

INVERSIÓN INMOBILIARIA

Bodegas y última milla: el nuevo refugio del capital

Mientras oficinas y *retail* siguen ajustando formatos, los centros logísticos muestran absorción récord, vacancias contenidas y una demanda impulsada por última milla, *e-commerce* y cadenas de suministro más exigentes.

FELIPE LAGOS

Durante años, el capital inmobiliario buscó refugio en oficinas, *stripcenters* o *multi-family*. Hoy, parte creciente de esa mirada se está moviendo hacia el suelo industrial. Impulsado por el *e-commerce*, la presión por entregar más rápido y la escasez de terrenos bien ubicados, el negocio logístico ya opera como una clase de activo que combina demanda estructural, contratos más estables y capacidad de preservar valor.

“Lo que antes era el ‘hermano pobre’ del desarrollo urbano, hoy es estratégico. Las empresas necesitan ubicaciones clave para reducir costos operativos y cumplir tiempos de entrega cada vez más exigentes”, señala Rodrigo Núñez, gerente de Expansión de Grupo Campos.

Según la consultora JLL, la absorción neta del mercado industrial de Santiago cerró 2025 en 260.775 m², su segundo mejor registro desde 2021. Por otra parte, Cushman & Wakefield reporta que la vacancia de mercado de centros logísticos de Santiago se ubicó en 4,2% durante el primer trimestre de 2026, nivel bajo para estándares inmobiliarios y señal de una presión sostenida sobre

activos bien ubicados.

Esto no solo ocurre localmente. Según la consultora CBRE, los activos industriales y logísticos captaron cerca de una cuarta parte de la inversión inmobiliaria comercial global en 2025. Asimismo, Colliers muestra que las rentas logísticas *prime* en los principales mercados de Latinoamérica han subido entre 20% y 40% desde la pandemia, empujadas por baja vacancia y escasez de ubicaciones estratégicas.

El atractivo no responde solo a una mayor demanda, también tiene que ver con oferta limitada. Los terrenos industriales bien ubicados, cercanos a autopistas, centros urbanos o polos de consumo, son cada vez más escasos en la RM.

Debido a esto, el suelo deja de competir solo por renta y empieza a jugar también como reserva de valor.

“Los terrenos bien posicionados mantienen, o incluso incrementan, su valor en el tiempo. A diferencia de otros activos más volátiles, han demostrado resistir incluso en contextos de crisis”, agrega Núñez.

El ejecutivo agrega que “en el mercado se empieza a entender que la logística es muy necesaria y es un bien que perdurará en el tiempo. Frente a otros segmentos, hoy ofrece un mejor retorno”..



Los terrenos industriales bien ubicados, cercanos a autopistas, centros urbanos o polos de consumo, son cada vez más escasos en la Región Metropolitana.