



La inmologística implementa soluciones creativas para afrontar la escasez de suelo

La escasez de suelo en Catalunya es estructural desde hace años, cuestión a la que ahora se suman otros problemas, como el aumento de rentas o las disrupciones de la cadena de suministro, que terminan repercutiendo en el sector inmologístico. En este contexto, los promotores logísticos no han tenido más remedio que optar por la imaginación para paliar estas dificultades. A pesar de todo, coinciden en que Barcelona podría convertirse en el hub del sur de Europa, siempre y cuando sepa aprovechar las oportunidades que se le presentan.

«Catalunya es un mercado muy dinámico», ha corroborado el Country Manager de Goodman en España, Ignacio García Cuenca, una afirmación apoyada por todos los presentes en la jornada celebrada por Savills Aguirre Newman para analizar la actualidad del mercado y presentar las perspectivas del 2022. «Es cierto que no está compensado en oferta y demanda», ha continuado, «pero esto

hace que haya que crear proyectos nuevos, diferentes y hay que ser más imaginativos que en otras zonas de España». Ejemplo de ello es la logística vertical, como el recién estrenado centro multiplanta de DSV en Molins de Rei o el futuro edificio logístico de Castellbisbal que se estrenará en marzo de 2022.

Para VGP, el mercado catalán «es un buen laboratorio de pruebas», puesto que sus condicionantes les ha obligado a adaptar la estrategia. «Comprar suelos de cierto volumen es altamente dificultoso», ha reconocido el Country Manager de VGP Spain, Joan Lacosta. Por esta razón, la firma inmologística ha optado por una estrategia de suelos con tamaños inferiores. «Nos estamos metiendo en más urbanismo que nunca», ha añadido.

Otra opción es la regeneración de espacios, mencionada por el Country Manager de Prologis España, Cristian Oller, para «aprovechar espacios que existen en el mercado» y «reacondicionarlos» para dar respuesta «a la demanda del mercado». Por su parte, el director general de Clapé Group, Santi Clapé, ha destacado que los suelos urbanizados están a precios donde es imposible realizar operaciones. «Estamos intentando comprar suelo bruto», ha expuesto como solución a este problema, algo que ya realizaban hace dos décadas.

El incremento de rentas a corto y medio plazo también ha sido un dificultad añadida para las compañías inmologísticas. «Las rentas subirán hasta donde el mercado las pueda absorber», ha señalado Cristian Oller (Prologis). En todo caso, el alza no es generalizable a todas las coronas y empresas, según ha matizado. Por su parte, Santi Clapé (Clapé Group), ha asegurado que «nos preocupa en el momento actual mucho más el incremento de los precios de construcción, no tanto los precios del suelo, tanto por la subida del precio como por la escasez del material». La situación ha llegado a tal punto que «se nos ha pasado por la cabeza parar algunas obras», ha recordado. A pesar de ello, se ha mostrado optimista de cara al futuro: «No creemos que la situación perdure en el tiempo, pero durante el primer y segundo trimestre de 2022 seguiremos así».

La pandemia y las tensiones de las cadenas logísticas también les repercute de manera indirecta. La tendencia que han observado desde hace meses, como ha explicado el director general de Montepino, Juan José Vera, es que «la gente ha aumentado un poco el stock porque sus productos no pueden desaparecer». Por ello, «se están prolongando mucho decisiones de los retailers por el ajuste de cadenas de suministro, pero una vez que lo deciden quieren el producto ya», ha añadido el director general de Retail & Logistics de la socimi Merlin Properties, Luis Lázaro.

INCREMENTO DE PRECIOS Y DE RIESGOS PARA EL SECTOR INMOLOGÍSTICO EN 2022

Según las previsiones de Savills Aguirre Newman, el volumen total de stock en el tercer trimestre asciende a 8,5 millones de metros cuadrados y se estima que ascenderá hasta los 8,7 millones de metros cuadrados a finales de año. A lo largo de los últimos seis ejercicios se han incorporando metros al total, con un incremento de hasta el 30%. En cuanto a disponibilidad, según el Associate Industrial & Logistics de Savills Aguirre Newman, Miquel Peña, «la media en Catalunya es de 2,8%, aunque en la primer corona y en el centro hay una disponibilidad menor». A cierre de año, la disponibilidad será aún menor, al igual que en la segunda corona. Si se analiza la nueva oferta, se han incorporado aproximadamente 328.000 metros cuadrados al stock, de los cuales el 90% ya estaban alquilados, como el proyecto de Goodman con DSV o la nave logística de Decathlon con Cilsa.

De cara al próximo año, se han contabilizado 28 proyectos, que suman unos 700.000 metros cuadrados al stock y de los cuales el 45% están prealquilados, como los 140.000 metros cuadrados de Amazon en Far d'Empordà. De hecho, la absorción vinculada al gigante del comercio electrónico representa un tercio del total de la absorción, «muestra de que el ecommerce y todo lo vinculado es un driver muy positivo para nuestro sector». La tendencia, según la consultora inmobiliaria, es que las rentas sigan creciendo y que en la segunda corona el producto que se incorpore al mercado sea de una calidad superior.

Las perspectivas del 2022, según la directora del departamento Industrial-Logístico de Savills Aguirre Newman, Gloria Valverde, repetirán la «demanda insatisfecha, ya sea por localización, tipología de activo o precio». Además, se producirán «nuevas promociones en nuevos suelos que así lo posibilitem, pero con mayores riesgos por precios de construcción o aprobaciones» e incrementos de precios, «sobre todo en zonas a nivel de renta con mayor tensión entre oferta y demanda».

EL PROTAGONISMO DE BARCELONA COMO HUB DEL SUR DE EUROPA

Barcelona mantiene su buena posición en el mercado europeo como ciudad clave para invertir. Sumado a su posición geográfica estratégica, todo indica que la capital catalana reforzará su apuesta por consolidarse como un hub logístico del sur del continente. «Desde fuera de Barcelona, se ve como uno de los dos o tres mercados claros para invertir en toda Europa», ha asegurado el director de Asset Management Spain de Logikor, Xavier Novell. Además, ha añadido, dispone de grandes oportunidades para asentarse como un nodo estratégico con el sur de Francia.

Juan José Vera (Montepino) suscribe la tendencia sobre el sur de Francia y añade que se trata de una dinámica que se está acrecentando. De hecho, «la parte norte de Catalunya se está convirtiendo en un hub para el sur de Francia, como la operación de Amazon en Girona». En la misma línea, el director de la sociedad gestora de la ZAL del puerto de Barcelona (Cilsa), Alfonso Martínez, ha manifestado que, «hoy en día, grandes operadores quieren un hub en el norte y en el sur» y Barcelona compite con Marsella y con Valencia, en este último caso por ser un posible puerto para Madrid.

Otra tendencia positiva que los promotores inmobiliarios han identificado durante el 2021 es la buena disposición de las administraciones públicas al desarrollo logístico tras años de bloqueo, pero aseguran que se necesita seguir trabajando en esta relación. Ignacio García Cuenca (Goodman) ha notado un «cambio de actitud de las administraciones», porque han visto que estas inversiones también

son empleo y economía para el territorio. «Empieza a haber muchas diferencias entre ayuntamientos que sí han apostado por la logística y aquellos que no», ha concluido el directivo de Goodman. Por su parte, Luis Lázaro (Merlin Properties) suscribe que se han producido avances, aunque matiza que son «pequeños». A su juicio, «el sector logístico todavía no crea demasiado interés en las administraciones públicas como otros sectores».

En las perspectivas de futuro no podía faltar la sostenibilidad, que también afecta sobremanera al sector inmologístico. Cristian Oller (Prologis) ha incidido en que «el producto es sostenible, estamos descarbonizando el sector entre todos, el producto es flexible, se están añadiendo funcionalidades y hay que hacer que el desarrollo sea bueno para la comunidad». En el producto logístico, ha continuado Ignacio García Cuenca (Goodman), «es donde puedes meter más medidas sostenibles, como placas solares, cargadores eléctricos y sistemas de geotermia». En este sentido, ha insistido, «las bondades de la logística como sector están muy por encima de otros sectores inmobiliarios».

Además, la eficiencia de las naves logísticas alcanzan un rol importante en este sentido. «No es casualidad que ciertos operadores se decidan por unas naves y no otras», ha afirmado Xavier Novell (Logicor). Por último, una tendencia que podría hacerse realidad durante el 2022 es la eventual relocalización industrial para atraer acercar la producción a las zonas de consumo. «Si viene una relocalización, hay que almacenar todas esas materias primas», ha advertido Cristian Oller (Prologis), por lo que puede suponer un nuevo vector de crecimiento inmologístico.