



La demanda de espacio temporal de almacenaje se mantiene en el inicio del desconfiamento

La actual crisis sanitaria y la etapa de confinamiento ha propiciado un incremento de la demanda de espacios temporales de almacenaje, una tendencia que, según los expertos, se mantiene en las primeras semanas de desconfiamento. “Durante la pandemia, se ha experimentado una nueva demanda temporal que ha ido asociada a algunos sectores en particular, bien sea por el mayor abastecimiento de producto, como en la alimentación; o porque este no ha tenido salida en su punto de venta, como en el textil”, ha declarado la directora de Industrial-Logístico de la consultora inmologística Savills Aguirre Newman, Gloria Valverde.

Aunque no existe un perfil dominante de cliente, los profesionales inmologísticos señalan que sectores como la alimentación, el farmacéutico, e-commerce y componentes para la automoción son algunos de los que más utilizan a día de hoy este tipo de espacios. “Se trata de necesidades puntuales que han sabido

resolverse en el momento y ahora toca repensar el modelo de la cadena de suministros y distribución”, ha apuntado Valverde. Por su parte, el director de Retail y Logístico de Merlin Properties, Luis Lázaro, ha destacado que “probablemente esta demanda se convierta en estable a medida que avancemos”. En este sentido, Lázaro ha explicado que “hay muchos operadores y retailers preguntando por posibles espacios de cara al corto y medio plazo, que están pensando en cambiar ya su política de supply chain”.

No obstante, el actual contexto de incertidumbre es un obstáculo a la hora de prever si el pico de demanda se traducirá en cambios estructurales en el largo plazo. “Estas operaciones están surgiendo con marcos temporales de entre tres y seis meses”, ha manifestado el director de Operaciones de la consultora Triangle REM, Baldemar Asensio, “y depende de la evolución del Covid-19 que pueda alargarse”. En la misma línea, la consultora Forcadell ha asegurado que los incrementos en la demanda de este tipo de espacios acostumbran a enmarcarse en periodos temporales cortos. “En algunos casos, de meses o de un año como máximo”, ha puntualizado el director de Industrial-Logística, Gerard Plana.

Desde Forcadell han augurado que la actual situación “no irá mucho más allá de los seis meses”, pero que “puede dar paso a la firma de contratos con una muy alta flexibilidad en los plazos, con renovaciones trimestrales o semestrales”. Asimismo, el director de Gestión de Activos de Logicor España, Alejandro Rumayor, ha constatado que, actualmente, “los inquilinos están haciendo un análisis de variables que antes no contemplaban para redefinir sus cadenas logísticas, por ejemplo, sobre cómo operar si aparece una infección en sus centros”.

Una vez superado el estado de alarma, Plana prevé que se produzca “un cierto retorno a la normalidad” y que “la actividad industrial y la logística retomen la actividad paulatinamente”, a diferencia de otros sectores como el de la restauración o la hostelería. A su vez, Rumayor ha subrayado que el aumento en la demanda de espacios de almacenaje se vincula a cambios en las estrategias del

e-commerce, un ámbito que “los retailers no tenían muy potenciado” y que “les obliga a replantearse la distribución de sus activos”. Por su parte, Asensio ha añadido que las operativas de cross-docking también se encuentran “con niveles de trabajo alto por el incremento de la compra online”.

No obstante, Savills ha estimado que algunas de estas demandas temporales se acabarán transformando en nuevos proyectos con horizontes temporales más amplios. A este respecto, algunos de los espacios más solicitados son las naves vinculadas a la logística inversa y los almacenes destinados a la distribución de última milla. “Incluso hay inversores esperando oportunidades en el mercado industrial-logístico vinculado a las nuevas demandas que surgirán”, ha concretado Gloria Valverde.

AUMENTO DE STOCKS PARA RESPONDER A FUTURAS DEMANDAS

Una posible consecuencia de la pandemia es, a su vez, que las empresas apuesten por aumentar su stock, pese a crear redundancias en las cadenas de suministro. Ante este escenario, Asensio ha afirmado que, aunque es viable, “tendrán que plantearse de qué manera almacenarlo para que los costes se mantengan o se incrementen lo menos posible”. Por ello, el experto destaca las ventajas de “elegir inmuebles con altura libre suficiente y con diseños de inmueble que permitan el menor consumo de suministros», como con certificados de sostenibilidad y distancias que permitan la distribución más eficiente.

Por su parte, Plana ha aclarado que “aunque es una teoría posible, por el momento no tenemos indicadores de que vaya a ser una tendencia de futuro”. En este sentido, Triangle REM ha remarcado que “dependerá mucho del origen de la producción y del comportamiento del consumo”. Además, la consultora inmologística ha valorado que, independientemente, “dudamos de que pueda haber nunca suficiente stock almacenado de productos altamente demandados para afrontar una pandemia con garantías”. Sin embargo, Asensio ha concluido que, si se han producido materiales para afrontar esta crisis sin previsión, “con un plan elaborado, la respuesta sería mucho más rápida y eficaz y podría compensar las posibles roturas de la cadena de suministro”.