

Mini Bodegas

Reporte Global de Mercado



Primer Lugar
Mejor Consultora
Inmobiliaria
de Chile 2021

Noviembre
2021

Tendencias



Panorama

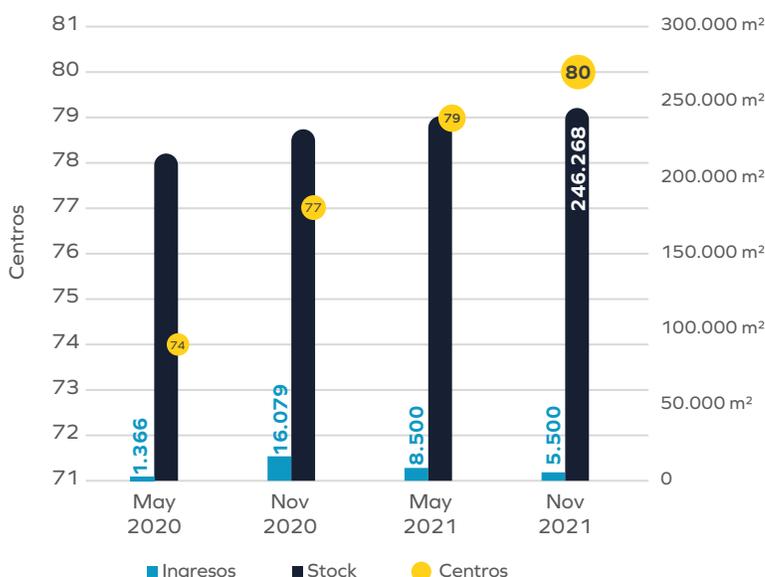
Al cierre de octubre de 2021, el mercado de mini bodegas mantiene un rendimiento muy positivo en sus principales indicadores.

La sostenida tendencia a la baja en la tasa de vacancia observada desde fines de 2019 se sigue manteniendo para este período, alcanzando un 12,1% de disponibilidad.

A su vez, la oferta sigue en expansión con la incorporación de un nuevo centro de almacenamiento reducido del operador Mr. Storage, emplazado en la comuna de La Reina.

Finalmente, el año acumula una absorción de 28.000 m², cifra que supera el 2020 por 12.000 m², confirmando el buen rendimiento que experimenta esta clase de activos durante el 2021. La importancia que ha adquirido para la logística la llamada "última milla" en las pymes y empresas logísticas, ha impulsado fuertemente la demanda por este servicio.

EVOLUCIÓN PRODUCCIÓN



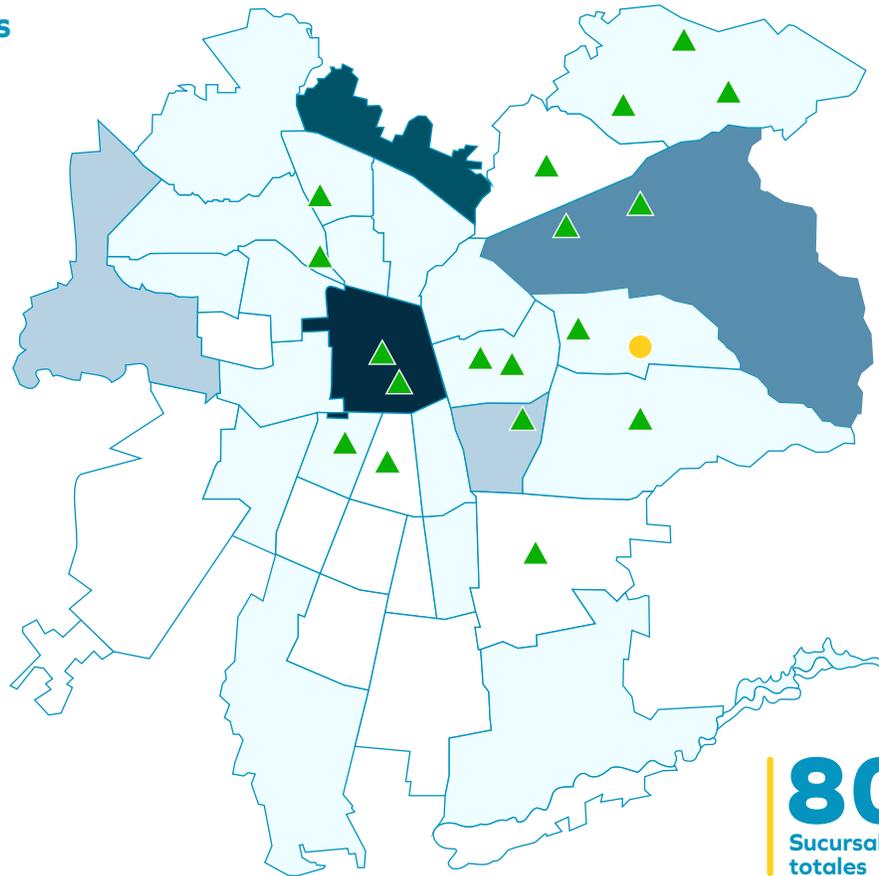
Mercado internacional

País	Superficie	Centros	Superficie per cápita
Chile (Gran Stgo.)	246.268 m ²	80	0,043 m ² /Hab
Estados Unidos	285.000.000 m ²	54.100	0,872 m ² /Hab
Reino Unido	4.691.604 m ²	1.997	0,069 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



Futuros proyectos

Se espera para el corto y mediano plazo 18 nuevas sucursales o ampliaciones de centros existentes. La producción futura de 86.000 m² aproximadamente, aumentarán el stock de mini bodegas en un 35% para fines de 2024, con una tasa promedio de crecimiento semestral del 5,8%. Destaca que la localización de estos nuevos centros se concentra en los corredores Oriente, Centro y Sur Oriente de la capital.

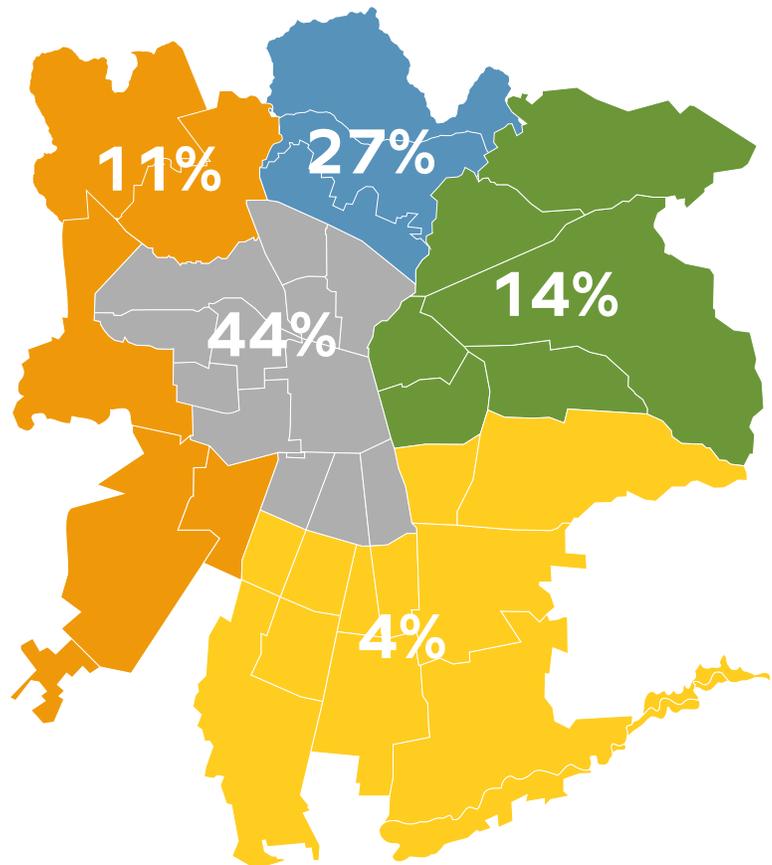


Stock por corredor

Entre mayo y octubre de 2021 se registra el ingreso de 1 nuevo proyecto de mini bodegas en el Gran Santiago, que se ubica en el corredor Oriente.

El stock total alcanza 246.000 m² y 80 sucursales o centros de almacenaje reducido.

ZONAS	Stock
Centro	109.318 m ²
Norte	66.971 m ²
Oriente	33.242m ²
Poniente	27.097 m ²
Sur Oriente	9.640 m ²
TOTAL	246.268 m²



Vacancia

La tasa de vacancia registra una disminución durante el período en estudio, cayendo con respecto a mayo de 2021 de 16,2% a 12,1%. Esta vacancia equivale a 27.500 m² con disponibilidad inmediata para arriendo de mini bodegas.

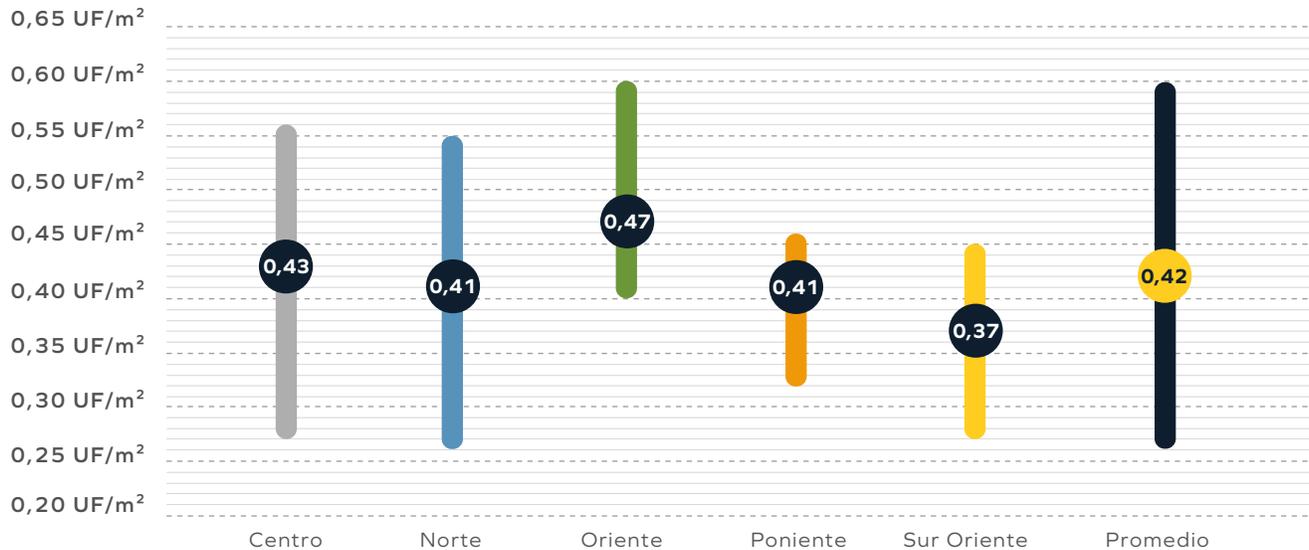
El corredor Oriente presenta la mayor tasa de vacancia con 21,8% de disponibilidad, lo que se explica por la producción en el sector. Mientras que, el Poniente registra la menor cifra de este indicador, con 7,1% de su stock vacante.

TOTAL	1S-2020	2S-2020	1S-2021	2S-2021
	Mayo	Noviembre	Mayo	Noviembre
Centro	32,3%	22,4%	14,5%	9,8%
Norte	15,3%	28,2%	17,9%	12,1%
Oriente	8,1%	11,5%	21,1%	21,8%
Poniente	19,3%	9,7%	6,1%	7,1%
Sur Oriente	30,1%	28,5%	28,5%	12,9%
TOTAL	24,1%	21,6%	16,2%	12,1%

Precio

El precio de arriendo se mantiene estable 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 0,47 y 0,43 UF/m², respectivamente. Por su parte, el Sur Oriente presenta los precios más bajos del mercado, con un valor promedio de 0,37 UF/m².

Precio por corredor

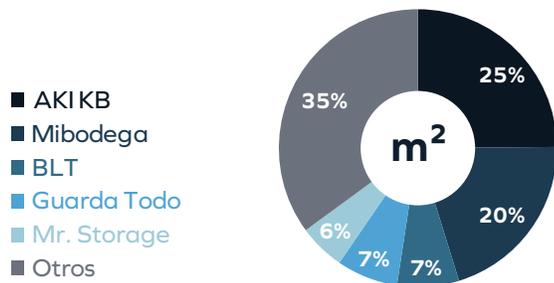


* El gráfico anterior muestra el precio menor, mayor y el promedio de arriendo en UF por m² por corredor

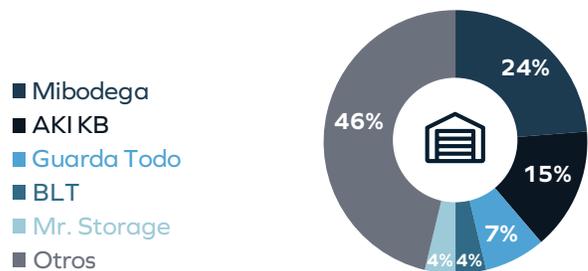
Participación de mercado

En el mercado de mini bodegas destacan principalmente cinco operadores, los cuales concentran el 65% en la participación por superficie y 54% en la participación por sucursales. El resto del mercado se distribuye entre otros 24 operadores.

Participación según superficie



Participación según número de centros



Columna de opinión



Jaime Díaz García
Gerente Self Storage
Mr. Storage - Grupo Patio

“Una de las principales consecuencias de la pandemia del Covid -19 ha sido la consolidación de procesos de cambio y la aceleración de ciertas tendencias. En ese contexto, generó un fortalecimiento del comercio electrónico y

aumentó la demanda por las minibodegas, dos elementos que en Mr. Storage hemos logrado combinar y así mejorar nuestro producto.

¿Cuáles han sido las razones del auge de este formato? Principalmente dos: por un lado, muchas pymes han requerido espacios para almacenar sus productos y, desde ahí, despacharlos. Por otro, las mudanzas se han mantenido muy dinámicas y las personas naturales necesitan lugares adecuados para conservar sus pertenencias.

Para hacer frente a esta demanda constante y responder a las necesidades de nuestros clientes, nuestra apuesta como Mr. Storage es la transformación del producto y la calidad del servicio con tres focos clave: experiencia de cliente, digitalización y sostenibilidad, para así llevar las minibodegas a un nuevo nivel.

En experiencia de usuario, hemos alcanzado más de 600 clientes, entre pymes y particulares, con una alta satisfacción y demanda por nuestro servicio.

En términos de tecnología, estamos avanzando para tener disponible un servicio 100% digital y una operación sin contacto, donde el cliente pueda hacer todo desde su teléfono: desde firmar el contrato hasta abrir la bodega.

Y, al igual que cada proyecto que desarrolla Grupo Patio, nos preocupamos siempre de ser un aporte en las comunas y vecindarios donde estamos presentes. Tenemos metas de sostenibilidad muy ambiciosas: uso de energías renovables, ahorro energético, tecnología y diseño ecológico, relación directa y cercana con nuestros vecinos, entre otras.

Durante estas semanas estamos inaugurando nuestra tercera ubicación en La Reina, la que se suma a la de Chicureo y Panamericana, con la firme intención de convertirnos en uno de los principales operadores del mercado, ofreciendo el mejor servicio tanto para nuestros clientes particular como para las pymes.”

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