

OPINIÓN



Desafíos que enfrentan los parques industriales y centros de bodegajes

Lorena Tapia,
 directora ejecutiva de GPS Property.

En la actualidad, vemos que el mercado de parques industriales ha presentado un crecimiento lento durante los últimos años, principalmente por la escasez de macrolotes a precios que permitan el desarrollo de una subdivisión, las pérdidas asociadas a las exigencias normativas al lotear un terreno, los costos de urbanización y las velocidades de venta que hacen menos atractivo para un desarrollador ingresar a este segmento.

Por otro lado, los centros de bodegaje han ido experimentando en los últimos años un crecimiento importante, no solo en nuevos proyectos, sino en la compra de terrenos para desarrollos futuros, impulsando así el aumento en la demanda de los últimos tres años. Si bien esta se está contrayendo, existen otras variables que impulsan a contrarrestar esta disminución, como el aumento en el comercio electrónico y el interés de empresas de usuarios finales que, en búsqueda de seguridad, se han ido cambiando a este tipo de centros.

Hoy vemos que los centros logísticos siempre privilegiarán ubicaciones cercanas a vías estructurantes, como las autopistas Vespucio, Ruta 5

Norte y Ruta 68, especialmente en el sector poniente de la Región Metropolitana. Es importante resaltar que las condiciones normativas de los terrenos son la principal piedra de tope de los desarrolladores, quienes buscan terrenos con uso de suelo molesto para conseguir clientes de superficies mayores o "guild to suit", los que, por su operación e intensidad de camiones, son calificados como molestos.

En ese mercado, existe una gran escasez de terrenos —a diferencia del de multirrendatarios o bodegas flex, donde aún hay disponibilidad— y las futuras vialidades, como la extensión de la Costanera Norte que conecta la Ruta 68 con la 78, abren un nuevo polo de desarrollo para este tipo de industria, donde la normativa inofensiva les permite desarrollar este tipo de productos de bodegas flexibles.

En ese sentido, vemos que el Portal Norte, en Alto El Manzano, es una buena alternativa para comprar un terreno industrial inofensivo a un precio razonable. De sus grandes atractivos, es la exposición que tiene a la Ruta 5 Norte. Sumado a esto, la conectividad que genera con la Ruta 5 Norte, Los Andes y la frontera con Argentina,



convirtiéndolo en un polo logístico importante para empresas relacionadas con la minería, maquinarias y camiones.

Bajo ese contexto, vemos que el e-commerce es una de las variables más relevantes en el aumento del desarrollo logístico, sin perjuicio que se generó en pleno periodo de pandemia, donde la única alternativa de compra era a través de esta

modalidad, sin embargo, ha persistido una vez que se levantaron las restricciones.

Al mismo tiempo, vemos que el sector poniente sigue siendo la zona más cotizada para los desarrolladores, tanto de centros de bodegaje como de parques industriales, siempre que el valor de la tierra permita una subdivisión enfrentando vialidades existentes que no obliguen a perder terrenos

realizando aperturas de calles. Lo anterior, va en línea con el último desarrollo ubicado al norte de Enea, llamado Parque Industrial Costanera Sur, que es urbanizado, con normativa de uso molesto, y que compite directamente con Enea, el desarrollo de mejor nivel de urbanización existente, y que ha ido mutando desde un desarrollo industrial hacia uno logístico y empresarial.

OPORTUNIDADES

Adicionalmente, consideramos que donde podría haber una oportunidad para el desarrollo de parques industriales es el sector sur de Santiago, dado que existen terrenos de uso molesto, donde en general los compradores de este tipo de lotes —de menos de 4.000 m²— son pymes asociadas a empresas metalúrgicas o productivas, que se han concentrando en esa zona. Sin embargo, debemos esperar a como se comparta el mercado financiero, ya que hoy las restricciones son un desincentivo para este tipo de desarrollos, debido que los potenciales compradores son emprendedores que requieren acceso a crédito.

Finalmente, vemos que el mercado de centros de bodegajes empezó su ajuste a la baja en precio y aumento de disponibilidad, lo que los desarrolladores preveían producto de las razones que llevaron a este mercado a vivir casi dos años de precios de arriendo sobre el 30% de los valores históricos y vacaciones cercanas a cero. Por otro lado, la sobreproducción que se estimaba para los próximos dos años, se ha sincerado dado los retrasos en el inicio de obras o en la recepción final.