

# L'experiència de Saba Parcs Logístics

Sylvia Rausch

10 de desembre 2012

# Índex

01. Catalunya Logística

02. Saba Parcs Logístics

03. Conclusions



**01.**

# **01. Catalunya Logística**

## Catalunya... volem que sigui “logística”?

Gairebé tothom està d’acord que el sector logístic és un sector de rellevància pel present i pel futur de l’economia catalana i que donat el nostre posicionament geoestratègic tenim una oportunitat, però ...



- *“Catalunya aspira a ser la Holanda del Sud d’Europa”, “La logística acaba donant impuls, productivitat i eficiència a d’altres activitats”,* **Artur Mas**
- *“El sector de la logística té una enorme transcendència per a la nostra economia”, “La logística és la fulla de ruta pel futur de l’economia catalana”,* **Lluís Recoder**
- *“La logística és un dels sectors sobre els que relançar l’economia catalana”,* **Sixte Cambra**
- *“Catalunya serà logística o no serà”,* **Ramon Tremosa**

Per quin tipus de logística som competitius?

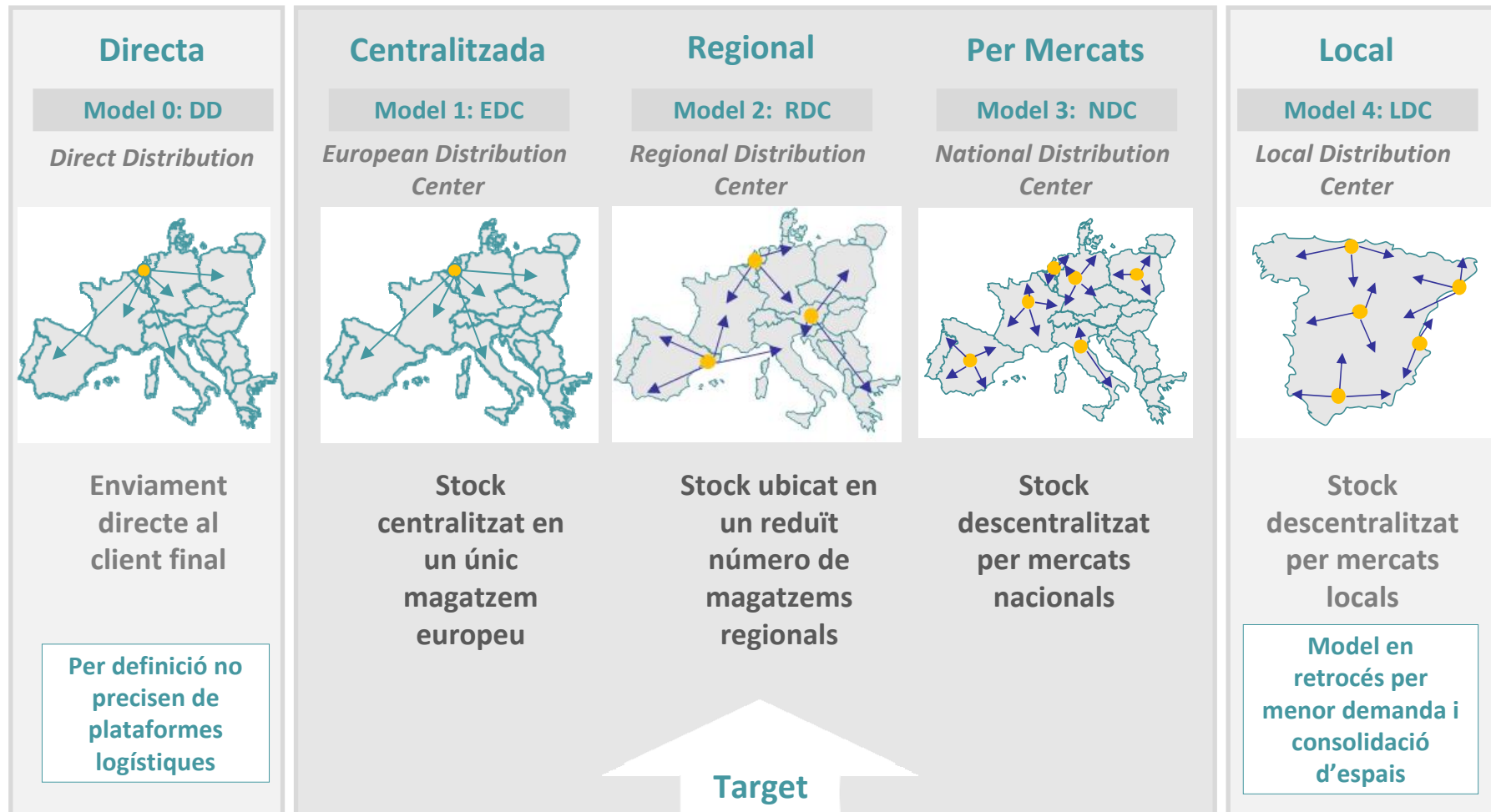
Amb qui estem competint en aquest posicionament? Madrid, València, Marsella?

Estem establint les bases per donar resposta a les necessitats logístiques futures de l’economia?

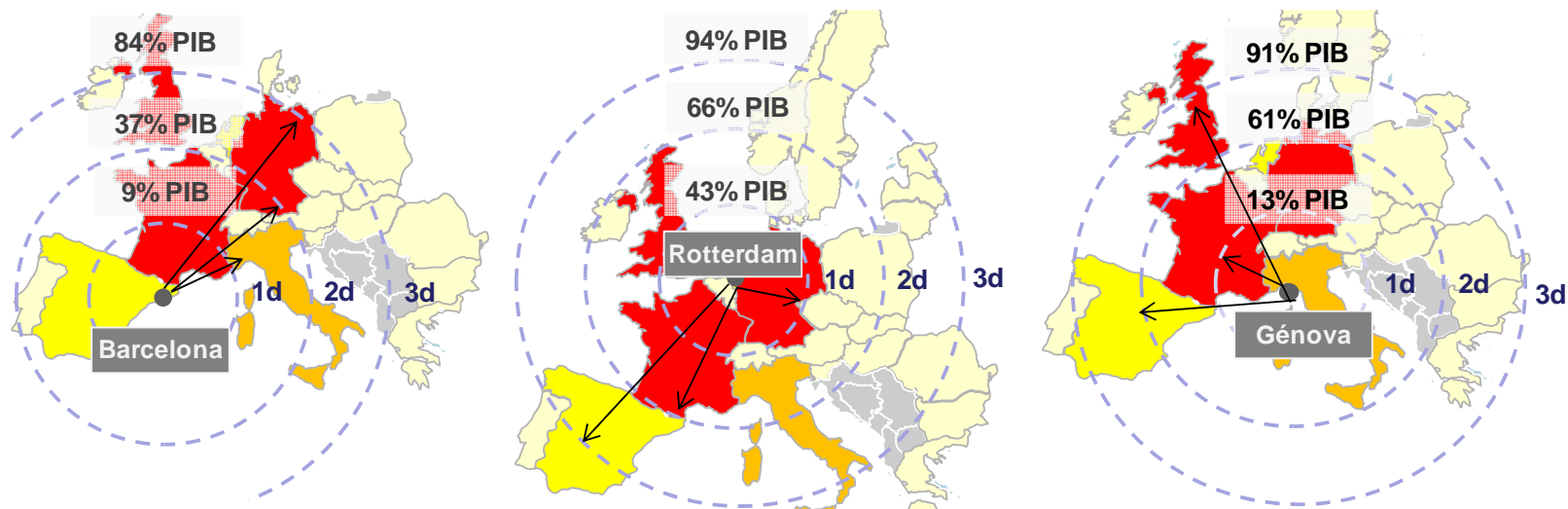
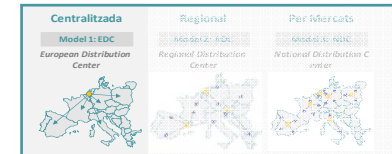
Tenim una oferta de sòl logístic/industrial coordinada i competitiva?

Ens ho estem mirant des d’un punt de vista de mercat, de negoci, dels clients i les seves necessitats?

## Existeixen cinc models diferents de distribució logística a Europa



## Difícilment Catalunya pot competir en acollir plataformes de distribució per a tota Europa...



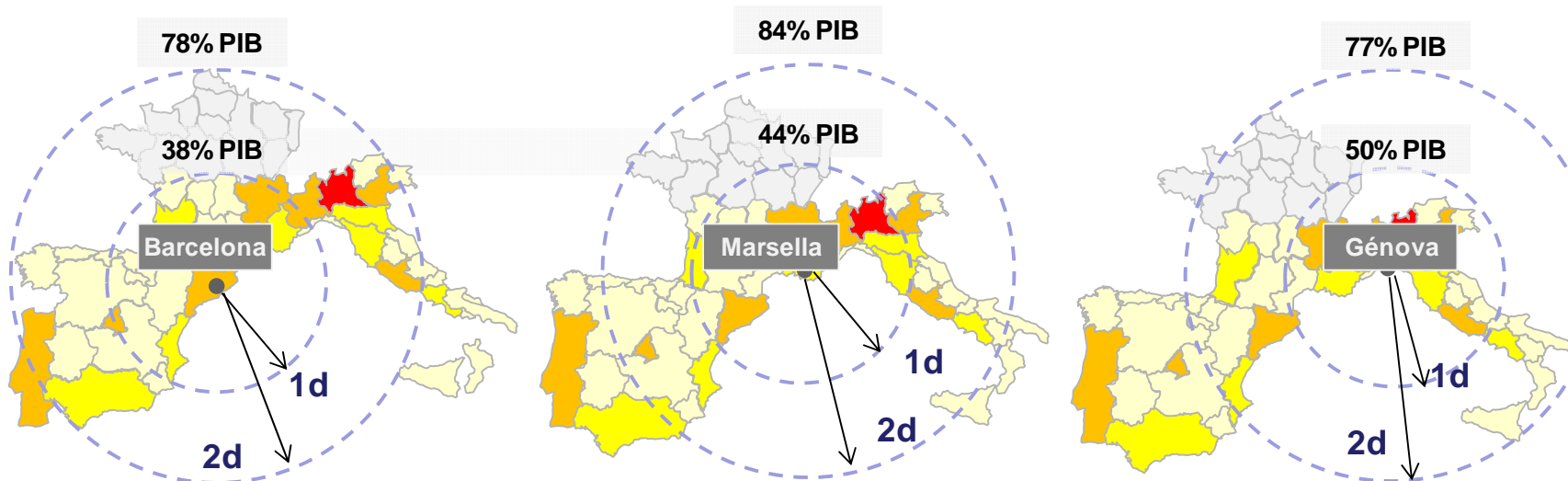
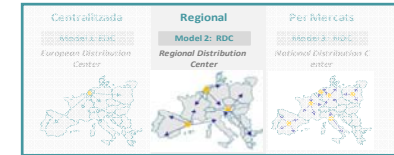
% PIB UE

■ 15-20% ■ 10-15% ■ 5-10% ■ <5%

Font: ALG/Eurostat

Mentre els ports dels Països Baixos cobreixen el 43% del PIB de la Unió Europea en només un dia de conducció, **Catalunya solsament cobreix el 9% del mateix PIB**. A més a més l'accés a aquest 9% del PIB depèn quasi exclusivament d'una sola ruta (pas fronterer cap a França per Pertus).

...pel contrari, Catalunya té una posició competitiva per atreure plataformes de distribució per l'Europa del Sud...



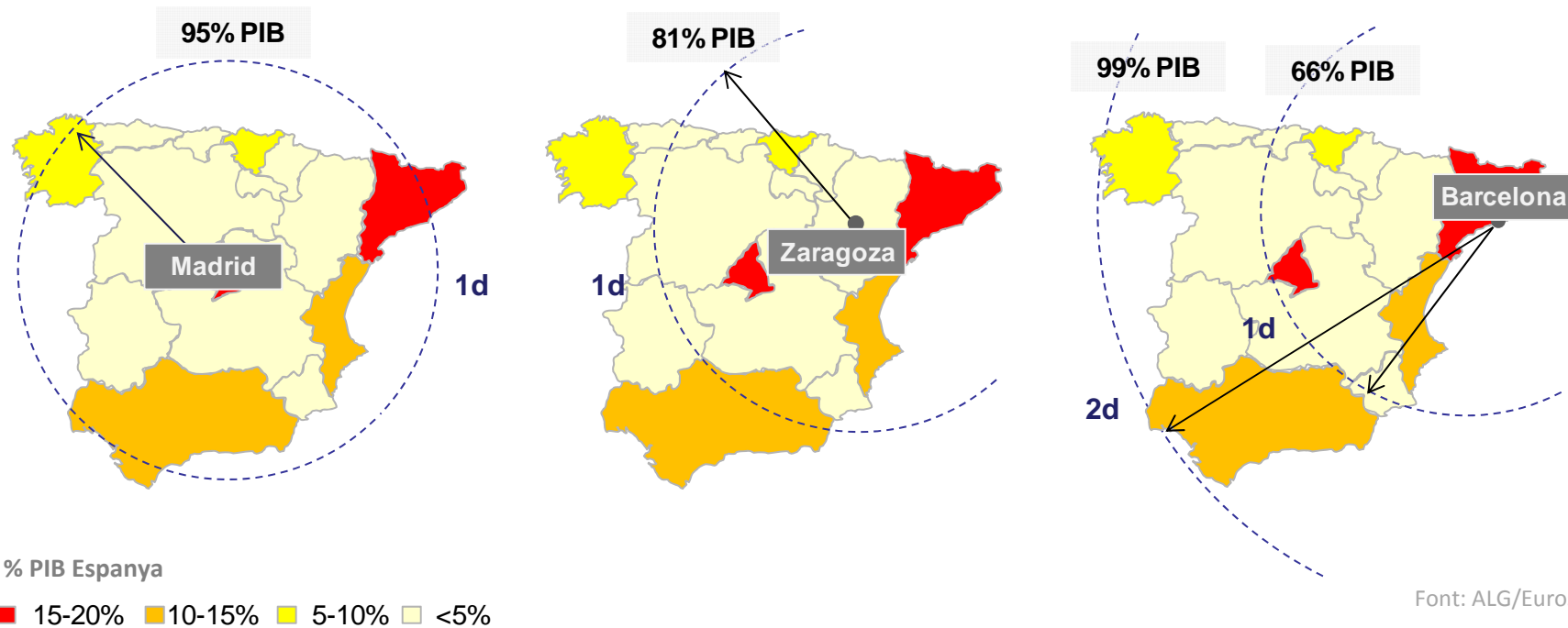
% PIB Sud de Europa (Andorra, Espanya, França, Itàlia, Portugal,...)

■ 7,5-10% ■ 5-7,5% ■ 2,5-5% ■ <2,5%

Font: ALG/Eurostat

El Port de Gènova està més ben posicionat que el de Barcelona per donar cobertura al Sud d'Europa en un dia de transport. Tot i amb això, **les posicions s'equiparen quan es tracta de dos dies de conducció.**

... i és complicat poder atraure plataformes de distribució nacional ...



Des de la Comunitat Autònoma de Madrid s'arriba al 99% del PIB espanyol en un dia de conducció, en canvi **es necessiten dos dies per poder proveir el mateix mercat espanyol des de Catalunya.**



## ...i existeixen dos models residuals complementaris als anteriors on Catalunya pot ser competitiva

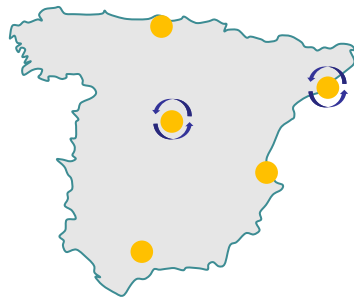
BtoC/BtoB Centralized



Distribució logística des d'un sol punt centralitzat d'Europa dirigit a els grans centres de consum (per clients finals o botigues pròpies) per a la distribució capilar.

Aquest model està sent utilitzat per a moltes cadenes tèxtils (**Desigual**, **Mango** a Catalunya), per fabricants farmacèutics i òptics que realitzen les seves comandes en 48h als diferents punts de venda i també per empreses de venda online (**Privalia** des del PLZF)

Urban or last kilometer



Distribució logística urbana i moltes vegades urgent fraccionada a les grans ciutats a botigues o clients finals

La distribució de l'última milla està **creixent** molt degut a l'increment de les vendes per Internet, el creixement de la població urbana i la necessitat de lliurement a domicili.

## Conclusions: Catalunya Logística Sí, però...

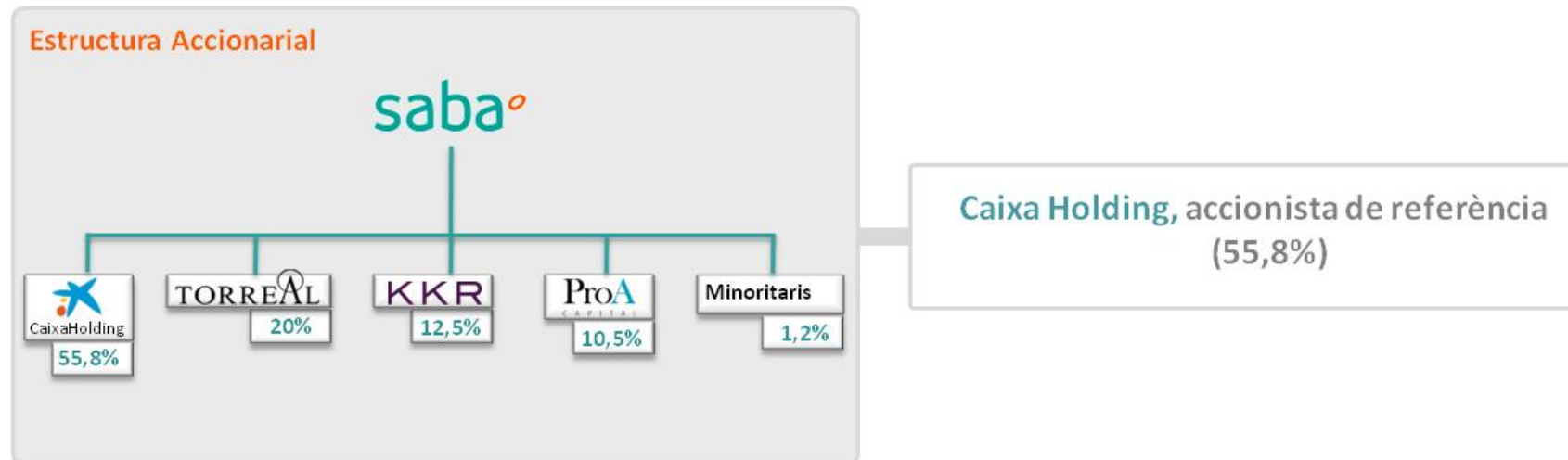
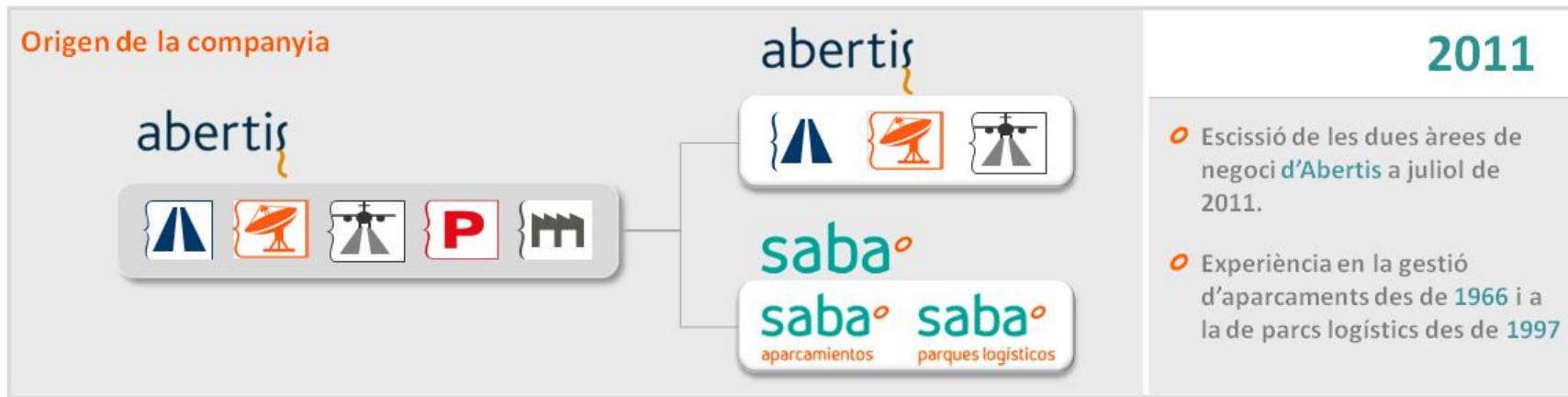
- ❑ Catalunya té suficient pes propi per acollir grans **centres logístics** de consolidació **regionals**.  
Ceva Logistics, El Corte Inglés, Mercadona, Michelin, ...
- ❑ Catalunya té una posició clarament competitiva en relació a altres ubicacions europees per **magatzems logístics centrals** que cobreixen el **Sud d'Europa**  
Damm, Carrefour, Decathlon, Schneider Electrics, ...
- ❑ Barcelona i la seva àera metropolitana sud ofereixen una excel.lent ubicació per magatzems centralitzats destinats a **sectors que fan lliurement directe de les seves mercaderies** (ej. BtoB-BtoC), sobretot empreses catalanes.  
Privalia, Mango, Desigual, Almirall, ...

A large, stylized orange number '02.' is positioned in the upper right quadrant of the slide. The '0' is a thick, curved shape, and the '2' is a simple, bold numeral. A small period follows the '2'.

02.

## 02. Saba Parcs Logística

## Saba Parcs Logístics: 15 anys desenvolupant infraestructures logístiques



## Més de 1.000.000 m<sup>2</sup> construïts en tres països

Superfície Total (ha)	650
Sup. Construïda (m <sup>2</sup> )	1.120.000
Logística (m <sup>2</sup> )	820.000
Oficines (m <sup>2</sup> )	70.000
Serveis a la logística (m <sup>2</sup> )	50.000
Per tercers (m <sup>2</sup> )	180.000
Sup. per edificar (m <sup>2</sup> )	2.000.000

Número de clients 300

Inversió total des de 1997:





## Model de Negoci

Una plataforma logística contribueix al **desenvolupament socioeconòmic**, actua com a instrument **d'ordenació territorial**, millora la gestió dels fluxes **reduint les externalitats de les mobilitats** de mercaderies i **permet** compatibilitzar l'actuació amb els aspectes **ambientals**.



- Una **àrea logística tancada i vigilada** amb magatzems per a operadors logístics, distribuïdors, fabricants... que permet **ordenar el territori**.
- Una **zona de serveis** per a les persones, les empreses i el transport, amb aparcaments de pesats, restaurants, zones verdes i d'oci, hotels, benzineres, ... i serveis de valor afegit per al transportista com a un truck center, serveis de manteniment, ITV, tallers...
- **Instal·lacions intermodals** per a la integració i l'intercanvi de mercaderies entre els diferents tipus de transport (carretera, ferrocarril, marítim, avió).

## Un exemple real: Parc Logistic Zona Franca (1999)



- Col·laboració PPP
- Actiu en dret d'exploració
- Superfície sòl: **38ha**
- Superfície sostre: 165.000m<sup>2</sup>
- Inversió acumulada: **127M€**

### Activitat:

- Logística: **3.200 empleats** (1.200 empleats directes + 2.000 indirectes)
- Oficines: **1.000 empleats**

### Contribucions:

- Contribució anual en impostos i taxes (IAE, IS, IBI,...): **2 M€/any**
- Contribució anual en concepte de cànon: **2,5 M€/ any**



Ràtio : 1 empleat directe i 1,5 indirecte per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre logístic i 1 empleat per cada 35 m<sup>2</sup> de sostre d'oficina)



## Saba Parcs Logístics Penedès (2007)



- Parc 100% de Saba
- Superfície sòl: **14 ha**
- Superfície sostre: 89.061m<sup>2</sup>

Activitat:

- Logística: **Philips, Ceva Logistics i Michelin**





## Zona d'equipaments CIM Vallès (1997)

### CIM Vallès

- Superfície sòl: **7 ha.**

Activitat:

- Oficines
- Locals comercials
- Tallers
- Serveis: hotel, restaurant, parking pesats, benzineres, etc



## 03. Conclusions



Catalunya pot ser logística per la:

- **Distribució Regional pel Sud d'Europa**
- **Distribució capilar**

Sempre i quan oferim una oferta coordinada i competitiva que passi per:

- **Oferta comercial coordinada**
- Model de planificació centralitzada que redueixi el nombre i concentri les àrees de desenvolupament logístic/industrial en **Parcs logístics**, no permetent petits desenvolupaments especulatius.
- Cal ubicar els desenvolupaments logístics **a prop dels grans centres de consum**, especialitzats, amb una mida raonable i gestionable (<50 ha), i preveure la possibilitat de connectar amb transports alternatius a la carretera i disposant de transport públic.
- Tenir una **flexibilitat urbanística** que permeti solucions global i projectes claus en mà en un temps raonable. No tractar la logística com qualsevol sector immobiliari.
- **Reconèixer el sector logístic com a tal.** Les diferents categories CNAE ubiquen algunes activitats en l'epígraf immobiliari i unes altres al transport o manipulació de mercaderies. Hauríem diferenciar l'activitat de "warehousing" del sector immobiliari per tenir accés a finançament: és un **esglaó més del procés productiu**.

# Gràcies

---

saba<sup>o</sup>  
parcs logístics