

La logística del siglo XXI



Basilio González

Director de logística de Dunas Capital Real Estate

Dunas Capital continua su apuesta por el sector inmobiliario, especialmente en el sector logístico y está desarrollando dos parques logísticos de última generación en las localidades de Noblejas y Meco.

Implicarán una inyección de 1,5 millones de metros cuadrados de inmuebles para actividades industriales y logísticas de alto valor añadido con los más exigentes estándares técnicos, de sostenibilidad y eficiencia energética en los próximos 5 años.

Las inmejorables comunicaciones a las autovías, dentro de los ejes Lisboa-Valencia y Madrid-Barcelona, hacen de estos proyectos unos enclaves privilegiados para la distribución logística en sus diferentes modalidades.

Los proyectos están concebidos para albergar inmuebles XXL desde 40.000 metros cuadrados en adelante e incluirán los últimos avances en sostenibilidad y eficiencia energética. Noblejas y constituye una opción única para poder desarrollar inmuebles con una superficie superior a 150.000 metros cuadrados de superficie bruta arrendable. La proximidad a los puertos de Barcelona, Valencia y Algeciras hacen de estos proyectos una interesante alternativa para empresas cuya actividad esté relacionada con la actividad portuaria.

Para la urbanización de los proyectos, Dunas Capital ya se ha asociado con empresas como Urban CM, que han desarrollado y urbanizado toda el área logística de Illescas.

A pesar de la crisis energética actual, vemos con optimismo la evolución de ambos proyectos al tener ya cerrado un acuerdo para una parcela de 400.000 metros cuadrados en Meco con un minorista de primer nivel y haber cerrado la primera operación en Noblejas para un suelo de 100.000 metros cuadrados.

A pesar de la incertidumbre económica producida por la crisis energética y el incremento de los costes de construcción, creemos que el mercado se está viendo más afectado en la parte de inversión donde se está produciendo un ajuste. Sin embargo, los ritmos de absorción en las principales capitales como Madrid y Barcelona siguen siendo excelentes, con 650.000 metros cuadrados y 400.000, respectivamente. En el primer semestre de 2022, lo cual muestra un buen estado de salud y capacidad de resiliencia del sector logístico.

Dada la rápida evolución del sector logístico es inevitable la creación de parques logísticos con buenas comunicaciones y adaptados a las nuevas necesidades y cambios que vendrán en el futuro inmediato. Se hace necesario la creación de parcelas con capacidad para naves de 100.000, 150.000 y 200.000 metros cuadrados, que cada vez van a ser más habituales, así como amplios viales e infraestructuras preparados para camiones más grandes e incluso autónomos.

Asimismo, se hace necesario la construcción no solo de inmuebles sostenibles, sino que posibiliten la implantación de estrategias bienestar por parte de las empresas con instalaciones que ayuden a mejorar el bienestar general de los empleados incluyendo la salud, la felicidad y la prosperidad (calidad del agua y aire, gimnasio, guardería, etc) y que ayuden a captar y retener una mano de obra cada vez más cualificada.

Dunas Capital quiere crear un concepto de parque logístico del siglo XXI con amplias zonas verdes con mobiliario reciclado y arbolado autóctono, carril bici, puntos de carga de vehículos y servicios comerciales de forma que queden integrados dentro de la comunidad a la que pertenecen y donde los vecinos pueden disfrutar de sus instalaciones.

Los parques logísticos de Noblejas y Meco son una respuesta a esa demanda del mercado.