

FORMATOS FLEX Y MINIBODEGAS AL ALZA

El boyante negocio de las bodegas: más metros cuadrados y modelos entran al mercado

Nuevos proyectos y soluciones flexibles orientadas especialmente para los emprendedores son algunas de las tendencias del mercado que crece a tasas de dos dígitos, con nuevos ingresos en diversos puntos.

Con un precio promedio de 0,398 UF/m², el último semestre de 2024 destacó por alcanzar niveles similares a los observados al cierre de 2023. Además, se registraron tres nuevos ingresos de minibodegas que suman una superficie útil de 14.440 m², con lo cual se acumuló un inventario total de 397.846 m², según Colliers.

El mayor precio promedio, en este segmento, se ubicó en la zona oriente, nuevamente, con 0,517 UF/m². En tanto, los nuevos ingresos se concentraron en las zonas centro y Oriente, la primera de éstas llegando a un 43,5%, lo que la consolidó como la zona con mayor participación dentro de la Región Metropolitana, seguida por la zona norte con un 38,4%, la cual disminuyó su participación respecto del semestre anterior.

Por su parte, la zona oriente mantuvo su tendencia al alza en cuanto a participación de mercado gracias a los últimos ingresos; y, finalmente, la zona sur abarcó un 4,5%, según Colliers.

En este escenario, las bodegas Flex —espacios de almacenamiento compactos, que combinan oficinas y locales comerciales en un mismo lugar— han ido ganando terreno al diferenciarse de otros tipos de almacenamiento, como las minibodegas y las bodegas logísticas.

BODEGAS FLEX

Según Cushman & Wakefield, 2024 terminó con una vacancia de 13,2% en los centros de bodegas tipo Flex, mostrando un significativo aumento del 100% respecto del primer semestre. Sin embargo, esto se debió principalmente al ingreso de nuevos proyectos al mercado, cuyas unidades se encuentran desocupadas.

Durante el ejercicio ingresaron

un total de 175.000 m², lo que representó un crecimiento del 13,8%, el doble del que tuvo el mercado de centros logísticos, que alcanzó un 6,4%. Los proyectos que se inauguraron fueron ocho, entre ellos, destacaron los siguientes: Centro Lo Echevers 700, Backoffice Libertadores, Workcenter Miraflores Norte y Tradecenter Princesa.

Cushman & Wakefield clasifica a las bodegas Flex de la siguiente forma:

- Centros con superficie total construida desde los 3.500m²
- Modulaciones entre 150 a 800 m², número mayor a 10 unidades
- La unidad de bodega incluye una oficina o local comercial
- El condominio cuenta con un acceso con seguridad y áreas de circulación comunes, puede encontrarse bajocpropiiedad inmobiliaria.

MINIBODEGAS

Apostando por los más de dos millones de emprendedores que aportan a la economía chilena,

algunos desarrolladores se han concentrado en el segmento de las minibodegas. Con ubicaciones estratégicas en puntos neurálgicos, quienes apuestan por este nicho han desarrollado soluciones de almacenamiento que responden a las necesidades específicas de quienes buscan optimizar su logística y operación.

Por ejemplo, en Akibb creen que los emprendedores necesitan mucho más que un simple espacio de almacenamiento. Por eso, diseñaron un modelo de minibodegas que no solo ofrece seguridad y accesibilidad 24/7, sino también flexibilidad para adaptarse a las distintas etapas de crecimiento.

Además, en estos espacios es posible encontrar *amenities* que facilitan el trabajo en el día a día. Ejemplo de ello son los espacios de coworking, baños e incluso duchas, comedores y estacionamientos para carga y descarga.

"Nos hemos adaptado a las nuevas necesidades de los emprendedores y pymes en Chile.

Sabemos que la flexibilidad y la ubicación estratégica son fundamentales para su crecimiento, y por eso seguimos innovando con servicios como FLEX y espacios de almacenamiento diseñados para facilitar su operación", explica Arie Rezepka, gerente general de Akibb.

En este contexto, en la empresa han puesto los ojos en los espacios de almacenamiento

sobre los 40 metros cuadrados, lo que varía según la estacionalidad del negocio. "Muchas empresas de diferentes sectores pueden ajustar su capacidad de bodegaje sin comprometer su liquidez ni asumir costos fijos elevados. Esta solución ha sido especialmente valorada por sectores como el retail, la tecnología y la logística, donde la demanda de espacio puede fluctuar mes a mes", sostiene Rezepka.



En la actualidad, el modelo de minibodegas ofrece seguridad, accesibilidad 24/7 y flexibilidad para adaptarse a las distintas etapas de crecimiento.



Además de bodegas, en los parques de almacenamiento es posible encontrar espacios de coworking, baños e incluso duchas, comedores y estacionamientos para carga y descarga.