

·buk Crea un lugar de trabajo **más feliz** ·buk

Industria

La brújula dirige al norte: las nuevas tendencias de los almacenes

Las desarrolladoras miran el norte de Lima como una nueva zona para sus inversiones. Estas se enfocan ahora en construir centros logísticos más altos y sostenibles, a exigencia de sus clientes.



Por **Alba Naupas Ortega**
 14 de junio de 2023
 12 lecturas de 3 min



La oferta de condominios de almacenes, que venía concentrándose en la zona sur de Lima durante los últimos años, hoy empieza a poner sus ojos en la zona norte de la capital. La construcción del puerto de Chancay, la ampliación del Aeropuerto Jorge Chávez y la cercanía al puerto del Callao han elevado el atractivo de la zona, de acuerdo con Juan Ruiz, jefe de investigación de Binswanger.

Sumas al norte

Por el momento, Monte Azul es la única desarrolladora con un condominio logístico en operación en el Callao. Este año, la empresa se ha enfocado en seguir ampliando su parque logístico. "Nuestro crecimiento está en el norte y nuestras inversiones van a ir para allá, porque esta ubicación es mucho más atractiva y estratégica para el centro de Lima y el norte del Perú", argumenta Ricardo Coda, gerente de Negocios de Monte Azul.

A este complejo se le sumarán otros dos proyectos, que hoy están en ejecución. Uno está a cargo de Latam Logistic Properties y, el otro, a cargo de ADN (ver gráfico). "En el norte está claro que hay una demanda [de almacenes]. Desde el 2009, ya habíamos identificado que el Callao era la mejor ubicación [para construir almacenes]. Pero era imposible desarrollarlo, porque había inseguridad con los temas de saneamiento territorial y de permisos. Con el crecimiento del aeropuerto, encontramos una posibilidad para desarrollar infraestructura logística de la mano de un contrato de concesión que hemos firmado con Lima Airport Partners", sostiene Álvaro Chinchayan, gerente general de Latam Logistic Properties.

Condominios de almacenes en el norte de Lima



SEMANAeconómica.com

Elaboración propia

Su centro logístico tendrá 97,000 metros cuadrados techados de almacén. Dos clientes ya se comprometieron a iniciar operaciones en noviembre de este año, en lo que será la primera fase del proyecto. "Al inicio, iba a entrar en operación en julio del 2024. Por la demanda y el éxito comercial, hemos tenido que avanzar este año. La demanda existe y está ahí, es un mercado donde no había una oferta real", agrega Chinchayan.

Tal es el crecimiento de la demanda que las desarrolladoras consolidadas en el sur de Lima no descartan ingresar a competir en el norte. "No dudo que tiene una posibilidad. Nuestra apuesta principal es por el sur, [pero] evaluamos el norte y lo miramos atentamente", comenta Rafael Villanueva, presidente del directorio de Bodegas San Francisco.

Eficiencias y sostenibilidad

Además de la ubicación al norte, las desarrolladoras ahora priorizan la construcción de centros logísticos con mayor altura para satisfacer la demanda de un cliente que exige generar cada vez más eficiencias.

Hoy, por ejemplo, es común el uso de robots cuya misión es encargarse de las tareas repetitivas o del control del inventario de los almacenes. "Hay actividades que antes se hacían con papel. Hoy se puede escanear y saber si hay una posición vacía u ocupada para [tener un mejor inventario]", cuenta Trinidad Camarasa, VP de Tecnología, Transformación Digital y Analítica en Ransa.

Para hacer más eficiente el trabajo de los robots, es necesario aprovechar al máximo el metro cuadrado del almacén. "Mientras más altura tengan, es mejor. Por ejemplo, si ponen robots, lo que buscan es usar la menor cantidad. Por eso, tratan de tener menos metros cuadrados. Eso se consigue con la mayor altura posible", sostiene Juan Antonio Angulo, gerente general de Aldea Logística, cuyos almacenes tienen como factor común una altura de más de 12 metros.

Esto no significa que no exista una demanda de almacenes más bajos. "[Adn] hay demanda para los almacenes con una altura reducida, pero en los últimos años hemos visto una predominancia en construir almacenes mucho más altos", apunta Ruiz. De la nueva oferta de m² proyectados para este año, el 90% está por encima de los ocho metros, de acuerdo con cifras de Binswanger.

Las compañías también buscan en los almacenes un aliado para disminuir su huella de carbono. Por ello, las desarrolladoras están trabajando en proyectos con almacenes que sean sostenibles. "El mercado está yendo hacia ahí porque los grandes clientes tienen que cumplir criterios de sostenibilidad de cara a sus inversionistas y stakeholders. Y nosotros no escapamos de eso", explica Villanueva, de BSF.

Así, las desarrolladoras empiezan a poner el foco en generar ahorros de energía, agua y construir con materiales no contaminantes. Aldea Logística, por ejemplo, está invirtiendo US\$2 millones para colocar paneles solares en sus ocho 'aldeas'. Además, prevé empezar a usar energía solar a partir del 2023. "Tenemos clientes como CEVA Logistic y DHL. A ellos les piden, desde su casa matriz, que sus almacenes deben tener sí o sí generación solar, porque tienen una política de reducción de huella de carbono. Nuestros clientes nos exigen esto. Es una demanda que viene más de clientes transnacionales", finaliza Angulo.

Almacenes BSF Binswanger Aldea Logística
 LatAm Logistic Properties Monte Azul
 Condominios logísticos logística

Artículos relacionados



Noticia
 7 de junio de 2023
LatAm Logistic Properties desarrollará el primer parque logístico de almacenes en el Aeropuerto Jorge Chávez
 Guardar 12 lecturas de 3 min



Industria
 6 de noviembre de 2022
BSF: "Esperamos cerrar el año con 650.000 m2 de área arrendable para almacenes"
 Guardar 12 lecturas de 6 min



Industria
 10 de abril de 2023
El boyante negocio de almacenes expansión acelerada y ocupación al tope
 Guardar 12 lecturas de 4 min

"De la nueva oferta de m² proyectados para 2023, el 90% está por encima de los ocho metros"

Más en Industria

Industria
 24 de junio de 2023
Falabella.com: "La idea es que el seller se concentre en su producto y nosotros en la logística"
 Guardar 12 lecturas de 3 min

Industria
 24 de junio de 2023
Industria textil: reactivación sin punche
 Guardar 12 lecturas de 3 min

Industria
 24 de junio de 2023
Cadena de suministro: operación en alerta permanente
 Guardar 12 lecturas de 3 min