

EDICIÓN ESPECIAL

# Transporte XXI

MAYO 2023

# INMOLOGÍSTICA

Edición 2023

MERCADO LOGÍSTICO | EUROPA

# ESPAÑA, UN ACTOR PRINCIPAL

LA CONTRATACIÓN DE ESPACIOS LOGÍSTICOS EN EUROPA ALCANZÓ LOS 27 MILLONES DE M2 EL PASADO AÑO

El mercado inmologístico europeo, con un volumen total de contratación de 27 millones de metros cuadrados en 2022, registró una caída del 10 por ciento en los seis principales países -España, Francia, Alemania, Países Bajos, Polonia y Reino Unido-, en comparación con 2021, año récord.

Así se recoge en un informe elaborado por el analista inmobiliario BNP Paribas Real Estate, que pone el foco en la “capacidad de resistencia del sector en un complicado entorno político y económico”. De hecho, “la demanda de espacio disminuyó en algunos países, pero no en todos”.

En esta evolución dispar destaca el protagonismo de España, que obtuvo “uno de los mejores resultados de Europa”. Según la estadística facilitada por BNP Paribas, la contratación de espacios logísticos aumentó un 8 por ciento, hasta alcanzar los 2,3 millones de metros cuadrados al cierre del pasado año, marcando un nuevo techo.

## EL MERCADO LOGÍSTICO EUROPEO REGISTRÓ UNA EVOLUCIÓN DISPAR

Unas cifras que difieren ligeramente con las manejadas por otras consultoras, que elevan la contratación logística en el mercado español durante 2022 hasta los cerca de 2,8 millones de metros cuadrados. “La actividad se vio estimulada por el comercio minorista de alimentación”, al tiempo que “los bajos índices de ocupación crean las condiciones para un crecimiento del alquiler”, señala el informe de BNP Paribas.

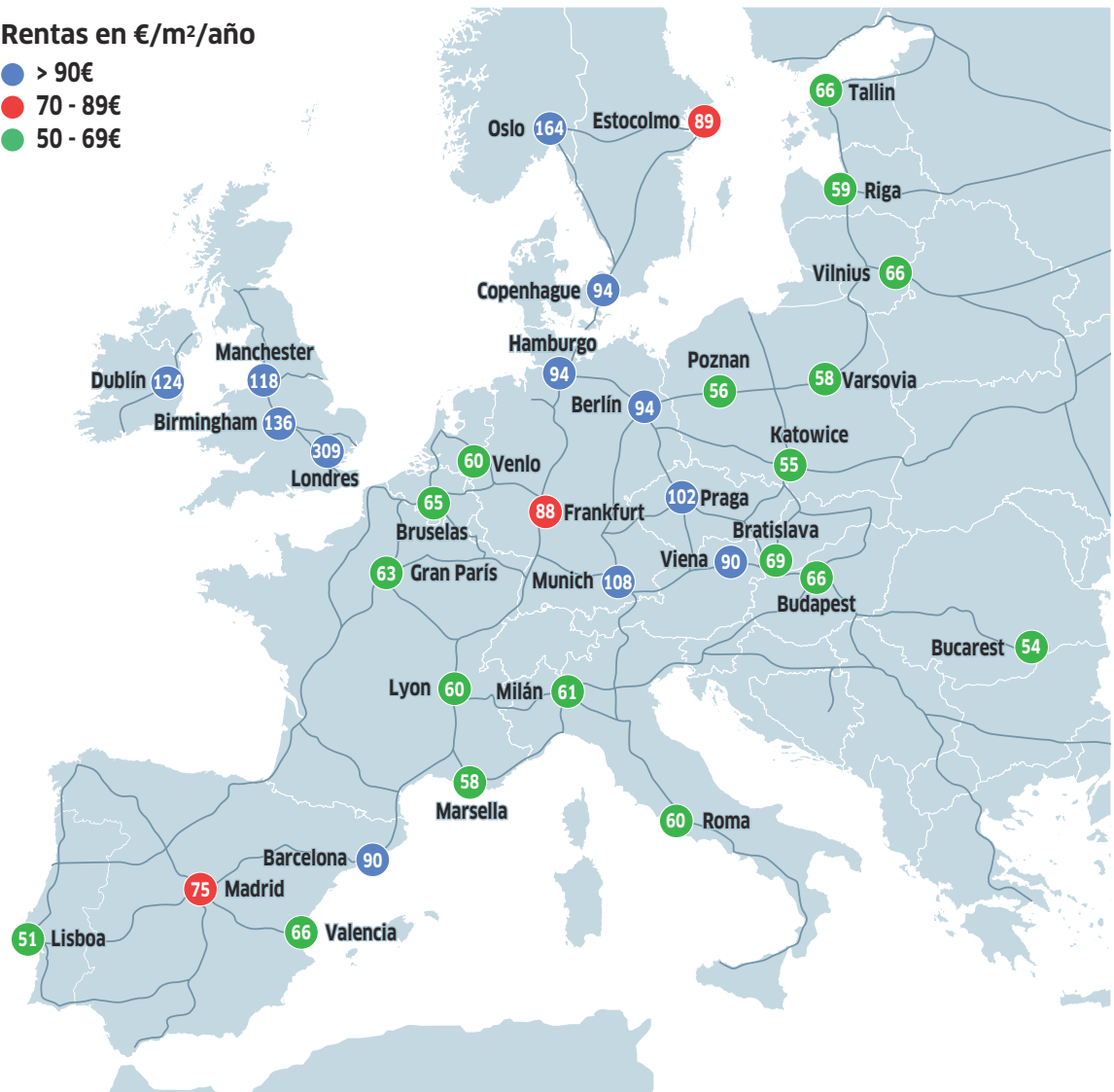
La ocupación en Países Bajos también cerró el pasado año en positivo, con un aumento del 3 por ciento, hasta los 3,6 millones de metros cuadrados, pese a las restricciones impuestas para los nuevos desarrollos.

## SE DISPARAN LOS PRECIOS DE ALQUILER EN EL MERCADO INMOLOGÍSTICO EUROPEO

Las rentas *prime* aumentaron un 12,1% durante el pasado año en Europa, impulsadas, en particular, por un fuerte crecimiento en el Reino Unido, Polonia y la República Checa, según recoge el informe del analista BNP Paribas.

### Rentas en €/m<sup>2</sup>/año

- > 90€
- 70 - 89€
- 50 - 69€



Nota: Rentas *prime* en el cuarto trimestre de 2022 para naves de más de 5.000 metros cuadrados. Fuente: BNP Paribas Real Estate.

El mercado alemán se mostró igualmente dinámico. No alcanzó los 8 millones de metros cuadrados, pero se situó por encima de la media de los 6 millones alcanzada entre 2017 y 2020. La ralentización del mercado a lo largo del segundo semestre del pasado año se debió principalmente a la falta de oferta. Además, el in-

cremento de los costes de construcción provocó un aumento significativo de los alquileres en Hamburgo, Múnich y Colonia.

Por el contrario, el mercado industrial y logístico en Reino Unido cayó un 19 por ciento. Eso sí, mantuvo una dinámica sólida después de los volúmenes excepcionales registrados un año antes. Alcanzó un volu-

men de contratación de 4,9 millones de metros cuadrados, gracias, sobre todo, al empuje del *ecommerce* y las cadenas de suministro.

En Polonia, la contratación disminuyó un 21 por ciento, aunque alcanzó los 4,5 millones de metros cuadrados en 2022, su segundo volumen más alto. “El mercado se mantuvo

dinámico, pero comenzó a perder impulso en la segunda mitad del año”, destaca el analista BNP Paribas.

Por último, el sector inmologístico en el mercado francés disminuyó un 13 por ciento, hasta los 3,9 millones de metros cuadrados. El informe destaca que “la fuerte demanda de edificios de gran tamaño impulsó el mercado a principios de 2022”, si bien “la actividad se mantuvo estable en el segundo semestre”.

**Ralentización de la actividad**

Las previsiones de cara al presente ejercicio no son muy optimistas. BNP Paribas apunta a una ralentización de la actividad, al menos en el arranque del año, tras un 2022 marcado por la coyuntura inflacionista.

Entre las causas señaladas que pueden frenar el mercado, el informe destaca la invasión de Ucrania, que puede seguir afectando a los precios de la energía y de las materias primas; la apertura de la economía china tras la política ‘cerocovid’, que tardará en alimentar la economía mundial; y el

ajuste monetario de los bancos centrales para no provocar una recesión, que podría mantenerse este año.

**Cae la inversión**

En el plano económico, la inversión logística e industrial en Europa registró un descenso del 19 por ciento, aunque alcanzó los 56.000 millones de euros, casi 15.000 millones más que la media anual entre 2017 y 2020. Y es que después de cinco años de volúmenes de inversión destacados, el mercado sigue captando el interés de los inversores.

Por países, el informe destaca la progresión de Italia, que registró un volumen récord de inversión el año pasado tras superar los 2.900 millones de euros, un 28 por ciento más que en 2021, debido a acuerdos de cartera.

La inversión logística en Alemania también alcanzó un registro histórico, con un volumen de más de 10.100 millones en 2022, lo que supone un avance del 3 por ciento con respecto al año anterior, según el informe de BNP Paribas.



19%

**CAE LA INVERSIÓN EN EL MERCADO LOGÍSTICO**

**REINO UNIDO Y ALEMANIA MARCAN EL RITMO**

Los mercados británico y alemán representan el 44% de la inversión industrial y logística en Europa en 2022, con más de 24.500 millones de euros, muy por encima de los niveles prepandemia.

	2022	%22/21	%22/19	2021	2020
Reino Unido	14.370	-32%	+68%	21.130	9.450
Alemania	10.140	+3%	+35%	9.890	7.940
Francia	6.380	-6%	+2%	6.820	4.150
Países Bajos	5.150	-16%	+12%	6.160	3.270
Suecia	4.250	-18%	+34%	5.160	3.060
Italia	2.920	+28%	+104%	2.280	1.510
Polonia	1.830	-39%	+65%	2.980	2.350
Noruega	1.800	-50%	+98%	3.620	910
<b>España</b>	<b>1.750</b>	<b>-40%</b>	<b>-5%</b>	<b>2.920</b>	<b>1.490</b>
Bélgica	990	+120%	+371%	450	640
Finlandia	900	-2%	+105%	920	410
Portugal	580	+1350%	+729%	40	130
Irlanda	450	-55%	+55%	990	270
República Checa	420	-31%	+14%	610	190
Austria	320	-35%	-29%	490	270
Rumanía	120	-59%	+0%	290	70
Resto	3.190	-12%	+92%	3.640	1.990
<b>TOTAL EUROPA</b>	<b>55.560</b>	<b>-19%</b>	<b>+42%</b>	<b>68.390</b>	<b>38.100</b>

Datos en millones de euros. Fuente: BNP Paribas Real Estate.



**Junta de Andalucía**  
Consejería de Fomento,  
Articulación del Territorio y Vivienda

**Red Logística de Andalucía**

**Crecemos en Red**



**ÁREA LOGÍSTICA BAHÍA DE ALGECIRAS**  
En servicio sectores 1 y 2,86 ha.  
Reserva de suelo 205 ha.



**ÁREA LOGÍSTICA DE CÓRDOBA**  
En servicio 22 ha.  
Ampliación 13 ha.



**ÁREA LOGÍSTICA DE MÁLAGA**  
En servicio 27 ha.  
Ampliación 37 ha.

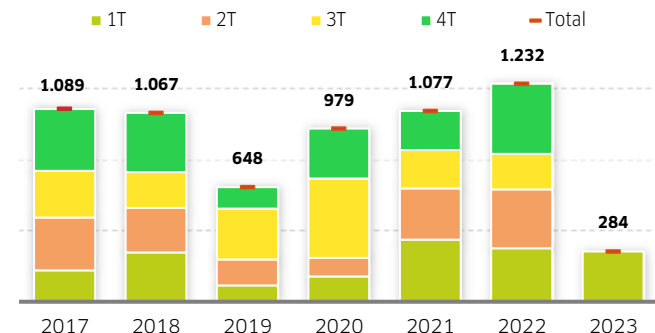


**ÁREA LOGÍSTICA DE SEVILLA**  
En servicio 28 ha.  
Ampliación 207 ha.

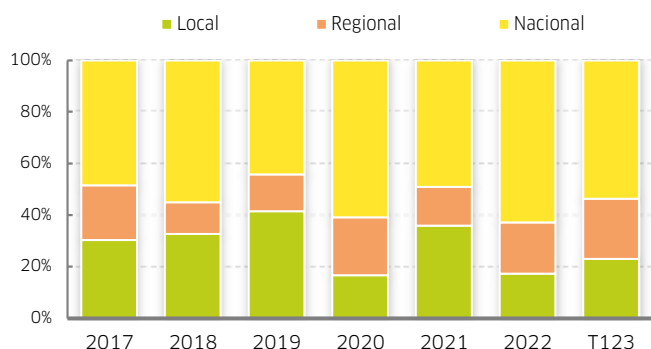
**LA ZONA CENTRO, POR ENCIMA DEL MILLÓN DE M2**

La contratación logística marcó el pasado año un nuevo pico de mercado, con 1,2 millones de m2, duplicando los registros previos a la pandemia.

**CONTRATACIÓN POR TRIMESTRE**



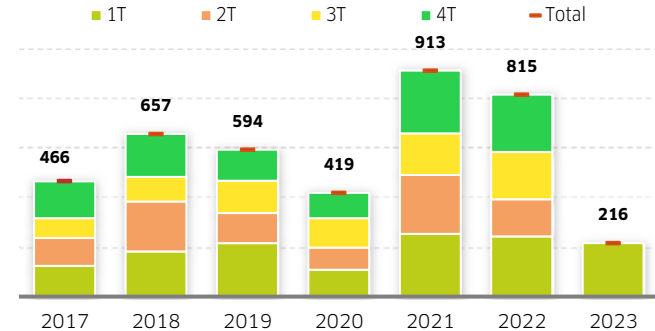
**CONTRATACIÓN POR ÁREA DE DISTRIBUCIÓN**



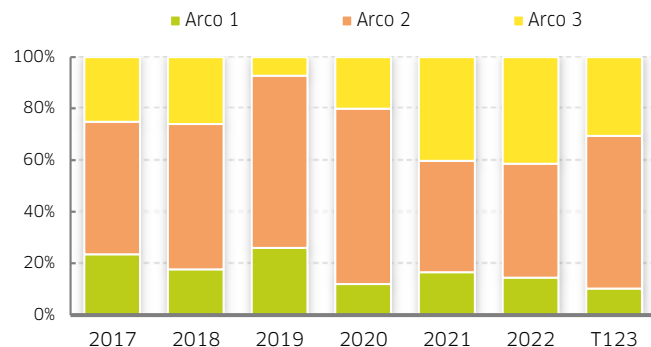
**CAE LA CONTRATACIÓN LOGÍSTICA EN CATALUÑA**

El pasado año se cerró en 815.000 metros cuadrados, con la previsión de caer un 20% en 2023, debido, sobre todo, a la falta de oferta en el primer y segundo arco logístico.

**CONTRATACIÓN POR TRIMESTRE**



**CONTRATACIÓN POR ARCO**



Datos en miles de metros cuadrados. Fuente: CBRE Research.

**MERCADO LOGÍSTICO | ESPAÑA**

# EL SECTOR INMOLOGÍSTICO SIGUE CON EL VIENTO A FAVOR

**LA CONTRATACIÓN DE ESPACIOS LOGÍSTICOS EN ESPAÑA SUPERÓ LOS 690.000 M2 EN EL PRIMER TRIMESTRE, CON UN CRECIMIENTO DEL 1,5%, MARCANDO UN NUEVO TECHO**

El mercado inmologístico, pese a la difícil coyuntura actual, continúa subido en la ola buena en España. El sector alcanzó en el primer trimestre una contratación de más de 690.000 metros cuadrados, incluyendo Valencia, Zaragoza, Sevilla, Málaga y Bilbao, además de los dos principales focos logísticos del país, zona centro y Cataluña, según datos de la consultora CBRE. Esta cifra supone un crecimiento del 1,5 por ciento con respecto al mismo periodo de 2022, que fue récord.

El 41 por ciento de las transacciones se localizaron en la zona centro, que incluye a la Comunidad de Madrid y su área de influencia, con más de 283.000 metros cuadrados, de los que un 94 por ciento han sido contratación neta. La cifra total supone una ligera reducción del *take-up* del 6 por ciento respecto al mismo periodo de 2022. Sin embargo, se sitúa muy por encima de la media de operaciones de los últimos cinco años. La consultora destaca que más del 42 por ciento de la contratación estuvo vinculada a alquileres de producto especulativo.

Por su parte, Cataluña alcanzó una contratación logística de 216.000 metros cuadrados en el primer trimestre. Al igual que en la zona centro, el 93 por ciento de la contratación ha sido neta. La cifra total supone una contracción del 11 por ciento respecto del mismo periodo de 2022. Aunque la mayor parte del *take-up* ha sido de segunda mano, un 36 por ciento ha sido producto 'llave en mano', destaca CBRE.

La renta *prime* se mantiene estable en la zona centro, en torno a los 6,25

euros/m2/mes, después de la subida reflejada a finales del año pasado. En Cataluña, sin embargo, la renta *prime* ha alcanzado ya los 8 euros/m2/mes, un 3,2 por ciento más que al cierre de 2022. En ambos mercados se espera que continúe esta tendencia al alza de las rentas a lo largo del año.

Respecto al resto de plazas logísticas, los mercados secundarios han registrado unos niveles de demanda récord en el primer trimestre del año, con cerca de 191.000 metros cuadrados de contratación, un 41 por ciento más que en el primer trimestre de 2022. Valencia alcanzó una contratación superior a los 108.000 metros cuadrados, el mejor primer trimestre de

contratación de los últimos años, superando los 78.100 metros cuadrados que se registraron en el primer trimestre de 2022.

Por la parte de inversión, en este periodo se ha alcanzado un volumen de 293,4 millones de euros, lo que supone un descenso del 67 por ciento respecto a la cifra alcanzada un año antes, que fue récord histórico con 895 millones. Entre

las operaciones de este primer trimestre destaca un portfolio de cuatro activos en la zona norte (Irún y Cantabria) adquirido por Angelo Gordon.

**"Falta suelo logístico competitivo"**

De cara al cierre de 2023, las previsiones que maneja la consultora inmobiliaria apuntan a "un ajuste del 30 por ciento en el mercado de la zona centro y del 20 por ciento en el de Cataluña", según confirmó Miriam Goicoechea, directora de Research CBRE España. Goi-

**LOS MERCADOS SECUNDARIOS, CON NIVELES DE DEMANDA RÉCORD**

**LA INVERSIÓN CAE UN 67% HASTA MARZO**

Goicoechea advirtió que la lectura de estas cifras no es alarmante, puesto que “venimos de un año histórico en contratación”. En ese sentido, el logístico seguirá siendo uno de los favoritos para los inversores, principalmente por la creciente demanda y los altos niveles de ocupación. Precisamente, la creciente demanda puede chocar con “la problemática de la falta de oferta de suelo logístico a precios competitivos”, alertó.

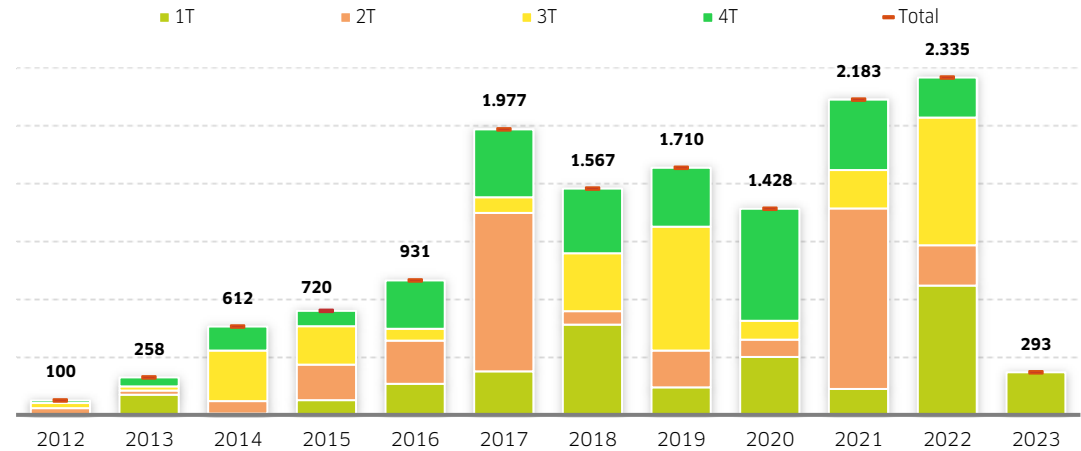
Esta falta de suelo finalista competitivo para el sector logístico, hasta ahora concentrada en el mercado catalán, “estamos empezando a ver que también se está reproduciendo en la zona centro, especialmente en algunas localizaciones concretas”, según reconoció Goicoechea a preguntas de Transporte XXI. Esta dificultad condiciona a todo el mercado inmoelogístico español, puesto que “más del 80 por ciento de la contratación se concentra en la zona centro y Cataluña”.

Las previsiones para el cierre del presente año pasan por una cifra de contratación logística cercana a los 850.000 metros cuadrados en la zona centro y en el entorno de los 650.000 metros cuadrados en Cataluña, según anticipó Goicoechea a este periódico.

En conjunto, la falta de stock, la elevada demanda y los elevados costes de

## CONTINÚA EL APETITO INVERSOR EN EL SECTOR INMOLOGÍSTICO

La inversión hasta marzo alcanzó los 293 millones, un 67% menos a la cifra alcanzada un año antes, que fue récord histórico, por lo que la lectura de esta cifra no es alarmante. De hecho, el sector logístico seguirá siendo uno de los favoritos para los inversores, según destaca CBRE.



Datos en millones de euros. Fuente: CBRE Research.

construcción harán que continúen creciendo las rentas. Por otro parte, los nuevos proyectos pondrán el foco en aspectos como la automatización y sostenibilidad, “cada vez más indispensables para el cierre de operaciones”.

En cuanto al volumen de contratación logística por tipo de cliente, los operadores logísticos siguen liderando

este segmento, por delante de supermercados, transporte y distribución y sector textil. Precisamente, el sector textil ha multiplicado por cinco los metros cuadrados de superficie logística contratada desde 2017, mientras que el sector de los supermercados ha duplicado la superficie en este mismo período, según el informe de CBRE.

**Aragón Plataforma Logística**  
Conectando el mundo  
Connecting the world

**Plataformas:**  
 PLAZA (Plataforma Logística - Zaragoza)  
 PLUS (Plataforma Logística - Huesca)  
 PLATEA (Plataforma Logística - Teruel)  
 PLZUERA (Plataforma Logística - Zújar)

**Sociedades:**  
 SODECASA (Sociedad para el desarrollo de Calaceite S.A.)

**Consejo asesor:**  
 adif, aena (Aeropuerto de Zaragoza), Alia, Aragón exterior, ITAINNOVA, mercazaragoza, FORO PILOT 2022, PLATA, Terminal Intermodal Monzón, tmZ, ZLG

**GOBIERNO DE ARAGON**

www.aragonplataformalogistica.es

OPINIÓN | CADENAS DE SUMINISTRO

# EL ROL DE LOS CENTROS DE TRANSPORTE Y LOGÍSTICA

**RAMÓN VÁZQUEZ NEGRO**

Presidente  
ACTE



Es sustancial describir el concepto de cadena de suministro y sus tres pilares básicos: transporte, logística e inmologística, como espacios, instalaciones e infraestructuras en los que las empresas realizan las actividades de transporte y logística.

Está habiendo impulsores estructurales, como las cambiantes demandas de los consumidores; la evolución del comercio minorista *online*; la creciente influencia de las áreas urbanas y la galopante inversión en logística inmobiliaria: inmologística. Este concepto supone aunar dos ópticas, la logística y la inmobiliaria, y aplicar los elementos de cualquier mercado: oferta + demanda + capital, resultando las distintas tipologías de productos e infraestructuras inmologísticas.

Las infraestructuras nodales son instalaciones en las que se prestan servicios de carga y descarga, transbordo entre modos de transporte, almacenamiento y en algunos casos también servicio de despacho de aduanas. Cada infraestructura está ligada a uno o varios mo-

dos, sirviendo en algunos casos como infraestructura de intercambio modal. Cabe preguntarse cuál es la aportación de los Centros de Transporte y Logística de Mercancías (CTL) a la inmologística, así como de los espacios portuarios y de los promotores e inversores.

Y, sobre todo, cuáles son las diferencias para una empresa entre estar ubicada en un CTL o un polígono industrial; el problema del crecimiento de las empresas en un CTL y, especialmente los servicios a las personas, los vehículos y las mercancías.

Otro aspecto a considerar es cómo impacta en la inmologística el problema del suelo, dimensiones cada vez más grandes, los precios, los largos periodos urbanísticos y las tramitaciones administrativas. Además, en los nuevos enfoques de los puertos, como nodos estratégicos, tienen cabida actividades no específicamente marítimas, resultando las ZAL, ZAD...

Muchas fuerzas mayores -tanto geopolíticas como económicas-, que están evolucionando rápidamente, creando incertidumbre en todo el mundo sobre cómo los bienes serán fabricados, comercializados y consumidos con las megatendencias mundiales más importantes que influyen en el mercado hoy y en el futuro: globalización, la demografía y la tecnología.

Los CTL son la llave para un desarrollo eficiente de las cadenas logísticas europeas ya que, gracias a sus activos inmologísticos, buscan beneficiarse de las sinergias que derivan de la concentración de la actividad logística e industrial ligera en una localización óptima. Además, son un instrumento clave en la vertebración y planificación sostenible del territorio, capaz de generar desarrollo e importantes impactos positivos y con un creciente atractivo a la involucración de la iniciativa priva-

da en su desarrollo y explotación. Los flujos de transporte que realizan los usuarios y sus cadenas de suministro son elementos clave para conformar las tipologías: aprovisionamiento, producción, distribución y logística inversa. Y todo ello en las mejores condiciones de coste. Por ello, los CTL se especializan en función de las actividades de transporte y logística a las que atienden y se estructuran enfocados a: transporte y comercio, tránsito, logística de producción, logística de consumo.

La globalización en el movimiento de mercancías y las nuevas modalidades de consumo a través del *ecommerce* y del incremento de mercancías en los centros de las grandes ciudades, junto a la creciente influencia de la sostenibilidad medioambiental, requieren que los almacenes, plataformas logísticas y centros de distribución evolucionen hacia Estructuras Nodales de Servicios y Soporte (ENSs). Son más desarrollos tecnológicos que activos inmobiliarios.

Otros dos aspectos a considerar son su localización y el ámbito geográfico de influencia. La valorización de los CTL lo es por su oferta de valor añadido. Los CTL están diseñados para responder a todas las fases del proceso inmologístico, a todos los procesos de las cadenas de suministros y a todos los modos de transporte para multimodal cooperativo.

No menos relevante es el conjunto de impactos de los CTL: económico (inversión, impuestos...), social (empleo), medioambiental (energías limpias) y sectorial (aparcamientos seguros, tráfico...).

De gran importancia son las acciones por la sostenibilidad y su papel en los ODS de los Es-

tados miembro de la UE. La sociedad reclama el equilibrio entre un modelo de desarrollo económico eficaz y un modelo de sostenibilidad desde el punto de vista medioambiental y social. En ACTE llevamos años desarrollando el proyecto 'Inmologística responsable', que permite avances significativos a favor del Medio Ambiente. Tres son las grandes áreas de actuación: el ciclo energético, el ciclo del agua y la integración paisajística. En este contexto, la evolución de la tecnología está siendo fundamental para aportar soluciones en toda la cadena de suministro hasta la entrega del pedido, ya sea en el domicilio del comprador, para recogida en tienda o en puntos de conveniencia y con el menor coste posible. Desde ACTE estamos aplicando para estos desarrollos, productos especializados que unen la apli-

cación de diferentes análisis y metodologías de las disciplinas de la consultoría y el profundo conocimiento de la situación y tendencias del mercado inmologístico nacional e internacional. El objetivo: dar valor añadido e innovación estratégica en toda la gestión de la cadena de suministro, en todas las especialidades logísticas. Un enfoque cen-

trado en el cliente y comprometido con él y que se concretan en cinco principales áreas: inmuebles y equipamiento, tecnologías, servicios de transporte y logística, sostenibilidad y *supply chain*.

En definitiva, hemos sido testigo en los últimos años de la asombrosa capacidad de la tecnología para generar soluciones a los retos que traen consigo las nuevas tendencias. Creemos que su rápida y constante evolución son y serán un aliado para los CTL de cara al futuro.

**LOS CTL SON LA LLAVE PARA UN DESARROLLO EFICIENTE DE LAS CADENAS LOGÍSTICAS EUROPEAS**

# SIEMPRE AL LADO DE NUESTROS CLIENTES

En **MERLIN** damos respuesta a las necesidades de nuestros clientes con **soluciones a medida** y un servicio integral.

**Potenciamos la innovación y la sostenibilidad**, para desarrollar activos logísticos modernos, eficientes y de calidad, acompañando al cliente en todo su desarrollo logístico.



[merlinproperties.com](http://merlinproperties.com)





MERCADO LOGÍSTICO | ECOMMERCE

# EL COMERCIO ONLINE EMPUJA

LAS OPERACIONES EN EL MERCADO LOGÍSTICO ESPAÑOL Y LA DEMANDA DE SUELO EN EL SECTOR SIGUEN EN AUJE, CON ESPECIAL FOCO EN EL SEGMENTO *ECOMMERCE*, SEGÚN REVELA EL INFORME DE SUELO INDUSTRIAL & LOGÍSTICO ELABORADO POR LA CONSULTORA CBRE

La firma internacional de consultoría y servicios inmobiliarios CBRE estima que “la superficie logística adicional destinada al comercio electrónico prevista para los próximos cinco años superará los 1,5 millones de metros cuadrados, de los cuales un 20 por ciento deberá ser usado para la logística inversa”.

“El segmento *ecommerce* ha incrementado exponencialmente la contratación logística, alcanzando cifras récord en los últimos siete años”, ponen de manifiesto los informes de CBRE. Así, destacan que “Barcelona cerró 2021 con una contratación logística de 912.000 metros cuadrados y un peso del comercio electrónico del 35 por ciento, cinco puntos porcentuales por encima del año anterior”.

Las estadísticas de la firma internacional de consultoría y servicios inmobiliarios también desvelan que el segmento de *retail trade* y *ecommerce* se sitúa como el segundo

**MÁS DE 1,5  
MILLONES DE  
METROS  
CUADRADOS SE  
REQUERIRÁN  
EN CINCO AÑOS**

más importante, con un 35 por ciento de las operaciones de alquiler y venta entre 2018 y 2021 en el suelo logístico español. Sólo está por detrás de transporte y distribución, con un 42,8 por ciento de las transacciones.

Alberto Larrazábal, director nacional de Industrial & Logística de CBRE, aseguró que “el *ecommerce*, por sus necesidades de espacio y sus especificaciones de almacenaje y distribución, está influyendo en la modificación de los parámetros urbanísticos”.

A su juicio, “por ello, determinados ámbitos están reconvirtiendo tanto su distribución como su normativa en favor de la inmologística, con una mayor demanda de automatización y almacenamiento en altura. Esto implica que empresas con actividad productiva o manufacturera tengan dificultad en encontrar ubicación en el entorno de las ciudades y necesiten buscar sue-

Instalación colmena de Mercadona centrada en la venta *online*.

lo en la periferia lejana”, remarcó el responsable de la consultora.

Amazon sobresale como dinamizador del suelo logístico en España para el comercio electrónico. El gigante estadounidense revela en sus comunicados que ha invertido más de 13.000 millones de euros en España desde su implantación en 2011. Una gran parte de este desembolso se ha empleado a desplegar una red de alrededor de 40 instalaciones repartidas por todo el país, con una superficie que supera el millón de metros cuadrados.

Entre sus aperturas más recientes se encuentran sus nuevas instalaciones en la Plataforma Logística de Zaragoza (Plaza), con una superficie de 52.000 metros cuadrados, y en el municipio de Far d'Empordà (Girona), en una parcela de 168.000 metros cuadrados.

Por su parte, Mercadona también ha expandido en los últimos meses sus colmenas, las plataformas dedicadas en exclusiva a la venta *online*, con una nueva implantación en Sevilla. La instalación andaluza, situada sobre una parcela de 30.220 metros cuadrados, tiene una superficie de 9.938 metros cuadrados de los cuales, 1.850 metros cuadrados están destinados a productos frescos, incluyendo un área de almacenamiento en frío para productos refrigerados y congelados. La colmena de Sevilla, que ha supuesto una inversión de 25 millones de euros, se suma a las otras cuatro que el grupo de distribución que preside Juan Roig tiene ya operativas en Valencia, Barcelona, Madrid y Alicante.

# 35%

**ALCANZA EL  
PESO DEL ONLINE  
EN CONTRATACIÓN  
LOGÍSTICA**



MERCADO INMOLOGÍSTICO | TENDENCIAS

# LOS PROYECTOS 'LLAVE EN MANO' GANARÁN PESO

AUMENTARÁN SU VOLUMEN Y ATRAERÁN UN MAYOR INTERÉS POR PARTE DE LOS INVERSORES

Los proyectos 'llave en mano' en el sector inmo-logístico incrementarán su actividad en 2023, según las previsiones de la consultora ProEquity. Estas naves o plataformas configuradas a medida para un operador concreto se convertirán "en uno de los formatos predilectos para este tipo de operaciones", afirman desde ProEquity.

La tendencia al crecimiento de los proyectos 'llave en mano' viene dada por las ventajas que este tipo de naves ofrecen a los operadores. Este tipo de infraestructuras destacan por su modernidad, ofreciendo buenos estándares de eficiencia energética y el consecuente

ahorro de costes. Para ProEquity, este es un aspecto muy a tener en cuenta debido al encarecimiento generalizado de la actividad industrial. Al mismo tiempo, estas naves favorecen una apuesta por la sostenibilidad, un aspecto que los arrendatarios y compradores valoran cada vez más.

Teniendo en cuenta esta previsible preferencia de naves 'llave en mano', junto a las previsiones de absorción de suelo para este año, que son muy similares a las del ejercicio recién finalizado, los proyectos especulativos o a riesgo pasarán a un segundo plano en 2023, según las perspectivas avanzadas



Polígono industrial Los Gavilanes (Getafe).

por la consultora. Por otro lado, pese a que las inversiones inmobiliarias se moderarán durante los primeros meses del

presente año, como consecuencia de la situación económica actual, las operaciones vinculadas a la logística seguirán "imponiéndose como un mercado fuerte", según predice la consultora.

A su vez, ProEquity alerta sobre un nuevo reto al que tendrá que hacer frente el sector logístico, como es el de la creación de suelo como prioridad para crecimiento del sector. Según la consultora, para asegurar el correcto desarrollo de los proyectos, el sector logístico deberá contar con los medios suficientes para hacer frente a la demanda y los metros cuadrados de suelo disponibles.



**ZAL Puerto de Huelva**  
Atracción de actividad

La Autoridad Portuaria de Huelva sigue con el concurso para el desarrollo de la primera fase de la ZAL, que afecta a una superficie de 158.000 metros cuadrados orientada a cuatro sectores logísticos especializados: industrial, agroalimentario, sanitario y logística general.

La fecha límite de presentación de propuestas se ha aplazado al próximo 30 de junio. En este sentido, desde la propia Autoridad Portuaria se ha venido trabajando en recibir propuestas relacionadas tanto con la demanda como con inversores inmo-logísticos, estableciendo un procedimiento para el intercambio de información entre las diferentes empresas, y de esta forma, aportar mayor viabilidad a cada plan de negocio. Complementado con la aportación que ofrece el Puerto de Huelva y todo el entorno competitivo de Huelva, enfocado principalmente al desarrollo de infraestructuras y oferta intermodal.

Se optimizan así rutas y cadenas logísticas, favoreciendo también la implementación de soluciones relacionadas con la transición energética. Se consigue por ello el efecto arrastre entre con otros sectores y actividades económicas diferentes al puramente logístico.

Sostenibilidad ambiental y económica por tanto se considera clave en el desarrollo de la ZAL del Puerto de Huelva, que seguirá las tendencias de última generación en materia de logística verde, tanto en la construcción y desarrollo de infraestructuras, intralogística, como en materia de transporte y eficiencia energética. Y afianzando la generación de empleo de calidad, valor añadido bruto al conjunto de la economía, y optimizando actividades de transporte y logística con los diferentes agentes implicados.

Con todo el equipo que integra el Puerto de Huelva, muy activo en diferentes foros y eventos, siempre se podrá compartir experiencias y generar sinergias entre los diferentes actores de las cadenas logísticas. Para que la propia ZAL del Puerto de Huelva aporte competitividad, desarrollo tecnológico, económico y medioambiental dentro del concepto de RED entre las diferentes infraestructuras logísticas y redes de transporte.

Pero ya no sólo se atrae actividad logística. También se genera mucha actividad de valor con este proyecto. Pues la ZAL del Puerto de Huelva se plantea como una oferta infraestructural y de servicios que, basado en el potencial logístico, sirva de tractor a la actividad económica del Puerto y su entorno.



ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS

**Puerto de Huelva**

Inversión especializada de alto valor añadido



Con la ZAL se consolida el concepto de RED en transporte y logística, ofreciendo por ello servicios logísticos complejos y de valor entre las diferentes infraestructuras logísticas, como son otras zonas de actividad logística, centros de transporte y puertos secos.

**CONCURSO PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES LOGÍSTICAS Y EXPLOTACIÓN DE SERVICIOS GENERALES**



(+34) 959 493 100

zal@puertohuelva.com

zalhuelva.es

Puede consultar la información relativa al concurso en:



ORIENTADO AL CLIENTE / INTERMODAL / SOSTENIBLE / DIGITAL

[www.puertohuelva.com](http://www.puertohuelva.com)

OPINIÓN | EL MERCADO AFRONTA UNA NUEVA ERA

# UN SECTOR CON BUENA SALUD

**LUIS  
LÁZARO**

Managing Director de  
Retail y Logística  
Merlin Properties



**T**ras varios años en los que el sector inmo-  
logístico ha disfrutado  
de unas cifras de crecimen-  
to excepcionales, refrenda-  
das en un año 2022 muy  
positivo, el mercado afronta  
una nueva era, en la que  
esperamos que el crecimen-  
to no sea tan boyante  
como hasta ahora, si bien  
mantendrá niveles todavía  
por encima de la media his-  
tórica en absorción e inver-  
sión.

Hasta el momento, el  
sector parecía haberse  
mantenido al margen de la  
incertidumbre del mercado  
general y del entorno ma-  
cro, pero empezamos a ver  
los primeros signos de afec-  
tación.

El aumento de los costes  
de construcción, las subidas  
de los tipos de interés del  
dinero, la duradera guerra  
en Ucrania o la elevada  
inflación están claramente  
teniendo un impacto  
en los nuevos proyectos.

Este cóctel ha provocado  
un parón en muchos de los  
promotores para sacar al-  
gunos desarrollos a riesgo  
al mercado. Esta tipología  
de proyecto está viendo  
comprometida, ante la in-  
certidumbre existente, su  
rentabilidad esperada, lo  
que nos hace pensar que es  
probable que se produzca  
algún retraso más en las  
entregas de nuevos desa-  
rrollos frente a las previsio-  
nes iniciales.

Sin embargo, no debe-  
mos olvidar que la indus-  
tria aún goza de buena sa-  
lud, con cifras de contrata-  
ción elevadas en todos los  
polos logísticos de la Penín-  
sula y una buena oferta pa-  
ra cubrir la exigente deman-  
da del mercado.

La inmo-  
logística conti-  
núa siendo un mercado  
rentable y en la que sigue  
habiendo mucho interés in-  
versor, si bien hay que ana-  
lizar todo con algo más de  
cautela, y es necesario que  
los vendedores y compra-

dores ajusten sus expectati-  
vas ante la nueva situación  
que estamos viviendo para  
cruzar operaciones.

## Tendencias

Y es que, aunque el viento  
de cola no sea tan favora-  
ble, hay varias tendencias  
de fondo que permitirán  
que el sector siga luciendo  
buena salud, mostrando re-  
siliencia para aquellos mo-  
mentos de más dificultades  
y creciendo de nuevo a ni-  
veles excepcionales (aun-  
que no veremos lo de estos  
años anteriores) cuando el  
entorno sea más favorable.

Por un lado, los nuevos  
proyectos logísticos tienen  
un impacto positivo, mejo-  
rando la eficiencia operati-  
va de los operadores y *re-  
tailers*. Además, la penetra-  
ción del *e-commerce*, unida  
a la buena salud de la pro-  
ducción industrial y las  
exportaciones, apoyarán el  
crecimiento.

A nivel de rentas, tras un  
periodo de relativa estabili-  
dad o de poco crecimiento,  
estamos viendo como se  
están produciendo incremen-  
tos interesantes. La baja  
disponibilidad y la ralenti-  
zación de algunos proyec-  
tos están apoyando este  
movimiento, pero creemos  
que también ayuda a esta  
tendencia la traslación de  
nuevas tarifas actualizadas  
de los operadores logísticos  
a sus clientes. Esto les está  
dando margen de manio-  
bra en sus costes inmobilia-  
rios, que recordemos supo-  
nen sólo entre un 10 y un  
12 por ciento de su cuenta  
de resultados, pudiendo  
pagar rentas más altas en  
proyectos de nuevo desa-  
rrollo, mucho más produc-  
tivos, lo que está motivan-  
do la subida de alquileres.

## Retos del sector

En todo caso, el sector de-  
be seguir mostrando su  
adaptabilidad para respon-  
der a las necesidades de los  
clientes. Algunas tenden-

**LA  
INMOLOGÍSTICA  
CONTINÚA  
SIENDO UN  
MERCADO  
RENTABLE  
Y SIGUE  
HABIENDO  
MUCHO  
INTERÉS  
INVERSOR**

cias a las que asistimos desde  
hace años continúan  
afianzándose y siguen sien-  
do los grandes retos a los  
que dar respuesta: la inte-  
gración de los proyectos de  
última milla, la sostenibili-  
dad, el desarrollo tecnoló-  
gico y la reconversión del  
parque obsoleto en naves  
de última generación, etcé-  
tera, etcétera.

Por eso, en Merlin nos  
adaptamos a las necesida-  
des de los clientes, que  
ahora pasan por la carga  
eléctrica de flotas, la efi-  
ciencia operativa y energé-  
tica de las naves logísticas,  
que además deben estar lo-  
calizadas en ámbitos agra-  
dables. Además, vemos que  
valoran la capacidad y fle-  
xibilidad para adecuar los  
espacios a sus diferentes  
necesidades operativas, al  
tiempo que se responde a  
las nuevas tendencias en  
ámbitos como la sostenibi-  
lidad y el consumo de ener-  
gías verdes.

**7-9 JUNIO 2023**

Comunidad Autónoma Invitada

**EUSKADI**



**EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO**

# SIL

**Barcelona 25** Anniversary  
(1998-2023)

*Somos el sector que hace  
que las cosas pasen*

FERIA LÍDER DE LOGÍSTICA, TRANSPORTE, INTRALÓGICA  
Y SUPPLY CHAIN DEL SUR DE EUROPA

*Regístrate gratis hasta el 26/05*

[www.silbcn.com](http://www.silbcn.com)

ORGANIZADO POR :



PATROCINADOR SIL KNOWLEDGE :



**PROLOGIS®**

PATROCINADOR DE  
COMUNICACIÓN :

**LA VANGUARDIA**

MERCADO LOGÍSTICO | DISTRIBUCIÓN URBANA

# LOS MICROHUBS AVANZAN EN LA DUM

LAS PRINCIPALES CIUDADES DESARROLLAN INICIATIVAS PARA BUSCAR SOLUCIONES A LA LOGÍSTICA DE LA ÚLTIMA MILLA QUE POSIBILITEN REDUCIR SU HUELLA MEDIOAMBIENTAL

Madrid participa, desde hace dos años, junto con otras cinco ciudades europeas (La Haya, Budapest, Lyon, Oslo y Oporto) en el proyecto europeo LEAD, que se enmarca dentro del Programa Marco Horizonte 2020. La iniciativa trabaja en la creación de gemelos digitales de redes de logística urbana para probar y representar soluciones innovadoras de distribución urbana de mercancías.

En el LivingLab de Madrid participan las entidades Empresa Municipal de Transportes de Madrid (EMT), LastMile Team, Universidad Politécnica de Madrid (UPM), Zaragoza Logistic Center (ZLC), y Citylogín. Esta colaboración público-privada permitió la creación de un *microhub* (un centro logístico o de consolidación) para operaciones logísticas bajo de-

puntos de recarga para alimentar la flota de reparto, la cual está compuesta en el arranque por 10 vehículos eléctricos y desde el que se gestionarán más de 2.000 paquetes con destino Madrid 360.



Alfonso Molina, responsable de proyectos, Citylogín Iberia, resaltó que el proyecto LEAD se basa en cuatro pilares conformados por la generación de modelos de negocio innovadores; una distribución y almacenaje ágiles; los vehículos comerciales de cero o bajas emisiones; y las soluciones inteligentes basadas en datos.

Molina puso en valor los resultados de simulación de escenarios piloto obtenidos en Madrid, que muestran una disminución del 12 por ciento en el



Microhub de Citylogín en el subterráneo de la Plaza Mayor de Madrid.

## CITYLOGÍN OPERA CON MICROHUBS EN MADRID Y ZARAGOZA

manda, que está situado en las instalaciones del aparcamiento subterráneo de la Plaza Mayor de Madrid.

Este nuevo punto estratégico de distribución urbana sostenible cuenta con un área de más de 200 metros cuadrados y está equipado con diversos

tiempo de conducción y de un 33 por ciento en los kilómetros conducidos, produciendo un impacto en la operativa que promueve un cambio de paradigma”.

El Centro de Innovación en Logística y Transporte de Mercancías (Citet) tiene en curso el proyecto ‘Microhubs 4.0 STG2’. La iniciativa, desarrollada en varias fases desde 2020, persigue proponer y validar un mo-

## CITET TIENE EN CURSO LA INICIATIVA ‘MICROHUBS 4.0 STG2’ EN MADRID

delo que haga sostenible y rentable la distribución urbana de mercancías a través de *microhubs* urbanos en la ciudad de Madrid. En la actualidad se está desarrollando la plataforma orquestadora que, mediante algoritmos e inteligencia artificial, asignará los envíos al *microhub* óptimo de la red. El proyecto, que cuenta con la financiación del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, realizará una prueba piloto en un entorno colaborativo utili-



dena de suministro. Ramón García, vicepresidente de Citet, aseguró que para poder dar respuesta a los retos actuales que plantea la distribución urbana de mercancías “son claves el conocimiento de los datos de la DUM en las ciudades, la necesidad de la adaptación normativa, el uso de estándares, la creación de infraestructuras y la implantación de modelos de gobernan-

## BARCELONA MARCA LOS 10 RETOS DE LA DUM PARA 2030

za colaborativos, dando respuesta a los nuevos modelos de consumo”.

zando la plataforma Standtrack, la cual emplea un estándar de identificación de bultos garantizando la trazabilidad del servicio para todos los agentes involucrados en la ca-

Por su parte, el Ayuntamiento de Barcelona ha consensuado este año los 10 principales objetivos para mejorar la distribución urbana de mercancías en 2030 con asociaciones eco-



nómicas, empresariales y sindicales de Barcelona y 62 entidades del ámbito de la DUM.

Entre los principales retos contemplados es que el 40 por ciento de las compras *online* se

entreguen en puntos de recogida, para que se reduzcan un 50 por ciento las emisiones asociadas a la distribución urbana de mercancías, o para que se multipliquen por diez los vehículos

asociados a la ciclogística. Entre los desarrollos previstos está expandir los centros de distribución urbana de mercancías dirigidos al consumidor (B2C), con espacios de entre

Flota eléctrica de Lodisna en Pamplona.

100 y 300 metros cuadrados, con capacidad para repartir unos 1.500 paquetes diarios, aunque también existen modelos más pequeños de 25 metros cuadrados.

#### Centros a comercios

Barcelona también contempla aumentar los centros dirigidos a los comercios (B2B) con unas superficies en torno a los 250 o 300 metros cuadrados, y en las que puedan recibir las mercancías en horas valle o nocturnas y descongestionan la distribución en horarios habituales.

#### LODISNA OPERA CON ELÉCTRICOS EN PAMPLONA CON EMPAK DE SOCIO

Por su parte, el Ayuntamiento de Pamplona ha puesto en marcha este año un servicio de última milla, a través del transportista navarro Lodisna, que gestiona la flota de vehículos eléctricos, y de Empak, que proporciona el aparcamiento Blanca de Navarra, en donde se localiza el *microhub* para la distribución de mercancías.

Citylogin estableció en 2022 un *microhub* urbano para la distribución urbana de mercancías en el centro de Zaragoza, en un local de 600 metros cuadrados desde donde opera una decena de motos eléctricas.

# CREANDO VALOR EN LA INMOLOGÍSTICA

CONSULTORÍA Y GESTIÓN DE PROYECTOS Y PARQUES LOGÍSTICOS



Autovía A-3 Salida 340 s/n P.I. Sector 12, 46394 Ribarroja de Turia

OPINIÓN | PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA GLOBAL

# SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA SOCIAL Y MEDIOAMBIENTAL

JESÚS  
FAJARDO

Gerente  
Triangle Real Estate  
Management



Facilitar el desarrollo de la inmo-  
logística en el territorio es  
trabajar por la sostenibilidad.  
Sostenibilidad medioambiental,  
económica y social.

Preconizar desde un sector eco-  
nómico basado en el transporte por  
un futuro más respetuoso con el  
medio ambiente no ha sido ni será  
fácil, pero sí es productivo, revela-  
dor y disruptivo. Se puede, y se de-  
be, realizar un esfuerzo por cons-  
truir un sector inmo-  
logístico que  
no solo no dañe el medio ambien-  
te, sino que contribuya a su mante-  
nimiento y recuperación.

Los desarrollos logísti-  
cos en España se han su-  
cedido de forma unilate-  
ral, no planificada y con  
un foco municipal, que  
carece de una visión glo-  
bal vertebradora del terri-  
torio. Tal y como ha suce-  
dido con los desarrollos  
urbanísticos residenciales  
e industriales, la práctica  
ha demostrado que cir-  
cunscribir proyectos de  
un impacto económico y  
medioambiental tan im-  
portante a la decisión de  
una administración local  
no ha resultado lo más  
adecuado.

Aun así, no creo que  
llegemos tarde. Es más,  
es ahora, cuando el sector está en  
auge y en pleno crecimiento, que  
los actores implicados debemos au-  
nar fuerzas y levantar la voz por  
conseguir normativas y ordenacio-  
nes comunes o, al menos, coordi-  
nadas entre las distintas adminis-  
traciones en base a un plan global  
elaborado según las necesidades  
reales del mercado y los recursos  
disponibles.

Una planificación con perspecti-  
va global de las grandes infraes-  
tructuras ferroviarias, portuarias y  
de carreteras permitirá poner el fo-  
co en las ubicaciones más adecua-  
das para los desarrollos logísticos,  
entendiendo por adecuadas aque-  
llas donde el impacto medioam-  
biental sea menor y mayores las  
consecuencias positivas en la eco-  
nomía y el empleo.

Nos encontramos en una situa-  
ción de escasez de suelo en los  
principales centros logísticos (Ma-  
drid, Barcelona, Valencia...) para  
atender la demanda cada vez ma-  
yor de grandes operadores logísti-  
cos que buscan plataformas de  
gran formato y, sin embargo, segui-  
mos viendo como la tendencia es a  
competir entre esos grandes nú-  
cleos en lugar de ‘colaborar’ y tra-  
bajar por una especialización terri-  
torial tejiendo una red de espacios  
logísticos realmente eficiente y  
adaptada al mercado trabajando  
además la capilaridad y desarro-  
llando la última milla.

Esta colaboración en  
el diseño del presente y  
el futuro de la inmo-  
logística puede tener nu-  
merosas ventajas: desde  
desarrollar áreas que  
ahora no ven futuro por  
no poder competir con  
los grandes núcleos lo-  
gísticos hasta reducir las  
emisiones en todas las  
fases de los procesos lo-  
gísticos y evitar previsi-  
bles tensiones de las ca-  
denas de suministro per-  
mitiendo mayores  
*stocks*.

Estamos hablando de  
una oportunidad de oro  
para conseguir la indus-  
trialización del territorio, fortale-  
ciendo un sector secundario denos-  
tado durante décadas a favor de un  
terciario que ha demostrado con  
creces su fragilidad y dependencia  
excesiva de los vaivenes económi-  
cos. La industrialización supone,  
sin embargo, la generación de em-  
pleo de calidad y el posicionamien-  
to de España como un polo logísti-  
co de primer nivel en el contexto  
europeo.

Como decía al principio, la in-  
mo-  
logística, donde la sostenibili-  
dad hace años que marca los dise-  
ños no solo de las plataformas, si-  
no de los propios desarrollos urba-  
nos, es capaz también de generar  
polos económicos que generen ri-  
queza y empleo en el territorio sin  
renunciar a la calidad de vida y al  
respeto al medio ambiente.

## LA COLABORACIÓN EN EL DISEÑO DEL PRESENTE Y EL FUTURO DE LA INMOLOGÍSTICA PUEDE TENER NUMEROSAS VENTAJAS



## Líder en Inmologística, Suelo Logístico y Servicios

Integrada en:



**SUELO**  
con disponibilidad  
inmediata

Ágil  
tramitación de  
**PROYECTOS**

Rápida  
obtención de  
**LICENCIAS**

**AYUDAS**  
a la  
**INVERSIÓN**

**S**

### SOSTENIBILIDAD

Medioambiental Sectorial  
Económica Social

Alineación con las áreas prioritarias recogidas en la Estrategia Green Deal de la Unión Europea

**URBANISMO SOSTENIBLE**  
**CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE**



**U**

### URBANISMO

**DESARROLLADO** con definición de parámetros relevantes en Aprovechamientos Edificatorios **OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN, ALTURA** y **NORMATIVAS** de aplicación claras

Gestión Urbanística Edificación  
Actividad



**E**

### ESPECIALIZACIÓN

para **EMPRESAS** con **ACTIVIDADES:**  
**TRANSPORTE**  
**LOGÍSTICA**  
**SERVICIOS**

Consumo Producción  
Distribución E-Commerce

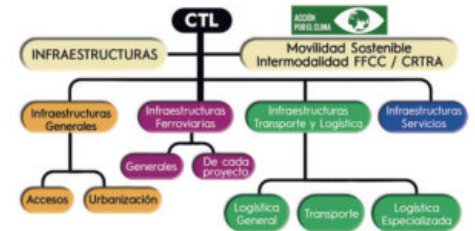
Adaptable a necesidades  
Implantación Usuarios



**L**

### LOCNECTION

Localización  
+ Comunicaciones  
+ Infraestructuras  
+ Conexiones



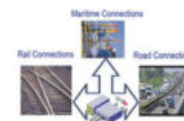
**O**

### OPTIMIZACIÓN PARCELARIA

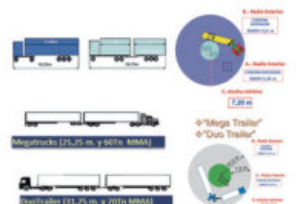
Viabilidad operativa de las alternativas de parcelas con distintas posibilidades constructivas para las implantaciones necesarias



**Mega Hubs - CTL**



### Diseñadas para los Nuevos Vehículos





MERLIN PROPERTIES

Merlin Properties ha entregado recientemente dos plataformas logísticas de última generación a DSV Solutions Spain en el Corredor del Henares.

MERCADO LOGÍSTICO | MADRID

## LA 'ZONA CERO'

LOS PROYECTOS EN EJECUCIÓN EN MADRID Y SU ÁREA DE INFLUENCIA, DE LOS QUE CASI LA TERCERA PARTE SE ENCUENTRAN YA OCUPADOS, SUMAN MÁS DE UN MILLÓN DE METROS CUADRADOS

La zona centro peninsular, que incluye a la Comunidad de Madrid y su área de influencia, uno de los principales focos de atracción del sector inmoelogístico, marcó el pasado año un nuevo pico de mercado con 1,23 millones de metros cuadrados contratados, según datos de la consultora CBRE. Esto supone un 14,4 por ciento más que en 2021.

El dinamismo del mercado, impulsado por el comercio *online*, que continúa arrojando cifras positivas, ha llevado a que la tasa de disponibilidad siga bajando hasta el 6,76 por ciento frente al 7,52 por ciento del año anterior, continúa el mismo informe de CBRE.

De cara a 2023, la evolución del mercado en el primer trimestre, con una cifra de contratación de más de 283.000 metros cuadrados, refleja cierta ralentización, con una caída del 6 por ciento respecto al mismo período

**LA DEMANDA ESTÁ LIDERADA POR LOS OPERADORES LOGÍSTICOS**

del ejercicio anterior. A pesar de este recorte, la absorción se sitúa muy por encima (+33 por ciento) de la media de los primeros trimestres de los últimos cinco años, destaca CBRE. Del total de espacio contratado en el período analizado, el 94 por ciento ha sido neto, "lo que demuestra la necesidad y fortaleza de la demanda".

En este primer trimestre, la consultora señala que el 53 por ciento de los alquileres se han cerrado en el ámbito nacional, pero "no ha habido alquileres de naves tan grandes como el año pasado". El eje A-2 ha representado el 41 por ciento de la demanda y entre la A-4 y la A-42 el 47 por ciento de la contratación. Solo estos tres ejes suponen el 88 por ciento del mercado. Destaca, en este sentido, la contratación en especulativo de una nave de más de 42.000 metros cuadrados en Seseña

por Suardiaz. Además, la demanda ha estado liderada en el arranque del año principalmente por operadores logísticos, con el 71 por ciento del total de operaciones.

En cuanto a las tasas de disponibilidad en el primer trimestre del año, CBRE apunta que se han incrementado en 30 puntos básicos por la entrega de proyectos a riesgo, situándose en el 7,01 por ciento.

### Distribución por zonas

Las naves entregadas en esta primera parte del año suponen más de 188.000 metros cuadrados. El eje A-42 soportará el 47 por ciento de la superficie nueva, de los cuales un 36 por ciento ya cuenta con inquilino. A pesar de la incertidumbre internacional y los elevados costes de construcción, siguen en marcha los proyectos en curso y están saliendo nuevos a riesgo. Para este año, hay en construcción un *pipeline* de más de un millón de metros cuadrados. El 86 por ciento se entregará a lo largo de este año y el resto a principios de 2024. Más de la tercera parte de los proyectos están ya ocupados.

Por lo que respecta al pasado ejercicio, el último trimestre del año se cerró con un total de 23 operaciones, 13 de ellas en el Corredor del Henares y 10 en la zona sur, según señalan desde Savills. Entre las operaciones más volumi-





centro es Merlin Properties, sociedad cotizada de inversión en mercados inmobiliarios (socimi), que gestiona un stock logístico próximo a los 3 millones de metros cuadrados. Para seguir consolidando su huella logística en el mercado ibérico, continúa avanzando en la ejecución de sus planes 'Best II' y 'Best III'. La firma cuenta con una reserva de suelo de 589.464 metros cuadrados entre ambos planes. En el marco de estas actuaciones, Merlin terminó y alquiló en 2022 la nave de 'Cabanillas Park I H' a DSV, así como 'Cabanillas Park I J' también a DSV, marcando la culminación de 'Cabanillas Park I'. Además, también terminó y alquiló 'Cabanillas Park II A' a Logista. El plan 'Best II' supone la puesta en marcha de 587.827 metros cuadrados de activos logísticos, para lo que Merlin destinará una inversión de 328,9 millones de euros.

Por su parte, GLP Spain acomete en Getafe, en pleno corazón del sur de Madrid, su séptima promoción en el centro de la Península, que dotará a la capital de 22.190 metros cuadrados de espacio logístico construidos sobre una parcela de 35.229 metros cuadrados. La nave estará situada a menos de 3 kilómetros de la M-50, una de las principales vías de circunvalación de la capital. El activo, con una altura máxima de almacenamiento de 12,2 metros y múltiples infraestructuras satélite, estará disponible para su ocupación a partir del primer trimestre de 2024.

También en Getafe, está disponible para alquiler el proyecto de Panattoni, 'Panattoni Park Getafe I', que ofrece a su futuro inquilino 8.900 metros cuadrados de almacén y 250 metros cuadrados de oficinas.

nosas del año, destacan las firmadas en Illescas, con un total de 98.000 metros cuadrados, y en Torija, con 80.000 metros cuadrados, ambas registradas en el último trimestre del año.

Uno de los principales impulsores del mercado inmologístico de la zona

Por otra parte, Montepino Logística, vehículo de inversión alternativo gestionado por Valfondo y promovido junto a Bankinter Investment, colocó recientemente la primera piedra de su proyecto inmologístico en el polígono de El Ruiseñor, en Guadalajara. El desarrollo de este proyecto, en el que la promotora invertirá alrededor de 100 millones para desarrollar un total de 130.000 metros cuadrados construidos, tendrá lugar en una parcela de cerca de 225.780 metros cuadrados. En la primera fase, que ocupa 79.738 metros cuadrados de suelo, se desarrollará un edificio *Big Box* de 42.605 metros cuadrados. La inversión para esta primera fase del proyecto es de 33,5 millones, y está previsto que su construcción finalice a mediados de 2024. En una segunda fase, que arrancará en el segundo trimestre de 2024, la promotora prevé construir una plataforma logística *Big Box* de 88.500 metros cuadrados que se espera que esté terminada en el segundo trimestre de 2025.

Prologis España, que tiene previsto invertir 8,6 millones este año en las obras de construcción de dos nuevas instalaciones en Guadalajara y en Sant Boi de Llobregat (Barcelona), es otro de los animadores del sector. Su desarrollo en Guadalajara se asienta sobre 68.000 metros cuadrados. La compañía construye una nave de 40.678 metros cuadrados con 54 muelles repartidos en dos fachadas, con una altura libre de 14 metros como principal novedad. "Esta mayor altura permite ganar un 26 por ciento más de capacidad de almacenaje", explicó José Ignacio Gómez, Head of Development Management de Prologis España.



**CAE LA CONTRATACIÓN  
DE ESPACIOS  
LOGÍSTICOS EN EL  
PRIMER TRIMESTRE**

PARQUE LOGÍSTICO  
EMPRESARIAL

**PALENQUIVIR**

El centro del sur de Europa

LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA - SEVILLA  
315.000 M<sup>2</sup> DE SUELO LOGÍSTICO DISPONIBLES

Toda la información en  
[www.palenquivir.com](http://www.palenquivir.com)

COMUNIDAD DE MADRID



Aena tiene previsto desarrollar un gran polo logístico, que alcanzará los 1,3 millones de metros cuadrados de superficie edificable.

MERCADO LOGÍSTICO | MADRID

# LOGÍSTICA DE ALTOS VUELOS

AENA SIGUE DANDO PASOS FIRMES PARA REACTIVAR EL POLO LOGÍSTICO DEL AEROPUERTO DE MADRID-BARAJAS

## TRES ZONAS DE ACTUACIÓN

El futuro polo logístico de Barajas contará con tres zonas de actuación, dos ellas situadas al sur, junto al actual centro de carga aérea, y otra al norte, cerca de la A1.



Fuente: Aena.

Aena trabaja a contra reloj para reactivar el proyecto de polo logístico del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que ha sufrido el impacto del cambio en la situación financiera experimentado en los últimos meses. El gestor aeroportuario se está encontrando con más dificultades de las previstas para encontrar el socio inmobiliario con el que impulsar la *joint venture* que se encargará de ejecutar el desarrollo de la primera área logística del aeropuerto. “Ha corrido la lista y ahora estamos analizando, de acuerdo siempre con el pliego al que estamos obligados a referirnos, el siguiente paso”, avanzó Maurici Lucena, presidente y consejero delegado de Aena. Tras las renuncias de Segro, Logisor y la más reciente de P3, el siguiente candidato en la lista es Merlin Properties. “Es evidente que el giro que la política monetaria ha dado en el mundo tiene consecuencias financieras relevantes”, reconoció Lucena. “Cuando elaboramos el *business case* la situación era totalmente distinta y lo estamos viendo en muchas áreas de actividad económica”, admitió. En este sentido, Lucena recordó que “estamos hablando de inversiones y un negocio a 75 años vista donde el descuento de flujos de caja es una parte muy relevante del planteamiento”. Para el directivo, estas razones explican “lo dilatado del proceso de asignación definitiva y de puesta en marcha efectiva de la primera área logística en el aeropuerto de Barajas”.

### Merlin, la gran favorita

Al cierre de esta edición, Aena negociaba con Merlin Properties para que se convierta en el socio inversor que le acompañe en el desarrollo de la primera fase del nuevo polo logístico de Barajas, en lo que será el primer paso del proyecto ‘Airport City Adolfo Suárez Madrid-Barajas’.

El proceso de selección ha chocado con un cambio brusco en las condiciones de financiación en el último año, que se han convertido en un muro infranqueable para las tres ofertas inicialmente elegidas por Aena, correspondientes a las firmas Segro, Logisor y P3 Logistic Parks.

En concreto, fuentes del sector sitúan como escollo insuperable el pago inicial por el derecho de superficie que concede Aena por las 32 hectáreas de terreno afectadas por el proyecto durante un período de 75 años. En el caso de la oferta de P3 Logistic Parks, por ejemplo, este pago se elevaba a 52,2 millones de euros, a lo que se sumaban otros 116 millones de euros en el capítulo de inversiones.

El incremento de los tipos de interés ha venido a complicar la manera de afrontar este pago inicial en unas condiciones adecuadas para la rentabilidad del proyecto, según reconocen las mismas fuentes consultadas. La excelente situación financiera de Merlin Properties jugaría en este caso a su favor, insisten desde el sector.

La primera fase del proyecto comprende el desarrollo de 28 hectáreas para instalaciones logísticas y 4 más para zonas verdes. En total, la edificabilidad para naves en el nuevo espacio se sitúa en 153.000 metros cuadrados.

En conjunto, Aena tiene previsto desarrollar un gran polo logístico que contará con tres zonas de actuación y que alcanzará los 1,3 millones de metros cuadrados de superficie edificable.

La primera zona en desarrollo es la más próxima a la A-2, mientras que la segunda se ubicará también en el sur. En ambos casos, los desarrollos se sitúan junto al actual centro de carga aérea de Madrid-Barajas. Por su parte, la tercera zona está previsto que se ubique al norte del aeropuerto, en las proximidades de la A-1.

**LA PRIMERA FASE COMPRENDE EL DESARROLLO DE 28 HECTÁREAS PARA NAVES LOGÍSTICAS**



CONSULTA NUESTRA WEB



# ¿SOÑANDO CON TU NAVE IDEAL?

CONSTRUIMOS O ALQUILAMOS TU NAVE LOGÍSTICA/INDUSTRIAL

 PANATTONI

MERCADO LOGÍSTICO | CATALUÑA

# BATIENDO UN NUEVO RÉCORD

EL MERCADO INMOLOGÍSTICO CATALÁN NO DESFALLECE CON ESPECIAL PROTAGONISMO DE LA MODALIDAD 'LLAVE EN MANO'

El sector inmologístico sigue gozando de buena salud en el mercado catalán. Las operaciones sumaron 834.728 metros cuadrados contratados de plataformas logísticas el año pasado, el 3 por ciento más que en 2021. Y ello supone un nuevo récord de contratación, según la consultora inmobiliaria Forcadell.

La superficie media contratada por operación ascendió a 13.042 metros cuadrados, una cifra "superior a la habitual", que oscila entre los 8.000 y los 9.000 metros cuadrados. Y ello debido a que se realizaron diversas operaciones de gran tamaño. Por coronas, las operaciones de superficies más pequeñas se registraron en la primera corona, 3.650 metros cuadrados de media, alcanzó los 9.782 metros cuadrados en la segunda y llegó a los 24.431 metros cuadrados en la tercera.

Las naves de nueva construcción o bajo la modalidad 'llave en mano' fueron las protagonistas, según el diagnóstico de la consultora. El stock nuevo supuso el 62 por ciento (514.067 metros cuadrados) del total de la superficie contratada. Y el 66 por ciento de la misma se concentró en la tercera corona.

## LOS PRECIOS SE MANTUVIERON A PESAR DE CRECER LOS COSTES

Los precios se mantuvieron en 7,5 euros el metro cuadrado de alquiler al mes en la zona *prime* de la primera corona a pesar de "subir los costes de construcción, del suelo y la financiación". En la segunda corona, quedaron entre los 5 y los 6,75 euros, mientras que alcanzaron los 4 euros en la tercera.

En cuanto a la inversión en activos logísticos, "estuvo muy activa, tanto en la compra de suelo como de naves construidas u operaciones *sale & leaseback* (vender un activo inmobiliario para firmar, a continuación, un contrato de arrendamiento)". "Hemos visto una corrección importante de

rentas a partir de verano que, junto con el aumento de los tipos de interés, ha provocado que se hayan replanteado algunos proyectos especulativos", señaló Gerard Plana, director del área Industrial-Logística de Forcadell.

En cuanto a la disponibilidad logística de la primera corona, ha caído hasta el 1 por ciento en 2022, según CBRE. La segunda corona ha cerrado el año con una disponibilidad del 4,3 por ciento y la tercera, del 5,9 por ciento. En términos generales, el mercado de Barcelona ha cerrado con una disponibilidad del 3,8 por ciento en 2022. "Esta cifra crecerá previsiblemente hasta el 4,8 por ciento este año, impulsada especialmente por la entrega de nuevos proyectos en la segunda y tercera corona logística", concluyen desde CBRE.

En cuanto a la evolución del primer trimestre de este ejercicio, el sector inmolo-



CBRE

Y es que, a diferencia de los primeros trimestres de 2022 y 2021, en esta ocasión, "la alta contratación no se ha debido a una operación extraordinaria en cuanto a metros, sino que ha sido fruto de la suma de diferentes operaciones". Y, por lo tanto, este resultado "traslada un mensaje muy positivo al mercado inmologístico".

Por zonas, la segunda corona de Barce-

Goodman ha alquilado recientemente a Esbo esta plataforma en Castellbisbal.



GOODMAN

gístico catalán sumó 236.479 metros cuadrados de superficie contratada, hasta marzo. Ello supone un descenso del 6,4 por ciento en relación al mismo periodo de 2022, según Forcadell. Este retroceso no es valorado negativamente por la consultora. Todo lo contrario.

lona ha concentrado la mayor parte de la superficie contratada, hasta los 127.478 metros cuadrados (54 por ciento del total) en 10 operaciones. La siguiente ha sido la tercera corona con 64.688 metros cuadrados (27 por ciento) en cuatro operaciones, mientras que la primera corona ha registra-



Nave logística que comercializa CBRE en Constantí.

do 44.313 metros cuadrados (19 por ciento) en siete operaciones.

Por su parte, la consultora Consulta cifra en 226.000 metros cuadrados la superficie logística contratada en el mercado catalán durante el primer trimestre del año. De mantenerse este nivel de contratación,

se superarán los 700.000 metros cuadrados contratados al cierre de este ejercicio, pronostica.

Entre las operaciones realizadas durante el primer trimestre del año, Forcadell destaca el alquiler de casi 23.000 metros cuadrados por parte de Frigicoll en Valls

(Tarragona), así como los 27.000 metros cuadrados que ha alquilado Orimar Logística en Fogars de la Selva (Barcelona).

Por otra parte, Savills anunció recientemente la compra de 63.000 metros cuadrados de suelo logístico en Martorell por parte de Aristecas Lógica, *joint-venture* formada Partners Group y Aristecas.

La oferta en la zona *prime*, tan necesaria, crecerá con el desarrollo que proyecta Goodman: el Consorci de la Zona Franca (CZFB) adjudicó el pasado mes de febrero a la inmobiliaria australiana el arrendamiento de los terrenos que habían estado ocupados por Nissan en el polígono de la Zona Franca. Goodman subarrendará parte de la superficie al D-Hub, para la fabricación de vehículos eléctricos, y promoverá plataformas logísticas en el terreno restante.

Cimalsa, empresa pública de la Generalitat que promueve centros de transporte y plataformas intermodales, también desarrolla proyectos como la licitación de la primera fase de Logis Montblanc (Tarragona), donde estará ubicada una plataforma logística de Bon Preu.

3%

AUMENTA LA  
CONTRATACIÓN  
EN EL MERCADO  
CATALÁN EN 2022



## EXPERTOS EN INMOLOGÍSTICA

CONSULTORÍA ESTRATÉGICA:  
AGENCIA, SUELO, INVERSIÓN

  
proequity

 91 310 28 27

 [info@proequity.es](mailto:info@proequity.es)

 [www.proequity.es](http://www.proequity.es)



MERCADO LOGÍSTICO | VALENCIA

# CRECIENDO EN GRANDES FORMATOS

PROMOTORES INTERNACIONALES Y FONDOS DE INVERSIÓN APUESTAN POR INCREMENTAR LA OFERTA, DESTINANDO CAPITALES EN LA ADQUISICIÓN DE PLATAFORMAS SOSTENIBLES DE ÚLTIMA GENERACIÓN

Época de bonanza para el negocio inmologístico en Valencia que vive su periodo más dinámico de la última década, tanto en superficie como en número de operaciones. Los informes de consultoras como Triangle Rem Estate Management y BNP Paribas Real Estate vienen a confirmar que 750.000 metros cuadrados de espacios logísticos se contrataron en los últimos dos años, ejercicios marcados por un crecimiento en la autopromoción y el alquiler de instalaciones sostenibles.

De acuerdo a las cifras de Triangle, la contratación en 2022 se cerró con un total de

355.625 metros cuadrados de superficie, una cifra que el informe de BNP Paribas sitúa en 344.722 metros cuadrados, un 14 por ciento menor a los

**MÁS DE 750.000 M2 DE NAVES SE HAN CONTRATADO EN LOS DOS ÚLTIMOS AÑOS**

402.850 metros cuadrados con los que se cerró el ejercicio 2021.

En 2022 se gestionaron 57 operaciones, siete más que en

2021 y 14 más que en 2020, lo que supone el año con más contratos firmados. El 70 por ciento de los contratos fue por ampliación de superficie o para la instalación de empresas de nueva creación, “factor que pone de manifiesto la fortaleza de la demanda en el sector de la logística”, indican desde BNP Paribas.

El tamaño medio de las operaciones realizadas a lo largo de 2022 fue de 6.047 metros cuadrados, si bien más de un 50 por ciento de los contratos se formalizaron con superficies mayores a los 10.000 metros cuadrados.

El stock logístico en la provincia de Valencia asciende a casi 4,1 millones de metros cuadrados, según los datos de Triangle Rem Estate Management, de los que la mitad se encuentran ubicados en la denominada primera corona, localizados en las poblaciones de Torrente, Picaña, Alacúas, Quart de Poblet, Manises, Ribarroja, Loriguilla y Chestre.

En 2022, un año más, Ribarroja se posicionó como el gran protagonista del inmologístico valenciano. De los veinte principales contratos realizados, seis operaciones se gestionaron en esta localidad. Junto a Ribarroja sobresalen Sagunto, Picasent, Torrente y Chestre, como zonas más elegidas por los operadores en la provincia.

Nueva plataforma logística ubicada en Albuixech (Valencia).

Las perspectivas para 2023 son positivas. El buen momento por el que pasa la demanda, los bajos niveles de disponibilidad existentes y la tendencia positiva de las rentas, sitúan al mercado logístico metropolitano de Valencia en uno de los periodos más saludables de la serie histórica, explican desde BNP Paribas.

## Precios al alza

En este sentido, los precios de los inmuebles logísticos en la provincia de Valencia se han disparado con el arranque de 2023. “Estamos observando un crecimiento del 20 por ciento en los precios de venta y alquiler de naves logísticas como consecuencia de la subida de los costes de construcción”, indican fuentes del sector inmologístico valenciano.

En concreto, el sector dirige su mirada al aumento de los precios de los vendedores en los proyectos de construcción “llave en mano”, la denominada autopromoción. Los precios han pasado de una media de 4,2 euros a 5,1 euros el metro cuadrado en determinados polígonos, como Chestre o Loriguilla, aunque hay otros casos donde el incremento aún es mayor, con inmuebles con precios de más de 5,5 euros el metro cuadrado, como es el caso de Ribarroja con nuevos desarrollos.



la demanda y del crecimiento del comercio electrónico previsto para los próximos años”, a lo que se une el potencial previsto de flujos en áreas como Sagunto, con la llegada de la gigafactoría de Volkswagen, así como de los tráficos portuarios.

El mercado inmologístico valenciano prepara la llegada de nuevas plataformas en los próximos meses, con una superficie de 196.313 metros cuadrados de proyectos en curso, localizados principalmente en Ribarroja, Cheste, Sagunto, Manises, Albuixech y Massanasa.

#### Nuevos desarrollos

Entre los nuevos desarrollos pendientes de colmar en 2023, destaca la llegada del gigante estadounidense Goldman Sachs, que a través de su plataforma Newdock, ha adquirido una parcela de 257.000 metros cuadrados que permitirá construir una superficie logística de más de 160.000 metros cuadrados en el municipio de Loriguilla, en el cruce estratégico de las autopistas A-3 y A-7, a 20 kilómetros del centro de la ciudad de Valencia.

Desde BNP Paribas se indica que “promotores y fondos de inversión continúan desarrollando nuevas plataformas, conscientes de la fortaleza de

Este proyecto logístico será una ampliación natural del Parque Logístico de Ribarroja, disponiendo dos fases. La primera incluirá la construcción de dos edificios modulados con superficies de entre 5.000 y 24.000 metros cuadrados, hasta sumar un total de 75.000 metros cuadrados. Por otro lado, la segunda cuenta con espacio para albergar proyectos ‘llave en mano’, pudiendo alcanzar más de 100.000 metros cuadrados construidos, plataformas que tendrán el sello de sostenibilidad LEED Platinum. Las naves contarán con 11,5 metros de altura, una zona de maniobra de 35 metros y la posibilidad de albergar todo tipo de actividades.

Por otro lado, Inurban cerró recientemente la venta de la plataforma logística de Albuixech, en Valencia, al fondo logístico gestionado por Talus Real Estate. La plataforma se ubica en la primera corona logísti-

ca de Valencia, en el Polígono Mediterráneo de Albuixech, a tan solo 10 kilómetros de la capital y a 20 kilómetros del Puerto de Sagunto. Cuenta con una superficie aproximada de 44.589 metros cuadrados, el cual se encuentra ultimando su fase de construcción. Es la plataforma logística de mayor tamaño disponible actualmente

en el mercado, capaz de soportar operativas XXL, que contará con una distribución flexible dividida en cinco módulos con tamaños que oscilan entre los 7.700 y los 42.000 metros cuadrados.

Por último, la promotora americana Scannell Properties ha adquirido una parcela de 26.589 metros cuadrados en el Polígono Industrial La Cova, para desarrollar una plataforma de 19.000 metros cuadrados, junto al aeropuerto de Manises, en la zona *prime* de la logística valenciana, en una operación asesorada por TPF Consulting.

16

NUEVAS HECTÁREAS  
DE NAVES TENDRÁ  
NEWDOCK EN  
LORIGUILLA

**GLP**

# EL ESPACIO QUE NECESITA TU LOGÍSTICA

Mejora la eficiencia operativa y estructura tu compromiso ESG con los proyectos sostenibles desarrollados por el líder en diseño de naves. Desata todo tu potencial logístico con GLP.

Descubre nuestras propiedades disponibles.

OPINIÓN | CLAVES QUE MARCARÁN EL SECTOR LOGÍSTICO EN LA SEGUNDA MITAD DE 2023

# ESTABILIDAD Y CONTROL

**DAVID MARTÍNEZ**  
CEO  
ProEquity



La actividad logística se ha convertido, durante los últimos años, en una pieza fundamental dentro del mercado inmobiliario. Tras este crecimiento exponencial, unido a la incertidumbre que atraviesa la economía mundial, no es de extrañar que la actividad proceda a estabilizarse. Como principal consecuencia de esta situación, se destaca el aumento de tipos durante la primera mitad de 2023, lo cual ha provocado el aumento de las *yields premium* a un 4,5 por ciento. Todo ello se traduce en una desaceleración generalizada en materia de inversiones.

Dicho esto, lo cierto es que, a pesar de la ralentización que experimenta el mercado mundial, el estado activo de la demanda nos hace permanecer optimistas, aunque cautelosos. Con ello, esperamos que, durante los próximos meses, siga habiendo inversión y cierre de operaciones de comercialización, pero de una forma más moderada, asegurando un crecimiento del sector más sostenido.

Teniendo esta situación en cuenta, es clave para el sector dinamizarse y modernizarse con el objetivo de continuar teniendo el interés por parte de inversores y seguir atrayendo demanda. En esta línea, es importante adaptar los futuros proyectos a las necesidades y operativas del cliente. Es por ello por lo que los proyectos 'llave en mano' cobran cada vez más relevancia frente a los proyectos especulativos. Si tenemos en cuenta que los proyectos 'llave en mano' están mejor preparados para asumir actividades específicas de cada inquilino, no es de extrañar que este formato se imponga frente a uno más

estandarizado. Además, su capacidad de adaptación lo hace un formato ideal para el cumplimiento de los últimos estándares en materia de calidad, tecnología y eficiencia, favoreciendo una actividad más sostenible y segura, dos aspectos que cada vez cobran más importancia tanto para inversores como clientes.

Siguiendo con preferencias en nuevos proyectos, la sostenibilidad y los criterios ESG juegan un papel protagonista. Gracias a los exigentes estándares en esta materia que rigen el mercado, ya que no solo aseguran el correcto funcionamiento de las naves en materia de eficiencia energética, sino que también fomentan la comodidad y la seguridad a la hora de llevar a cabo actividad logística, mejorando, de esta forma, el bienestar de los trabajadores y convirtiéndose en referente para el sector inmobiliario y un ejemplo de crecimiento sostenible.

Para hacer frente a los retos que se nos presentan es esencial, por un lado, promover la generación de nuevo suelo logístico con el objetivo de asegurar la construcción de nuevas naves. En esta línea, impulsar nuevos territorios emergentes se convierte en una necesidad relevante para mantener la actividad logística nacional como una de las principales potencias en el ámbito europeo. Si bien es cierto que nuevos territorios como Málaga, Sevilla o Zaragoza se empiezan a imponer y a competir contra otras ubicaciones más típicas, como son Madrid, Barcelona o Valencia, es importante continuar este apoyo por parte de entidades públicas y privadas para lograr ese crecimiento real y significativo.

**ES CLAVE PARA EL SECTOR DINAMIZARSE Y MODERNIZARSE CON EL OBJETIVO DE CONTINUAR TENIENDO EL INTERÉS POR PARTE DE INVERSORES**



# Somos parte del cambio. Un hub **SMART** en continua evolución

Transparente

Conectado

Sostenible

Eficiente



Port de Barcelona

[www.portdebarcelona.cat](http://www.portdebarcelona.cat)

MERCADO LOGÍSTICO | ARAGÓN

# PLAZA TIRA DEL SECTOR INMOLOGÍSTICO DE ZARAGOZA

LA CIFRA DE CONTRATACIÓN AL CIERRE DE 2022 ALCANZÓ LOS 165.000 METROS CUADRADOS, MÁS DEL 80% CONCENTRADOS EN LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DE LA CAPITAL ARAGONESA, MIENTRAS QUE ESTE AÑO SE APROXIMARÁ MÁS A LOS 200.000 METROS CUADRADOS, SEGÚN CBRE

La Plataforma Logística de Zaragoza (Plaza) sigue actuando como motor principal del mercado inmologístico en la provincia, que logró crecer un 30 por ciento al cierre de 2022 respecto a los dos ejercicios anteriores. No obstante, debido a la escasez de suelo en Plaza, otras ubicaciones, como los polígonos Centrovía, Empresarium o Puerta Norte, empiezan a tomar más relevancia, según apuntan desde la consultora CBRE.

La cifra de contratación en Zaragoza se elevó hasta los 165.000 metros cuadrados el pasado año, más del 80 por ciento concentrados en Plaza. De cara a 2023, las previsiones “pasan por acercarse lo máximo posible a los 200.000 metros cuadrados”, avanzó a preguntas de este periódico el director de CBRE Zaragoza, Miguel Ángel Gómez Rando, en el marco de una rueda de prensa. “Con esos 200.000 metros cuadrados, seguiríamos todavía un 50 por ciento por debajo de mercados como el de Valencia, que debe ser una referencia para el mercado logístico de Zaragoza”, recordó Gómez Rando.

Para conseguir este objetivo, el nivel de rentas de las naves logísticas juega a su favor. “A pesar de la inflación y la subida de tipos de interés, el mercado logístico de Zaragoza se mantiene por debajo de las rentas de otras ubicaciones, como la zona centro, Barcelona, Bilbao o Valencia”, matizó el directivo.

La apuesta por las naves XXL sigue ganando terreno. De esta forma, la demanda de parcelas

de más de 25.000 metros cuadrados supone ya el 56 por ciento sobre el total, mientras que entre 10.000 y 25.000 metros cuadrados suponen un 39 por ciento y las de menos de 10.000 metros cuadrados representan solo un 5 por ciento. “Cada vez es más habitual la demanda de parcelas de 60.000 o 70.000 metros cuadrados en adelante”, resaltó Gómez Rando.

## Operaciones ‘llave en mano’

A su vez, las operaciones ‘llave en mano’ representaron más de la mitad de la contratación total en Zaragoza, alcanzando los 87.500 metros cuadrados. En el caso de Plaza, estas operaciones se elevaron hasta el 70 por ciento sobre el total. El incremento de la oferta a riesgo en el mercado logístico de Zaragoza sería una buena noticia, porque “si no hay producto, los promotores arriesgan menos y esperan a contratar ‘llave en mano’, lo que provoca que el mercado se ralentice”, apuntó Joaquín Chéliz, del departamento Industrial de CBRE Zaragoza.

Actualmente, la tasa de disponibilidad de suelo logístico en Zaragoza es muy baja, según los datos de CBRE. En el caso de Plaza, hay disponibles 65.000 metros cuadrados nada más, de los que 27.000 metros cuadrados corresponden a una sola nave. Los nuevos proyectos disponibles durante los dos primeros trimestres de 2023 agregarán otros 38.000 metros cuadrados, con superficies desde 5.000 hasta 18.000 metros cuadrados.

Dentro de la oferta ya dispo-

nible figura el proyecto de Panattoni en el polígono Plaza, denominado ‘Panattoni Park Zaragoza II’, que cuenta con un edificio de 15.400 metros cuadrados, construido sobre una

parcela de más de 25.600 metros cuadrados. La instalación permitirá albergar una o dos actividades industriales o logísticas en módulos de 7.700 metros cuadrados, según las nece-

**MIGUEL ÁNGEL GÓMEZ**

Dir. de CBRE Zaragoza

**“ZARAGOZA SE MANTIENE POR DEBAJO DE LAS RENTAS DE OTRAS UBICACIONES”**



sidades de sus inquilinos. También en la capital aragonesa está 'Panattoni Park Zaragoza III', que consta de dos edificios, de 13.750 y 12.200 metros cuadrados, respectivamente. El mayor de ellos estará preparado para alojar un único operador, mientras que el otro inmueble será flexible, con la posibilidad de dar cabida a diversas actividades.

Por otra parte, Montepino Logística, vehículo de inversión alternativo gestionado por Val fondo y promovido junto a Bankinter Investment, ha arrancado un proyecto de 213.000 metros cuadrados construidos en el polígono de Malpica en Zaragoza. Las obras permitirán transformar los suelos de la antigua Universidad

Laboral en uno de los mayores complejos logísticos de España.

Esta iniciativa supondrá una inversión inicial de 150 millones de euros, que llegará, al menos, a 225 millones con las aportaciones de los operadores logísticos cuando adapten las instalaciones a sus necesidades, según apuntan desde Montepino, a través de una nota.

La primera de las naves, la principal, constará de 142.431 metros cuadrados y deberá estar preparada para su ocupación en el verano de 2024. Además, para el periodo estival de 2025 se espera la conclusión de todo el complejo, que está integrado por una nave de 54.269 metros cuadrados y una tercera, la de menor tamaño que, aun así, alcanzará los

16.293 metros cuadrados. Este complejo es uno de los más relevantes que asume Montepino en España.

## EN LOS ÚLTIMOS SEIS AÑOS, APL HA COMERCIALIZADO CERCA DE 1,5 MILLONES DE M2 DE SUELO LOGÍSTICO

En el crecimiento de la huella logística en la región ha jugado un papel fundamental la sociedad Aragón Plataforma Logística (APL). La entidad pública aragonesa ha comercializado cerca de 1,5 millones de metros cuadrados de suelo lo-

gístico en los últimos seis años en las plataformas logísticas de Zaragoza, Teruel y Huesca.

El último proyecto de APL pasa por la construcción de una nueva plataforma logística en Zuera (Zaragoza), que estaría en marcha en torno a 2024 o 2025, según los planes de la sociedad pública regional.

La futura plataforma de Zuera contará con 150 hectáreas de superficie y está previsto que represente una inversión estimada de 28 millones de euros, sin incluir en esta cifra el coste de adquisición de las 58 parcelas que componen el citado suelo.

### Parcelas XXL

El proyecto ofrecerá respuesta a las empresas de transporte y operadores logísticos que buscan instalarse en parcelas de gran tamaño y que han manifestado su interés por implantarse en Aragón.

Según APL, los operadores están demandando parcelas con una superficie superior a los 50.000 metros cuadrados, que permitan la construcción de naves de superficie superior a los 30.000 metros cuadrados.

Por otra parte, Plaza contará con una nueva ampliación de 220 hectáreas.

El proyecto estará también enfocado a atender la creciente demanda de instalaciones logísticas XXL.

Vista aérea de la Plataforma Logística de Zaragoza (Plaza).



APL

€  
28 mill.

LA INVERSIÓN ESTIMADA PARA LA FUTURA PLATAFORMA DE ZUERA

Esta ampliación será fruto de la colaboración público-privada que se ha concretado en la firma de un convenio por parte del Gobierno regional, Aragón Plataforma Logística y la firma Cipsa Norte. Las obras de urbanización, que afectan a los municipios de Zaragoza y La Muela, representarán una inversión de 70 millones.

MERCADO LOGÍSTICO | ANDALUCÍA

# EL INMOLOGÍSTICO FIJA SU MIRADA EN EL SUR DE ESPAÑA

LOS PROYECTOS DE ANTEQUERA, SEVILLA, CÓRDOBA Y ALGECIRAS IMPULSAN EL DESEMBARCO DE NUEVOS OPERADORES QUE DEMANDAN NAVES SOSTENIBLES DE GRAN FORMATO



A.P. DE ALGECIRAS

Espacios en el área logística del puerto de Bahía de Algeciras.

Hace tiempo que el mercado inmologístico de Andalucía está en el punto de mira de los promotores internacionales y fondos de inversión. El mapa inversor se está ensanchando en España más allá de la tradición de un mercado dominado por Madrid, Cataluña y Valencia. Los operadores han dirigido su mirada hacia el sur, donde existen oportunidades de creci-

miento con enormes bolsas de suelo en un negocio con expectativas de desarrollo en los próximos años fruto de la mejora de las infraestructuras de conectividad ferroviaria.

De acuerdo a los datos de la consultora Savills, "Andalucía está ganando peso en el mercado logístico español". La contratación superó los 153.000 metros cuadrados en 2022,

concentrada en las provincias de Málaga y Sevilla, distribuidos en 17 operaciones, "cifras excelentes gracias al buen ritmo de la demanda", indican.

Savills explica que la contratación se centró en activos de nueva promoción, principalmente en Sevilla y su área de influencia, pero también se realizaron operaciones notables en Málaga, Jaén y Cádiz.

Desde la consultora se entiende que "el impulso de la economía en Andalucía ha consolidado la confianza de inversores y promotores, que, ante el reto de la escasez de producto terminado, están lanzándose al desarrollo de suelos y proyectos de nueva promoción". Y es que el inmologístico en Andalucía cuenta con una disponibilidad por debajo del 10 por ciento, "con producto obsoleto en gran medida". En 2022, la principal diferencia con años anteriores, es que más del 70 por ciento de las nuevas contrataciones se realizó con naves de nueva construcción, logrando así una actualización del parque logístico andaluz.

El mercado en Andalucía no es ajeno a la aparición de externalidades que afectan a su desarrollo, como el incremento en los costes de construcción, el retraso en la entrega de materiales y la duración de los plazos burocráticos por parte de las administraciones, factores que ralentizan un mayor crecimiento del negocio inmologístico.

## PUERTO SECO DE ANTEQUERA SOBRESALE COMO EJE LOGÍSTICO EN EL CORAZÓN DE ANDALUCÍA

En cuanto al desarrollo provincial, el aumento de contrataciones se centraliza en Sevilla, con 87.000 metros cuadrados distribuidos en diez operaciones, al calor de nuevos desarrollos en la zona de actividades logísticas del puerto hispalense, cuya gestión está en manos de la socimi Merlin Properties. Y es que, en Sevilla, los promotores se están centrando en la adquisición de suelos finalistas y superficies con desarrollo pendiente, con rentas que no superan los 3,7 euros metro cuadrado al mes.

Por su parte, Málaga, con rentas de 5 euros el metro cuadrado para naves de última generación, man-



tiene una importante ausencia de proyectos junto a la capital que viene derivando a los operadores a otras áreas de la provincia como Antequera o Cárcama, donde ya se han firmado las primeras operaciones.

### Antequera

En la provincia, sobresale el futuro desarrollo empresarial de Antequera, en manos de Groupe IDEC, que, bajo el paraguas de la Red Logística de Andalucía, está impulsando el proyecto de puerto seco. Esta instalación, bajo una inversión público-privada de 500 millones de

cos de España es que generará varios tipos de energía renovable: fotovoltaica, eólica, hidrógeno verde y geotermia, con 300 hectáreas de terrenos dedicados a la logística y la industria.

La primera fase de la obra del puerto seco de Antequera ya se está desarrollando con una inversión que asciende a 38 millones de euros. Se encuentra ejecutada al 70 por ciento, al cierre del pasado mes de abril, y se inaugurará aproximadamente en octubre. Red Logística de Andalucía tenía previsto, al cierre de esta edición, la lici-

€  
500

MILLONES  
DE INVERSIÓN  
RECIBIRÁ  
ANTEQUERA

Córdoba es una interesante localización para la atracción de nuevos operadores logísticos.

puertos andaluces con el interior de España.

Antequera es uno de los proyectos estrella del programa de suelo logístico que viene impulsando la Junta de Andalucía en los últimos años, que prevé 185 millones de euros en materia de logística y transporte hasta 2030, sin contar los 60 millones de euros ya comprometidos en el desarrollo de la primera fase del Puerto Seco de Antequera y la zona intermodal de San Roque en el Área Logística de Algeciras. El objetivo del ejecutivo autonómico es ayudar a mejorar la competitividad de los sectores productivos implantados en Andalucía, y atraer nuevas inversiones para generar más riqueza y empleo a corto, medio y largo plazo, generando en torno a

### CÓRDOBA SERÁ UNO DE LOS EJES LOGÍSTICOS A MEDIO PLAZO

hía de Algeciras, tiene cuatro zonas de las que zonas actualmente están en servicio El Fresno, con 41 hectáreas, y la primera fase del sector San Roque, con 65 hectáreas. A estos dos sectores se les sumarán en la futura ampliación del área logística los de El Cañuelo y Cortijo Grande-Villegas.

### Córdoba

Andalucía prevé potenciar las áreas logísticas existentes y la creación de otras nuevas para sumar hasta 500 nuevas hectáreas en los próximos años. Junto a Antequera y Bahía de Algeciras, la Junta de Andalucía quiere convertir a Córdoba en un referente logístico de primer orden con la base logística del Ejército de Tierra, un proyecto al que la Junta aporta 100 millones de euros, o el desarrollo del área logística de el Higuera, donde se está redactando el proyecto de urbanización de la tercera fase y la conexión directa con la terminal de ferrocarril, que permitirá nuevas oportunidades para el intermodal.

### EL NODO LOGÍSTICO DE JAÉN ES OTRA REFERENCIA DE FUTURO

Por su parte, la Junta de Andalucía trabaja en otros proyectos como el inicio del Área Logística de Níjar, el desarrollo del Nodo Logístico de Jaén (Linares, Martos, Andújar y Bailén), bautizado como Puerta de Andalucía, el desarrollo

del área logística de Motril y el área logística de Granada, que será clave para el desarrollo de Mercagranada y la distribución de los productos de la zona oriental de Andalucía.

euros, permitirá la activación del primer parque logístico e industrial con energía positiva de Europa. La gran diferencia de Antequera con otros puertos se-

tación la redacción del proyecto de la zona intermodal ferroviaria, que tendrá una inversión de otros 20 millones de euros, fundamental para conectar los

19.000 empleos entre 2023 y 2030.

En el caso del proyecto de San Roque, la Junta quiere aumentar los suelos para naves logísticas. El Área Logística Ba-



RED LOGÍSTICA DE ANDALUCÍA

OPINIÓN | CUESTIÓN DE PERSPECTIVA

# OPORTUNIDADES Y LOGÍSTICA

**CRISTIAN  
OLLER**VP Country Manager  
Prologis España

**E**l sector logístico, cada uno de los agentes que lo componen, somos plenamente conscientes de los retos que tenemos a corto, medio y largo plazo. Retos de los cuales debemos saber vislumbrar las oportunidades que nos brindan como sector y como sociedad.

Es bien sabido que existen a día de hoy determinadas variables que dificultan en cierto modo nuestra operativa, como puede ser la tan conocida falta de suelo logístico finalista en determinados submercados españoles o la volatilidad a la que está expuesta nuestro mercado. Sin embargo, justo en estos momentos de adversidad es cuando debemos aprovechar la ocasión: es una cuestión de perspectiva. Muestra de ello son nuestros desarrollos de Prologis Park Guadalajara DC1, que cuenta con una altura libre de 14 metros (tres metros más alto que los edificios logísticos convencionales), o nuestro Prologis Park Sant Boi DC7, un espacio industrial en desuso al que vamos a dar una nueva vida. De este modo, pondremos espacio para la actividad logística a disposición del mercado.

Por otra parte, la emergencia climática ocupa y preocupa a la sociedad mundial. Desde el tejido empresarial tenemos el deber de trabajar para reducir al máximo nuestra huella de carbono. Reducirla ya no se trata de una opción, sino de una obligación y una demanda de la sociedad de la cual formamos parte. En esta línea, tenemos la oportunidad de fomentar e impulsar la innovación por y en beneficio

**DESDE EL  
TEJIDO  
EMPRESARIAL  
TENEMOS EL  
DEBER DE  
TRABAJAR  
PARA REDUCIR  
AL MÁXIMO  
NUESTRA  
HUELLA DE  
CARBONO**

del medioambiente, ya sea a través de las energías renovables como de la movilidad sostenible, entre muchas otras iniciativas. En Prologis somos protagonistas también de esta necesaria transición energética y trabajamos para aportar nuestro granito de arena en esta lucha que es de todos. Por ejemplo, recientemente finalizamos nuestro proyecto de *HUB* de carga eléctrica para SEUR en nuestro Prologis Park Coslada, con el cual la compañía de reparto impulsa su flota sostenible y alcanza sus compromisos de reducción de emisiones.

El eje que vertebra cualquiera de los conceptos mencionados son, sin duda, las personas. Los altos índices de desempleo en España, con especial atención al paro juvenil, son cifras que están a la orden del día. El nuestro es un sector que ofrece infinitas oportunidades de trabajo, desde mozos de almacén, pasando por transportistas hasta los departamentos

de IT, y debemos trabajar alineados con el sector público en fomentar la formación y atracción del talento joven a la logística y transporte.

En esta línea, cuidar de los empleados es prioritario, por lo que promovemos nuestra filosofía *PARKlife*, con la que fomentamos la generación de comunidad entre todos los trabajadores y velamos por su bienestar. Garantizar un entorno laboral agradable y seguro es también garantizar el buen funcionamiento de la operativa de nuestros clientes que, a su vez, repercute en una cadena de suministro fluida y un cliente final satisfecho.



valenciaport

Autoridad Portuaria de Valencia

VALENCIA · SAGUNTO · GANDIA

# valenciaPort



[valenciaport.com](http://valenciaport.com)

MERCADO LOGÍSTICO | ILLESCAS (TOLEDO)

# INMOLOGÍSTICA XXL

LA TENDENCIA AL GIGANTISMO EN LOS INMUEBLES LOGÍSTICOS SE HA CONVERTIDO EN “UN ALIADO” PARA EL *BOOM* DE ILLESCAS, QUE YA CUENTA CON MÁS DE 3,5 MILLONES DE M2 DE SUELO COMERCIALIZADO

Sin prisa, pero sin pausa, el municipio de Illescas, en Toledo, sigue dando pasos para convertirse, si no lo ha hecho ya, en uno de los principales polos logísticos del centro peninsular, con más de 3,5 millones de metros cuadrados de suelo comercializado.

El pistoletazo de salida llegó en 2017 de la mano de la primera nave de Amazon en esta zona. Una macroplataforma de 100.000 metros cuadrados que se vio acompañada posteriormente con una segunda instalación de 180.000 metros cuadrados, inaugurada en verano de 2021.

Pese a que ya se habían construido con anterioridad grandes naves logísticas de compañías como Toyota o Michelin, fue a partir de entonces cuando Illescas pasó a estar “en la mesa de estudio de los principales actores del mercado inmologístico”. Así se recoge en un estudio elaborado por CBRE, el gigante asiático de la inmologística GLP y la firma de recursos humanos Adecco, que analizaron los principales motivos que acompañan el *boom* de Illescas como polo de referencia para naves logísticas XXL.

Uno de ellos ha sido la tendencia al gigantismo en los inmuebles logísticos, “un aliado” para su crecimiento, gracias al “diseño y desarrollo de grandes man-

## EL TIRÓN DEL ONLINE

**La superficie de e-commerce representa el 41 por ciento del total contratado en Plataforma Central Iberum, un área logística e industrial de más de 3,5 millones de metros cuadrados en Illescas. Son seis naves de más de 410.000 metros cuadrados gestionadas por XPO (HyM), Amazon, Correos Express y DHL (dos naves para Zalando e Ikea), según datos de Plataforma Central Iberum. Además, de los 580.000 metros cuadrados en ejecución, casi la mitad (45 por ciento) están vinculados con las ventas online.**

han ido implantando en esta zona logística compañías como SEUR, GXO, Carreras, CBL Logística o DHL, que opera una nave dedicada para Zalando. Y es que gran parte de la actividad está vinculada al negocio *online*.

Una historia de éxito que se sigue escribiendo, porque la puesta en marcha de nuevos proyectos no se detiene.

Es el caso de Groupe CAT, que se encarga de la gestión del nuevo centro de distribución de Continental, que cuenta con 28.251 metros cuadrados, una altura total de 12,35 metros y 27 muelles de carga y descarga. Las instalaciones corresponden a un proyecto ‘llave en mano’ para Groupe CAT impulsado por P3 Logistic Parks. La multinacional inmologística dispone ya de cinco instalaciones en Illescas, que suman más de 250.000 metros cuadrados. El siguiente proyecto de la firma en este emplazamiento contará con 26.000 metros cuadrados de superficie, según avanzó Javier Mérida, director general de P3 Logistic Parks en España.

Al mismo tiempo, Mountpark Logistics, *joint venture* entre USAA Realco-Europe B.V. y Mountpark Finco, continúa incrementando su cartera de activos logísticos con epicentro en Illescas. La compañía ha construido dos naves de 36.566 y 9.279 metros cuadrados,



Panattoni también ha dejado huella en Illescas. El promotor inmobiliario adquirió recientemente una parcela de 45.000 metros cuadrados en el Polígono Industrial Cárcavas 2 para el desarrollo de su nuevo proyecto a riesgo, ampliando sus instalaciones en esta zona. El proyecto ‘Panattoni Park Toledo Illescas II’ contará con hasta 32.000 metros cuadrados de superficie bruta alquilable y será flexible para albergar dos actividades. Además, al

## ILLESCAS, POLO DE REFERENCIA PARA GRANDES NAVES LOGÍSTICAS

igual que ‘Panattoni Park Toledo Illescas I’, donde cuenta con una nave de 20.000 metros cuadrados,

el nuevo desarrollo de Panattoni contará con cargadores eléctricos para fomentar la sostenibilidad.

Igualmente, el promotor y gestor de activos logísticos GLP ha iniciado los trabajos de construcción de una macroplataforma logística de 100.000 metros cuadrados para Alcampo, localizada en



‘Magna Park Tauro’, proyecto logístico en Illescas, en el eje de la A-42.

zanas y parcelas orientadas a grandes consumidores de suelo logístico”.

Otro de los atractivos es su estratégica ubicación, a escasos 35 kilómetros de Madrid, con buenas comunicaciones y unas rentas inferiores a las localizaciones más próximas a la capital.

Así las cosas, en los últimos años se

esta última alquilada a Stor, que forman parte de su proyecto ‘Illescas IV’, situado en la Plataforma Central Iberum. Este desarrollo cuenta con una superficie de parcela de 90.000 metros cuadrados. Además, impulsa un futuro desarrollo de un millón de metros cuadrados en un entorno próximo.





el parque logístico 'Magna Park Tauro', en Illescas. Este activo se unirá al recién terminado proyecto en blanco de 35.000 metros cuadrados, que GLP ha puesto en alquiler y un futuro edificio que completará el parque en 2024.

Plataforma Central Iberum, área logística e industrial de más de 3,5 millones de m2.

Además, Valfondo Investment Management, gestora de los activos logísticos de Montepino, ha cerrado para esta promotora la mayor operación de compra de suelo logístico en España de los últimos años. Se trata de la adqui-

sición de dos millones de metros cuadrados en la localidad toledana de Illescas con capacidad para construir 950.000 metros cuadrados de superficie bruta alquilable.

La compra de este suelo supone, además, la adquisición del 98 por ciento del Polígono Industrial "Los Pradillos II", donde se encuentra ubicado este macroproyecto.

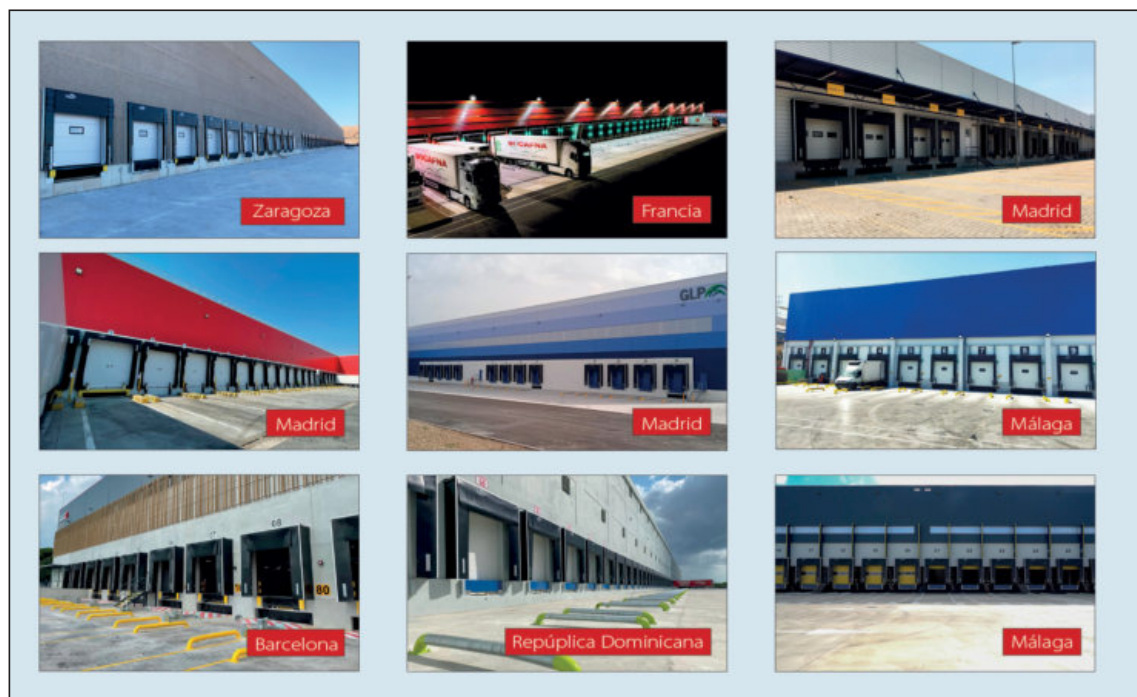
Por un lado, se han iniciado ya las obras del mayor edificio logístico de esta zona, que contará con una superficie construida de 150.000 metros cuadrados sobre una parcela de 240.000 metros cuadrados. Los trabajos concluirán a finales del verano de 2023, según las previsiones manejadas por la gestora de activos logísticos.

Otro de los proyectos que ya está también en construcción es una plataforma de tipo Big Box que se está edificando en una parcela de 76.000 metros cuadrados compuesta, además, por una zona de urbanización con área de aparcamientos (hasta 375) y zonas verdes.

Este proyecto, en el que se está haciendo una inversión de 41,5 millones de euros, consta de un total de 43.000 metros cuadrados construidos en planta baja y 36.000 metros cuadrados de entreplantas que albergarán zonas de intralogística y un área de robotización. Se prevé que este proyecto estará finalizado en septiembre de 2023.

2 mill.

DE M2 DE SUELO LOGÍSTICO COMPRA MONTEPINO EN ILLESCAS



Expertos en  
**PUERTAS INDUSTRIALES**  
y  
**EQUIPAMIENTO LOGÍSTICO**

[www.angelmir.com](http://www.angelmir.com)



QUALITY SINCE 1967  
Reliable Doors & Docks

OPINIÓN | TENDENCIAS

# HACIA UNA LOGÍSTICA VERDE, MÁS AUTÓNOMA Y EFICIENTE

**DAVID ROMERA**

Head of Investment y Asset Management Valfondo Investment Management



El sector de la logística en España está experimentando un profundo cambio en los últimos años, tanto desde el punto de vista del usuario como del inmueble donde desarrolla su actividad.

Un factor clave en este cambio ha sido la irrupción del e-commerce y su rápido ascenso en cuotas de mercado a raíz de la COVID-19. El sector de la logística ha tenido que digitalizarse a marchas forzadas para satisfacer la demanda de un cliente cada vez más exigente y conectado.

El comercio electrónico se incrementó en España un 36 por ciento en 2020 debido a la pandemia, y sus ventas alcanzaron los 45.000 millones de euros en 2021, lo que supone un crecimiento del 24 por ciento respecto al año anterior.

Esta revolución ha provocado que el sector logístico sea uno de los que más peso tiene dentro de la economía española. Además, será uno de los cinco ámbitos laborales que generarán más empleo entre 2020 y 2025.

Dentro de las tendencias que serán clave para un sector en plena reconfiguración hay alguna que ya se intuye claramente, como es el caso de la logística verde, una tendencia global que afecta de forma particular a este sector. Un ejemplo de ello son las flotas de vehículos sostenibles, los *packagings* biodegradables o los *softwares* especializados que optimizan las rutas de transporte, así como unos activos cada vez más eficientes energéticamente con una clara tendencia al autoconsumo.

**EL SECTOR DE LA LOGÍSTICA HA TENIDO QUE DIGITALIZARSE A MARCHAS FORZADAS PARA SATISFACER LA DEMANDA DE UN CLIENTE CADA VEZ MÁS EXIGENTE Y CONECTADO**

Otra de las tendencias más relevantes es la del automatismo, puesto que la actividad dentro de un inmueble logístico está cada vez más robotizada y automatizada, reservando para el ser humano las tareas que aportan valor al flujo logístico.

Además, en los últimos tiempos ha incrementado el interés por implementar mejoras en la cadena de suministro con tecnologías como el Big Data, el IoT, el análisis predictivo y la Inteligencia Artificial, con las que el margen de mejora en la cadena de suministro es cada vez mayor.

Asimismo, y aunque parece una realidad lejana, el reparto con vehículos autónomos, camiones y drones automatizados está más próximo de lo que pensamos, y ya son muchas las empresas de reparto -como Amazon o UPS- que ya han hecho pruebas para repartir productos con este tipo de aparatos.

Estas tendencias, fundamentalmente en el campo de robotización e IT, han provocado la aparición de un nuevo tipo de almacenes donde optimizar el proceso logístico que llevan a cabo los operadores para sus clientes. Estamos hablando de las grandes plataformas por encima de 50.000 metros cuadrados, teniendo muchas de ellas superficies por encima de los 100.000 metros cuadrados. Sin estos cambios tecnológicos nunca se hubieran podido gestionar estos grandes almacenes que optimizan el proceso logístico, son más eficaces desde un punto de vista medioambiental y concentran y reducen el tráfico por carretera.



Panattoni Iberia vendió este año a Transportes Echemar una parcela de 43.000 metros cuadrados en el polígono Lanbarren de Oiartzun.

MERCADO LOGÍSTICO | PAÍS VASCO

# LA ALTA DEMANDA PIDE MÁS PROYECTOS

EL MERCADO INMOLOGÍSTICO VASCO ATRAE A INVERSORES QUE CONTEMPLAN SACAR AL MERCADO MÁS DE MEDIO MILLÓN DE METROS CUADRADOS PARA EL SECTOR LOGÍSTICO, SEGÚN LA CONSULTORA CBRE

El mercado inmologístico se reactivó con fuerza en el País Vasco durante el pasado año. La contratación registrada en el primer semestre de superficie logística e industrial en el País Vasco fue un 215 por ciento superior a la del mismo periodo de 2021, destacan los datos de CBRE.

Según el análisis de la consultora “en el País Vasco existe una demanda sólida y estable, que se consolidará con la entrada de nuevo producto de grado A, con amplios muelles y aparcamien-

**EUSKADI ES LA COMUNIDAD INVITADA EN LA PRÓXIMA FERIA SIL 2023**

tos, y una mejoría en el actual contexto macroeconómico”. CBRE adelanta que “en los próximos 24 meses saldrá al mercado más de medio millón de metros cuadrados de inmuebles de Grado A para el sector logístico. En Vizcaya se desarrollarán próximamente seis nuevos proyectos, que sumarán 231.400 metros cuadrados, y donde destaca la promoción de La Naval-Ses- tao”. Este complejo, que supera los 120.000 metros cuadrados, está gestionado por el grupo belga VPG.

La consultora cuantifica que en Álava se acometerán cuatro nuevos proyectos logísticos que sumarán una superficie de 169.700 metros cuadrados. Por su parte, en Guipúzcoa se añadirán a la oferta otros dos desarrollos con un total de 50.500 metros cuadrados.

Entre las operaciones más sobresalientes de los últimos meses, se sitúan dos lideradas por Panattoni Iberia. La venta a la empresa de transportes guipuzcoana Echemar de su proyecto ‘Panattoni Park San Sebastián’. Un desarrollo en el polígono industrial Lanbarren de Oiartzun, que cuenta con 11.000 metros cuadrados construidos, sobre una parcela de 43.000 metros cuadrados.

Además, el promotor inmobiliario logístico-industrial anunció el alquiler de sus instalaciones ‘Panattoni Park Bilbao City’ al fabricante de camiones ligeros de cero emisiones netas Herko. Este proyecto está construido en un terreno de 12.000 metros cuadrados, en el Polígono Abra Industrial, en el municipio vizcaíno de Abanto-Zierbena, y cuenta con un almacén de última generación de 7.600 metros cuadrados.

Merlin Properties comenzó el pasado año la construcción de su primer centro de datos, de los cuatro que tiene proyectados con Edged Energy, en el parque industrial y logístico de Arasur de Ribabellosa, en Álava. Este complejo se desarrolla en una parcela de 23.000 metros cuadrados que podría ampliarse hasta los 100.000 si se acometen los tres edificios planificados.

Por otra parte, Euskadi será la comunidad autónoma invitada del 25º Aniversario del SIL 2023, la Feria de logística, transporte, intralogística y supply chain de España, el Sur de Europa, el Mediterráneo y América Latina, que tendrá lugar del 7 al 9 de junio en el pabellón 8 del recinto Plaza España de la Fira de Barcelona. De esta forma, el País Vasco mostrará su posición clave como nodo logístico estratégico del Eje Atlántico europeo.

El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Transportes, se encuentra inmerso en un plan para impulsar la logística sostenible, desarrollando infraestructuras que permitan la multimodalidad con el ferrocarril como modo estratégicamente clave para evolucionar a la menor huella de carbono y la descongestión de las carreteras.



**SUBIÓ LA CONTRATACIÓN ENTRE ENERO Y JUNIO DE 2022**

**FOCO DE INVERSIÓN EN INSTALACIONES Y ACTIVOS INMOLOGÍSTICOS**

La localidad burgalesa de Miranda de Ebro sigue agrandando su huella logística. Las nuevas inversiones captadas el pasado año elevan la superficie hasta casi los 740.000 metros cuadrados, un 71% más que un año antes.

COMPañÍA	PARCELA	NAVE	SUELO INDUSTRIAL	TIPOLOGÍA	ESTADO
Panattoni	284.780	131.000	Ircio	Nueva	Parcela adquirida
Plataforma Logística de Aldi	113.315	56.000	Ircio	Nueva	En construcción
JSV Logistic	95.640	5.000	Rottneros	Nueva	Activa
Terminal Contenedores Miranda (TCM)	80.000		Rottneros	Nueva	Activa
Seur	44.660	15.000	Ircio	Nueva	Activa
Grupo Andrés	18.457	8.000	Ircio	Nueva	Parcela adquirida
STEF	17.598	2.600	Las Californias	Nueva	Parcela adquirida
Distribución Soledad	13.000	6.500	Las Californias	Nueva	Activa
Transportes Van Overveld	10.336	4.500	Ircio	Nueva	Parcela adquirida
Grupo Mondego	9.200	3.350	Bayas	Nueva	Activa
Transaldepa	8.374	1.500	Bayas	Nueva	Activa
Olano Seafood Ibérica	7.800	1.907	Las Californias	Nueva	Activa
Multiservicios Lucano	6.000	2.700	Ircio	Nueva	Parcela adquirida
Niels Pagh Logistics	3.895	1.300	Las Californias	Nueva	Activa
Gaspar Malumbres	3.600	1.350	Bayas	Ampliación	Activa
Sealog	3.257	750	Bayas	Nueva	Activa
Geimex	3.000	2.500	Las Californias	Nueva	Activa
Frigopack Speed	2.157	1.373	La Narra	Nueva	Activa
Transportes Ibai	2.015	500	Bayas	Nueva	Activa
Vidabi Europa	1.852	1.459	Bayas	Nueva	Activa
Castravet	1.314	400	Las Californias	Nueva	Activa
Centro Técnico de Conductores	1.252	1.000	Ircio	Nueva	En construcción
Propenor	1.036	300	Las Californias	Nueva	En construcción
Exolum	1.000		Las Matillas	Nueva	Activa
Nico Trucks	700	600	La Narra	Nueva	Activa
Transportes La Unión	682	682	Bayas	Nueva	Activa
Transportes R. Cámara	576	500	Bayas	Nueva	Activa
Transportes Gaspar Malumbres	575	575	Bayas	Ampliación	Activa
Transportes Mildred	552	462	Bayas	Nueva	Activa
Transportes J. Murillo	537	500	Bayas	Nueva	Activa
Transportes P. López de Briñas	501	500	Bayas	Nueva	Activa
Centro Técnico de Conductores	450	350	Bayas	Ampliación	Activa
MT&LS Transportes Internacionales	350	350	Las Matillas	Nueva	Activa
Logística Echeagar	234	234	Vivero	Nueva	Activa
Echegufi	44	44	Vivero	Nueva	Activa
Logística Deóbriga	35	35	Vivero	Nueva	Activa
Darius Trans	15	15	Vivero	Nueva	Activa
Logística Marboré	15	15	Vivero	Nueva	Activa
Logística Alex Express	15	15	Vivero	Nueva	Activa
Gaspar Malumbres	15	15	Vivero	Ampliación	Activa
Lidl	Suelo TCM	3.500	Rottneros	Nueva	Activa
Synergy (Hutchison)	Suelo TCM	15	Rottneros	Nueva	Activa
<b>TOTAL</b>	<b>738.834</b>	<b>261.396</b>			

Datos en metros cuadrados, a fecha de mayo de 2023. Fuente: Miranda Empresas.

## ALDI CONSTRUYE EN EL POLÍGONO DE IRCIO SU NUEVA PLATAFORMA LOGÍSTICA



PANATTONI

### MERCADO LOGÍSTICO | MIRANDA (BURGOS)

# LA HUELLA LOGÍSTICA SE DISPARA

MIRANDA DE EBRO, EN BURGOS, SUPERA LOS 260.000 M2 DE INSTALACIONES, MÁS DEL DOBLE QUE UN AÑO ANTES

Miranda de Ebro (Burgos) sigue disparando su peso específico dentro del panorama logístico español. La ciudad burgalesa ha logrado atraer 32 nuevas inversiones en suelo industrial a lo largo del pasado año, según confirman desde Miranda Empresas. De este modo, agranda su huella logística hasta rozar los 740.000 metros cuadrados, entre las naves ya construidas y las que cuentan con proyectos a ejecutar, más del doble que un año antes.

Uno de los principales 'culpables' de este fuerte tirón es Panattoni. El promotor inmobiliario logístico-

industrial se ha hecho con una parcela de 284.780 metros cuadrados en el polígono de Ircio. La superficie total del complejo rondará los 131.000 metros cuadrados, que se edificará en dos fases, de los cuales 127.773 metros cuadrados serán destinados a almacenes y casi 4.000 metros cuadrados podrán ser utilizados como oficinas. El inicio de las obras está previsto en verano y la inversión superará los 90 millones. El proyecto inicial constará de dos edificios flexibles, que podrán albergar hasta ocho inquilinos diferentes, así como actividades logísticas e industriales. Además, dada la creciente demanda de instalaciones logísticas



metros cuadrados, en función de la evolución del mercado.

Además, con varios proyectos en ejecución, el auge del negocio logístico en Miranda de Ebro no se va a detener aquí, con el rumbo puesto en superar el millón de metros cuadrados. “La previsión es seguir captan-

## LA INVERSIÓN DE PANATTONI SUPERARÁ LOS 90 MILLONES

do proyectos multisectoriales, y uno de los sectores que más interés está demostrando es el logístico”, explica Roberto Martínez. Entre las principales fortalezas, destaca la localización geográfica privilegiada y estratégica, en un nodo de comunicaciones de primera magnitud”. Una “excepcional condición logística que se ha visto reforzada desde finales de 2018 con una gran plataforma logística intermodal”, que gestiona TCM. Una iniciativa que supone un “efecto llamada de cara a inversiones empresariales que se implanten cerca de este recurso” concluye el directivo Roberto Martínez.

XXL, este emplazamiento permite desarrollar un único edificio de 142.000 metros cuadrados, uniendo las dos fases, “pudiendo ser uno de los núcleos de transporte más estratégicos y activos de la Península”, destaca la compañía.

‘Panattoni Park Miranda de Ebro’ contará con una altura libre de almacenamiento vertical de 11,5 metros; 156 muelles de carga y descarga (72 en la primera fase y 84 en la segunda etapa de construcción); 35

32

**NUEVAS  
INVERSIONES  
EN SUELO  
INDUSTRIAL  
EN 2022**

metros de playa de maniobra para camiones; 1.292 plazas de aparcamiento para coches y 24 plazas para camiones. Este complejo se convertirá en el proyecto industrial más grande de la ciudad, por delante de la plataforma logística de Aldi, actualmente en construcción, a la que casi triplicará en superficie. El director de la oficina de desarrollo Miranda Empresas, Roberto Martínez, puso el foco en las “enormes dimensiones” del proyecto,

que generará “un gran impacto socioeconómico en Miranda”.

A lo largo del pasado año también destacó el desembarco del Grupo Andrés, especializado en la distribución de neumáticos, que se hizo con una parcela de 18.457 metros cuadrados en Ircio. La compañía contempla la construcción de una nave que ocupará inicialmente unos 8.000 metros cuadrados, hasta alcanzar un máximo de entre 14.000 y 15.000

Panattoni construirá dos edificios con una superficie bruta alquilable de 131.000 m2.



OPINIÓN | LA ESTABILIZACIÓN DE LOS HÁBITOS DE CONSUMO Y SU IMPACTO EN EL SECTOR INMOLOGÍSTICO

# ¿QUÉ CAMBIA EN EL PANORAMA?

**GUSTAVO CARDOZO**

Director general  
Panattoni Iberia



Durante los últimos años, hemos sido testigos de la transformación del sector inmo- logístico en España. La creciente demanda de espacios de almacena- miento y distribución, impulsada por el auge del comercio electrónico y la globalización, ha llevado a un importante aumento en la cons- trucción de centros logísticos y pla- taformas de distribución en todo el país.

2023 se presenta como un año de estabilización de las tendencias y hábitos de consumo, y también de consolidación del sector inmo- logístico en España. Según datos de CBRE, se espera que la inversión en el mercado inmo- logístico en Espa- ña supere los 2.000 millones de eu- ros en 2023, lo que demuestra el creciente interés de los inversores por este mercado. Una cifra nada desdeñable y que se mantiene con el ritmo de estabiliza- ción tras el creci- miento intenso que vivimos.

Además, la de- manda de espacios logísticos en España seguirá en aumento. Según el informe 'Lo- gistics Market Snapshot' de CBRE, se espera que la tasa de vacancia en los principa- les mercados logísticos de España se mantenga baja durante los próxi- mos años, en torno al 5 por cien- to. Esto indica que la oferta de es- pacios logísticos no será suficiente para satisfacer la demanda en el corto y medio plazo.

En este contexto, es fundamen- tal que las empresas del sector in- mo- logístico sigan invirtiendo en el desarrollo de nuevos proyectos y en la modernización de las infraes- tructuras existentes para mantener- se competitivas.

Es por esa razón por la que tam- bién apostamos por la construcción de nuevas instalaciones y parques logísticos que respondan a un mer- cado cambiante y que pide más al- ternativas. También es fundamen- tal seguir esta línea en la apuesta

por aquellos enclaves logísticos di- ferenciados y que ofrezcan un va- lor añadido al entorno en el que nos asentamos. Estos últimos tres años, desde nuestra entrada en el mercado español en marzo de 2020, hemos diversificado nuestra cartera de suelo logístico y aposta- do por la localización en urbes de distintas características, tamaños y requerimientos. Lo hemos hecho, además, con proyectos llave en ma- no o a riesgo, respaldados por in- versores que conocen y confían en nuestro criterio para ir donde nues- tros clientes nos puedan necesitar.

La pandemia ha acelerado el proceso de digitalización y ha cam- biado los hábitos de consumo de los consumidores. Esto ha llevado a una mayor demanda de servicios

logísticos, y ha hecho que el sector inmo- logístico sea más im- portante que nunca. Por ello, es funda- mental que las em- presas del sector si- gan innovando y ofreciendo soluciones adaptadas a las nue- vas necesidades del mercado.

En este sentido, la tecnología juega un papel clave en el de-

sarrollo de nuevos proyectos y so- luciones logísticas. En Panattoni, por ejemplo, estamos trabajando en el desarrollo de proyectos que permitan una gestión más eficien- te y transparente de los espacios lo- gísticos, y que faciliten la integra- ción de soluciones de automatiza- ción y robótica.

La consolidación del sector in- mo- logístico en España y su asenta- miento durante 2023 es una ope- rtunidad única para seguir crecien- do y ofreciendo soluciones innova- doras y sostenibles. En Panattoni, estamos comprometidos con el de- sarrollo de proyectos de alta cali- dad que contribuyan al crecimen- to económico y al bienestar de la sociedad, y seguiremos trabajando para liderar este proceso de trans- formación en el sector inmo- logís- tico en España.

## LA TECNOLOGÍA JUEGA UN PAPEL CLAVE EN EL DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS Y SOLUCIONES LOGÍSTICAS



Imagen de la Plataforma Central Iberum Multimodal en Illescas (Toledo), que en 2022 obtuvo la certificación medioambiental con el sello BREEAM Very Good.

MERCADO LOGÍSTICO | SOSTENIBILIDAD

# EL SELLO VERDE CRECE

LOS PROYECTOS INMOLOGÍSTICOS MANTIENEN ENTRE SUS PRIORIDADES LOGRAR LAS CERTIFICACIONES VINCULADAS A LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

La entidad impulsora de BREEAM incrementó un 83 por ciento el volumen de proyectos gestionados en 2022, tras evaluar a 937 desarrollos, consolidándose el segmento inmologístico entre los más numerosos.

Entre las actuaciones urbanísticas más sobresalientes evaluadas por BREEAM durante el pasado ejercicio se encuentra la Plataforma Central Iberum Multimodal, la ampliación del polígono industrial situado en la localidad toledana de Illescas. Con la obtención del distintivo BREEAM 'Very Good' acredita un diseño de bajo impacto para la reducción de las emisiones de carbono; la durabilidad; la adaptación al cambio climático y el valor ecológico y la protección de la biodiversidad.

Panattoni desarrolla, en una parcela de 45.000 metros cuadrados en el Polígono Industrial Cárcavas 2 de Illescas, en Toledo, un proyecto diseñado para alcanzar certificación de construcción sostenible BREEAM 'Very Good'. Con este objetivo, contará con una instalación fotovoltaica

propia para abastecer de energía limpia el edificio e iluminación inteligente LED para reducir los gastos y el impacto medioambiental. Además, al igual que 'Panattoni Park Toledo Illescas I', dispondrá de cargadores eléctricos para fomentar el transporte sostenible.

La promotora GLP, que finaliza 2022 con la adquisición de aproximadamente 400.000 metros cuadrados de suelo en España para desarrollar 250.000 metros cuadrados de naves, también apuesta por las certificaciones BREEAM 'Very Good' o superior en la totalidad de sus instalaciones.

Conforme a su compromiso por la mejora, en 2023 proyecta sacar a la luz su primer parque logístico con medidas y certificaciones Wellness, que será el primero también en el mercado español. También con su primer edificio Net Zero buscarán consolidar energías renovables como la fotovoltaica en todos sus proyectos.

Por su parte, Merlin Properties presentó el pasado año su plan 'Camino neto cero'

con el que plantea su hoja de ruta para ser compañía cero emisiones netas en 2030, trabajando durante los próximos ocho años para reducir su huella de carbono en un 85 por ciento. La compañía destaca que "parte de una base sólida al contar con más de 2,8 millones de metros cuadrados de superficie con LEED y/o BREEAM y 1,3 millones de metros cuadrados con certificaciones ISO 13001 y 50001".

En la misma dirección, Prologis anunció su compromiso de reducir a cero las emisiones netas de carbono en toda su cadena de valor para 2040. La compañía arrendó 5.736 metros cuadrados en Prologis Park San Fernando DC2 y adquirió un inmueble de 14.280 metros cuadrados en Madrid, entre sus operaciones del pasado año.

La promotora Montepino Logística, gestionada por Valfondo, obtuvo su primera certificación LEED v.04 Platinum por el centro logístico de Arvato Supply Chain Solutions en Parla, a unos 20 kilómetros al sur de Madrid. Según destacó la firma "se trata del máximo nivel de reconocimiento de este sello promovido por el US Green Building Council enfocado hacia la mejora de la sostenibilidad en la edificación".

83%

INCREMENTÓ  
BREEAM EL  
VOLUMEN DE  
PROYECTOS



# EXPERIENCIAS QUE LLENAN DE VIDA NUESTROS ESPACIOS LOGÍSTICOS

Creamos espacios y lugares donde las empresas de nuestros clientes pueden crecer, donde los empleados disfrutan de su trabajo y las comunidades y la naturaleza pueden prosperar



SU NEGOCIO



SU GENTE



SU COMUNIDAD

[PROLOGIS.ES/PARKLIFE](https://prologis.es/parklife)