

Noticias Mercados Indicadores Finanzas Personales Emprendedores y Empresas

Dólar Obs: \$ 641,09 | 0,83% IPSA -0,96%

► Fondos Mutuos

UF: 26.725,79

IPC: 0,60%

FONDOS MUTUOS

Región Metropolitana Análisis de mercado

Escasa incorporación de nuevo suelo industrial genera aumento de precios

domingo, 19 de noviembre de 2017

Tweet

Felipe Álamos
Clasificados Propiedades
El Mercurio

Según un estudio de CBRE, durante el primer semestre de 2017 se observó un mercado con limitada disponibilidad de superficie en parques y loteos industriales, en parte producto de la disminución en la entrada de nuevos parques. Esta situación ha puesto presión en los valores de venta, los que registran un alza a nivel transversal.

Durante el primer semestre de este año existían 1,2 millones de metros cuadrados disponibles en parques y loteos industriales en la Región Metropolitana, equivalentes a un 5,7% del inventario total, de acuerdo a cifras de la empresa de servicios inmobiliarios CBRE.

"Se trata de una superficie limitada y responde a una disminución en la entrada de nuevo suelo industrial, situación que, a su vez, se debe en parte a la complejidad y longitud en la obtención de permisos, lo que ha derivado en una presión al alza en los valores de venta", indica la empresa.

De esta manera, la disponibilidad alcanzaba a la fecha del estudio a solo 5,7%, presentando el área norponiente la mayor superficie de terrenos vacantes: 8,4%.

Diversificación geográfica

En lo que lleva transcurrido el 2017, la firma identificó un universo de 59 parques y loteos industriales en la Región Metropolitana, con una superficie total de 20,4 millones de m², subdivididos en cinco zonas.

El 48,4%, se encuentra en la zona norte, beneficiada por el acceso a las autopistas Vespucio Norte y Ruta 5 Norte. Le sigue en volumen la zona poniente, con un inventario equivalente al 23,5% del total, en que los parques cercanos a Américo Vespucio y Ruta 68 son los más relevantes. Por su parte, la zona sur, si bien representa solo un 11,4% de la superficie total, tiene varios parques ubicados principalmente en las comunas de Maipú y San Bernardo, cercanos a Américo Vespucio Sur y a la Ruta 5 Sur.

"Considerando los parques ingresados desde el año 2010, las superficies prediales van desde los 3.000 m² a los 40.000 m², promediando 12.500 m². No obstante, al observar el ingreso de los parques Puerta Norte, Aeroparque y Parque Santa Rafael durante los últimos 12 meses, se observa que en promedio el tamaño es de 3.200 m², lo que indicaría que las superficies prediales han ido disminuyendo" asegura Daniela Salazar, research manager de CBRE.

El valor promedio ponderado más alto del mercado se encuentra en la zona poniente, alcanzando 5,5 UF/m². En particular, las áreas que se encuentran dentro del anillo de Américo Vespucio registran los mayores valores ofrecidos, con un 6,5 UF/m² en algunos casos. Por su parte, en la zona norte, los valores fluctúan entre 2,4 UF/m² en las cercanías del Taqueral en Lampa y 6,5 UF/m² en sectores consolidados de Quilicura, próximos a la Ruta 5 Norte.



La zona norponiente tiene un promedio ponderado de venta de 4,7 UF/m², presentando un contraste entre los sectores próximos a Américo Vespucio en Pudahuel y Quilicura (7,0 UF/m²) y el sector Noviciado (1,2 UF/m²). En cuanto a la zona sur, su continua consolidación como polo industrial se refleja en sus valores de venta, que promedian 5,4 UF/m², influenciado por los valores en la comuna de San Bernardo.

El factor urbanización

Explica el estudio de CBRE que los parques y loteos industriales disponen de áreas destinadas a urbanización, las que corresponden principalmente a superficie de áreas verdes, redes eléctricas aéreas o subterráneas, equipamiento comunitario, calles y veredas (circulación), estándar de pavimentación, agua y alcantarillado.

"Como referencia, considerando solamente los apartados de pavimentación en doble sentido y tendido eléctrico, se estima un valor promedio de urbanización de 0,5 UF/m {+2} . Y al incluir cableado subterráneo este valor crece a 1 UF/m {+2} ", indica.

Y agrega: "En base al inventario de CBRE, el promedio de urbanización por parque industrial equivale a un 17% de la superficie total proyectada, encontrándose casos con un 7% de urbanización, es decir, el valor mínimo exigido por la O.G.U.C. En la vereda opuesta se registran algunos parques con un 30% de urbanización, los cuales a su vez tienen un mayor estándar, incluyendo dentro de las características constructivas cableado subterráneo, pavimentos de alta calidad y más de un 10% dedicado a áreas verdes. Aun así, estas características se encuentran solo en un grupo menor de parques, por debajo de mercados avanzados".

 **Imprime** esta página  **Envía a ...**

Términos y condiciones de los servicios © 2002