

TENDENCIA [PERSONAS NATURALES]

Demanda por almacenamiento en Rancagua impulsa las minibodegas

ANGÉLICA BAÑADOS

Un interesante desarrollo de minibodegas se está dando en Rancagua, el que se debería —según un estudio de BMI Servicios Inmobiliarios, el primero que se ha levantado de este nicho— a que es una de las ciudades que más han crecido en densificación en los últimos años. Por ejemplo, entre enero de 2019 y agosto de 2022 se incorporaron a la ciudad 28 desarrollos inmobiliarios en altura.

“En los últimos años ha habido un crecimiento constante de la ciudad y se ha ido desarrollando un mercado habitacional en altura, donde el espacio es cada vez menor, lo que ha dado pie al mercado de minibodegas a nivel residencial. Las personas naturales que viven en departamentos no poseen mucho espacio en estos para guardar enseres personales”, explica Sergio Novoa, gerente de Consulto-

EXISTEN CINCO DESARROLLOS DE MINIBODEGAS CON UNA SUPERFICIE PROMEDIO DE 17 M² Y UN VALOR DE RENTA PROMEDIO DE 0,36 UF/M². SE TRATA DE PEQUEÑOS ESPACIOS QUE VAN DESDE LOS 3,6 M² Y PUEDEN LLEGAR A LOS 26 M².

ría Inmobiliaria de BMI Servicios Inmobiliario.

Actualmente, hay cinco subcentros operando (MiBodega, KM90, M3 Storage, Queltehue del Valle y Parking Cuevas) y poco más de 130 m² disponibles para arriendo entre todas las minibodegas de Rancagua. “Es un equipamiento que no tiene nada que envidiar a lo que se ve en Santiago. Todos poseen cámaras y personal de seguridad. In-

cluso dos cuentan con seguro ante posibles robos”, destaca.

Estos espacios de almacenamiento se pueden encontrar en grandes centros comerciales y también en centros de bodegaje propiamente tal, donde conviven con bodegas industriales. En concreto se trata de pequeños espacios, que van desde los 3,6 m² y pueden llegar a los 26 m².

El arriendo promedio por estos espacios varía según operador, el valor más elevado llega 0,42 UF m², en promedio, mientras en la parte baja la cifra llega a mediar 0,22 UF/m². “Los valores van a depender de varios factores, como la ubicación, la superficie de la bodega y las prestaciones que entreguen. Hay que considerar si tienen o no climatización, por ejemplo”, precisa.

SEGUIRÁ CRECIENDO

En BMI están convencidos de que el mercado de las mini-



Las minibodegas de Rancagua son similares a las de Santiago.

bodegas irá creciendo en todas las ciudades debido al buen desempeño que tienen, apenas poseen vacancia y la rentabilidad es más que atractiva. “Por lo que prevemos que los grandes operadores

que, actualmente solo se encuentran en la Región Metropolitana, se irán posicionando en regiones”, dice Novoa.

A juicio del experto, este mercado debiera consolidarse en los próximos años por la

demanda de pymes y emprendimientos por almacenaje de baja superficie, pero también por el interés de personas particulares, dado el creciente aumento de la densidad.

El mercado de minibodegas esta en pleno auge, partió ya hace años en Santiago y poco a poco ha ido incursionando en regiones. “Esto se debe principalmente al cambio en las unidades habitacionales que se está dando en la mayoría de las ciudades con la irrupción de una gran cantidad de desarrollos en altura en detrimento de las casas tradicionales”, puntualiza.

Y concluye: “Esto ha provocado que las familias que se desplazan a los nuevos desarrollos, en general de tamaños más pequeños, quedan con un déficit de espacio para guardar la mayoría de sus enseres y de ahí este nuevo foco de negocio que son las minibodegas”.