



NEWMARK

Mercado Industrial y Logístico del sector norte y poniente de la RM

Segunda derivada: bodega logística vs. bodega flex · Compraventas UF/m² · 2015–2026 + Suelo Industrial

Corredor norte · norponiente · poniente — Colina · Lampa · Maipú · Pudahuel · Renca · Quilicura

Tres hallazgos estructurales

MENSAJE CLAVE: El capital sigue en la nave logística, pero el pulso transaccional se mudó al flex de última milla — sin que las naves se achiquen.

35,7

Flex UF/m² (post) — el más caro/m²

20,6

Logística UF/m² (post)

63%

Flex: % de compraventas (post)

+71%

Bodega en zona exclusiva pre→post

HALLAZGOS PRINCIPALES

- El precio por m² se INVIERTE respecto al tamaño: el flex (35.7 UF/m², ~281 m²) vale casi el doble por metro que la nave logística (20.6 UF/m², >1.800 m²). Dentro de clase: A +52%, B +35%.
- El mercado cambió de COMPOSICIÓN, no de tamaño: las compraventas de bodega pasaron de 52% logística / 48% flex (pre) a 37%/63% (post). La caída del tamaño mediano agregado es efecto de mezcla, no de naves más chicas.
- La revalorización vive en el SUELO NORMADO: en zona industrial exclusiva la bodega sube +71% y el suelo +15%; fuera de ella el mercado está plano o a la baja (suelo -26%).
- Clasificación validada: 74% de las ventas logísticas caen a <1 km de un centro logístico; 97% de las flex junto a clusters flex.

Cómo se clasificó cada bodega

MENSAJE CLAVE: No se clasifica por superficie sola: se cruza tamaño + evidencia espacial del catastro + norma de uso de suelo.

1. Universo

165.732 inscripciones CBR (2015–abr 2026, 6 comunas) → 6.769 compraventas válidas (2.050 bodegas, 4.699 terrenos).

2. Depuración

Exclusión de UF=0, folios duplicados, outliers (1,5·IQR log por comuna×segmento) y bodegas <150 m² (mini bodegas / de departamento, ajenas al target industrial).

3. Clase de bodega

Clasificador multivariable: superficie propia (pivote 600 m²) + distancia a centros Clase 1/2 del catastro de bodegaje (227 anclas geo) + entorno normativo. Señales en conflicto = "Ambiguo", no forzado.

4. Validación

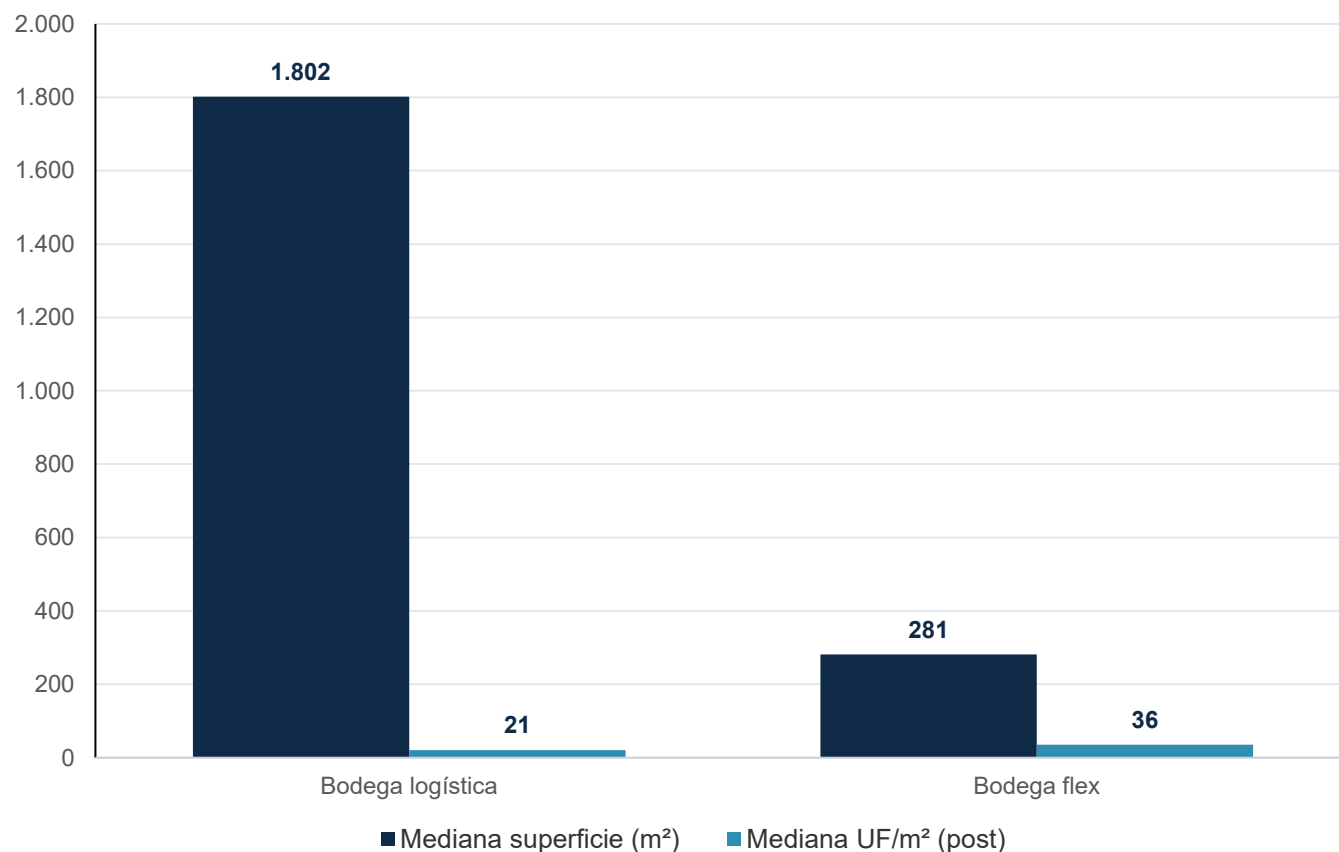
Coherencia territorial: 74% de las Clase 1 a <1 km de un centro logístico; 97% de las Clase 2 junto a flex. Mediana A≈1.800 m², B≈260 m².

5. Análisis

Precio, tamaño, composición e intensidad por clase × comuna × período × uso de suelo. Pre 2015–19 vs post 2022–26 (excluye pandemia).

Qué se está comprando, y validado por tres vías

MENSAJE CLAVE: De 2.050 compraventas de bodega: 848 logísticas y 1202 flex. Clasificación validada por territorio. dueños y precios de lista.



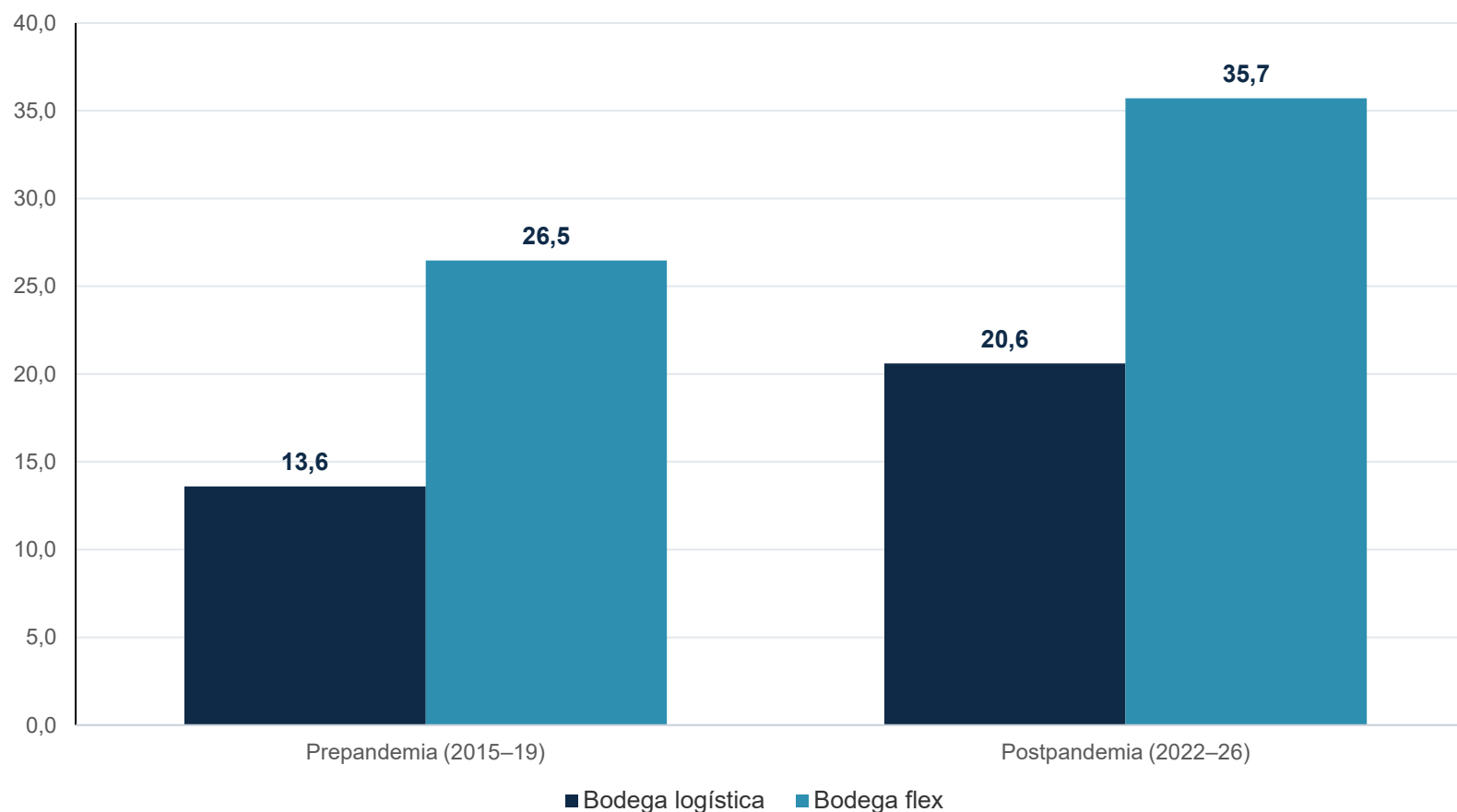
Tamaño y precio contrastan: la logística es grande y barata/m²; el flex, chico y caro/m².

VALIDADA POR TRES VÍAS

- Territorial: 74% de las logísticas a <1 km de un centro logístico; 97% de las flex junto a clusters flex.
- Dueños: solo el 4% de las ventas logísticas tiene un operador institucional como parte — el resto usuarios finales/BTS. El operador Clase A no vende, arrienda.
- Asking: la flex se transa a 35.7 UF/m² vs 41.0 de lista (-13%). La logística no tiene asking de venta, solo arriendo.
- Capitalización: la renta logística a 7–9% da ~22–28 UF/m², que bracketea la transacción (21).

El formato chico es el más caro por metro

MENSAJE CLAVE: El flex se transa a 35.7 UF/m² vs 20.6 de la logística: casi el doble por metro pese a ser mucho más pequeño.

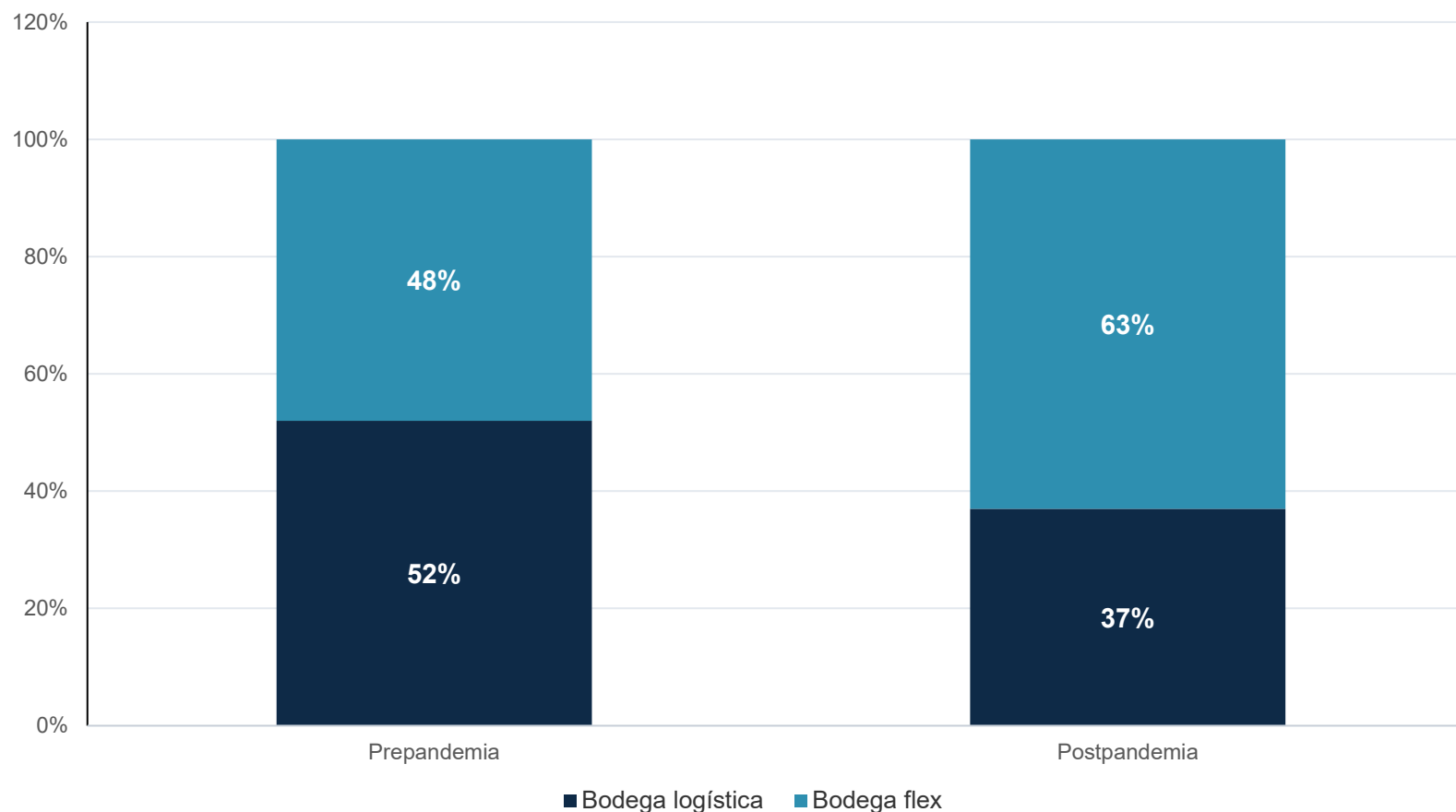


POR QUÉ

- Lógica de escala: a mayor superficie, menor precio unitario.
- El flex suma terminaciones (oficina, showroom, "3 en 1") que elevan el valor/m².
- Dentro de clase: logística +52%, flex +35% pre→post.
- La nave logística concentra el ticket total; el flex, el precio unitario.

Composición de las compraventas de bodega

MENSAJE CLAVE: El mercado pasó de 52% logística / 48% flex (pre) a 37%/63% (post): el flex domina hoy las operaciones.

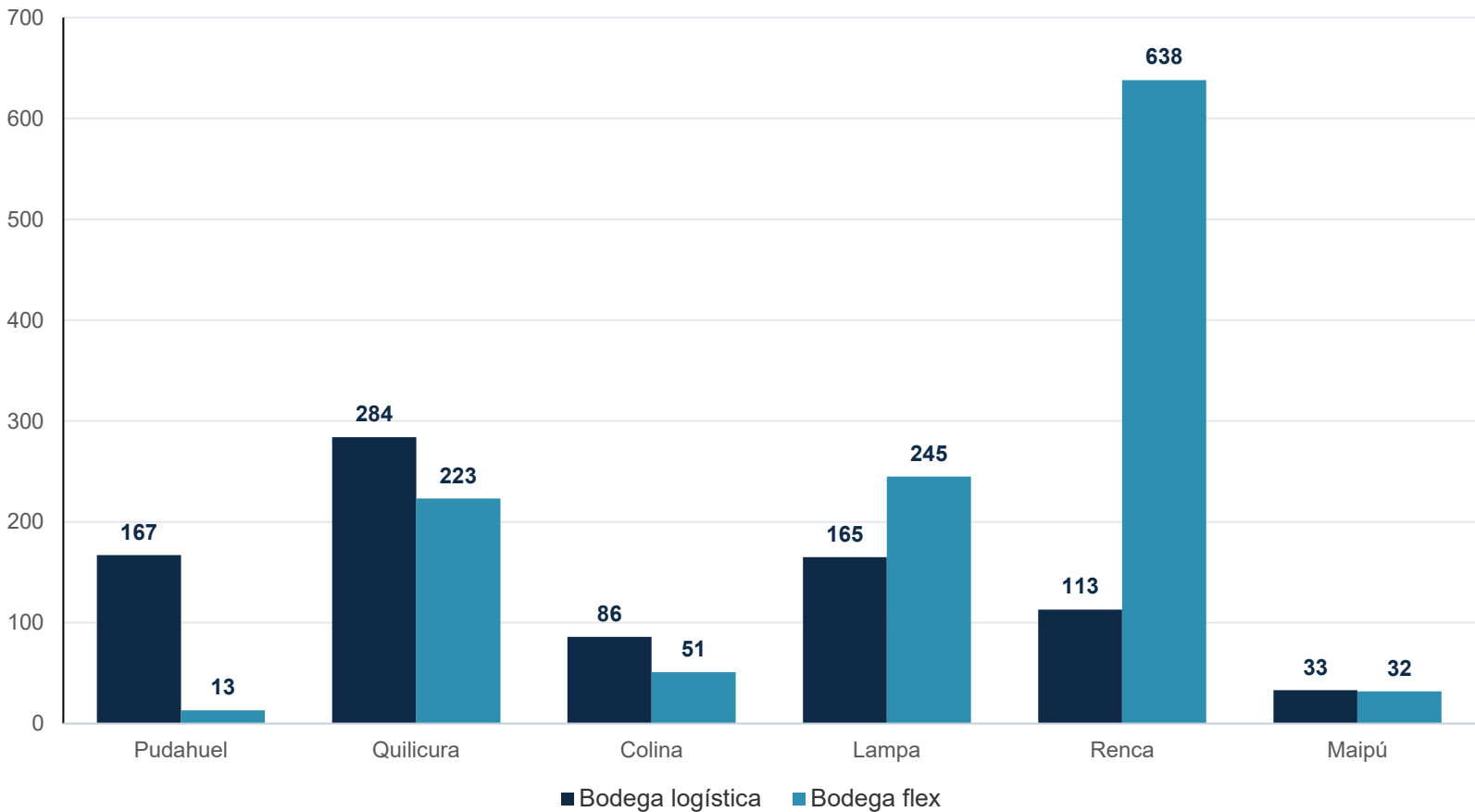


LECTURA

- E-commerce y última milla empujaron una ola de galpones urbanos flex.
- Efecto de composición: por eso el tamaño mediano de 'bodega' cae 798→376 m²...
- ...pero ninguna clase se achicó (la logística se mantiene sobre los 1.800 m²).
- Solo se ve al separar ambos mercados: es la corrección clave de la 2ª derivada.

Cada comuna, una vocación distinta

MENSAJE CLAVE: Pudahuel es logística casi pura; Renca, flex dominante; Quilicura es el mercado más mixto y maduro.

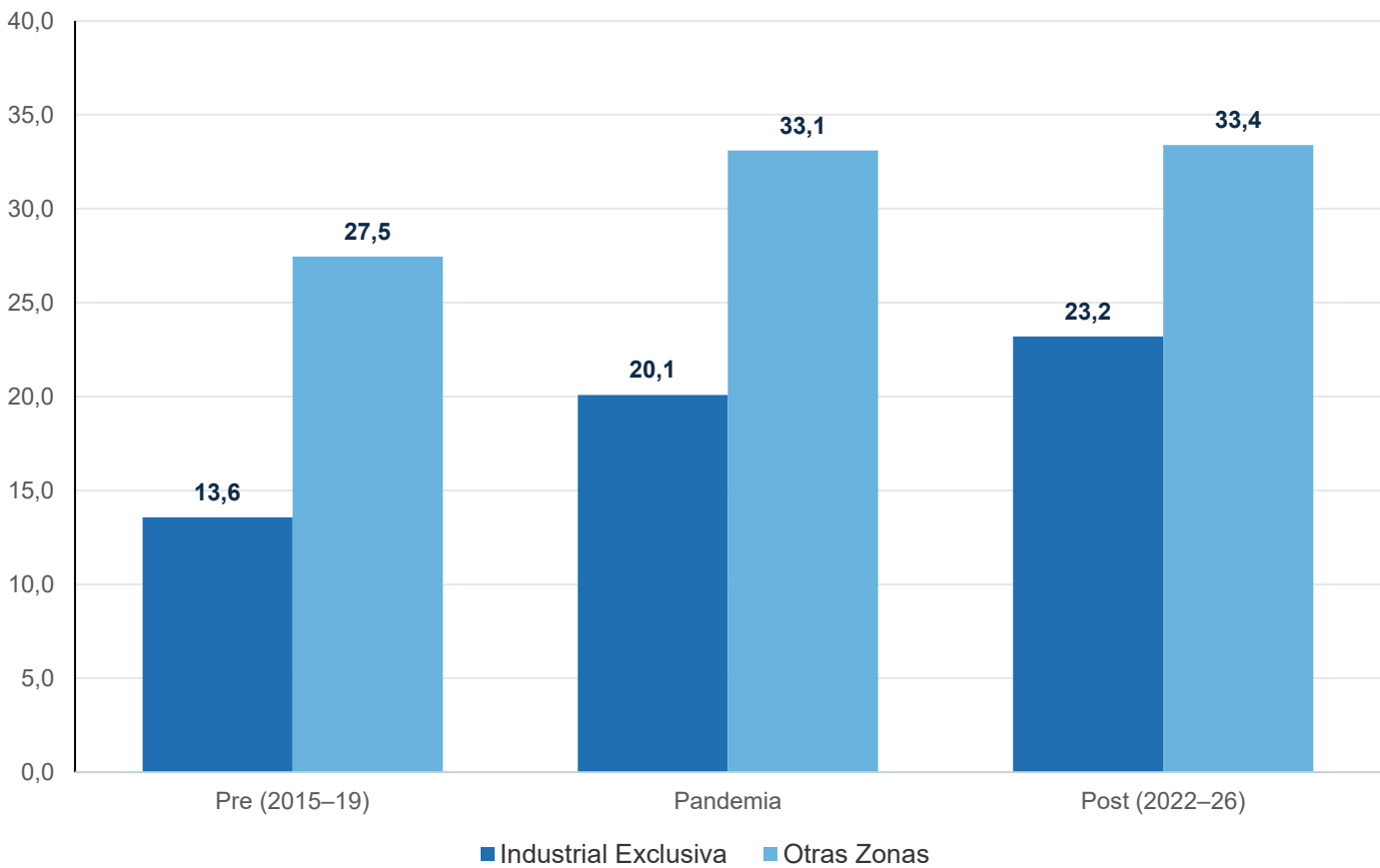


INSIGHTS

- Pudahuel (ENEA/aeropuerto): logística casi pura — 52 centros Clase 1.
- Renca: comuna urbana consolidada, territorio del galpón flex.
- Quilicura: el único donde conviven ambos con fuerza; el más profundo.
- El eje de mayor actividad es el norponiente, el mejor conectado.

Zona industrial exclusiva vs. otras zonas

MENSAJE CLAVE: La revalorización se concentra en el suelo normado: la bodega exclusiva sube +71% y el suelo +15%.



Bodega/Logística · UF/m² mediano por período

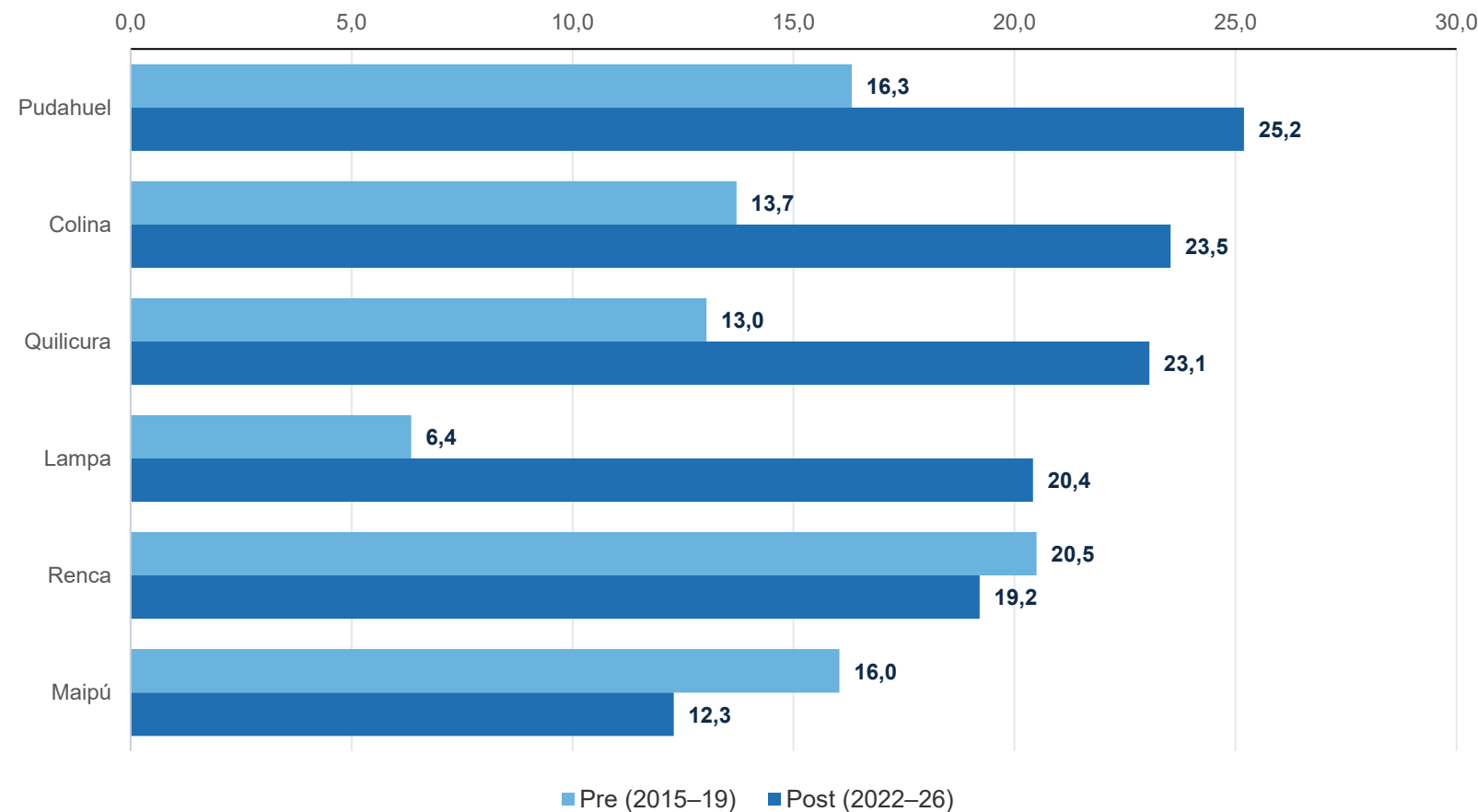
	Excl.	Otras
Bodega post	23.2	33.4
Bodega Δ	+71%	+22%
Suelo post	5.5	1.2
Suelo Δ	+15%	-26%

LECTURA

- El suelo con vocación normativa aprecia; fuera de la zona exclusiva, el suelo cae -26%.
- La bodega "otras zonas" es cara porque es flex urbano, no nave logística.
- La norma de cada comuna pesa tanto como la ubicación.

UF/m² por comuna · pre vs post-pandemia

MENSAJE CLAVE: Pudahuel, Colina y Quilicura lideran el valor de bodega en zona exclusiva; Maipú es la única corrección.

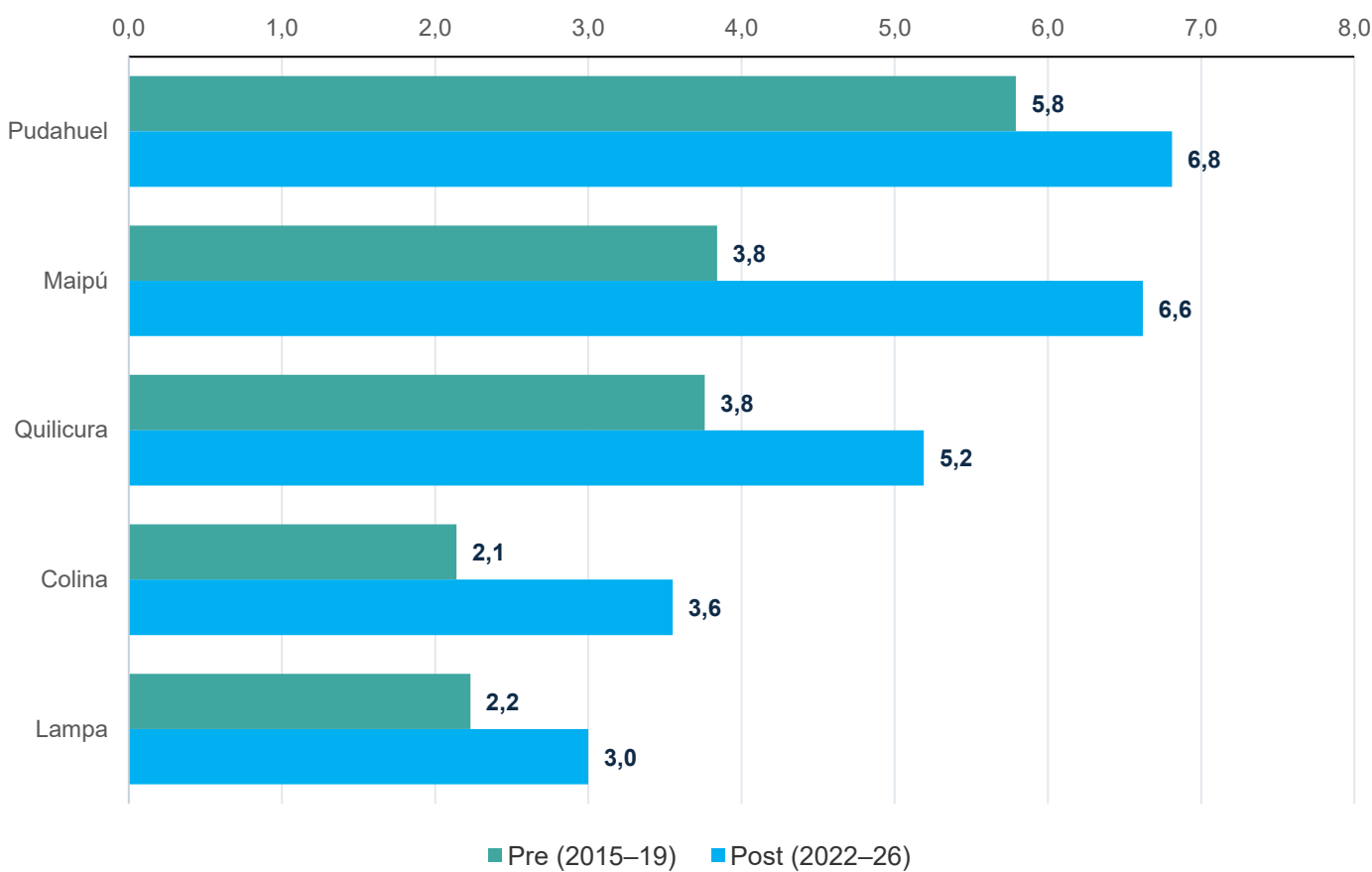


INSIGHTS

- Pudahuel 25,2 · Colina 23,5 · Quilicura 23,1 UF/m² (post),
- Lampa con salto grande pero muestra chica (n=23): cautela.
- Renca y Maipú corrigen desde niveles previos altos.
- Quilicura combina alto nivel y gran muestra (n=476): el polo más consolidado.

Terreno industrial exclusivo por comuna, y contraste con otras zonas

MENSAJE CLAVE: El suelo industrial exclusivo se revalorizó +15% pre→post; fuera de esas zonas el suelo NO es termómetro limpio del mercado industrial.



Suelo en zona industrial exclusiva · UF/m² mediano (pre vs post)

EXCLUSIVO vs OTRAS ZONAS

- Zona exclusiva: 4,8 → 5,5 UF/m² (+15%), El único read robusto del suelo industrial,
- Otras zonas: 1,6 → 1,2 UF/m² (-26%) — NO es termómetro limpio,
- En zonas mixtas el uso industrial inofensivo comparte territorio con la vivienda (no siempre); donde lo hace, el valor lo fija la lógica residencial.
- Pudahuel y Maipú lideran el suelo (Maipú captura plusvalía en el terreno, no en la bodega).
- Colina y Lampa: suelo aún barato con alzas de dos dígitos → banco de suelo del próximo ciclo.
- Concordancia: la transacción del suelo exclusivo (5,5) coincide con el asking de venta de los parques industriales (5,4), ~+2%.

La evidencia confirma el discurso... y lo matiza

MENSAJE CLAVE: Transacción ≠ arriendo: el estudio mide precios de compraventa, distintos de la renta y la vacancia que reportan otras mediciones.

CONFIRMA

- El flex habría crecido ~2× el logístico tradicional en el mercado → coincide con el giro a 65% flex en las compraventas.
- Módulos flex de mercado 150–800 m² ≈ nuestra bodega flex (mediana ~280 m²).
- El norte-norponiente concentra la demanda (autopistas, aeropuerto, última milla) → nuestros corredores más profundos.
- El suelo normado aprecia mientras escasea el suelo pesado.

DOBLE CLIC (matiz)

- El discurso de renta celebra la bodega logística (vacancia mínima, "fly to quality") y ve al flex débil.
- Pero en compraventa/desarrollo el pulso es inverso: el flex domina las operaciones.
- Son mercados distintos: arriendo institucional de la logística vs venta de flex a PYMEs/inversionistas.
- Atención: la fuerte oferta flex podría tensionar un segmento cuya renta ya muestra holgura (riesgo de sobreoferta).

Recomendaciones accionables

MENSAJE CLAVE: Separar los dos mercados de la bodega es la clave: distinta lógica de precio, de riesgo y de oportunidad.

PARA INVERSIONISTAS

Diferenciar el activo: bodega logística (gran ticket, corredor, flujo estable, negocio de renta) vs. bodega flex (precio unitario alto, alta rotación, la que sí se transa) — no promediarlos. Priorizar zona industrial exclusiva.

PARA DESARROLLADORES

El flex/última milla mueve el volumen, pero monitorear sobreoferta: su renta ya muestra holgura. Banco de suelo en la frontera (Colina, Lampa), donde el m² sigue barato y sube más rápido.

PARA PROPIETARIOS

Ventana favorable en bodega en las comunas líderes (Pudahuel, Colina, Quilicura). En Maipú, la plusvalía está en el suelo (+72%), no en la nave.

NEWMARK

Gracias

Bodega logística vs. flex · Norte y Poniente RM · 6 comunas · 2015–2026

Clasificación validada espacialmente · Gráficos editables · Documento confidencia

¿Quieres explorar la data?

Te comparto el informe interactivo (dashboard): mapa en vivo, filtros por comuna, clase y período, y todos los gráficos.

✉ rocio.maure@nmrk-global.com