

ZONA NORTE QUILICURA

Marzo 2026

INDICADORES DE MERCADO ZONA SELECCIONADA

VACANCIA DE ARRIENDO
BODEGAS STAND ALONE

5,57%

* Cambio Interanual.

PRECIO DE ARRIENDO
BODEGAS STAND ALONE

\$0,168

(UF/m²/Mes)

ÍNDICE DE VACANCIA
VENTA TERRENO

30,41%

PRECIO DE VENTA
TERRENO

\$7,69

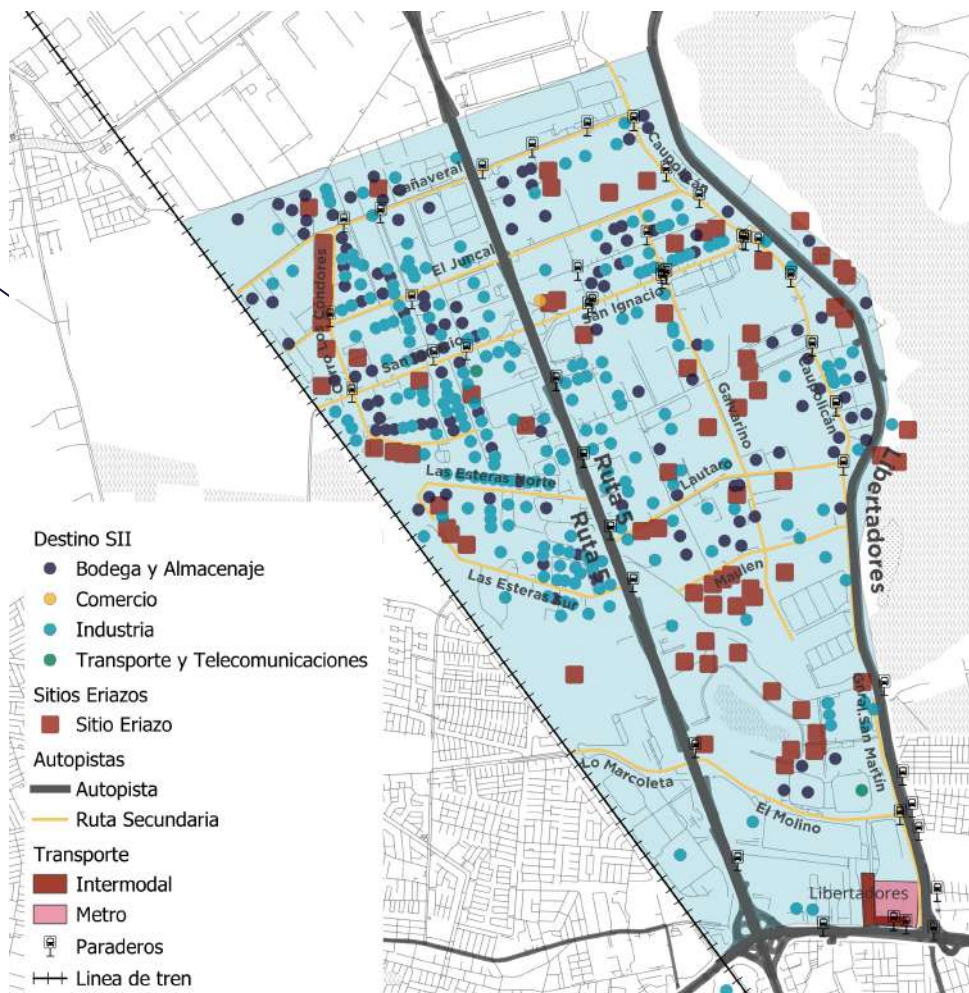
(UF/m²)

INTRODUCCIÓN

La zona norte de Quilicura corresponde a un sector industrial comprendido entre Avenida Américo Vespucio Norte y Avenida Cañaveral en el eje sur-norte, y entre Avenida Los Libertadores y Costanera Ferrovial Poniente en el eje oriente-poniente. Se distingue por su alta conectividad y por su consolidación como un importante polo productivo. En el área predomina el uso de suelo clasificado como "Molesto", condición que facilita la instalación de actividades industriales y logísticas debido a su flexibilidad operativa. Esto ha favorecido la presencia de bodegas stand alone, competitivas tanto en eficiencia como en valores de suelo. De acuerdo con los registros del Servicio de Impuestos Internos, la mayoría de los predios tiene destino industrial, seguido por bodegaje y almacenamiento, además de una proporción relevante de terrenos aún sin desarrollar. En términos urbanos, las vías estructurantes presentan un estándar adecuado, aunque algunos tramos interiores evidencian desgaste asociado al tránsito de carga pesada. La oferta de transporte público se concentra en los principales ejes, con recorridos de las líneas B12, B07, B33, B37 y B42, además de servicios interurbanos (R230 y R232), los cuales se complementan con transporte privado empresarial. Respecto a seguridad, los incidentes más frecuentes se relacionan con delitos contra el transporte de carga en ruta. Finalmente, la planificación comunal se orienta a fortalecer la infraestructura vial, sanitaria y energética, con el fin de acompañar el crecimiento industrial del sector.



El sector industrial de Quilicura muestra una alta consolidación, con bodegas stand alone de baja disponibilidad y una demanda sostenida que mantiene firmes los valores de arriendo. En contraste, existe una amplia reserva de suelo, lo que abre espacio para nuevos proyectos y renovación del stock industrial. A esto se suma el dinamismo del área, reforzado por el avance de desarrollos como Trade Center Princesa y Bodenor Flex Center, que elevan el estándar de oferta disponible. Paralelamente, el creciente clúster de Data Centers, liderado por Google, Microsoft y Equinix, ha intensificado la competencia por predios bien ubicados y con alta capacidad energética. En conjunto, Quilicura presenta abundancia de suelo y nuevos polos de infraestructura, configurando un mercado activo y en expansión.



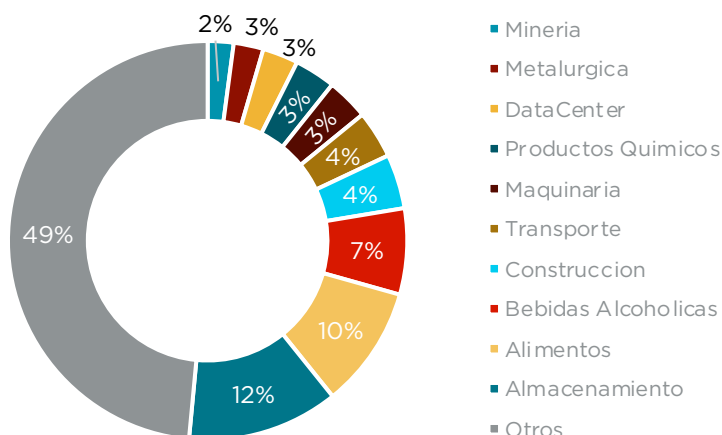
ZONA NORTE QUILICURA

Marzo 2026

RUBROS CON MAYOR PARTICIPACIÓN POR M²

Se identifican los diez principales rubros según superficie de terreno. El **almacenamiento** encabeza la participación con 1.057.600 m², destacando centros de bodegaje Flex e industriales como Bodenor Flexcenter y Trade Center Princesa, entre otros complejos consolidados. El sector **alimenticio** mantiene una presencia relevante con operadores de gran escala como ICB Food Service, Ideal, Walmart y Nestlé. De igual forma, la industria de **bebidas alcohólicas** cuenta con instalaciones de CCU y Pisquera Portugal. El sector de la **construcción** se distribuye en 27 establecimientos, incluyendo firmas como Icafal y Construmart, mientras que el rubro **transporte** incorpora compañías como Perrot y MCC Master Chile Cargo. El segmento de **maquinaria** está representado por empresas como Robert Bosch, entre otras, en tanto la **industria química** incluye actores como Oxiquim e Innova Química. Asimismo, el sector se consolida como polo tecnológico mediante la presencia de **centros de datos** de Google, Microsoft y Equinix, posicionándolo como uno de los principales hubs de Data Centers en la Región Metropolitana. Finalmente, la actividad **metalúrgica** concentra una superficie relevante con compañías como Arrigoni Metalúrgica, Cembrass y Aceros Otero, mientras que el sector **minero** incorpora empresas especializadas como Dräger.

Rubros	M ² Terreno
Almacenamiento	1.057.600
Alimentos	850.774
Bebidas Alcoholicas	601.206
Construccion	379.625
Transporte	332.910
Maquinaria	292.787
Productos Quimicos	286.683
DataCenter	249.264
Metalurgica	207.801
Mineria	180.859
Otros	4.181.839
Total general	8.621.348

RUBROS / M² TERRENO

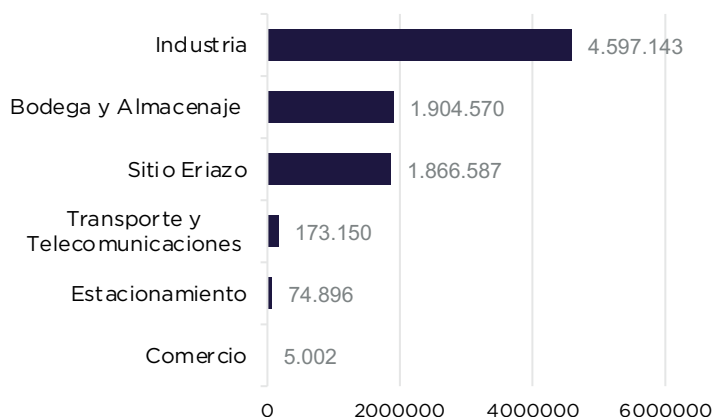
SITIOS ERIAZOS

Dentro de la muestra analizada en Quilicura se identificaron 115 sitios eriazos. La zona Oriente concentra la mayor disponibilidad de suelo, con 80 roles que suman 1.096.107 m² de terreno sin desarrollar. En contraste, la zona Poniente registra 35 roles, equivalentes a 660.263 m².

TERRENO	M ² ERIAZOS	CANTIDAD DE ROLES
<i>Eriazo</i>	1.756.370	115

DESTINO SII / M² TERRENO

De un total de 8.621.348 m² de terreno analizados en el submercado de Quilicura, se observa que el 53,3% de la superficie (4.597.143 m²) corresponde a uso industrial, de acuerdo con los registros del Servicio de Impuestos Internos. En segundo lugar, los destinos asociados a bodegaje y almacenamiento alcanzan 1.904.570 m² (22,1%), mientras que los sitios eriazos representan 1.866.587 m² (21,7%) del total estudiado. Las categorías de menor participación corresponden a transporte y telecomunicaciones, con 173.150 m² (2,0%), estacionamientos, con 74.896 m² (0,9%), y finalmente comercio, con 5.002 m² (0,1%) dentro de la muestra.



OUTLETS

En relación con el equipamiento comercial del submercado de Quilicura, los outlets identificados en la muestra concentran una superficie terreno total de 55.706 m², distribuidos en nueve ubicaciones dentro de la zona oriente. Entre los principales actores destacan Arauco Premium Outlet Buenaventura, con 21.063 m², y Easton Outlet Mall, con 11.260 m². El resto de la superficie corresponde a locales especializados, principalmente mueblerías, tiendas de productos infantiles y comercio complementario, los cuales en conjunto alcanzan 23.383 m².

COMERCIO	M ² TERRENO	CANTIDAD DE OUTLET
<i>Outlet</i>	55.706	9

Marzo 2026

Pese a la desaceleración transaccional de 2025, el sector se mantiene como un mercado sólido y atractivo, favorecido por su excelente conectividad, ecosistema logístico consolidado y una alta demanda estructural por bodegaje. Las condiciones actuales sugieren un mercado estable, con fundamentos robustos y proyección positiva a mediano plazo.

<i>CIERRES</i>	<i>UF en operaciones</i>	<i>Nº de operaciones</i>	<i>UF/m² ponderado</i>	<i>M² construido</i>
2024	1.663.523	19	12,81	129.849
2025	94.500	3	19,60	4.822
TOTAL	1.758.023	55	13,05	134.671

Formato M²	Nº de Industrias
9001 - Mas	6
6001 - 9000	3
3001 - 6000	5
0 - 3000	8

OFERTA	UF de oferta	Nº de disponibles	UF/m² ponderado	M² construido
Arriendo	7.529	10	0,09	80.555
Venta	1.071.098	9	21,43	44.147
Total general	1.078.627	19	7,65	124.702

Formato M²	Nº de Industrias
9001 - Mas	1
6001 - 9000	2
3001 - 6000	3
0 - 3000	3

Formato M²	Nº de Industrias
9001 - Mas	4
6001 - 9000	2
3001 - 6000	1
0 - 3000	3

*Para las transacciones no se incluyen Bodegas Logísticas ni Bodegas Flex.