



**MONTALVA  
QUINDOS**

SERVICIOS INMOBILIARIOS  
DESDE 1926

# MERCADO INDUSTRIAL

OCTUBRE 2017

# 01

## USOS DE SUELO INDUSTRIAL



El presente estudio consideró las 34 comunas del Gran Santiago con mayor potencial inmobiliario. En este análisis se catastró las zonas que, por PRC y/o PRMS, permiten dentro de sus usos de suelo, el desarrollo de industrias y actividades productivas. Estas zonas se clasificaron en seis categorías: Peligroso, Insalubre/Contaminante, Molesto/Inofensivo, Inofensivo de Alto Impacto, Inofensivo de Mediano Impacto e Inofensivo de Bajo Impacto. Esta última no se consideró para el análisis, ya que corresponde a actividades productivas de carácter comercial.

De las 34 comunas, correspondientes a 2.278km<sup>2</sup>, existen alrededor de 130km<sup>2</sup> con uso de suelo industrial en todas sus categorías.

Estos se clasifican en:

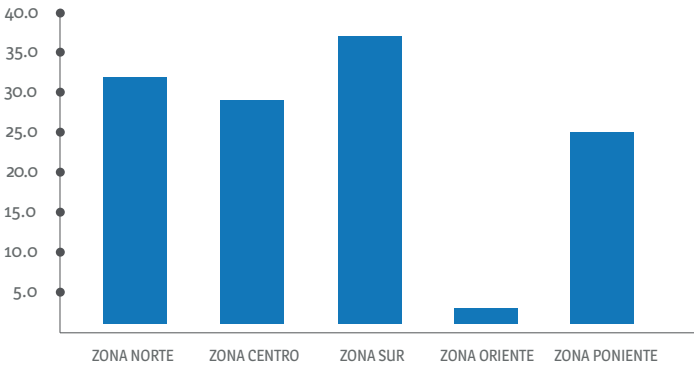
- 7,32% **Industria Peligrosa**
- 2,10% **Industria Insalubre / Contaminante**
- 37,37% **Industria Molesta / Inofensiva**
- 21,37% **Industria Inofensiva Alto Impacto**
- 31,84% **Industria Inofensiva Mediano Impacto**

Además, existen alrededor de 22 Km<sup>2</sup>, un 1% de la superficie total de las 34 comunas, que en la actualidad cuentan con algún tipo de actividad productiva, sin embargo, son terrenos que se emplazan fuera de las zonas industriales delimitadas por PRMS y/o PRC.

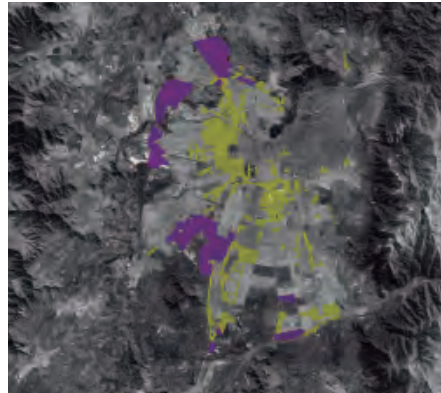
Las comunas de San Ramón, Vitacura y Las Condes, no poseen uso de suelo con destino industrial por PRC y/o PRMS.

### SUPERFICIES INDUSTRIALES POR ZONAS

SUPERFICIE INDUSTRIAL (km<sup>2</sup>)



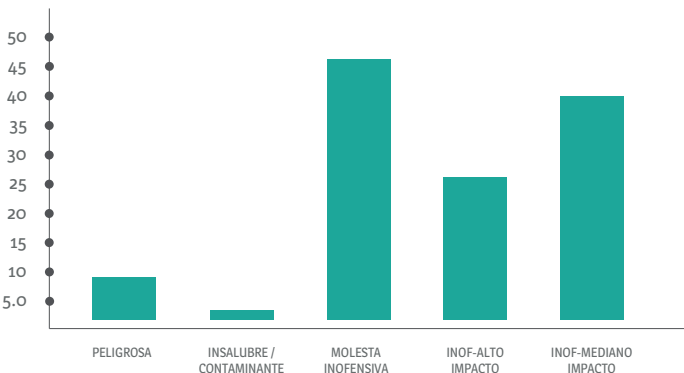
### ZONAS EN ESTUDIO



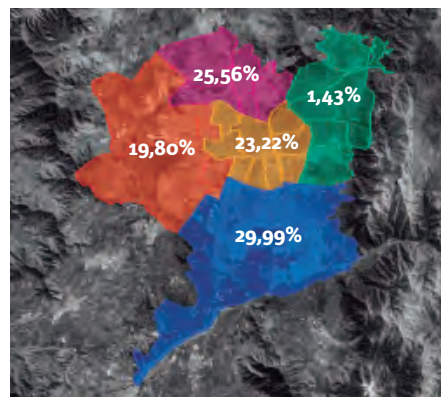
- ZONA INDUSTRIAL PRMS
- ZONA INDUSTRIAL PRC

### SUPERFICIES INDUSTRIALES SEGÚN CLASIFICACIÓN

SUPERFICIE INDUSTRIAL (km<sup>2</sup>)



### SUELO INDUSTRIAL POR ZONA



- ZONA NORTE  
Quilicura, Renca, Huechuraba, Conchalí, Recoleta, Independencia.
- ZONA ORIENTE  
Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes, La Reina, Peñalolén.
- ZONA CENTRO  
Santiago, Providencia, Ñuñoa, Macul, San Joaquín, San Miguel, P.A.C, Estación Central, Quinta Normal.
- ZONA PONIENTE  
Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes, La Reina, Peñalolén.
- ZONA SUR  
San Bernardo, La Pintana, El Bosque, La Granja, San Ramón, La Cisterna, Lo Espejo, La Florida, Puente Alto.

# 01 USOS DE SUELO INDUSTRIAL



De las cinco zonas analizadas, la Zona Sur es la que permite mayor superficie, alrededor del 29,99%, del territorio industrial según PRMS y PRC. La Zona con menor superficie, es la Zona Oriente con un 1,43%.

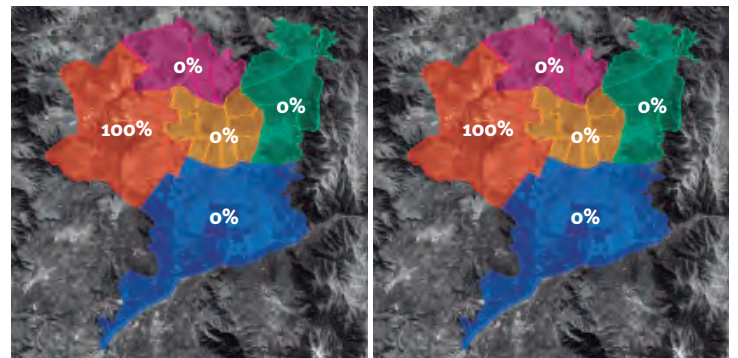
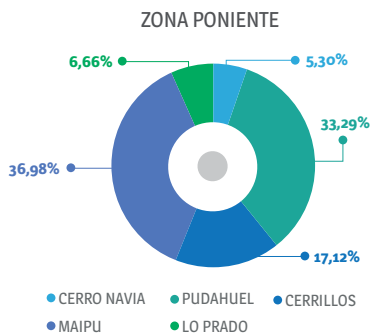
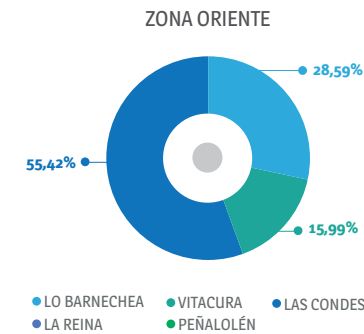
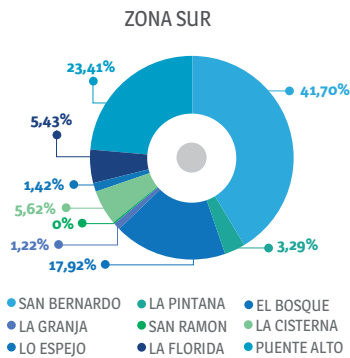
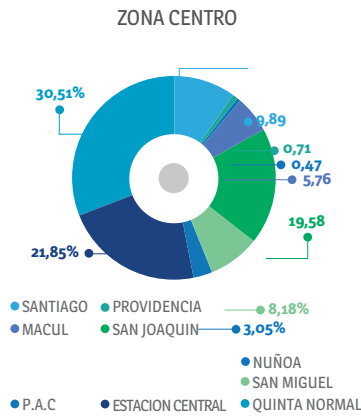
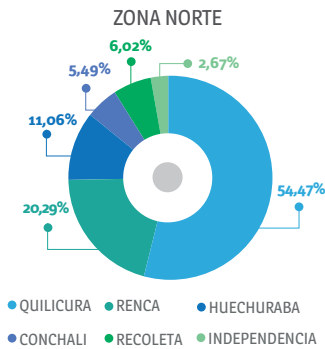
De la Zona Sur, San Bernardo es la comuna que permite mayor superficie de terrenos para desarrollo de actividades industriales con un 41,70%.

Estas, se clasifican de la siguiente manera:

- 0% **Industria Peligrosa**
- 0% **Industria Insalubre / Contaminante**
- 2,95% **Industria Molesta / Inofensiva**
- 86,91% **Industria Inofensiva Alto Impacto**
- 10,14% **Industria Inofensiva Mediano Impacto**

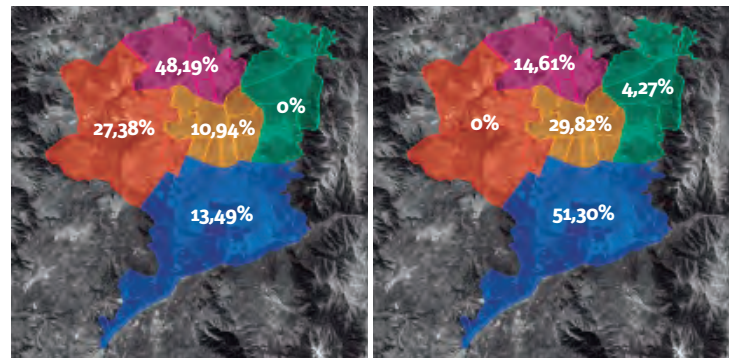
## SUPERFICIES INDUSTRIALES POR ZONA Y COMUNA

## ZONAS EN ESTUDIO



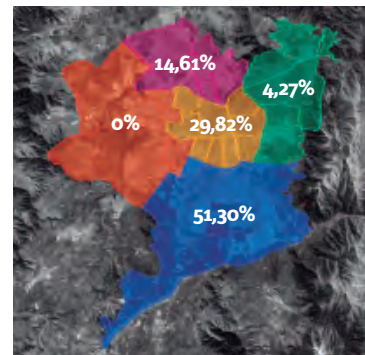
INDUSTRIA PELIGROSA

INDUSTRIA INSALUBRE/CONTAMINANTE



INDUSTRIA MOLESTA/INOFENSIVA

INDUSTRIA INOFENSIVA ALTO IMPACTO



INDUSTRIA INOFENSIVA BAJO IMPACTO

# 02 OFERTA



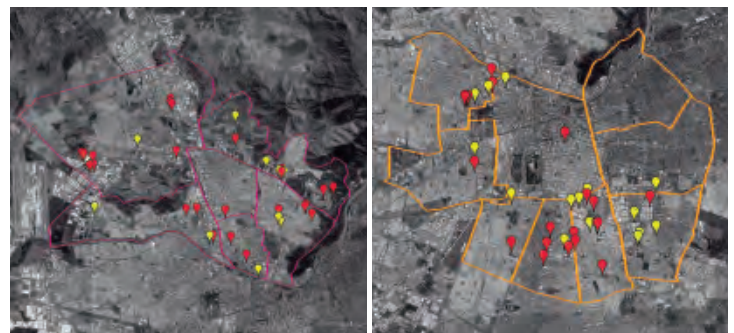
El mercado industrial cuenta con una oferta diversa tanto en precios como en características, esta dependerá principalmente de la comuna en la que se ubique. Existen terrenos sin construcción y con construcción, estos últimos son los que cuentan con algún tipo de edificación como bodegas, galpones, oficinas, entre otros.

A la fecha, no se registra oferta nueva en venta y arriendo, para las 34 comunas analizadas.

En el mercado industrial usado, los precios de venta con construcción, promedio entre las 34 comunas, van desde los 4,51 UF/m<sup>2</sup> hasta los 50,00 UF/m<sup>2</sup>, para la venta sin construcción el rango es desde 1,20UF/m<sup>2</sup> a los 11UF/m<sup>2</sup>.

Para el mercado de arriendo, los precios de arriendo con construcción, promedio entre las 34 comunas, van desde los 0,07 UF/m<sup>2</sup> hasta los 0,33UF/m<sup>2</sup>, para el arriendo sin construcción el rango es desde 0,01UF/m<sup>2</sup> a los 0,03UF/m<sup>2</sup>.

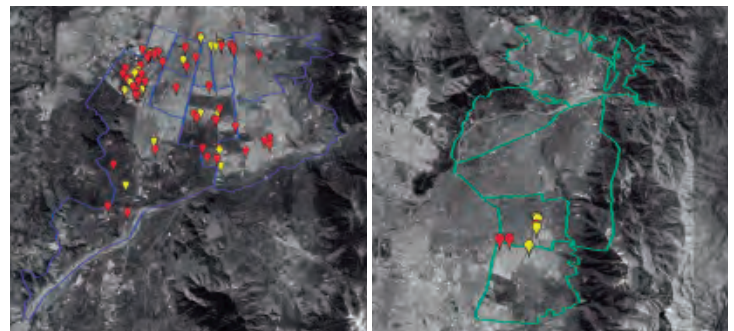
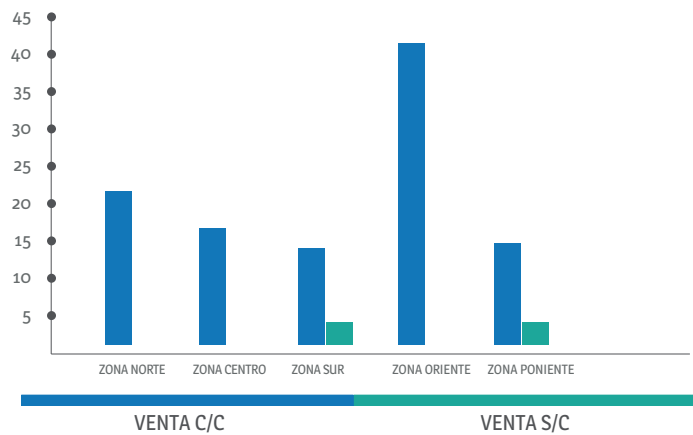
## DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA



ZONA NORTE

ZONA CENTRO

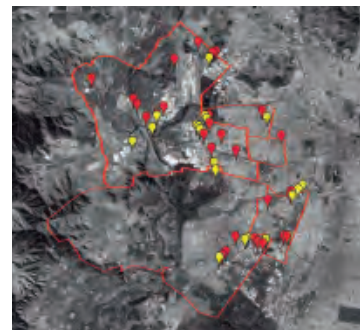
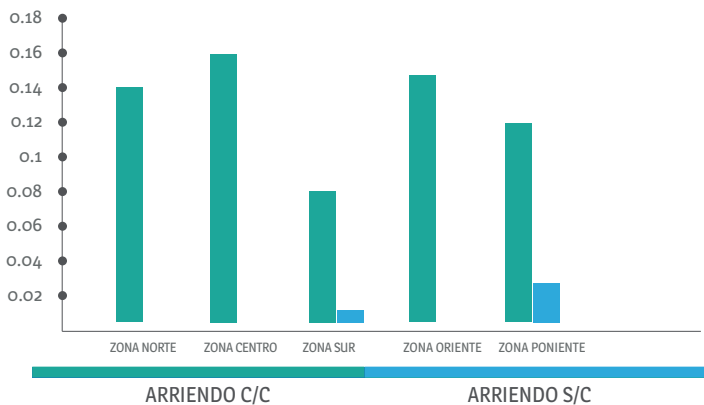
## UF/M<sup>2</sup> PROMEDIO OFERTA VENTA POR ZONA



ZONA SUR

ZONA ORIENTE

## UF/M<sup>2</sup> PROMEDIO OFERTA ARRIENDO POR ZONA



ZONA PONIENTE



# 02 OFERTA



En el mercado industrial usado, los precios promedios de venta por zona son:

Zona Oriente c/c: 42,84 UF/m<sup>2</sup>    Zona Norte c/c: 22,23 UF/m<sup>2</sup>    Zona Centro c/c: 16,77 UF/m<sup>2</sup>  
 Zona Sur c/c: 13,63 UF/m<sup>2</sup>    Zona Poniente c/c: 14,66 UF/m<sup>2</sup>  
 Zona Sur s/c: 4,24 UF/m<sup>2</sup>    Zona Poniente s/c: 3,41 UF/m<sup>2</sup>

En el mercado industrial usado, los precios promedios de arriendo por zona son:

Zona Oriente c/c: 0,15 UF/m<sup>2</sup>    Zona Norte c/c: 0,14 UF/m<sup>2</sup>    Zona Centro c/c: 0,16 UF/m<sup>2</sup>  
 Zona Sur c/c: 0,08 UF/m<sup>2</sup>    Zona Poniente c/c: 0,12 UF/m<sup>2</sup>  
 Zona Sur s/c: 0,01 UF/m<sup>2</sup>    Zona Poniente s/c: 0,03 UF/m<sup>2</sup>

Las comunas de Conchalí, Providencia, Ñuñoa, San Ramón, Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes y Cerro Navia, no presentan oferta vigente en venta. Para el caso de arriendo, las comunas que no poseen oferta vigente son: Conchalí, Providencia, Ñuñoa, El Bosque, San Ramón, Lo Espejo, La Florida, Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes y Lo Prado.

## DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA

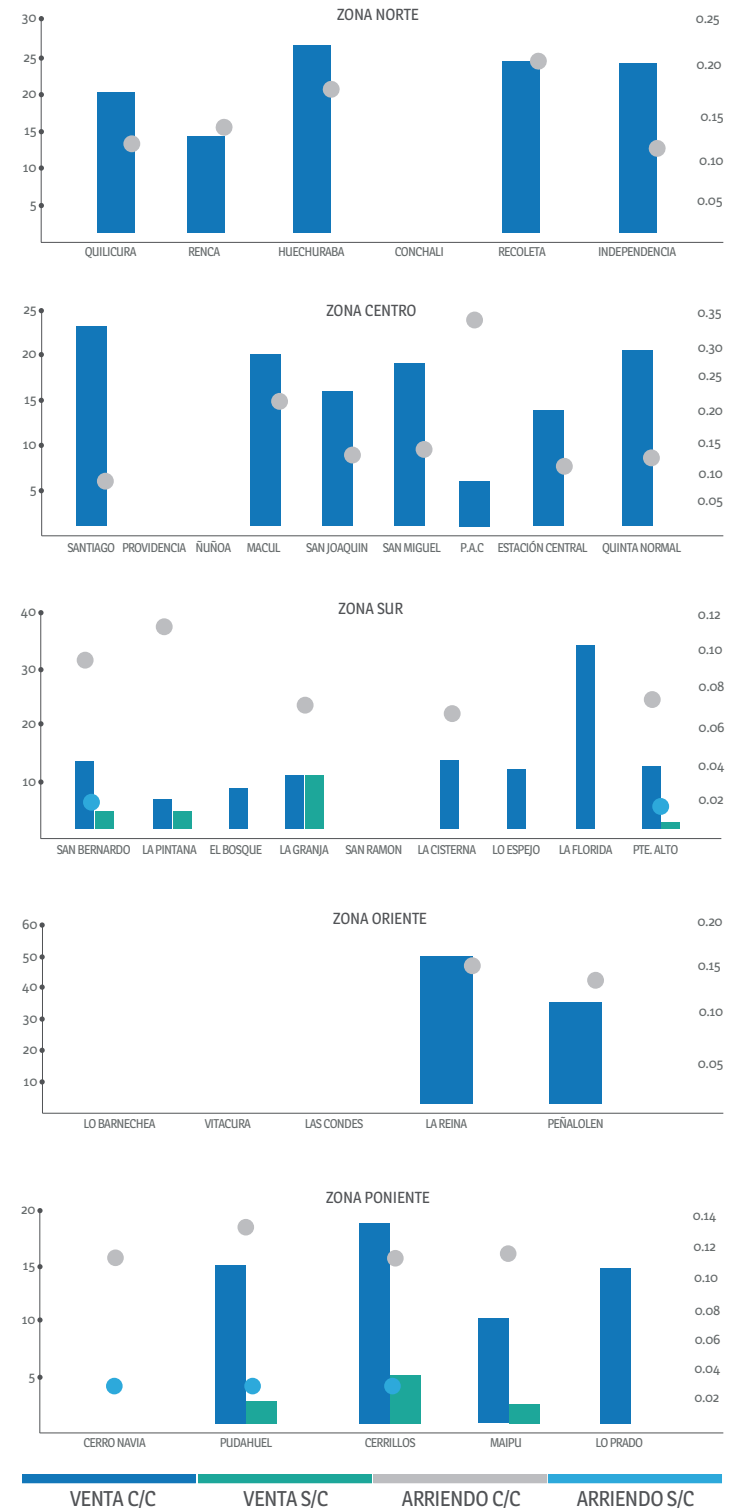
COMUNAS SIN OFERTA VIGENTE EN VENTA



COMUNAS SIN OFERTA VIGENTE EN ARRIENDO



## UF/M<sup>2</sup> VENTA-ARRIENDO POR ZONAS



# 03 PROYECCIÓN



De acuerdo al registro municipal de las 34 comunas estudiadas a Octubre del 2017, existen 4.195.507m<sup>2</sup> (0,42 Km<sup>2</sup>) de terrenos aprobados y vigentes en anteproyectos y permisos de edificación destinados a uso industrial en todas sus categorías. De estos, el 98% corresponden a permisos de edificación, equivalente a 4.102.008m<sup>2</sup> (0,41 Km<sup>2</sup>) de terreno con 100.171 m<sup>2</sup> construidos, y el 2% a anteproyectos, con 93.499m<sup>2</sup> (0,09 Km<sup>2</sup>) de terreno y 929.368 m<sup>2</sup> construidos.

En relación a las zonas estudiadas, los anteproyectos, se distribuyen en: Zona Norte con un 82% y la Zona Oriente con el 18%. La Zona Centro, Sur y Poniente, no cuentan con anteproyectos ingresados a la fecha. Para el caso de los permisos de edificación, los m<sup>2</sup> se distribuyen en: Zona Poniente con el 60%, Zona Oriente con el 15%, Zona Sur con el 14%, Zona Norte un 10% y Zona Centro un 1%.

Del total de m<sup>2</sup> aprobados y vigentes, las cinco comunas que mayor porcentaje de superficie aportan son: Pudahuel con un 54%, La Reina un 15%, San Bernardo un 11%, Quilicura un 9% y Maipú un 4%.

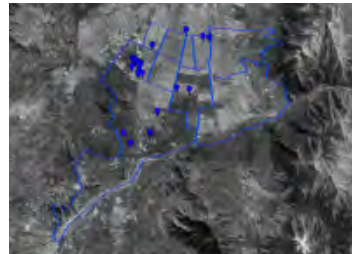
## DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA



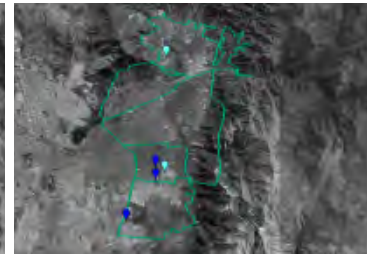
ZONA NORTE



ZONA CENTRO



ZONA SUR



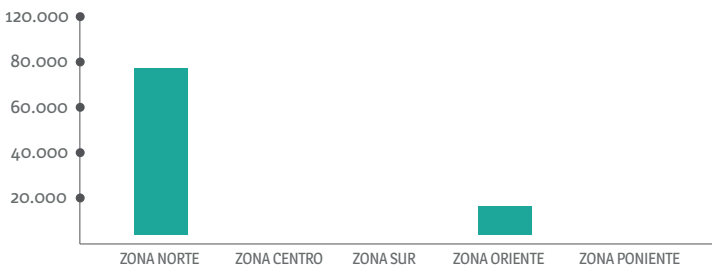
ZONA ORIENTE



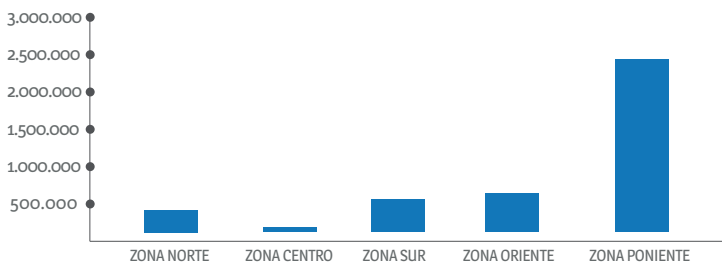
ZONA PONIENTE

● ANTEPROYECTOS ● PERMISOS DE EDIFICACIÓN

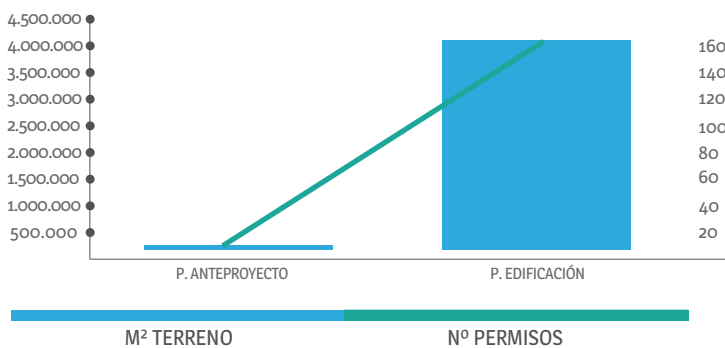
### M<sup>2</sup> TERRENO - ANTEPROYECTO



### M<sup>2</sup> TERRENO - PERMISOS DE EDIFICACIÓN



### ANTEPROYECTOS v/s PERMISOS DE EDIFICACIÓN



**Para mayor INFORMACIÓN**  
Sobre el Informe, ventas y suscripciones, contactar a:

**Carla Tapia**  
Gerente Estudios Inmobiliarios  
ctapia@mq.cl

**Camila Veloso**  
Analista Inmobiliario  
cveloso@mq.cl

**Javiera Canales**  
Ejecutiva Estudios  
ejecutivoestudios@mq.cl

**Manuel Gonzalez**  
Ejecutivo Estudios  
ejecutivoestudios2@mq.cl

Tel: (56-2) 345 41 38  
Fax: (56-2) 345 41 21  
[www.mq.cl](http://www.mq.cl)