

Tasa de Vacancia a la baja por efecto de la clásica estacionalidad y menor producción

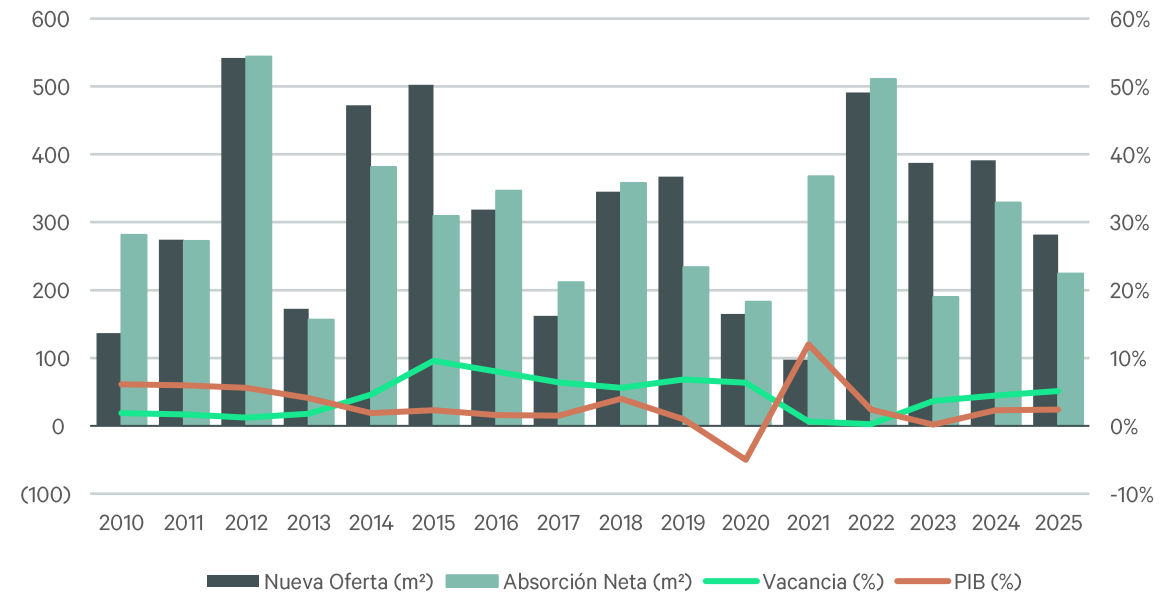


Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- El 2025 culmina con una tasa de vacancia en 5,15%, 1,74 puntos porcentuales por debajo del semestre anterior y 70 puntos base por sobre el cierre 2024.
- Ingresaron al mercado 46.737 m². Los proyectos nuevos se emplazan en los submercados Norte y Sur.
- La absorción neta del semestre alcanza 155.306 m², un aumento del 5% en relación a lo registrado durante el cierre del año en 2024.
- Los precios de lista registran una leve tendencia al alza, cerrando el año con un valor de 0,167 UF/m², equivalente a un aumento del 1,45% frente al semestre anterior.
- Se encuentran en construcción 388.000 m² con proyectos localizados mayoritariamente en las zonas Norte y Sur, los cuales se espera que inicien operaciones durante 2026.

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



Fuente: CBRE Research, 2S 2025; Instituto Nacional de Estadísticas, PIB 2025 estimación. Banco Central de Chile.

Mercado Industrial

Si bien en los últimos años hemos observado el aumento de las tasas de vacancia en el proceso de normalización post boom del e-commerce, aún el mercado ve con distancia los niveles saludables. El actual retroceso de la disponibilidad revela la necesidad de espacio, y lo anclada que se encuentra la demanda a la nueva oferta, que prácticamente ha agotado esos espacios, dejando la vacancia mayormente concentrada en proyectos de mayor edad.

Esto se hace aun mas relevante de cara al desempeño esperado para la economía en el 2026, que anticipa un mayor dinamismo que el 2025, con revisiones al alza de la producción especialmente de los rubros no mineros y con una inversión local mas dinámica de lo previsto.

Nueva Oferta y Producción Futura

Durante el segundo semestre de 2025, el inventario registró el ingreso de 46.737 m², correspondientes a dos nuevos proyectos y una ampliación de un centro existente. En este período, la Zona Sur lideró la incorporación de nueva oferta, concentrando el 57% del total, mientras que la Zona Norte aportó el 43% restante.

Por otro lado, en relación con la oferta futura, actualmente se encuentra en construcción un volumen cercano a 388.000 m², que originalmente se proyectaba integrar al mercado en 2025. Sin embargo, algunos proyectos han experimentado retrasos en sus obras, lo que ha postergado algunas entregas para 2026.

Adicionalmente, el seguimiento de permisos de edificación indica un total aproximado de 651.000 m² en proyectos que aún no inician obras, lo que constituye un pipeline robusto para los próximos años. En este contexto, las zonas que destacan por la aprobación de permisos son Poniente y Norponiente, consolidándose como áreas estratégicas para el desarrollo futuro.

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

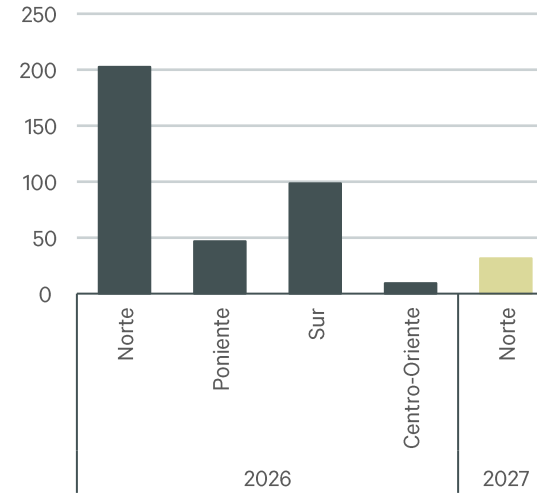


Figura 3: Stock por Submercado según Área Útil

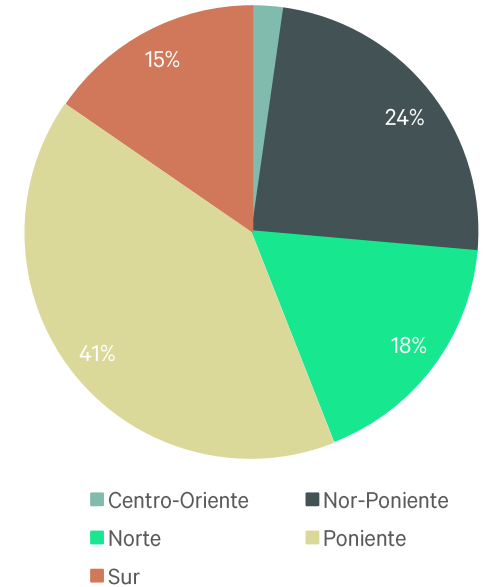
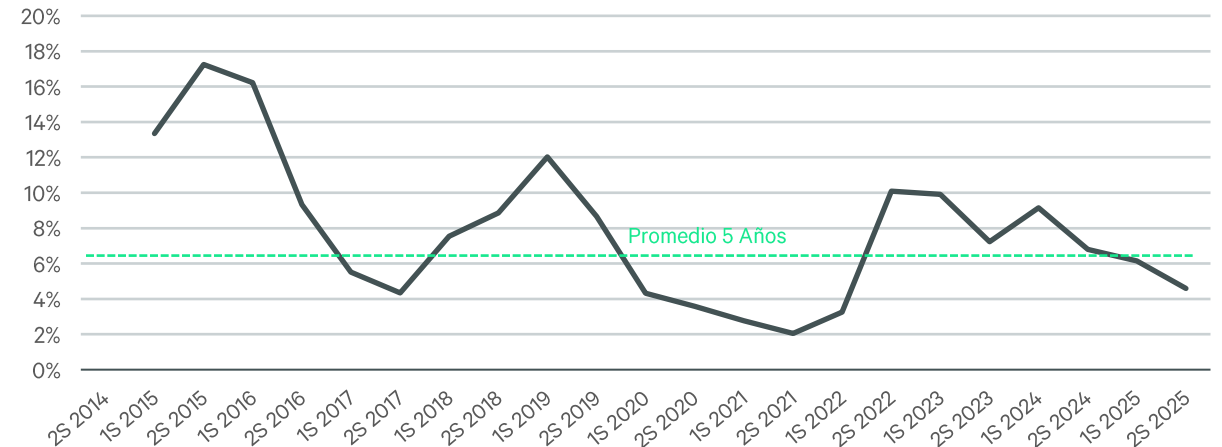


Figura 4: Tasa Anual de Crecimiento de Stock (%)



Fuente: CBRE Research 2S 2025. * Superficie estimada de acuerdo con nivel de obra iniciada.

Vacancia y Absorción

Al segundo semestre de 2025, la tasa de vacancia se ubicó en 5,15%, equivalente a 330.628 m², lo que representa una disminución de 1,47 puntos porcentuales respecto al semestre anterior y 70 puntos base en términos interanuales. Esta contracción responde principalmente a un ajuste en la demanda impulsado por los movimientos estratégicos del e-commerce y la estacionalidad propia del cierre de año, donde se observa una mayor absorción de espacios. Cabe destacar que el mercado atraviesa un ciclo de vacancia más bien estructural, caracterizado por niveles históricamente bajos que reflejan una oferta limitada frente a una demanda sostenida.

El submercado Poniente mantiene su posición de liderazgo con el 41% del inventario total. Es aquí donde se da la mayor variación en la vacancia que retrocede 2,74 pp semestral situándose en una disponibilidad de 5,29% (~137.000 m²), reducción que confirma la preferencia de los usuarios por esta zona que se ha destacado por el producto y su accesibilidad.

La zona Norte también muestra un buen comportamiento y logra disminuir en 2pp su tasa de vacancia incluso con la nueva oferta, y cierra el año con un 6,35%. Esta tendencia es transversal a casi todos los submercados y es parte del comportamiento estructural del mercado.

En cuanto a la demanda, el mercado de arriendo presentó una absorción neta semestral de 155.306 m², lo que representa un incremento del 125% respecto al semestre anterior. Este resultado se aproxima a la absorción promedio registrada en los últimos cinco años, que alcanza aproximadamente 152.000 m². Respecto a las preferencias, la mayor concentración de absorción neta se observó en la zona Poniente, que captó el 46% del total, mientras que la zona Norte ocupó el segundo lugar con un 26%.

Figura 5: Vacancia y Valor de Arriendo Promedio

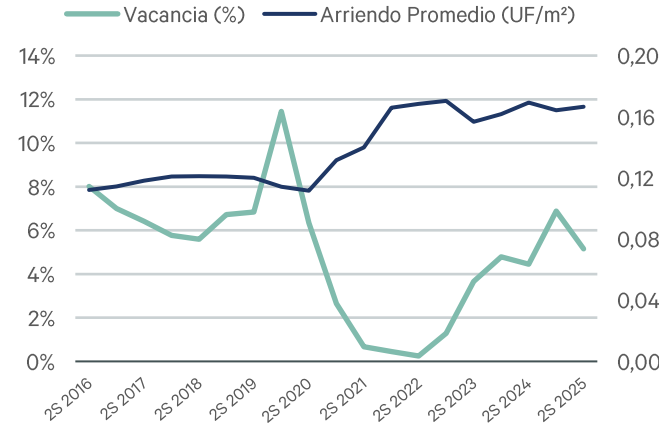


Figura 6: Absorción Neta Semestral (m²)

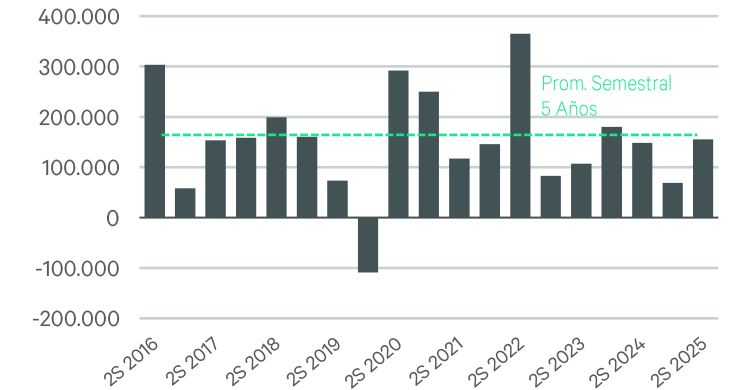


Figura 7: Principales Indicadores por Submercado

Submercado	Área Útil (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	En Construcción (m ²)	Arriendo Promedio* (UF/m ² /Mes)
Centro-Oriente	144.653	1,40	137	-	9.300	0,168
Nor-Poniente	1.550.980	3,92	25.770	-	-	0,170
Norte	1.132.467	6,35	40.478	20.000	234.038	0,178
Poniente	2.605.901	5,29	71.465	-	46.813	0,151
Sur	989.013	5,86	17.457	26.737	98.627	0,168
Total	6.423.014	5,15	155.306	46.737	388.778	0,167

Fuente: CBRE Research 2S 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 31.12.2025 es de CLP 39.727,96 equivalentes a US\$ 43,66

Valor de Arriendo Promedio

Al cierre del año, los precios de lista promedio registraron un incremento de 1,46% respecto al semestre anterior, mientras que en la comparación interanual se observa una disminución de 1,63%. Esta combinación de variaciones moderadas refleja un comportamiento estable del mercado, donde los ajustes responden más a dinámicas puntuales que a cambios estructurales.

El rango de valores se sitúa entre 0,120 UF/m² y 0,30 UF/m², aunque la cota superior corresponde únicamente a una bodega de subdivisión de menor tamaño. En promedio, el semestre alcanzó 0,167 UF/m², reflejando una estabilidad en los precios dentro de los márgenes habituales del mercado.

El submercado Norte registra el promedio de lista más alto, alcanzando 0,178 UF/m², sin mostrar variaciones significativas respecto a semestres anteriores. En segundo lugar, se ubica el submercado Nor-Poniente, con un precio promedio de 0,170 UF/m², que refleja un incremento de 2,29% en comparación con el semestre previo.

El sector Poniente registra los precios de lista más bajos del mercado, con un promedio de 0,151 UF/m². Aunque esta zona concentra una parte importante de la demanda, sus valores reducidos se explican porque cerca del 75% de la oferta disponible corresponde a centros recepcionados antes de 2015. Esto plantea desafíos para los propietarios en la reinversión de este tipo de activos para poder atraer a una demanda que ha mostrado una clara preferencia por ubicarse en centros de reciente data dentro de la misma zona Poniente y de esta forma poder acortar la brecha de precios.

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

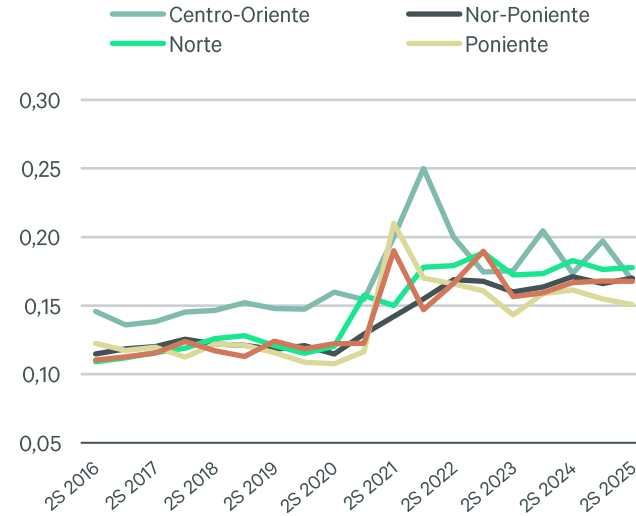


Figura 9: Dispersión Precio Lista por Submercado (UF/m²)

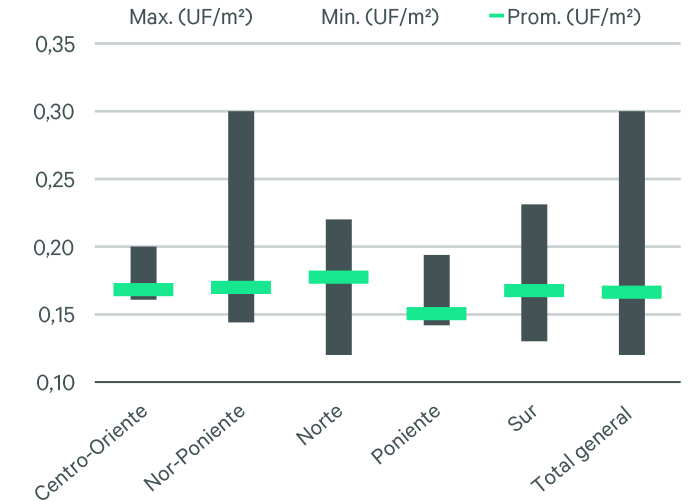
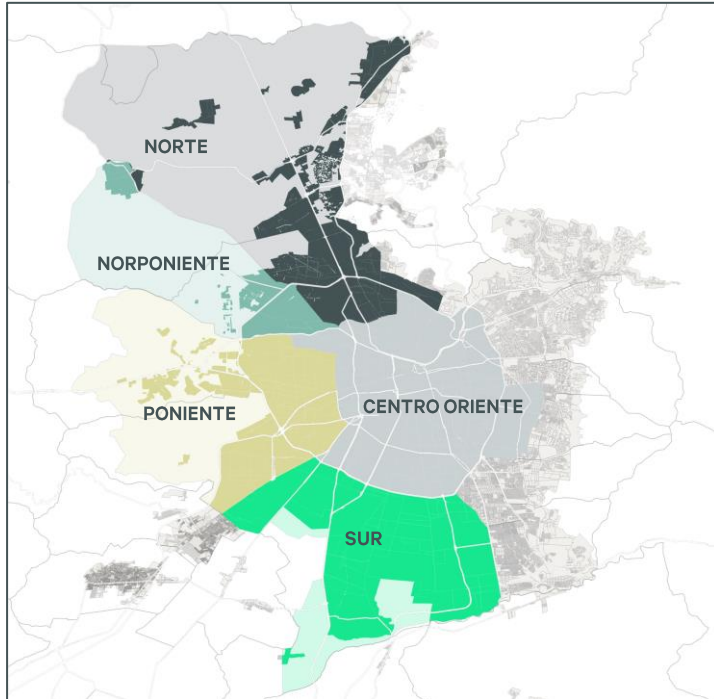


Figura 10: Variación Semestral y Anual Precios Promedio UF/m² (%)

Submercado	Precio Lista.2S.24 Uf/m ²	Precio Lista.1S.25 Uf/m ²	Precio Lista.2S.25 Uf/m ²	Variación Semestral (%) 2S-24/1S-25	Variación Anual (%) 1S-24 / 1S-25
Centro-Oriente	0,174	0,197	0,168	-14,6%	-3,0%
Nor-Poniente	0,171	0,166	0,170	2,3%	-0,7%
Norte	0,183	0,176	0,178	0,7%	-2,9%
Poniente	0,161	0,155	0,151	-2,7%	-6,6%
Sur	0,167	0,168	0,168	-0,2%	0,5%
Total	0,169	0,164	0,167	1,46%	-1,63%

Fuente: CBRE Research 2S 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.