

cuando lo comparamos con los mercados regionales como San Pablo, México, Santiago, y que nos muestra muy por debajo de ellos.

—¿Cuál es la explicación?

—H.F.:—Creemos que esta suboferta se debe a dificultades para financiar proyectos, agregar capital y mantener ese capital agregado. La falta de financiamiento también dificulta la aparición de nuevos jugadores, concentrando la oferta en muy pocos operadores. Además, el actual marco legal permite la rescisión de los contratos de locación con bajas penalidades, lo que implica un alto riesgo para los desarrolladores.

—¿Qué les llamó la atención del reporte?

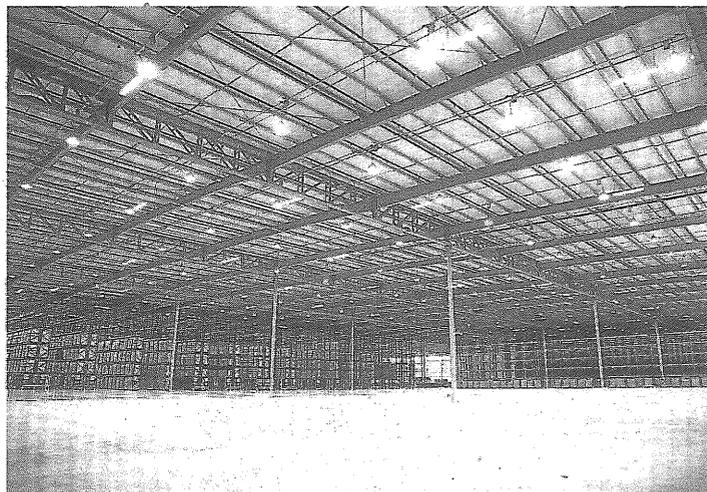
—H.F.:—Lo que sí nos sorprendió es que hay una gran cantidad de metros cuadrados en ejecución, más de 200.000 m<sup>2</sup> en construcción y otros 500.000 m<sup>2</sup> en proyectos, y si uno mira los últimos años la incorporación anual ha sido de entre 50.000 y 100.000 m<sup>2</sup>. Hay que ver cómo se da la coyuntura, y es temprano para decirlo, pero puede ser que estemos en una tendencia a reducir esa suboferta o por lo menos a no agrandar la brecha.

—¿Cuáles son las zonas que potencialmente están en alza?

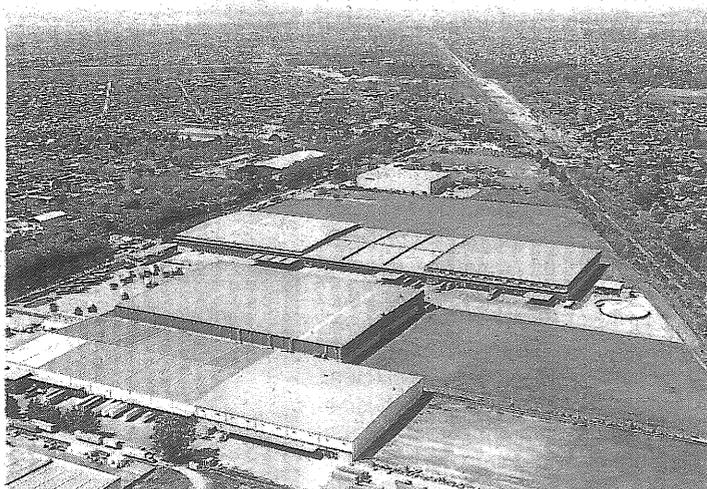
—H.F.:—En zona norte hay tres áreas, San Eduardo, Pilar y Zárate-Campana, que está creciendo de manera más acelerada porque tiene más disponibilidad, menos barreras de entrada y más posibilidades de crecimiento, y después la otra zona es la del sur-sudoeste, Ezeiza, Cañuelas y Esteban Echeverría. Hay que mirar también las zonas que aún no han empezado y tienen buen potencial como la zona oeste [donde se detectó un solo depósito clase A, a la altura de Moreno, lo que abre la posibilidad de ampliar la oferta] y el corredor Buenos Aires-La Plata.

—¿Cómo serán las tendencias futuras?

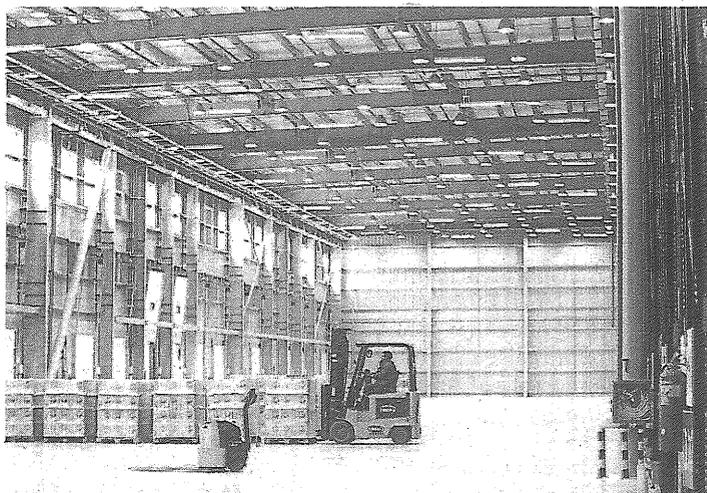
—H.F.:—Si hubiera un contexto de mayor previsibilidad y menor incertidumbre, eso de por sí impulsaría la demanda por un buen tiempo, dos o tres años, sólo en la implementación de proyectos que están en estudio y no se terminan de concretar. El nivel de vacancia está hoy en el 5%, que son niveles muy bajos porque gran parte de esa demanda a lo mejor esté en pequeñas superficies distribuidas a lo largo de todos los centros logísticos, y muchas veces a las empresas esos metros no les sirven [3000 metros], necesitan superficies grandes. Si hubiera que mudarse a algo ya existente, es más fácil tomar la decisión, pero los inversores deben contrastar la seguridad que ellos tienen que dar con la incertidumbre general de los negocios, y esto tiene un efecto psicológico fuerte que influye en la toma de decisiones. ●



Aún hay muchos metros en ejecución



Pilar lleva la delantera en depósitos clase A



La vacancia de depósitos ronda el 5%

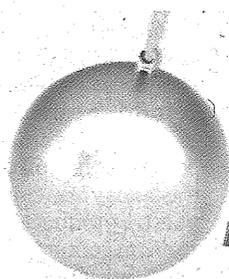
FOTOS DE ARCHIVO

TENDENCIA EN ALZA

## SUSTENTABILIDAD, UN CLARO FACTOR DE DIFERENCIACIÓN

La experiencia de Unilever es un ejemplo de cómo se toman las decisiones sobre los inmuebles para uso logístico en una gran empresa. Los directivos de la multinacional se habían planteado hace unos años duplicar el tamaño de su negocio a nivel mundial, en un plazo de 5 años y con menor impacto ambiental, y cada filial lo replicó a su escala. En el plano local, no se quería invertir los propios fondos en un centro logístico y se llegó a un acuerdo con TASA Logística, que construyó un depósito para alquilar a Unilever y como ellos deseaban que el depósito estuviera certificado con normas LEED, recurrieron a C&W para obtener la certificación. Según señaló Herman Faigenbaum en el reporte, las empresas por ahora no tienen una demanda o requerimiento obligatorio de certificación, depende más de las políticas de la empresa. “Pero la sustentabilidad de los negocios es claramente una tendencia que va en aumento y los desarrolladores ven esto como una oportunidad para diferenciarse de otros edificios, y cuando nos preguntan si un edificio va a tener un alquiler mayor por metro cuadrado por estar certificado, decimos que no.” En general, los operadores del sector señalan que

las empresas no están dispuestas a pagar un diferencial pero sí que ante opciones similares eligen la certificación. “Para el inversor, hay un mayor retorno, pero no por un alquiler más alto por metro cuadrado, sino por la menor vacancia: el edificio se alquila más rápido y permanece alquilado más tiempo”, concluyó Faigenbaum. El sector logístico es el de mayor ocupación de depósitos por actividad (35%). En el llamado Triángulo San Eduardo, delimitado por la bifurcación del Acceso Norte en los ramales Pilar (ruta 8) y Escobar (ruta 9), y la ruta provincial 25 (que conecta a ambas localidades), se han desarrollado en los últimos tiempos un número importante de parques logísticos y complejos de depósitos, que totalizan una superficie cubierta de casi 500.000 m<sup>2</sup>. Entre las empresas locatarias se encuentran Unilever, Pepsico, Philips, Transfarmaco, Honda y Black & Decker. En la zona sur, la proximidad con la terminal de cargas del Aeropuerto Internacional de Ezeiza ha potenciado la concentración de zonas industriales y logísticas en Cañuelas, Esteban Echeverría y Almirante Brown; lo mismo sucede en el corredor de la autopista La Plata-Buenos Aires. ●



LOGÍSTICA QUE FUNCIONA



R.N.P.S.P. Nº2

SOLUCIONES LOGÍSTICAS QUE SE ADAPTAN A TUS NECESIDADES SIN IMPORTAR QUE TAN COMPLEJAS SEAN.

Cross Docking / Almacenamiento / Depósitos con temperatura controlada / Cámaras de frío  
Picking & Packing / Distribución en todo el país / Logística inversa / Tracking online  
Operador Logístico de Medicamentos habilitado por ANMAT / Logística para e-Commerce



0800-999-7700 - WWW.OCA.COM.AR