



Hacia 2026, el inventario total superaría las 2.241,1 hectáreas, consolidando al corredor norte con el 40,9% de la nueva oferta de lotes.

EN LOS PRÓXIMOS DOS AÑOS:

Parques industriales de la zona norte concentrarán la mayor oferta de lotes en la RM

Al cierre del primer semestre de 2024, el mercado muestra signos positivos. Destaca la incorporación de una nueva superficie.

MARÍA JOSÉ VÁSQUEZ

En las últimas dos décadas, el mercado de parques industriales incrementó su inventario en un 83,8% en la Región Metropolitana, pasando de 37 parques en 2004 a 68 en la actualidad. Ubicados en cinco corredores definidos para su construcción (norte, oriente, sur, norponiente y poniente), en total la región cuenta con 2.147,3 hectáreas disponibles para este fin.

El reciente Reporte Global de Mercado de Parques Industriales presentado por GPS Property indica que el sector cerró el primer semestre de 2024 con un aumento en la tasa de vacancia del 3,2%

al 4,7% en seis meses, lo que representa un incremento de más del 50% en los últimos 12 meses, pasando de 67,9 a 101,9 hectáreas de terrenos vacantes.

Este aumento se relaciona con la incorporación de nuevas producciones en el corredor sur, con un formato de lotes de 2.000 m². Lorena Tapia, directora ejecutiva de GPS Property, dice que esta nueva oferta "se explica en gran medida por la incorporación de nueva superficie de lotes enfocados a un mercado pyme, que hoy se encuentra limitado en el acceso al financiamiento. Por lo que se da un fenómeno en el que ingresa al mercado un parque industrial con superficies menores a 2.000 m² e ingresa al mercado 100% disponible".

En relación con la variación de

precios de lotes en los parques industriales, durante el primer semestre de 2024 la oferta actual de 125 de estos ha ejercido presión a la baja sobre los precios de lista, que han disminuido de 5,24 a 5,09 UF/m² en comparación con el período anterior. A pesar de esta reducción, el precio se mantiene por encima del promedio de la última década.

"Los terrenos ubicados en torno al aeropuerto, con superficies menores a 4.000 m², han promediado 8,28 UF/ m², valores que duplican el promedio histórico de

los últimos 10 años, que han sido de 4,14 UF/ m², y el precio promedio actual de un lote industrial ubicado, por ejemplo, en la zona norte de la RM, donde estos terrenos promedian 4,28 UF/ m²", afirma.

Y destaca la urbanización del sector de Enea, tanto en el Parque Industrial Enea como el Parque Costanera Sur: "La ubicación estratégica que da la conectividad a vías estructurantes como Vespucio, Ruta 68, Costanera Norte y la cercanía al aeropuerto marcan la diferencia para quienes prestan servicios de logística o aeroportuarios".

El reporte proyecta que hacia 2026 se incorporarán 93,8 hectáreas al mercado de parques industriales en la RM, principalmente en los corredores norte y poniente. "El corredor norte se consolidaría con el 40,9% de la nueva oferta de lotes", asegura.

El inventario total superaría las 2.241,1 hectáreas de parques industriales hacia 2026.