

La falta de espacio penaliza al sector logístico: la inversión caerá un 20% en 2018

A pesar del impulso del e-commerce y la apertura del mercado logístico a otras ciudades que están aumentando en contratación, la falta de terreno y nuevos proyectos en las capitales secundarias rebajarán la inversión que podría alcanzar el sector con mayor rentabilidad.

J. Izquierdo
22 may 2018 - 04:57



Al mercado más rentable del *real estate* español se le ha introducido un palo entre las ruedas. Aunque se espera una inversión de mil millones a cierre de año, el sector logístico no alcanzará los 1.200 millones de euros de 2017, cayendo un 20% este registro que llevaba cinco años de ascensos. **También se resentirá la contratación, pero no por falta de interés por parte de fondos de inversión y operadores logísticos.** El problema radica en otra falta, la de nuevos espacios que respondan a la alta demanda, según un informe de la consultora inmobiliaria Cbre.

Sólo en Madrid y Barcelona, la contratación pasará, en conjunto, de sumar más de 1,5 millones de metros cuadrados del pasado año a una previsión de poco más de 1,2 millones de metros cuadrados

para el presente ejercicio. La escasez de producto generará en las dos grandes capitales nueva oferta para 2018, pero insuficiente. En Madrid, se introducirán 500.000 metros cuadrados este año, mientras que en Barcelona, el stock aumentará en 342.000 el próximo ejercicio.

Sin embargo, **ciudades en auge en los últimos años en el mercado logístico como Zaragoza, Sevilla o Valencia se encuentran bajo mínimos en su oferta.** En los dos primeros casos, a los que se le podría sumar la provincia de Málaga, el informe de Cbre apunta a la “necesidad imperiosa” de poner en marcha nuevos desarrollos de naves de calidad.

En ciudades como Zaragoza, Málaga o Valencia hay una “necesidad imperiosa” de iniciarse nuevos desarrollos logísticos

Con rentabilidades que superan el 5,5%, la consultora aboga por la necesidad de realizar promociones a riesgo en estas urbes. **“Si bien las rentas actuales no permiten aún promover a riesgo, se observa ya mucho interés en suelos de gran tamaño”**, destaca el informe, y para muestra, un botón: la compra el pasado año por parte de Epsa de una parcela de 200.000 metros cuadrados en el polígono de Centrovía en La Muela (Zaragoza).

En Valencia, por contra, el problema se centra en la falta de suelo, lo que impide el inicio de nuevas plataformas logísticas para este año. **Parte de esta escasez en la capital del Turia tiene que ver con un 2017 de récord en contratación.** El polígono de Ribarroja como cabeza de espada –allí se sellaron 15 de las 27 operaciones registradas durante el anterior ejercicio–, **la logística valenciana creció un 35% su contratación el pasado año hasta 220.000 metros cuadrados**, mientras que la inversión se duplicó hasta sesenta millones de euros.

Buena parte de **las contrataciones realizadas en Valencia, como las de Amazon y Mercadona, fueron impulsadas por la llegada sin frenos del ecommerce.** El negocio electrónico será un factor clave en el sector en los próximos años, que debido a las necesidades de este segmento demanda cada vez más naves de mayor tamaño, que superen los 10.000 metros cuadrados de superficie.



En Madrid, por ejemplo, donde para 2018 se prevé la contratación de 850.000 metros cuadrados de superficie, los ejes A-2, A-1, A-4 y A-42 son los que más espacio reparten. Sólo en dos operaciones, en Alcalá de Henares y San Fernando de Henares, se entregarán 150.000 metros cuadrados con proyectos de llave en mano y especulativos. Por su parte, **en Barcelona destaca la segunda corona**, destacando las comarcas del Baix Llobregat, Vallès Occidental y Oriental.

Las rentas, al alza

Alta demanda, poca oferta y pobres previsiones de nuevos desarrollos derivan sin remedio aumentos de rentas. Es lo que sucedió **en 2017, con crecimientos de hasta un 5% en Madrid y Barcelona, y para 2018, el precio podría crecer aún más.** El informe de Cbre apunta a subidas de aproximadamente un 7% en los activos *prime* de Madrid, que alcanzará un precio medio de 5,60 euros por metro cuadrado y mes.

En Barcelona, una de las ciudades más caras de Europa en cuanto a rentas logísticas, este año se podrían fijar los alquileres de naves de calidad en los 6,75 euros por metro cuadrado y mes, un 4% más que en 2017.

Pero aún mayor serán los aumentos de las rentas en las ciudades secundarias en las que la oferta se encuentra en niveles mínimos. En las ya mentadas Valencia, Zaragoza, Sevilla y Málaga el repunte de los precios del sector se mantendrá en el 10% con respecto al año anterior.