



INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
4,94% Índice de Vacancia	▼	▲
45.410 Absorción neta 1T (m²)	▼	▼
0,155 (UF/m²/Mes) Precio de arriendo pedido	▲	▼

(*) Indicadores incluyen clase A y B

INDICADORES ECONÓMICOS T1 2025

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
8,4% Tasa de Desempleo Feb. 2025	▲	▼
2,6% Tasa de Crecimiento PIB	▼	▲
4,7% (Feb) Tasa de Inflación (Acumulado 12 meses)	▼	▲
5,00% Tasa de Interés	▼	▼

(*) Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m² /Mes
Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 316 / 7 de Marzo 2025 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS LOGÍSTICOS

El primer trimestre del 2025 registra una vacancia de 4,94%, lo cual corresponde a una superficie total de 273.000 m2, el 30% de esta superficie en oferta pertenece a bodegas con clasificación “A” o de alto estándar. Esta cifra es un 27% más alta que la vacancia del primer trimestre del año anterior, que era 3,90%.

En este período ingresa al mercado un total de 115.000 m2, con un 45% desocupado, lo cual corresponde a 50.000 m2. Esta cifra es la que impulsa el aumento de la vacancia, lo cual también influye en el aumento del precio de un 5% respecto al período anterior.

Entre los proyectos inaugurados destacan Avanzapark Pudahuel 5 y OPL ENEA II. Este último que aporta un mix de espacios: un centro de distribución y bodegas más compactas, con clasificación B.

OFERTA Y DEMANDA

La absorción neta suma este trimestre un total de 45.410 m2, un 90% está conformado por la superficie de los centros clase A que ingresan prearrendados al mercado.

Si se compara esta demanda neta con la registrada el mismo período del año 2024, se observa un aumento de un 25%, y la absorción positiva (ocupación) aumenta al doble. Esta dinámica de ocupación se concentra en el submercado poniente, en el parque industrial Enea, que últimamente ha sido escenario de los desarrollos más importantes. Cabe mencionar también, que hoy tiene gran potencial por su excelente de conectividad y urbanización de primer nivel.

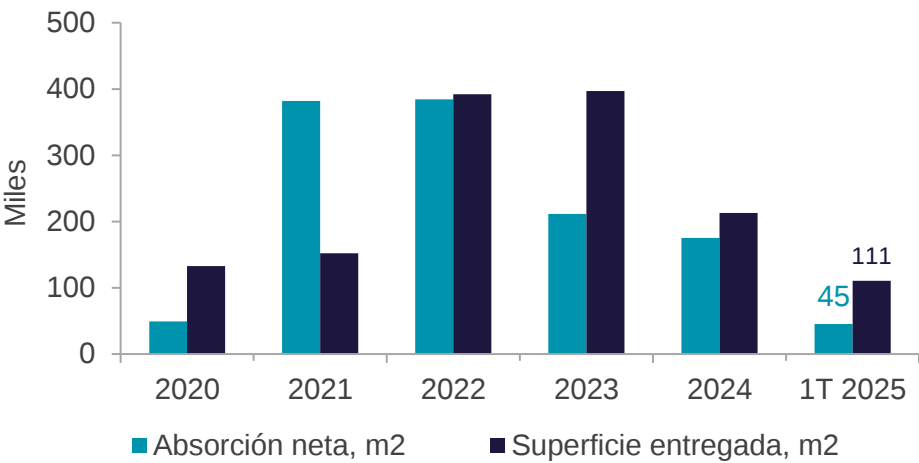
PRECIO

En este período el precio de arriendo pedido cerró en 0,155 UF/m2, lo cual es un valor un 5% superior al trimestre anterior, igualándose a la cifra del primer trimestre del 2024.

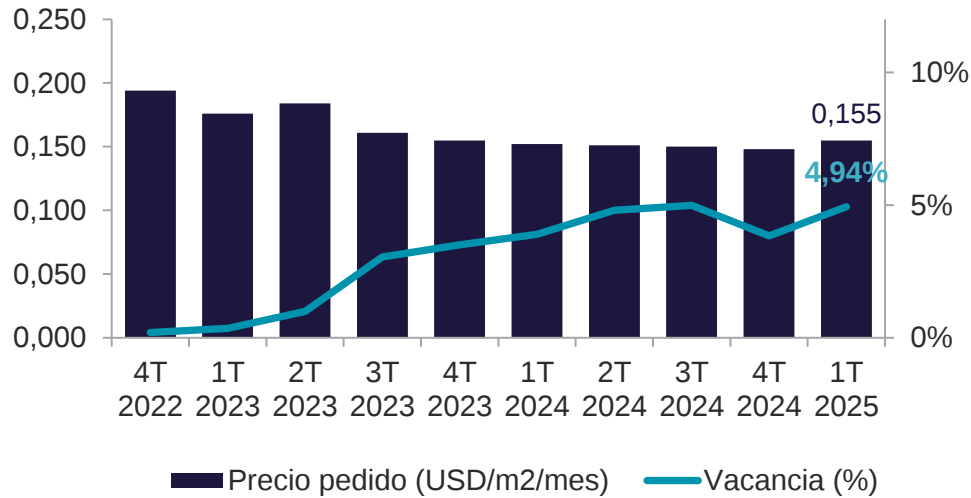
Esto se debe al aumento del precio promedio en ambas clases. En el caso de la Clase A, los nuevos centros que ingresaron al mercado se encuentran disponibles a un precio superior al promedio observado en el período anterior, llegando a 0,167 UF/m2. Respecto a los centros Clase B, se ha observado una mayor dinámica de ocupación de superficies, debido a la escasez de espacios disponibles en Centros Clase A o Premium; esto ha impulsado los precios al aumento, llegando a 0,150 UF/m2.

En la actualidad, el submercado con el precio más alto es el Norte, con 0,163 UF/m2, el cual cuenta con la menor vacancia: 1,22%.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

De acuerdo al Informe de Política Monetaria de Marzo, la proyección de crecimiento pasó de un rango entre 1.5%- 2,5% a uno entre 1,75% - 2,75%, debido que ha existido una actividad con un dinamismo mayor al esperado. A su vez, el último catastro de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) reforzó las perspectivas de mayores montos de inversión en grandes proyectos para el corto plazo.

El panorama externo se ha tornado más complejo en los últimos días, con un alza significativa en la incertidumbre, debido al anuncio de aranceles por parte de Estados Unidos y la respuesta de los países afectados. La guerra comercial ha aumentado la competencia para productos chilenos, especialmente en sectores como los hortofrutícolas y el salmón. Aunque el cobre no se ha visto directamente afectado, otros productos han enfrentado mayores desafíos.

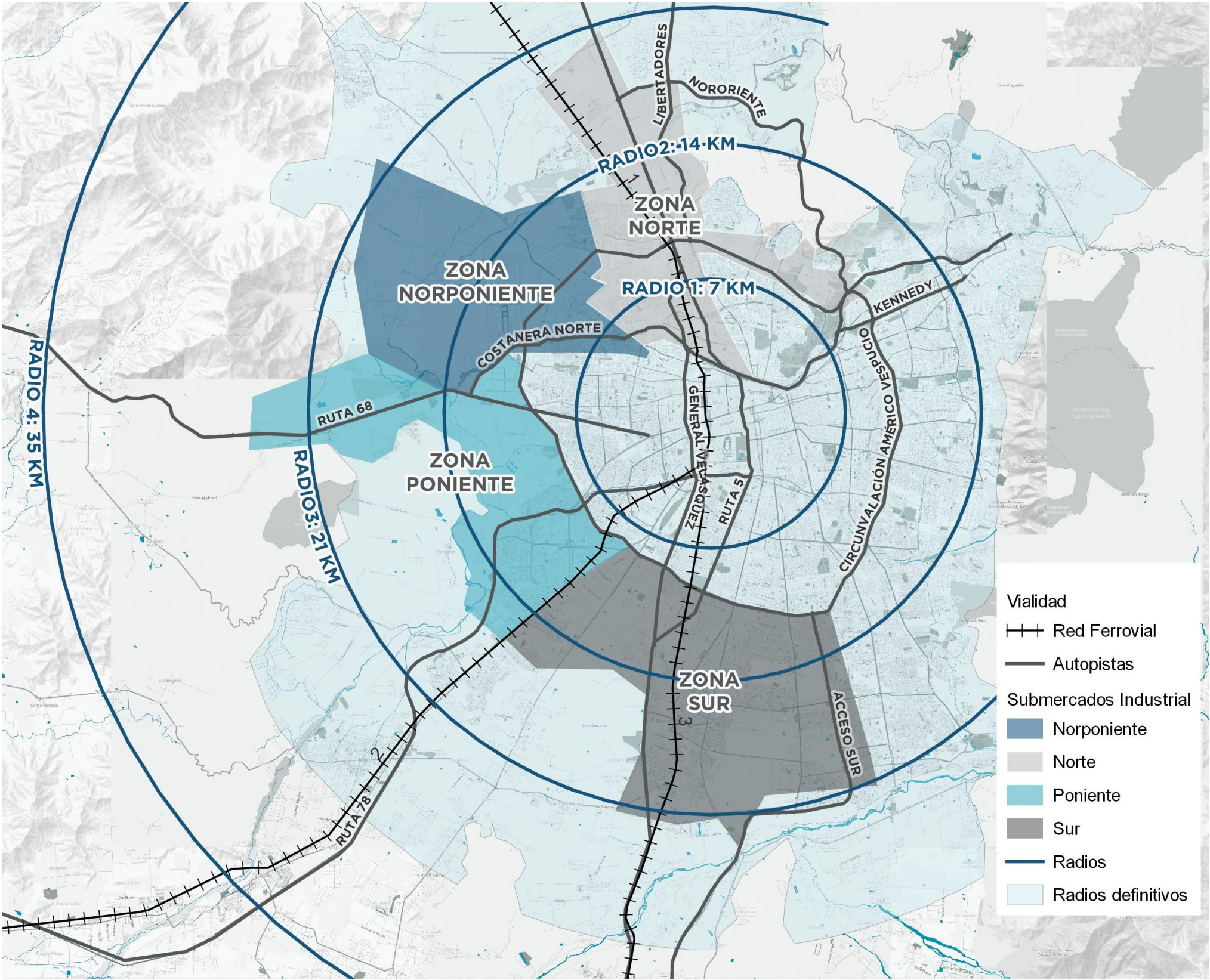
PANORAMA FUTURO

Comienza el 2025 con el ingreso de 110.000 m2, lo cual ya corresponde al 30% total que está proyectado para el año, que totaliza 315.000 m2.

En la actualidad, se encuentran en construcción 313.416 m2, lo cual es un 37% inferior al mismo período del 2024, donde las superficies en desarrollo llegaban a 500.000 m2 aproximados. Esto demuestra que existe un escenario más cauto, alineándose con la absorción neta que se ha ido ajustando levemente en los últimos períodos, pasando desde 100.000 m2 trimestral, los años 2021 y 2022, a 50.000 m2 promedio trimestral, los años 2023 y 2024.

Se cuenta con una superficie en estado de propuesta de 1.400.000 m2. De ésta, podrían iniciar sus faenas a corto plazo, sólo 35% de esta superficie. El resto está sujeto al desarrollo de vialidades proyectadas que mejorarían la accesibilidad de estos centros, asegurando la ocupación de estos espacios, ante la exigente demanda.

MAPA DE ZONAS INDUSTRIALES



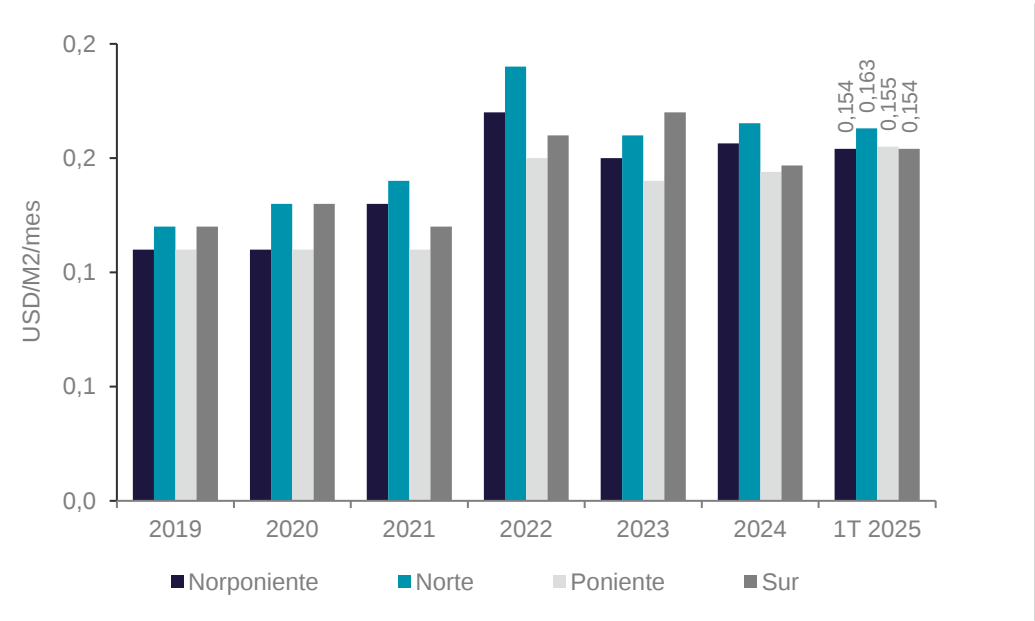
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS		INVENTARIO (m²)	PRODUCCIÓN (m²)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUALHASTA LA FECHA (m²) (*)	EN CONSTRUCCI ÓN (m²) (**)	EN PROYECTO (m²) (***)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (UF/m²/MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m²/MES)
Poniente	A	582.183	75.500	7	65.000	11,16%	10.500	44.973	374.000	0,168	6,89
Norponiente	A	1.308.198	20.000	29	13.989	1,07%	31.367	30.743	209.880	0,161	6,63
Sur	A	268.927	0	7	0	0,00%	0	134.700	102.000	0,000	0,00
Norte	A	411.901	0	5	0	0,00%	0	60.000	138.323	0,000	0,00
SUBTOTALES CLASE A	A	2.571.209	95.500	48	78.989	3,07%	41.867	270.416	824.203	0,167	6,85
Poniente	B	1.538.901	15.000	14	128.783	8,37%	0	0	490.000	0,149	6,12
Norponiente	B	750.883	0	25	29.993	3,99%	-3.848	0	0	0,151	6,21
Sur	B	379.844	0	10	27.046	7,12%	6.937	0	47.500	0,154	6,32
Norte	B	293.353	0	11	8.609	2,93%	454	53.000	43.132	0,163	6,72
SUBTOTALES CLASE B	B	2.962.981	15.000	60	194.431	6,56%	3.543	53.000	580.632	0,150	6,19
TOTAL		5.534.190	110.500	108	273.420	4,94%	45.410	323.416	1.404.835	0,155	6,38

(**) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

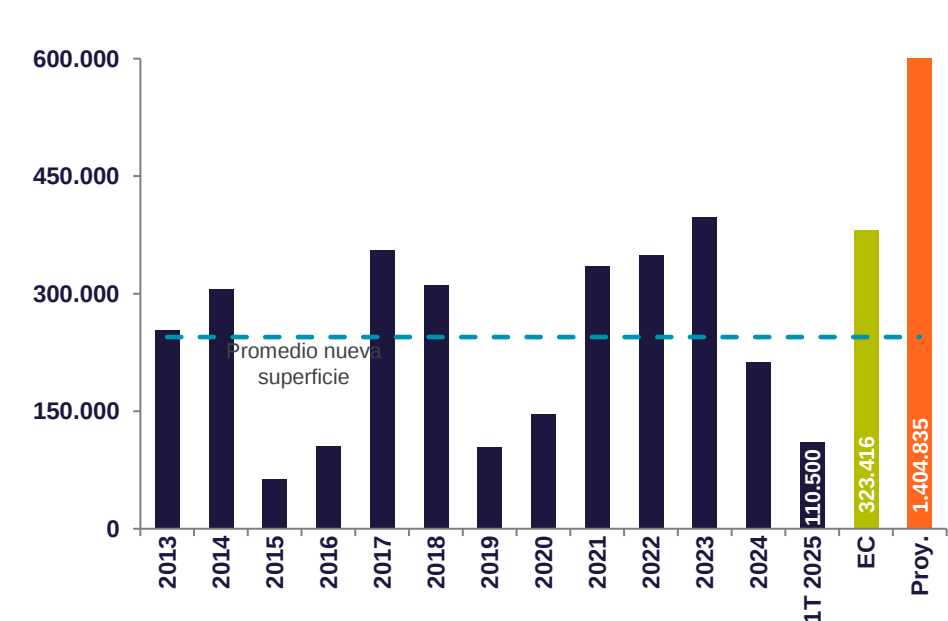
(***) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajutable de acuerdo a la inflación del mes anterior. Su valor es determinado por el Banco Central de Chile de acuerdo al valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE); su código ISO 4217 es CLF. Su valor al 31 de marzo 1 UF = CLP \$ 38.894 = USD \$ 41,1 ; 1 USD = CLP \$ 946

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO POR ZONA
(UF/ M²/ Mes)



(*) Indicadores incluyen clase A y B

SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²)
SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



(*) Indicadores incluyen clase A y B

ROSARIO MENESES

Subgerente de Market Research
+56 999 492 991
Rosario.meneses@cushwake.com

JOEL RASCOVSKY

Broker Senior Industrial
+56 992 256 903
Joel.rascovsky@cushwake.com

cushwakechile.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2023, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y siganos en Twitter: @CushWake.

©2024 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.