



Construcción de bodegas cierra 2024 con su nivel más alto de la historia

Con una producción de 379.228 metros cuadrados de nuevos espacios industriales, el mercado de bodegas tendrá esta año cifras no vistas en una década, según un informe de JLL. Para los próximos dos años se esperan 560.000 metros cuadrados en construcción: la mitad se ubica en la zona poniente de la Región Metropolitana, en la comuna de Pudahuel.

LEONARDO CÁRDENAS

—El mercado de bodegas en Chile está cerrando 2024 con un desempeño histórico, según un informe elaborado por JLL, empresa global de servicios inmobiliarios especializada en propiedades comerciales y administración de inversiones. En un año marcado por una fuerte recuperación económica y la reactivación de distintos sectores industriales, la construcción de nuevos espacios industriales ha alcanzado niveles récord, regresando a cifras de actividad que no se observaban desde hace más de una década.

La producción de bodegas en Chile totalizó 379.228 metros cuadrados en 2024, una cifra que no se alcanzaba desde 2015, cuando se anotaron 359.630 metros cuadrados. Este aumento en la oferta de espacios industriales ha sido clave para satisfa-

cer la creciente demanda en un contexto de recuperación económica, tras los impactos de la pandemia. Las cifras de producción de este año son especialmente notables si se consideran los promedios históricos del sector, que rondan los 180.000 m² anuales. Este aumento se ha visto reflejado principalmente en una reactivación en el segundo semestre, con una absorción neta anual de 157.258 metros cuadrados, un 25% más que en 2023.

Felipe Larroulet, director industrial de JLL Chile, explica que la industria de bodegas ha atravesado un proceso de ajuste y recuperación. “La producción de 2024 ha sido un punto de inflexión, con cifras tan altas que nos retrotraen a los niveles de 2015. Lo relevante es que esta reactivación llega después de años de producción limitada y escasez de espacios industriales, lo que genera una

mayor competitividad en el mercado”, señala Larroulet.

PROYECCIONES

Con una recuperación ya consolidada en 2024, las proyecciones para el corto y mediano plazo siguen siendo positivas. Actualmente, hay más de 560.000 metros cuadrados en construcción para los próximos dos años. El 50% de estos nuevos proyectos se concentra en el subsector poniente, específicamente en Pudahuel, una de las zonas más dinámicas del mercado inmobiliario industrial. Por otro lado, el sector norte, en áreas como Lampa y Colina, acoge el 26% de la producción, mientras que el sur, en localidades como San Bernardo y Lo Espejo, representa el 21% de los desarrollos.

Estos datos muestran un panorama de expansión de las bodegas en diversas zonas cla-

ve de Santiago y sus alrededores, reflejando una fuerte demanda por espacios logísticos modernos y estratégicamente ubicados. A medida que las empresas buscan optimizar sus cadenas de suministro y aprovechar la eficiencia logística de estos nuevos espacios, la demanda por terrenos en estas áreas seguirá en aumento.

El mercado de bodegas ha vuelto a despertar el interés de los inversionistas y las empresas que requieren estos espacios para operaciones de distribución, almacenamiento y comercio electrónico, lo que ha generado un crecimiento sostenido en la construcción de nuevos proyectos.

Uno de los elementos cruciales que está moldeando el mercado de bodegas en Chile son los valores de los arriendos. Tras un período de incremento acelerado durante y posterior a la pandemia, los precios de los arriendos han comenzado a estabilizarse. Según el informe de JLL, los precios de los arriendos se mantienen entre un 15% y 20% más altos en comparación con los niveles previos a la pandemia. Este ajuste en los precios se debe en parte a la fuerte demanda registrada durante los últimos años, así como a los altos costos de construcción que se siguen reflejando en las tarifas.

Sin embargo, a pesar de este aumento en los precios, la demanda sigue siendo robusta. La ubicación y accesibilidad de los espacios de almacenamiento son factores clave al determinar los precios de los arriendos, ya que las empresas priorizan la cercanía a centros urbanos, puertos y rutas de transporte clave.

Comercio electrónico

Según el informe de JLL, el mercado de bodegas no solo está siendo impulsado por la expansión del comercio electrónico, sino también por la modernización de las cadenas de suministro, la necesidad de espacios más eficientes y sostenibles, y la reubicación de operaciones industriales para optimizar costos logísticos. Sectores como el retail, la manufactura y los servicios logísticos contribuyen al crecimiento de la demanda de espacios industriales en el país.

Larroulet comenta que, además del comercio electrónico, la demanda está siendo impulsada por empresas que buscan optimizar sus operaciones logísticas y adaptarse a nuevas realidades económicas y comerciales. “Los nuevos proyectos están siendo concebidos para ofrecer soluciones a necesidades más complejas, como la eficiencia energética, la sostenibilidad y la flexibilidad operativa”, explica.

En cuanto a los niveles de absorción, el informe señala que los niveles actuales son más comparables a los de 2017 que a los niveles extraordinariamente altos registrados en 2021. Ese último año fue atípico, con una absorción excepcionalmente alta debido a la demanda acumulada de espacios industriales pospandemia. Sin embargo, en 2024, la absorción ha vuelto a niveles más sostenibles, lo que refleja una estabilización del mercado y un ajuste a la normalidad tras los efectos disruptivos de la pandemia. ●