



La pandemia crea un auge
de almacenamiento



A medida que el COVID-19 aumenta la demanda de entregas en línea, el sector logístico está ampliando su capacidad de almacenamiento y está listo para implementar propiedades multi-nivel en áreas urbanas, siguiendo el ejemplo de Singapur, Hong Kong y Taiwán.

Una demanda creciente

En los Estados Unidos, por ejemplo, las ventas de comercio electrónico aumentaron casi un 32% entre el primer y el segundo trimestre de 2020 para alcanzar casi 212.000 millones de dólares, según el U.S Census Bureau News.

La expansión del comercio electrónico ha hecho que el empleo en el sector de almacenamiento alcance el nivel más alto jamás registrado con 1,25 millones de trabajadores en almacenes en los Estados Unidos.

El rápido crecimiento de la demanda de espacio de almacenamiento es un fenómeno global. En el Reino Unido, por ejemplo, la toma del espacio logístico en el tercer trimestre de 2020 ha superado el nivel récord en el trimestre anterior para alcanzar un total de 13,33m de pies cuadrados, según las últimas investigaciones del asesor inmobiliario global CBRE.

A nivel sectorial, el comercio minorista en línea puro representa la mayor proporción de la ocupación con 33,3%, lo que refleja el cambio en las tendencias de las compras hacia el internet en línea a lo largo del COVID-19, señaló CBRE.

Actualmente, hay poca oferta y exceso de demanda en general, y esto se refleja en el aumento de las rentas que genera rendimientos cada vez más saludables para los inversores. P3 Logistics Parks; confirma que la tasa de vacantes para propiedades industriales es "extremadamente baja" en la mayoría de las áreas en las que opera la compañía.

Según un artículo de American Retail, publicado en febrero de este año el alcalde de Azcapotzalco, Vidal Llerenas, reveló la intención de cuatro empresas de construir sus centros de distribución en esta alcaldía.

Según indica el mismo artículo Llerenas apunta: "Al menos tres inversionistas han tocado base para edificar otros centros de distribución, así como varias empresas han destinado capital para la ampliación de sus plantas y fábricas instaladas Azcapotzalco.

El interés por construir centros de distribución en Azcapotzalco se da por la llegada del ferrocarril a Pantaco"



Respuesta de los desarrolladores

Mientras que los almacenes solían estar ubicados principalmente en áreas fuera de la Ciudad por razones estratégicas, la atención de los desarrolladores ahora se dirige hacia las áreas urbanas y las entregas de última milla para ofrecer un mejor servicio a los clientes, lo que conduce a una mayor demanda de propiedades multi-nivel.

Los almacenes de varios niveles suelen tener hasta tres plantas, pero pueden extenderse a 10 plantas o más. El acceso a los niveles superiores puede ser a través de un ascensor de mercancías o directamente a través de rampas.

El concepto de almacén multi- nivel está bien establecido en varias de las principales ciudades asiáticas, incluyendo Hong Kong, Singapur y Tokio, donde las altas densidades de población han ejercido una fuerte presión sobre los valores de la tierra.

El rápido aumento de la entrega de "última milla" crea una demanda adicional de almacenamiento urbano en todo el mundo. El espacio urbano en un almacén premium y multi-nivel ahora está ganando fuerza en los principales centros urbanos de América del Norte y Europa.

Como todos los bienes raíces, la construcción y operación de grandes almacenes industriales viene con un nivel de riesgo. El fuego es el que normalmente tiene las consecuencias más graves, pero entre otros riesgos que hay que considerar son el robo, la entrada ilegal con intención criminal, el riesgo ambiental causado por la mala gestión de los almacenes e incluso los daños causados por las fuerzas de la naturaleza.



Riesgos de construcción

- Daños por incendio / agua

Como los almacenes son generalmente estructuras individuales, un incendio importante antes de la finalización de la obra causaría retrasos sustanciales, lo que significa que el ocupante / propietario no puede arrendar el almacén a tiempo para iniciar su operación de generación de ingresos. Si bien estos edificios no tendrán el mismo volumen de baños/regaderas que los que se encuentran en edificios de oficinas residenciales o comerciales, todavía existe el riesgo de que ocurran incidentes relacionados a un daño por agua, lo que podría causar una gran cantidad de daños en el contenido de los ocupantes si han comenzado a instalarlos durante la fase de obras.

- Daños y perjuicios de terceros

Cuando los desarrollos se encuentran en zonas urbanas, la corta distancia geográfica en relación a los clientes finales aumenta considerablemente las exposiciones de Responsabilidad de Terceros, ya que los trabajos se llevarán a cabo en zonas urbanas densamente pobladas.

Otras exposiciones de terceros podrían incluir los inquilinos fit-out es decir, aquellos para quienes se han hecho instalaciones de acuerdo a su operación en específico, que pueden ser considerados terceros para el desarrollador. Es necesario tener en cuenta los límites de responsabilidad de indemnización de terceros correspondientes y revisarlos con base a esta nueva exposición.

- Responsabilidad ambiental

Los almacenes o bodegas se construyen generalmente a menudo en tierras no desarrolladas anteriormente y esto conlleva la responsabilidad de que pudieran surgir de daños ambientales. Los desarrollos podrían estar cerca de vías fluviales, parques, tierras de cultivo, y en las proximidades de áreas de reservas naturales. Las vibraciones del suelo de las obras de pilotaje pueden desencadenar responsabilidades de contaminación derivadas tanto de eventos "repentinos y accidentales" como de eventos de contaminación graduales, que como sabemos son dos coberturas distintas.

- Retraso en la finalización de obras

Las pérdidas financieras por un retraso en la finalización de la estructura podrían resultar de una combinación de pérdida de ingresos o ingresos de alquiler anticipados, pagos continuos del servicio de la deuda y costos adicionales de ventas y marketing.

- Indemnización profesional

Dado que el diseño y las exposiciones profesionales se transmitirán generalmente por la cadena de suministro contractual a los contratistas, subcontratistas, arquitectos e ingenieros, etc., es importante comprobar que su cadena de suministro lleva los niveles adecuados de seguro de indemnización profesional.

- Terrorismo

Los almacenes o CEDIS pueden ser blanco de terroristas o grupos organizados como un método para frenar el crecimiento, y es necesario pensar en el seguro de terrorismo, que restablecerá las obras de construcción en caso de un acto terrorista. Es probable que la cobertura del seguro de terrorismo sea un requisito contractual dentro del contrato de construcción.

Riesgos operacionales

La magnitud de las pérdidas causadas por riesgos naturales como los vientos y los rayos depende de:

1. La intensidad del fenómeno natural
2. Los métodos de construcción, es aconsejable involucrar a el bróker o aseguradora desde antes de que se empiece a construir.
3. Mecanismos de protección contra catástrofes de este tipo

- Seguridad

Debido a su alto volumen de inventario, los almacenes y centros de distribución a menudo corren un alto riesgo de robo, especialmente si el inventario es de alto valor o los bienes son de fácil comercialización. Los riesgos de seguridad provienen tanto de fuentes internas como externas.

- Los factores de vulnerabilidad de riesgo incluyen la naturaleza frágil de ciertas mercancías valiosas y la gravedad de los daños que pueden ser causados al almacén o mercancía por ciertos materiales de construcción.

- Riesgo cibernético

Ante la creciente amenaza cibernética a los edificios inteligentes, las exposiciones de tales amenazas son extremadamente variadas y pueden o no resultar en daños materiales específicos, pero una interrupción del negocio considerable. Los riesgos potenciales incluyen la violación de los controles de seguridad, la desactivación de elementos críticos, el robo de propiedad intelectual o la interrupción de los sistemas de construcción.

La protección y seguridad de los almacenes constituye una creciente preocupación no sólo para los dueños pero también para los aseguradores y reaseguradores, Los desarrolladores deberá recolectar información crítica para la suscripción, como la siguiente:

- Detalles completos de la construcción, incluyendo el núcleo de cualquier revestimiento / compuesto / paneles de aislamiento;
- Responsabilidad de los paneles solares y si los ingresos generados por ellos están asegurados o protegidos;
- Protección contra rayos;
- Medidas internas de separación de incendios y protección contra rociadores;
- Almacenamiento de estantes y bastidores, el número de niveladores de muelles y persianas enrollables, la altura del bastidor de rodillos y lo que se almacena.

Lockton tiene una profunda comprensión de cómo los activos como los almacenes se "comportan" desde una perspectiva de reclamaciones y es capaz de proporcionar programas de gestión de riesgos personalizados a los clientes.





UNCOMMONLY INDEPENDENT

Para mayor información contactar a:

Félix Leguízamo
FLeguizamo@mx.lockton.com