

Vacancia avanza hacia mayor equilibrio de la mano de la normalización de la demanda

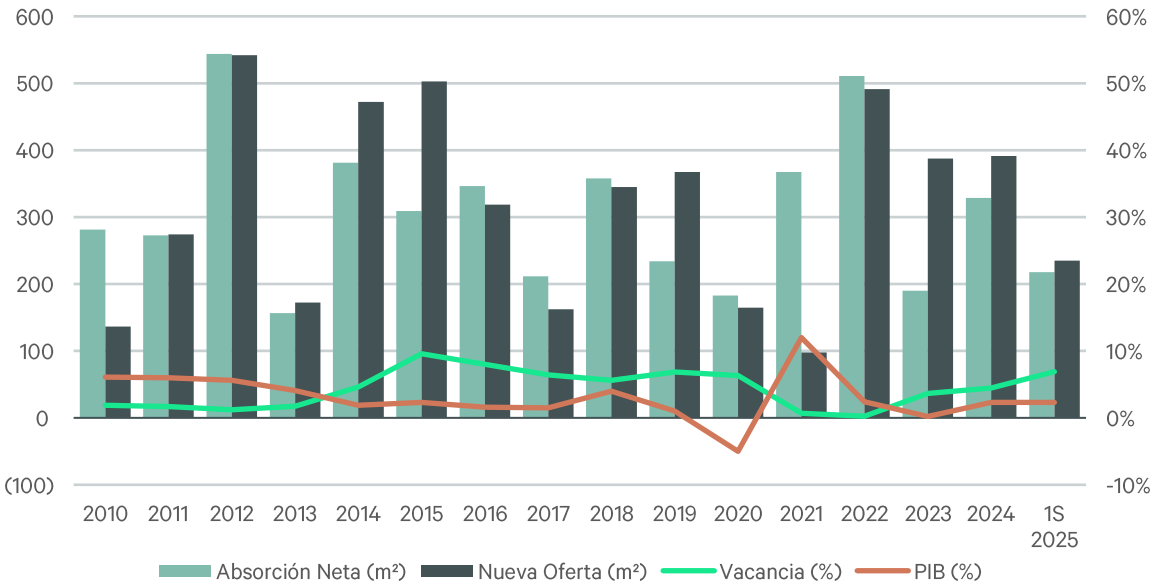


Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- El primer semestre de 2025 culmina con una tasa de vacancia en 6,89%, 2,44 puntos porcentuales por sobre el semestre anterior y 2,10 pp por sobre el 2024.
- Ingresaron al mercado 235.160 m². Los proyectos nuevos se emplazan en casi todos los submercados a excepción de la zona Centro-Oriente.
- La absorción neta del semestre alcanza 69.167 m², una contracción del 53% en relación a lo registrado durante el 2S de 2024.
- Los precios de lista se observan levemente a la baja culminando el primer semestre con un valor de 0,164 UF/m², 3,04% bajo el semestre anterior.
- Se encuentran en construcción 470.000 m² con proyectos ubicados principalmente en la zona Norte y Sur. Un 48% ingresaría durante el 2025

Figura 1: Evolución Histórica Mercado Industrial de Bodegas (000s, m²)



Fuente: CBRE Research, 1S 2025; Instituto Nacional de Estadísticas, PIB 2025 estimación. Banco Central de Chile.

Mercado Industrial

Localmente, el inicio de año ha mostrado mayor dinamismo, especialmente del sector de exportaciones, pero con un continuo bajo desempeño de la FBCF, lo que sigue planteando desafíos en el largo plazo. Hoy por hoy, el mayor obstáculo proviene del exterior, tanto en los aspectos comerciales como geopolíticos, que por lo pronto inyectan mas incertidumbre que volatilidad.

Si bien el mercado de bodegas a mostrado ajustes al alza en su disponibilidad es crucial entender que este fenómeno representa una fase natural de demanda post boom del e-commerce. Esta dinámica se explica, en gran medida, por la finalización de ciertos contratos a largo plazo y por los ajustes estratégicos que diversas empresas han realizado para optimizar o reacomodar sus operaciones logísticas. Este nivel de disponibilidad permite a los usuarios finales acceder a un abanico más amplio de opciones y a superficies con características diversas.

Nueva Oferta y Producción Futura

Durante el 1S 2025, ingresaron al inventario 235.160 m², distribuidos en 9 nuevos proyectos y 1 ampliación de un centro existente. La zona poniente lidera la producción, con un 55% del total, proveniente de 3 centros de distribución. Le siguen la Zona Norte (18%) y la Zona Sur (15%).

En cuanto a la oferta futura, se encuentra en construcción un volumen aproximado de 470.000 m². Se prevé que el 48% se integre al mercado durante el resto de 2025, que de concretarse, podrían acumular una producción anual de alrededor de 500.000 m², volumen solo registrado 2 veces en la ultima década.

El seguimiento de permisos de edificación muestra un total aproximado de 1.068.865 m² en proyectos que aún no inician obras, volumen que podría asegurar el pipeline de los próximos años. Las zonas que lideran la aprobación de permisos son la Poniente y Norponiente.

Figura 2: Proyectos en Construcción* (000s, m²)

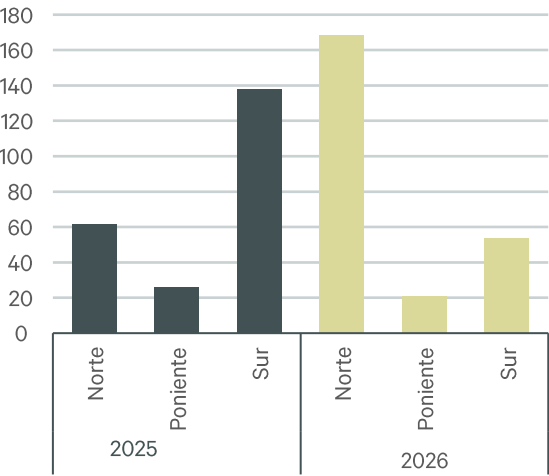


Figura 3: Stock por Submercado según Área Útil

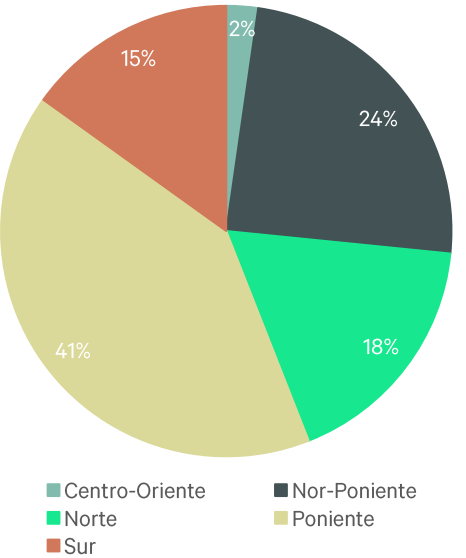
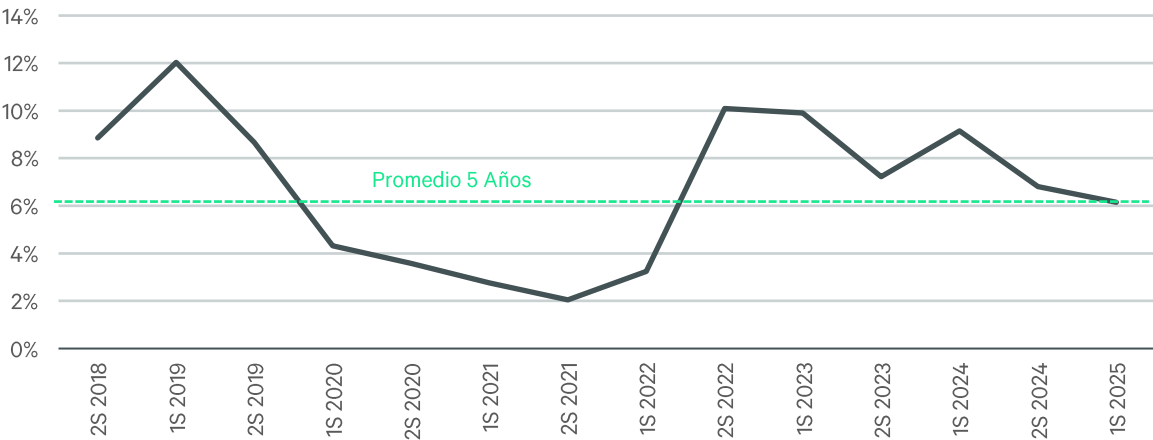


Figura 4: Tasa Anual de Crecimiento de Stock (%)



Fuente: CBRE Research 1S 2025.* Superficie estimada de acuerdo con nivel de obra iniciada.

Vacancia y Absorción

Al 1S 2025, se registra una tasa de vacancia del 6,89%, equivalentes a 439.198 m², un alza semestral de 2,44 puntos porcentuales y 2,10 pp anual. Un factor clave que explica este incremento es el bajo volumen de precolocación de la nueva oferta, que ingresa al mercado con a lo menos un 60% de disponibilidad, a diferencia de semestres anteriores donde proyectos nuevos ingresaban al mercado con tasas de precolocación al 100%.

Manteniendo su posición de liderazgo, el submercado Poniente concentra el 41% del inventario. Al cierre del periodo, presenta una disponibilidad de 209.304 m², con una tasa de vacancia del 8,03%, lo que representa un aumento semestral de 3,53 pp. Le sigue el submercado Norte, con 92.441 m² disponibles registrando una tasa de vacancia del 8,31%, con un incremento semestral de 2,48 puntos porcentuales. La suma de la vacancia de estos dos submercados es significativa, ya que en conjunto concentran cerca del 69% de la superficie vacante total de la Región Metropolitana.

En cuanto a la demanda, el mercado de arriendo registró una absorción neta semestral de 69.167 m². Esta cifra refleja una disminución del 53% respecto al semestre anterior y del 62% en comparación con el primer semestre del año 2024. No obstante, esta contracción se atribuye principalmente a un ciclo natural de mercado, donde la culminación de algunos contratos de arriendo y la subsiguiente liberación de espacios permiten la rotación y el ingreso de nuevos inquilinos. Este proceso forma parte de la normalización y estabilización de la demanda tras el auge de la demanda del e-commerce post-COVID.

En relación con las preferencias de la demanda, un 47% de la absorción neta se ubica en la zona Poniente, seguido por la zona Sur con un 36% del total.

Figura 5: Vacancia y Valor de Arriendo Promedio

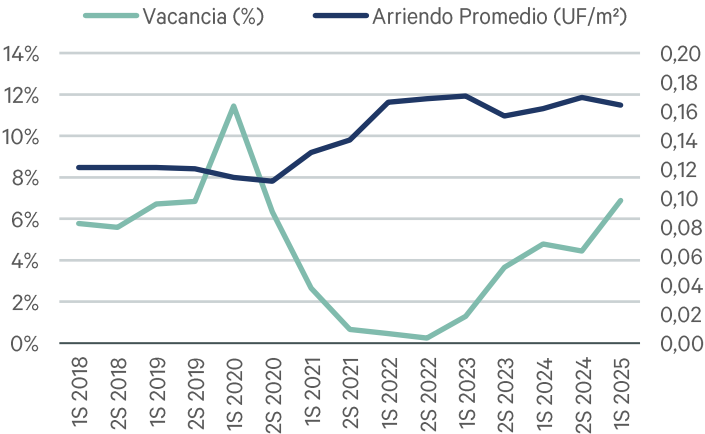


Figura 6: Absorción Neta Semestral (m²)

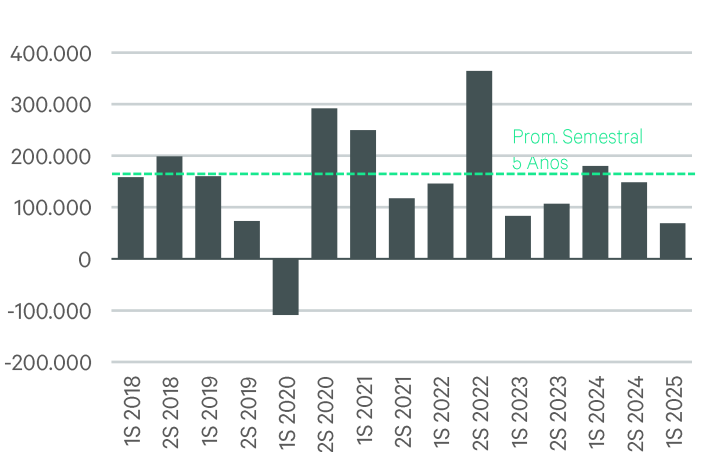


Figura 7: Principales Indicadores por Submercado

Submercado	Área Útil (m²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m²)	Nueva Oferta (m²)	En Construcción (m²)	Arriendo Promedio* (UF/m²/Mes)
Centro-Oriente	144.653	1,49	(603)	-	-	0,197
Nor-Poniente	1.550.980	5,58	35	26.608	-	0,166
Norte	1.112.467	8,31	12.034	42.052	229.899	0,176
Poniente	2.605.901	8,03	32.744	130.500	46.813	0,155
Sur	962.276	5,06	24.957	36.000	191.722	0,168
Total	6.376.277	6,89	69.167	235.160	468.434	0,164

Fuente: CBRE Research 1S 2025

*Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por centro, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 31.06.2025 es de CLP 39.267,07 equivalentes a US\$ 41,62

Valor de Arriendo Promedio

Al término del 1S de 2025, luego de tres semestres consecutivos al alza, los precios de lista promedio registran una disminución del 3,04% en comparación con el semestre anterior. Esta disminución es atribuible principalmente a espacios que vuelven a estar disponibles luego de largos periodos bajo contrato.

El promedio del semestre alcanza las 0,164 UF/m², con un rango que varía entre 0,123 UF/m² hasta 0,22 UF/m². La cota superior de valor se sitúa en bodegas de subdivisión de menor tamaño.

El submercado que registra el promedio de lista más elevado es el Centro-Oriente, con 0,197 UF/m², sin embargo al ser un submercado que concentra una baja disponibilidad, su valor es poco incidente en el mercado total. Le sigue en la cota más alta de valores el submercado Norte, que anota un precio de lista promedio de 0,176 UF/m² una disminución del 3,62% en su comparación con el semestre anterior.

Por otra parte, el sector Poniente anota los precios de lista en el rango más bajo, alcanzando un promedio de 0,155 UF/m², influenciado principalmente por el incremento en su disponibilidad, debido a superficies que retornan a la vacancia luego de varios periodos sin disponibilidad.

En otro escenario, la Zona Sur registró un leve aumento en sus valores con un promedio ponderado de 0,168 UF/m², este incremento se debe principalmente por la puesta en marcha de un nuevo centro que ingresa mayormente disponible.

Figura 8: Valor de Arriendo Promedio por Submercado (UF/m²)

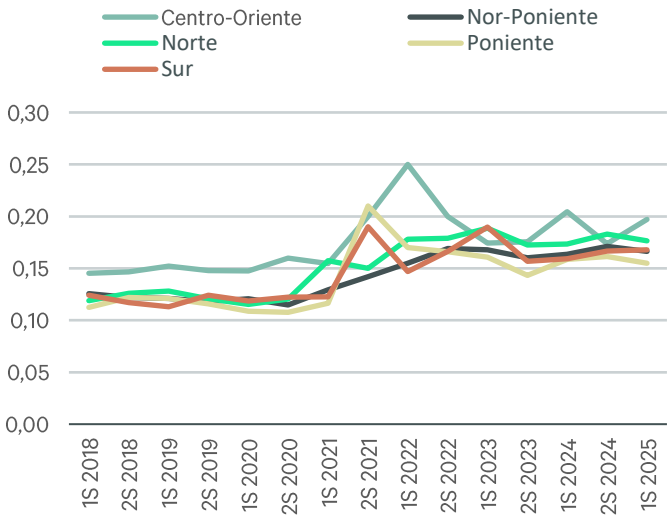


Figura 9: Dispersión Precio Lista por Submercado (UF/m²)

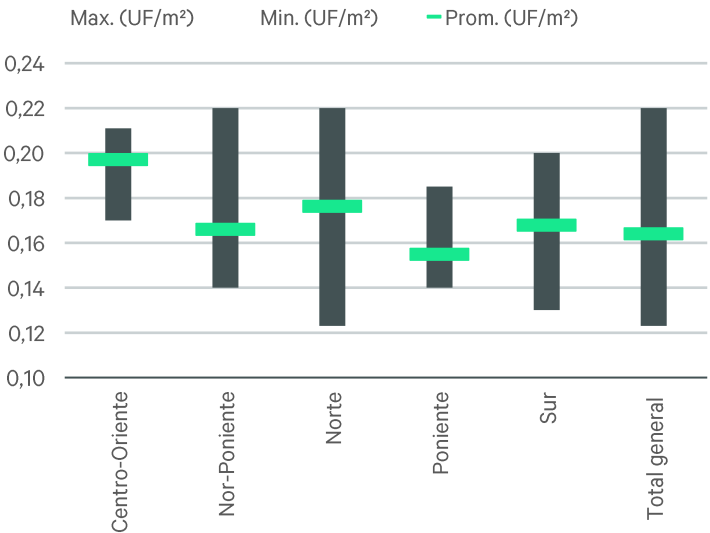
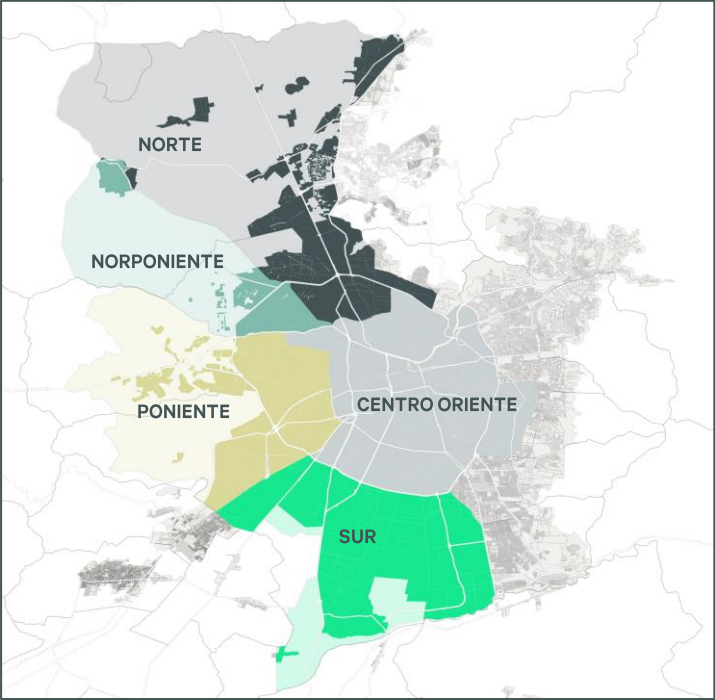


Figura 10: Variación Semestral y Anual Precios Promedio UF/m² (%)

Submercado	Precio Lista.1S.24 Uf/m²	Precio Lista.2S.24 Uf/m²	Precio Lista.1S.25 Uf/m²	Variación Semestral (%) 2S-24/1S-25	Variación Anual (%) 1S-24 / 1S-25
Centro-Oriente	0,205	0,174	0,197	13,5%	-3,7%
Nor-Poniente	0,163	0,157	0,166	5,5%	1,7%
Norte	0,173	0,183	0,176	-3,6%	1,7%
Poniente	0,159	0,165	0,155	-5,9%	-2,3%
Sur	0,159	0,167	0,168	0,7%	5,4%
Total	0,162	0,169	0,164	-3,04%	1,56%

Fuente: CBRE Research 1S 2025

Plano Submercados



CONTACTOS

Ingrid Hartmann

Senior Research Manager
+56 2 2280 5470
ingrid.hartmann@cbre.com

Natalia Barra

Research Analyst
+56 2 2562 2657
natalia.barra@cbre.com

Victoria Lanas

Research Analyst
+56 2 2280 5436
victoria.lanas@cbre.com

Acerca de CBRE Group, INC.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), empresa Fortune 500 y S&P 500, es la compañía de servicios inmobiliarios comerciales y firma de inversión más grande del mundo (basada en resultados 2020). La empresa cuenta con más de 100.000 empleados atendiendo a clientes en más de 100 países y 530 oficinas. Su casa matriz se encuentra en Dallas, USA y en Chile está presente desde 1999, donde ofrece una amplia gama de servicios integrados, que incluyen Asesorías y Transacciones Inmobiliarias, Administración de Edificios, Gestión de Inmuebles para Inversión, Mercado de Capitales, Soluciones para los Espacios de Trabajo, Operación de estos, Diseño y Coordinación de proyectos de Remodelación, Construcción y Cambio, Valoraciones, Tasaciones, Consultorías, entre otros. Todo sustentado en información desarrollada por los equipos de estudio globales y locales de CBRE.

Criterios de la Encuesta

Las cifras de disponibilidad incluyen espacios que están sin contrato vigente, por lo tanto excluye subarriendos, y que se encuentran disponibles para ocupación y/o habilitación inmediata. La Tasa de Vacancia es una función entre la disponibilidad y el inventario total. Las rentas se expresan en UF/m²/mes y no consideran concesiones adicionales que se registran en contrato privado entre las partes.

Para mayor información acerca de CBRE Research y otros informes, visite nuestra página Insights & Research en:

www.cbre.com/research-and-reports

© Copyright 2024. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones actuales anecdóticas y basadas en evidencia de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE cree que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado a la fecha de esta presentación, están sujetas a importantes incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchos de los puntos de vista de CBRE son opiniones y/o proyecciones basadas en análisis subjetivos de CBRE de las circunstancias actuales del mercado. Otras empresas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE sean incorrectas en el futuro. CBRE no tiene obligación de actualizar sus puntos de vista aquí si sus opiniones, proyecciones, análisis o circunstancias del mercado cambian posteriormente.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CBRE o del rendimiento de los valores de cualquier otra empresa. No debe comprar ni vender valores (de CBRE o de cualquier otra empresa) basándose en las opiniones contenidas en este documento. CBRE renuncia a toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este documento y, al ver este informe, usted renuncia a todos los reclamos contra CBRE, así como contra sus afiliados, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y representantes que surjan de la precisión, integridad, adecuación o su uso de la información aquí contenida.