



BSF, el mayor operador del mercado, suma 11 centros logísticos en Chile. FOTO: ALEJANDRA DE LUCCA V.

Bodegas San Francisco: con el mercado en baja, sería un éxito crecer al 3 o 5%

El mayor actor local del mercado de almacenaje se ha visto forzado a reducir su ritmo de construcción de proyectos. Aún así, suma planes aquí y en Perú.

DATOS CLAVE

2,5%

Creció la facturación de BSF en 2015. Este año esperan que se incremente entre 3% y 5%.

2.500.000

Metros cuadrados. Es el banco de terrenos que tiene Bodegas San Francisco en la Región Metropolitana.

643

Cientes tiene actualmente la empresa Bodegas San Francisco. Un 90% de ellos corresponde a empresas que arriendan menos de 5.000 m² de bodega.

CARLA CABELLO

—Pese a que reconocen que la desaceleración económica afectó el negocio en el que participan, el 2015 fue un año positivo para Bodegas San Francisco (BSF). Contrario a sus estimaciones, la facturación creció un 2,5% gracias al incremento de los arriendos temporales durante el segundo semestre.

“El año pasado las expectativas eran malas porque en el primer semestre de 2015 se deterioró mucho el mercado. Los grandes retailers estaban bastante frenados y se empezaron a desocupar bodegas en el mercado en general. Pero en el

segundo semestre, en el caso nuestro, mejoró bastante por clientes medianos y más chicos”, explica Alberto Fluxá, gerente de Desarrollo de BSF.

Las expectativas apuntan a mantener el nivel de facturación, básicamente por la moderación de los planes de crecimiento de sus principales clientes: las multi-tiendas y los supermercados. Aún así, reconoce que sería “un éxito” lograr un crecimiento entre 3% y 5%.

“Este año partió muy bien en términos de facturación y ocupación pero se ha ido deteriorando al llegar la primera mitad del año por un aumento en la desocupación y se ve mayor incertidumbre para el segundo semestre”, dice.

Hoy, BSF tiene una tasa de desocupación de sus bodegas en torno al 8%. “Eso es más alto que lo que estábamos acostumbrados en los años post crisis financiera, donde la tasa nunca subió del 1,5%”, señala.

No obstante, no han dejado de construir nuevos proyectos, pese a que reconoce que tuvieron que disminuir su ritmo de expansión.

“Llegamos a construir 10.000 metros cuadrados mensuales y además manteníamos una tasa de desocupación muy baja (...) Nuestra estrategia siempre ha sido no parar de construir. Pero en los periodos de baja del mercado lo que hacemos es bajar el ritmo”, dice.

Actualmente, están comenzando la construcción en un terreno de 115 hectáreas en Lo Aguirre, que debería abrir este año, y paralelamente están terminando la construcción del Centro Vespucio, en Pudahuel.

Sin embargo, resalta que en la Región Metropolitana tienen un banco de terrenos en torno a los 2.500.000 m². “Eso significa que podemos agregar 1.250.000 m² de bodega considerando un 50% de constructibilidad (...) Esperamos este año construir 80.000 m². En años anteriores construíamos 120.000 m² al año”.

Por el momento, indica que el plan de inversión para este año no incluye la compra de nuevos terrenos.

EN PERÚ. “Es un mercado que está en crecimiento”, dice Fluxá respecto al negocio en Perú.

Recientemente, se dio inicio a la construcción del tercer centro logístico de Bodegas San Francisco en Perú, con una proyección de 1.600.000 metros cuadrados.

Las primeras bodegas deberían estar operativas en septiembre y la etapa inicial del proyecto abarca 80.000 m².

En Chile, Bodegas San Francisco cuenta con una superficie de terrenos de 9,1 m², considerando los construidos y por construir.

Desocupación

La tasa de desocupación del mercado de bodegaje se ubica entre 12% y 14%.