



Barreras de suelo y permisos: Los desafíos para el desarrollo logístico

Rosario Meneses,
 subgerente de Investigación de Mercado de Cushman & Wakefield Chile.

Durante 2024 se observó una reactivación del comercio electrónico, impulsado por un nuevo ciclo de crecimiento en el consumo y las ventas online. Un repunte que ha reforzado el positivo desempeño del mercado de bodegas en la Región Metropolitana, favoreciendo la demanda de espacios logísticos que optimizan las cadenas de suministro.

Evidencia de ello, es que 2024 cerró con una tasa de vacancia de 3,84%, un 20% menor a la disponibilidad registrada durante los primeros seis meses del año.

Si observamos la demanda (absorción neta) de superficie para ser arrendada, esta alcanzó al cierre de 2024 los 168.657 m², solo en centros premium o clase A en la Región Metropolitana, los cuales son los más demandados por operadores logísticos que buscan mayor altura, seguridad y muelles de carga.

A pesar del creciente interés por centros industriales, el mercado enfrenta desafíos estructurales, debido a la escasez de suelo disponible para nuevos desarrollos. Esta situación ha impulsado un alza en los precios de arriendo, que actualmente rondan las 5 UF/m², cuando históricamente se mantenían cerca de las 3 UF/m².

DIFICULTADES

El problema se remonta a 2020, cuando cambios normativos y regulaciones más estrictas comenzaron a limitar la disponibilidad de terrenos aptos para la construcción de bodegas en suelos con calificación "molesta" o "peligrosa". Como resultado, las empresas deben realizar un due diligence más riguroso para asegurar que los terrenos y bodegas cumplan con los requisitos de la circular B32/2020 del Ministerio de Salud, la cual establece criterios



técnicos para la calificación de actividades productivas e infraestructura.

Tradicionalmente, este tipo de terrenos era demandado principalmente por fábricas; sin embargo, debido a la regulación, empresas logísticas y grandes retailers también han comenzado a necesitarlos.

Actualmente, la mitad de las empresas con las que trabajamos requiere suelos con calificación "molesta" o "peligrosa", pero en la Región Metropolitana la oferta para estos desarrollos representa menos del 10% del total de superficie industrial disponible.

A este escenario, se suma la ralentización en la obtención de permisos de construcción, que actualmente puede tardar hasta cuatro años, impactando el flujo financiero de los inversionistas y dificultando la ejecución de nuevos proyectos industriales.

La incertidumbre regulatoria ha llevado a que los grandes operadores eviten la construcción especulativa. Actualmente, la norma del mercado es iniciar obras solo cuando al menos el 60% de la superficie esté pre arrendada. Como resultado, no se están desarrollando bodegas de clase A —con especificaciones

avanzadas como norma de fuego NFPA y andenes de carga— sin un respaldo contractual, ya que los altos costos financieros podrían hacer inviables estos proyectos.

IMPACTO

Es fundamental reducir estas barreras que limitan el crecimiento del sector logístico, ya que su impacto no solo afecta a los desarrolladores e inversionistas, sino que también repercute en toda la cadena de suministro.

Si no se generan condiciones más favorables para el desarrollo de infraestructura industrial, los costos adicionales podrían trasladarse al precio final de los productos, afectando tanto a las empresas que dependen de una logística eficiente como a los consumidores finales.

La agilización de normativas, junto con una planificación urbana que integre el crecimiento del sector logístico, es imperativo para garantizar un desarrollo sostenible y competitivo. Esto no se trata solo de un problema puntual de una industria, sino de un factor que impacta directamente en la economía del país.