

La Casera abre una gran planta logística en Toledo

Orangina Schweppes ha alquilado una plataforma de 32.000 metros cuadrados a Inbisa en la que ha sido la mayor operación en este sector en el último año.

Marisa Anglés. Barcelona

La firma de bebidas La Casera abrirá una nueva plataforma logística en el polígono industrial de Toledo. La marca del grupo Orangina Schweppes ha alquilado a Inbisa una nave de 32.000 metros cuadrados, la mayor plataforma de distribución que se ha arrendado en España en el último año, según la inmobiliaria.

La apertura de este centro de distribución se produce después de que La Casera cerrara la histórica fábrica que tenía en Valladolid el pasado año y trasladara la producción a la planta que tiene en Toledo, donde ya envasaba Schweppes y Trina. Este fue el tercer cierre en pocos meses de Orangina Schweppes, que también dejó de producir en Barberà (Barcelona) y Arteixo (A Coruña), y centró su producción en Toledo y Sevilla.

En 2010, último año con cifras disponibles, Orangina Schweppes España facturó 345 millones de euros. Al cierre de ese ejercicio, empleaba a 932 personas.

Primera fase

La plataforma logística alquilada es la primera fase de un conjunto que se desarrolla sobre una parcela de 140.000 metros cuadrados. El polígono industrial de Toledo acoge a más de un centenar de empresas y tiene prevista una ampliación de 1,3 millones de metros cuadrados.

El polígono está comunica-

Orangina Schweppes ha centrado toda su producción en Toledo y en Sevilla



La nueva plataforma de distribución de La Casera tiene 32.000 metros cuadrados en Toledo.

do con Madrid a través de autovía, autopista y AVE. Su ubicación, junto a la nueva autovía de Castilla La Mancha A-40, lo convierten en un enclave estratégico entre Valencia, Madrid y Lisboa.

Inbisa ha cerrado en el último año 148 operaciones, que han sumado 123.500 metros cuadrados. En total ha llevado a cabo 103 ventas y 45 alquileres. Entre sus nuevos inquilinos, se encuentra Acciona Infraestructuras, Grupo Dipyme, Diagnostica Stago, Vaughan Systems y Amper Sistemas.

Además del área de promoción inmobiliaria y construcción de centros empresariales, plataformas logísticas, edificios de oficinas y residenciales, el grupo Inbisa integra áreas de energía, logística, financiera, servicios, medio ambiente, y diversificación.

La operación de La Casera en el polígono industrial de

TARIFAS

En los últimos doce meses, los precios de alquiler de las naves logísticas en el área de influencia de Madrid han caído un 5,3%, mientras que en la zona de Barcelona el descenso ha sido del 13,6%, según datos de Aguirre Newman.

Toledo ha ayudado a compensar el contraste que ha experimentado el mercado logístico del área de Madrid en comparación con el de Barcelona en los últimos doce meses. Según un reciente informe de Aguirre Newman, con un ratio en el entorno de un 16%, sobre unas existencias totales de 5,85 millones de metros cuadrados.

gísticos ha crecido un 46%, y hasta 355.053 metros cuadrados, en el mercado de Madrid la contratación cayó un 10,5%, hasta 237.160 metros cuadrados.

El volumen de la oferta en el mercado industrial y logístico de Madrid y Barcelona, según el último informe de la consultora, sigue siendo muy alto, lo que mantiene el precio medio de alquiler y de venta de ambos negocios a la baja.

En el mercado del área de influencia de Madrid, la disponibilidad de producto logístico ha mantenido una tendencia ligeramente creciente en los últimos doce meses. De las tasas prácticamente nulas que se apreciaban en 2007, se ha pasado a una desocupación "muy alta", valora Aguirre Newman, con un ratio en el entorno de un 16%, sobre unas existencias totales de 5,85 millones de metros cuadrados.

OPINIÓN

Manuel Martín

¡Prepárense para el impacto!

Estas palabras que ningún pasajero de avión desearía oír jamás resuenan especialmente cuando abordamos la situación actual de Europa. Ahora que el motor de crecimiento se está frenando, lo único que podemos hacer es esperar y formular deseos mientras abordamos las implicaciones para la inversión inmobiliaria. ¿Encontrarán los políticos y las autoridades bancarias la determinación para fraguar un aterrizaje de emergencia exitoso? ¿O nos veremos inmersos en el desastre?

En lo que respecta a las perspectivas económicas, la crisis de deuda ha dado al traste con las probabilidades de un retorno rápido a la senda de la recuperación. La suerte de los diferentes países variará; así, algunos seguirán registrando tasas de crecimiento bajas y otros se deslizarán de nuevo hacia la recesión. Partimos de la base de que el núcleo está formado por el norte de Europa y centro del continente mientras que las economías del sur, incluyendo España, conforman la mayor parte de la periferia. A medio plazo surgen importantes distinciones en la evolución del sector inmobiliario entre ambas regiones.

Inicialmente, el núcleo se presenta como la opción segura, pero las rentabilidades serán a la baja. Si los mercados del núcleo europeo evitan una gran recesión, los alquileres máximos resistirán, aunque el crecimiento se estancará. El estatus de refugio de estos países sugiere que los bajos rendimientos de los bonos

Los inversores invertirán en activos en el norte y centro de Europa, donde hay menos riesgo

apoyarán los precios del producto *prime*, ya que los inversores se sienten atraídos por las rentas seguras y contratos largo plazo. La falta de liquidez para activos no *prime* hará que su evolución será peor, ya que las rentabilidades subirán y los alquileres bajarán.

La evolución de los mercados periféricos, entre los que se encuentra España, dependerá en gran medida de la predisposición de los bancos a financiar operaciones; algo improbable si estos países recaen en la recesión. En este caso, los alquileres *prime* volverán a caer (en Madrid ya ha aparecido este fenómeno) y las rentabilidades *prime* repuntarían a medida que los inversores vayan descontando el riesgo cambiario en los precios. La buena noticia, es que tras un periodo negativo de hasta dos años, las perspectivas para los activos *prime* en los países periféricos serían más atractivas que en el núcleo europeo, ya que las economías terminarían girando al alza y el crecimiento de los alquileres se aceleraría desde unos niveles muy bajos.

Con el fin de acceder a activos *prime* con rentabilidades más altas, los inversores podrían optar por centrarse en países de la periferia. España podría generar ese interés.

Nos espera un vuelo accidentado durante los próximos años y le recomendamos que mantengan abrochados sus cinturones.

Director del área de negocio inmobiliario de Henderson Global Investors

SOBRE EL TERRENO

SIIC DE REALIA GANA UN 363% MÁS EN 2011

La inmobiliaria francesa SIIC de Paris, controlada por Realia en un 59,7%, facturó 73,9 millones en 2011, un 18,1% más que en el ejercicio anterior. Este aumento en sus ingresos le permitió cerrar el pasado ejercicio con un beneficio neto de 42,9 millones, cuatro veces más en 2010. Los ingresos por alquileres se han situado en 67,4 millones de euros, un 17,3% más. El consejo ha acordado repartir 4,2 millones en dividendos.

CAEN LAS COMPRAS COMERCIALES EN 2011

La inversión en inmuebles comerciales durante 2011 alcanzó un volumen 2.600 millones de euros, según BNP Paribas RE, un 41% menos que el año anterior. En oficinas, las inversiones sumaron 900 millones, de los que 400 fueron por la operación más importante del año en España, la compra de Torre Picasso por Pontegadea. El segmento de hoteles fue el que registró un menor retroceso, con un descenso de sólo el 5,9%.

NUOVO INQUILINO PARA IBERDROLA INMOBILIARIA

La empresa portuguesa Servdebt ha alquilado 1.000 metros cuadrados en las Torres Colombo de Lisboa. El proyecto de oficinas está promovido a partes iguales por Iberdrola Inmobiliaria, Grupo Caixa Geral de Depósitos, Sonae Sierra y CBRE Global Investors. La iniciativa comprende dos torres de 14 plantas con 29.000 metros cuadrados de superficie cada una que se ubican sobre centro comercial.

BLOCKSALSA VENDE LAS VIVIENDAS DE IBUSA

La compañía online Blocksalsa ha sido elegida junto a la firma Affidavit para la comercialización de los activos residenciales de la inmobiliaria Ibusa, empresa que en la actualidad se encuentra en situación de concurso de acreedores. Son 300 viviendas de dos tipologías: unas libres y otras en régimen de alquiler con vencimiento en un plazo máximo de 5 años. Los inmuebles se venden por un precio de 9.000 euros.

LA EMPRESA DE BAÑUELOS INVIERTE 500 MILLONES

El grupo Veremonte, cuyo principal accionista es el empresario español Enrique Bañuelos, prevé invertir cerca de 500 millones de reales (unos 230 millones de euros) en 2012 en compras de activos no residenciales en Brasil. A través de su filial Veremonte Real Estate, tiene previsto destinar esta cantidad a comprar oficinas y edificios industriales en Sao Paulo y Río de Janeiro para, posteriormente, alquilarlos o venderlos a un tercero.

SUBE EL ALQUILER DE SEGUNDA MANO

El precio medio de la vivienda de segunda mano en España aumentó un 0,2% en enero de 2012 respecto a diciembre de 2011, lo que sitúa su valor en 7,59 euros el metro cuadrado al mes, según los datos del portal inmobiliario fotocasa.es y la escuela de negocios IESE. El municipio más caro continúa siendo San Sebastián, con un precio de 12,51 euros; mientras que Madrid se sitúa en una media mensual de 10,22 euros el metro cuadrado.