



NOTA DE PRENSA

Las claves del éxito de los nuevos edificios logísticos

- **Montepino analiza las características de las plataformas logísticas para ofrecer un servicio óptimo a los operadores y establece un Top 5 de factores fundamentales para adaptar los activos a las demandas y necesidades actuales**

Zaragoza, 23 de marzo de 2021. En los últimos tiempos, los cambios en los hábitos de consumo han propiciado la reinención de muchos sectores. Uno de ellos, la logística, vive una auténtica revolución con el auge del comercio electrónico y el compromiso con la sostenibilidad.

Por este motivo, Montepino Logística, una de las principales promotoras y asset manager especializada en logística de España, ha establecido un Top 5 de los factores que garantizan el éxito de los nuevos edificios logísticos a través del análisis de las demandas y necesidades actuales de los operadores logísticos.

DIGITALIZACIÓN: La tecnología ha permitido desarrollar una tipología de edificios que antes eran inviables. La implementación tecnológica en el sector de la logística permite gestionar las instalaciones Big Box de una manera más eficiente, más sostenible y más rentable. En la actualidad, el 100% de los trabajadores de los activos logísticos modernos utiliza dispositivos digitales y realiza su actividad diaria gracias a la tecnología.

ADAPTACIÓN: Para conseguir un buen funcionamiento en el mercado, las promotoras han de adaptar el inmueble al proceso productivo y no a la inversa; es necesario asumir una geometría variable, es decir, saber adaptarse a las demandas del inquilino. De hecho, los grandes operadores están mejorando su margen porque sus edificios les permiten cambiar con facilidad sus procesos productivos. En este sentido, una de las claves es aceptar que ya no existe una renta de referencia para los activos logísticos, incluso dentro del mismo parque, porque las características y especificaciones de cada edificio son radicalmente

diferentes. No hay un modelo estándar, no hay un modelo definido, no hay una plataforma igual a otra.

FLEXIBILIDAD: Puesto que la actividad de los operadores es completamente flexible, es importante diseñar edificios con esa capacidad de flexibilidad. Para ello, los promotores han de construir activos con grandes zonas para picking, para copacking, para preparación de pedidos, e incluso entreplantas hasta en el 100% de las superficies... atrás quedaron las naves llenas de estanterías. Esa flexibilidad se consigue aumentando la distancia entre pilares, eliminando todos los que sean posibles, sin medianiles, sin particiones, es decir, sin ningún punto fijo que ancle al operador y que le permita flexibilizar la plataforma si decide cambiar de actividad.

RATIO DE OCUPACIÓN: Uno de los aspectos fundamentales en el éxito de los edificios logísticos reside en la ratio de ocupación. En la actualidad es decisivo no maximizar el edificio dentro de la parcela y trabajar con ratios de ocupación inferiores al 50%. Precisamente el espacio sobrante alrededor es lo que permite respirar al activo y adaptarse a las distintas circunstancias. Se ha comprobado que el parque antiguo, con ratios de ocupación de cerca del 70% sobre el terreno de la parcela, está obsoleto y ni siquiera permite habilitar espacios para los trabajadores.

UBICACIÓN: Aunque definir un mercado por coronas pueda ser un anacronismo, la ubicación de los activos en función de su actividad es otra de las claves del éxito. En el caso de las plataformas situadas en la tercera corona (en el centro peninsular: Corredor del Henares, Illescas...), estas permiten desarrollar su actividad cerca de la capital y dentro del mayor núcleo de comunicaciones de España, pero lo suficientemente lejos como para evitar los atascos de la gran ciudad. Además, estos parques logísticos cuentan con una fuerza laboral muy potente a la que le beneficia económicamente vivir fuera de la capital.

Además de cubrir las demandas y necesidades actuales de los operadores logísticos, Montepino recuerda que la suma de todos estos factores a la hora de construir un inmueble contribuye a mejorar la sostenibilidad del edificio, garantizando, por tanto, el éxito en sus actividades.

Acerca de Montepino

Montepino Logística, gestionada por la compañía Valfondo Gestion, se ha convertido, tras casi dos décadas, en uno de los mayores propietarios de inmuebles logísticos de España, promoviendo soluciones nacionales e internacionales para los principales proveedores de servicios logísticos que operan en territorio español, así como para algunas de las empresas más punteras del sector terciario e industrial. En los últimos años, Montepino ha sido capaz de absorber en la zona centro de la Península el 50% de la demanda inmobiliaria del sector

logístico y desarrollar un millón de metros cuadrados de superficie logística.

Además, Montepino se ha convertido en 2020 en la firma que lidera el desarrollo de 'proyectos llave en mano' en España.

Más información en www.montepino.net