

INFORME BODEGAS FLEX

SANTIAGO

1S 2025

INDICADORES ECONÓMICOS

IMACEC	3,2 %
Tasa de Desempleo	8,9 %
Variación PIB	2,3 %
Índice de Inflación (Acumulado 12 meses)	4,4 %

INDICADORES DE MERCADO

Vacancia arriendo	14,5%
Absorción Neta YTD	23k
En construcción	206k
Producción YTD	68k
Precio arriendo UF/m ²	0,185
Precio venta UF/m ²	38,6

VARIACIÓN DE LA ABSORCIÓN / PRODUCCIÓN Y VACANCIA DE BODEGAS FLEX



* El precio de arriendo y venta pedido corresponde al módulo completo, es la superficie de bodega, incluyendo oficinas y/o locales comerciales.

PANORAMA DE MERCADO

El primer semestre del 2025 cerró con una vacancia del 14,5% en los centros de bodegas tipo Flex, también conocidos como "Centros de Negocios", lo que representa un incremento del 10,5% respecto al segundo semestre de 2024. Este aumento se atribuye principalmente al ingreso de nuevos proyectos que ampliaron la oferta disponible en varios submercados dentro de la Región Metropolitana.

Durante este periodo se incorporaron 68.383 m² adicionales al inventario, distribuidos en cinco proyectos relevantes: Icenter Sur, Workcenter 3, Metalparcenter, Primepark 3 y BSL. Estas nuevas edificaciones, ubicadas estratégicamente en los submercados Norte, Norponiente y Sur, abarcan superficies que oscilan entre 6.000 y 23.000 m². En cuanto a los formatos, predominan módulos de 150 a 850 m², los cuales integran áreas habilitadas para oficinas o showrooms,.

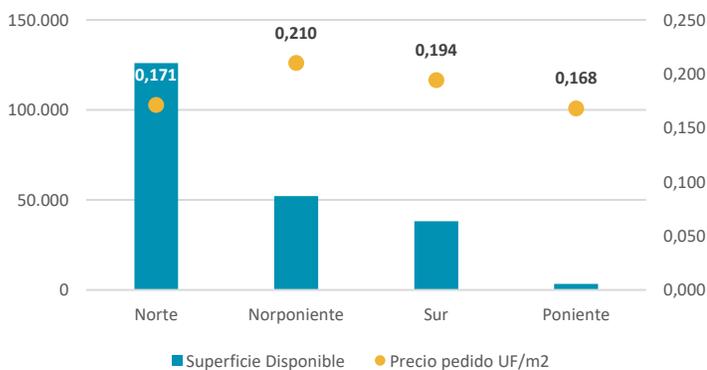
Con estas incorporaciones, el inventario total alcanza los 1.515.332 m², consolidando un mercado compuesto por 72 condominios de bodegas en la Región Metropolitana. Este dinamismo refleja la constante evolución del sector industrial-logístico, impulsado por la necesidad de soluciones flexibles y eficientes que respondan a los nuevos desafíos de distribución, incluyendo otras actividades complementarias.

OFERTA Y DEMANDA

La absorción neta registrada durante el primer semestre de 2025 alcanzó los 23.224 m², concentrándose principalmente en el submercado Norponiente.

En cuanto a la demanda, se observa que el 22% de las unidades arrendadas corresponde a superficies que fluctúan entre 400 y 500 m², con un precio promedio de 0,19 UF/m². Por su parte, un 21% de las unidades arrendadas se sitúa en el rango de 200 a 300 m², alcanzando un precio promedio levemente superior, de 0,20 UF/m². Cabe destacar que el resto de los formatos presenta una participación menos significativa en el total de unidades arrendadas durante este período.

DISPONIBILIDAD EN ARRIENDO Y PRECIOS PEDIDOS POR SUBMERCADO PRIMER SEMESTRE 2025



PRECIOS DE ARRIENDO Y VENTA

En el primer semestre de 2025, el precio de arriendo pedido promedio alcanzó los 0,185 UF/m², evidenciando una leve baja del 0,54% respecto al semestre anterior. Del total de 219.673 m² en arriendo, el 57% corresponde al submercado Norte, impulsado por la mayor cantidad de nuevos centros inaugurados, seguido por los submercados Norponiente y Sur.

En ventas, el precio promedio se situó en 38,6 UF/m², con una oferta de 32.350 m² distribuidos en 103 unidades entre 188 y 920 m². Estos datos reflejan un mercado industrial dinámico, con precios estables y superficies adaptadas a las demandas de logística y operación comercial.

INFORME BODEGAS FLEX

SANTIAGO

1S 2025

PANORAMA FUTURO

Al cierre del primer semestre de 2025, la superficie en construcción alcanza los 206.359 m², representando una disminución del 21,7% respecto al cierre de 2024. Se proyecta que, para finales de 2025, ingresen al mercado 126.147 m² adicionales, sumándose al inventario recientemente incorporado. El crecimiento del inventario en este semestre fue de un 4,5% y se proyecta que con lo que se encuentra a fines del 2025, podría totalizar un 13%.

Para el año 2026, se anticipa la entrada de tres nuevos proyectos, que agregarán un total de 80.212 m², concentrados principalmente en los submercados Norte y Norponiente de la Región Metropolitana.

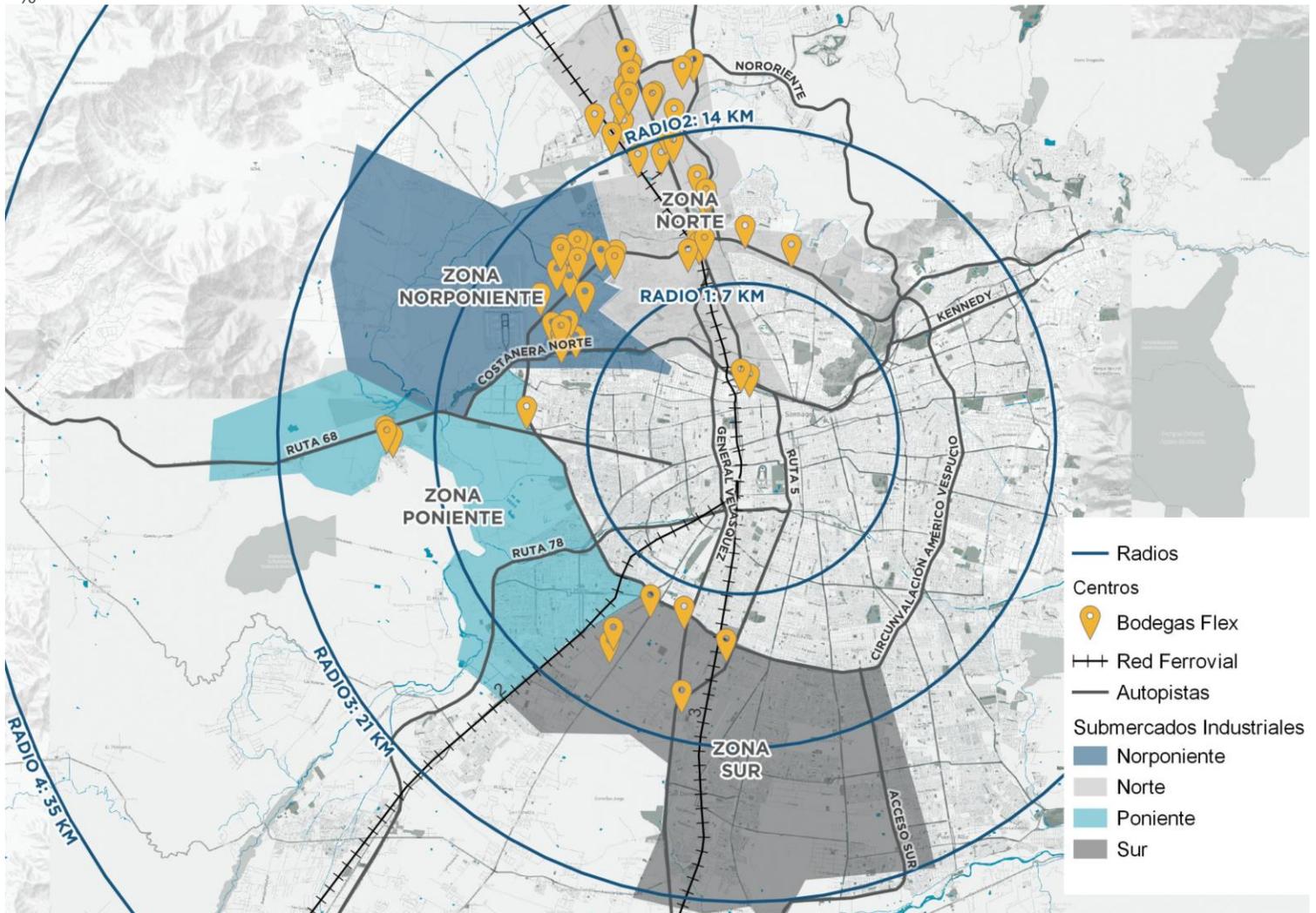
Estos datos reflejan la continuidad del desarrollo del mercado industrial en formato Flex, el cual mantiene niveles competitivos de precios y una oferta diversificada que responde eficazmente a las demandas del sector, en un contexto de expansión y modernización constante de la infraestructura. 65 %

65 %

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN SE UBICAN EN EL SUBMERCADO NORTE

22 %

SUPERFICIE ARRENDADA EL 1S 2025, EN MÓDULOS DE 400 A 500 M²



INFORME BODEGAS FLEX

SANTIAGO

1S 2025

Sub-Mercado	Inventario (m ²)	N° de centros	Módulo MÍN. (m ²)*	Módulo MÁX. (m ²)*	En Construcción (m ²)
Norponiente	454.824	21	154	794	17.900
Norte	766.652	39	130	1000	134.635
Poniente	77.069	4	338	848	33.500
Sur	216.787	8	375	898	20.324
Total	1.515.332	72	249	885	206.359

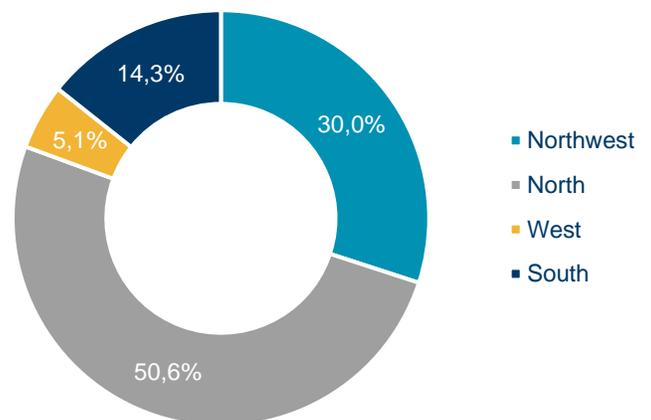
* El módulo mínimo y máximo indicado es un promedio.

Sub-Mercado	Inventario (m ²)	Superficie Disponible (m ²)	ARRIENDO		VENTA	
			Vacancia	Precio Pedido UF/m ²	Superficie Disponible (m ²)	Precio Pedido UF/m ²
Norponiente	454.824	52.175	11,47%	0,210	4.430	36,3
Norte	766.652	125.934	16,43%	0,171	27.040	39,2
Poniente	77.069	3.369	4,37%	0,168	0	0,0
Sur	216.787	38.195	17,62%	0,194	880	30,7
Total	1.515.332	219.673	14,50%	0,185	32.350	38,6

CLASIFICACIÓN BODEGAS FLEX

- Centros con superficie total construida desde los 3.500 m²
- Modulaciones entre 150 a 800 m², número mayor a 10 unidades
- La unidad de bodega incluye una oficina o local comercial
- El condominio cuenta con un acceso con seguridad y áreas de circulación comunes, puede encontrarse bajo copropiedad inmobiliaria.

PARTICIPACIÓN POR SUBMERCADO



PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

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 400 oficinas y en 60 países. En 2023, la compañía tuvo ingresos por \$9.5 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 síganos 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.

JOEL RASCOVSKY

Broker Senior sub-área Industrial
56 992 256 903

Joel.rascovsky@cushwake.com

ROSARIO MENESES

Subgerente Market Research Chile
56 9 9949 2991

rosario.meneses@cushwake.com