

MERCADO INDUSTRIAL [**DESAFÍOS**]

Bodegas “molestas” enfrentan escasez de terrenos aptos

Las fábricas han sido las principales demandantes de suelos “peligrosos”, pero debido a cambios en la regulación, empresas logísticas, como los grandes *retailers*, están requiriendo este tipo de bodegas.

ANGÉLICA BAÑADOS

Desde 2020, el mercado de bodegas para actividades catalogadas como “molestas” o “peligrosas” en la Región Metropolitana enfrenta un desafío creciente debido a cambios normativos y regulaciones más exigentes, lo que ha generado una escasez significativa de terrenos aptos para la construcción de este tipo de infraestructura, que en la actualidad es altamente demandada.

“Esta situación se ha visto exacerbada por las restricciones impuestas en los planes reguladores, que reglamentan los tipos de actividades de las empresas catalogadas como ‘inofensivas’ a ‘molestas’ o ‘peligrosas’, y cuyos efectos se están observando hoy”, explica Mathieu Méot, líder de *brokerage* industrial de Cushman & Wakefield.

Para ejemplificar esta situación, alrededor del 50% de las compañías con las que esta empresa de servicios comerciales para bienes raíces trabaja pertenece a las cate-



Existe una disponibilidad limitada de bodegas de cerca de 30.000 m² para uso industrial “molesto”.

gorías de “molestas” o “peligrosas”, pero menos del 10% de la superficie industrial en la Región Metropolitana está disponible para la construcción bajo estas condiciones, lo que limita considerablemente las opciones y aumenta la demanda sobre un recurso escaso.

Tradicionalmente, las fábricas han sido las principales demandantes de suelos clasificados como “molestos” o “peligrosos”. Sin embargo, debido a cambios en la regulación, empresas logísticas, como grandes *retailers*, también están requiriendo este tipo de bodegas. “Esto se debe a factores como la ampliación de su giro de negocio, por ejemplo, pasando desde la venta de ropa a la comercialización de aerosoles, o al incremento en el tránsito de camiones, que les obliga a operar bajo estas categorías”,

dice el ejecutivo. Para la actividad molesta o peligrosa, hoy se están construyendo proyectos en Colina por superficies arrendables Clase “A”, con andenes de más de 25.000 m² cerca de la autopista nororiental, en la Panamericana. Además, en San Bernardo hay proyectos clases “B” y “A” a la altura de Calera de Tango, desde los 2.000 hasta los 30.000 m², con cortinas a piso o con an-

denes. También hay varios proyectos en fase de permisos o de evaluación en sector Noviciado Isam 6. ¿Qué sucederá con este mercado en lo que queda de 2024 y 2025? Mathieu Méot destaca que los fines de año son usualmente más dinámicos porque se acercan a fechas de consumo importantes. “Hoy existe una disponibilidad limitada de bodegas de cerca de 30.000 m² para uso industrial ‘molesto’, que posiblemente se arrienden a fin de año”. Y concluye: “Es solamente a partir de fin de 2025 que veremos reabastecerse el mercado de bodegas con uso molesto, en sectores como San Bernardo y Colina principalmente. Lo anterior significa que las empresas deberán planificar con amplia anticipación sus proyectos, sobre todo aquellas que no tienen certeza de su calificación industrial. A nivel de bodegas para inflamables y corrosivos, la vacancia es 0%, por lo que las compañías deberán solicitar servicios logísticos integrales”.

denes. También hay varios proyectos en fase de permisos o de evaluación en sector Noviciado Isam 6.

¿Qué sucederá con este mercado en lo que queda de 2024 y 2025? Mathieu Méot destaca que los fines de año son usualmente más dinámicos porque se acercan a fechas de consumo importantes. “Hoy existe una disponibilidad limitada de bodegas de cerca de 30.000 m² para uso industrial ‘molesto’, que posiblemente se arrienden a fin de año”.

Y concluye: “Es solamente a partir de fin de 2025 que veremos reabastecerse el mercado de bodegas con uso molesto, en sectores como San Bernardo y Colina principalmente. Lo anterior significa que las empresas deberán planificar con amplia anticipación sus proyectos, sobre todo aquellas que no tienen certeza de su calificación industrial. A nivel de bodegas para inflamables y corrosivos, la vacancia es 0%, por lo que las compañías deberán solicitar servicios logísticos integrales”.