SOLUCIONES · MERCADO CRE — REPORTE TIPO (EJEMPLO)

Radar de Conveniencia Logística para Bodegas

Ejemplo de salida del modelo — scoring multidimensional de conveniencia logística por activo, combinando geografía real con un puntaje ilustrativo.

SUBMERCADO (EJEMPLO)	PREPARADO PARA	FECHA
Eje Pudahuel–Lampa	**[Cliente ejemplo]**	**[Trimestre ejemplo]**

Este documento incluye datos reales y ficticios.

Dato real: la ubicación geográfica, la red vial y los nodos de distribución (Ruta 68, Américo Vespucio, Aeropuerto AMB) descritos corresponden a la geografía real de Santiago.

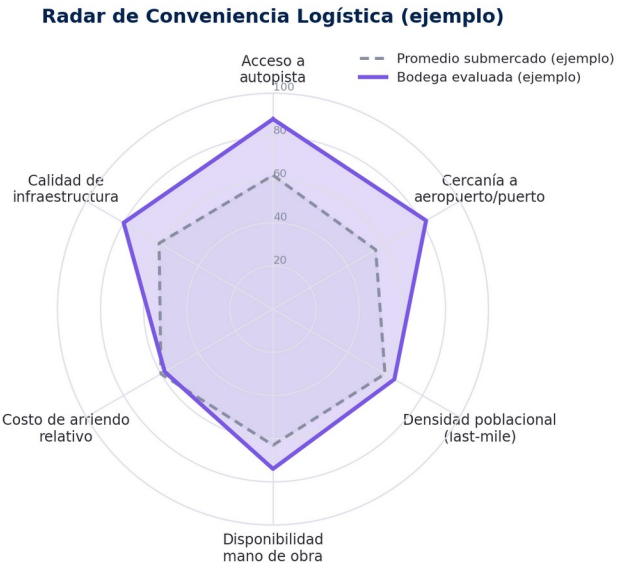
Dato ficticio / ejemplo: la bodega evaluada, los puntajes del radar por dimensión y el promedio del submercado son ilustrativos. El modelo real se calibra con la ubicación exacta del activo y datos de Buildings a esa escala.

Contexto del submercado

El eje logístico norte-poniente de Santiago (Pudahuel–Lampa–Quilicura) concentra la mayor parte del stock de bodegas de la Región Metropolitana por su acceso directo a Ruta 68, Américo Vespucio y el Aeropuerto AMB. No toda bodega dentro de ese eje tiene la misma conveniencia logística real: la distancia efectiva a los nodos de distribución y la densidad de población a 10 km cambian mucho de un punto a otro, y eso es lo que el radar mide activo por activo.

¿Qué es el Radar de Conveniencia Logística?

Un puntaje de 0 a 100 por dimensión que compara una bodega específica contra el promedio de su submercado en seis variables clave de conveniencia para operación logística y last-mile.



Comparación de ejemplo entre la bodega evaluada y el promedio de su submercado en 6 dimensiones.

Desglose por dimensión (ejemplo)

DIMENSIÓN	BODEGA EVALUADA	PROMEDIO SUBMERCADO	DIFERENCIA
Acceso a autopista principal	88	62	+26
Cercanía a aeropuerto / puerto	82	55	+27
Densidad poblacional (last-mile)	65	60	+5
Disponibilidad de mano de obra	74	63	+11
Costo de arriendo relativo	58	60	−2
Calidad de infraestructura (altura, carga)	80	61	+19

La bodega evaluada supera el promedio de su submercado en 5 de 6 dimensiones, con ventajas más marcadas en acceso vial y cercanía a nodos de distribución — exactamente los factores con mayor peso en decisiones de arriendo de operadores logísticos y 3PL.

Recomendación (ejemplo)

La combinación de buen acceso vial y calidad de infraestructura, con un costo de arriendo levemente bajo el promedio, posiciona esta bodega como candidata atractiva para operadores que priorizan velocidad de distribución sobre ahorro marginal en renta — un argumento comercial concreto para sostener o ajustar al alza el pricing frente a comparables de menor conveniencia.

Metodología

Ubicación, red vial y nodos de distribución corresponden a la geografía real de Santiago. Data de mercado de bodegas (stock, vacancia, renta) provista por Buildings. Los puntajes del radar, los pesos por dimensión y el promedio del submercado de este documento son un ejemplo de formato — un informe real se calibra con la ubicación exacta del activo y datos verificados de accesibilidad y demanda del submercado del cliente.

Glosario de términos

Definiciones breves de los términos técnicos usados en este informe.

Radar de conveniencia logística — Puntaje de 0 a 100 por dimensión que compara una bodega con el promedio de su submercado en seis variables relevantes para operar.

Submercado — Zona con dinámica propia de oferta y demanda; aquí, el eje Pudahuel–Lampa–Quilicura.

Promedio del submercado — Puntaje medio de las bodegas de esa zona, usado como referencia para evaluar si la bodega analizada está sobre o bajo el mercado.

3PL — Operador logístico que presta servicios de almacenaje y distribución a terceros.

Last-mile (última milla) — Tramo final de la distribución, desde el centro logístico hasta el cliente; depende de la cercanía a población.

Densidad poblacional — Cantidad de habitantes en el entorno cercano; en el ejemplo se mide a 10 km.

Altura libre — Altura útil interior de la bodega, clave para apilar carga y operar maquinaria.

Costo de arriendo relativo — Renta de la bodega comparada con el promedio del submercado; un puntaje alto indica un arriendo más conveniente.

Pricing — Nivel de renta que se fija o se negocia para el activo.