

Vacancia de parques industriales cae a mínimos de dos años a la espera de nueva producción

Pese a la alta demanda, no hay producción nueva desde hace más de un año. Esto se explica por “un ciclo de inversión más cauteloso, mayores barreras normativas y una base de demanda que ha seguido absorbiendo stock sin que entren proyectos frescos”, dice GPS Property.

PAULINA ORTEGA

—El último reporte de parques industriales de GPS Property, correspondiente al cierre del 2025, mostró que la vacancia en la Región Metropolitana del mercado llegó a su nivel más bajo desde 2023, alcanzando apenas un 3,3% de disponibilidad, evidenciando una alta demanda por este tipo de activos.

Así, la vacancia en el periodo cayó un 11,8% respecto del periodo anterior, lo que “responde a la absorción del stock disponible en un contexto donde la demanda por terrenos industriales se mantiene activa y constante”, dice el informe de la asesora inmobiliaria.

Con esto, la oferta disponible suma 71,7 hectáreas, distribuidas en 65 lotes. Desde el punto de vista de la concentración por proyectos, destaca el parque El Montijo Etapa 6 La Punta, que agrupa el 22,9 % del total de la superficie disponible, seguido por Buenaventura (10,2 %) y Portal Norte Etapa 1 (8,5 %).

La directora ejecutiva de GPS Property, Lorena Tapia, afirma que la demanda por parques industriales ya no viene solo del mundo logístico tradicional. “Se suma un perfil de inquilino mucho más diverso: compañías que buscan soluciones ‘build to suit’, con terrenos y especificaciones a la medida para operaciones más complejas, como plantas de proceso, cold chain (cadenas de frío) o centros de valor agregado, que difícilmente caben en bodegas estándar”, enumera.

Además, “la irrupción de los data centers incorpora un nuevo competidor por el mismo suelo industrial bien ubicado, con grandes requerimientos de terreno, potencia y conectividad. Esa combinación (logística, BTS especializados y data centers) presiona sobre un stock que no ha crecido en 12 meses”, sostuvo.

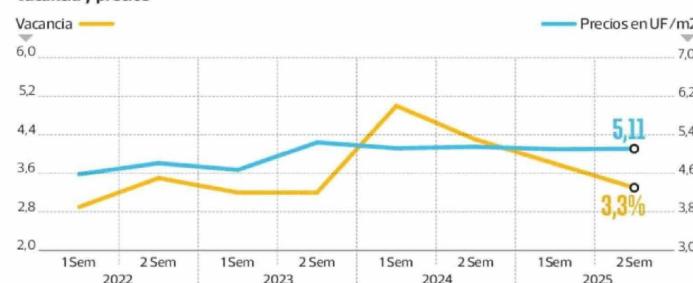
NO HAY PRODUCCIÓN

El informe precisa que no solo durante el año la producción fue nula, puesto que la tendencia viene desde mediados del 2024.

“Estamos viendo nula producción de nue-

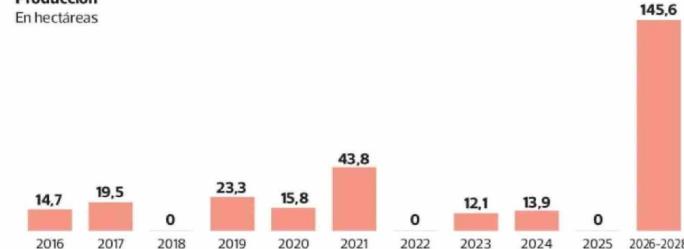
PARQUES INDUSTRIALES AL CIERRE DEL 2025

Vacancia y precios



Producción

En hectáreas



FUENTE: GPS Property

LA TERCERA



vos parques industriales porque hoy convergen tres factores: un ciclo de inversión más cauteloso, mayores barreras normativas y una base de demanda que ha seguido absorbiendo stock sin que entren proyectos frescos”, explica Lorena Tapia.

“Por un lado, los costos de compra y urbanización deben competir con los precios de lotes en parques ya consolidados, lo que eleva el umbral mínimo de rentabilidad y hace que muchos proyectos se posterguen. Por otro lado, la tramitación de permisos y cambios normativos ha alargado los plazos de desarrollo, de modo que hoy buena parte de la nueva oferta está aún en etapa de masterplan o anteproyecto y no alcanzó a materializarse en hectáreas efectivas en

2025”, añade Tapia.

Sin embargo, ya se está observando un movimiento hacia la reactivación. “Varios parques en fase de masterplan han comenzado a ofrecer lotes de forma preliminar, anticipando su comercialización antes del inicio formal de operaciones. Las proyecciones indican que el mercado comienza a prepararse para una nueva etapa de oferta impulsada por proyectos en desarrollo que podrían materializarse en los próximos semestres. La respuesta temprana de la demanda ante estos anuncios muestra que los actores del sector ya están proyectando sus decisiones frente a una posible escasez futura de espacios bien localizados”, sostiene el informe.

La directora ejecutiva de GPS apunta a que ya hay un pipeline concreto, con 63,4 hectáreas que se sumarán en 2026, distribuidas en los corredores norte, poniente y sur. Además, hay otros proyectos de 145,6 hectáreas hacia 2028.

Además de la alta demanda del mercado, lo que ha motivado la reactivación es un “contexto macro que comienza a ser más favorable: la TPM cerró 2025 en 4,5%, muy por debajo del peak de 11,25% de 2022, y la actividad económica volvió a terreno positivo. Tasas más bajas y mayor visibilidad en el ciclo reducen el costo financiero de urbanizar y facilitan que proyectos que estuvieron en pausa por restricciones de capital hoy vuelvan a avanzar”.

PRECIOS ESTABLES

A pesar de la alta demanda, el informe muestra que los precios del mercado se han mantenido sin variaciones relevantes, y se mantienen desde el 2023 sobre las 5 UF/m². Este último semestre, el valor llegó a las 5,11 UF/m², un poco más de la primera mitad del año (5,10 UF/m²), y poco menos que en el mismo periodo del 2024 (5,15 UF/m²).

“Que los precios se mantengan relativamente estables, pese a la baja de vacancia y a la ausencia de nueva producción, responde a que hoy el mercado está actuando con bastante racionalidad”, afirma Tapia.

“Además, los valores ya están 17% por sobre el promedio de la última década, lo que deja poco espacio para seguir subiendo sin afectar la competitividad de los proyectos industriales. A esto se suma que una parte relevante del pipeline 2026-2028 ya está en marcha; quienes desarrollan parques prefieren mantener precios contenidos para asegurar la colocación de los lotes actuales y, al mismo tiempo, no encarecer en exceso la salida de las nuevas etapas que vienen”, dice la ejecutiva.

“En síntesis, hay presión al alza por escasez de suelo, pero también disciplina comercial y conciencia de que el mercado debe sostener un equilibrio de largo plazo”, concluyó. □