



El comercio electrónico dinamiza el mercado inmologístico español

El mercado logístico español sigue manteniendo un crecimiento superior a la media de la eurozona. Este 2018, se ha alquilado la cifra récord de casi 1,6 millones de metros cuadrados en naves logísticas de Madrid y Barcelona, lo que supone un aumento del 27% respecto a 2017. El director del área Industrial y Logística de la consultora inmobiliaria JLL España, Pere Morcillo, ha atribuido estas cifras a “un cambio de paradigma en el sector a causa del e-commerce”, ya que cada vez existe una demanda mayor de espacio y de instalaciones modernas.

Concretamente, Madrid ha alcanzado la cifra de 934.000 metros cuadrados y un aumento del 17%, mientras que Barcelona ha llegado a los 661.000 metros cuadrados y un crecimiento del 44%. No obstante, Morcillo ha matizado los resultados: “Barcelona ha crecido este porcentaje porque varias operaciones muy grandes, de muchos metros cuadrados, lo han propiciado”. Según explica, cada vez se están dando más este tipo de situaciones. “Hace años, una operación de

20.000 metros cuadrados se consideraba gigante, y ahora es un hecho bastante común. A día de hoy, ya hay unas cinco o seis operaciones en España que superan los 50.000 metros cuadrados”.

Sólo durante el último trimestre del año se ha contratado en Madrid 301.498 metros cuadrados de espacio logístico, lo que supone una tasa de disponibilidad del 3,79%. En comparación, en Barcelona ha sido de 173.644 metros cuadrados y una tasa de disponibilidad ligeramente inferior, del 3,13%. “El mercado logístico en Madrid siempre ha sido más grande que el de Barcelona”, ha explicado Morcillo. “Pero hubo un periodo en el que veníamos de una crisis galopante y las cifras de Barcelona superaron a las de Madrid. No porque el mercado sea más grande, sino porque tiene dos características que lo vuelven muy estable: su actividad portuaria y su proximidad a la frontera. La crisis también la golpeó, pero mantuvo la demanda. Mientras tanto, a Madrid le costó más levantarse”.

EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS

En cuanto al precio de las rentas, en la capital los máximos se sitúan en 5,25 euros por metro cuadrado al mes, en comparación a los 6,75 euros de Barcelona. “Madrid tiene un mercado más dinámico y más sano”, ha afirmado Morcillo. En contraste, “en Barcelona siempre ha sido muy difícil encontrar espacio por problemas orográficos. La zona portuaria y la primera corona han tenido siempre rentas altísimas. Tienes que alejarte unos 30 o 40 kilómetros para que empiece a haber un descenso”.

Por otra parte, de cara al 2022 la previsión de crecimiento de las rentas sitúan a Madrid la cuarta en el ránking y a Barcelona la número treinta. “El hecho de estar en un ránking de rentas altas no es positivo, es consecuencia de una mala planificación urbanística”, ha afirmado Morcillo. Concretamente, se prevé una subida del precio de la renta en zonas como Coslada, “que en momentos concretos podrá superar a la de Barcelona”.

PERSPECTIVAS PARA 2019

La previsión del alquiler de espacios logísticos para 2019, según Pere Morcillo, apunta al crecimiento: “El mercado logístico español sigue siendo muy atractivo para los grandes especialistas europeos y mundiales”, aunque habrá zonas que operarán mejor que otras. Además, ha explicado que la disponibilidad de espacio ahora mismo es baja, pero que “hay casi dos millones de metros cuadrados en proyectos en marcha, sumando los que ya están cerrados y los que están dispuestos a iniciar una construcción mañana mismo”. Las consecuencias, según el directivo de JLL, se observarán con nitidez en 2020, aunque hoy en día ya se pueden apreciar ciertas tensiones ante las perspectivas futuras en Madrid.