

NUEVOS PARQUES INDUSTRIALES



**PLAZA INDUSTRIAL**  
VENTA Y FINANCIACIÓN DE LOTES  
☎ (+54911) 5662-0060

# Depósitos. Por el auge del e-commerce, los espacios de última milla están en el centro de la demanda

La nueva normalidad impulsó el uso del mercado electrónico y afectó la oferta de almacenes de cercanía

**Eduardo Pérez**  
REDACCIÓN EXPOTRADE

La irrupción del comercio electrónico durante la pandemia movió en alza a la industria logística y arrastró a otras actividades conexas como la oferta de depósitos en el mercado inmobiliario. Así, la vacancia de esos espacios bajó de 18,3 a 16,6% en el primer trimestre del año. Esa mayor demanda se vio en las áreas del Triángulo de San Eduardo y de las Rutas 8 y 9, en la zona norte del Gran Buenos Aires, históricamente las de mayor concentración de ese tipo de locaciones.

Pero esa situación podría tener otras implicancias al cambiar la forma de analizar el mercado.

Santiago Isern, broker senior industrial de Cushman & Wakefield, explicó: "Periódicamente, registramos la cantidad de metros cuadrados libres en el área metropolitana, pero no veíamos que esa vacancia bajase tal como se movían otras variables".

"Entonces, cambiamos el método y lo analizamos por radios de cercanía, no por zonas. Notamos que en los primeros 15 kilómetros desde el centro de CABA, la vacancia había bajado 50%, lo que era mucha absorción en tan poco tiempo y eso tenía relación con la demanda de la última milla que está vinculada con el e-commerce", completó el ejecutivo.

Dada esa situación, según Isern, "los ganadores de esta escena van

a terminar siendo quienes el año pasado construyeron metros con una inversión muy por debajo del costo histórico y alquilaron esos depósitos en precios muy cercanos a los valores históricos".

"Nunca antes había sucedido que se hubiera construido a costos bajos, como en 2020, y se alquile en valores históricos promedio. Porque si bien los precios bajaron, van a terminar acomodándose cuando esos metros se ocupen, porque es la forma en que funciona el mercado. Esos van a ser los triunfadores de la pandemia", añadió.

Sobre el futuro inmediato, Isern enfatizó: "Dentro del mercado inmobiliario, el logístico es, en términos específicos, el único que

afrontó la situación y salió fortalecido. Sus números mejoraron, los inversores buscaron, se instalaron, los precios subieron y la vacancia bajó".

"Esto vino para quedarse, porque el producto de la pandemia fue el plazo, no los resultados. Lo que iba a pasar en cinco años, sucedió en 12 meses y, como ocurrió de manera tan acelerada, las empresas que vendieron por canales electrónicos necesitaron lugar para depositar sus productos en la última milla", afirmó.

Además, destacó que "sabíamos que, conforme el comercio electrónico aumentase, subiría la demanda de espacios para guardar esos productos hasta que alguien hiciera un click y comprara. Pero,

el volumen de estas transacciones en la Argentina, en comparación con el de los países más desarrollados, era muy bajo".

El directivo reconoció que "hoy hay metros en construcción, pero no muchos porque cuando los desarrolladores identifican que hay muchos metros construidos, ponen freno a incorporar más oferta al mercado". Para Isern "la tendencia es que el espacio disponible seguirá bajando y si hubiera dos o tres tomas de una cantidad mediana de metros podemos pasar a un mercado subofertado, donde no habrá nuevas ubicaciones. Si hoy se quisiera armar una operación de más de 30.000 metros, hay muy pocas opciones disponibles en el mercado".



**LA SEGURIDAD DE SERIE NO ES SOLO PARA EL QUE MANEJA EL CAMIÓN.**

Seguimos comprometidos con ofrecer los camiones más seguros. Por eso ahora, todos los **Volvo FM** y **FH** de ruta vienen de serie con el mayor equipamiento de seguridad activa y pasiva:



ACC (Control Crucero Adaptativo)



Advertencia de Colisión Frontal



Frenado de Emergencia



Aviso de Frenada Brusca



Discos - EBS y Control de Tracción



ESP (Control de Estabilidad)



Airbag

**VOLVO FM / FH**

Volvo Trucks. Acelerando el futuro.

