

# Desafíos y oportunidades en la industria logística y de bodegaje



Matías Pontillo, Socio Adjunto del Área de Consultoría Inmobiliaria de EY.



Sebastián Casals, Gerente Comercial de Alaluf.

Un nuevo estudio, impulsado por la empresa inmobiliaria Alaluf junto a EY Chile, indica que el submercado de logística y bodegaje nacional atraviesa un período saludable, con niveles que se asemejan a los observados antes del año 2019.

Según el reporte “Desafíos y Oportunidades en el sector de Logística y Bodegaje”, de Alaluf e EY Chile, donde participaron entre 30 a 60 encuestados, principalmente a nivel de gerencia o dev jefaturas del área logística de desarrolladores, operadores logísticos y compañías que utilizan estos centros, aun cuando el submercado de bodegaje no logró cumplir con las proyecciones de desarrollo planteadas en años anteriores, principalmente por factores macroeconómicos y de seguridad, aseguran que ha alcanzado niveles de estabilidad favorables.

“El submercado de logística y bodegaje ha demostrado resiliencia en un contexto desafiante. Aunque las proyecciones iniciales no se cumplieron por completo, la estabilización actual resalta la capacidad del sector para adaptarse. Este escenario abre la oportunidad de replantear objetivos y aprovechar los cambios del mercado para fortalecer su posición estratégica”, explica Sebastián Casals, Gerente Comercial de Alaluf.

Por otro lado, manteniendo su liderazgo en la participación del mercado, la zona poniente se alza como el sector con mayor superficie arrendable de bodegas en Santiago (32%), seguida de la zona norponiente (30%) y la zona norte (20%), una tendencia » *Sigue en la página 18*

## Factores favorables del mercado

- 1. Demanda sostenida del comercio electrónico:** El crecimiento del e-commerce ha impulsado la necesidad de centros de distribución eficientes, aumentando la ocupación de bodegas de última milla y macrocentros logísticos.
- 2. Mayor planificación de la oferta:** Los desarrolladores inmobiliarios han ajustado la construcción de nuevos espacios en función de la demanda real y financiamiento, evitando una sobreoferta y manteniendo tasas de vacancia saludables.
- 3. Resiliencia económica y recuperación del consumo:** A pesar de ciclos de desaceleración, el sector ha demostrado adaptabilidad, beneficiándose de la reactivación del comercio y la inversión en retail.

» Viene de la página 17



que hace de las comunas de Renca, Colina y Lampa polos estratégicos para el desarrollo del submercado en la capital. A juicio de los ejecutivos, esto se debe a factores como la conectividad (respecto tanto del anillo Vespucio como de las principales carreteras de la RM) y la consolidación de sectores industriales, elementos esenciales para la instalación de nuevos centros logísticos y/o de bodegaje.

Asimismo, la vacancia de los centros de bodegaje continúa en alza desde el periodo anterior, rompiendo la tendencia a la baja presentada entre 2022 y 2023. Para el último trimestre de 2024, el alza de vacancia general había aumentado desde un 2,61% a un 4,58%. A su vez, el mercado ha reaccionado a este fenómeno presentando una disminución en el valor promedio de arriendo, pasando de un 0,170 uf/m<sup>2</sup> a 0,150 uf/m<sup>2</sup> como promedio.

“Si bien el norte y el poniente de Santiago siguen siendo los principales sectores de bodegaje de la ciudad, también

estamos viendo un alza en la oferta de espacios que no se condice con la demanda de estos mismos”, afirma Matías Pontillo, Socio Adjunto de Consultoría Inmobiliaria de EY Chile. “En tan solo unos años, la vacancia de centros de bodegaje casi ha duplicado sus números y esto lleva a diversas reacciones económicas, como la disminución en el valor de los arriendos que ocurre actualmente”.

### Desafíos y proyecciones de la industria

Consultados respecto de cuáles creen que serán los desafíos más relevantes de cara a los próximos dos años, en relación con el desarrollo de la industria de logística y bodegaje, un 55% de los encuestados piensa que el financiamiento será clave, subiendo dos puntos respecto del año anterior, mientras que un 38% enfatiza en la incertidumbre política y económica como factores a considerar.

Además, 66% de los encuestados es-

### Principales conclusiones del estudio

Las principales conclusiones del estudio a juicio de ambos profesionales son:

**Estabilidad del sector:** A pesar del contexto económico desafiante, el mercado de logística y bodegaje en Chile mantiene una buena salud, demostrando resiliencia y estabilidad.

**Aumento en la vacancia y ajuste en los precios:** La tasa de vacancia subió a casi un 5%, mientras que el canon de arriendo promedio continúa bajando, principalmente debido a la normalización de la cadena de suministro tras la pandemia.

**Desafíos en el financiamiento:** Para los encuestados, el acceso a financiamiento se posiciona como el principal desafío del año, reflejando las restricciones del mercado financiero.

**Normalización de costos:** Los factores relacionados con costos han disminuido en comparación con el año anterior, reforzando la tendencia de estabilización que se observa desde inicios de 2023.

**Aumento en los cap rates:** Se evidencia un alza respecto a 2022 y 2023, lo que sugiere una mayor percepción de riesgo en el mercado.

pera que los centros logísticos sean los productos del mercado con mayor crecimiento a futuro, una amplia mayoría por sobre las mini bodegas (24%) y los parques industriales (10%). Además, un 45% tiene una expectativa de generar entre un 6,1% y un 7% de cap rate en estos activos. En conclusión, afirman los profesionales “nuevamente creemos que el acceso al financiamiento y la “permisología” serán los temas que darán que hablar en los próximos años. Muchos de los encuestados están expectantes al estado de avance de estos factores para tomar decisiones de inversión/construcción”. /NG