

Lo digital como palanca de crecimiento para el self-storage

Eficiencia y rentabilidad impulsadas por la tecnología para operadores e inversores



El creciente mercado de self storage y su rentabilidad en aumento

La industria del self storage está experimentando un crecimiento acelerado, impulsado por la urbanización, la reducción de los espacios habitacionales y la creciente demanda de soluciones de almacenamiento flexibles. Con un crecimiento proyectado del mercado global del 3,65% anual entre 2025 y 2030, y el mercado europeo superando esta cifra con un CAGR del 5,4%, el self storage se está consolidando como uno de los segmentos más resilientes y rentables del sector inmobiliario. En particular, el mercado europeo está en auge, con Reino Unido, Francia, Alemania y España representando el 68% de todas las instalaciones. Esta creciente demanda se refleja en la confianza de los inversores, con volúmenes de transacciones en 2024 que alcanzarán los 875 millones de euros, tres veces más que en 2023.

A medida que las ciudades se vuelven más densas y los precios inmobiliarios aumentan, el autoalmacenamiento se percibe cada vez más como una solución práctica tanto para particulares como para empresas. El auge del comercio electrónico y los pequeños negocios ha incrementado la necesidad de almacenamiento asequible y flexible, especialmente para la gestión de inventario. Los cambios en el estilo de vida – como mudanzas frecuentes, trabajo remoto y mayor movilidad – han convertido al autoalmacenamiento en una necesidad más que en un lujo.

La tecnología digital es un motor clave en este cambio de mercado. Los sistemas de acceso digitales, la automatización y las herramientas de gestión están mejorando la seguridad, optimizando las operaciones y ofreciendo una experiencia sin precedentes a los clientes. A medida que el mercado sigue creciendo, modernizarse y adoptar estas tecnologías se vuelve crucial para los operadores que desean seguir siendo competitivos.



RESUMEN EJECUTIVO

- **El mercado de self storage está creciendo a nivel mundial –** Europa crece más rápido, con un CAGR del 5,4% y un volumen de transacciones de €875M en 2024.
- La tecnología de acceso digital (entrada sin llave, gestión remota) **mejora la seguridad y aumenta la eficiencia operativa.**
- **El análisis de datos** optimiza precios, uso del espacio y asignación de recursos – mejorando la **experiencia del cliente.**
- Los operadores que adoptan soluciones digitales obtienen una ventaja competitiva y mayores tasas de alquiler, además de **aumentar el valor de sus activos inmobiliarios y comerciales.**

Invertir en el self storage: Una decisión inteligente

El cambio en la demanda del mercado, combinado con los últimos avances tecnológicos, convierte al autoalmacenamiento en una de las áreas más resilientes y rentables del sector inmobiliario. Los operadores que adoptan tecnologías modernas están mejor posicionados para tener éxito, lo que brinda a los inversores aún más razones para involucrarse. El sector ha pasado de ser manual y de baja tecnología a estar más automatizado y ser altamente rentable. Las soluciones digitales han madurado, superado las dificultades iniciales y están listas para un despliegue seguro y a gran escala. Con la urbanización en aumento, los costos de vivienda al alza y las necesidades de los clientes en evolución, la demanda se mantiene estable, ofreciendo a los inversores rendimientos estables a largo plazo.

Los costos operativos se pueden reducir mediante sistemas de seguridad avanzados y monitoreo remoto, permitiendo que las instalaciones operen sin personal. Además, los procesos se optimizan con sistemas de reservas automatizados, pagos en línea y gestión de inventario en tiempo real. La integración de tecnologías inteligentes, como el control de acceso sin llave, mejora aún más la experiencia del cliente, permitiéndoles acceder a sus unidades desde aplicaciones móviles.

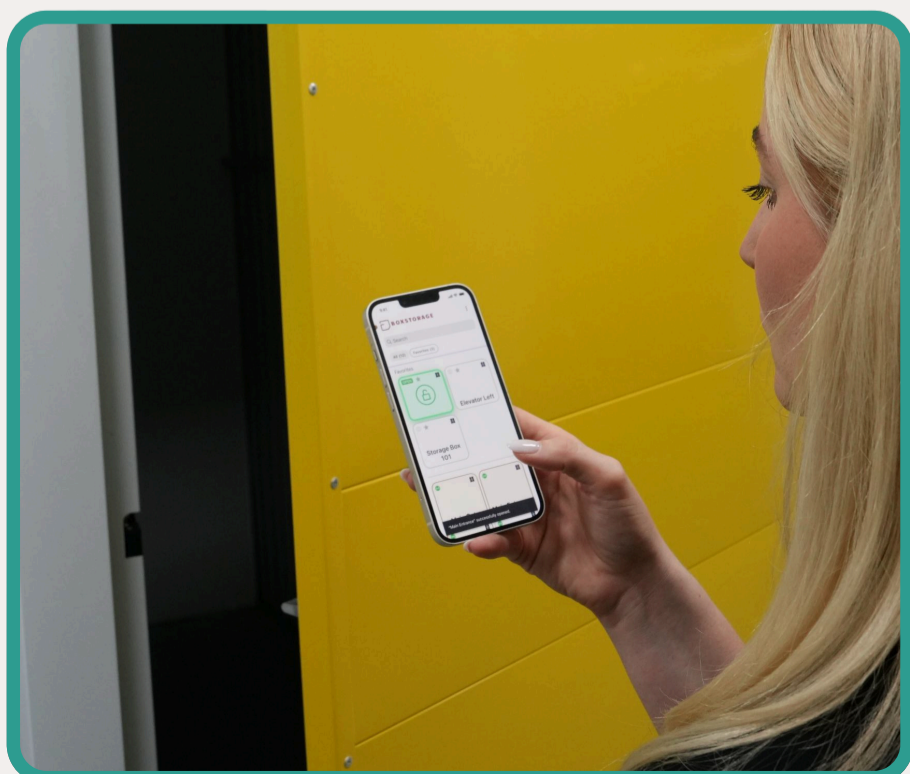
A su vez, el análisis de datos permite a las empresas optimizar el uso del espacio y las estrategias de precios. Esta combinación de automatización y tecnología está revolucionando la industria, impulsando una mayor eficiencia, rentabilidad y experiencia amigable para el cliente. Muchos inversores consideran que el autoalmacenamiento es actualmente el mercado inmobiliario más rentable.



Actualizar activos existentes para mayor valor

Además de la digitalización, los operadores pueden aumentar significativamente el valor de sus activos modernizando las instalaciones existentes. Actualizar de estándares básicos (Activo C) a premium (Activo A)* –con sistemas de seguridad inteligentes, controles de acceso automatizados y plataformas de gestión digital– ayuda a los operadores a cobrar alquileres más altos, atraer a más clientes y aumentar el valor de las propiedades. Con el socio adecuado, esta transición puede realizarse sin interrupciones.

Nuestros clientes informan que las instalaciones con tecnología superan financieramente a las tradicionales en aproximadamente un 30%. Al adoptar oportunidades rentables temprano, los inversores pueden posicionarse para un crecimiento sostenido y éxito a largo plazo en el mercado de autoalmacenamiento.



Transformación digital

La transformación digital es uno de los principales impulsores del éxito en el self storage. Para los operadores, adoptar soluciones digitales ya no es opcional. Quienes modernizan sus operaciones tienen éxito más temprano y logran diferenciarse de la competencia para satisfacer las demandas de los clientes actuales y futuros.

Existen diferentes estrategias para abordar la digitalización: desde instalaciones completamente digitales y sin personal desde el inicio, hasta mejoras incrementales. Cada operador debe definir qué enfoque se ajusta mejor a sus necesidades.

La Industria se está volviendo totalmente digital

La tecnología también está cambiando la forma en que operan los negocios de autoalmacenamiento, haciéndolos más eficientes y mejorando la experiencia del cliente. Los avances digitales clave incluyen:

- **Reservas en línea y gestión del cliente:** Plataformas de autoservicio que simplifican las reservas, pagos y comunicación, reduciendo la necesidad de papeleo.
- **Seguridad automatizada y monitoreo:** Sistemas de vigilancia, sensores de movimiento y monitoreo 24/7 mejoran la seguridad y reducen los costos.
- **Control de acceso inteligente:** Cerraduras digitales y apps móviles reemplazan llaves tradicionales, permitiendo acceso remoto y seguro.

La seguridad es más importante que nunca

El aumento de solicitudes relacionadas con la seguridad muestra la necesidad de que los operadores enfatizen la protección de las pertenencias de sus clientes en tiempos con más robos.

Perspectiva de los operadores

Brechas: Amenaza a los negocios

Para los operadores, las brechas de seguridad pueden ser costosas, no solo en términos de daño a la propiedad, sino también en ingresos perdidos, reputación dañada y pérdida de confianza de los clientes. Un fallo de seguridad puede resultar en menores tasas de ocupación, mayor responsabilidad y el riesgo de perder clientes importantes. Los métodos tradicionales, como las llaves físicas o los PIN, representan la amenaza de ser perdidos o observados, lo que compromete la seguridad. En el mercado competitivo actual, adoptar soluciones de seguridad digitales modernas es esencial para proteger el negocio de manera eficiente y mantenerse a la vanguardia.

Perspectiva de los inquilinos

La seguridad no es negociable

Para los inquilinos, la seguridad es un requisito indispensable. La vigilancia débil, la mala iluminación y los puntos de acceso no asegurados no solo ponen en riesgo sus pertenencias, sino que también les hacen sentir inseguros. Al elegir una instalación de almacenamiento, los inquilinos son más propensos a elegir aquellas con mejores características de seguridad. Las instalaciones que ofrecen soluciones de seguridad inteligentes como acceso digital, vigilancia 24/7 y alertas en tiempo real ofrecen a los inquilinos la tranquilidad que esperan. Estas características modernas son clave para generar confianza y mantener la lealtad de los inquilinos.

Al adoptar sistemas de seguridad digitales, los operadores pueden mejorar tanto la seguridad como la satisfacción del cliente. Características como el acceso digital, la vigilancia 24/7 y las alertas en tiempo real ofrecen mejor protección mientras simplifican las operaciones y reducen los costos. A medida que los inquilinos continúan esperando estas características modernas, las instalaciones que las integren estarán en una mejor posición para atraer y retener clientes, asegurando el éxito a largo plazo en un mercado competitivo.



Ventaja competitiva

Comparte accesos al instante—sin necesidad de llaves ni tarjetas NFC. Los inquilinos pueden otorgar o revocar acceso simplemente seleccionando un correo electrónico.



Adaptabilidad

El acceso inteligente permite ajustes rápidos a las demandas cambiantes del cliente.



Rentabilidad al largo plazo

Adoptar soluciones digitales hoy impulsa el crecimiento futuro del negocio y su sostenibilidad.

¿Por qué adoptar soluciones digitales?

Los operadores están adoptando la tecnología digital por diversas razones, adaptadas a sus necesidades específicas. Algunos se enfocan en mejorar el servicio al cliente, mientras que otros buscan operar instalaciones sin personal. En general, los operadores se benefician de una mayor seguridad, un aumento en la eficiencia y la capacidad de ofrecer servicios innovadores.



OPERADORES



DIGITALIZACIÓN

Datos y Cifras

¿Por qué elegir soluciones digitales?



CLIENTES

Los clientes actuales esperan cada vez más servicios digitales, incluso si no los solicitan explícitamente. Una experiencia moderna y adaptada al entorno digital – con funciones como la reserva en línea – optimiza las posibilidades de ser preferido frente a competidores que no ofrecen estas características.



Cómo funciona

Para implementar la tecnología de acceso inteligente, las puertas y portones se equipan con hardware que permite la apertura electrónica de cerraduras. Los teléfonos inteligentes deben interactuar de forma segura con este hardware mediante protocolos avanzados de encriptación, autenticación multifactor y cumplimiento del RGPD. Esto crea una capa de seguridad digital que puede integrarse con un sistema de videovigilancia (CCTV), con el beneficio añadido de una acción en tiempo real y monitoreo basado en datos.

Además, al eliminar las cerraduras físicas, se evita el problema de llaves perdidas o robadas. Las soluciones de acceso inteligente también reducen la necesidad de personal en sitio, simplifican la gestión del recinto y optimizan la comunicación digital con los clientes. Estas soluciones son especialmente ventajosas para empresas que gestionan múltiples ubicaciones, ayudándoles a mantener una alta satisfacción del cliente mientras se mantienen bajos los costes operativos.

Optimización de la eficiencia a través de ubicaciones

El acceso inteligente no solo simplifica las operaciones diarias, sino que también permite un control centralizado, lo que te permite gestionar múltiples instalaciones de manera fluida. Como operador, puedes estandarizar procesos, reducir ineficiencias y escalar de manera eficiente. Los sistemas automatizados de acceso y seguridad hacen que las instalaciones no atendidas sean una opción viable, mientras te dan la flexibilidad de operar una combinación de ubicaciones atendidas y no atendidas a medida que tu negocio crece. Esta adaptabilidad asegura tanto la eficiencia operativa como la capacidad de ajustar los niveles de personal según las necesidades de cada ubicación, proporcionando una solución a prueba de futuro que mejora la experiencia del cliente.

Beneficios del

ACCESO INTELIGENTE



CLIENTES

Compartir acceso

Comparte el acceso al instante, sin necesidad de llaves ni tarjetas NFC. Los inquilinos pueden conceder o revocar el acceso simplemente seleccionando una dirección de correo electrónico.

Registros de actividad

Los inquilinos necesitan visibilidad en tiempo real sobre la actividad de su unidad. Cada solicitud de acceso se registra y se muestra en la aplicación para total transparencia.

Alarmas y alertas

Los disparadores de alarma discretos pueden alertar a las autoridades sin llamar la atención, ayudando a prevenir robos y mejorar la seguridad.

Notificaciones push

Mantén informados a los inquilinos sobre el mantenimiento, cambios en el acceso y otras actualizaciones, mientras abres nuevas oportunidades de marketing.

Ocupación invisible

Sin cerraduras visibles desde el exterior, se hace más difícil identificar los objetivos para robos.



OPERADORES

Detección de presencia

Detecta actividades inusuales temprano para mejorar la seguridad y optimizar los niveles de personal tanto en turnos de día como de noche.

Monitoreo remoto

Rastrear el uso de la instalación: quién visita, cuándo y cómo se mueve, luego usa estos datos para agilizar las operaciones y desbloquear ingresos mediante ventas adicionales y cruzadas.

Apertura de emergencia

Los sistemas digitales permiten una gestión de acceso instantánea y sin daños durante emergencias, garantizando el cumplimiento de las regulaciones de salud y seguridad.

Bloqueo remoto

Revoca instantáneamente el acceso para cuentas vencidas y restáuralo una vez que se cumplan los criterios de pago, reduciendo el trabajo administrativo manual.

Integración de CCTV

Los sistemas de acceso digital se pueden combinar fácilmente con la videovigilancia para un monitoreo de seguridad mejorado.

ROI de las soluciones de acceso inteligente

Realizamos una encuesta a nuestros clientes de autoalmacenaje para entender cómo las Soluciones de Acceso Inteligente de Sensorberg están generando un valor real. Los comentarios han sido tanto reveladores como alentadores, mostrando que la adopción de soluciones digitales lleva a mejoras significativas en la eficiencia operativa, la satisfacción del cliente y la seguridad.

Amortización en los primeros 12 meses



Las instalaciones de autoalmacenaje que implementaron las Soluciones de Acceso Inteligente de Sensorberg lograron la amortización dentro de los primeros 12 meses. Este retorno proviene de la reducción de costos y de operaciones más eficientes, lo que mejora directamente el rendimiento del negocio.

<1 Año

Reducción de costos operativos y ganancias en eficiencia



La automatización redujo los costos operativos hasta en un 25%, gracias a la disminución de procesos manuales y a la mejora de la eficiencia. El cambio a la gestión automatizada de acceso redujo los requisitos de personal en un 30%, ayudando a las empresas a ahorrar en costos laborales mientras mejoraban la calidad del servicio.

30%

Mejora de la experiencia del cliente



Con un acceso más fácil y fluido y una seguridad más fuerte, los clientes vieron un aumento del 25% en la satisfacción de los inquilinos, lo que llevó a una mayor ocupación y a tasas de retención más largas.

25%

Mejora de la seguridad y reducción del riesgo



Gracias a la ocupación invisible de las unidades y una extensa monitorización de seguridad, nuestros clientes vieron una disminución de los incidentes de seguridad hasta en un 30%. La seguridad es un factor clave de decisión para los clientes de autoalmacenaje.

28%

Reducción de interrupciones y tiempo de inactividad



El acceso automatizado redujo las interrupciones causadas por bloqueos, llaves perdidas y accesos no autorizados, lo que resultó en una reducción de alrededor del 30% en el tiempo de inactividad operativo, asegurando operaciones más fluidas.

31%

Expansión escalable y rentable



Los clientes informaron que pudieron abrir hasta 5 ubicaciones adicionales sin aumentar significativamente los costos operativos ni el personal en el lugar. La capacidad de gestionar múltiples ubicaciones de manera remota ha facilitado la expansión y la ha hecho más rentable.

+5

Los resultados muestran que las Soluciones de Acceso Inteligente de Sensorberg ofrecen beneficios financieros claros y a largo plazo. Al mejorar la eficiencia operativa, reducir los riesgos de seguridad y mejorar la experiencia del inquilino, las empresas pueden lograr ahorros significativos, mejores rendimientos y un crecimiento escalable. Invertir en soluciones inteligentes hoy genera valor medible para el futuro.

¿Por qué Sensorberg?

La Solución de Acceso Inteligente de Sensorberg se destaca en la industria debido a su fuerte enfoque tanto en la seguridad como en la facilidad de uso. El sistema opera a través de internet, Bluetooth o NFC, asegurando que las operaciones continúen incluso si el edificio se desconecta de internet. El software tiene una interfaz limpia e intuitiva que se puede personalizar fácilmente para ajustarse a la imagen de tu empresa, brindando una experiencia fluida tanto para el personal como para los clientes. Se integra con las principales plataformas de software de autoalmacenaje de Europa, lo que facilita su incorporación a configuraciones existentes. Además, puede integrarse con sistemas de CCTV y sistemas de empresas de seguridad para una configuración flexible.

Pero no solo nos centramos en el autoalmacenaje: en los últimos años, hemos ampliado nuestra experiencia para digitalizar todo tipo de edificios comerciales, incluyendo oficinas, espacios de coworking y más. Esta amplia experiencia nos permite ofrecer soluciones adaptables y confiables para satisfacer las necesidades únicas de diversas industrias.



INSTALACIÓN SIN COMPLICACIONES

Se integra fácilmente con la infraestructura existente, garantizando una transición sin interrupciones.



FACILIDAD DE ADAPTACIÓN

Actualiza tu sistema sin la necesidad de una renovación completa, minimizando el tiempo de inactividad y los costos.



INTERFAZ FÁCIL DE USAR

Diseñada para ser simple, proporcionando una experiencia intuitiva tanto para clientes como para operadores.



SOLUCIONES PERSONALIZABLES

Adaptadas a tus necesidades, ya sea para autoalmacenaje, espacios de coworking u oficinas.



CAPACIDAD SIN CONEXIÓN

Garantiza un control de acceso continuo incluso durante caídas de internet, proporcionando fiabilidad a prueba de fallos.



INTEGRACIÓN CON TERCEROS

Se conecta de manera fluida con sistemas y aplicaciones externas para mejorar tus operaciones.

SENSORBERG

Tu punto de partida con control de acceso digital

Entendemos que adoptar el acceso digital puede parecer un gran paso, pero con nuestra experiencia y apoyo, nunca estarás solo en este camino. Estamos aquí para guiarte en cada aspecto, desde la configuración inicial hasta la asistencia continua, asegurando una transición fluida hacia operaciones más inteligentes y eficientes.

Si tienes alguna pregunta o necesitas orientación, no dudes en ponerte en contacto. Estamos felices de proporcionarte todas las respuestas y el apoyo necesario para que esta transición sea lo más fluida posible.

[Aprende más](#)

[Contáctanos](#)



+49 30 54 45 28 900

storage@sensorberg.com

www.sensorberg.com

Chausseestraße 86

10115 Berlin

Allemagne