

ACTUALIDAD [ E-COMMERCE ]

# Nuevo concepto de minibodegas se instala en el sector oriente

ANGÉLICA BAÑADOS

El auge del *e-commerce*, exacerbado por la pandemia, está generando una nueva demanda por bodegaje más "a la mano" de las personas y los comercios. En la zona oriente de Santiago han surgido minibodegas *prime* que vienen a descentralizar los centros de logística que están en el sector poniente y a satisfacer las crecientes necesidades de los clientes, brindando además servicios complementarios que ayudan a potenciar la experiencia de la ubicación.

Bajo el concepto de *self storage prime*, Real Storage —unidad de negocios de Real Assets— cuenta con su primera ubicación en el strip center Paseo La Cruz (Lo Barnechea). Con 4.000 m<sup>2</sup> de almacenaje, posee bodegas desde 2 m<sup>2</sup> a 60 m<sup>2</sup> —las que se pueden adaptar a la necesidad del cliente—, equipamiento (carros para traslado y venta de insumos de embalaje), seguridad 24 horas CCTV, acceso con tarjeta magnética individual (24/7) y wifi.

ORIENTADAS A LOS EMPRENDEDORES, LAS PYMES Y PERSONAS EN GENERAL, ESTE TIPO DE BODEGAS BUSCA ATENDER EL *DELIVERY* Y LA TREMENDA DEMANDA QUE SE ESTÁ GENERANDO CON LA LLAMADA "ÚLTIMA MILLA".



BUEN APORTE

Real Storage está empezando la construcción del segundo centro de minibodegas en el sector oriente. "Además, estamos evaluando terrenos en regiones, en donde hay un mercado insatisfecho, y que producto de los cambios que ha traído esta pandemia van a ser súper necesarios. Siempre pensando en un minibodegaje a la mano, inserto en la trama urbana y potenciando el concepto de la 'última milla'", detalla Paulo Soprano.

En la compañía creen que el comportamiento de compra de los clientes cambió producto de la pandemia y que perdurará en el tiempo. "La compra digital ayuda a dar a conocer emprendimientos y los acercan a sus consumidores por lo que el emprendedor seguirá necesitando de un lugar donde almacenar su stock", indica.

Sin embargo, no resulta tan claro que este tipo de proyectos se pueda replicar en las distintas comunas o regiones del país. Goic sostiene que para

“Hemos tomado ubicaciones especialmente en el sector oriente —zona que enfrenta un alto déficit de bodegaje—, tratando de atender el *delivery* y la creciente demanda que se está generando con la llamada ‘última milla’. Estamos tomando una posición pionera en el mercado, con un concepto que no existe y que agrega valor a nuestros proyectos *mixed use*”, explica Paulo Soprano, gerente de Finanzas de Real Storage.

Estos centros de minibodegas se insertan en desarrollos destinados a uso mixto en los cuales la empresa participa, por lo que su estructura y funcionalidad es estudiada desde los inicios del proyecto. “Es esta la condición que nos ha permitido ingresar al sector oriente, optimizando el uso de suelo”, precisa.

El servicio de minibodegaje surge de la necesidad de las personas de acceder a un espacio adicional donde poder almacenar *ítems* que no son de uso diario. Dentro de este público se encuentran personas

GUSTAVO ORTIZ



Hoy, las personas tienen la necesidad de acceder a un espacio adicional donde poder almacenar *ítems* que no son de uso diario.

## NUEVAS INVERSIONES

**Para los próximos años, la idea de Real Storage es concretar cuatro recintos de almacenamiento, cubriendo un total de 20 mil m<sup>2</sup>. “En esta línea, contemplamos inversiones por cerca de US\$ 30 millones para los próximos cuatro a cinco años, en minibodegas que estarán insertas en proyectos *mixed use* de mayor envergadura”, asegura Paulo Soprano.**

naturales y emprendedores que no cuentan con suficiente espacio en sus casas para almacenar los productos comercializados y que por costos prefieren arrendar una bodega a un local.

“En paralelo durante la pandemia, producto del auge del *e-commerce*, surge un nuevo tipo de cliente, los operadores logísticos, que prestan servi-

cios tanto a pymes como grandes empresas para solucionar lo que hoy conocemos como el *delivery*, la ‘última milla’”, agrega.

### ROL RELEVANTE

Reconociendo que el sostenido crecimiento del *e-commerce* ha derivado en sistemas diversos para dar cuenta de las

cada vez más exigentes demandas de los usuarios, Marcel Goic, director del Centro de Estudios del Retail (Cerret) de Ingeniería Industrial de la Universidad de Chile, dice que es esperable que se consoliden mecanismos distribuidos que complementen a los sistemas tradicionales de distribución que incluyen puntos de retiro, tiendas grises y bodegaje distribuido. “Notar, sin embargo que, para que estas bodegas jueguen un rol relevante en los servicios de ‘última milla’, se requiere de un adecuado sistema de administración de inventario y de una integración con el resto de los sistemas del ecosistema”.

Para Ingrid Hartmann, Se-

nior Research Manager de CBRE, el crecimiento de las minibodegas en las distintas zonas de la capital se ha ido dando de la mano con el aumento y la densificación habitacional, que es transversal a todos los sectores de Santiago. “El encarecimiento del precio del metro cuadrado en todos los ciclos y aspectos del desarrollo inmobiliario, ha hecho que el mercado habitacional necesite sacar un mayor aprovechamiento del suelo, y es ahí donde la densificación entra en juego. Los departamentos son cada vez más pequeños y esto hace que las necesidades de espacio de almacenamiento crezcan”.

que estas bodegas intermedias tengan sentido, se requiere un cierto volumen que justifique económicamente su existencia. “Es poco probable que sea una tendencia de cobertura nacional, pero hay bastante espacio de crecimiento de estas iniciativas para varias de las ciudades más grandes de Chile. En este sentido, la posibilidad de coordinar y compartir espacios facilita este tipo de iniciativas”

Considerando que los dos factores más críticos del *e-commerce* son los tiempos de despacho y la continuidad de la cadena logística, Ingrid Hartmann señala que las minibodegas son un buen aporte en generar esos espacios, especialmente para el tipo de usuario más ligado a la pequeña empresa. “Y es justamente ese usuario el que está motivando cambios en el los *amenities* del proyecto, y algunos de ellos incluso han incorporado pequeños espacios de *cowork* en los centros para poder soportar la gestión de los arrendatarios”.