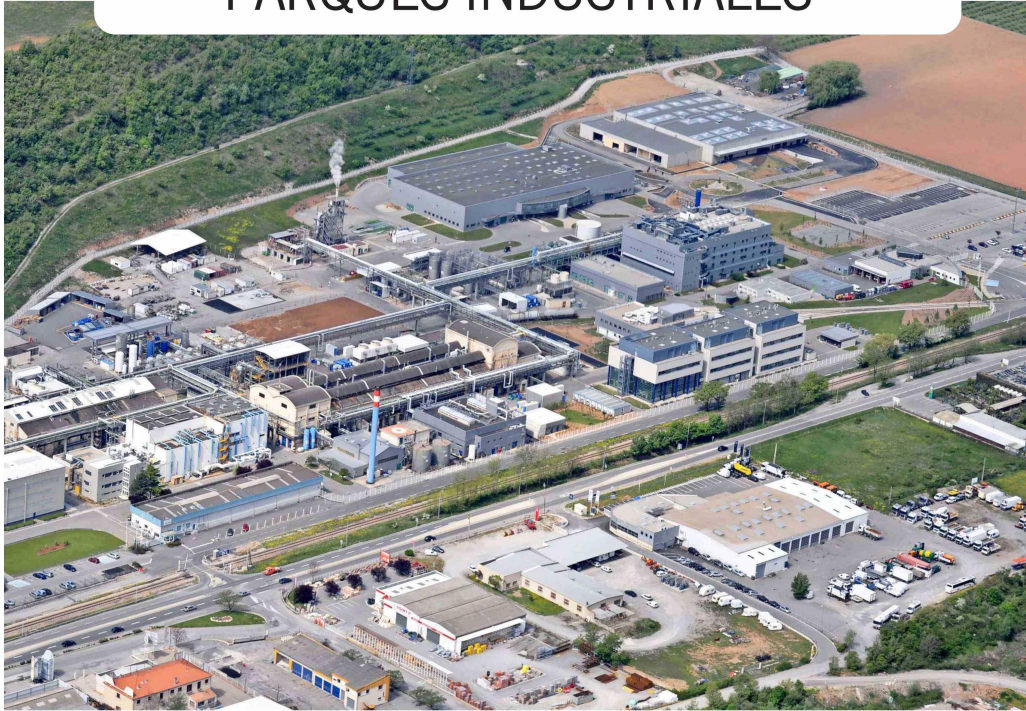


REGIÓN METROPOLITANA:

SECTOR NORTE CONCENTRA EL DESARROLLO DE PARQUES INDUSTRIALES



Durante el año pasado en este corredor no se registraron ingresos de nuevos desarrollos de parques industriales. Sin embargo, GPS Property proyecta que entre 2025 y 2027 se incorporarán aproximadamente 12,4 hectáreas adicionales.

Durante los últimos 20 años, el desarrollo de parques industriales se ha concentrado en el sector norte de la Región Metropolitana. Hoy, de acuerdo a datos de GPS Property, este corredor cuenta con más del 46% del stock total de estos espacios urbanizados, lo que representa cerca de 992 hás. Si bien se proyecta que esta zona seguirá consolidándose, su crecimiento dependerá del resultado de los cambios normativos que se están trabajando.

Actualmente, el corredor norte cuenta con un total de 27 parques industriales. "Sin embargo, la superficie disponible para el desarrollo de parques industriales en esta zona es escasa, si consideramos la superficie de terrenos eriazos de más de cinco hás, que no se encuentran en manos de desarrolladores de centros de bodegaje, data centers o

usuarios finales", sostiene Lorena Tapia, directora ejecutiva de GPS Property.

"La superficie potencial no es más de 200 hás —agrega—, y el precio de esta superficie no permitiría asumir los costos de subdivisión, pérdidas por exigencias de áreas verdes, caminos y equipamientos, costos de urbanización, más velocidades de venta. Nos encontramos en un escenario poco atractivo para que un desarrollador lleve a cabo este tipo de proyectos, en los terrenos industriales del sector norte".

En este contexto, entre 2025 y 2027 se proyecta el ingreso de un nuevo desarrollo en el corredor norte, correspondiente a una segunda etapa de un parque industrial cuya primera fase ya se encuentra en operación. Esta ampliación contempla la incorporación de 12,4 hectáreas adicionales, lo

que permitirá reforzar la oferta de terrenos industriales en la zona en el mediano plazo.

TERRENOS ERIAZOS

No obstante, en el sector norte aún existen terrenos eriazos que no están en manos de desarrolladores de centros de bodegaje, data centers o usuarios finales que desarrollarán un proyecto. "GPS realizó un estudio para analizar el crecimiento del mercado logístico que por diversas razones podría ser calificado como 'molesto', y llegó a la conclusión que es de suma urgencia analizar con las autoridades los mecanismos que les permitan mitigar las posibles externalidades negativas que este desarrollo podría generar, y así poder desarrollar sus proyectos en sectores inofensivos, dado que la escasez de terrenos molestos

y los altos precios de estos hacen inviable el desarrollo de centros logísticos en los sectores industriales por excelencia", comenta Lorena Tapia.

Al respecto, precisa que mientras los desarrolladores avanzan en analizar potenciales oportunidades, están sucediendo de manera paralela una serie de avances en diferentes frentes. "Por un lado, se están realizando modificaciones a los planes reguladores existentes o diseñando un plan regulador nuevo, como son los casos de Lampa y Quilicura, que incorporarán nuevas superficies industriales, por lo tanto la especulación en estos momentos es alta, así como los plazos de ejecución de estos planes".

Y añade: "Por otro lado, los grandes actores en los últimos años han sido los data centers

con mayor disponibilidad a pagar por terrenos con uso molesto. Sin embargo, hoy el uso no es la variable más relevante, sino la posibilidad de contar con energía para sus operaciones, por lo tanto, son actores que han bajado la intensidad en espera de cambios normativos y también tomándole el pulso al mercado".

EJERCICIO 2024

De acuerdo a información de GPS Property, durante 2024, el corredor norte registró un incremento del 1% en su stock de parques industriales, con la incorporación de 10 hás correspondientes a una nueva etapa de un parque ya en operación. Con este aumento, el inventario total alcanzó las 992,2 hás, distribuidas en 1.323 lotes.

En términos de vacancia se observó un leve retroceso anual, pasando de 3,8% en 2023 a

3,7% en 2024, lo que equivale a una oferta de 30 lotes disponibles al cierre del año. "Lo más relevante es el análisis del tipo de lotes disponibles, que en su mayoría cuentan con superficies sobre 25.000 m², por lo tanto, es un mercado muy enfocado a usuario final, y los pocos terrenos de más de cinco hás están a valores que no permiten un desarrollo de bodegaje", dice Lorena Tapia.

En cuanto a precios, este corredor registró una caída anual del 1%, bajando de 4,54 UF/m² en 2023 a 4,30 UF/m² en 2024, y en materia de absorción mostró un consumo de 10,5 hectáreas el año pasado, cifra inferior a las 17,5 hectáreas de 2023, pero aun por sobre el promedio de absorción de la última década, que se sitúa en 8,6 hás anuales. Durante este periodo, no se registraron ingresos de nuevos desarrollos en parques industriales.

LA DESAFIANTE SITUACIÓN DEL MERCADO

En relación a la situación actual del mercado de los parques industriales de la Región Metropolitana, Felipe Larroulet, director industrial de JLL Chile, asegura que es "desafiante", ya que se sigue acentuando la escasez de terrenos industriales. Argumenta que, por un lado, la demanda por terrenos mantiene su actividad. "Los usuarios finales (empresas manufactureras, constructoras, laboratorios, empresas de alimentos, entre otras) buscan terrenos para comprar y construir sus instalaciones propias. Empresas de data centers buscan grandes terrenos con características muy específicas desde el punto de vista normativo y técnico (acceso a infraestructura como energía y fibra óptica, entre otras). Los desarrolladores de condominios de bodegas también se mantienen activos en la búsqueda de terrenos para nuevos desarrollos", explica.

Por el otro lado, señala que cada vez es más difícil encontrar suelos aptos desde el punto de vista normativo y que además tengan la ubicación y accesibilidad requeridas. "La escasez de suelo hace que las empresas deban enfrentarse a un proceso normativo complejo e inerte. La calificación de las actividades se hace más

exigente, haciendo que cada vez más actividades sean calificadas como molestas. Los estándares ambientales aumentan, y algunos grandes proyectos incluso son cuestionados por las comunidades. Mientras la planificación territorial (planes reguladores) no ha definido nuevas zonas para este tipo de uso, por lo que gran parte de los terrenos disponibles actualmente solo permiten actividades inofensivas, y requieren de una gestión normativa que además es incierta".

Proyectos de ley

En este contexto, Larroulet enfatiza que es muy importante lo que pueda pasar con los proyectos de ley de permisos sectoriales y el de modificación del SEIA. "Son proyectos clave para poder facilitar y transparentar los procesos de aprobación de grandes proyectos, como son, por ejemplo, los parques industriales. Estas iniciativas son fundamentales para reimpulsar el desarrollo de la industria en general, de una manera sostenible y transparente".