

La logística mantiene su buena estrella en 2021

La inmologística encara 2021 con la vitola de sector resiliente a la pandemia y la inercia del empuje del e-commerce. Los almacenes se han confirmado como activos refugio durante la crisis del Covid-19 por su papel clave en el desarrollo del comercio online y la gestión de stocks de los retailers.

La logística ha sido, sin duda, uno de los sectores que mejor se han comportado en medio de la crisis provocada por el Covid-19. De hecho, sólo la falta de activos adecuados a las nuevas necesidades del comercio electrónico en mercados clave ha frenado el desarrollo de un segmento que sigue teniendo recorrido en ubicaciones más cercanas a los usuarios finales.

Este año también se presenta con buenas perspectivas para la logística. Así lo ven desde **Gloval**, que en un reciente informe señalan que "pese al contexto de incertidumbre generado por la pandemia, estos activos han visto aumentada su contratación, con un valor mantenido y no revisado a la baja".

Para **José María García, RICS/IVS Valuation & Research director de Gloval**, "el logístico mantendrá el interés por parte de inversores, fondos y promotores para localizar activos en grandes ubicaciones y a precios razonables, precios que cumplan con las necesidades tanto de distribución general como las orientadas al e-commerce".

En este sentido, la consultora inmobiliaria **CBRE** prevé que en 2021 la actividad se mantendrá al mismo nivel, al menos en los dos grandes mercados logísticos de Madrid y Barcelona. En un reciente informe sobre la evolución del sector logístico en el último año, CBRE estimaba que en los principales mercados españoles (Zona Centro, Cataluña, Valencia, Zaragoza, Sevilla,



Las operaciones relacionadas con el e-commerce han supuesto el 43% de la contratación logística en Madrid. Imagen de una planta de Amazon.

Málaga y Bilbao) se habían alcanzado 1.793.000 m² de absorción, lo que supone un aumento del 19% respecto a la superficie contratada en 2019. Y eso, que en 2020 la actividad quedó prácticamente paralizada durante el confinamiento.

EL EMPUJE DE MADRID

En este sentido, la consultora destaca la evolución que ha tenido el mercado de Madrid y su zona de influencia, donde el año pasado se registró una contratación de 923.000 m², la segun-

da cifra más alta desde 2011, de los cuales el 78% ha sido contratación neta. Además, el total de la contratación supone nada menos que un ascenso del 73% respecto a la registrada en 2019, cifra realmente positiva teniendo en cuenta la situación actual.

La situación en Cataluña, en cambio, estuvo marcada por la falta de producto, alcanzando una contratación logística de 419.000 m², de los que el 59% ha sido contratación neta. La cifra total supone un descenso del 29% respecto a la registrada en 2019, según datos de CBRE.

La actividad en el sector logístico en 2021 mantendrá el dinamismo que mostró el año pasado

En este sentido, **Gloria Valverde, directora del Departamento de Industrial y Logística de Savills Aguirre**

Newman Barcelona constata que “el atractivo de Cataluña se mantiene frente a los operadores e inversores tanto nacionales como internacionales y existe una demanda no satisfecha ante la dificultad de atenderla por la falta de producto y superficie disponible acorde a sus necesidades”. El stock disponible en toda Cataluña se sitúa en el 3% y, concretamente en la zona centro y primera corona de Barcelona, apenas alcanza el 1,5%, según datos de Savills Aguirre Newman.

Respecto a la renta *prime*, esta se mantiene tanto en la Zona Centro como en Cataluña, en los 5,50 euros/m²/mes y en los 7,00 euros/m²/mes, respectivamente. Aunque desde CBRE apuntan que se está potenciando el aumento

El comercio electrónico está impulsando el desarrollo de nuevos inmuebles de logística urbana, almacenes de última milla y microhubs

de incentivos en los nuevos contratos de arrendamiento, así como más ayudas a la implantación. La tendencia seguirá siendo de estabilidad en las rentas para los próximos meses.

COMERCIO ELECTRÓNICO

Al analizar los sectores que han contribuido a estas cifras de contratación, el comercio electrónico destaca claramente entre los demás.

El crecimiento de las ventas del comercio *online* en España durante 2020 fue del 36%, según un informe de

eMarketer, y eso se ha reflejado en la contratación de nuevos espacios para dar respuesta a esta demanda.

Así, en Madrid y la zona centro, las operaciones relacionadas con el *e-commerce* han abarcado el 43% del total de la contratación registrada por CBRE, y el 23% de la absorción logística en el mercado catalán. La pujanza del comercio electrónico seguirá impulsando la demanda en 2021, junto con el desarrollo de otros sectores que también han tenido un buen comportamiento durante la crisis sanitaria.

Sectores como la alimentación, el farmacéutico, los productos sanitarios, artículos de tecnología y deportes, seguirán registrando una alta actividad logística en los próximos meses, bien a través de ampliaciones de superficie o con nuevos almacenes, como señala en CBRE.

En esta línea, las previsiones de **JLL** para el sector logístico también contemplan el empuje del *e-commerce*, aunque prevén que este año sea algo más moderado. Sin embargo, la consultora pone el foco en los activos de logística urbana, almacenes de última milla y microhubs dentro de las ciudades, como tendencia al alza y oportunidad. “La logística urbana está aumentando las expectativas de crecimiento de las rentas y está dando lugar a nuevos diseños de inmuebles, incluidos edificios de múltiples plantas y niveles en principales ciudades seleccionadas”, explica **Sergio Fernandes, director de inversiones de JLL**.

Esta consultora prevé que, conforme se consolide el comercio electrónico, veremos en zonas urbanas más inmuebles de usos diferentes al logístico adaptados para dar cobertura a las entregas en destino, dando lugar a nuevos espacios logísticos dentro de las ciudades, necesarios para dotar de capilaridad a las redes de distribución del comercio electrónico. ♦

LA INVERSIÓN SEGUIRÁ BUSCANDO OPORTUNIDADES EN LA LOGÍSTICA

La logística es uno de los segmentos inmobiliarios que mejor está resistiendo el impacto económico de la pandemia de coronavirus, y su fortaleza se mantendrá en los próximos meses. Tras un ejercicio en el que se ha alcanzado un volumen de unos 1.430 millones de euros, según datos de CBRE, las perspectivas apuntan a que esta cifra aumentará en 2021.

La inversión en activos logísticos crecerá un 15% en 2021, según JLL

“El sector logístico está muy bien posicionado para atraer capital institucional y es probable que en 2021 haya un interés por parte de inversores provenientes de otros sectores especialmente del *retail*, además de un aumento significativo en las operaciones de *sale & leaseback*”, apuntan desde CBRE.

La consultora JLL prevé un moderado aumento de la inversión en este tipo de activos del 15% durante 2021. La falta de oferta adecuada a los requerimientos exigidos por los inversores sería la razón de que este volumen no aumente más. Sobre

todo en mercados donde la escasez de activos es más acuciante, como ocurre en Cataluña.

Por otro lado, desde CBRE señalan que el aumento del *e-commerce* producido por los efectos del Covid-19, ha dado lugar a un inevitable auge de la logística de proximidad. Ello se ha reflejado en un elevado interés por parte de los inversores hacia activos *last mile* en ciudades de más de 100.000 habitantes y esta tendencia continuará a lo largo de 2021.

El interés de los inversores está presionando las rentabilidades, que ahora rondan el 4,5%- 4,75% en la zona centro y Cataluña, aunque se prevé que se produzca una mayor comprensión en 2021. De hecho, JLL prevé que la rentabilidad de activos *prime* se quede en el entorno del 4,40% en el último trimestre del año en curso.

La consultora, que en 2020 registró un incremento de *capital values* de los activos logísticos *prime* de alrededor del 5,6% en Madrid y Barcelona por la compresión de *yields*, prevé que este año sigan subiéndolo un 2,3% en ambos mercados.