

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

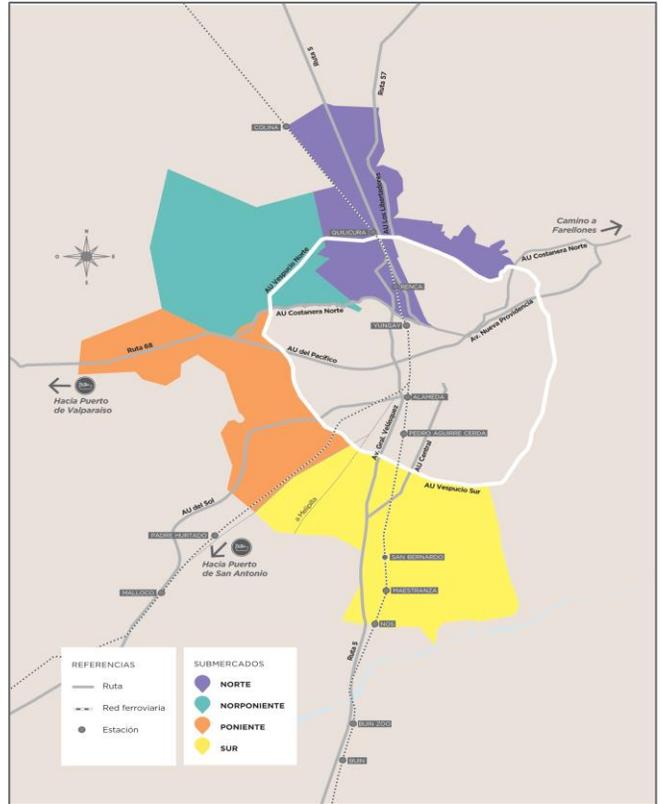
CHILE | T1 2022

El primer trimestre del año 2022 comienza con mínimos niveles de vacancia, debido a la alta demanda en el mercado y la escasez de superficie en este tipo de activos. El e-commerce ha empezado a madurar, con empresas que han apostado a tener mayor presencia en los Marketplace y por ende un mayor interés en la cercanía a sus clientes, lo que podría condicionar el desarrollo de las bodegas debido a la importancia de éstas en la operación de las empresas.

Otro de los efectos registrados en el último tiempo ha sido el alza en las contribuciones, que junto al incremento de la materia prima y la baja vacancia, han impactado en la tendencia alcista de la renta, para nuevos contratos.

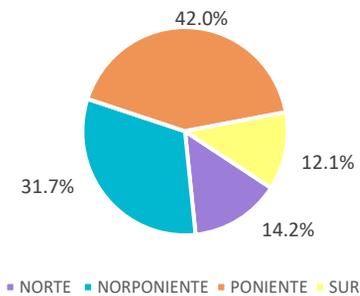
Actualmente, el mercado de centros logísticos cuenta con 4.825.138 m² totales, repartidos en 1.800.157 m² clase A y 3.024.981 m² en clase B, donde el 42% se concentra en el submercado Poniente.

Este trimestre el mercado cuenta con 23.400 m² disponibles, donde la gran mayoría corresponde al submercado Sur.



Inventario y disponibilidad

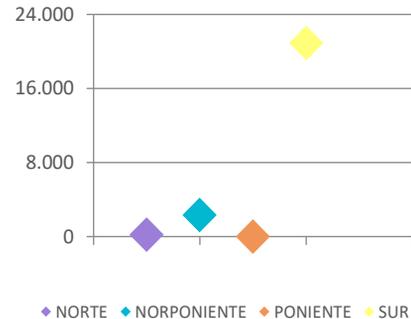
Distribución del inventario por zonas (m²)



Evolución del inventario (m²)



Distribución de la disponibilidad por zonas (m²)



(*) Datos al cierre del 2022T1. Para efectos de este análisis y considerando etapa en la cual se encuentra el mercado logístico, están incluidos todos los centros logísticos clasificados como A y B. Todos los años se realizan correcciones, por lo que podrían existir más inventario producto de rectificación de superficie y/o adición de otros centros logísticos.

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

CHILE | T1 2022

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADO / ZONA	INVENTARIO (m ²)	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	EN CONSTRUCCIÓN O EN PROYECTO (m ²)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (UF/m ² /MES) (*)
ZONA NORTE	684.259	192	0,03%	264.583	0,155
ZONA NORPONIENTE	1.528.785	2.322	0,15%	546.020	0,150
ZONA PONIENTE	2.028.409	-	0,00%	775.670	0,153
ZONA SUR	583.685	20.900	3,58%	349.633	0,150
TOTAL	4.825.138	23.414	0,49%	1.935.906	0,152

(*) Se deja constancia que es escasa la superficie disponible por lo cual no existe precio pedido. En función a esto se realizaron consultas con los operadores para establecer precios de referencias mediante cotizaciones.

(**) Tasa de cambio al 7 de Abril 2022, Dólar= CLP \$ 794,58, 1 UF= CLP \$ 31.749,20. USD \$ 39,95

Precio, sucesos importantes y oportunidades

El mercado de bodegaje se encuentra en un momento histórico, dado que luego de varios años en tendencia bajista se ha producido una subida generalizada en el precio pedido, producto de la nula oferta y la baja construcción de espacios especulativos.

En función de lo anterior, no existe un precio pedido en el mercado actual, producto de la baja vacancia. Por tal motivo, se estimaron precios para el presente informe con consultas a los principales actores de la industria, con el fin de establecer valores de referencia ante la nula oferta. En consecuencia, se concluye en un valor promedio estimado de 0,152 UF/m².

Se registran dos ingresos en el submercado Norte, una fase de Megacentro Buenaventura y Bodega FAC Lautaro, entrando con una absorción positiva de 72.000 m² totales, es decir, completamente arrendados.



0,152 UF/ m²/ mes

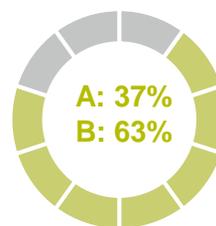
PRECIO DE RENTA PROMEDIO
(Precio pedido)
T1 2022



0,49%

TASA DE VACANCIA PROMEDIO
T1 2022

Clasificación de centros logísticos



Metros cuadrados

Proyección a futuro

Para el primer semestre del 2022 se prevé el ingreso de 139.740 m² mientras que para el segundo semestre entrarán 377.027 m², sumando un total de 516.767 m².

Se espera que los precios sigan en aumento hasta que los problemas coyunturales dejen de afectar la construcción de bodegas.

516.767 m²
EN CONSTRUCCIÓN PARA
ENTREGA EN 2022



Para mayor información:



Rosario Meneses
Market Research Leader
rosario.meneses@cushwake.com



Mathieu Meot
Brokerage Industrial
Mathieu.meot@cushwake.com