



La inversión en activos logísticos se deslocaliza y crece más de un 50% en provincias como Cantabria o Vizcaya

El capital inmobiliario que apuesta por el segmento industrial y logístico se expande en otros territorios más allá de Madrid y Barcelona en el primer semestre de 2023

Directivos de Eurofund Logistics Capital, Panattoni Iberia, PineBridge Benson Elliot y Prologis acudirán a The District para analizar el mercado logístico en un momento marcado por la inversión resiliente

Barcelona, 27 de julio de 2023 – El cambio de hábitos a raíz del impacto de la pandemia ha derivado en un impulso de las estrategias multicanales de compra. Como consecuencia, el comercio online ha empezado una carrera de fondo con una estimulación que se espera que siga al alza, aunque lo hará en un menor ritmo que en los años previos. Para dar respuesta a esta demanda, la inversión en espacios logísticos, centros de distribución y paquetería, depósitos de última milla y almacenes son activos que seguirán manteniendo el pulso este 2023. No obstante, lo harán con una incidencia inferior a la de los últimos cursos a causa de la situación macroeconómica actual.

La tendencia encaja con lo que transmiten los expertos, no obstante, también señalan que pese a que el segmento ha tocado techo, en cuanto a precio, estiman que la necesidad de inversión continuará siendo elevada por la escasez actual de oferta de este tipo de inmuebles.

Tal y como destaca **Gustavo Cardozo**, Managing Director de Panattoni Iberia, *“en ciudades importantes como Barcelona, Bilbao, Valencia y Málaga, hay baja disponibilidad de activos logísticos, que hace que se genere una situación de demanda insatisfecha que no parece tener solución a corto plazo y que está impulsando los precios de renta”*. Un reto que, en palabras de Cardozo, se puede afrontar *“con un compromiso por parte de las administraciones públicas para que faciliten la creación de suelo industrial y logístico a precios competitivos en mercados estratégicos”*.

Otro dato a destacar que deja el análisis del primer semestre de 2023 es la búsqueda por parte de los inversores de otras zonas tradicionalmente vinculadas a la logística y bien conectadas como son Madrid y Barcelona. Así, de acuerdo con informes del sector, se han incrementado significativamente las apuestas del capital inmobiliario por otras provincias de España, como Valencia, Sevilla, Vizcaya, Cantabria y Zaragoza, pasando de un 25% del total de las inversiones en los seis meses iniciales de 2022 a un 53% en este 2023.

Para analizar todos los pormenores que están influyendo al segmento de la logística e inmuebles industriales, [The District 2023](#), la cumbre internacional de referencia del capital inmobiliario, regresa del **20 al 22 de septiembre a Fira Barcelona Gran Via** con expertos internacionales de la talla de **Cristina García-Peri**, Senior Partner en Azora; **Martin Fauchille**, Head of Acquisitions en España y Portugal de Batipart; o **Massimo Saletti**, Managing Director & Global co-Head Real Estate en JP Morgan. Todos ellos explicarán desde su perspectiva cuáles son las claves de inversión más inmediatas y los activos a los que se les puede sacar rentabilidad actualmente, como es el caso de los logísticos e industriales.

The District es un evento de:



Una logística más urbana y un auge en la inversión para gestionar datos

Teniendo en cuenta lo que se indica, el ecommerce ha supuesto todo un reto para el sector logístico y una oportunidad única para inversores, operadores y gestores inmobiliarios debido al auge exponencial que experimentó durante la pandemia. Si bien ahora la tendencia de crecimiento del comercio electrónico ha entrado en una fase de estabilización, los fondos exploran ecosistemas urbanos para dar respuesta a la gran demanda en la última milla, sobre todo en soluciones de autoservicio y recogida de paquetes.

En este sentido, **Marco Galbusera**, director general de Eurofund Logistics Capital Partners, señala que *“ahora la cadena logística tiene que dar respuesta a nuevas necesidades relacionadas con la experiencia de compra antes, durante y post venta, dando importancia a factores como la disponibilidad inmediata, la rapidez en la ejecución, la entrega dónde y cómo el cliente quiere... Todos estos cambios se han traducido en la necesidad de renovar y ampliar el parque logístico existente y a alimentar la apuesta por activos logísticos”*.

Por su parte, **Cristian Oller**, VP y Country Manager de Prologis España, apunta que *“el sector logístico se ha convertido en una industria estratégica para la economía española”*. Es por este motivo que *“es necesario seguir desarrollando una infraestructura traccionada en base a cuatro ejes: obsolescencia del stock; incrementar el stock de emergencia para que las operativas logísticas sean más resilientes; acompañar el futuro crecimiento del comercio electrónico, y el nearshoring”*, añade Oller.

Una cuestión que sostiene Cardozo en indicar que la demanda de instalaciones logísticas en España se ha visto fomentada por *“una mano de obra cualificada, disponible y de costes competitivos”*, una *“estratégica situación geográfica que sirve de puerta de entrada para las mercancías que fluyen entre Europa, África y América”*, a lo que se le suma *“el éxito de los minoristas locales, de la industria de bebidas, de los gigantes de la moda y venta online, y de los fabricantes de componentes para automóviles”*.

Los representantes de Eurofund Logistics Capital Partners, Panattoni Iberia y Prologis España son algunos de los líderes que acudirán a The District, junto con expertos como **Pablo Redondo**, Senior Vice President en PineBridge Benson Elliot, con el propósito de compartir el cambio de rumbo que está adaptando el segmento.

La sostenibilidad, asunto clave para la logística y la industria

Otro de los temas cruciales a los que se enfrenta el logístico e industrial es el de la sostenibilidad y el cumplimiento de los criterios ESG en sus activos. Para ello, la cumbre abordará en diferentes debates el enfoque adecuado para ejecutar operaciones que optimicen la inversión a través de una apuesta por las certificaciones ambientales y la transición energética. Igualmente, tecnologías emergentes como 5G y edge computing entrarán a escena como parte de una nueva generación de tecnologías llamadas a cambiar positivamente la gestión de naves logísticas y centros de datos.

A este respecto, el futuro de los data centers en el mercado inmobiliario, la gestión del complejo mercado de suelo industrial y logístico, con su zonificación, planificación y liberalización de valor, así como el análisis de ubicaciones periféricas de inmuebles serán temas que formarán parte del amplio programa de la segunda edición de The District.

The District es un evento de:



Sobre The District: es un evento organizado por [NEBEXT](#) empresa especializada en eventos profesionales centrados en la innovación y en la transferencia tecnológica como [Digital Enterprise Show](#), [REBUILD](#), [Pick&Pack](#), [Food 4 Future – Expo FoodTech](#), [Tourism Innovation Summit](#) o [Advanced Factories](#). THE DISTRICT dispone de un área de Hospitality y un programa de congreso en 5 auditorios -The District World Summit 2023-, el mayor congreso europeo sobre innovación en la industria inmobiliaria-. Es el principal foro de encuentro donde se reúnen los inversores y fuentes de capital del sector del Real Estate que buscan oportunidades, nuevos proyectos inmobiliarios que impulsen la transformación urbana, con el objetivo de diseñar el futuro del sector del Real Estate en Europa.

The District es un evento de:

NEBEXT
NEXT BUSINESS EXHIBITIONS