

## Las empresas reajustan sus inmuebles para combatir la crisis

Equipo Industrial, Exa



*La oferta disponible inmediata de naves logísticas en la zona centro (Madrid, Guadalajara, Toledo y Cuenca) a fecha de septiembre 2009 es 6 veces superior a la del primer semestre del 2008. Imagen de un polígono industrial de Getafe.*

El sector inmobiliario industrial, como todos los sectores, está conociendo una crisis profunda que se traduce por un exceso de oferta, tanto de naves industriales como de almacenes y plataformas logísticas. La información de la que Exa dispone, de primera mano, nos

permite comprobar que la oferta disponible inmediata de naves logísticas en la zona centro (Madrid, Guadalajara, Toledo y Cuenca) supera a fecha de septiembre 2009 los 600.000 metros cuadrados, es decir 6 veces más que en el primer semestre del 2008. Este

***Esta situación de mercado permite ahora a las empresas plantear una reestructuración de sus inmuebles, mejorando las instalaciones, la calidad de sus servicios y su competitividad en unas condiciones muy interesantes***

volumen de oferta corresponde también a la absorción de todo el año 2007, el mayor de la historia en contratación de superficie logística.

En cualquier caso, y para no ser catastrofistas, la superficie realmente entregada y firmada en lo que va de 2009 asciende a 388.000 metros cuadrados. La caída es importante (es lo que justifica la sobreoferta), pero al no estar en marcha nuevas promociones, si se mantiene esa absorción a primeros de 2011 deberíamos volver a un mercado más saneado.

El sector de las naves logísticas en España ha conocido en los últimos 10 años un cambio muy importante. Durante todo este periodo la oferta era muy escasa y muchas empresas tuvieron que acudir a la nave 'llave en mano'. Pero el empeño de algunos promotores especializados permitió anticiparse a la demanda y mejorar por lo tanto la concepción de los inmuebles en sí, adaptándolas e incluso mejorando en algunos casos los estándares europeos de construcción logística.

Esta situación de mercado permite ahora a las empresas plantear una reestructuración de sus inmuebles, mejorando las instalaciones, la calidad de sus servicios, su competitividad, en unas condiciones muy interesantes.

Después de un crecimiento frenético del consumo durante unos 10 años en el cual la distribución era una de las partes que menos preocupaba a las empresas, ahora sucede que, con la bajada de dicho consumo privado en un 30 a un 50% en algunos sectores, las empresas tienen dos alternativas: renegociar sus condiciones y reducir su superficie arrendada o bien buscar un inmueble que se ajuste mejor a sus necesidades actuales tanto en precio como en tamaño. Además, consiguiendo un inmueble acorde a las nuevas normas de protección contra incendios exigidas por ley desde 2004.

En este momento Exa, como asesor inmobiliario de empresa, tiene que acompañar esas compañías y aportarles todas las herramientas para que puedan tomar las decisiones oportunas y conseguir el inmueble que mejor se ajuste a sus necesidades.

Para ello disponemos de un equipo de 12 profesionales en sus oficinas de Madrid y Barcelona, especializados en todas las tipologías de inmueble y en las distintas áreas industriales y logísticas. Nos permite conseguir la mayor y mejor información que nos requieren los clientes, y aportar a cada uno de ellos un asesoramiento a medida gracias a la experiencia de cada persona de nuestro equipo. ■

*El sector de las naves logísticas en España ha conocido en los últimos 10 años un cambio muy importante.*

