

MÁS QUE METROS CUADRADOS:

Crece demanda por bodegas especializadas en Chile

Sectores como *e-commerce*, alimentos y *retail* están elevando sus exigencias técnicas y regulatorias, impulsando una nueva etapa de profesionalización de la infraestructura logística.

TRINIDAD VALENZUELA

En Chile, el comercio electrónico alcanzó ventas por US\$ 4.725 millones en el primer semestre de 2025, según la Cámara de Comercio de Santiago (CCS). La cifra —la más reciente reportada por la entidad— representa un crecimiento interanual nominal de un 10,6% respecto del mismo período de 2024, y se aproxima a los máximos históricos de 2021, cuando el consumo se volcó masivamente hacia el canal digital.

En paralelo, el informe Market Beat Industrial Santiago T4 2025 de Cushman & Wakefield señala que las bodegas clase A ingresan al mercado mayoritariamente prearrendadas, mientras que las pocas disponibles se ocupan en plazos muy breves, con valores que superan 0,17 UF/m².

En este escenario, sectores como alimentos, *e-commerce* y *retail* están elevando sus exigencias técnicas y regulatorias, impulsando una nueva etapa de profesionalización de la infraestructura logística.

METROS CUADRADOS VERSUS MAYOR VALOR AGREGADO

Ya no basta con contar con metros cuadrados disponibles; las empresas demandan mayor altura útil, suficientes andenes, cumplimiento sanitario, monitoreo permanente y sistemas que permitan trazabilidad en tiempo real. La infraestructura se evalúa por su capacidad de responder a auditorías, absorber *peaks* de demanda y cumplir normativas cada vez más estrictas.

“La logística dejó de ser solo metros cuadrados disponibles; las empresas están exigiendo infraestructura que garantice cumplimiento normativo, trazabilidad en tiempo real y procesos auditables”, dice Rodrigo Núñez, gerente de Expansión de Grupo Campos.



Sectores como *retail* y alimentos demandan mayor altura útil y más andenes, cumplimiento normativo y sistemas de trazabilidad en tiempo real.

LA SEGURIDAD: UN ELEMENTO ESENCIAL

En alimentos, las exigencias sanitarias obligan a contar con instalaciones preparadas para fiscalizaciones constantes. En *e-commerce* y *retail*, en tanto, la presión está en la velocidad de despacho, la flexibilidad operativa y la integración tecnológica con sistemas de gestión. A esto se suma un factor cada vez más crítico: la seguridad operativa.

“La seguridad ya no puede ser reactiva; se requieren perímetros reforzados, controles de acceso robustos y monitoreo permanente. La infraestructura especializada comienza desde la ingeniería del proyecto”, explica Núñez.

Este enfoque responde a un entorno donde los riesgos operativos son cada vez más complejos, y donde la continuidad del negocio depende tanto de la eficiencia logística como de la protección de la carga. Así, la industria avanza hacia modelos más predictivos basados en datos que permiten anticipar riesgos, optimizar la gestión operativa y elevar los estándares del sector.

“La logística no es un centro de costos, sino una ventaja competitiva estratégica. La infraestructura debe anticiparse a escenarios más complejos y acompañar el crecimiento de industrias cada vez más exigentes”, concluye Núñez.