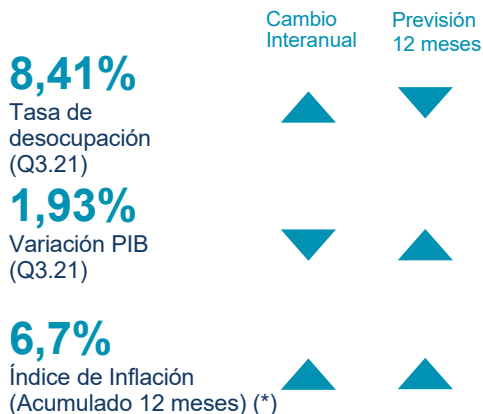


## Industrial S2 2021



### INDICADORES ECONOMICOS S2 2021



(\* ) Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m<sup>2</sup> /Mes  
Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 277 / 7 de Diciembre 2021 (INE)

### VISION DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

La disponibilidad remanente del semestre anterior fue arrendada en su totalidad por empresas del rubro del retail, impulsadas por el e-commerce, que ya traía un enorme impulso desde el año pasado. Esto generó un impacto que llevó la vacancia a 0% en este semestre. Los arriendos observados corresponden a empresas que ya utilizaban espacios en parques logísticos y que aprovecharon cierta disponibilidad para expandir sus operaciones.

Los operadores se encuentran buscando opciones de expansión de sus centros logísticos con la compra de nuevas tierras, mientras que, la baja superficie disponible para arriendo ha generado complicaciones para el ingreso de nuevos ocupantes.

Se registra un ingreso de superficie de 124.000 m<sup>2</sup> en el submercado Norte, totalmente arrendada, en su mayoría por empresas utilizando el sistema “built to suit”.

### OFERTA O DEMANDA:

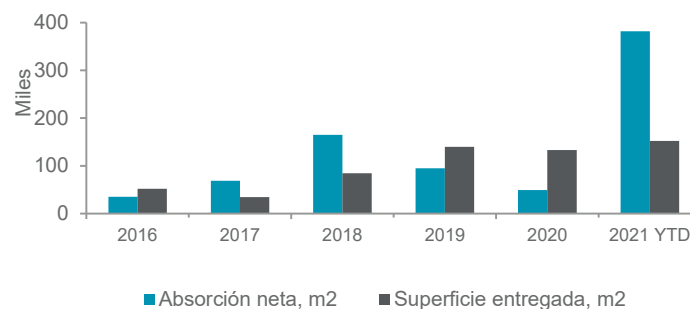
La absorción neta semestral fue de 193.727 m<sup>2</sup>, 1,84% superior al mismo periodo de 2020. En cuanto al análisis anual, se registraron 381.870 m<sup>2</sup> ocupados, siendo casi 8 veces mayor a los 49.238 m<sup>2</sup> del año 2020. Principalmente, debido a que 2020 se caracterizó por la mudanza de algunas empresas a su propio “built to suit”. Para este año, la demanda fue impulsada por un aumento del consumo y fuertes proyecciones del e-commerce debido al alza de restricciones sanitarias, lo cual generó una mayor demanda de espacios de bodega.

Por otra parte, se observa que la liberación de superficie anual disminuyó de 288.252m<sup>2</sup> en 2020 a 55.051 m<sup>2</sup> en 2021, lo que podría significar que, ante las condiciones actuales, la superficie liberada tienda a ser aún menor durante 2022 y que se arriende con mayor inmediatez.

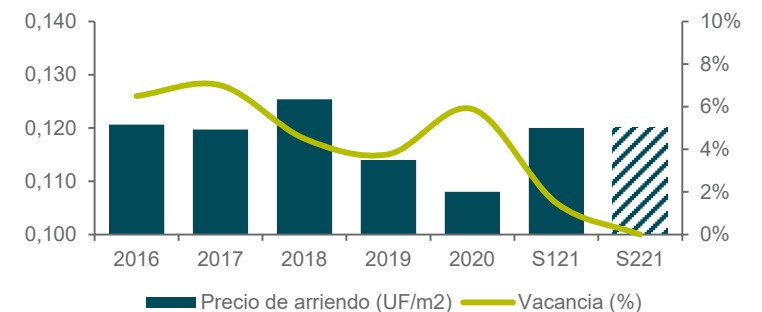
### PRECIO:

Los precios de renta para el mercado de bodegas cerraron el semestre en un valor de 0,120 UF/m<sup>2</sup>, por lo que, para efectos de nueva disponibilidad, es esperable que los precios tengan un alza de al menos un 10% y que al corto plazo sigan en aumento debido a la escasez de superficie.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



### PANORAMA ECONÓMICO

El último reporte 2021 del Banco Central “Informe de Política Monetaria”, afirma que la actividad económica ha continuado mostrando un gran dinamismo, siendo mayor a lo previsto en septiembre; con una estimación de crecimiento para cierre del 2021 entre 11,5 y 12%, principalmente por el aumento en el consumo y el impacto positivo en la actividad de los sectores relacionados a éste. Mientras que, para los años 2022 y 2023 habrá una importante reducción llegando a 1,5 y 2,5% en 2022 y entre 0,0 y 1,0 % el 2023.

En cuanto a la inflación anual, esta se mantendrá en torno a 7% por algunos meses, con tendencia decreciente para los siguientes dos años, ubicándose por sobre 3% en el año 2023, mientras que, la inversión registra un aumento gracias a la reactivación de proyectos de edificación y de obras de ingeniería relacionadas con la minería, alcanzando para este 2021 los valores más altos de los últimos 5 años, sin embargo, para el próximo año la proyección muestra un debilitamiento producto de la incertidumbre.

En relación con la situación externa, la economía mundial sigue recuperándose de los impactos de la pandemia, a pesar de ello hay un dinamismo menor de lo esperado, con principales problemas en la oferta, debido a disrupciones en la cadena de suministros, escasez y altos precios de diversas materias primas así como mercados laborales con una lenta recuperación.

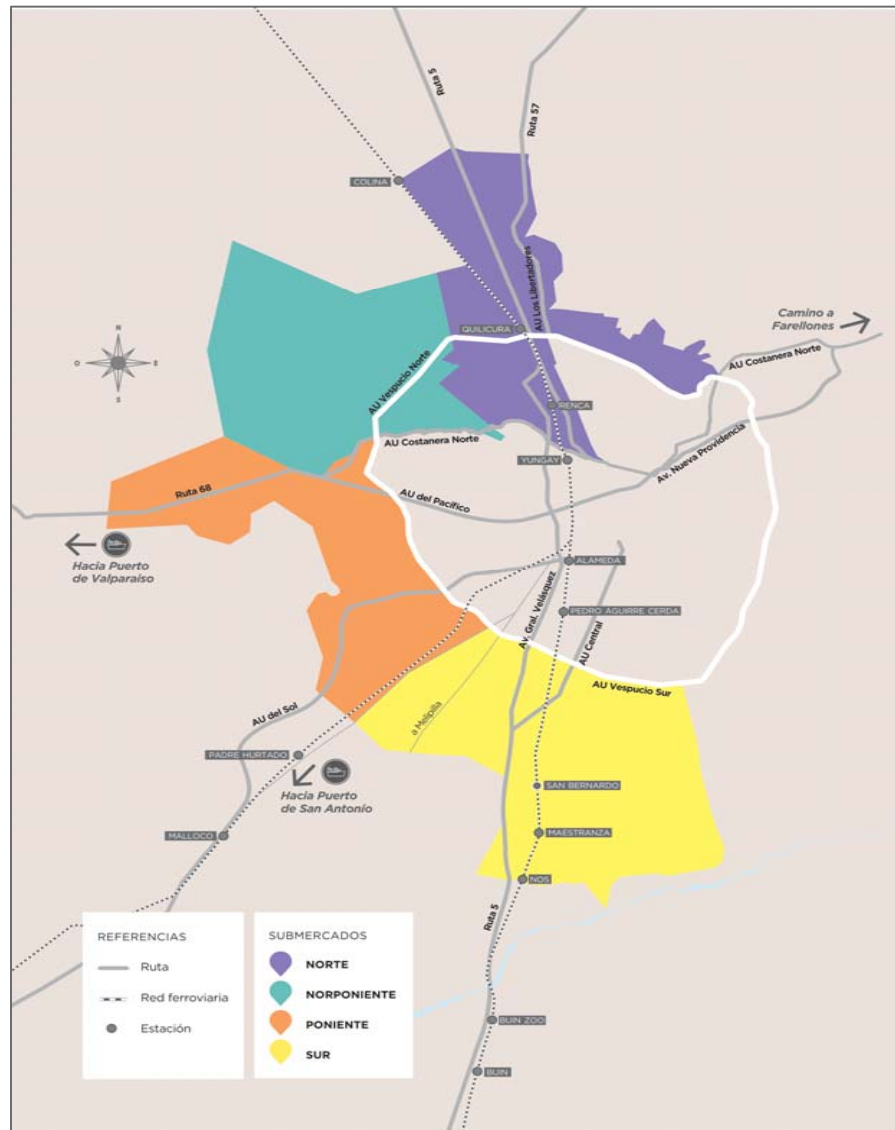
### PANORAMA FUTURO

Continúan los retrasos en la construcción, causados por el alza de precio en los materiales, el alto valor de los commodities, demoras en logística marítima y el costo del transporte internacional.

Se espera que, para este año, el proyecto Megacentro Buenaventura entregue el remanente de 175.000 m2 por etapas, el cual tiene 91% de su totalidad alquilado, por otra parte, han informado que 150.873 m2 puedan entrar este año, sin embargo, ninguno ha comenzado obras, por lo que, se podría esperar que no hubiera ingresos.

Se proyecta que el 2022 la nula vacancia se mantendrá en al menos unos 24 meses, dada la alta demanda por este tipo de superficie y la escasa entrega de proyectos, los cuales entrarían en su gran mayoría pre alquilados.

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



### METODOLOGÍA EMPLEADA

#### Clasificación de bodegas

**A:** Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> / 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 m<sup>2</sup> / Altura al hombro: Menor a 9 metros / Construcción: Sin andenes nivelados y pisos de menor calidad. Antigüedad: mayor a 15 años.

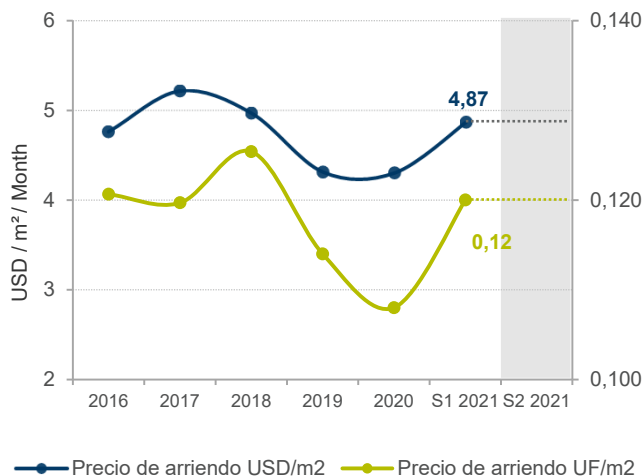
### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA(%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (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	-	-	-	-	184.000	-	-
Norponiente Clase A	857.138	15	-	-	-	-	100.873	5,4	0,133
Sur Clase A	60.427	1	-	-	-	-	68.000	-	-
Norte Clase A	202.000	3	-	-	141.100	175.000	-	-	-
<b>SUBTOTALES CLASE A</b>	<b>1.527.168</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>141.100</b>	<b>175.000</b>	<b>352.873</b>	<b>5,40</b>	<b>0,133</b>
Poniente Clase B	1.498.222	11	-	-	192.611	-	566.090	4,31	0,106
Norponiente Clase B	349.501	12	-	-	38.467	-	-	4,79	0,118
Sur Clase B	426.859	10	-	-	4.304	-	68.000	4,87	0,12
Norte Clase B	82.000	3	-	-	141.100	-	40.000	-	-
<b>SUBTOTALES CLASE B</b>	<b>2.356.582</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240.770</b>	<b>-</b>	<b>674.090</b>	<b>4,75</b>	<b>0,117</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.883.750</b>	<b>58</b>	<b>-</b>	<b>- %</b>	<b>381.870</b>	<b>175.000</b>	<b>1.026.963</b>	<b>4,87</b>	<b>0,120</b>

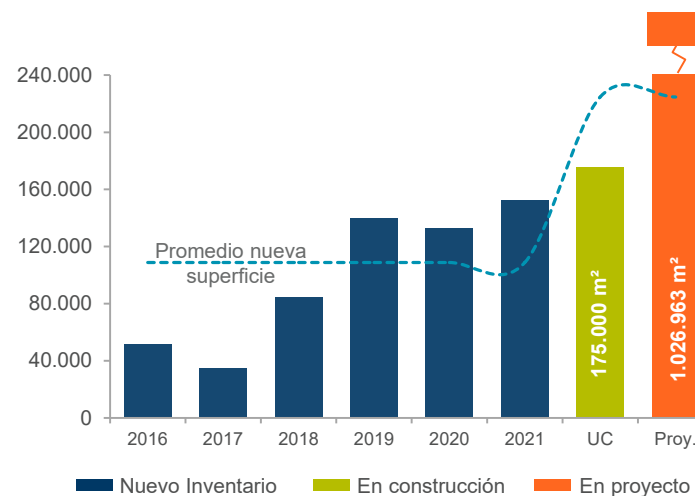
(\*\*) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

(\*\*\*) 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.

### 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 of 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](http://cushwakechile.com)

### A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 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](https://twitter.com/CushWake) en Twitter.

©2022 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.

(\*\*\*) Nota: Debido a que la vacancia del trimestre es 0 %, no es posible analizar el precio pedido actual y se toman como referencia los valores (UF y USD) del período anterior.