

Mercado

# 2018, el año en que el ecommerce aupó el logístico español

Los grandes operadores han reforzado su apuesta por el mercado logístico español, haciendo posible un cierre de año con 1.200 millones de euros invertidos sólo en este segmento del *real estate*.

Berta Seijo  
28 dic 2018 - 04:57

## Los grandes disparan el logístico



El ecommerce abre un nuevo capítulo en la historia del logístico español. En 2018, este sector del *real estate* ha experimentado uno de sus mejores años, motivado por el tirón del comercio electrónico, el interés inversor de los operadores internacionales y el auge de nuevos territorios como polos de actividad industrial. A lo largo del año, empresas como Airbus, Mercadona o Amazon han aupado esta rama del inmobiliario, reforzando su logística en España con la apertura de nuevos centros.

**El mercado logístico cerrará 2018 con una inversión de 1.200 millones de euros, un 42% más que en 2017**, según las previsiones de Savills Aguirre Newman. Consultoras como Cbre cifran en más de un millón de metros cuadrados la contratación de espacio logístico en España entre enero y septiembre gracias al impulso del ecommerce,

---

según los últimos datos disponibles.

No obstante, los inversores extranjeros que llegan a España por el atractivo de su superficie logística cada vez lo tienen más complicado para encontrar el activo ideal. **En ciudades como Barcelona o Madrid sólo existe un 4% de stock de calidad**, situación que empuja a las compañías a adaptar los inmuebles existentes a las nuevas necesidades de los operadores logísticos o a optar por otros puntos de la geografía nacional.

## La falta de stock de calidad empuja a los operadores a reposicionar los inmuebles existentes o a apostar por mercados secundarios

Pese a que tanto la capital española como la catalana siguen copando el mayor número de transacciones, en el último año han surgido mercados secundarios dotados con grandes parcelas de terreno y bien comunicados. Uno de ellos es Illescas, municipio de la provincia de Toledo. **Sólo en 2018, este territorio castellano-manchego ha dado la bienvenida a gigantes como Airbus o el grupo inversor Gazeley**, que se han hecho con suelos que superan los 30.000 metros cuadrados de superficie.

Entre las operaciones más destacadas del año se cuenta la de Amazon, que anunció el pasado julio que establecerá su nueva planta logística en el municipio de Barberà del Vallés (Barcelona). El almacén será el segundo más grande de la empresa en el territorio y contará con una superficie de 80.000 metros cuadrados.

Por otro lado, P3 cerró un acuerdo en octubre con Airbus para desarrollar un nuevo espacio logístico de 31.000 metros cuadrados en Illescas, y Gazeley regresó en octubre al mercado español con la compra de 75.000 metros cuadrados también en Toledo.

Asimismo, según apunta Anna Gener, presidenta y consejera delegada de Savills Aguirre Newman en Barcelona, “algunos de los grupos que lideran el sector inmobiliario, como es el caso de Blackstone, también han querido ampliar su exposición a este segmento en España”.

Para la ejecutiva, pese a las “turbulencias políticas en Cataluña, que hacían presagiar un comportamiento moderado de la contratación de superficie de logística, la

---

realidad ha batido las previsiones que teníamos a principio de año, y estimamos cerrar el ejercicio con datos excelentes de absorción”.

**La exigencia llega al logístico**

Según Savills Aguirre Newman, en 2018 las empresas ya no sólo han ido a la caza de centros cuya tipología sea 100% logística, sino que se han lanzado a por activos que también cuentan con potencial de transformación y ofrecen mayores retornos.

**Desde Cbre también señalan la profunda transformación que está experimentando el sector logístico debido a la búsqueda de rapidez y eficiencia en la entrega de mercancías.**

“Las necesidades generadas en este nuevo panorama han provocado un desplazamiento de la logística tradicional a una logística de ecommerce, que requiere de plataformas XXL situadas en las principales zonas de distribución nacional, así como de centros destinados al reparto urbano o de última milla”.