

cotización del dólar. Al analizar los valores en moneda nacional, se verifica, por el contrario, un aumento del 22,3% en el último semestre, de \$ 58,7 en 2014 y \$ 48,1 por m2 en 2013", explicó Alejandro Badino.

Segmento

Otra tendencia que los operadores del sector observan y visualizan como un segmento por desarrollar es el interior del país: "Claramente hay una necesidad insatisfecha en las provincias -señaló el gerente general de Colliers- sobre todo en el centro de Córdoba, Rosario y Santa Fe, donde hicimos algunos relevamientos en lugares operativos de las compañías y nos encontramos con depósitos en condiciones precarias, en muchos casos, y allí hay una oportunidad de negocios que la demanda irá consolidando cada vez más".

De los 41 centros logísticos existentes, la mayoría está situado en el norte del conurbano (69%), mientras que el resto se ubica en la zona oeste (29%) y la zona sur (2%). "La realidad -aclaró Badino- es que si una compañía

tiene la plataforma logística e Industrial Norlog (de lo que se informa en página 7), de 100 hectáreas ubicadas en Tigre y que significó una inversión cercana a los 400 millones de dólares. La misma está destinada al movimiento y almacenamiento de mercaderías y la radicación de industrias livianas: "Las exigencias medioambientales son cada vez mayores por parte de los municipios y la comunidad en donde se instala un emprendimiento de estas características, pero con el tiempo se mostrarán como un signo de competitividad", señaló Carlos Santa Cruz, responsable del proyecto Norlog.

Diagnóstico reservado

Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios corporativos, también lanzó su primer reporte trimestral del mercado de inmuebles industriales, que brinda datos precisos del mercado, la vacancia, la evolución de los precios de alquiler pedido, metros en construcción y las perspectivas de este sector.

Los puntos más relevantes de este informe señalan que la gran incertidumbre dificulta a las empresas planificar la expansión de su actividad a largo plazo, y como resultado, la industria no muestra síntomas de recuperación.

De acuerdo con los datos del estimador mensual industrial (EMI) el primer trimestre de 2014 acumula un descenso del 3,5% respecto del mismo período del año anterior. Sin embargo en abril de 2014 la actividad industrial registró un crecimiento del 0,9%, respecto de marzo. La encuesta cualitativa industrial, que mide las expectativas de las empresas para los próximos meses, anticipa que el 81% de las empresas no tiene previsto incrementar la utilización de su capacidad instalada. Justamente el sector industrial es el que presenta un estancamiento de la capacidad productiva.

Según el análisis realizado por C&W, actualmente las instalaciones tienen un elevado nivel de uso y no se observan grandes proyectos de inversión para responder a este obstáculo. La devaluación del peso frente al dólar impacta sobre los precios de construcción medidos en dólares, lo que a futuro podría incentivar la construcción de depósitos. Por otra parte, las empresas podrían utilizar los fondos acumulados en moneda nacional para migrar, vía compra, hacia instalaciones mejor dotadas, y situadas dentro de centros logísticos o parques industriales que permiten acceder a una mayor gama de servicios y beneficios.

A pesar del contexto, el mercado inmobiliario



Cada vez más metros cuadrados

CARACTERÍSTICAS

DEPÓSITOS EN DETALLE

Las estructuras metálicas llamadas de Alma Llena, diseñadas por computadora, caracterizan estos depósitos, así como la iluminación tipo led, cara por ahora, pero muy beneficiosa.

Claudio Matorras, director de Bautec, indicó que se usan pisos de hormigón sin juntas con tecnología norteamericana que permite hacer "paños de entre 1000 y 1500 m2 sin juntas". La instalación contra incendios, una adecuada iluminación, playas de maniobras para camiones y oficinas de soporte, completan los diseños de estos ámbitos, dijo Roberto Mollo, gerente comercial de Hoernetal.

Las innovaciones más recientes son "la automatización de picking, los software de control de stock y las tecnologías aplicadas al ahorro de energía, y el uso de gases no contaminantes en el manejo de artefactos para controlar la calefacción, la ventilación y el aire acondicionado", señaló Roberto Mario Orsi, de RMO Consultores.

liario presenta indicadores saludables y estables. Durante el primer trimestre de 2014 la tasa de vacancia se incrementó hasta el 6,9%, como resultado de la incorporación al mercado de 53.450 m2 que acumulaba retrasos en su finalización. Algunas cifras vinculadas a los precios de alquiler pedido, en depósitos Clase A, ubicó el precio promedio en 7,1 US\$/m2/mes, cifra un 7,8% inferior a la registrada en el tercer trimestre de 2013.

Por su parte, todos los submercados registraron un moderado descenso en el precio de alquiler pedido. Los mayores precios corresponden a la zona norte, específicamente en el submercado que se conoce como el Triángulo San Eduardo donde algunos valores alcanzan los 7,8 US\$/m2/mes. Esta zona acumula el 74% de la superficie disponible. La zona sur por su parte registra los precios más bajos llegando a los 6,8 US\$/m2/mes.

El tercer espacio

Así como los centros logísticos premium y las condiciones sustentables de su diseño mantienen equilibrada la demanda, junto con los nuevos edificios de oficina, está cambiando el concepto del trabajo que gracias a las nuevas tecnologías y las necesidades que genera las deficiencias en infraestructura obligaron a replantear la naturaleza del trabajo.

Los cambios demográficos de la fuerza laboral, las presiones financieras, la explosión de Internet y un mayor enfoque en la sustentabilidad, están provocando que el trabajo se convierta en algo que se "hace", en vez de un lugar al que "se va".

Las oficinas se están transformando y el empleado trabaja de forma remota desde su casa, o haciendo un aprovechamiento integral de sus tiempos en salas de aeropuertos y lobbies de hoteles. A este panorama, ahora se agrega lo que se llama el tercer espacio (o tercer lugar).

Es el término utilizado para describir los lugares fuera de la casa (el primer espacio) o de la oficina (el segundo espacio) que se pueden reservar, alquilar o simplemente reclamar por un período de tiempo. Según el informe de Cushman & Wakefield Global Nuke the sales office, el mercado global en el tercer espacio tiene una facturación anual de aproximadamente 6 millones de dólares y representa unos 7,4 millones de metros cuadrados de espacio de oficinas. A los beneficios organizacionales que promueve esta nueva modalidad, no hay que dejar de lado el aporte que ello trae a centros urbanos cada vez más poblados y una red de accesos desactualizada e insuficiente. ●

UN ASPECTO GRAVITANTE AL EVALUAR UNA INVERSIÓN INMOBILIARIA SON LAS CONSTRUCCIONES LEED, O VERDES, QUE ESTÁN MARCANDO UNA CLARA TENDENCIA EN EL MERCADO LOGÍSTICO

quiere buscar 20.000 m2 disponibles en un solo lugar no los tiene. Por un lado hay una menor incorporación de metros, producto del contexto y las expectativas, y por el otro lado, no se encuentran metros disponibles en el mercado, la vacancia sigue siendo baja".

Un aspecto gravitante a la hora de evaluar una inversión inmobiliaria son las construcciones LEED, o verdes, que están marcando una clara tendencia en el mercado de oficinas y logística, siendo muy demandado por las compañías multinacionales.

Roberto Mollo, gerente comercial de Hoernetal, destacó el surgimiento de los centros logísticos green buildings, líderes en eficiencia energética y diseño sostenible, y se refirió al proyecto Dada Logística, de estructuras metálicas realizadas bajo normas nacionales e internacionales, y el empleo de la tecnología láser para la ejecución de pisos industriales de calidad en plenitud y nivelación.

Grupo Logístico Andreani presentó tam-



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



CONECTANDO EL PAÍS

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