



Aumento de gastos comunes impacta el mercado de bodegas en la Región Metropolitana

Un incremento significativo en los gastos comunes de los condominios de bodegas en la Región Metropolitana está generando preocupación entre arrendatarios e inversionistas del sector inmobiliario. Según Felipe Larroulet, Director Industrial de JLL Chile, en los últimos cinco años se ha observado un aumento de casi un 50% en el precio promedio de los gastos comunes, pasando de aproximadamente 0,015 UF/m² previo a la pandemia a 0,022 UF/m² en la actualidad. “Antes de la pandemia, la mayoría de los condominios de bodegas cobraban entre un 10% y un 12% del valor del arriendo en concepto de gastos comunes. Hoy en día, si bien algunos mantienen el modelo de un porcentaje del canon, una tendencia creciente es el cobro directo en UF por m²”, explicó Larroulet.

Esta nueva modalidad de cobro busca ofrecer seguridad al arrendatario sobre su costo mensual, sin embargo, el aumento generalizado de los costos ha dificultado esta previsibilidad y ha incrementado el riesgo para los inversionistas.

Los costos que más han contribuido a este aumento son la seguridad, que actualmente representa cerca del 40% del total de los gastos comunes, seguido por la mantención, aseo y personal. Y si bien no están incluidos en los gastos comunes, Larroulet también destaca el significativo aumento en las contribuciones, un costo que impacta directamente la rentabilidad de los proyectos y que finalmente también repercute en los precios de arriendo.

En cuanto a las diferencias entre las distintas zonas industriales dentro de la Región Metropolitana, el experto de JLL Chile indica que estas son mínimas, no superando el 2%, no siendo la variable ubicación relevante para estos costos.

“Este escenario de aumentos y la evolución en las formas de cobro genera un contexto complejo para todos los actores involucrados. Es fundamental que tanto inversionistas como arrendatarios se mantengan informados y preparados para adaptarse a estos cambios en el mercado de bodegas de la Región Metropolitana”, concluyó el ejecutivo.