almacena buena parte de los productos con rotación; aunque ninguna cuenta con tanto espacio contratado como la tercera corona, donde se acumulan las naves de mayores dimensiones.

En líneas generales, 2017 fue un año récord para los mercados logísticos de Madrid y

Barcelona. En conjunto, ambas ciudades firmaron operaciones de alquiler de espacios por un volumen superior a los 1,2 millones de metros cuadrados, lo que supuso un incremento del 12% con respecto a la cifra del año anterior y el mejor registro de la última década, según el informe *Logística. La revolución de un mercado en auge*, elaborado por la consultora JLL.

Los motivos de este auge en materia de transporte y almacenaje derivan de la buena salud de la que goza actualmente la economía española y, más concretamente, del *boom* del e-commerce, que está comenzando a cambiar la forma de operar del mercado logístico, conocedor de que, **en los próximos años, se duplicará por dos la demanda de espacio urbano para hacer frente a las compras online.**

El e-commerce está reactivando la contratación de espacio logístico en la primera corona de Madrid y Barcelona

Madrid fue la ciudad española que más evidenció el buen momento del sector. **En la capital del país se contrataron en 2017 hasta 800.000 metros cuadrados de superficie logística, después de firmarse 64 operaciones (21 más que el año anterior) y duplicar las cifras de 2016.** Este incremento en la absorción de espacio se repartió por las tres coronas que envuelven a la comunidad autónoma y las provincias limítrofes de la vecina Castilla-La Mancha.

En el primer anillo, la M-40 y la M-50 concentran la mayor actividad de esta primera corona, con una gran rotación debido a la última milla. En este enclave, destacan las localidades de Alcobendas, Barajas (con gran demanda por su cercanía al aeropuerto), Coslada, San Sebastián de los Reyes y San Fernando de Henares. Además, en esta zona más cercana a la capital, también destacan Vicálvaro, al norte, y Getafe, al Sur.

En un punto intermedio se sitúa la M-50, que en su camino de salida de Madrid cuenta con importantes lugares de almacenaje y distribución logística. Con una rotación media, en Fuenlabrada, Valdemoro, Alcalá de Henares o Torrejón de Ardoz, entre otros municipios, se agrupan buena parte de las naves cuyo mercado tiene un área de alcance regional.

Amazon, de Toledo al centro de Madrid

Para que el centro de Madrid reciba paquetes comprados en Amazon en cuestión de horas, la segunda corona es fundamental. El gigante del e-commerce se ha situado en el municipio toledano de Illescas, donde alquiló 103.000 metros cuadrados de superficie para almacenar el amplio *stock* que ha de tener disponible para su rápida distribución después por toda la capital.

Sin embargo, el anillo que más espacio absorbe todavía de toda la denominada como zona centro del país es la tercera corona, acaparando el 39% de la contratación. Allí alquiló el pasado año 60.000 metros cuadrados de superficie Leroy Merlín, tras introducirse en el Polígono Industrial Meco. A una distancia de entre treinta y setenta kilómetros de Madrid, naves de grandes dimensiones sirven de almacén para los operadores que realizarán una menor rotación con sus productos y con un área de influencia, normalmente, a nivel nacional. Además de Meco, en este espacio se sitúan municipios como Azuqueca de Henares, Seseña, Alovera y Ontígola, entre otros.



El puerto y El Prat, puntos clave de la logística catalana

En Barcelona, el epicentro del sector logístico se divide en dos: el puerto y El Prat. Ambos se sitúan en la primera corona de la capital catalana y sirven de *hub* para las operaciones intermodales y de alta rotación, según apunta el informe de JLL. La consultora internacional explica que este anillo es la **puerta de entrada al sur de Europa de las mercancías que proceden de Extremo Oriente y del Sudeste asiático**, lo que supone abarcar todo el arco mediterráneo en este punto.

Allí predominan las actividades *cross-dock* y transitarias que facilitan la labor de la última milla, muy presente en este espacio. La Zona Franca y su parque logístico, el centro de carga aérea de El Prat, Sant Boi de Llobregat, Viladecans o Mas Blau son algunos de los enclaves que concentran el mercado de la primera corona.

Sin embargo, y a pesar del auge del e-commerce, **fue la segunda corona la que más volumen de contratación logística captó el pasado año**. En este anillo se ubican el 55% del total de 460.000 metros cuadrados que se absorbieron en la capital catalana, lo que supuso una caída del 30% con respecto a 2016.

En Barcelona, a pesar de caer la absorción un 30%, se sellaron grandes operaciones como los 55.000 metros alquilados por ID

Curiosamente, ninguna de las dos mayores operaciones que se realizaron en el sector en el área de Barcelona tuvo lugar en la segunda corona, ya que **ID Logistics escogió la Bisbal del Penedés (tercera corona) para alquilar hasta 55.000 metros cuadrados** de espacio industrial y, por su parte, Alfil Logistics contrató 35.000 metros cuadrados en la ZAL II, en el puerto.

Sin embargo, la presencia del gigante automovilístico Seat ya da una percepción de la importancia de la segunda corona en el mercado logístico barcelonés, rodeador por la AP-7, la A-2, la C-53 y la C-32.

Por último, **en la tercera corona se ubican los operadores logísticos que necesitan naves de grandes dimensiones para la distribución a nivel nacional** de productos con salida rápida a las autopistas que llevan a Zaragoza, Madrid y Valencia. En este anillo se sitúan la comarca del Valles Oriental y Occidental, donde se concentra uno de los mayores núcleos logísticos de la península.