

Bodegas y Oficinas



Negocio con alza exponencial

El rentable mercado de las oficinas profesionales

En las actuales condiciones del mercado inmobiliario, las oficinas profesionales se han posicionado como la mejor alternativa de inversión comparado con los departamentos de pequeño metraje y otros productos similares.

Según estudios, se estima que la rentabilidad de este tipo de productos llegará al 10%, impulsado por las variables macroeconómicas del país y por las características propias de las oficinas dirigidas a las Pymes y profesionales, como su bajo nivel de vacancia, óptimo cobro de rentas con la mínima morosidad, ubicaciones comerciales en sectores de alta plusvalía y mínimo deterioro a lo largo de los años si se compara con propiedades tradicionales como departamentos o casas.

Como conclusión global de este análisis en cuanto al valor de superficie construida, se estima que los edificios profesionales que se están comerciali-

Demanda de este tipo de productos ha llevado a valores promedios de UF 80 el metro cuadrado, con velocidades de venta cercanas a los nueve meses.

zando en Santiago fluctúan actualmente entre las UF 72 UF y UF 90 el m², mientras que en regiones este valor va de UF 60 a UF 80 UF el m².

Se estima que el perfil del comprador e inversionista abarca más de 50 profesiones y especialidades. En la capital y también en regiones, el principal rubro es el relacionado con abogados, seguido por ingenieros, contadores y agencias publicitarias, entre otros.

Otro segmento igualmente importante está formado por independientes o personas que han jubilado y que tienen estas oficinas para su uso privado.

Beneficios

Sobre las ventajas que obtiene el cliente que compra o arrienda este tipo de oficinas, se explica que se debe diferenciar según el tipo de producto. Algunos edificios de oficinas profesionales están dotados de una serie de prestaciones para el usuario denominándose "humanamente inteligentes".

Estos cuentan con un centro de servicios que le entrega al usuario opciones que le permiten realizar sus actividades con mayor comodidad, como por ejemplo, servicio de junior o envío de correspondencia, servicio de fo-

tocopiado, aseo de oficinas, servicio de cafetería directo a las oficinas, estacionamientos parking-time y arriendo de salas de reuniones equipadas tecnológicamente.

En términos de velocidades de venta, los edificios de oficinas Pyme o profesionales muestran resultados mucho mejores que las oficinas corporativas o Clases A y B. Los edificios clase A en su mayoría están prevendidos antes de iniciarse su construcción a corporaciones que invierten en rentas; son muy pocos los edificios clase A que se venden por partes. Si bien algunos edificios corporativos se aprecian con disponibilidades, esta oferta es sólo por arriendo, no venta.

La oferta de edificios profesionales es bajísima si se compara con los edificios corporativos versus el mercado potencial usuario. Hay que tener presente de que el 80% de las personas que trabajan en Chile lo hacen en una Pyme, siendo que cerca del 80% de las superficies en construcción de edificios de oficinas son corporativos clase A o B. Esto lleva a que el nivel de vacancia de los edificios profesionales sea mínimo comparado con los corporativos.

En cuanto a los arriendos estos también son muy dinámicos. De acuerdo a estudios existe una bajísima tasa de vacancia de este tipo de oficinas que no supera el 1,5% comparado con las oficinas corporativas que están en un 4,5% y en alza.

Mayor variedad de uso en regiones

El mercado de oficinas profesionales también ha tenido un fuerte crecimiento en regiones. Punta Arenas, Puerto Montt, Valdivia, Concepción, Chillán, Talca, Curicó, Rancagua, Viña del Mar, La Serena, Antofagasta e Iquique son las ciudades que muestran el mayor incremento de este tipo de edificios en los últimos tres años.

En estas ciudades el principal público objetivo lo componen diversos profesionales que requieren oficinas estándar para desarrollar adecuadamente su profesión. Además, en regiones se instalan oficinas sucursales, que si bien sus casas matrices tienen grandes superficies, en regiones las oficinas no pasan de tener más allá de 3 privados.

De este modo, se aprecia que la venta de oficinas pequeñas es muy dinámica dada la creciente demanda y la percepción por parte de los inversionistas como positiva alternativa de negocio.

Con el objetivo de continuar trabajando en importantes proyectos del ámbito industrial, comercial y habitacional, Inmobiliaria Madesal se encuentra trabajando en dos atractivas propuestas para implementar bodegas y oficinas para que las empresas del Bío Bío puedan desarrollar sus planificaciones.

En materia de desarrollo industrial, Madesal se encuentra elaborando dos atractivas propuestas. La primera es el Parque Logístico Empresarial del Bío Bío camino a Penco y la segunda es el Paseo Inmaculada, en pleno centro de Concepción. Ambas propuestas se enmarcan dentro del desarrollo industrial y comercial de la inmobiliaria.

“Estamos contentos con lo que estamos realizando. En ambos proyectos hemos tenido bastantes consultas. La idea es seguir trabajando y ofreciendo los productos que serán entregados en un periodo de tiempo más. Estamos creciendo y cumpliendo con todas las planificaciones al pie de la letra”, comentó Felipe Alcérreca, gerente comercial de Inmobiliaria Madesal.

Plebb camino a Penco

El Parque Logístico y Empresarial del Bío Bío está pensado en un desarrollo industrial, comercial y habitacional, pero bien sectorizado. La mayor proporción del parque es industrial.

“Nuestro objetivo es brindar varias alternativas a nuestros clientes. Tenemos tres interesantes propuestas para el desarrollo industrial y comercial en los dos proyectos que estamos ejecutando. La idea es concretar la venta de lotes y tierras, lotes más la construcción de galpones o simplemente, el arriendo de galpones con oficina. Para este plan creamos una marca llamada Madecenter”, explicó Felipe Alcérreca.

La propuesta de Madecenter consiste en elaborar los tradicionales galpones de 2 mil metros cuadrados promedio, donde el cliente tiene la facilidad de arrendar desde 200 a 2000 metros cuadrados.

“Hay clientes pequeños que necesitan menos espacio de galpón o bodegaje y quieren meter al fondo arriba una pequeña oficina. Le arrendamos y hacemos eso. Hay otros que quieren el galpón completo para hacer las oficinas corporativas de este mismo negocio. También lo hacemos y se los arrendamos”, comentó el gerente comercial.

Madecenter tiene un muy buen estándar. En la actualidad se está construyendo y estará disponible para ser entregado en un año más. El plan considera la edificación de siete galpones en un principio con un promedio de 2000 metros cuadrados cada uno para ofrecer al cliente que tipo elegir para arrendar.

Paseo Inmaculada

El proyecto Paseo Inmaculada se ejecutará en el centro de Concepción. Es un plan que considera un desarrollo mixto

EN EL PARQUE LOGÍSTICO EMPRESARIAL DEL BÍO BÍO Y EL PASEO INMACULADA

MADESAL DESARROLLA DOS INNOVADORES PROYECTOS DE BODEGAS Y OFICINAS

Ambos productos se enmarcan en el la planificación de desarrollo industrial, comercial y habitacional de la tradicional inmobiliaria penquista.



de 50 mil metros cuadrados, que tendrá locales comerciales, oficinas y viviendas, todo en un mismo espacio.

“En materia de venta de oficinas, venderemos espacios desde los 24 hasta los 65 metros cuadrados. La pro-

puesta es interesante porque queda a media cuadra de la plaza de Concepción y es mixto. El cliente podrá trabajar ahí, almorzar y si gusta, hasta vivir en el mismo edificio”, detalló Felipe Alcérreca, quien agregó que el edifi-

cio tendrá estacionamiento subterráneo y será entregado durante el año 2023, debido a la extensión del proyecto. Las oficinas se comenzarán a vender a corto plazo o también está la opción de reserva.

Expectativas de los proyectos

Hasta las oficinas de Madesal han llegado todo tipo de clientes interesados en ambos proyectos. La Inmobiliaria no se cierra a ninguna propuesta, sin embargo, están mentalizados en no vender a empresas que ejecuten rubros peligrosos en el proyecto camino a Penco.

Por otro lado, la intención de Madesal es que el parque sea un espacio que aporte al desarrollo de la Región. “Queremos que el proyecto camino a Penco sea un Parque Circular. No podemos obligar a los clientes a que rubro elegir o desarrollar, pero si les podemos presentar algunas propuestas. Nuestro objetivo es que el parque pueda servir como desarrollo de una economía circular”, cerró el gerente comercial.

Edición Especial Bodegas y Oficinas

El crecimiento de la economía chilena, sostenido y permanentemente durante los últimos años, es el principal responsable que los centros de bodegaje industrial estén expandiéndose y masificándose a nivel local. El dinamismo que en la actualidad requieren las empresas para operar, determina el por qué los arriendos de bodegas están creciendo. Además, hoy el negocio requiere un layout diferente y servicios diversos, que sólo un centro de bodegaje industrial puede asegurar.

Al positivo impacto del crecimiento económico se suma el cambio y la transformación de cómo se entiende la economía. Cada vez son más importadores de los productos que consumen y, en general, lo hacen desde un mercado que está a 45 días nave de Chile. Eso significa mantener mayores niveles de inventario, lo que redundará en una mayor necesidad de bodega.

En ese sentido, el aumento de la demanda por arriendo de centros de bodegaje se explica por el crecimiento económico, pero también por el aumento del comercio internacional, específicamente en el ámbito de las importaciones. Antes se compraba más a los países vecinos, mientras que hoy se compra a mercados que están mucho más distantes.

Cambio en el modelo de negocio

Junto al factor denominado "crecimiento económico", el cambio en el modelo de negocios también es un elemento que hace que el arriendo de centros de bodegaje esté al alza. La externalización de los servicios está muy presente en este mercado, porque ¿cuál es el sentido que las empresas tengan capital inmovilizado si tienen la posibilidad de arrendar? Cada vez se hace más clara la ventaja del modelo de arriendo de bodegas, que permite a las empresas crecer o decrecer en la medida que lo necesiten.

A la oferta de grandes centros de bodegaje industrial se suma la existencia de parques logísticos. Mientras para algunos estos conceptos son entendidos como sinónimos, parte del mercado establece algunas diferencias. En general, los primeros consideran el arriendo de metros cuadrados dentro de un gran conjunto de espacios subdivididos y servicios anejos, en cambio los segundos pueden llegar a involucrar áreas de la operación logística, como arriendo de grúas horquilla, entre otros.

Al margen de las diferencias conceptuales, las ventajas de los centros de bodegaje industrial saltan a la vista. Su oferta y disponibilidad permiten que una empresa -nueva o con trayectoria- pueda instalarse o crecer sin tener que invertir en la construcción de su propia planta, y comenzar a operar más rápido.

Gracias a este modelo, muchas compa-



CENTROS DE BODEGAJE INDUSTRIAL

El boom del arriendo de bodegas a nivel nacional

El arriendo de bodegas en el país se ha convertido en toda una tradición. El mercado ha registrado un alza exponencial y las bodegas sustentables parecen ser el futuro del negocio.

ñías hacen e-commerce y venden desde las mismas bodegas. Definitivamente, la forma de hacer negocios cambió. Se requieren estructuras flexibles y las bodegas lo son.

El dinamismo de este mercado es tal, que incluso grandes empresas -como las del mercado retail- construyen sus propios centros de distribución y, en paralelo, arriendan espacios en centros de bodegaje industrial. La explicación ante este fenómeno es clara: los crecimientos son tan exponenciales en algunos casos, que no es posible dimensionar la superficie real que pueden llegar a ocupar.

¿Qué bodega elegir?

El estándar de construcción exigido por ciertos operadores logísticos determina la clasificación de las bodegas en dos grandes categorías: Clase A y Clase B. Son cerca de 15 las variables que están presentes al momento de determinar

a qué tipo corresponden, donde destacan principalmente aspectos como materialidad, altura de los galpones, superficie, cielo traslúcido y distancia entre pilares. En la actualidad, una bodega que clasifica como tipo B puede resultar más útil que una tipo A, pero a nivel general, las bodegas Clase A son la tendencia del mercado a futuro.

Gran cantidad de operadores valoran la flexibilidad y el contar con espacios disponibles de manera rápida y oportuna de las instalaciones Clase B, que las características especiales de construcción con que cuentan las bodegas Clase A.

Futuro sustentable

Con excepción de los sistemas de automatización implementados, que en los países desarrollados se utilizan masivamente, los centros de bodegaje industrial instalados en Chile son similares a los de los grandes países del mundo.

Así como en Estados Unidos y Europa es posible encontrar centros de almacenamiento con distintos estándares de construcción, ubicación y calidad, en Chile se da el mismo escenario. Sin embargo, cabe aclarar que como país, nos estamos quedando atrás en la construcción de bodegas sustentables.

En Chile, el mercado de oficinas ya está preocupado de la huella de carbono y esta tendencia llegará a las bodegas en el mediano y largo plazo, sobre todo en la medida que aumenten las instalaciones de empresas multinacionales en el país.

Respecto de las proyecciones de este mercado, el panorama parece alentador, sobre todo considerando que ante la escasez de suelo para proyectos de vivienda las empresas saldrán de su actual ubicación y se trasladarán a lugares como los centros de bodegaje industrial.

Edición Especial Bodegas y Oficinas

Innovación en automatización y optimización

Los drones son una de las tecnologías que se utilizan en estos rubros con el fin de agilizar los procesos y también brindar una mayor seguridad a los trabajadores. Así como estos aparatos, hay otros sistemas que se han ido implementando en el país.

Los avances tecnológicos, se han incorporado paulatinamente en el sector logístico y de bodegaje. Son diversas las innovaciones que hoy forman parte de estas áreas y que facilitan el trabajo de los diversos actores que forman parte de esta cadena de producción.

Dentro de los procesos logísticos clásicos como el transporte, almacenaje y distribución final al cliente, es en el almacenaje, donde se ha realizado una importante optimización de todos los pro-

cesos, con ayuda de la incorporación de la tecnología.

En los sistemas de almacenaje, hay empresas que diseñan e instalan racks selectivos con bases móviles, los cuales permiten optimizar al máximo el recurso espacio, permitiendo con esto, eliminar la cantidad de pasillos para desplazamiento de operarios y equipos móviles.

Bodegaje

Se han incorporado drones para el apoyo de los procesos de bodegaje, princi-



palmente, para la toma y control de inventario. Estos dispositivos son autónomos, con vuelo automático, rada de 360 grados para evitar colisiones y daños. Estos drones realizan un barrido completo a todas las ubicaciones de la bodega, capturando fotográficamente los SKU (unidad de mantenimiento) y cantidad de los artículos y subiendo en línea y en tiempo real esta información al sistema WMS.

Para la movilidad de las mercaderías, al interior de los centros logístico, la incorporación de automatización ha sido fundamental. Ya se cuenta con transpaletas robotizadas, las que optimizan al máximo la utilización del tiempo como recurso logístico.

En conjunto con esto, proveen seguridad tanto para los productos, como para las personas que trabajan en el interior de la bodega.

CON MÁS ESTACIONAMIENTOS Y ESPACIOS MODULARES

VALMAR PREPARA INGRESO AL MERCADO DE OFICINAS

Adaptarse al aumento del parque automotor y a los requerimientos del cliente es la tendencia en el nicho, explica el gerente general del holding, Sergio Jara.

“Hoy, el gran elemento diferenciador son los estacionamientos”, explica el gerente general de Empresas Valmar, Sergio Jara. Con esa prerrogativa, la firma prepara el ingreso al mercado de edificios de oficinas.

Su convicción proviene de estadísticas sectoriales y percepción empresarial en el Gran Concepción, el desarrollo de Santiago y la realidad de Londres, cuyo mercado



inmobiliario el ejecutivo conoció a fondo en una reciente visita a Gran Bretaña.

Jara explica que los edificios de oficinas se clasifican en A+, A, B y C. Los primeros son los más nuevos (menos de 10 años), están dotados de mayor tecnología, cuentan con plantas más amplias (mínimo 600 m²) y, sobre todo, ofrecen más estacionamientos (uno por cada 40 m² de superficie vendible como base).

“La disponibilidad de estacionamientos es clave en los centros urbanos, pues los espacios son reducidos y tienen un costo elevado, además que la seguridad, comodidad y rapidez en el acceso se han vuelto cruciales. Además, no hay que olvidar que el parque automotor en el Gran Concepción crece cerca de 5% anual”, precisa.

El gerente general detalla que poseen estudios de opinión aplicados a representantes de empresas de diversos tamaños y rubros en la zona. Ellos revelan que la mayoría preferiría tener una oficina fuera del centro, en buena medida porque es más factible contar con estacionamiento. Un fenómeno que hace rato se ve en Santiago, en sectores como Ciudad Empresarial y Nueva Las Condes.

El ejecutivo agrega que el lay out imperante sigue siendo el de planta libre, pues permite que el cliente pueda generar un espacio modular que se adapte a sus requerimientos organizacionales. De hecho, los sondeos de Empresas Valmar arrojan que los usuarios se inclinan ampliamente a favor de las oficinas sin divisiones interiores.

Edición Especial Bodegas y Oficinas

Red Megacentro impulsa proyectos en Chile, Perú y Estados Unidos



Red Megacentro es una de las empresas líderes en el negocio de logística y bodegaje y atiende las necesidades de todas las industrias, con bodegas y centros de distribución, cuya infraestructura es construida o reciclada, del más alto estándar tecnológico, una inmejorable ubicación y exposición a las principales autopistas.

Actualmente cuenta con 54 centros operativos en 9 ciudades de Chile; Lima, Arequipa y Chiclayo, en Perú; y Florida y Texas, en EE.UU., que suman una superficie superior a 1 millón de m², y que la compañía busca potenciar con una estrategia de negocios de US\$ 720 millones. Dentro de Chile la empresa proyecta un inversión de US\$ 480 millones, que será diversificada en nuevas iniciativas en Santiago, Chillán y Antofagasta, más la ampliación de proyectos existentes en Puerto Montt y Concepción.

En el Gran Concepción, uno de los cuatro puntos estratégicos es Megacentro Los Carros, que en el próximo mes inaugurará su próxima etapa de 5.600 m² de bodegas, ofreciendo formatos desde los 125 m² con oficinas incluidas u otros requerimientos del cliente. Reinaldo Gómez, gerente zonal de Red Megacentro, destaca que "esta ubicación está prácticamente en el centro de la ciudad. Además, el último edificio de este centro contemplará tres niveles de Mini Bodegas, pasando por formatos desde los

La empresa -una de las líderes en el negocio de logística y bodegaje- tiene como objetivo invertir US\$ 720 millones en un plazo de cinco años. En Concepción, se inaugurará la nueva etapa de Megacentro Los Carros y alista el mismo formato en Chillán.

4 m² hasta los 50 m², que se suman a las Mini Bodegas que operamos en Av. Alessandri con Av. Colón".

Gómez también adelanta el próximo proyecto de la compañía en la Región de Ñuble: "Estamos muy contentos de anunciar el desarrollo de nuestro primer Megacentro en Chillán, que tendrá una ubicación privilegiada y un enfoque muy comercial. Este centro estará operativo en el primer semestre del próximo año".

Inversiones en Santiago

Dentro de las inversiones en Santiago destacan el desarrollo de Megacentro Enea, un centro logístico en sociedad con Bice Rentas y Enea, en un terreno de 14,2 hectáreas en Pudahuel (cercano al Aeropuerto de Santiago y Ruta 68), el cual esperan que inicie sus operaciones a principios de 2021. Además, se contempla el reciclaje de un inmueble en la comuna de Recoleta, a un costado de La Vega, en el cual proyectan desarrollar un centro de 17.567 m².

Por otro lado, también se potenciará el formato "Núcleos", que consiste en

espacios de arriendo que permiten integrar distintos servicios: oficinas, locales comerciales y mini bodegas, adaptando cada espacio a las necesidades del cliente y creando un ambiente colaborativo que potencia a las empresas. Los proyectos que se están desarrollando son Núcleo San Diego, en el centro de Santiago (ex fábrica de Johnson's), Núcleo Los Trapenses, en Lo Barnechea, que incluirá un apart hotel, y el edificio Pits Núcleo Bellavista, pronto a ser inaugurado. Este último es un edificio diseñado por la oficina del Premio Nacional de Arquitectura Juan Sabbagh, en el cual participará la empresa de espacios de trabajo compartido WeWork y se abrirá una nueva sala de Teatro Mori.

Plan internacional

Luis Felipe Lehuédé, gerente general de Red Megacentro, indica que el plan de crecimiento contemplado en Estados Unidos es de US\$ 140 millones, país donde han tenido buenos resultados con el formato "Núcleos": "Nos sentimos autores de este invento de bode-

gas con oficinas que no se encuentran en EE.UU. y que hemos exportado con varios centros en Miami y en Houston, y estamos atentos a las oportunidades en Austin, que tiene un fuerte crecimiento y es el polo tecnológico más importante de esa zona del país".

En la misma línea, el foco del negocio en Perú contempla una cartera de proyectos por US\$ 100 millones a cinco años, que se sumarían al total de 100 mil m² que ya están concentrados en el sur de ese país. Allí, Red Megacentro se ha enfocado en unidades logísticas con superficies en torno a los 500 m². "Hemos construido proyectos importantes y muy interesantes para varios clientes chilenos que están instalándose en Perú y que ven en Red Megacentro un lugar donde integrar todas sus operaciones", explica Lehuédé.



NUEVA ETAPA MEGACENTRO LOS CARROS

¡TU NEGOCIO Y OPERACIÓN EN UN SÓLO LUGAR!



Arriendo de **bodegas** desde 125 m² **con oficinas.**

Condominios cerrados con **guardias de seguridad 24/7.**

Sucursal a pasos del centro con **excelente conectividad.**

Camino Los Carros 1955, Concepción
megacentro.cl



LA SOLUCIÓN DE ALMACENAJE QUE ESPERABAS EN CONCEPCIÓN

Bodegas desde 7 m² hasta 18 m².

mibodega.cl