

Mini Bodegas

Reporte Global de Mercado



Mayo 2021

Tendencias



Panorama

El mercado de mini bodegas mantiene un rendimiento positivo en sus principales indicadores durante la primera parte del 2021.

La tendencia en la tasa de vacancia se mantiene por tercer período consecutivo a la baja, alcanzando el menor nivel de este ratio desde 2019. Esto se explicaría por el importante aumento de las “empresas” como usuarios de este servicio inmobiliario. En cuanto a la construcción, pese al complejo escenario que ha planteado la pandemia, se registra el ingreso de 8.500 m² de nuevos centros y ampliaciones, lo que se traduce en un crecimiento del 4% durante los últimos seis meses.

A su vez, se espera que el mercado se siga expandiendo. La identificación de 12 futuros proyectos se traducirá en un crecimiento del sector de un 22% hacia 2024.



Nuevo Operador: **Real Storage**
Subterráneo Paseo La Cruz, Lo Barnechea

Mercado Internacional

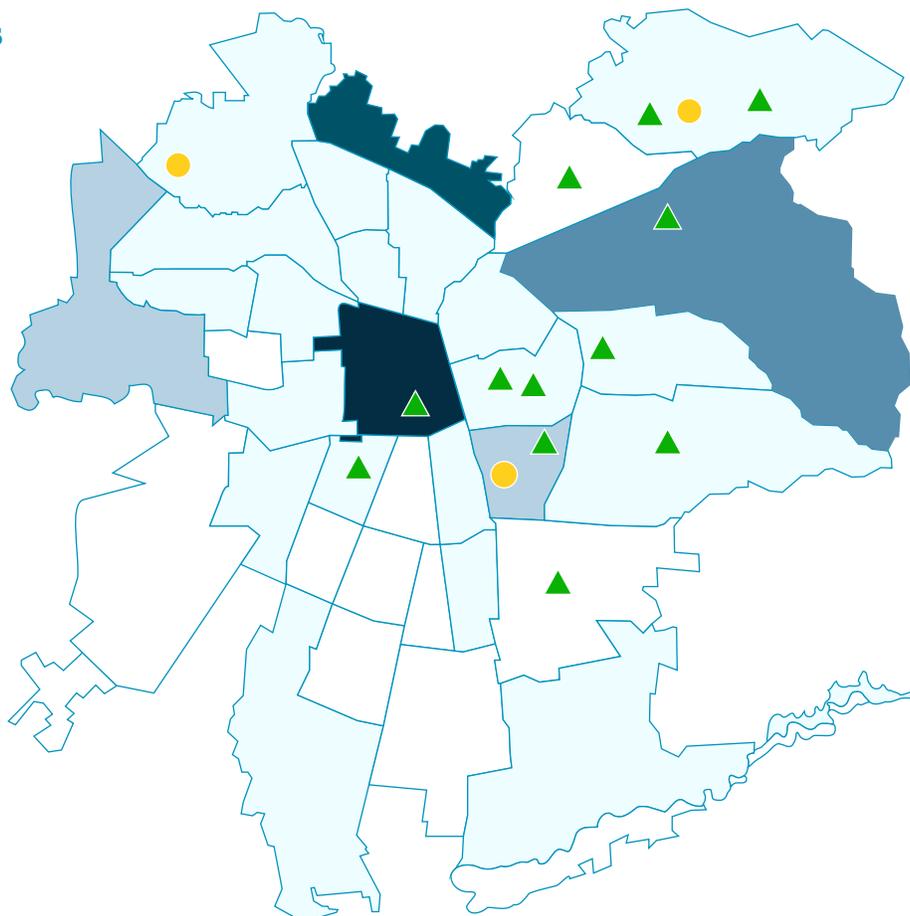
País	Superficie	Centros	Superficie per cápita
Chile (Gran Stgo.)	240.768 m ²	79	0,041 m ² /Hab
Estados Unidos	285.000.000 m ²	54.100	0,872 m ² /Hab
Reino Unido	4.552.000 m ²	1.900	0,068 m ² /Hab
Australia	4.050.000 m ²	1.300	0,163 m ² /Hab

Fuente: FEDESSA European Annual Report

Distribución del stock

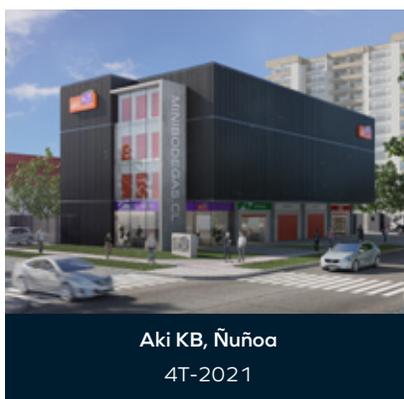
Sucursales por comunas

- 10 Centros Santiago
- 9 Centros Huechuraba
- 7 Centros Las Condes
- 6 Centros Macul
- 6 Centros Pudahuel
- 41 Centros Otras comunas
- 3 Nuevas Sucursales
- ▲ 12 Futuros Proyectos



Futuros Proyectos

Para lo que resta del año y hasta 2024, se espera el ingreso de 12 nuevos proyectos de mini bodegas en la Región Metropolitana, con una marcada tendencia de sus ubicaciones en el sector oriente de la capital.

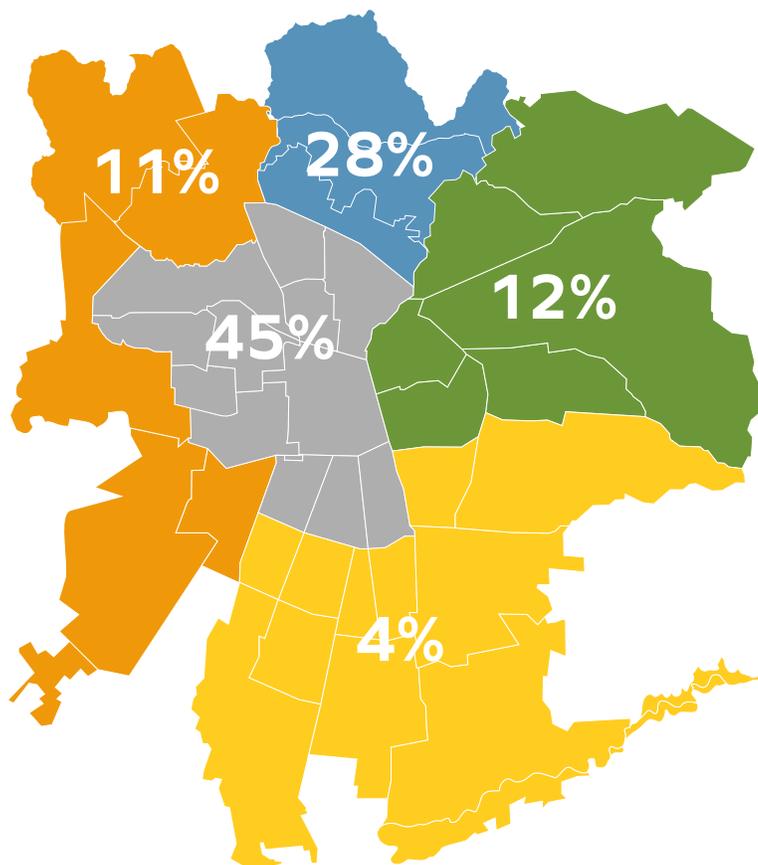


Stock por corredor

Entre noviembre de 2020 y mayo de 2021 se registra el ingreso de 2 nuevos proyectos de mini bodegas en el Gran Santiago, además de la ampliación de un centro existente, lo que acumula un stock total de 240.000 m² y 79 centros de almacenaje reducido.

ZONAS	Stock
Centro	109.318 m ²
Norte	66.971 m ²
Oriente	27.742m ²
Poniente	27.097 m ²
Sur Oriente	9.640 m ²
TOTAL	240.768 m² *

**Incluye 12.000 m² debido a correcciones en la superficie útil de centros existentes*



Vacancia

La tasa de vacancia registra una disminución durante el período en estudio, cayendo con respecto a noviembre de 2020 de 21,6% a 16,3%.

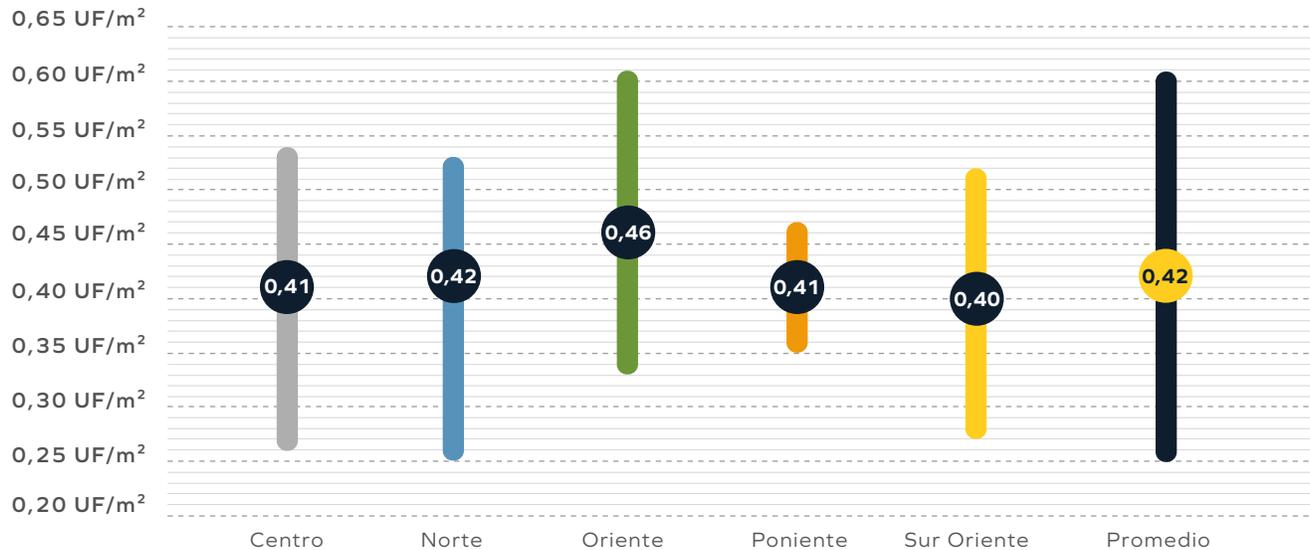
De los 36.000 m² disponibles para arriendo, el 38% se concentra en el corredor Centro, seguido por el corredor Norte con 32%.

TOTAL	2S -2019	1S-2020	2S-2020	1S-2021
	Noviembre	Mayo	Noviembre	Mayo
Centro	33,1%	32,3%	22,4%	14,5%
Norte	15,1%	15,3%	28,2%	17,9%
Oriente	8,1%	8,1%	11,5%	21,1%
Poniente	23,1%	19,3%	9,1%	9,1%
Sur Oriente	56,1%	30,1%	28,5%	28,8%
TOTAL	25,6%	24,1%	21,6%	16,3%

Precio

El precio de arriendo de mini bodegas se mantiene estable con un leve aumento respecto al período anterior, cerrando en 0,42 UF/m². Los valores más altos se registran en los corredores oriente y norte, con un promedio de 0,46 y 0,42 UF/m² respectivamente.

Precio por corredor

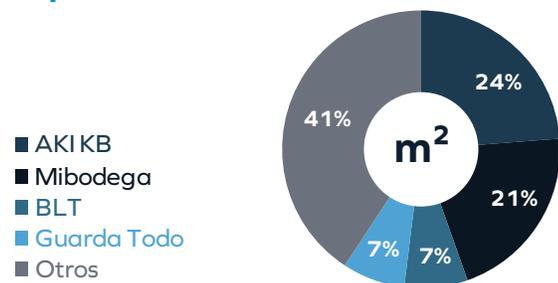


* El gráfico anterior muestra el precio menor, mayor y el promedio de arriendo en UF por m² por corredor

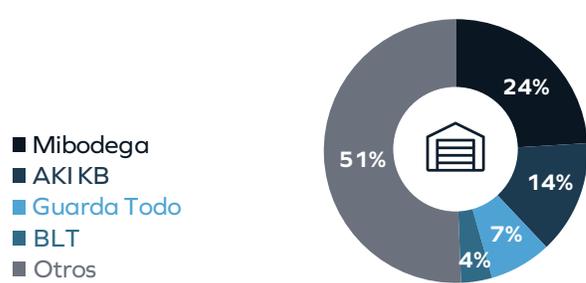
Participación de mercado

En el mercado de mini bodegas destacan principalmente cuatro operadores, los cuales concentran el 59% del mercado en la participación por superficie y 49% en la participación por sucursales. La diferencia se distribuye entre los 27 operadores restantes.

Participación según superficie



Participación según número de centros



Columna de opinión



Eduardo Pérez Brancoli

Gerente de desarrollo, DLS
Desarrollador de MiniStorage

“En el último año, a raíz de la pandemia, ha cambiado de forma significativa el sistema de trabajo en las empresas, el teletrabajo ha contribuido a que varias empresas disminuyeran sus áreas de trabajo, reduciendo costos. Junto con

esto, la búsqueda de nuevos canales de venta ha fortalecido el e-commerce en nuestro país. Nuevos actores, en especial pymes, han buscado nuevos lugares para almacenar sus productos y desde ese punto llevar a cabo la logística de entrega a los clientes finales. Es en este rol es donde las minibodegas han sido actores fundamentales, ya no es necesario que una empresa tenga que arrendar varios metros para su operación, con solo una bodega pequeña que se ajuste a la necesidad de almacenamiento es suficiente para poder operar, y al ser arriendos por meses y no contratos largos, las empresas pueden solicitar mas espacio o reducir sus m² dependiendo de la cantidad de productos que deseen almacenar. Antes, la proporción entre empresas y personas naturales era de 25% vs 75%, hoy prácticamente tienen el mismo porcentaje, sin dejar de lado a las personas naturales, pensamos que a futuro las empresas seguirán aumentando su demanda por minibodegas. Es por esto que en MiniStorage se están haciendo inversiones importantes para acomodar las minibodegas para el uso de empresas, en particular pymes, acondicionando áreas de trabajo y construyendo cowork que permitan trabajar en el mismo lugar donde se lleva a cabo la operación.

Glosario

Distribución de Stock

Distribución de la superficie útil total acumulada a la fecha, destinada a usos de mini bodega.

Mini bodega

Bodegas para arriendo de hasta 30 m² de superficie útil.

Participación de mercado

Participación de los distintos operadores en cuanto a superficie y cantidad de sucursales.

Precio:

Valor del metro cuadrado en el mercado de arriendo de mini bodegas expresado en UF/m².

Stock :

Superficie útil total acumulada a la fecha, destinada a usos de mini bodegas

Vacancia:

Cantidad de metros cuadrados disponibles para el arriendo en un período determinado. Valor expresado en m².

Infórmate sobre nuestros otros reportes:

Mercado de **Oficinas**

Mercado de **Bodegas**

Mercado de **Multifamily**

Mercado de **Strip Center**

Mercado de **Parques Industriales**

Para mayor información, contactar a:

Joaquín Brahm

Gerente General

(56 2) 2489 9000

Rocío Maure

Subgerente de Estudios

www.gpsproperty.cl

Alessandro Piffardi

Analista de Estudios

info@gpsproperty.cl

Tomás Flores

Diseño

 gpsproperty