



# Series KPMG

## Advisory –Infrastructure Asset Management

DIAGONAL 2

REAL ESTATE PARTNER

[www.kpmg.com/cl](http://www.kpmg.com/cl)  

# Mercado Industrial de Bodegas en Santiago; ¿Alza Temporal de valores o un nuevo estándar general?

■ Durante los últimos cinco años, el valor de arriendo de las propiedades industriales en la Región Metropolitana se incrementó en promedio un 48%. La estabilización de la cadena logística post pandemia y la ralentización de la actividad económica nacional sumado al frágil escenario económico internacional de 2023, continuará impactando en lo sucesivo la demanda por nuevos espacios. Con la incorporación de proyectos en desarrollo por casi el 15% del inventario actual que continué el incremento de la vacancia. ¿Como se verán afectados los valores de arriendo en adelante?

Un trabajo conjunto entre el área de servicios de Asset Infrastructure Management de KPMG en Chile y la consultora Diagonal2 concluyó que el mercado en la Región Metropolitana suma un inventario de aproximadamente cinco y medio millones de m<sup>2</sup> para el primer semestre del 2023, con un crecimiento superior al 170% durante la última década. La oferta de superficie en arriendo está concentrada en parques y condominios industriales, gestionados por 21 inmobiliarias.

Los cinco principales operadores, distribuidos según su participación en el mercado de bodegas de Santiago: BSF, Megacentro, Bodenor Flexcenter Campos de Chile y ANYA. Estos operadores agrupan el 82% de la superficie industrial en arriendo de la RM.



El mercado de bodegas y centros de distribución en la Región Metropolitana de Santiago de Chile, continua su proceso de sofisticación, con una oferta cada vez más adaptada a los requerimientos crecientes y a los estándares internacionales. El auge de los proyectos "llave en mano", asociados a contratos de arriendo de largo plazo, la precomercialización actual de una porción relevante de los espacios en construcción, así como las previsiones de crecimiento del e-commerce, son todos factores que permitirán sostener unos valores de arriendo superiores para los espacios de mejor calidad y operación logística"

**Pedro Pontaque**  
Socio Infraestructura  
KPMG en Chile



Diagonal2 es la primera y única firma chilena especializada en asesoría y gestión inmobiliaria para empresas con presencia regional. Se distingue por considerar sus clientes como partners inmobiliarios, alineando intereses y entregando soluciones a la medida".

**Marco Ferrando**  
Corporate Services Director  
Diagonal2

## El presente y futuro

¿Qué tendencias vemos en los valores de arriendo y en la vacancia? ¿Volveremos a los precios por m<sup>2</sup> que vimos previo a la pandemia o el alza llegó para quedarse? Durante los últimos 12 años y hasta finales del 2020, el valor promedio de arriendo mensual de propiedades industriales se mantuvo estable en un rango entre 0,11 y 0,13 UF<sup>1</sup>/m<sup>2</sup> al mes, con variaciones interanuales moderadas (máximo 7%), lo anterior en línea con una tendencia histórica del mercado de la RM. En general de forma histórica, la vacancia promedio de bodegas industriales en la RM se ha destacado por mantener un rango estable en torno al 4%, con la excepción del período 2012/2015; con mínimas y máximos históricos cercanos al 1% y 10%, respectivamente. Comparado con otros mercados internacionales, el comportamiento de la vacancia en la RM demuestra niveles bajos y una tendencia en donde la oferta se adecua a la demanda de forma paulatina y más proclive a absorber los shocks de oferta. En Santiago al igual que en muchos otros mercados internacionales, la pandemia llegó en un momento donde los niveles de vacancia eran particularmente bajos. Sus efectos impactaron fuertemente en el mercado, tanto en la oferta como en la demanda. Por una parte, con un incremento de los plazos de ejecución y alza de costos de construcción y, por otro lado, en el impacto sobre los hábitos de consumo y la cadena logística. El e-commerce, en una tendencia ya creciente, impone también cambios relevantes en la gestión de inventarios y cadena logística en general. Sostiene la demanda por espacio de almacenamiento, la distribución altamente eficiente y las ubicaciones estratégicas.

**El e-commerce, en una tendencia ya creciente, impone también cambios relevantes en la gestión de inventarios y cadena logística en general.**

Durante los últimos cinco años, el valor de arriendo de propiedades industriales se incrementó en promedio en un 48%, todas las categorías incluidas.

La estabilización de la cadena logística post pandemia y la ralentización de la actividad económica nacional, sumado al frágil escenario económico internacional para el 2023, continuará impactando, en la demanda por nuevos espacios. Con la incorporación de nuevos proyectos en desarrollo, por casi el 13 % del inventario de los cuales 320.000 m<sup>2</sup> están previstos para el 2024, también se prevé un incremento de la vacancia y una normalización de niveles actuales (los cuales son muy bajos actualmente, menor al 4 %).



Accede a la versión extendida de este reporte de KPMG en colaboración con Diagonal2