



Los inversores del Real Estate miran hacia los activos logísticos ‘prime’, que centran la recuperación del segmento

El mercado logístico e industrial está experimentando una brecha marcada por la calidad de los inmuebles, siendo los que disponen de criterios de sostenibilidad y una ubicación estratégica los que logran una mayor atención por el capital

The District, que se celebrará en Barcelona del 25 al 27 de septiembre, citará a directivos de Eurofund Logistics Capital Partners, Prologis o Zalando, entre otros, que explicarán el reajuste del sector tras la pandemia

Barcelona, 20 de agosto de 2024 – El Real Estate europeo se encuentra en un proceso de readaptación significativo debido a los efectos postpandemia, los conflictos geopolíticos y la subida de los tipos de interés. Unos factores que han impactado profundamente en uno de los sectores que más se dinamizó durante la crisis del Covid-19: el logístico. Tras dos años excepcionales en 2021 y 2022, impulsados por el auge inesperado del comercio electrónico, este *asset class* actualmente está experimentando un proceso de reajuste como respuesta a la coyuntura del momento.

Según datos del sector, la demanda de espacios logísticos disminuyó un 35% en los principales mercados comunitarios durante el pasado año. No obstante, JLL reporta que la actividad inversora en la esfera industrial y de la distribución aumentó un 14 % interanual en el primer trimestre de 2024. Este empuje refleja la fortaleza del activo debido a la relocalización industrial en Europa para asegurar la cadena de suministro, la externalización de servicios pero manteniéndose dentro de la eurozona y el impulso que llevan a cabo los sectores manufacturero, de producción de soluciones sostenibles -como las baterías para automóviles- y alimentario.

Considerando este contexto, [The District](#), la cumbre diseñada específicamente para el capital del Real Estate, que tendrá lugar del **25 al 27 de septiembre en Barcelona**, servirá como punto de encuentro para debatir las opciones de inversión en el sector logístico y explorar oportunidades en favor de maximizar su desarrollo en un momento de recuperación paulatina. Ejemplo de esta senda de reactivación es la tendencia que prevén los analistas, los cuales indican que los alquileres de los inmuebles destinados a la distribución crecerán de forma anual un 2,2% durante los cinco siguientes ejercicios, con una especial fuerza en el sur de Europa, Alemania y el Reino Unido.

Mercado dividido: activos *prime* VS antiguos

La fortaleza del activo logístico es desigual en el Viejo Continente. Las propiedades más antiguas enfrentan mayores dificultades en el mercado debido a su ineficiencia energética y falta de cumplimiento con los criterios ESG, por lo que estos activos requieren de reformas para mantenerse competitivos en el panorama actual. En contraste, se pronostica que los activos logísticos *prime*, aquellos que cumplen con certificados sostenibles y están ubicados en enclaves



estratégicos, experimenten un aumento en los alquileres de aproximadamente un 4% en 2024, especialmente en Italia, Alemania y España, según CBRE.

Por lo tanto, se está creando una brecha entre los activos de calidad y los desactualizados, atrayendo estos primeros la inversión, y una aceleración del rendimiento en los alquileres, debido a la escasez de oferta de inmuebles *prime*, el elevado coste de la nueva construcción y su baja financiación. **Cristian Oller**, Vicepresidente y Country Manager España de Prologis, explorará en The District 2024 las posibilidades que emergen, para los inversores más oportunistas, en el ámbito de los alquileres logísticos e industriales para el segundo semestre de 2024, cuando las tasas de espacios vacantes empezarán a equilibrarse.

A su vez, y siguiendo la misma línea, se abordará cómo los 'discount retailers', minoristas que centran su estrategia en los productos rebajados y que tienden a vender mediante el soporte 'online', están estimulando el *asset* logístico. Estos actores son de los que están generando un interés sostenido de superficies dedicadas a la distribución y almacenaje, de modo que ejercen un papel destacado en el ecosistema de la demanda actual a escala global. A fin de analizar cómo las marcas de venta al detalle centradas en las ofertas están influenciando el mercado, el encuentro europeo citará a líderes de la talla de **Rebeca Schlutz**, Senior Expert Logistics Real Estate en Zalando, o **Flor Fernández**, Land Planning Manager en Eurofund Logistics Capital Partners. Todos ellos, revelarán los planes de expansión y estrategias que adoptan las plataformas logísticas, grandes superficies y las empresas detallistas para optimizar las cadenas de abastecimiento.

Un nuevo enfoque para el futuro logístico

Otra de las cuestiones que abordará The District es el cambio de paradigma del '*just in time*' al '*just in case*', a partir del que se busca no romper con el stock e incrementar la capacidad de respuesta ante situaciones inesperadas. Así, la transformación del concepto refleja la importancia de evitar problemas de aprovisionamiento, los cuales se pueden solventar ubicando la producción de suministros o contando con proveedores en los países europeos, hecho que impacta en la optimización integral del proceso de la cadena de valor. Sobre esta cuestión indagará **Jens Orbeg**, Director y Capital Deployment en Prologis, quien también pondrá el foco en la innovación surgida en la logística urbana y última milla con vistas a adaptarse a las exigencias de los consumidores de ahora.

Sobre The District (25-27 de septiembre, Barcelona): es el mayor evento europeo dedicado al Real Estate desde la perspectiva de la inversión. La cumbre dispone de un área de Hospitality y un programa de contenidos en The District World Summit 2024, el congreso de referencia global sobre estructuras de capital, que cuenta con 5 auditorios. Es el principal foro de encuentro donde se reúnen los diferentes agentes del Real Estate que buscan oportunidades y nuevos proyectos inmobiliarios, que impulsen la transformación urbana con el objetivo de diseñar el futuro del sector en Europa. The District es un evento organizado por NEBEXT – Next Business Exhibitions.