

Última milla, subsuelo y almacenes en el cielo: ¿cómo se transformará la logística?

Tradicionalmente, los retailers han necesitado espacio logístico para abastecer a sus tiendas urbanas, que con el tiempo han visto menguar su capacidad de almacenamiento para maximizar el espacio de venta.

C. Pareja
2 ago 2017 - 05:00



El ecommerce ha transformado la manera de comprar, pero también está haciendo que las ciudades cambien. Operadores como Inditex, Amazon o Mediamarkt están haciendo que las principales capitales del mundo modifiquen el uso de edificios y locales comerciales para hacer frente a la alta demanda de suelo e inmuebles logísticos. Almacenes en el cielo, en el subsuelo o en el centro de las ciudades, cualquier idea es una nueva oportunidad para que el negocio inmobiliario se reinvente para dar respuesta a esta demanda, cada día más al alza.

Tradicionalmente, los retailers han necesitado espacio logístico para abastecer a sus tiendas urbanas, que con el tiempo han visto menguar su capacidad de

almacenamiento para maximizar el espacio de venta. A pesar de que el aumento de la centralización ha dado lugar a más suministros realizados desde los centros de distribución de los retailers, muchas tiendas urbanas obtienen también el suministro de forma directa desde sus proveedores, según subraya un estudio elaborado por la consultora inmobiliaria **JLL**.

Al mismo tiempo, el cambio a suministros justo a tiempo ha llevado a un aumento del número y frecuencia de las entregas a las tiendas. A menudo, los retailers o sus proveedores abastecerán a las tiendas de la ciudad desde centros de distribución nacionales o regionales ubicados fuera de ella, donde hay mayor oferta de suelo y menos costes y un mejor acceso a infraestructuras estratégicas. Esto se llevará a cabo, además, para convertir a estos puntos de venta en pequeños almacenes urbanos.

La falta de espacio logístico dentro de las ciudades y lo necesario que se está convirtiendo contar con almacenes urbanos están llevando a los principales actores de este negocio a idear alternativas, como la de construir hacia abajo en vez de hacia arriba, o, más bien, utilizar el espacio subterráneo ya existente, como el de los aparcamientos urbanos.

Según los expertos, muchos de estos parkings pasarán a carecer de utilidad si se reduce el uso del coche debido a la combinación de mayores atascos, tarifas de congestión y peajes más elevados, con el consiguiente cambio hacia el transporte público. En consecuencia, estos aparcamientos podrían ofrecer un potencial considerable para los centros logísticos en el corazón de las ciudades.

Otra de las alternativas, aunque mucho más futurista, son los almacenes en el cielo

Por ejemplo, en el centro de París, el grupo de mensajería Chronopost opera dos instalaciones subterráneas. La primera abrió en 2005 y ocupa un antiguo aparcamiento municipal situado debajo de la Plaza de la Concordia. La segunda, que se inauguró en 2013, se ubica debajo de un edificio de Beaugrenelle, en los muelles del Sena. Estas instalaciones ayudan a la compañía a reducir el kilometraje y las emisiones para las entregas de última milla en París. Así, los paquetes se envían desde el centro hasta los dos centros de distribución urbana, y desde ahí se transportan en vehículos eléctricos.

Otra de las alternativas, aunque mucho más futurista, son los almacenes en el cielo. La idea de que los mercados inmobiliarios están obsesionados con el *location, location, location* da a entender que el emplazamiento de una propiedad es lo más importante en una operación. No obstante, Amazon, que llegó para revolucionarlo todo, ha suscitado bastante interés recientemente con una patente de centros aéreos de atención de pedidos que pueden usarse como bases aéreas móviles para realizar entregas por vehículos aéreos no tripulados (drones).

Una de las alternativas que proponen los expertos es la entrega por la noche y fuera de horario laboral

Este invento representaría un punto de inflexión para los almacenes tal como los conocemos, ya que pasarían de ubicarse en un punto fijo a poder situarse en cualquier sitio; no obstante, esto no va a ocurrir en un futuro próximo.

“Creemos que hay otras formas más adecuadas y rápidas de realizar mejoras, incluyendo almacenes móviles por tierra; estos pueden ser simplemente remolques que sirvan como puntos de recogida locales, por ejemplo para ir a buscar los paquetes a pie o en bicicleta, como ya ocurre en muchas ciudades”, sostienen desde **JLL**.

Por último, una de las alternativas que proponen los expertos es la entrega de paquetes por la noche y fuera de horario laboral, algo que muchas ciudades europeas ya están haciendo, ya que las carreteras suelen estar más vacías. Esto implicaría suprimir las restricciones a las operaciones de transporte y almacenaje que están actualmente en vigor y que generalmente se implantan para limitar las molestias que el ruido causa a los residentes de la zona.