

Barcelona y Madrid se encuentran entre las ciudades con el espacio logístico más caro



El coste del espacio para almacenamiento logístico prime, que incluye alquiler, servicios e impuestos, ha aumentado de media en el mundo el 10,1 % interanual hasta junio. De esta forma, se ha acelerado el porcentaje de incremento registrado en el mismo periodo de 2022, que fue del 8%, según el informe Global Warehousing Costs elaborado por Savills dentro de su programa de análisis global Impacts. El análisis de 52 mercados logísticos en las principales ciudades del mundo realizado por la consultora inmobiliaria sitúa a Barcelona y Madrid en las posiciones 16 y 25 del ranking.

Según el informe, Londres sigue siendo el entorno urbano más caro del mundo para almacenar mercancías, con 448,66 dólares por metro cuadrado al año y varias regiones en las islas británicas se mantienen en el top 10. En Barcelona, la segunda zona más cara de la UE por detrás de París y ligeramente por encima de Berlín, el espacio logístico en zona prime cuesta 124,7 dólares por metro cuadrado al año, mientras que en Madrid se sitúa en algo más de 89 dólares anuales. “Las ubicaciones donde más ha subido el coste inmobiliario del espacio

para almacenamiento se caracterizan, normalmente, por las limitaciones de suelo y bajas tasas de disponibilidad, no obstante, en algunas de estas geografías en las que la disponibilidad ya no está en sus mínimos históricos, se está manteniendo el crecimiento de los alquileres”, señala el informe.

Savills destaca que el ritmo de incremento de los costes se ha ralentizado durante el primer semestre de 2023, con un aumento del 4,4 %, frente al 5,4 % en el mismo periodo de 2022. En cualquier caso, el crecimiento de las rentas prime ha superado a la inflación con un aumento del 11,8 % anual por la combinación de factores como la deslocalización, el crecimiento del ecommerce y las necesidades de los inquilinos del sector industrial, que demandan espacios mejor ubicados y más eficientes.

Si bien, el ritmo de aumento del coste inmobiliario puede estar desacelerando, la consultora inmobiliaria internacional estima que el actual coste de almacenamiento se consolidará. “Incluso en las ubicaciones más baratas actualmente, el crecimiento demográfico y las tendencias estructurales impulsarán a largo plazo la demanda de bienes y servicios y, con ello, las necesidades de más espacio logístico”, subrayan. La consultora estima que esta tendencia se aplica no solo a las economías en desarrollo, sino también a los puntos críticos de crecimiento de las economías desarrolladas, aumentando el interés de los operadores por espacio de almacenamiento mejor ubicado y más eficiente, lo que apuntala la demanda de almacenes de primera calidad y, a su vez, el crecimiento futuro de las rentas.

Además del coste inmobiliario, Savills explica que los operadores también deben tener en cuenta los costes laborales (que suelen representar un mayor porcentaje de su gasto total), así como los gastos energéticos asociados a la operativa en los edificios y las grandes flotas de vehículos. Por su parte, el coste laboral ha aumentado el 7,4 % en el último año en los 52 mercados analizados, y mientras el precio de la gasolina está bajando, la electricidad sigue subiendo, “lo que subraya la importancia de espacios para almacenamiento más eficientes o incluso autosuficientes energéticamente”, concluyen.