



CONSULTORA INMOBILIARIA COLLIERS:

Mercado de mini bodegas creció 66% en cinco años en la Región Metropolitana

La expansión que ha registrado este tipo de construcciones se refleja en que en la actualidad hay un total de 382 mil m² de mini bodegas en la capital.



EL MERCURIO

En el primer semestre de 2026, el crecimiento de nuevas bodegas se dará, principalmente, en la zona oriente y centro.



PEXELS

El segmento joven es uno de los que está usando la opción de mini bodegas.

El mercado de mini bodegas sigue expandiéndose con fuerza en la Región Metropolitana. Así lo revela un reporte de mercado de la consultora inmobiliaria Colliers, que confirma un crecimiento de 66% de este mercado en los últimos cinco años en la Región Metropolitana. "El segundo semestre de 2020 el mercado de mini bodegas tenía un inventario acumulado de 229.000 m² totales, actualmente el inventario total es de 382.000 m², lo que implica que —desde 2020 hasta la fecha— este mercado ha crecido en total un 66%", explica Matías Bucci, subgerente del Área de Estudios de Colliers.

El informe detalla que durante todo 2025 hubo un ingreso total de 59.324 nuevos metros cuadrados de mini bodegas en la capital.

La mayor participación de mercado de mini bodegas en la Región Metropolitana la tiene la zona centro, con un 46,3%; en segundo lugar, se ubica la zona norte con 32,8%, seguidas por las zonas oriente con 15,8% y sur con 5,1%.

"Es un mercado que está creciendo de manera importante debido a que existe una alta demanda por este tipo de espacios. Esto, debido a que las viviendas han tendido a reducir su tamaño, las familias son más pequeñas y los jóvenes han ido posponiendo o descartado la opción de tener hijos. Hoy es común que los jóvenes vivan en departamentos de 30m² sin bodega, lo que dificulta destinar espacio para almacenamiento. Además, existe una necesidad creciente de parte de emprendedores que requieren espacio para almacenar



EL MERCURIO

La seguridad y simplicidad para almacenar son parte de los beneficios de las mini bodegas.

productos de sus pymes".

CUESTIÓN DE PRECIOS

En cuanto a los precios se registra un canon promedio de 0,365 UF/m², influenciado



COLLIERS

Matías Bucci, subgerente del Área de Estudios de Colliers.

precio de arriendo, con un 0,338 UF/m² y 0,340 UF/m² respectivamente. Por otro lado, la zona con mayor valor corresponde a la zona oriente con un 0,484 UF/m², mostrando una baja en comparación con el semestre anterior.

Con respecto a la dispersión de precios, la zona norte y oriente presentan las mayores dispersiones, registrando esta última una diferencia entre el máximo y mínimo de 0,15 UF/m².

Para el primer semestre de 2026 se espera que ingresen en torno a 37.000 m² nuevos de mini bodegas, concentrados, principalmente, en la zona oriente y centro, existiendo otros proyectos en construcción que ingresarán durante los próximos periodos en distintas zonas del Gran Santiago. Si bien los nuevos ingresos impactarán en la vacancia, se prevé que el aumento en la disponibilidad sea moderado, en línea con lo observado durante los últimos periodos.

principalmente por los precios promedio de arriendo del sector oriente, marcado a su vez por altos valores unitarios en bodegas de baja superficie.

Analizando por sector, las zonas norte y centro poseen los valores más bajos de mercado con respecto al