

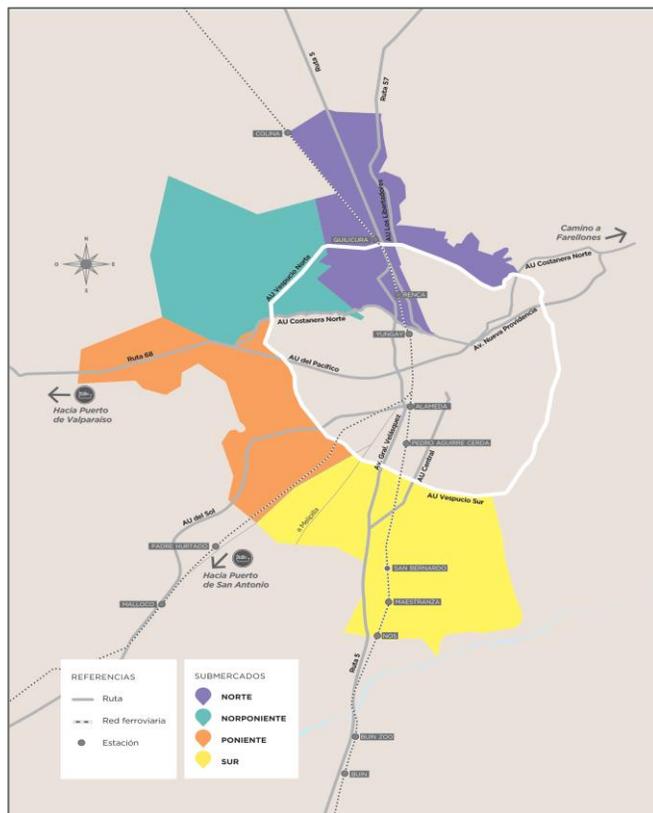
PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

SANTIAGO | Q3 2021

Durante el tercer trimestre del año aún se vive una situación de pandemia, sin embargo, el avance en el plan de vacunación ha contribuido a reducir fuertemente las restricciones en comparación con los meses anteriores. Las compras mediante comercio electrónico han continuado creciendo al ritmo de los retiros de los fondos de pensiones (AFP), dando impulso a la necesidad de las empresas de retail por arrendar los espacios remanentes en el mercado de bodegas. En consecuencia, la baja disponibilidad al cierre del segundo trimestre, sumado al ávido interés de las empresas por la expansión de sus operaciones, han provocado, como **suceso histórico**, una **vacancia del 0%** al cierre del presente informe.

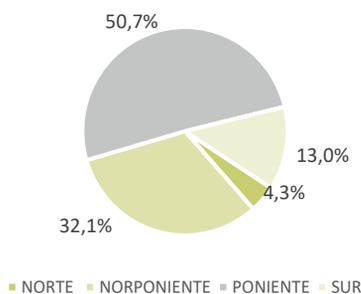
El considerable incremento en los índices de consumo ha llevado a un alza de la inflación, aumentando el precio de diversos productos, especialmente en rubros tales como vestimenta y calzado, electrónica, línea blanca y automóviles. A su vez, persisten los problemas en la disponibilidad de existencias, los tiempos de despacho y costos de transporte.

Actualmente, el mercado de bodegas cuenta con 3.759.750 m², los que se reparten de la siguiente manera, 1.403.168 m² en clase A y 2.356.582 m² en clase B. Donde casi el 51% se concentra en el submercado Poniente.

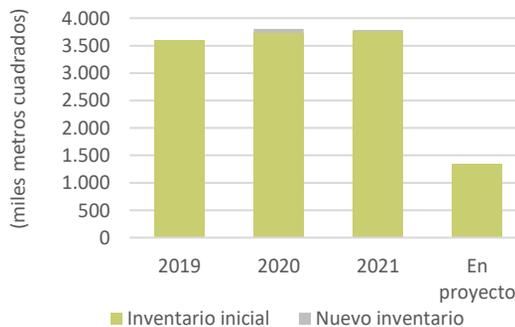


Inventario y disponibilidad

Distribución del inventario por zonas (m²)



Evolución del inventario (m²)



Distribución de la disponibilidad por zonas (m²)



(*) Datos al cierre del 2021Q3. Para efectos de este análisis y considerando etapa en la cual se encuentra el mercado logísticos, están incluidos todas las bodegas clasificadas como A y B.

PANORAMA DE BODEGAS LOGÍSTICAS

SANTIAGO | Q3 2021

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADO / ZONA	INVENTARIO (m ²)	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)
ZONA NORTE	160.000	0	0%	138.000
ZONA NORPONIENTE	1.206.639	0	0%	0
ZONA PONIENTE	1.905.825	0	0%	0
ZONA SUR	487.286	0	0%	0
TOTAL	3.759.750	0	0%	138.000

Datos al cierre del 2021Q3 expresados como promedio para clase A y B
En función de la nula disponibilidad de bodegas no hay referencia de precio pedido.

Precio, sucesos importantes y oportunidades

Los precios de renta de bodegas al segundo trimestre se encontraban en un promedio de 0,120 UF/m². Sin embargo, la nula vacancia provocó una subida de los mismos llegando a un promedio de 0,130 UF/ m². Este precio de renta presentará variaciones al alza al corto plazo debido a la nula vacancia del mercado y la alta demanda por este tipo de superficie.

La superficie disponible al cierre del segundo trimestre de este año llegó a 56.000 m², que se terminaron de ocupar durante el tercer trimestre, generando una vacancia histórica de 0%. El arriendo se debe, en su mayor parte, a empresas del rubro retail que expandieron sus operaciones y por tanto sus necesidades de espacio para abastecimiento. A la vez, existe un retraso generalizado en los envíos internacionales que, sumado a la baja productividad a nivel global como consecuencia de la pandemia, hacen prever problemas de stock futuros.

Los submercados Norte y Sur, serán polos para la futura inversión, por la disponibilidad de terrenos y valor de suelo más bajos.

Proyección a futuro

Actualmente, existen 138.000 m² en construcción en el submercado Norte, para ser entregados durante el próximo trimestre. Por su parte, para 2022 hay proyectados 402.873 m² (el 76% clase A), los cuales aún no iniciaron obras. La alta demanda generada en 2021 debería actuar como un evento que movilice la construcción especulativa de bodegas para un mercado que claramente está a la espera de inversiones.

138.000 m²
EN CONSTRUCCIÓN PARA
ENTREGA EN 2021



0%

TASA DE VACANCIA PROMEDIO
Q3 2021

Clasificación de bodegas



Metros cuadrados

Para mayor información:



Victor Muñoz
Market Research
victor.munoz@cushwake.com



Mathieu Meot
Brokerage Industrial
Mathieu.meot@cushwake.com