

Producir en Europa para Europa: por qué la reindustrialización es la próxima gran apuesta inmobiliaria

Analizamos el foco que Europa está poniendo en la resiliencia, destacando las perspectivas para asegurar las cadenas de suministro y estimular la innovación.

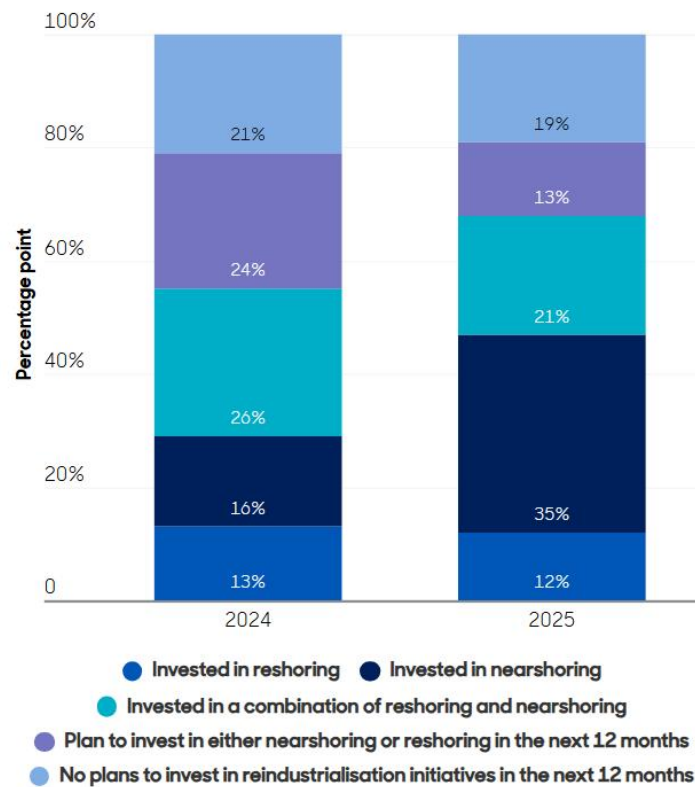
Los inversores en el sector inmobiliario europeo podrían estar a punto de conseguir lo que tanto tiempo llevan esperando: un motivo para volver a ilusionarse. Tras décadas de rápida globalización y creciente dependencia del comercio mundial, la estrategia económica europea ha iniciado un cambio significativo hacia la resiliencia y una mayor autonomía. Esta tendencia abrirá nuevas oportunidades de inversión en el sector inmobiliario industrial a una escala que podría rivalizar con el comercio electrónico por su impacto sísmico.

El mundo está cambiando. Una serie de conmociones mundiales –como la pandemia de Covid-19, las perturbaciones de la cadena de suministro, conflictos geopolíticos como la guerra de Ucrania y el aumento de las tensiones entre las grandes potencias– se han combinado para poner de manifiesto las vulnerabilidades inherentes a las cadenas de valor europeas, altamente globalizadas. Existe un consenso cada vez mayor sobre la necesidad de reindustrializar Europa para garantizar la resistencia económica e insuflar nueva vida a la economía.

Tras los grandes cambios en la política industrial de la UE en 2022, cada vez hay más pruebas de que esto ya está ocurriendo. La proporción de empresas que invierten en nearshoring ha pasado del 42 % en 2024 al 56 % en 2025, según una encuesta reciente de Capgemini [1]. Microsoft, Volvo, Sanofi, GSK, Novo Nordisk, Nestlé, Rheinmetall y muchas otras han anunciado importantes inversiones para ampliar la capacidad de producción en Europa de cara a 2025.

El gráfico 1 muestra el crecimiento de la demanda de capacidad industrial deslocalizada.

Chart 1: Percentage of organisations that have invested in reshoring or nearshoring most of their manufacturing or production increases to 68%



Source: Capgemini - the resurgence of manufacturing 2025

Las cadenas de valor y la necesidad de resiliencia

El futuro de Europa en un mundo más fragmentado depende de su capacidad para investigar, desarrollar, crear prototipos, producir en serie y distribuir una mayor proporción de bienes esenciales. Esto es predominantemente dentro de sus propias fronteras, con las economías europeas vecinas y a través de una gama más amplia de cadenas de valor. Esto tiene grandes connotaciones para la producción y la propiedad de la cadena de suministro en Europa, ya que hoy en día se carece de la capacidad y de las instalaciones necesarias para apuntalar este cambio sistémico.

Tomemos como ejemplo la energía solar. En abril de 2024 se aprobó la Ley de Industria Neta Cero de la Unión Europea. Obliga a que al menos el 40% de las necesidades anuales de despliegue de tecnología neta cero de la UE se cubran con fabricación nacional para 2030. En la actualidad, China representa el 95% de la producción mundial de paneles solares, por lo que la nueva «Carta Solar» supone un cambio significativo respecto a la dependencia a largo plazo de China. Existe un planteamiento similar para las baterías de los vehículos eléctricos (VE), los productos farmacéuticos y muchas otras cadenas de valor esenciales.

Aunque la lista de metatendencias que impulsan la reactivación industrial de Europa es numerosa, creemos que hay cinco fuerzas que están impulsando la deslocalización de la producción a Europa. Estas son:

1. Desglobalización

Tras décadas de expansión de la globalización, el crecimiento del comercio se ha ralentizado y, en algunas zonas, se ha invertido. Las empresas se están replanteando las cadenas de suministro de larga distancia que se optimizaron en función de los costes, pero no de la solidez. Se está produciendo un alejamiento de la deslocalización extrema, ya que las empresas tratan de localizar la producción en aras de la fiabilidad. Las solicitudes de adquisición de capacidad para reubicar las cadenas de suministro aumentaron un 24 % en 2024, y la dependencia total de la cadena de suministros en ubicaciones cercanas casi se duplicó hasta alcanzar el 10 % en los últimos cinco años [2].

2. Proteccionismo y tensiones comerciales

El aumento de las barreras comerciales (aranceles y controles a la exportación) y el nacionalismo económico obligan a las industrias europeas a adaptarse. La política europea está cambiando para proteger cuidadosamente las industrias estratégicas, sin dejar de participar en el comercio. El concepto de Autonomía Estratégica Abierta de la Comisión Europea resume este equilibrio: permanecer abiertos al comercio y la cooperación, pero reduciendo las dependencias en toda una serie de sectores.

3. Riesgos de las cadenas mundial de suministro

El riesgo inherente a las cadenas de suministro internacionales ha aumentado. Acontecimientos como el cierre de puertos, las catástrofes naturales o los conflictos geopolíticos pueden repercutir en todo el mundo. Lo que antes se daba por sentado (transporte marítimo barato y entregas «justo a tiempo») se considera ahora una vulnerabilidad. El conflicto entre Israel e Irán ha tenido repercusiones materiales e inmediatas en los flujos marítimos a través del Estrecho de Ormuz. El uso de inhibidores de GPS por parte de Irán ha hecho demasiado arriesgada la navegación por el estrecho, impidiendo el paso de más de 790 buques al día. Mientras tanto, los costes de envío por unidades equivalentes a 40 pies desde los puertos de Emiratos Árabes Unidos aumentaron un 76% entre mayo y junio de 2025 [3]. Sin embargo, un obstáculo mayor son los seguros. Este coste se ha disparado, pasando del 0,125% del valor del buque al 0,45% en pocas semanas. Además algunos buques estadounidenses, británicos e israelíes no pueden obtener ningún tipo de seguro [4].

4. Seguridad y defensa

Como se nos recuerda constantemente en la prensa, el panorama de la seguridad en Europa ha cambiado radicalmente, sobre todo tras la invasión rusa de Ucrania. Hay un impulso político para aumentar significativamente el gasto en defensa (algunos piden hasta un 3–5% del producto interior bruto) para garantizar la seguridad. Esto se traduce en grandes pedidos de equipos militares y productos relacionados con la defensa (como componentes de drones y otras tecnologías), que las naciones europeas se esfuercen por producir internamente o dentro de Europa. El acuerdo del Reino Unido para operar 20 jets F35A estadounidenses fabricados por Lockheed Martin, fuera del Reino Unido, creará unos 2.000 puestos de trabajo en 100 empresas [4].

5. Automatización e Industria 4.0

Los avances en automatización, robótica y fabricación digital (Industria 4.0) están reduciendo la diferencia de costes laborales que antes impulsaba la externalización a países con salarios bajos. La automatización permite producir de forma más competitiva en lugares europeos con salarios más altos. Las empresas europeas están adoptando tecnologías como la inteligencia artificial, los sensores y la impresión 3D en la fabricación. Este cambio tecnológico está inclinando la balanza hacia la fabricación de productos en Europa.

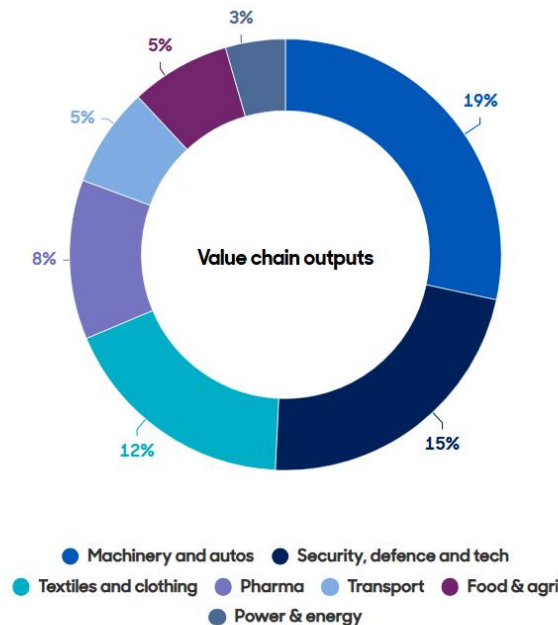
En combinación, estas fuerzas sientan las bases para una importante revitalización de la base industrial europea. Nuestra conclusión es que, en los próximos cinco a diez años, Europa necesitará más fábricas, más inversión en investigación y desarrollo (I+D) y más capacidad de producción. Esto conducirá a que una mayor proporción de los bienes consumidos en Europa se fabriquen en Europa.

¿A qué sectores afectarán más estos cambios?

Creemos que la necesidad de garantizar la resistencia de las economías europeas afectará significativamente a seis cadenas de valor clave. Éstas crearán nuevas oportunidades para que los inversores inmobiliarios adquieran un mayor rendimiento de su clase de activos a partir de una base de demanda industrial más profunda. La creación o modernización de existencias para apoyar la reindustrialización también aporta nuevas oportunidades de inversión. Las seis cadenas de valor clave incluyen (1) seguridad, defensa y tecnología, (2) alimentación y agricultura, (3) textil y confección, (4) energía y electricidad, (5) maquinaria y automoción y (6) productos farmacéuticos. El gráfico 2 muestra la producción económica de cada una de las cadenas de valor, como porcentaje de estos segmentos de la economía.

Mientras que la producción industrial en sí sólo representa hoy el 20% de la producción económica de la UE, estas seis cadenas de valor atraviesan aproximadamente el 65% de la economía europea [5]. La reindustrialización ofrece, por tanto, la oportunidad de aumentar la resistencia en un mundo incierto y de impulsar un crecimiento significativo, dos aspectos de los que carece actualmente la economía europea.

Chart 2: Output of each of the value chains, as a share of these strands of the economy



Source: LSEG, Oxford Economics, Aberdeen June 2025

¿Por qué debería atraer el sector industrial a los inversores inmobiliarios?

La reestructuración de estas cadenas de valor requerirá nuevas e importantes infraestructuras físicas y capacidad de producción y distribución a gran escala. Estas necesidades se darán a menudo en nuevos emplazamientos, con nuevos motores que afectarán a las necesidades de los inquilinos. También podrían dar nueva vida a los emplazamientos existentes, con modernos centros de innovación, instalaciones de I+D previas a la producción y talleres de prototipado que sustituyan o complementen a los parques industriales y comerciales tradicionales.

El impacto en el mercado será notable. Al igual que el cambio estructural en el auge del comercio electrónico, creemos que la reindustrialización impulsará un nuevo cambio estructural en la demanda de naves industriales. Esto debería reducir aún más las tasas de vacantes estructurales, apuntalando los flujos de caja de los alquileres y creando valor a largo plazo para los inversores. También podríamos ver nuevas presiones al alza de los alquileres, lo que favorecería una rentabilidad atractiva.

Habr  oportunidades significativas de invertir capital para crear espacio, aumentar la eficiencia energética y mejorar la calidad operativa para satisfacer la demanda futura. La capacidad de recuperación implica no sólo recuperar la producción, sino también modernizar y preparar la industria europea para el futuro. Por consiguiente, la inversión inmobiliaria será esencial para modernizar, reconvertir, ampliar y preparar para el futuro las propiedades existentes. Esto concuerda con las agendas políticas de la UE en materia de Green Deal y digitalización, que refuerzan aún más estas oportunidades de inversión.

En esta ocasión, creemos que las propiedades industriales serán las principales beneficiarias del cambio estructural, junto con los activos logísticos, y que la oportunidad se extenderá a los siguientes tipos de activos:

Industrial:

- Industrial estándar: plantas de producción y montaje
- Industria ligera: instalaciones industriales y de montaje más pequeñas, talleres y polígonos industriales de alquiler múltiple
- Industria pesada: grandes instalaciones de producción en serie
- Centros de I+D: talleres, espacios de I+D de preproducción, centros de innovación y parques tecnológicos.

Logística:

- Logística urbana y ubicaciones de última milla – almacenes de cross–docking
- Logística Midbox: ubicaciones en la periferia de las ciudades
- Logística de grandes superficies: instalaciones logísticas de varios niveles a gran escala
- Almacenamiento al aire libre – instalaciones en tierra o parcialmente cubiertas para el almacenamiento de existencias a gran escala

Reindustrialización: la próxima gran oportunidad para los inversores en Europa

En resumen, Europa está preparada para la próxima oleada de revolución industrial, centrada en la resiliencia y la autosuficiencia. Aprovechando estas tendencias, Europa podría asegurar cadenas de suministro críticas, estimular la innovación, crear empleo en casa e incluso alcanzar objetivos de sostenibilidad (líneas de suministro más cortas y producción más ecológica). El cambio no estará exento de dificultades, como el aumento de los costes a corto plazo, la necesidad de mano de obra cualificada y el equilibrio entre la apertura comercial y la autonomía. Pero con un fuerte apoyo político emergente, el continente puede beneficiarse significativamente en los próximos cinco a diez años de la reindustrialización. El sector inmobiliario industrial y logístico está llamado a prosperar gracias a esta nueva ola de demanda, a medida que Europa construye las fábricas y las redes de distribución de un futuro más resistente.

1. Capgemini – El resurgimiento de la industria manufacturera. Estrategias de reindustrialización en Europa y EE.UU.
2. QIMA 2025 Barómetro de la deslocalización cercana
3. Centro de Cooperación y Concienciación de la Información Marítima, CNBS
4. Financial Times
5. Oxford Economics

Craig Wright, jefe de investigación europea, activos reales, Aberdeen