

transporte & logística

Esta sección es una producción de LA NACION Y EXPOTRADE | www.lanacion.com.ar/comercio-exterior



● **DISPONIBILIDAD**
Un 64,6% de los lotes en parques industriales y logísticos del GBA no han sido ocupados

Mercado inmobiliario. La potencia de los parques logísticos

Estos complejos, junto a los industriales, son una oportunidad para sus ocupantes y para quienes deciden invertir en ellos

Texto **Eduardo Pérez** | REDACCIÓN EXPOTRADE

Unos 2961 lotes de los 4587 ubicados en los parques industriales y logísticos del Gran Buenos Aires no han sido ocupados, lo que implicaría una tasa de disponibilidad de 64,6%, que se debería a la expansión que tuvieron este tipo de desarrollos en los últimos años, ya que la oferta actual duplica a la existente en 2010.

Los datos surgieron de un trabajo de relevamiento realizado por Cushman & Wakefield durante los dos últimos años, que fue presentado este mes, en el cual se destacó que esa cantidad de lotes libres "redunda en una gran oportunidad para empresas e inversores" ya que, según remarca Martín Rapallini, presidente de la Unión Industrial de la provincia de Buenos Aires (Uipba), existirían más de 4000 empresas con necesidad de reinstalarse en Capital y unas 15.000 en el primer cinturón bonaerense.

El 82% de los 46 predios relevados cuenta con la clasificación de parque o agrupamiento industrial, lo que les permite acceder a los beneficios que establecen las leyes 13.774 y 13.656, de seguridad jurídica, exenciones impositivas y la posibilidad de ampliar la actividad de las empresas sin restricciones por futuros cambios de códigos urbanísticos.

Por eso, la decisión de instalarse

en un parque supondría un crecimiento para las empresas, no solo a nivel espacial, ya que son múltiples las ventajas que aparecen a partir del ingreso a una comunidad, con lo que el sistema productivo en su conjunto se optimizaría, en opinión de los responsables del estudio.

Los complejos industriales son una oportunidad para los ocupantes y también para quienes deciden invertir. "En cada una de las zonas del área metropolitana hay opciones atractivas tanto para empresas como para inversores, que contemplan las necesidades específicas de cada compañía", afirmó Santiago Isern, broker senior de Cushman & Wakefield.

El valor de los parques

El trabajo, coordinado por Karina Logno, gerente de Investigación de Mercado del Cono Sur de la empresa, se divide en tres grandes capítulos: "El valor de los parques industriales", "El estudio de los parques" y "La evaluación de los parques". En el primero se hace foco en la importancia de estos agrupamientos en el sistema productivo y se repasan los principales hitos que desencadenaron la situación actual del sector.

En el segundo, se presentan los datos obtenidos en el proceso de investigación, referidos a la iden-

Tendencia

La cantidad de parques industriales y logísticos instalados en el Gran Buenos Aires (GBA) llegó a duplicar a los que existían en 2010, en una tendencia de crecimiento que, según el estudio desarrollado por Cushman & Wakefield, se ha mantenido. En 1978 apareció el primer desarrollo de este tipo. El Parque Industrial de Pilar, montado sobre una superficie de 885 hectáreas, no solo es el más antiguo sino que sigue siendo el de mayor superficie de la región. Veinte años después, en 1998, llegaron el Centro Industrial Garín, con 75 hectáreas; el Parque Industrial Tecnológico Quilmes, con 183 ha; el Parque Industrial Privado Tortuguitas, con 113 y el Parque Industrial OKS, con 70 ha. Desde 2000, se desarrollaron 12 más.

tificación de distintos tipos de superficie, a las características de los complejos en relación con su propiedad y con su categoría y a la cantidad de empresas allí instaladas, y en el tercero se describen las variables adoptadas para la evaluación de cada complejo y se presenta un listado de los cinco parques destacados.

"La distinción de los tipos de superficie nos permitió calcular con mayor precisión la disponibilidad y el potencial de cada parque, dos variables fundamentales para analizar el mercado de inmuebles industriales y proyectar su evolución", puntualizó Longo.

Para la evaluación se consideraron factores internos como la infraestructura, en la que se incluyó el cerco perimetral, seguridad, control de acceso; pavimentos de hormigón armado; estacionamiento para vehículos; área de servicio para choferes; playa de espera para camiones; centro de capacitación, convenciones y reuniones; servicios comerciales, gastronomía y bancos; servicios médicos; senda peatonal; desagües pluviales, y planta de tratamiento de efluentes.

En esa misma línea, con la idea de que muchos de los puntos a favor de los parques tienen que ver con "cosas que no se ven", se anotaron los servicios, como alumbrado

público; red de gas; red eléctrica; cloacas, y telefonía e internet, y se le otorgó un plus para el punto verde de compromiso con el medio ambiente.

Respecto de los factores externos, se consideraron la ubicación, accesos y transporte, con atención a las principales vías de comunicación, en especial la distancia a principales vías de comunicación; estar sobre ruta provincial; la distancia a CABA; distancia al puerto de Buenos Aires y al de Zárate.

En este rubro, también se consideró el transporte público, acceder a más de cuatro líneas de colectivo y no estar a más de cuatro kilómetros de una estación ferroviaria. Cuando se consideraron los servicios del entorno la importancia la asumió la existencia de una escuela técnica, una estación de bomberos, comisarías y puestos de salud.

La apuesta del sector privado

A pesar de que no se difundieron las cifras finales que obtuvo cada iniciativa, en el trabajo se reconoció que en el ranking final quedaron cinco emprendimientos para tomar como ejemplos: la Plataforma Logística Norlog —la única especializada en servicios de supply chain—, los Parques Industriales Ruta 6, Pilar Tecnológico Florencio Varela Pitec y el Polo Industrial Ezeiza.

Herman Faigenbaum, director general de Cushman & Wakefield Cono Sur, afirmó que la comunidad que se define dentro de estos parques "es más amplia de lo que parece: se benefician las empresas, se benefician los consumidores y los habitantes de una ciudad más ordenada, y también se benefician aquellos que apuestan a reproducir el modelo".

Los 46 parques considerados implicaron 5192 hectáreas con 1624 empresas instaladas; 17 parques con 485 empresas en zona norte; 14, con 389, en la oeste, y 15, con 750, en la sur. Durante la presentación se lamentó que no existieran datos precisos al respecto en organismos oficiales, lo que apuntaría contra la posibilidad de atraer inversores para este tipo de emprendimientos, teniendo en cuenta que en el área metropolitana de Buenos Aires más de 70% de estas iniciativas son de capitales privados, lo contrario a lo que ocurre con emprendimientos similares en el interior o en el resto del mundo, donde los Estados han encarado aproximadamente 80% de estos desarrollos.

Si bien se reconoció que los 46 parques relevados no son la totalidad de los existentes, se señaló que son los más representativos del área, con una superficie loteada de más de 24 millones de metros cuadrados cuando la capacidad constructiva libre es de 17 millones y medio, es decir 72% del total, lo que redundaría en su potencial para la inversión.

Si bien la distribución no fue regular, la tendencia se verificó en toda el área. Con la mayor superficie construida, de los casi nueve millones disponibles en la zona norte 71% no se ha utilizado; de los casi cinco millones y medio de la zona oeste, 80% esperan por ser ocupados; sobre los casi tres millones y medio de la zona sur, 63% permanecen libres. ●