

# INFORME BODEGAS FLEX

SANTIAGO

2S 2025

## INDICADORES ECONÓMICOS

|  |       |
|--|-------|
| <b>IMACEC</b> (var. Anual)                 | 1,2 % |
| <b>Tasa de Desempleo</b>                   | 8,4 % |
| <b>Variación PIB</b>                       | 1,6 % |
| <b>Índice de Inflación</b><br>(var. Anual) | 3,4 % |

## INDICADORES DE MERCADO

|   |       |
|---|-------|
| <b>Vacancia arriendo</b>                | 11,1% |
| <b>Absorción Neta YTD</b>               | 89k   |
| <b>En construcción</b>                  | 184k  |
| <b>Producción YTD</b>                   | 101k  |
| <b>Precio arriendo UF/m<sup>2</sup></b> | 0,193 |
| <b>Precio venta UF/m<sup>2</sup></b>    | 36,2  |

\* 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 2025 cierra con una vacancia de arriendo de 11,1% para los condominios de bodegas tipo flex, representando una disminución del 16% respecto al cierre del año anterior.

Durante este año, el formato continúa consolidándose como un activo altamente atractivo para desarrolladores e inversionistas, gracias a su capacidad de adaptarse a distintos sectores por la disponibilidad de terrenos y su versatilidad para integrar diversos usos. Esta flexibilidad le permite contar con un mayor número de clientes potenciales en comparación con un centro logístico tradicional, especialmente ante el crecimiento del comercio electrónico y la demanda de soluciones para la última milla. Además, este tipo de centro está diseñado para la omnicanalidad, favoreciendo la coexistencia de bodegas con otros destinos.

Este año se incorporaron en total 100.000 m<sup>2</sup>, lo cual significó en un crecimiento del 7% del inventario total respecto al término del 2024. Se recepcionaron un total de 7 proyectos, 4 de ellos eran etapas nuevas de proyectos existentes. Entre los proyectos nuevos se cuentan: Primepark 3, Flexpark Cerrillos y Bodegas Santa Laura.

## OFERTA Y DEMANDA

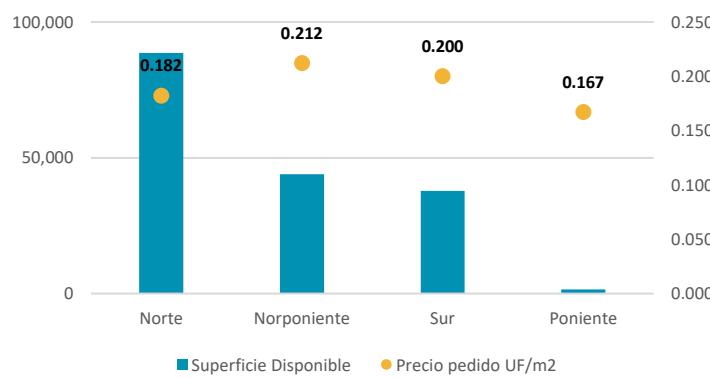
La absorción neta registrada el 2025 suma casi 90.000 m<sup>2</sup>, lo cual, los submercados Norte y Sur sumaron un 72% de este total, que también sumaron la mayor parte de los proyectos construidos. La demanda observada disminuyó un 10% respecto a la del 2024, que sumaba 100.000 m<sup>2</sup>. Esto se debe en que ese año ingresó un volumen de bodegas prearrendadas en la zona norte.

La actividad de arriendo sumó en total 129.000 m<sup>2</sup>, un total de 200 unidades. El formato más arrendado se encuentra entre las superficies de 300 y 500 m<sup>2</sup>, que sumaron el 50% de las unidades transaccionadas. El promedio varió entre 0,2 UF/m<sup>2</sup> las de 300 m<sup>2</sup>, hasta 0,192 UF las de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

## VARIACIÓN SEMESTRAL DE LA ABSORCIÓN / PRODUCCIÓN Y VACANCIA DE BODEGAS FLEX



## DISPONIBILIDAD EN ARRIENDO Y PRECIOS PEDIDOS POR SUBMERCADO SEGUNDO SEMESTRE 2025



## PRECIOS DE ARRIENDO Y VENTA

El precio de arriendo solicitado para las bodegas Flex alcanzó los 0,193 UF/m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento del 4% respecto al cierre de 2024, cuando se ubicaba en 0,186 UF/m<sup>2</sup>. Este ajuste resulta llamativo, considerando que la tendencia del año anterior apuntaba a una disminución. Sin embargo, la oferta de nuevos centros a valores más altos confirma la creciente valorización de este tipo de activo.

Las unidades en venta, considerando proyectos nuevos y segundas ventas, cerraron con un precio promedio ponderado de 36,2 UF/m<sup>2</sup>. Este ajuste refleja una baja, impulsada por la menor presencia de proyectos nuevos en el mercado y la fuerte preferencia por arriendo. Actualmente, la oferta disponible es inferior a 100 unidades, aunque se proyecta un incremento con el ingreso de Vespucio Citybox, que ampliará significativamente el stock.

# INFORME BODEGAS FLEX

SANTIAGO

2S 2025

## PANORAMA FUTURO

El cierre del período refleja una disminución del 30% en la superficie en construcción, pasando de 263.675 m<sup>2</sup> en 2024 a 183.805 m<sup>2</sup>. Esta reducción anticipa una menor vacancia en el corto plazo, impulsada por la sólida demanda del mercado. Se proyecta que la totalidad de esta superficie ingrese durante 2026, con un 50% concentrado en el submercado norte. Entre los proyectos más relevantes destacan Avanzapark Caupolicán, con un GLA de 35.000 m<sup>2</sup>, formatos entre 200 y 400 m<sup>2</sup> y altura hombro de 9 metros; y Procentro 3, que suma 36.800 m<sup>2</sup>,

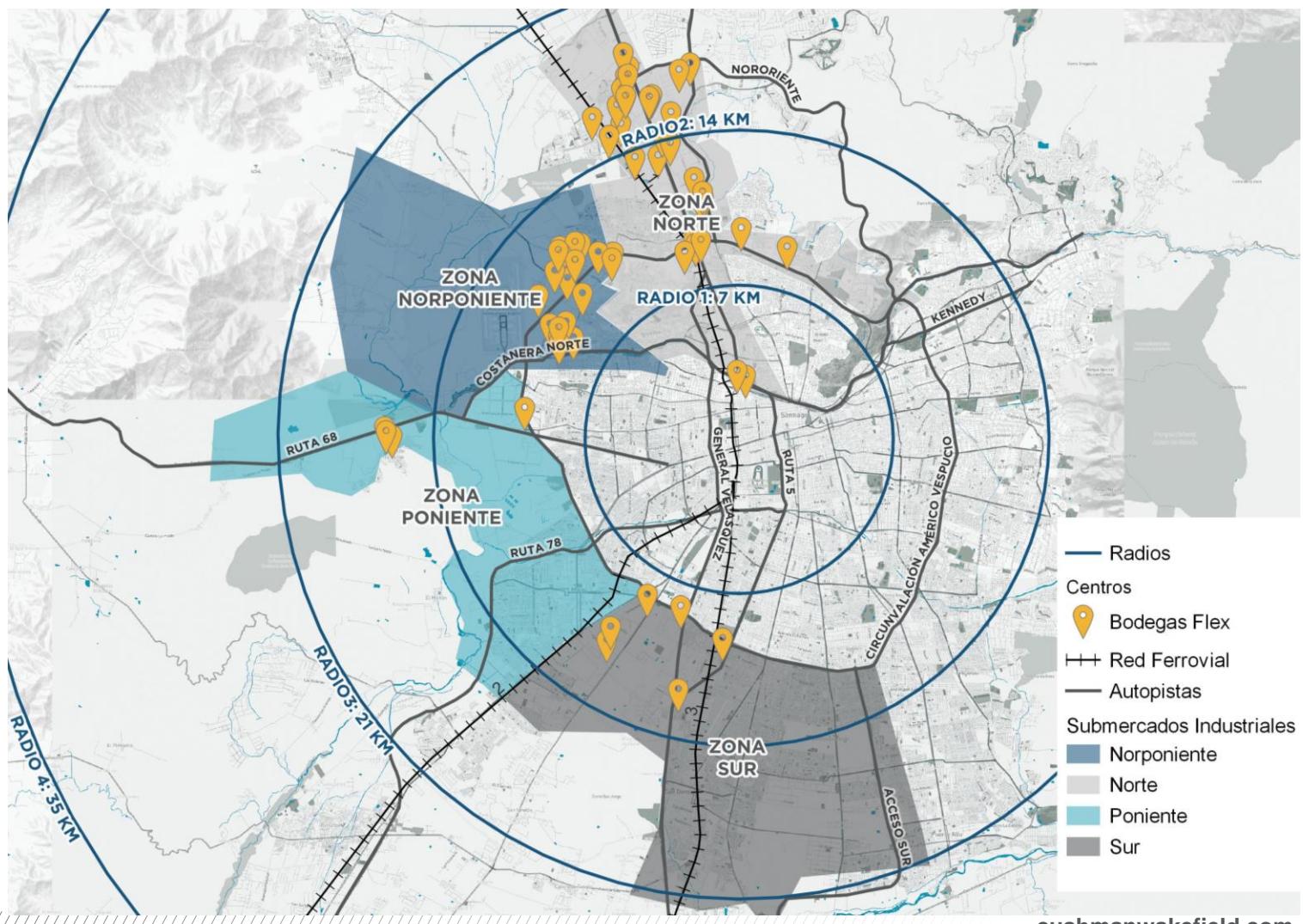
La superficie de proyectos en estado de propuesta es de 158.000 m<sup>2</sup>, incluyéndose bodegas flex, dentro de proyectos mixtos, con centros logísticos, minibodegas y/o outlet comerciales, como es el caso del nuevo Plus Lo Boza.

**72 %**

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN SE UBICAN EN EL SUBMERCADO NORTE

**50 %**

UNIDADES ARRENDADAS EL 2025, EN MÓDULOS DE 300 A 500 M<sup>2</sup>



# INFORME BODEGAS FLEX

## SANTIAGO

2S 2025

| Sub-Mercado  | Inventario (m <sup>2</sup> ) | Nº de centros | Módulo MÍN. (m <sup>2</sup> )* | Módulo MÁX. (m <sup>2</sup> )* | En Construcción (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Norponiente  | 454.824                      | 21            | 363,11                         | 770,74                         | 17.900                            |
| Norte        | 766.652                      | 38            | 340,25                         | 742,88                         | 132.405                           |
| Poniente     | 77.069                       | 4             | 347,00                         | 431,33                         | 33.500                            |
| Sur          | 260.092                      | 12            | 452,75                         | 988,75                         | 0                                 |
| <b>Total</b> | <b>1.558.637</b>             | <b>75</b>     | <b>375,78</b>                  | <b>733,42</b>                  | <b>183.805</b>                    |

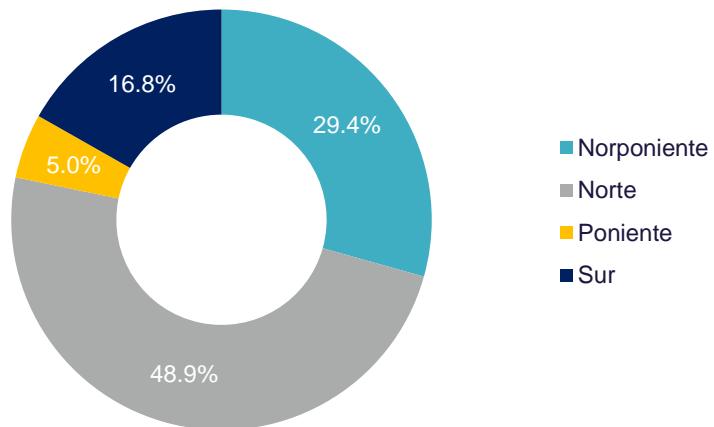
\* El módulo mínimo y máximo indicado es un promedio.

| Sub-Mercado  | Inventario (m <sup>2</sup> ) | Superficie Disponible (m <sup>2</sup> ) | ARRIENDO      |                                 | Superficie Disponible (m <sup>2</sup> ) | VENTA                           |                                 |
|--------------|------------------------------|---|---------------|---------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
|              |                              |   | Vacancia      | Precio Pedido UF/m <sup>2</sup> |   | Precio Pedido UF/m <sup>2</sup> | Precio Pedido UF/m <sup>2</sup> |
| Norponiente  | 454.824                      | 43.940                                  | 9,66%         | 0,212                           | 500                                     | 25,0                            |                                 |
| Norte        | 766.652                      | 88.648                                  | 1,71%         | 0,182                           | 12.528                                  | 37,0                            |                                 |
| Poniente     | 77.069                       | 1.502                                   | 1,95%         | 0,167                           | 0                                       | 0,0                             |                                 |
| Sur          | 260.092                      | 37.861                                  | 14,56%        | 0,200                           | 880                                     | 30,7                            |                                 |
| <b>Total</b> | <b>1.558.637</b>             | <b>171.951</b>                          | <b>11,10%</b> | <b>0,193</b>                    | <b>13.908</b>                           | <b>36,2</b>                     |                                 |

## CLASIFICACIÓN BODEGAS FLEX

- Centros con superficie total construida desde los 3.500 m<sup>2</sup>
- Modulaciones entre 150 a 800 m<sup>2</sup>, 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](http://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](mailto:Joel.rascovsky@cushwake.com)

### ROSARIO MENESSES

Subgerente Market Research Chile  
56 9 9949 2991  
[rosario.meneses@cushwake.com](mailto:rosario.meneses@cushwake.com)