

PAULINA ORTEGA

El mercado de bodegas en el primer trimestre del 2025 sigue creciendo, con el ingreso de 110 mil metros cuadrados nuevos, según el último reporte del sector de la consultora Cushman & Wakefield. Esto corresponde a cerca de un 30% de lo que está proyectado para todo este año, es decir, 315 mil metros cuadrados en total.

En total se estima que un 86% corresponde a producción de bodegas clase A, y el 14% restante a clase B. La producción se concentró en los submercados ponientes con 90.500 metros cuadrados entre A y B, y en norponiente con sólo 20 mil metros cuadrados únicamente de clase A.

El reporte muestra que en la actualidad hay más de 323 mil metros cuadrados en producción. La cifra refleja una merma en los proyectos en curso versus lo que se registró en el mismo periodo del año pasado. En el primer cuarto del 2024 la producción llegaba a 500 mil metros cuadrados, un 37% más que este año.

“Esto demuestra que existe un escenario más cauto, alineándose con la absorción neta que se ha ido ajustando levemente en los últimos periodos, pasando desde 100 mil metros cuadrados trimestrales los años 2021 y 2022, a 50 mil metros cuadrados promedio trimestral los años 2023 y 2024”, explica la empresa de servicios inmobiliarios.

De los 323 mil metros cuadrados en construcción un 84% corresponde a bodegas clase A. Las nuevas edificaciones en curso se concentran principalmente en dos submercados: sur y norte con un 42% y 35%, respectivamente.

De acuerdo al informe hay 1.4 millones de metros cuadrados que se encuentra en estado de propuesta, es decir, en anteproyectos o consiguiendo los permisos necesarios, pero sin iniciar edificaciones.

De este total, sólo un 35% de la superficie podría iniciar sus faenas a corto plazo, estima Cushman & Wakefield. “El resto está sujeto al desarrollo de viabilidad es proyectadas que mejoraría la accesibilidad de estos centros de almacenaje asegurando la ocupación de estos espacios, ante la exigente demanda”, sostiene la compañía inmobiliaria.

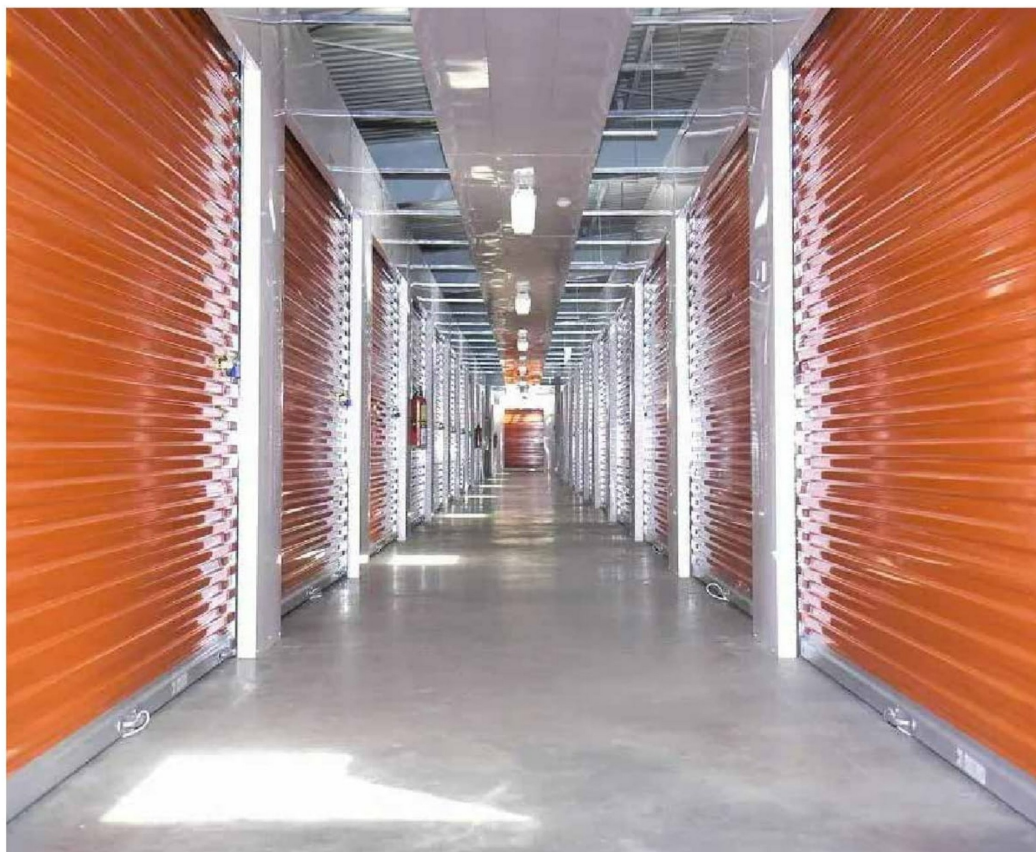
Se estima que más de la mitad de los proyectos gestionándose corresponden a bodegas clase A, pero la brecha con la clase B es inferior versus los proyectos actualmente en construcción. Los centros de almacenamiento premium corresponden a 59%, mientras que los B un 41%. La mayor parte de los proyectos se concentran en el submercado poniente consolidando 864 mil metros cuadrados, equivalentes al 62% del total.

BODEGAS EN EL PRIMER TRIMESTRE

En los primeros tres meses del año se registró una vacancia de 5%, lo que corresponde a un total de 273 mil metros cuadrados. En los mismos meses del año pasado la superficie disponible era un 27% menos, y la vacancia representaba un 3,9% del total del inventario.

Bodegas: se sumaron 110 mil metros cuadrados en el primer trimestre y hay más de 1 millón en anteproyectos

Actualmente hay más de 300 mil metros cuadrados de bodegas en construcción, según un estudio de Cushman & Wakefield.



La producción ingresada al stock entre enero y marzo empujó la vacancia al alza, puesto que sólo un 55% ingresó ya ocupada. La absorción neta del periodo fue de poco más de 45 mil metros cuadrados.

“Entre 2020 y 2022, la demanda de superficie logística superó con fuerza a la oferta, con absorciones netas anuales que superaron los 380.000 m2. Sin embargo, desde 2023 el mercado ha entrado en una fase de desaceleración, con una demanda que cayó a 211.582 m2, a pesar del aumento en las entregas. Esta tendencia se acentuó en

el primer trimestre de este año, cuando se incorporaron 110.500 m2 al mercado, pero solo se arrendaron 45.410 m2. Estamos evidenciado que la industria logística entra en este trimestre en una fase de ajuste, con una oferta que supera a la demanda”, sostuvo Rosario Meneses, subgerente de Investigación de Mercado de Cushman & Wakefield.

Los precios durante el periodo aumentaron un 5% hasta cerrar el primer trimestre en 0,155 UF por metro cuadrado.

“Esto se debe al aumento del precio pro-

medio 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 periodo anterior, llegando a 0,167 UF por metro cuadrado. 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 por metro cuadrado”, explica el informe de Cushman & Wakefield. ●