



Claves para entender el mercado

En la actualidad se ha detectado una clara tendencia en lo referente al diseño de centros de distribución y bodegas, desarrollando proyectos de construcción que se destacan principalmente por la seguridad e innovación en sus instalaciones. De ésta manera, hoy en día se privilegia la inclusión de circuitos cerrados de vigilancia, prevención de incendios a través de *sprinklers*, e inclusión de eficiencia energética en los proyectos. Asimismo, en el diseño se han incorporado amplios y cómodos accesos, lo cual permite que el ingreso del transporte de carga sea más fácil y expedito, optimizando los tiempos de trabajo.

Bajo esta nueva tendencia comercial, el mercado logístico tuvo un incremento a partir del 2010 en sus metros cuadrados de construcción, ligado principalmente por la necesidad de las empresas de almacenar sus productos en grandes espacios y bodegas que cuenten con un servicio y diseño acorde a sus necesidades, adaptándose así de esta manera el mercado nacional a los requerimientos de los mercados globales.

Entorno del mercado capitalino

Clase A: Bodegas destinadas a labores de operación.

Clase B (estándar): Bodegas destinadas a almacenaje.

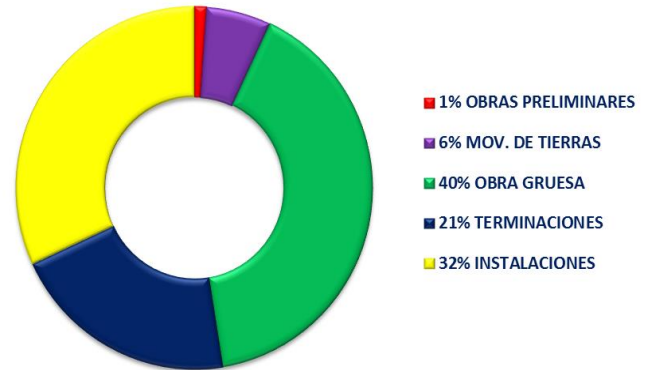
La demanda por construcción y uso de centros de distribución y bodegas en el gran Santiago ha presentado variaciones, debido a la desaceleración vigente en la industria. Debido a esto el término del año 2015 fue uno de los más bajos en comparación con los registros del año 2009; Es así que los centros de distribución y bodegas tanto clase A como clase B registraron una producción anual de 225.039m². Por su parte las bodegas clase A incorporaron al mercado 140.115m² y bodegas clase B 25.646 m², contabilizando un total de 165.761 m².

Con Respecto a la vacancia existente en los centros de distribución y bodegas, clase A tiene 337.755,6 m² disponibles, cifra menor a lo registrado en el primer semestre del 2015 con 378.348 m², disminuyendo en bodegas clase A su vacancia, no así la clase B que presenta un aumento en ella de 52.861m², en comparación con el semestre anterior con 35.601m², generando en bodegas clase B un aumento de su vacancia. A pesar de la desaceleración existente en el rubro industrial, las proyecciones para el 2016 se inclinan en el desarrollo de nuevos proyectos y ampliaciones de los centros de distribución y bodegas ya operativos, con un aumento de alrededor de 150.000 m². (GPS, Global Property Solutions)

Distribución de costos promedio

Mediante el análisis de proyectos de centros de distribución y bodegas realizado por DRS, el enfoque principal de este tipo de servicios es utilizado mayormente por empresas que requieren almacenar sus productos o bien utilizarlos como punto intermedio entre la fábrica y su centro de distribución. Por lo anterior, la materialidad utilizada al momento de construir y diseñar los centros de distribución y bodegas, así como también la altura libre, superficie y el tipo de cubierta; influyen directamente en los costos por metro cuadrado construidos, determinando la factibilidad del proyecto. Además, otro factor relevante dentro del presupuesto son las posibles mitigaciones viales que cada proyecto requiera, según sea su flujo de camiones o su emplazamiento

Porcentajes promedio



*Gráfico según datos extraídos de Índices de Centros de Distribución.
DRS 2015-2016.*

Dado lo anterior, dentro de los cinco grandes grupos que conforman el desarrollo y construcción de los centros de distribución y bodegas, quienes presentan una mayor incidencia a la hora de tomar decisiones respecto a los costos de construcción, se encuentran en primer lugar lo referente a la obra gruesa con un 40%, y en segundo lugar lo relativo a instalaciones que representa un 32% del total del presupuesto. Por lo tanto, ambos grupos resultan claves para realizar optimizaciones durante su ejecución.

Si bien los costos asociados a éstas partidas varían en cada proyecto, las mayores diferencias entre presupuestos se observan en los estándares de calidad, nivel de terminaciones y potencia eléctrica. De ésta manera, la obra gruesa impacta en mayor medida su valor respecto a la relación UF/M2, ya que al ser centros de distribución y bodegas, el tipo de pavimento considerado debe ser de alta resistencia con acabado plano o súper plano, el cual a futuro permitirá el correcto transporte de cargas, el paso de grúas horquillas y el aplomado de las cargas o rack de almacenaje, por ello un error en la nivelación del pavimento puede ocasionar pérdidas al no utilizar correctamente los m2 útiles en la industria logística.

Por su parte, las partidas de las instalaciones que alcanzan el segundo lugar dentro de los costos del presupuesto, incrementando su valor debido al costo asociado al proyecto eléctrico, el cual es considerado un eje central durante el funcionamiento del centro de distribución. En consecuencia, la correcta estimación de la potencia eléctrica requerida y por ende la definición de la capacidad y longitud de los empalmes, resultan claves para su óptima operación y sus costos de construcción.

Dispersión en las principales partidas

Actualmente, se ha detectado que tanto en la etapa de construcción como en la de diseño de centros de distribución y bodegas, se encuentran tres procesos que generan mayor desviación de costos, que son: movimiento de tierras, instalaciones y las terminaciones. Sin embargo, esta desviación puede ser incrementada o disminuida de acuerdo al tamaño del proyecto, ya que los centros de distribución con una superficie menor a los 10.000 m², presentan dispersiones mayores dentro del presupuesto asociándose a los factores y tipos de suelo existentes en cada proyecto, además de considerar el tipo de instalaciones con las que contara el recinto, y finalmente el nivel de terminaciones que tendrán las oficinas administrativas. Cabe señalar que este tipo de proyectos se emplazan preferentemente en las zonas más alejadas del centro urbano de la ciudad, por lo cual la calidad de los suelos son irregulares, y su ubicación, implican la incorporación de otros espacios destinados al personal como comedores o casinos.

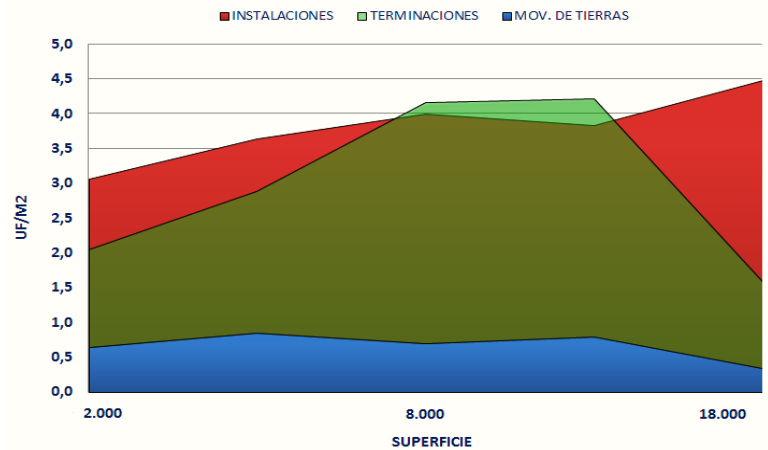
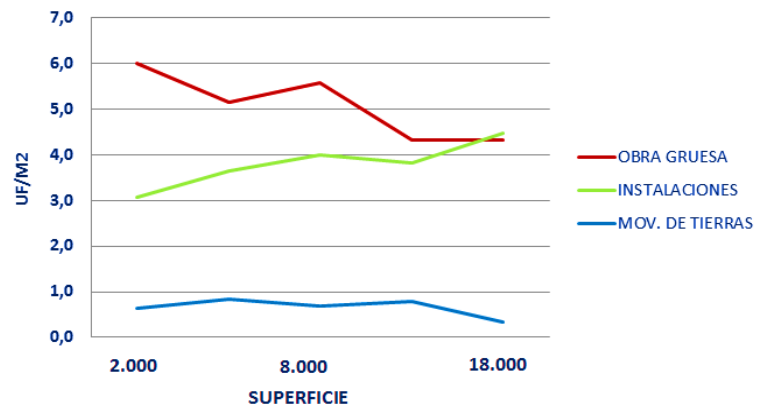


Gráfico según datos extraídos de Índices de Centros de Distribución. DRS 2015-2016. En la partida movimiento de tierras, el gráfico muestra proyectos que consideran suelos regulares. Sin embargo existen casos en los cuales los costos se ven alterados por efecto de tipos de suelo de baja calidad, de acuerdo a esto DRS estima que en promedio existe un incremento de un 28% de la partida por este efecto.

Índices de construcción

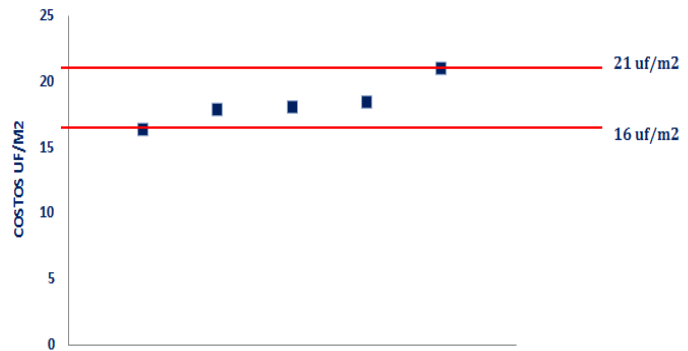
En DRS de acuerdo a nuestra experiencia en proyectos asociados a este tipo de edificaciones, los índices económicos basados en costos que mayor incidencia cuentan al momento de construir y diseñar centros de distribución y bodegas, están relacionados con las partidas de movimiento de tierras, obra gruesa e instalaciones.



Los valores asociados a estos tres grupos varían de acuerdo a los metros cuadrados construidos, es por esto que en la partida de obra gruesa una superficie que cuenta con menos de 2.000 m², los costos asociados se incrementan considerablemente a comparación de una que tiene más de 10.000 m², ya que al existir mayor superficie a construir menor es su costo de construcción y viceversa. Finalmente lo que compete a instalaciones depende los requerimientos y solicitudes de cada cliente, como por ejemplo la seguridad (intrusión o Incendio) que desee incorporar en sus instalaciones, o cuan sustentable se desarrolle el proyecto industrial, o bien la disponibilidad de metros cuadrados para un correcto desplazamiento de los camiones al interior del recinto.

Proyectos más representativos según uf/m² neto.

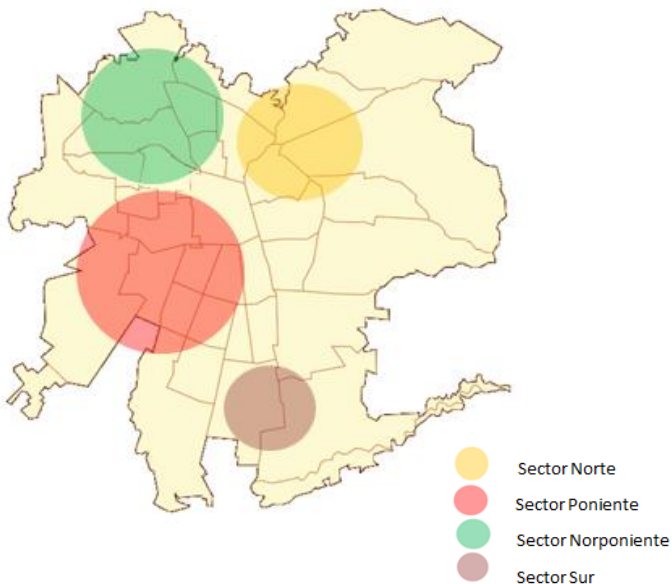
Los proyectos más representativos en los cuales DRS ha participado, dan cuenta que los rangos de costos de construcción por UF/M² netos, varían entre los 16 uf/m² y 21 uf/m². Diferencias generadas por el nivel en las terminaciones, superficie y todo lo involucrado a las obras preliminares, lo cual se expresa en sintonía con lo que expresa el mercado.



Proyectos tipo, los costos dependen del estándar que requiera cada centro de distribución y bodega, además del tipo de suelo en el cual se va a construir.

Mayor concentración de construcciones en centros de distribución o bodegas.

Los centros de distribución y bodegas en Santiago se encuentran ubicados principalmente en el sector Norponiente de la capital, según los proyectos desarrollados por DRS. Estos se emplazarían principalmente en estas zonas, por la conectividad con el radio urbano, lo cual optimiza los tiempos de traslado, distribución y abastecimiento. Asimismo, el valor de la venta o arriendo de este tipo de instalaciones industriales, resulta una alternativa más atractiva y económica respecto a otras zonas de la ciudad, en la relación del valor UF/m².





Referencias

- **Diario El Mercurio. Economía y Negocios.** “Venta de terrenos en parques industriales llega al mínimo en cinco años”. Sábado, 11 de julio de 2015.
<http://impresa.elmercurio.com/Pages/NewsDetail.aspx?dt=2015-07-11&dtB=31-03-2016%20:00:00&PaginaId=8&bodyid=2>
- **Diario Financiero. Empresas.** “Freno de la economía lleva a ocupación de bodegas a nivel más bajo desde 2009”. Jueves, 25 de febrero de 2016.
<https://www.df.cl/noticias/empresas/infraestructura-inmobiliaria/freno-de-la-economia-lleva-a-ocupacion-de-bodegas-a-nivel-mas-bajo-desde/2016-02-24/212544.html>
- **GPS, Global Property Solutions.** “Reporte Mercado Centros de Bodegaje”. Segundo Semestre 2015. Ingrid Hartmann/ [+56224899000](tel:+56224899000)/
Ingrid_hartmann@gpsproperty.cl <http://gpsproperty.cl/wp-content/uploads/2010/06/2015-2S-GPS-Informe-Centros-Bodegaje1.pdf>

Este estudio ha sido elaborado por DRS Gestión Integral de Proyectos, el cual es de carácter informativo y en base a proyectos de centros de distribución y bodegas entre 2.000 y 18.000 m². Los índices y datos presentados son representativos y en base a proyectos vigentes, sin embargo, cada proyecto contiene particularidades que deben ser estudiadas según sea el caso. Contacto: drs@drs.cl/56227544100.