

Minibodegas cierran abril con cifras récord de producción y absorción

En los últimos 12 meses la producción fue casi el doble del promedio histórico, mientras que la absorción triplica el promedio quinquenal, según los registros de GPS Property.

PAULINA ORTEGA

“El mercado de minibodegas en la Región Metropolitana mantiene un alto nivel de dinamismo”, evalúa el último informe de GPS Property sobre este segmento inmobiliario al cierre de abril. La vacancia para este tipo de bodegas disminuyó, pasando de 26% en octubre de 2024 a 22,3%, reflejando un aumento en la demanda.

El documento explica que gran parte de la vacancia registrada al cierre de abril corresponde a nueva oferta ingresada, es decir, nuevos proyectos que recién entraron al mercado.

En el último semestre móvil entraron al mercado 19.601 metros cuadrados, lo que es una disminución frente al periodo anterior, puesto que en octubre se contabilizó un total de 26.234 metros cuadrados de minibodegas ingresadas. Si bien es una merma, el acumulado de 12 meses finalizados en abril (45.835 metros cuadrados) es casi el doble del promedio histórico de producción situado en 23.324 metros cuadrados.

El ingreso de nueva producción impulsó una leve alza en los espacios vacantes en los últimos 12 meses, pasando de 79.611 metros de minibodegas disponibles en abril del 2024, a 82.580 metros cuadrados en abril de este año.

Más en detalle, se observa que las tasas de vacancias más altas corresponden específicamente a los corredores donde se concentra la nueva oferta. Con esto, la tasa llega a 31,4% en el centro y 21,5% en el oriente. Por el lado contrario, el corredor poniente y el norte registraron la tasa de vacancia más baja del periodo, con 11% y 12,7%, respectivamente.

En la comparación hace un año atrás, sólo el corredor centro y poniente aumentaron sus vacancias, pero en ambos casos bordeando apenas un 1% más. En cambio, el suroriente, oriente y norte bajaron sustancialmente sus tasas, en 5,6%, 7,4% y 5,6% cada uno.

Sobre esta base, GPS Property plantea que se observa una recuperación sostenida y cifras récord en absorción, puesto que los 42.866 metros cuadrados acumulados en los últimos 12 meses (28.181 en el semestre) triplica el promedio quinquenal de 13.867 metros cuadrados.

En el semestre, los corredores que lideraron la demanda e impulsaron mayoritariamente la absorción fueron el centro (16.049 metros cuadrados) y el oriente (9.486 metros cuadrados), los cuales también des-



tacan en el acumulado anual, con más de 21.000 y 15.000 metros cuadrados, respectivamente.

PRODUCCIÓN

Tal como se mencionó anteriormente, en el semestre la producción de stock para el mercado de las minibodegas se concentró en los corredores centro y oriente, consolidando los 19.601 metros cuadrados totales que ingresaron en el periodo: 15.046 y 4.555 metros cuadrados, respectivamente.

La nueva producción corresponde a un nuevo centro en el corredor centro, una nueva sucursal de AkiKB en Marathón (Macul); y tres nuevas etapas de proyectos ya existentes, dos en el centro y una en el corredor oriente.

Con esto, el stock total de minibodegas suma 369.710 metros cuadrados, distribuidos en 86 centros en la Región Metropolitana.

“Se proyecta que entre 2025 y 2027 ingresen 63.932 metros cuadrados adicionales distribuidos en 10 nuevos desarrollos o ampliaciones. Esto representará un incremento de 7,3% del stock total, elevándolo a 433.642 metros cuadrados”, proyectan desde GPS Property.

Y añaden: “El 77,4% de esta nueva oferta se concentrará en el corredor oriente, consolidando su rol como polo de crecimiento

del mercado”. Esto es equivalente a 49.494 metros cuadrados.

Hasta ahora este corredor es el tercero con mayor participación, después del norte con un 20% y el centro con 40%. En el primero de estos, hubo una nula producción en el último semestre, y no se han registrado nuevos proyectos que ingresen al mercado para los próximos años. En el centro, en tanto, se estima que ingresarán 9.938 metros cuadrados.

CUÁNTO CUESTA ARRIENDAR

El informe muestra una leve alza de 0,9% en el valor de arriendo de este tipo de activos, llegando a un promedio de 0,41 UF por metro cuadrado, lo que equivale a cerca de \$15.873 por metro cuadrado.

Donde resulta más caro arrendar una minibodega es en el corredor oriente, donde el valor promedio alcanza las 0,45 UF por metro cuadrado. Más atrás le sigue el corredor suroriente con 0,42 UF por metro cuadrado. Al contrario, los valores más bajos de arriendo se concentran en los corredores centro y norte, llegando a 0,30 y 0,38 UF por metro cuadrado, respectivamente.

“A nivel anual, gran parte de los corredores han mostrado ajustes a la baja, producto de la estrategia de los operadores por mejorar la ocupación”, analiza el informe de GPS Property. ●