



Colliers

Research & Forecast Report

Centros de Bodegaje

Segundo Semestre 2025

Accelerating success.

Centros de Bodegaje

Key Highlights

- La tasa de vacancia se mantiene estable respecto al primer semestre de 2025, registrando una disminución en prácticamente todas las zonas de la RM, a excepción de la zona sur, en donde se registra un alza de disponibilidad, debido a nuevos ingresos.
- El precio promedio registra una leve disminución en su valor, cerrando este semestre en 0,146 UF/m².
- Durante este semestre, la producción registró 127.000 m² nuevos de superficie, concentrada mayoritariamente en la zona sur.

Panorama Económico Global

En base a el último IPoM del Banco Central, la inflación total ha bajado más rápido de lo proyectado en septiembre, en un entorno económico global y local algo mejor que lo esperado. En el escenario central de este IPoM, la inflación llegaría a la meta de 3% en el primer trimestre de 2026. Esto considera un comportamiento más favorable de algunos factores de costos, en un contexto en que los riesgos para la convergencia inflacionaria se han reducido. En general, la actividad local ha estado en línea con lo esperado, con una inversión en maquinaria y equipos que ha sido más dinámica. En el plano internacional, el impulso externo es algo mayor para Chile. La actividad mundial ha sido resiliente a los shocks de incertidumbre de inicios de año y las condiciones financieras han mejorado. El alza del precio del cobre ha impactado positivamente los términos de intercambio. De todos modos, los riesgos globales siguen siendo importantes.

Tendencia

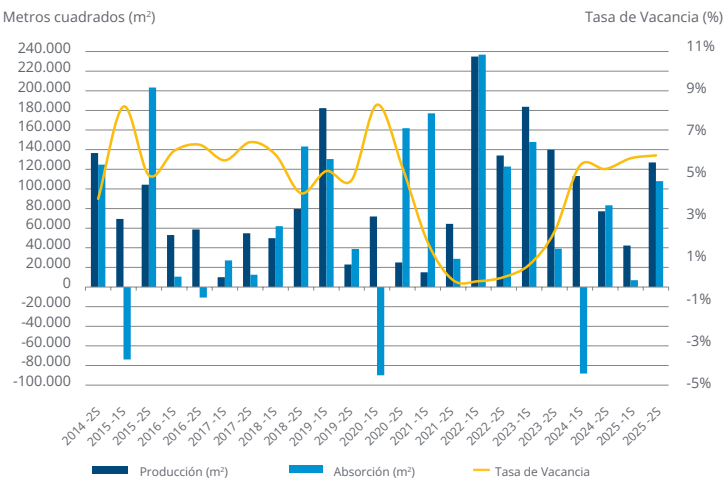
Se observa una estabilización de la tasa de vacancia durante este segundo semestre 2025, registrando 6,37%, equivalente a una disponibilidad total de 405.201 m², concentrados principalmente en la zona poniente.

Principales Indicadores

Indicadores de Mercado	1S 2025	2S 2025	Variación
Vacancia	6,23%	6,37%	↑
Producción (m²)	42.246	127.000	↑
Absorción (m²)	6.936	107.976	↑
Precio Arriendo (UF/ (m²)	0,151	0,146	↓

Simbología: Baja ↓ Alza ↑ Se mantiene —

Variables de mercado Histórica de Centros de Bodegaje

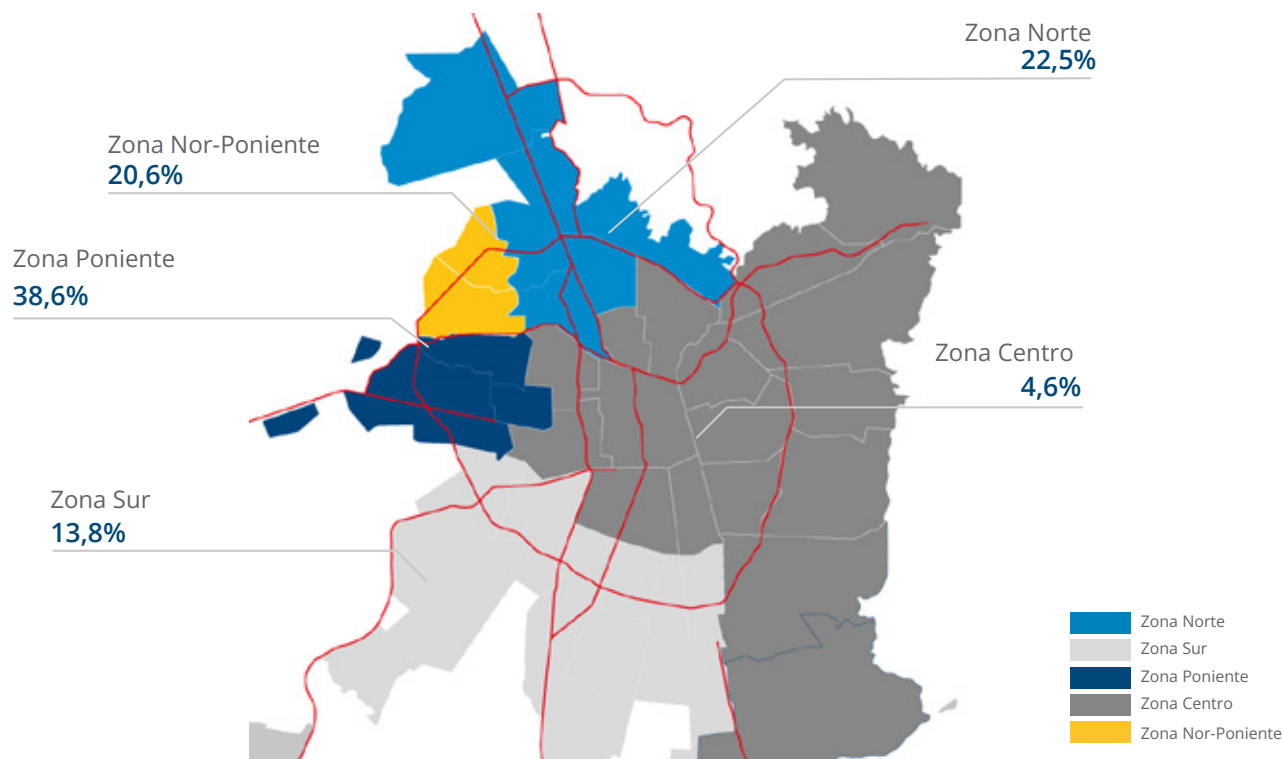


Respecto a los precios, existe una leve alza respecto al semestre anterior, registrando un valor unitario promedio de 0,152 UF/m².

Este semestre los índices de producción muestran un alza respecto al semestre anterior, registrándose un total de 127.000 m² ingresados, concentrados prácticamente en su totalidad en la zona sur, ingresando únicamente 8.000 m² en la zona norte.

De la producción observada, 16.000 m² corresponden a superficies clase A, observándose un ingreso de 111.000 para clase B.

Zonas Centros de Bodegaje

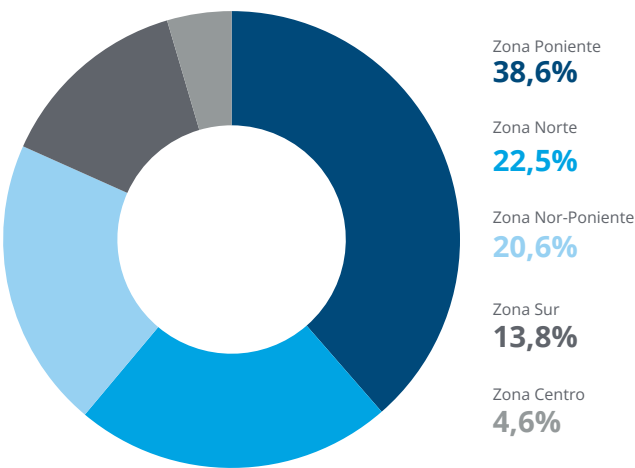


Oferta

El total de producción ascendió a 127.000 m² de nueva superficie de bodegas, en su totalidad bodegas tipo B, de la cual el 100% se concentra en la zona sur.

En cuanto a la participación de mercado, no se observan mayores variaciones respecto al semestre anterior, en donde continúa liderando la Zona Poniente con un 38,6% del inventario acumulado total dentro de la RM, seguida por la zona norte, con un 22.5 % y posteriormente la zona norponiente, con un 20,6% de participación respecto al total. La zona sur, continúa su tendencia de aumento de su participación, registrando al cierre del semestre una participación del 13,5% del total.

Participación de Mercado

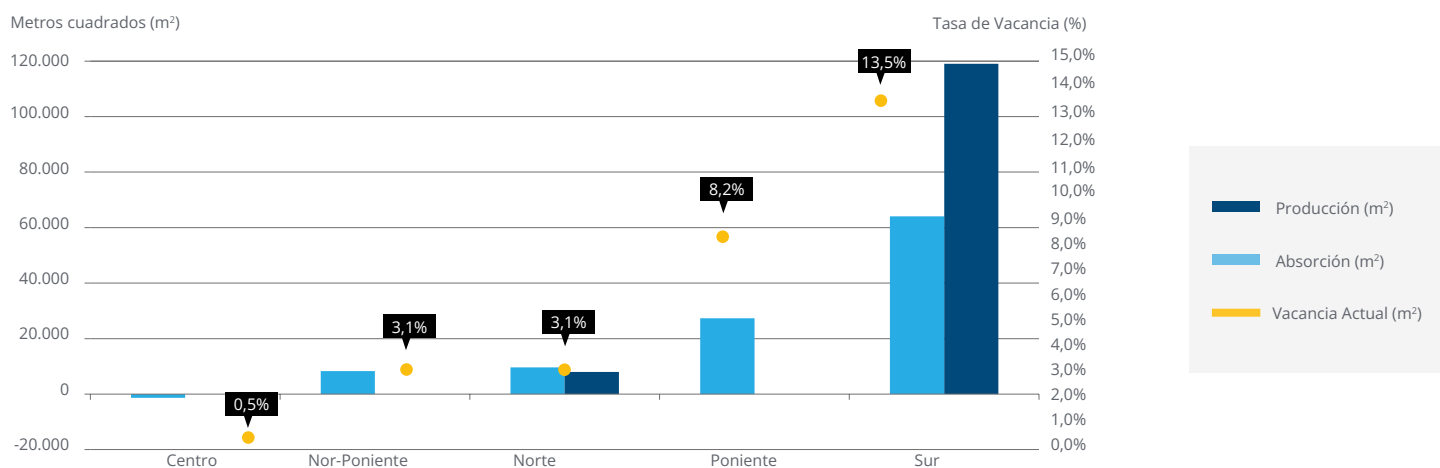


Disponibilidad

La tasa de vacancia muestra una leve alza respecto al semestre anterior, con una disponibilidad general de 6,37%, siendo equivalente a 405.201 m² disponibles totales.

Analizando por sector, la zona sur presenta la mayor disponibilidad promedio, registrando un 13,8%, con un alza importante respecto al primer semestre, debido a la fuerte producción observada este 2S 2025.

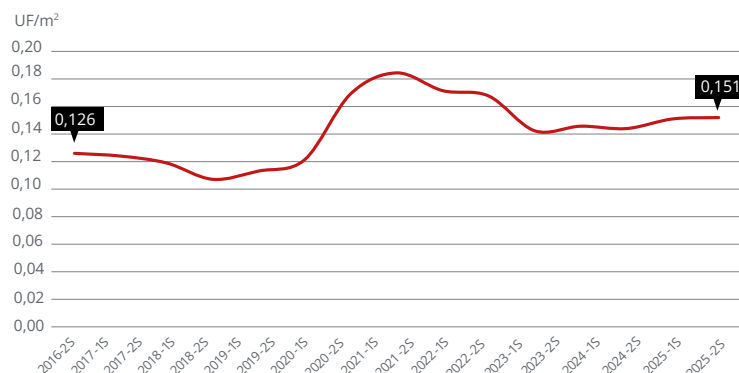
Variables de Mercado



Precios

Se registra un canon promedio de 0,146 UF/m², mostrando una leve disminución en su valor promedio respecto al periodo anterior, en donde se observó un canon promedio de 0,151 UF/m², sin grandes variaciones de valor dentro de las distintas zonas.

Evolución Precio de Arriendo Promedio



Índices del Mercado de Centros de Bodegaje

Zona	Clase	Producción	Inventario Final	Participación de Mercado	Vacancia Actual	Tasa de Vacancia Actual	Vacancia Anterior	Absorción	Precio Promedio Arriendo	Precio Promedio Arriendo
		(m²)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(m²)	(UF/m²)	(US\$/m²)
Centro	A/B	-	289.789	4,6%	1.340	0,5%	-	-1.340	0,226	9,21
Nor-Poniente	A/B	-	1.308.661	20,6%	40.475	3,1%	48.739	8.264	0,161	6,55
Norte	A/B	8.000	1.430.841	22,5%	44.049	3,1%	45.682	9.633	0,157	6,39
Poniente	A/B	-	2.452.838	38,6%	201.620	8,2%	228.978	27.358	0,154	6,26
Sur	A/B	119.000	874.007	13,8%	117.718	13,5%	62.778	64.060	0,146	5,94
Gran Santiago		127.000	6.356.136	100%	405.201	6,37%	386.177	107.976	0,146	5,93

Proyecciones:

Para el primer semestre del 2026 se espera que ingresen al menos 160.000 m² adicionales entre bodegas clase A y B, distribuidas entre las zonas sur, poniente y norponiente.

Glosario

Bodegas Clase A

Bodegas con un tiempo de construcción inferior a 15 años, ubicada cerca de vías de acceso principales y de zonas o Parques Industriales. Con una altura mínima de 10 metros, claros entre 10 y 15 metros, andenes y rampas, una superficie mínima de tamaño de bodega de 2.500 m², sistema contra incendio de red húmeda, servicios adicionales de seguridad y de oficinas, entre otras características.

Bodegas Clase B

Bodegas con un tiempo de construcción mayor a 15 años, ubicada cerca de vías de acceso secundarias y de zonas o Parques Industriales. Con una altura mínima de más o menos 8 metros, claros de aproximadamente 10 metros, andenes y/o rampas, con una superficie de tamaño de bodega menor a 2.500 m², sistema contra incendio de red húmeda, servicios adicionales de seguridad y de oficinas, entre otras características.

Producción

Cantidad de m² que ingresan al inventario en un periodo determinado.

Zona

Sector geográfico determinado donde se concentran Centros de Bodegaje.

Vacancia

Cantidad de metros cuadrados de Centros de Bodegaje disponible al fin del periodo en estudio.

Absorción

Cambio en la superficie neta ocupada de Centros de Bodegaje, entre dos periodos consecutivos.

Inventario

Considera la superficie útil de Centros de Bodegaje tanto Clase A como B, excluyendo los proyectos en construcción.

580 oficinas en 70 países en 6 continentes



\$5.5B
en ingresos



2 B
m² en administración



23,000
profesionales

Sobre Colliers

Colliers es una empresa global diversificada de servicios profesionales y gestión de inversiones. Operando a través de tres plataformas líderes en la industria —Servicios Inmobiliarios, Ingeniería y Gestión de Inversiones— contamos con un modelo de negocio probado, una cultura emprendedora y una filosofía de colaboración única que impulsa el crecimiento y la creación de valor. Durante 30 años, Colliers ha generado consistentemente una rentabilidad anual compuesta de aproximadamente el 20% para los accionistas, impulsada por un liderazgo visionario, una importante participación interna y sustanciales ganancias recurrentes. Con ingresos anuales superiores a los 4.800 millones de dólares, un equipo de 23.000 profesionales y 100.000+ millones de dólares en activos bajo gestión, Colliers mantiene su compromiso de impulsar el éxito de sus clientes, inversores y empleados en todo el mundo. Para más información, visite corporate.colliers.com, X @Colliers o LinkedIn.

Contacto:



Juan Manuel Hornauer
Gerente Senior
Estudios y Asesoría Financiera
juan.hornauer@colliers.cl



Matías Bucci
Subgerente de Estudios Inmobiliarios
matias.bucci@colliers.cl

Este documento ha sido elaborado por Colliers International el cual es de carácter informativo. La información contenida ha sido proporcionada por fuentes confiables y se presenta en la forma exacta en que fue recibida. Entre las fuentes se incluyen asociaciones y consejos inmobiliarios, así como dependencias de gobierno, Inciti SpA, entre otras. Colliers International no garantiza, ni se hace responsable por la veracidad de la información presentada, cualquier parte interesada deberá hacerse responsable de su propia investigación sobre la precisión de la información. Colliers International excluye cualquier término deducido o implícito, condiciones y garantías que pudieran presentarse con motivo de este documento y excluye cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera surgir. Este reporte y otros documentos de investigación pueden ser encontrados en nuestra página web www.colliers.cl



Colliers Chile

(+56) 22496 1500

www.colliers.com/chile

El Regidor 66, Piso 12

Las Condes, Santiago

