



El comercio invierte más en eficiencia, tecnología y adaptación de activos existentes, que en expansión física tradicional.

Negocio de última milla: Centros de distribución se toman inversiones en el *retail*

Ampliaciones de infraestructura existente registraron un alza en el lapso julio-diciembre, según la CNC.

EYN

Un giro en el tipo de inversiones del comercio se observó en el segundo semestre del año pasado en el *retail*. El sector dio cuenta de un desempeño en retroceso en el área de los grandes desarrollos comerciales tradicionales como *malls* y supermercados. El dinamismo, esta vez vino por el lado de los centros de distribución y ampliaciones de infraestructura existente.

En la Cámara Nacional de Comercio (CNC) explican que este cambio no es coyuntural, sino estructural, y que responde a la consolidación del comercio electrónico, la omnicanalidad y la necesidad de optimizar la logística y la última milla.

De acuerdo con el catastro de inversiones que elabora el gremio, el crecimiento de 370,7% anual en centros de distribución y el fuerte peso de ampliaciones reflejan un comercio que invierte más en eficiencia, tecnología y adaptación de activos existentes, que en expansión física tradicional.

La inversión total del rubro alcanzó US\$ 2.164 millones, un alza de 13,1% semestral y 12,7% anual, impulsada principalmente por el ingreso de nuevos

proyectos y ajustes al alza en obras en ejecución. Sin embargo, esta recuperación se da sobre una base históricamente más baja, reflejando un ciclo de inversión más acotado que el observado una década atrás, explicaron en la CNC.

La inversión total en *malls*, centros comerciales y *strip centers* al cierre del 2025 bajó 30,1% respecto de diciembre de 2024 y cayó 17,6% frente a junio de 2025. Mientras que la inversión en tiendas especializadas y supermercados (fuera de un centro comercial), frente a diciembre del año pasado, marcó una baja de 30,5% anual y una caída de 4,7% versus junio.

Agregaron que el lapso junio-diciembre dio cuenta que si bien el sector comienza a mostrar señales de reactivación en montos, este avance se da en un contexto aún desafiante en términos de generación de nuevos proyectos y materialización efectiva de las iniciativas.

El monto de iniciativas (US\$ 2164 millones) correspondió a 55 proyectos. Si bien caen en número, se evidencia un alza de 13,1% con respecto a la suma contabilizada en junio de 2025 y un incremento de 12,7% frente a diciembre 2024.