



El parque logístico de la Zona Franca (Barcelona) es de las únicas plataformas de la primera corona barcelonesa con superficies disponibles.

MANUEL PALOS

Madrid. El enorme crecimiento del sector logístico en España hará que sólo en Madrid, Barcelona, Zaragoza, Sevilla y Valencia se construyan unos 3,4 millones de metros cuadrados destinados a este tipo de uso hasta 2008. Esta es una de las conclusiones que apunta el estudio *El mercado logístico en España*, realizado por la consultora inmobiliaria CB Richard Ellis.

Las cinco ciudades citadas van a concentrar la mayor parte de las plataformas logísticas que se construirán en el país. En su mayoría seguirán contratando en régimen de alquiler y los precios, seguro, tenderán al alza.

El estudio informa de que los precios de alquiler pueden variar considerablemente entre una ciudad u otra, así como entre una plataforma u otra. Los precios máximos fueron de 7,5 euros mensuales por metro cuadrado, y se dieron en el Parque Logístico de la Zona Franca de Barcelona, en el Puerto Seco Santander-Ebro y en la plataforma PlaZa, los dos últimos de Zaragoza. En la actualidad los precios oscilan entre 2,5 y 7,5 euros mensuales.

#### Un sector con potencial

El campo de la logística y de la distribución experimenta desde 2003 un fuerte crecimiento en España, según el informe de CB Richard Ellis.

El mercado logístico español representa actualmente un 10% del PIB, muy cerca ya del sector turístico. Este despegue ha tenido una inmediata repercusión inmobiliaria, pues las inversiones

# El sector logístico ganará 3,4 millones de metros hasta 2008

## LAS GRANDES PLATAFORMAS SE CONCENTRAN ALREDEDOR DE LAS CIUDADES Y EN ZONAS EMERGENTES. LOS ALQUILERES OSCILAN ENTRE LOS 2,5 Y LOS 7,5 EUROS MENSUALES POR METRO.

en logística se han convertido en objetivo preferente para promotores nacionales y extranjeros.

Además, el incremento de la demanda acentúa la escasez de la oferta. En el conjunto de Madrid, las superficies logísticas disponibles apenas rondan los 110.000 metros

### EL MERCADO DE LA LOGÍSTICA EN ESPAÑA REPRESENTA ACTUALMENTE UN 10% DEL PIB

cuadrados, un 40,5% menos que hace un año. En Barcelona la disponibilidad apenas alcanza el 3,6% del stock.

#### Madrid y Barcelona

La actividad logística en Madrid tiende a intensificarse, sobre todo en superficies medianas, de entre 5.000 y 15.000 metros cuadrados, y siempre

en torno al eje Este del corredor del Henares y Sur hacia Toledo. De hecho, numerosos proyectos han rebasado los límites regionales y ocupan localidades de Guadalajara y Toledo.

Buena parte del éxito madrileño se debe a la disposición radial de las comunicaciones y a la trascendencia para el sur de Europa y el norte de África de la plataforma de carga del aeropuerto de Barajas, que recibe 338.152 toneladas de mercancías al año, el 63% de la carga total que soportan los aeropuertos españoles.

Por su parte, el mercado logístico en Barcelona concentra el 51% del stock total en las inmediaciones de la capital. La tasa de disponibilidad en esta zona, que suele llamarse primera corona barcelonesa, es de apenas el 3,6%. El resultado de esa escasez de oferta es la carestía de los precios de alquiler, por cuanto las empresas comerciales que necesitan transportes multimodales y cerca-

nía a la capital, se muestran dispuestas a pagar precios más elevados.

El parque logístico de la Zona Franca y Mas Blau son las únicas plataformas de esa primera corona barcelonesa con superficies disponibles, con precios que alcanzan los máximos nacionales en alquiler (7,5 euros mensuales por metro cuadrado) y en venta (1.900 euros por metro cuadrado).

Quizá por ello, Zaragoza, Sevilla y Valencia se han convertido en núcleos logísticos preferentes. En el conjunto nacional, las tareas de distribución tienden a concentrarse en nudos estratégicos de comunicaciones y los proyectos logísticos cada vez resultan más complejos y requieren más suelos.

#### Zaragoza

El caso de Zaragoza es llamativo porque ha experimentado un crecimiento exponencial en los últimos años derivado de su ubicación estratégica para toda la zona norte. Cabe destacar el éxito de Pla-

Za, la mayor plataforma logística de Europa (con 1.200 hectáreas de superficie), donde se han llegado a cerrar algunos alquileres por 10,83 euros mensuales por metro cuadrado. Este centro logístico está situado estratégicamente en el centro de seis áreas metropolitanas del suroeste europeo: Burdeos, Toulouse, Bilbao, Barcelona, Valencia y Madrid.

Los proyectos relacionados con la logística en Zaragoza se sitúan en la A-68, desde Puerto Seco, en la localidad zaragozana de Luceni, hasta casi la frontera con La Río-

### LOS PROYECTOS CADA VEZ RESULTAN MÁS COMPLEJOS Y REQUIEREN MAYORES SUPERFICIES

ja. Además, a seis kilómetros de la capital, en la A-23, la ciudad del transporte ha completado sus inquilinos.

#### Sevilla

El estudio de CB Richard Ellis también destaca la posición de Sevilla y Valencia. La capital andaluza presenta gran potencial, con impor-

tales desarrollos en poblaciones aledañas e importantes avances en infraestructuras. Hasta ahora, la principal oferta logística sevillana era la Zona Logística de Almacenamiento (ZAL), en el puerto y a 10 kilómetros del aeropuerto. Cuenta con los alquileres más caros del área, hasta cinco euros mensuales por metro cuadrado, y experimentará dos ampliaciones en 2007.

El almacenaje tiende a concentrarse en el Centro de Transportes de Mercancías, que agrupa a 60 empresas y en 2005 colgó el cartel de completo. Tiene prevista una ampliación de 360.000 metros cuadrados, que se entregará en 2008. Por último, el polígono industrial La Isla, en la localidad de Dos Hermanas, alberga algunas plataformas de uso industrial.

#### Valencia

La capital del Turia, por su parte, mantiene desde hace años una de las demandas más fuertes, estables y flexibles del país. El mercado valenciano se divide en tres áreas: la zona norte (el principal desarrollo será Parc Sagunt), la zona centro (la más próxima a Valencia) y la zona sur (que linda con Albacete y Alicante y ofrece precios más económicos).