

Fecha: 07-07-2025
Medio: La Tercera
Supl.: La Tercera - Pulso
Tipo: Noticia general
Título: Demanda de bodegas sigue normalizándose y disminuye la precolocación de nuevo stock

Pág.: 8
Cm2: 763,1

Tiraje: 78.224
Lectoría: 253.149
Favorabilidad: ☐ No Definida



Demanda de bodegas sigue normalizándose y disminuye la precolocación de nuevo stock

De acuerdo a un informe de CBRE, en el primer semestre del año la vacancia de este mercado alcanzó a 6,89%, lo que significa más de 439 mil metros cuadrados disponibles para arriendo. Versus diciembre de 2024 la tasa aumentó en 2,44 puntos porcentuales (pp) y en 12 meses el alza fue de 2,10 pp. Lo atribuye al “bajo volumen de precolocación de la nueva oferta, que ingresa al mercado con a lo menos un 60% de disponibilidad”.

PAULINA ORTEGA

En el primer semestre del año la demanda de bodegas avanzó hacia un mayor equilibrio, aún en camino a la normalización luego de la pandemia, cuando los espacios disponibles en el mercado eran nulos. Así lo muestra el último informe de CBRE.

En los primeros seis meses de 2025 se registró una vacancia de 6,89%, lo que significa más de 439 mil metros cuadrados disponibles para arriendo. Versus el segundo semestre de 2024, la tasa aumentó en 2,44 puntos porcentuales. Al compararlo con la primera mitad del año pasado el alza fue de

2,10 puntos porcentuales.

“El factor clave que explica este incremento es el bajo volumen de precolocación de la nueva oferta que ingresa al mercado, con a lo menos un 60% de disponibilidad, a diferencia de semestres anteriores donde los proyectos nuevos ingresaban al mercado con tasas de precolocación al 100%”, explica el reporte de la firma de servicios inmobiliarios.

Con esto, la absorción neta del semestre alcanzó poco más de 69 mil metros cuadrados, equivalente a una contracción de 53% versus el segundo semestre del 2024,

y de 62% versus el primero.

“No obstante, esta contracción se atribuye principalmente a un ciclo natural de mercado, donde la culminación de algunos contratos de arriendo y subsiguiente liberación de espacios permiten la rotación y el ingreso de nuevos inquilinos. Este proceso forma parte de la normalización y estabilización de la demanda tras el auge de la demanda del e-commerce post Covid”, precisa CBRE.

La firma detalla en su informe que el 47% de la demanda neta se ubicó en la zona poniente, seguido de la zona sur con un 36% del total.

El submercado que cerró el semestre con la menor tasa de vacancia fue el centro-oriente, con 1,49%. Sin embargo, esta es también la zona con la menor área útil medida en metros cuadrados. El resto mantiene vacancias por sobre el 5%.

Las mayores vacancias se observan en los submercados norponiente (8,31%) y poniente (8,03%). Este último es la zona donde se concentran más metros cuadrados de bodegas, sumando más de 2,6 millones. A su vez, fue la que tuvo el mayor número de metros cuadrados de nueva oferta ingresando al mercado en el primer semestre, con casi 131 mil metros cuadrados.

En total, la nueva oferta que ingresó al inventario en el periodo fueron 235.160 metros cuadrados, distribuidos en nueve nuevos proyectos, y una ampliación de un centro existente de bodegas.

Actualmente se encuentra en construcción un volumen aproximado de 470 mil metros cuadrados, de los cuales un 48% debería ingresar al mercado durante lo que resta de 2025. Con esto último, la producción de metros cuadrados anuales durante este año podría llegar a cerca de 500 mil, “volumen solo registrado dos veces en la última década”, destaca CBRE.

PRECIOS DE MERCADO

Luego de tres semestres consecutivos de precios al alza en el mercado de bodegas, los valores de lista promedio registraron una disminución de 3,04% en comparación con el semestre anterior. “Esta disminución es atribuible principalmente a espacios que vuelven a estar disponibles luego de largos periodos bajo contrato”, sostiene CBRE.

Los valores de arriendo de bodegas promediaron 0,164 UF por metro cuadrado, con un rango que varía entre 0,123 UF por metro cuadrado, a 0,22 UF por metro cuadrado. La cuota superior de valor se observa en bodegas de subdivisión de menor tamaño.

El informe refleja que la zona con los precios más altos es el centro-oriente con 0,197 UF por metro cuadrado, pero no pesa mucho en el promedio debido a que concentra una baja proporción del stock total del mercado. Este tuvo un incremento de los precios de 13,5%.

Le sigue el submercado norte, que cerró el semestre con un precio promedio de 0,176 UF por metro cuadrado, bajando 3,62% versus el semestre anterior.

Por el otro lado, el sector poniente es el que tiene los precios de listas más bajos, con un promedio de 0,155 UF por metro cuadrado, “influenciado principalmente por el incremento en su disponibilidad, debido a superficies que retornan a la vacancia luego de varios periodos sin disponibilidad”, detalla CBRE. En este, los valores bajaron 6%.

Además, está la zona sur que subió levemente sus precios (0,7%) hasta 0,168 UF por metro cuadrado, “por la puesta en marcha de un nuevo centro que ingresa mayormente disponible”, establece el reporte de CBRE. ●