

Decidir dónde ubicar un centro de distribución y qué tipo de almacén se necesita puede parecer algo simple, pero hay una serie de temas complejos interrelacionados que solucionar, antes de hallar la solución correcta.

La ubicación es lo más importante cuando se busca un nuevo centro de distribución porque, donde termine ubicado, tendrá un efecto inmenso en áreas tan diversas como el coste de la mano de obra, los plazos de entrega, los niveles de existencias y el gasto del transporte.

Saber cómo atender a tantos factores para tomar la decisión no es fácil. Pero el mejor planteamiento, según la experiencia de la mayoría de los agentes de la propiedad y de logística, es comenzar con una macro vista amplia que defina de forma muy general dónde necesita estar – en qué país y en qué zona dentro de ese país – antes de progresar a una micro vista que le ayude a poner a punto la ubicación precisa, teniendo en cuenta los pormenores clave.

Entre las consideraciones de macro nivel, naturalmente está el tema de dónde están ubicados sus clientes principales, y claro, es buena idea estar lo más cerca posible de ellos, para reducir los plazos de entrega y mantener los costes de transporte al mínimo. Tenga en cuenta, sin embargo, que los clientes van y vienen.

Es tan importante, por lo tanto, considerar dónde están ubicados sus proveedores: cuanto más lejos esté de ellos, mayores serán los costes del transporte que tendrán que añadirse a la factura de entrega y probablemente, mayores serán los plazos de entrega.

Una vez que tenga una idea general de dónde desea ubicarse, necesitará considerar los muchos micro factores y uno clave entre ellos sea quizás la cuestión de la mano de obra. ¿Tiene por ejemplo la región que está considerando suficiente mano de obra para sus necesidades? Si no es así, terminará probablemente compitiendo con otros negocios más establecidos en la zona por el personal que necesita.

También tiene que considerar el tipo de destrezas que tiene la mano de obra. ¿Incluye la mano de obra operarios experimentados de almacén, o va a ser difícil hallar el personal adecuado?

El salario es otra consideración, naturalmente, no sólo porque fluctúa considerablemente de una región a otra, por ejemplo, no es poco común hallar una variación del 20% a través de cualquier mercado determinado. Y si se traslada a una zona que ya tenga un número elevado de instalaciones de distribución, la competición por el personal resultante puede llevarle a una guerra de salarios con otras empresas, elevando las tasas de salarios aún más.

Un factor relacionado que necesita considerar es el tamaño de la instalación que necesita. Existe de momento una gran tendencia a instalar almacenes grandes, lo cual constituye una buena idea financiera desde el punto de vista de las economías de escala. Pero, cuanto mayor sea el emplazamiento, mayor será el número de personal que necesite y más importantes serán los problemas de la mano de obra. Como regla general, puede asumir que se necesita un operario de almacén para cada 100 metros cuadrados, así que en un emplazamiento de 50.000 metros cuadrados podrá fácilmente necesitar 500 trabajadores – una gran demanda de mano de obra local, tanto si hay como si no hay otros almacenes en los alrededores.

Jon Sleeman, socio en el departamento de investigación de logística de la asesoría de la propiedad King Sturge: "Los almacenes más grandes necesitan más mano de obra. En un almacén de 50.000 metros cuadrados, puede necesitar 500 personas o más, y si está usted en un lugar popular donde ya hay varios almacenes similares, existe naturalmente una demanda significativa de la mano de obra local."

Tenga en cuenta, además, que puede que desee transferir al personal desde otros emplazamientos existentes: esto puede ser importante si está trasladando un almacén a una nueva ubicación, a cientos de kilómetros de distancia y tiene personal con conocimientos especiales que desea retener. Trasládese demasiado lejos, y la posibilidad es que ese personal especializado no se traslade con usted.

La infraestructura de transporte local es también otro tema importante, naturalmente, y hablando en general, cuanto más cerca esté de una carretera importante, ferrocarril o ruta de aire o mar, mejor será.

Rita Varela, Directora en la empresa de financiación internacional y construcción Tiner s.g.p.s.: "La mayoría de los centros logísticos en Portugal están concentrados en zonas que ofrecen un acceso excelente por carretera o ferrocarril. Recientemente, las zonas alrededor del nuevo aeropuerto de Ota están atrayendo el interés de inversores extranjeros de importancia."



1. Almacenes grupados de NYK, Reino Unido

Si se traslada a una zona que ya tenga un número elevado de instalaciones de distribución, la competición por el personal resultante puede llevarle a una guerra de salarios con otras empresas.

2. Prologis, Kettering, Reino Unido

La infraestructura de transporte local es también otro tema importante, naturalmente, cuanto más cerca esté de una carretera importante, ferrocarril o ruta de aire o mar, mejor será.

3. Tiner, Palmela, Portugal

Hay ahora más almacenes especulativamente construidos por toda Europa, que ofrecen gran cantidad de espacio construido y que está en perfectas condiciones. Imagen Principal: Prologis, Wakefield, Reino Unido

También necesita asegurar que haya suficiente espacio alrededor del edificio de almacenamiento para que los vehículos del personal y los camiones de mercancías puedan circular bien y aparcar.

El modo de transporte prioritario, revierte en buena parte a donde sus clientes y proveedores están ubicados y la forma en que está actualmente transportando las mercancías, pero la red de carreteras es normalmente la consideración más importante, ya que cualquier producto que se envíe por ferrocarril, por barco o avión aún necesita llevarse a la cabeza de línea, puerto o aeropuerto por carretera.

Cuando considere la red de carreteras alrededor de la ubicación prevista, no olvide tener en cuenta cualquier plan de extensión en el futuro próximo – un proyecto de tres años para ampliar la autopista justo al lado de su planta podría producir beneficios a largo plazo una vez que se hayan terminado las obras, pero podría causar un verdadero caos con sus plazos de entrega mientras tanto.

Naturalmente, la elección de la ubicación también estará afectada por una serie de consideraciones básicas de la propiedad. Estas incluyen la disponibilidad de ubicaciones adecuadas en la zona que está buscando, los precios de la propiedad en la localidad y el tipo de almacén que tiene intención de establecer.

Una vez más, cuanto más grande sea el centro de distribución que está intentando establecer, menor será el número de lugares que probablemente encuentre, a causa del menor número de emplazamientos disponibles en una zona cualquiera. Tenga en cuenta también, que un edificio de almacenamiento es normalmente solo el 40% de la zona de emplazamiento total, así que si está buscando un centro de 50.000 metros cuadrados, la ubicación total puede fácilmente elevarse a 12 hectáreas o más – lo cual significa hallar una parcela grande. También necesita asegurar que haya suficiente espacio alrededor del edificio de almacenamiento para que los vehículos del personal y los camiones de mercancías puedan circular bien y aparcar, y no olvide tener en cuenta la expansión futura, porque cualquier tamaño de parcela que sea ideal hoy podría ser insuficiente en unos cuantos meses, si el negocio va bien.

Les Beaumont, asesor de nivel superior en la asesoría especializada en logística The Logistics Business:

"El interés por los problemas ecológicos crecerá. No conozco a muchas empresas que estén pensando en esto todavía, pero seguramente las habrá, especialmente porque la estructura reglamentaria alrededor de estos temas también está creciendo."

Como si todo esto no fuera suficiente, también tendrá que considerar al elegir la propiedad la ecología de una ubicación potencial, especialmente dadas las preocupaciones actuales sobre las emisiones de carbono y del consumo energético. Algunos constructores, por ejemplo, utilizan tecnologías tales como paneles solares, turbinas eólicas, bombas caloríficas de fuente del suelo y sistemas de recogida del agua de lluvia para reducir el consumo de agua y energético del edificio a la vez que se reduce considerablemente la "huella de carbono" del emplazamiento. Si necesita considerar o no actualmente estos temas ecológicos dependerá de su propio negocio, pero el interés en estos temas va en crecimiento y puede que sea una buena recomendación tener estos factores en cuenta lo antes posible, ya que la estructura reguladora que los rodea se anticipa que se hará mucho más estricta en el futuro.

El precio del terreno, como el de la mano de obra, varía mucho dependiendo del país y de la región donde se ubique y este es otro factor a considerar con atención: no es poco

corriente hallar una variación de €700.000-€800.000 por hectárea en los precios del terreno dentro de cualquier mercado determinado. Si merece la pena o no tomar los costes adicionales del transporte que resulten de trasladarse a regiones menos caras o simplemente aceptar los precios del terreno para estar en una ubicación particular, depende una vez más de cada circunstancia.

Roberto Pennini, agrimensor con la promotora inmobiliaria Par.Co srl: "Los solares italianos en venta en este momento son muy caros, ya que a menudo los compran las empresas inmobiliarias que asumen los costes de la urbanización y el manejo de todos los procedimientos de planificación y diseño para revenderlos una vez que se terminan las obras."

Naturalmente, también necesita decidir si debe comprar un almacén ya construido o uno totalmente nuevo. Sin embargo, los pros y contras de cada uno son fáciles de calcular. Una construcción nueva, por ejemplo, significa que la ubicación final tiene que satisfacer perfectamente sus requisitos específicos, pero también implica mucho tiempo y esfuerzo en el camino – no es poco corriente que se tarden dos años por lo menos en construir en un terreno de zona rural. Si está construyendo algo que no atrae necesariamente al mercado de masas, mientras tanto – una instalación automatizada, por ejemplo – puede que encuentre difícil traspasarla cuando esté listo para trasladarse, y podría llevarle a negociaciones prolongadas con el régimen de planificación local. Hallar un almacén existente, por otro lado, es probable que signifique aceptar un ajuste un poco menos perfecto para sus operaciones – pero puede trasladarse inmediatamente y salir de él con la misma rapidez.

Si está buscando una nave ya construida, la buena noticia es que hay ahora más almacenes especulativamente construidos por toda Europa, que ofrecen gran cantidad de espacio construido y que está en perfectas condiciones e inmediatamente disponible. La mayor parte está, inevitablemente, dirigido al mercado de masas, sin embargo, podemos decir que casi con certeza no dispondrá de instalaciones para cualquier necesidad especial. También hallará que los períodos típicos de arrendamiento en tales edificios son más largos que los de las propiedades de segunda mano – no está fuera de lo corriente que los arrendamientos de estos sean de 15 años, comparados con tres - cuatro años para los edificios de segunda mano.

Tanto si busca una propiedad para alquilar, como para comprar, es otra decisión difícil que claramente depende de un número de factores – no sólo de la cantidad de dinero disponible que tiene su empresa para gastar y de si realmente desea invertirlo en propiedad en lugar de en el desarrollo del producto, por ejemplo, en marketing o en otras áreas del negocio.

Por lo general, los ocupantes no están en el negocio de ser propietarios y aunque el ser propietario puede darle una flexibilidad operacional para hacerlo, porque la propiedad es obviamente suya para hacer lo que quiera con ella, el proceso de compra y finalmente de venta puede llevar mucho tiempo que no sería necesario si sólo arrendara el local. El arrendamiento, por otro lado, terminará inevitablemente en algún momento, dejándole con el problema de hallar otro sitio nuevo, y el alquiler que pague aumentará inevitablemente con el paso del tiempo.