

INFORME BODEGAS FLEX

SANTIAGO

1S 2026

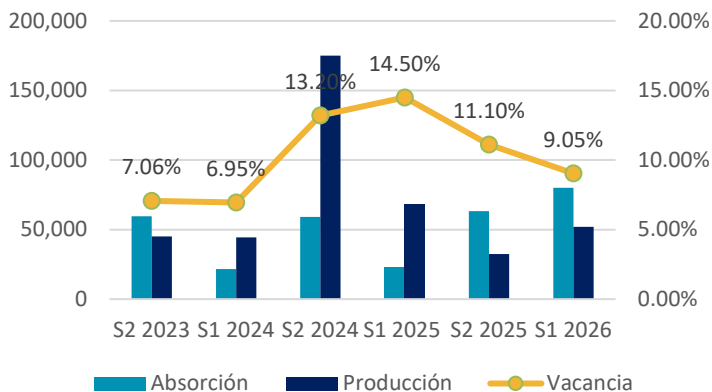
INDICADORES ECONÓMICOS

IMACEC (var. Anual mayo)	- 0,9 %
Tasa de Desempleo	9,4 %
Variación PIB	- 0,5 %
Índice de Inflación (var. Anual)	4,3 %

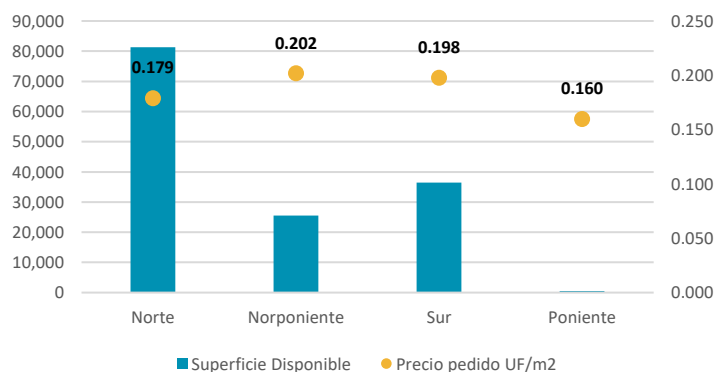
INDICADORES DE MERCADO

Vacancia arriendo	9,05%
Absorción Neta YTD	80,11k
En construcción	128k
Producción YTD	52k
Precio arriendo UF/m ²	0,200
Precio venta** UF/m ²	33,65

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



DISPONIBILIDAD EN ARRIENDO Y PRECIOS PEDIDOS POR SUBMERCADO PRIMER SEMESTRE 2026



PRECIOS DE ARRIENDO Y VENTA

El valor de arriendo pedido para las bodegas flex alcanzó 0,20 UF/m² durante el primer semestre de 2026, lo que representa un incremento de 8,1% respecto al mismo período del año anterior, cuando el mercado registraba un promedio de 0,185 UF/m². Este aumento se explica principalmente por el ingreso de nuevos proyectos con valores de lista superiores al promedio del mercado. Lo anterior cobra relevancia considerando que, durante el período, varias unidades con más de seis meses de permanencia ajustaron sus precios a la baja.

En cuanto a los valores de venta, se identifican seis proyectos con unidades disponibles, en formatos que van desde 200 hasta 1.000 m². El promedio alcanzó 34,64 UF/m², cifra inferior a la observada en el primer semestre del año anterior debido a la presencia de algunas unidades de bajo valor que presionan el indicador a la baja. No obstante, la mayor parte de la oferta disponible se concentra en un rango de 35 a 39 UF/m².

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

** Precios de venta de proyectos con recepción final.

PANORAMA DE MERCADO

El mercado de bodegas flex cerró el primer semestre de 2026 con una tasa de vacancia de 9,05%, lo que representa una disminución de 38% respecto al mismo período del año anterior. Esta reducción refleja la absorción progresiva de la importante oferta que ingresó al mercado durante 2024, período en el que se desarrolló un número significativo de nuevos proyectos.

Durante 2026, este segmento ha continuado captando el interés tanto de inversionistas como de usuarios finales, impulsado por la flexibilidad de sus espacios y la posibilidad de adaptar las unidades a distintos usos dentro de un mismo proyecto. En este contexto, nuevos desarrollos han ingresado al mercado bajo esquemas especulativos, respondiendo a una demanda que se mantiene activa.

En el período destacan las recepciones de Avanzapark Caupolicán y Vespucio City Box, proyectos que en conjunto incorporan cerca de 52.000 m² al mercado. Ambos desarrollos ingresaron con una parte relevante de sus unidades previamente colocadas, reflejando el atractivo que sigue mostrando este formato dentro del segmento industrial.

Avanzapark Caupolicán contempla unidades entre 200 y 400 m², con un valor de oferta de aproximadamente 0,20 UF/m². Por su parte, Vespucio City Box ofrece unidades entre 235 y 460 m², con valores de arriendo que fluctúan entre 0,21 y 0,26 UF/m² y precios de venta en torno a 40 UF/m² en promedio.

OFERTA Y DEMANDA

La absorción neta alcanzó 80.114 m² durante el primer semestre de 2026, lo que representa un incremento de 244% respecto del mismo período de 2025, cuando este indicador registró 23.224 m² para el segmento de bodegas flex.

Por su parte, la actividad de arriendo (o absorción positiva) totalizó cerca de 105.000 m², equivalentes a aproximadamente 230 unidades transadas. La demanda se concentró principalmente en superficies de entre 300 y 500 m², segmento que representó cerca del 60% de las unidades arrendadas, con un total de 143 operaciones.

INFORME BODEGAS FLEX

SANTIAGO

2S 2025

PANORAMA FUTURO

De aquí al cierre de 2026 se espera el ingreso de cerca de 74.552 m² adicionales de bodegas flex, concentrados principalmente en los submercados Poniente y Norte, lo que permitiría ampliar el inventario existente en torno a un 7%. Entre los desarrollos más relevantes destacan Procentro Etapa 3, con cerca de 36.000 m², y Centro Vespucio 500, que aportará aproximadamente 33.500 m². Esta nueva oferta se sumará a los 52.000 m² ya recepcionados durante el primer semestre, en un contexto en que la sólida absorción observada durante el año ha contribuido a reducir los niveles de vacancia.

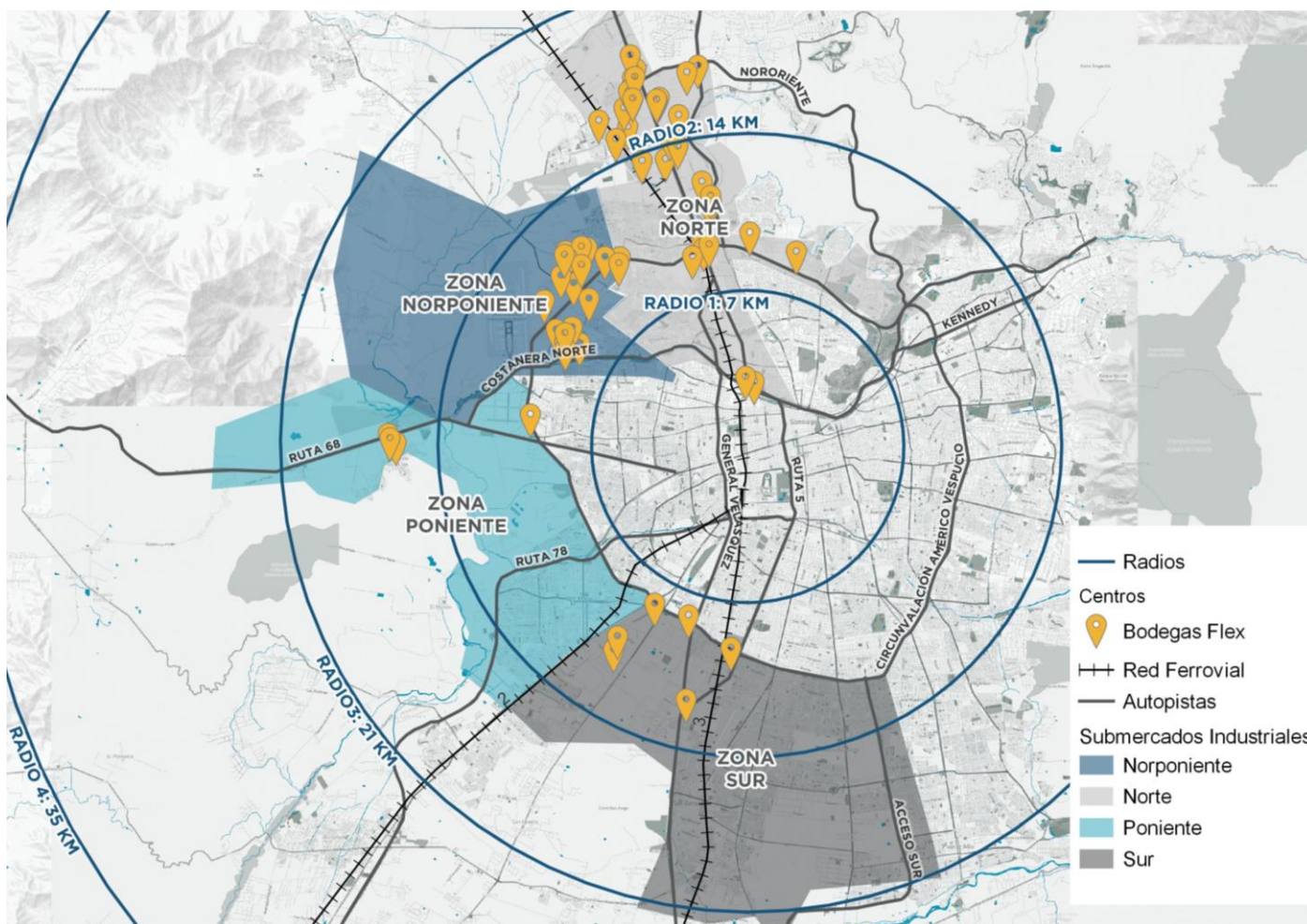
Para 2027, la expansión proyectada alcanza cerca de 120.963 m², una superficie comparable a la que ingresaría durante 2026. Entre los proyectos más relevantes destacan Logistock Km 17 y Plus Lo Boza Flex, los que reforzarán principalmente la oferta en el submercado Norponiente. Este último proyecto da cuenta de una tendencia cada vez más visible en el segmento, incorporando bodegas flex dentro de desarrollos de uso mixto que integran espacios logísticos, minibodegas y componentes comerciales, ampliando las alternativas tanto para usuarios como para inversionistas.

50 %

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN SE UBICAN EN EL SUBMERCADO NORTE

60 %

UNIDADES ARRENDADAS EL 2026, EN MÓDULOS DE 300 A 500 M²



INFORME BODEGAS FLEX

SANTIAGO

1S 2026

Sub-Mercado	Inventario (m²)	N° de centros	Módulo MÍN. (m²)*	Módulo MÁX. (m²)*	En Construcción (m²)
Norponiente	484.072	22	346	760	0
Norte	800.705	40	572	1.439	63.652
Poniente	77.069	4	324	621	33.500
Sur	260.092	12	356	885	31.000
Total	1.621.938	78	464	1.123	128.152

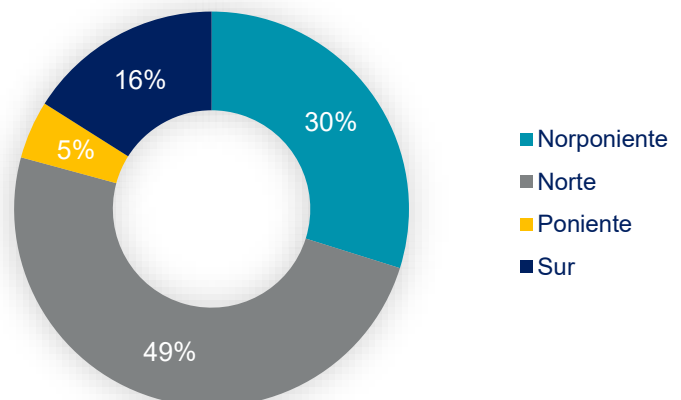
* El módulo mínimo y máximo indicado es un promedio.

Sub-Mercado	Inventario (m²)	Superficie Disponible (m²)	ARRIENDO		VENTA	
			Vacancia	Precio Pedido UF/m²	Superficie Disponible (m²)	Precio Pedido UF/m²
Norponiente	484.072	28.536	5,89%	0,202	4.777	31,8
Norte	800.705	81.262	10,15%	0,179	3.316	38,7
Poniente	77.069	505	0,66%	0,160	0	0,0
Sur	260.092	36.442	14,01%	0,198	0	0
Total	1.621.938	146.745	9,05%	0,200	8.093	34,6

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 síguenos 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