

Cambio Interanual Previsión 12 meses

5,89%
Índice de Vacancia



190.219
Absorción neta, (m²)



0,108
(*) Precio de arriendo pedido



INDICADORES ECONÓMICOS S2 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

12,3%
Tasa de desempleo (Q3)



2,45%
Variación PIB (Q3)



2,7%
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 - Noviembre (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

El año 2020 cierra con una vacancia de 5,89%, mayor en un 56% a la registrada en el 2019. Sin embargo, considerando los efectos de la crisis social y la pandemia, el desempeño del mercado de bodegas fue mejor a lo esperado. En comparación con el semestre anterior, se observa una reducción del 40% de la superficie disponible, siendo las bodegas clase B las que más demanda presentaron.

La agilización del mercado se debe, en gran parte, al e-commerce, y con ello a la flexibilidad de las empresas para adaptarse a este canal de ventas. Las empresas que se desempeñan como operadores logísticos fueron las más beneficiadas, siendo un intermediario entre los clientes y las empresas que no tenían este canal de ventas incorporado antes de la pandemia; dando inclusive un plus a los centros logísticos en los cuales se encuentran.

Actualmente, la vacancia en bodegas clase A es nula, apenas un 0,22%, por lo que las empresas que buscan estándares internacionales para sus operaciones deberían considerar la modalidad "build to suit", lo que implica planificar con al menos 18 meses de antelación.

OFERTA O DEMANDA:

La absorción neta semestral alcanza los 190.219 m², 174% superior al período anterior; disminuyendo así el impacto que dejó la migración de uno de los principales operadores de Retail a su propio centro de distribución en el primer semestre.

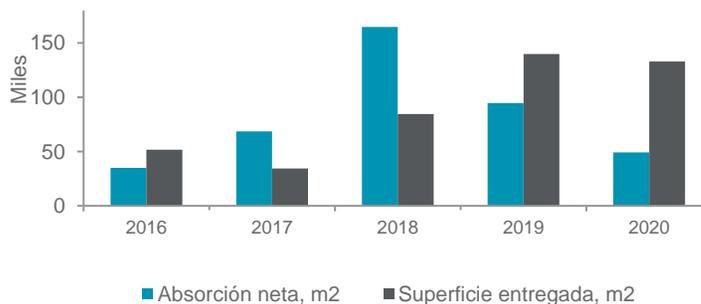
Por su parte, el submercado Sur registra una disminución del 86% de la vacancia en comparación al semestre anterior, transformándose en un atractivo tanto para empresas de última milla como para inversionistas para la construcción de nuevos proyectos.

El submercado que mayor absorción presentó corresponde a Norponiente, con 59% del total de m², debido a la rápida ocupación registrada en nuevos proyectos, los que en etapa de construcción ya se encontraban arrendados como es el caso de Megacentro Miraflores III y Anya lo Echevers.

PRECIO:

Los precios de renta para el mercado de bodegas cerraron con un valor de 0,120 UF/m² para clase A y 0,108 UF/m² en clase B. Es importante remarcar que, en clase A, el valor queda sujeto a la escasa disponibilidad de superficie (en comparación con el período anterior, hubo una reducción del 92% en la disponibilidad de bodegas clase A), lo cual no es representativo del mercado, que maneja valores de entre 0,130 y 0,140 UF/m².

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Las mejoras en la actividad económica han sido más lentas de lo previsto en Septiembre. El retiro de ahorros previsionales ha generado aumentos transitorios en el consumo, sin embargo las restricciones sanitarias hacen que los sectores de construcción y servicios continúen muy afectados.

De acuerdo a los indicadores nacionales, el índice de producción minera registra un aumento de 1,9% a nivel interanual, en parte debido al alza de 1,8% de la extracción y procesamiento del cobre. Mientras que la actividad económica proyecta para el año 2021 un crecimiento entre 5,5 y 6,5% y para el año 2022 espera que retorne a los niveles de septiembre 2019, sujeto al avance del proceso de vacunación en el año 2021, llegando a un crecimiento entre 3 y 4%. Finalmente la inversión ha mejorado, favorecida por la gradual reanudación de obras y faenas. Tras caer 13% este año, el año 2021 se proyecta que aumente a 7,3%, sujeto a incertidumbre.

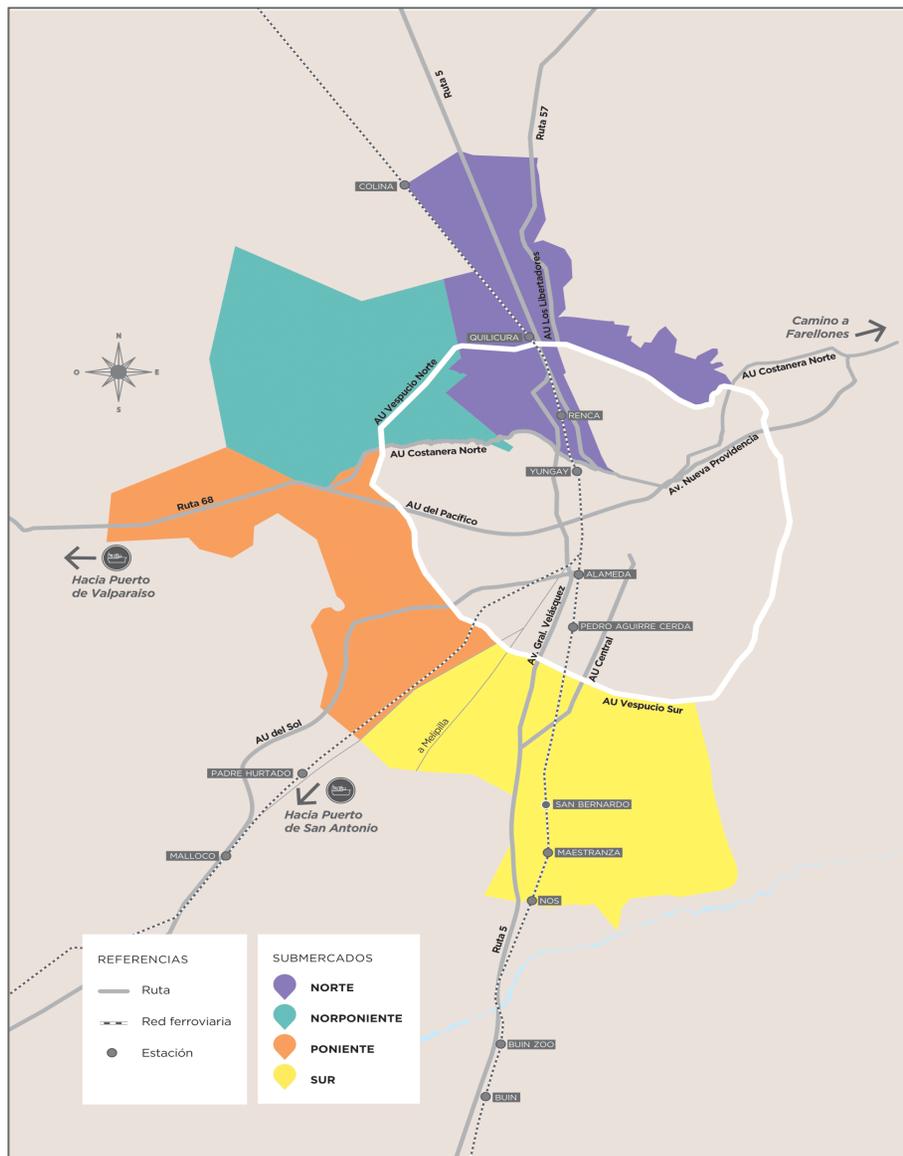
En cuanto al panorama internacional, los mercados financieros internacionales han presentado una importante recuperación, debido a las noticias de las vacunas. China ha liderado la recuperación con indicadores que igualan o superan los registrados antes de la pandemia, lo que ha impactado de manera positiva en el precio del cobre.

PANORAMA FUTURO

Se espera que para el próximo semestre entren 126.134 m², de los cuales 112.000 m² son Clase A y se ubican en el submercado Norte. En este submercado, hay en construcción tres proyectos "build to suit", siendo uno de ellos "Mercado Libre", el que finalizaría con 100.000 m² para el año 2022.

El gran desafío que presentará el mercado de bodegas, considerando la baja vacancia y el dinamismo producido por el e-commerce, será el de incrementar la participación de bodegas clase A, las cuales hoy cuentan con un 38% de participación en el stock y con una vacancia que tiende a cero.

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.

Industrial S2 2020

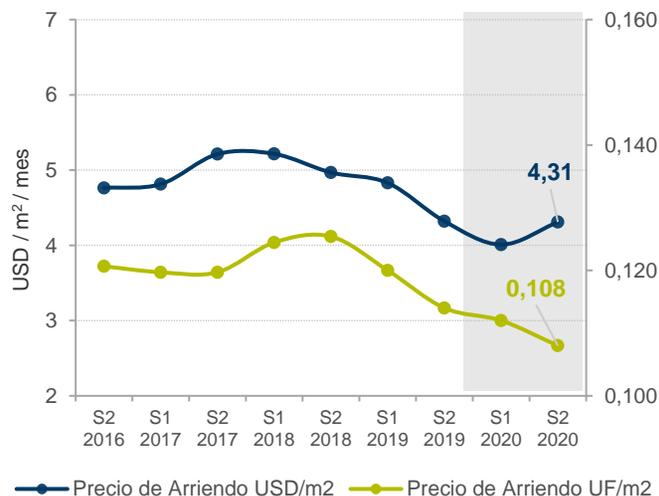
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO (*)	NÚMERO DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²) (**)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/M ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (UF/M ² /MES) (***)
Poniente Clase A	407.603	3	-	-	23.068	-	184.000	-	-
Poniente Clase B	1.484.222	10	182.611	12,30 %	-108.645	-	576.090	\$ 4,23	0,106
Norponiente Clase A	881.138	16	-	-	44.958	-	124.873	-	-
Norponiente Clase B	311.367	10	24.333	7,81 %	55.917	14.134	14.134	\$ 4,39	0,110
Sur Clase A	60.427	1	-	-	3.400	-	68.000	-	-
Sur Clase B	426.859	10	4.304	1,01 %	28.174	-	68.000	\$ 5,19	0,130
Norte Clase A	78.000	1	3.100	3,97 %	866	112.000	210.576	\$ 4,79	0,120
Norte Clase B	82.000	3	5.388	6,57 %	1.500	-	40.000	\$ 5,50	0,138
SUBTOTALES CLASE A	1.427.168	21	3.100	0,22 %	72.292	112.000	587.449	\$ 4,79	0,120
SUBTOTALES CLASE B	2.304.448	33	216.636	9,40 %	-23.054	-	684.090	\$ 4,31	0,108
TOTAL	3.731.616	54	219.736	5,89 %	49.238	126.134	1.271.539	\$ 4,31	0,108

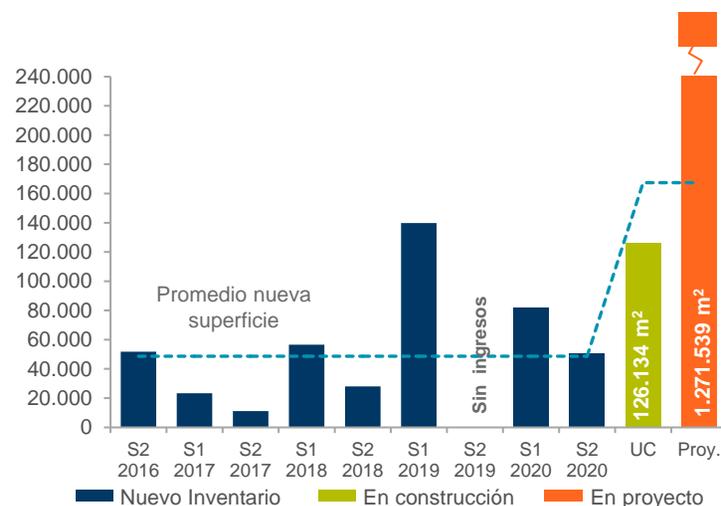
(*) Corresponde a superficie rentable según información disponible

(**) 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 23 de Diciembre de 2020: 1 UF = CLP \$ 29.077,84 = USD \$39,89; 1 USD = CLP \$728,96

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO UF / M² / Mes vs. USD / M² / Mes



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage

+56 232 539 610

Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com

VICTOR MUÑOZ

Market Research Assistant

+56 232 539 623

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 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.