

El efecto Amazon dispara la inversión en instalaciones logísticas

La contratación de naves industriales sube un 50% en Catalunya hasta marzo

ROSA SALVADOR
Barcelona

El auge del comercio electrónico ha disparado la contratación de espacio logístico a niveles record: el año pasado la inversión en la compra de naves logísticas alcanzó los 1.353 millones de euros en España, un 63% por encima del año anterior. Las ventas por internet crecen a un ritmo del 24,8% anual en España, según la CNMC, y mueven ya 21.800 millones de euros anuales, y este "efecto Amazon" obliga a los grandes grupos comerciales a ampliar continuamente su infraestructura logística. Para ellos, y para las empresas de transporte, las inmobiliarias se han lanzado a promocionar nuevas naves, tan cerca de las grandes ciudades como la escasez de suelo lo permite, mientras los inversores se posicionan atraídos por la subida de las rentas, que alcanzan ya entre los 6,75 euros por m²/mes en las mejores ubicaciones de Madrid y Barcelona, según la consultora Savills Aguirre Newman.

"El aumento del consumo por parte de hogares y empresas continuará siendo el principal motor de crecimiento, con una clara mejora de las ventas impacta fundamentalmente sobre la demanda de locales comerciales e instalaciones logísticas", señaló Solvia Market View, que considera que el grueso de la inversión internacional se concentra en Madrid, Barcelona, València y Zaragoza.

La inversión en naves logísticas multiplicó el año pasado los mínimos, de apenas 93 millones de euros, que alcanzó en el 2010, el año más duro de la crisis para este sector, según los datos de otra consultora JLLS. Y junto a las grandes naves, que ocupan los grandes operadores logísticos se está desarrollando un mercado de naves pequeñas y medianas, más céntricas, y otras en ciudades medianas, para dar más capilaridad a la distribución, que según Solvia captaron una inversión de unos 912 millones de euros, en muchos casos aportados por inversores locales y *family offices*. Las rentabilidades medias del sector, recuerda Solvia, son ya del 7,3% anual, y rondan el 5,85% en las mejores ubicaciones de Madrid y Barcelona, muy de-



La zona de actividades logísticas (ZAL) del puerto de Barcelona

mandadas y por lo tanto muy líquidas, cuando activos de inversión más tradicionales como las oficinas dan rentabilidades de entre el 4% y el 5,5%. Por ello, recuerda el informe, son fondos internacionales como Greenoak, Neinver, Logicor o Rockspring los que han protagonizado en los últimos meses las mayores operaciones del sector por volumen económico y dimensiones.

En Catalunya, la contratación de espacio logístico ha superado los 187.000 metros cuadrados durante los primeros tres meses del año, lo que supone un incremento de la demanda cercano al 50% con respecto al mismo periodo del 2017, según los datos de la consultora Cushman & Wakefield. Entre las operaciones más destacadas del trimestre figura el alquiler de una nave logística de 49.000 m² en Abrera, propiedad de Invesco, a un operador logístico del sector de la automoción, y el alquiler, por parte de Mercadona, de 29.000 m² en Sant Esteve Sesrovires.

La ZAL Port, el gran pulmón

■ Cilsa –sociedad participada por el Port de Barcelona (63%), la socimi Merlin Properties (32%) y la empresa pública estatal Sepes (5%)– prevé desarrollar todo el suelo disponible en su ZAL, unos 450.000 m², con una inversión prevista de 200 millones de euros antes del 2020. La ZAL, que tiene sus 635.000 m² ya operativos ocupados al 97%, ya negocia contratos para construir y alquilar 200.000 m² con operadores internacionales del textil, la gran distribución, transitarios y e-commerce, según explicaron el pasado verano sus directivos. "No la planteamos sobre expectativas, sino para dar respuesta a una demanda que ya existe porque el tráfi-

co de mercancías del puerto y sus clientes están creciendo mucho y necesitan más instalaciones logísticas", aseguró Alfonso Martínez, director general de Cilsa. El punto fuerte de la ZAL es su ubicación, junto a las terminales marítimas, en un área muy poblada con fuerte consumo interno que además es una zona de distribución regional y *hub* internacional. Además es ideal para el e-commerce "ya que está muy cerca del aeropuerto y esta actividad se hace fundamentalmente por vía aérea" –destaca el director general de Cilsa. De hecho, Amazon ha levantado su gran centro logístico catalán a pocos metros, en Mas Blau, en una parcela que compró al Incasòl en El Prat.

Según la consultora CBRE, la alta demanda de naves de grandes dimensiones, aptas para los operadores logísticos, consecuencia del aumento del consumo y del comercio electrónico durante los últimos años, y la falta de disponibilidad de espacios en el primer arco de Barcelona, donde actualmente solo hay 10.000 m² desocupados, está provocando que los operadores logísticos y de e-commerce estén intentando anticiparse al mercado alquilando los pocos espacios disponibles que quedan y, en muchos casos, realizando operaciones llave en mano. Esta situación, y las altas rentas que se piden en esta zona, ha llevado a los operados a contratar espacio en el segundo arco, que en el primer trimestre ha supuesto el 60% de las operaciones y el 88% de la contratación total. Según Cushman & Wakefield, el 44 % de las operaciones cerra-

La alta rentabilidad media atrae a fondos internacionales como Grenoak, Neinver, Logicor o Rockspring

das corresponden a la zona de Barcelona y el Baix Llobregat, mientras que un 38% están en el Vallès y un 18% se reparte entre el Camp de Tarragona, el Penedès y Girona.

En toda Catalunya, recuerda CBRE, la tasa de disponibilidad del mercado logístico ha descendido desde el 14,2% de finales del 2014 al 4,1% actual. Según la consultora, en el primer y segundo arco de Barcelona, donde hay menos del 1% de naves vacías, la situación es crítica, mientras que en el tercer arco llega al 10%.

La alta demanda de inversores interesados en comprar naves se une a la falta de producto en el mercado. Según el informe realizado por la asociación de promotores (APCE) y la inmobiliaria Forcadell, en los últimos dos años parte de los propietarios de naves han retirado de la venta sus inmuebles y los han puesto en alquiler para beneficiarse de la alta rentabilidad del alquiler y a la vez mantener el patrimonio. Así, recuerda la APCE, en la provincia de Barcelona los alquileres suben a tasas interanuales de entre el 11% y el 16%, con aumentos aún mayores en el Garrafi el Camp de Tarragona. Pese a la falta de producto, durante los tres primeros meses del año se cerraron un total de 18 transacciones, un 38% más que las 13 que se concretaron durante el mismo periodo del año anterior, según datos de Savills Aguirre Newman.●

California regulará el transporte de pasajeros en los coches sin conductor

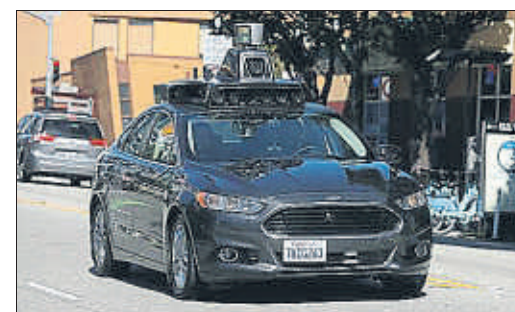
SAN FRANCISCO Reuters

La Comisión de Servicios Públicos de California, el organismo que regula los servicios públicos, incluidas las empresas de transporte, prepara una regulación para que las compañías de coches sin conductor puedan realizar transporte de pasajeros sin disponer de un conductor de soporte en el vehículo. Se trata de un paso importante en un momento

en el que esta industria está sometida a fuerte presión después de que se hayan producido en el último mes dos accidentes, que implicaron a Uber y Tesla, con dos víctimas mortales.

El Departamento de Vehículos Motorizados de California ya había emitido reglas que permitían la prueba autónoma de vehículos sin conductor, y ahora se complementarán con protecciones adicionales para los pasajeros. Las

reglas propuestas en California requieren que las compañías tengan un permiso de prueba autónoma de vehículos por lo menos 90 días antes de recoger a los pasajeros. El servicio debe ser gratuito: las empresas no pueden aceptar el pago de los pasajeros. Los pasajeros deben tener 18 años o más y no se permiten viajes al aeropuerto. La propuesta también exige que las empresas presenten informes periódicos a



JUSTIN SULLIVAN / AFP

Un Uber autónomo circula por San Francisco

los reguladores, incluida la cantidad de millas que viajan sus vehículos autónomos, los viajes que completan y los pasajeros discapacitados a los que sirven.

La propuesta, que se votará en

la reunión de la comisión el próximo mes, despejaría el camino para que las compañías de coches autónomos hagan más pruebas y logren que el público esté más familiarizado con los automóviles sin conductor en un estado, California, que ya ha regulado de cerca la industria. También se produce debido a que los reguladores de todo el país están estudiando más detenidamente los autos sin conductor a raíz de un accidente en Arizona que mató a un peatón.●