

## Industrial S1 2020

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**9,85%**  
Índice de Vacancia



**-175.980**  
Absorción neta, (m<sup>2</sup>)



**0,125**  
(\* Precio de arriendo pedido)



### INDICADORES ECONOMICOS S1 2020

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**8,23%**  
Tasa de desempleo (Q1)



**0,36%**  
Variación PIB (Q1)



**2,8%**  
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)



(\* Precio promedio de arriendo solicitado, expresado en UF/M2/Mes  
Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile - Mayo (INE)

### VISION DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

El primer semestre del año comenzó con bajas expectativas en el mercado del bodegaje, debido a la crisis social a lo cual se sumó la pandemia en curso. La estrella del sector ha sido el e-commerce, sin embargo aquellas empresas que no estuvieron preparadas para las ventas en línea y las que no son de primera necesidad, han debido repactar el pago del arriendo, reducir superficie o simplemente dar fin al contrato. Por el contrario, las empresas que ganaron licitaciones del estado y potenciaron el flujo de ventas a partir del e-commerce, han incrementado sus operaciones, incorporando nuevo metraje y servicios logísticos adicionales, por ejemplo el transporte para despacho.

Se observa que, pese al escenario adverso, la demanda se ha vuelto dinámica, aunque más enfocada en espacios pequeños principalmente de empresas del rubro higiene, mientras que las empresas de mayor tamaño están aguardando a que el panorama económico vuelva a la normalidad. El submercado Sur se convierte a raíz de los hechos, en un sector interesante como foco de última milla dado que colinda con comunas de alta densidad poblacional en el cual las principales empresas de retail han puesto sus operaciones.

### OFERTA O DEMANDA:

Para este semestre, el 53% aproximado metraje total liberado, es decir -226.111 m<sup>2</sup>, correspondió a la migración de una importante empresa del rubro retail del submercado Poniente clase B a su propio centro de distribución. Mientras que el 47% restante corresponde al cumplimiento normal de términos de contratos y aquellos pocos que han debido dar fin al contrato por bajas ventas.

A su vez, la superficie tomada, 50.131 m<sup>2</sup>, corresponde a empresas que han sido impactadas por el sobre stock de productos de importación, teniendo que arrendar bodegas para guardar sus productos y aquellas empresas que han encontrado una oportunidad de aumentar sus ventas en la pandemia. Dentro de esta superficie el 51% se tomó en el submercado total de Norponiente.

### PRECIO:

El precio ha disminuido a 0,125 UF/m<sup>2</sup> (-3,8%vs semestre anterior), producto de la desocupación y el incentivo de agilizar el mercado, mientras que el precio en dólares ha sido afectado por el alza del tipo de cambio. Los submercados más caros para este periodo corresponden a: Sur clase A con 0,135 UF/m<sup>2</sup> y Norte clase B con 0,130 UF/m<sup>2</sup>.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



## Industrial S1 2020

### PANORAMA ECONOMICO

A partir de Enero, el impacto del COVID-19 ha sido severo, prolongándose mayor a lo esperado y con repercusiones a largo plazo que aún son inciertas. El gobierno ha realizado varios programas de ayuda para empresas y familias vulnerables con el fin de aumentar la liquidez en el mercado.

Acceda [aquí](#) a la información más reciente y específica de COVID-19.

En este escenario internacional, la actividad económica nacional, pese a la contracción pronosticada para este año de - 5,5 y - 7,5%, ha aumentado a 0,36%. Para los años 2021-2022, se pronostica una recuperación de 4,75 a 6,25% y 3 a 4% respectivamente, considerando que serán períodos con mayor certeza.

Por su parte, la inflación llega a 2,8%, pronosticando que se ubique, para el segundo trimestre de 2022, en 3%. En el sector minero, el indicador de minería metálica se redujo a 0,8 %, producto de la baja de 1,4% en el procesamiento y menor ley del mineral del cobre. Finalmente, la inversión se contrajo a 16%, debido a la incertidumbre y falta de liquidez; se prevé una reactivación para los años 2021 - 2022.

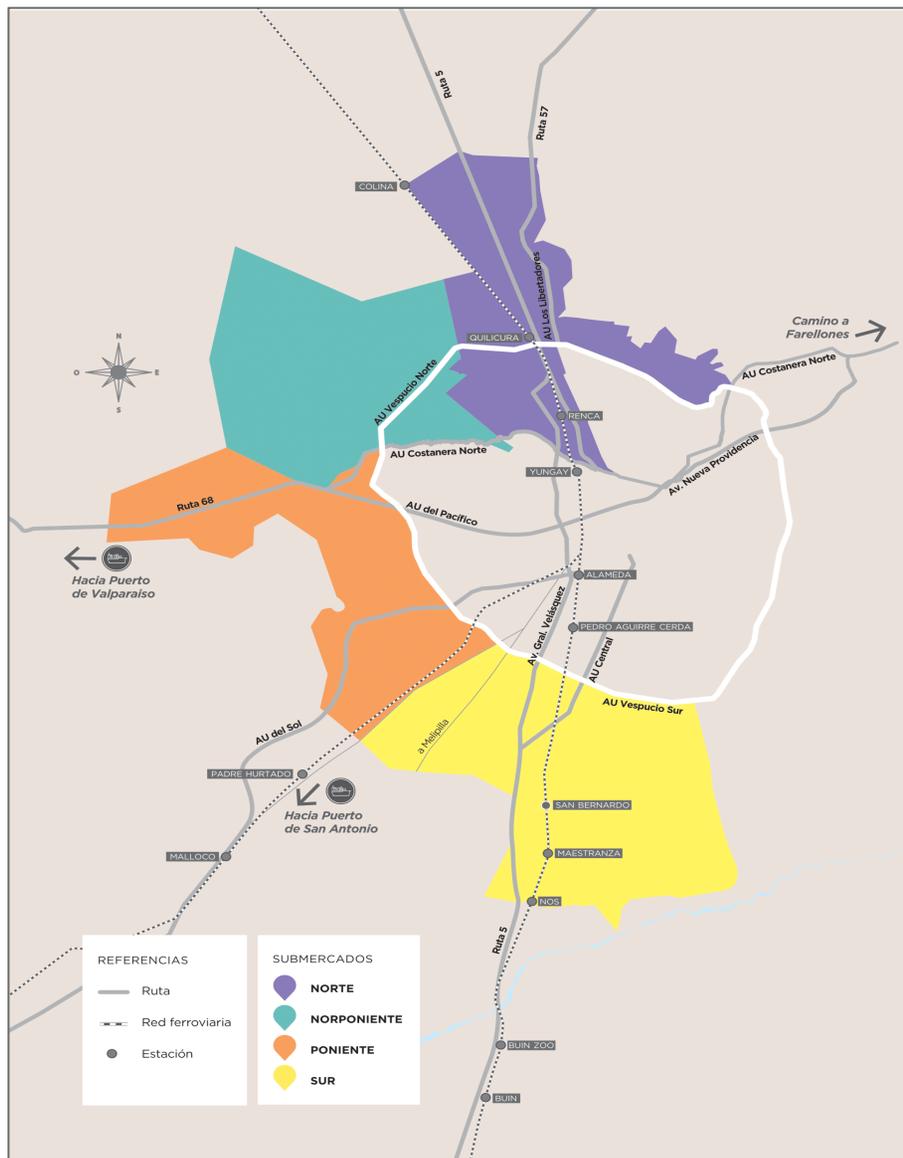
### PANORAMA FUTURO

Se aplaza hasta 2021 y principios de 2022, el comienzo de obra de algunos proyectos que contemplaban el inicio de construcción para este año. Se estima que son alrededor de 159.000 m2 los que estarían afectados por este retraso.

Para el próximo semestre se espera que entren al mercado 88.918 m2, de los cuales 25.000 m2 corresponden al submercado Poniente (Clase B), 10.000 m2 al submercado Sur (Clase B) y el restante se concentra en el submercado Norponiente, Clase A y B, donde 39.956 m2 corresponden al proyecto Anya Lo Echevers y 13.962 m2 al proyecto Miraflores III.

Se prevé que la demanda futura valorará aquellos centros logísticos que otorguen servicios externalizados para realizar operaciones de venta e-commerce.

### MAPA DE CENTROS DE BODEGAJE / SANTIAGO / CHILE



### METODOLOGÍA EMPLEADA

#### Clasificación de bodegas

**A:** Superficie mayor a 10.000 m2 / Altura al hombro: Mayor a 9 metros / Construcción: Andenes nivelados, pisos nivelados, sistemas contra incendio/ Infraestructura: Casino, Vestuarios y oficinas / Antigüedad: Menor a 15 años.

#### Clasificación de bodegas

**B:** Superficie mayor a 10.000 m2 / Altura al hombro: Menor a 9 metros / Construcción: Sin Andenes nivelados y pisos de menor calidad. Antigüedad mayor a 15 años.

### ESTADISTICAS DEL MERCADO

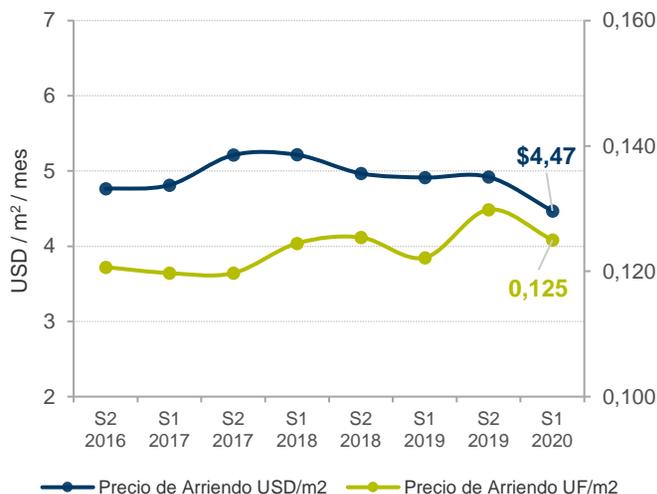
SUBMERCADOS	INVENTARIO (*)	NUMERO DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCION (M <sup>2</sup> ) (**)	EN PROYECTO (M <sup>2</sup> ) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/M <sup>2</sup> /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (UF/M <sup>2</sup> /MES) (***)
Poniente Clase A	407.603	3	12.000	2,9 %	11.068	-	184.000	\$ 4,47	0,125
Poniente Clase B	1.459.222	8	219.797	15,1 %	-170.831	25.000	576.090	\$ 4,12	0,115
Norponiente Clase A	844.182	16	21.054	2,5 %	-13.052	39.956	124.873	\$ 4,62	0,129
Norponiente Clase B	297.405	9	64.366	21,6 %	1.922	13.962	14.134	\$ 4,47	0,125
Sur Clase A	60.427	1	3.400	5,6 %	-	-	68.000	\$ 4,83	0,135
Sur Clase B	416.859	9	27.122	6,5 %	-4.644	10.000	68.000	\$ 4,22	0,118
Norte Clase A	78.000	2	3.757	4,8 5	209	-	322.576	\$ 4,29	0,120
Norte Clase B	82.000	3	7.540	9,2 %	-652	-	40.000	\$ 4,65	0,130
<b>SUBTOTALES CLASE A</b>	<b>1.390.212</b>	<b>22</b>	<b>40.211</b>	<b>2,9 %</b>	<b>-1.775</b>	<b>39.956</b>	<b>699.449</b>	<b>\$ 4,55</b>	<b>0,127</b>
<b>SUBTOTALES CLASE B</b>	<b>2.255.486</b>	<b>29</b>	<b>318.825</b>	<b>14,1 %</b>	<b>-174.205</b>	<b>48.962</b>	<b>698.224</b>	<b>\$ 4,37</b>	<b>0,122</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.645.698</b>	<b>51</b>	<b>359.036</b>	<b>9,85 %</b>	<b>- 175.980</b>	<b>88.918</b>	<b>1.397.673</b>	<b>\$ 4,47</b>	<b>0,125</b>

(\*) En el submercado Norponiente Clase B, una bodega de 14.134 m<sup>2</sup> sufrió un incendio y comenzaría su reconstrucción en el año 2021.

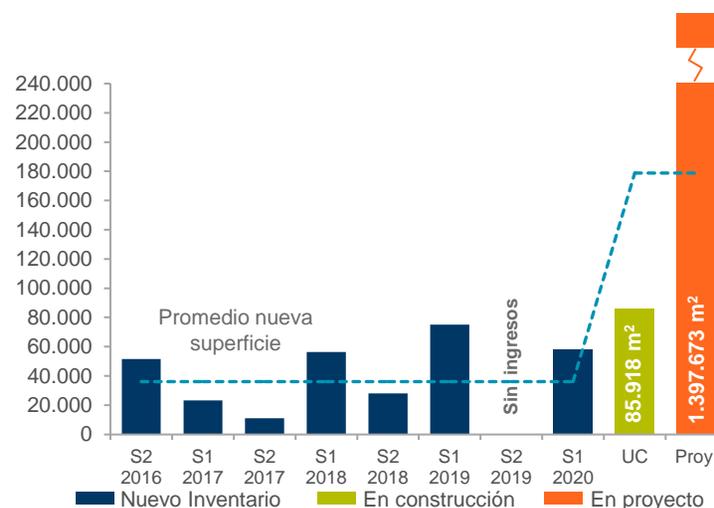
(\*\*) Corresponde a superficie rentable según información disponible

(\*\*\*) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajutable de acuerdo a la inflación del mes anterior. Su valor es determinado por el Banco Central de Chile de acuerdo al valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE); su código ISO 4217 es CLF. Su valor al 6 de Julio de 2020: 1 UF = CLP \$ 28.690,67 = USD \$35,79; 1 USD = CLP \$801,46

### PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO UF/M<sup>2</sup>/Mes vs. USD/M<sup>2</sup>/Mes



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



### GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage

+56 232 539 610

[Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com](mailto:Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com)

### VICTOR MUÑOZ

Market Research Assistant

+56 232 539 623

[Victor.muñoz@cushwake.com](mailto:Victor.muñoz@cushwake.com)

### cushwakechile.com

#### PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o sigue a @CushWake en Twitter.

©2020 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.