

## Aumenta el apetito de los inversores

# El mercado logístico español atrae un 53% más de inversiones el 3T de 2018

**Las inversiones en activos logísticos en España han experimentado un crecimiento del 53% el 3T de 2018 respecto al mismo periodo del año anterior, según la consultora JLL que ha asesorado la mayor operación, la venta de la plataforma logística de Mango. Los inversores ven el potencial de este segmento inmobiliario con una consolidación de inversores especializados.**

**E**l volumen de inversión inmobiliaria en oficinas, retail y logística ha cerrado el 3T de 2018 con un total de 1.792 M€, un incremento del 40% respecto al trimestre anterior y un 54% por encima del mismo período del año anterior, según *JLL*. En el apartado de inmovilística, el crecimiento ha sido del 53% respecto al mismo periodo de 2017, lo que lo convierte en el principal catalizador de fondos.

Unos buenos resultados que no impedirán, sin embargo, que en el acumulado de 2018 el mercado inmobiliario no residencial con algo más de 4.700 M€ descienda un 19% respecto a los nueve primeros meses de 2017.

Si bien, Borja Ortega, Director de Capital Markets de *JLL*, señala que *estimamos que el volumen de inversión en inmobiliario terciario para final de año llegue a los 6.700 M€, muy similar al de 2016, y solo un 10% por debajo de 2017, un año excepcional gracias a operaciones de gran alcance como la de Alexander, valorada en 700 M€ o la del Centro Comercial Madrid Xanadú por 530 M€.*

### El sector logístico cerrará con 1.200 M€

La inversión directa en naves logísticas ha registrado importantes crecimientos en el 3T de 2018, con un volumen de 450 M€, incluyendo solares con proyecto, cuatro veces más que en el segundo trimestre y un 436% más que el mismo periodo del año anterior.

El volumen acumulado en estos nueve meses es de 872 M€, un 53% por encima del volumen total hasta la misma fecha de 2017. Según las estimaciones de *JLL*, la inversión en logística cerrará el año en 1.200 M€, gracias al gran apetito inversor.

*El mercado logístico está protagonizando el mercado de la inversión inmobiliaria en España. Los inversores ven el potencial de un mercado que lleva años creciendo, por falta de producto para invertir en otros segmentos, así como el nacimiento y consolidación de inversores especializados en industrial y logística, señala Ortega.*

Un aspecto diferenciador del segmento logístico, respecto al residencial y oficinas se



## Merlin Properties, incrementa su huella logística en España

■ La socimi continua apostando por los activos logísticos donde ya cuenta con una Superficie Bruta Alquilable, SBA, superior a 2.000.000 m<sup>2</sup>.

Su actividad desde el pasado julio:

- Adquisición de dos naves logísticas con 26.775 m<sup>2</sup> en el polígono industrial de Júndiz (Vitoria), que se encuentran alquiladas a *DHL*, bajo un contrato de suministro con *Mercedes-Benz*.
- Adquisición de una nave logística de 15.075 m<sup>2</sup> en Cabanillas (Guadalajara), en el corredor de Henares, alquilado íntegramente a *Jaguar Land Rover* con un contrato a 10 años.
- Inicio de las obras de construcción de dos naves logísticas en Cabanillas (Guadalajara), con 42.510 m<sup>2</sup>.
- Firma de un proyecto llave en mano de 35.282 m<sup>2</sup> de S.B.A. en Ribarroja, Valencia entrega del activo prevista para mediados de 2019.
- Inicio de un proyecto built-to-suit y un proyecto especulativo en la ZAL de Sevilla, con una S.B.A. agregada 18.461 m<sup>2</sup>.

Estas adquisiciones representan una S.B.A. agregada de 138.103 m<sup>2</sup>, con un importe comprometido de inversión de 78,6 M€ que añaden unas rentas anuales estimadas a la cartera de activos por importe agregado de 6,0 M€.

encuentra en que frente a que la mayoría de activos de estos últimos se concentra mayoritariamente en Madrid y Barcelona; en el logístico mientras que en el 3T las inversiones han ido a Cataluña (34%), Madrid (32%), el resto ha ido también a otras comunidades como Valencia, donde entre los activos logísticos que *GreenOak* anunció en diferentes ciudades europeas (ver recuadro).

### Las operaciones más importantes

Entre las operaciones más destacadas la venta en Barcelona el pasado septiembre de la plataforma logística de *Mango* en *Lliça d'Amunt*, valorada en 150 M€, que fue asesorada por *JLL*. El activo de 181.000 m<sup>2</sup> propiedad desde 2016, tras la compra a *Punto Fa*, del grupo inversor belga *VGP* pasó a manos de la socimi británica *Tritax Big Box*, en lo que es la mayor inversión de un activo logístico único en el mercado español en



### Plataforma europea de GreenOak invierte también en España

■ A finales de septiembre, el inversor *GreenOak* anunció la compra de 22 activos logísticos en Francia y España con un total de 720.000 m<sup>2</sup>, dentro de su estrategia de realizar adquisiciones en nodos logísticos clave.

Las inversiones francesas constan de 20 almacenes y almacenamiento en frío en los principales nodos del corredor logístico norte-sur entre París, Lion y Marsella.

Las inversiones españolas constan de dos almacenes fríos cerca de Barcelona y Valencia, alquilados por completo a grandes empresas de Alimentación.

Con estas adquisiciones, *GreenOak* aumenta en 1,8 Mm<sup>2</sup> hasta llegar a aproximadamente 2,2 Mm<sup>2</sup> en la plataforma europea con bienes en Francia, Países Bajos, Italia y España. Se trata de instalaciones modernas, grandes (37.000 m<sup>2</sup> de tamaño medio), ubicadas en nodos logísticos clave.

los últimos cuatro años desde que *Logicor* compró a *Gran Europa* en Guadalajara unas instalaciones de 320.000 m<sup>2</sup> por 133M€ y por encima de los 119M€ que pagó *Blackstone* el pasado julio por la cartera logística de la socimi *Lar España* por vender sus activos no estratégicos entre los que se encuentra los logísticos, para centrarse en los grandes centros comerciales.

Es el caso contrario a *Merlin Properties*, que continua ampliando su cartera de activos logísticos como puede verse en el recuadro.

Asimismo, *P3 Logistic Parks*, compañía especializada en la adquisición, desarrollo y gestión de propiedades en Europa ha firmado un acuerdo con *Airbus*, uno de los principales fabricantes en los sectores de la Aeronáutica, Espacial y servicios relacionados, para construir un nuevo centro logístico de 31.280 m<sup>2</sup> a medida en el parque de P3 en Illescas, Toledo. Los trabajos comenzarán a finales de 2018 y la entrega está planificada para el tercer trimestre de 2019.

De cualquier forma, como señalan desde *JLL*, el comercio electrónico explica algunas de las mayores operaciones en el cómputo del año como la del séptimo centro de *Decathlon* en Getafe en el 1T de 2018 con 25.000 m<sup>2</sup>, o los de *Inditex* que separa sus almacenes para el online con 19 stocks rooms.

m&a

# LA CARRETILLA IDEAL A PRECIO ESPECIAL

## La transpaleta WP 3010

La WP 3010 ofrece todas las ventajas de Crown en una transpaleta eléctrica robusta, potente y con formato compacto. Es adecuada para reparto, transporte en camión y aplicaciones de pasillo estrecho en tiendas.



Portes no incluidos



Para más información, contacte con su proveedor Crown, llame al **91 188 06 42** o visite [promotions.crown.com/transpaleta](http://promotions.crown.com/transpaleta)

**CROWN**  
IDEAS PARA AVANZAR

[crown.com](http://crown.com)