

Negocio de alta demanda en la RM

¿Por qué se ha vuelto tan atractivo invertir en nuevos polos de bodegaje en Chile?

Según los especialistas, el mercado ha sabido responder rápidamente a las nuevas demandas al preocuparse no sólo de la calidad de la construcción, sino también de la seguridad y la sostenibilidad.

Por: Fabiola Romo Pino



El desarrollo de centros de distribución en Chile, especialmente en la Región Metropolitana, está viviendo una transformación que responde a las nuevas demandas del mercado y sus tendencias. En este contexto, la implementación de tecnologías avanzadas, la optimización de la localización y el enfoque en la sostenibilidad son claves para el crecimiento, explica Rocío Cáceres, jefa de Estudios Inmobiliarios de Tinsa.

Según un estudio realizado por la consultora Colliers, Santiago posee la menor vacancia de inmuebles industriales de Latinoamérica, con una vacancia de 2,6%. En segundo lugar se ubicó San José (Costa Rica), con 2,7%; seguido de Lima (Perú), con 3%.

"El mercado del bodegaje es cada vez más competitivo, por lo que los aspectos diferenciadores cobran más relevancia. En el caso de los centros de distribución, esto no es la excepción: los clientes no solo consideran una ubicación estratégica, sino también operadores que les ofrezcan mayor adaptabilidad a sus necesidades, y seguridad", afirma Sebastián Ulloa, gerente de Patio Industrial, cuyos recintos cuentan con accesos controlados, CCTV, guardias y protocolos de emergencia.

En 2023, la Región Metropolitana evidenció un aumento en el ingreso de permisos de edificación fue más de un 300%,

con más de 300.000 m² aprobados. "Esto, producto del crecimiento del comercio electrónico de empresas de retail y la llegada de empresas multinacionales. Podremos estimar que el crecimiento de centros logísticos en los próximos años va a tomar mayor relevancia considerando las futuras autopistas Orbital Sur y Orbital Norponiente", afirma Rocío Cáceres, quien cree que la construcción de dichas autopistas reducirá significativamente los tiempos de traslado, haciendo que las comunas del sector poniente sean aún más atractivas para el desarrollo de centros logísticos.

Un mercado resiliente

Por su parte, José Miguel Astete, gerente del Área Industrial de Colliers, valora la gran resiliencia que ha mostrado el mercado de los centros de bodegaje en el país. "El crecimiento del e-commerce y la escasez de terrenos aptos para nuevos desarrollos en la Región Metropolitana, han provocado una alta demanda por arriendo de espacios. Es un mercado que ha destacado por su buen desempeño, pesar de los vaivenes de la economía", señala.

Igualmente, el ejecutivo cree que Chile posee una oferta interesante, ya los desarrolladores han enfrentado muy bien los desafíos, mejorando la seguridad y automatizando procesos para optimizar las operaciones. No obstante, no basta con atender a las demandas actuales.

"Toma mucha relevancia la calidad de la construcción, pisos, alturas, andenes, etc.; con énfasis en aspectos como la sustentabilidad y el uso de energías renovables en los recintos, ya sea en formato de condominio o en desarrollos Build to Suit (BTS), sumado al desarrollo de infraestructura en las ciudades, donde la ubicación tiene relevancia en puntos estratégicos", sostiene la jefa de Estudios Inmobiliarios de Tinsa.

Actualmente, el gran trozo de la torta de participación de mercado se lo lleva la zona poniente con un 38,9% del total de superficie arrendable de bodegas; seguido por la zona norte con un 22,6% y la zona norponiente con un 21,5%, según el último reporte de Colliers.



Hoy, los clientes no solo consideran la ubicación estratégica, sino también la seguridad y otras variables, según Sebastián Ulloa, gerente de Patio Industrial.

La construcción de las autopistas Orbital Sur y Orbital Norponiente podría hacer que las comunas del sector poniente sean aún más atractivas para el desarrollo de centros logísticos.