

Industrial S1 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

0,43 %
Índice de Vacancia



244.804 (m²)
Absorción Neta



0,163 (UF/m²)
Precio de arriendo pedido (*)



INDICADORES ECONOMICOS S2 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

7,8 %
Tasa de desocupación (S1.22)



-3,6 %
Variación PIB (S1.22)



11,5 %
Índice de Inflación (Acumulado 12 meses) (*)



(*) Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m² /Mes
Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 283 / 8 de Junio 2022 (INE)

VISION DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

Este semestre termina nuevamente con una vacancia tendiente a cero en la Región Metropolitana. La demanda está generada, entre otras razones, por empresas de productos de Línea Blanca, Alimentos, Vestuario y Tecnología que necesitan espacio debido principalmente al sobre stock.

Se registra el ingreso de 265.066 m², concentrados en seis proyectos nuevos arrendados en su totalidad; dos de ellos se ubican en la zona sur, sumando 88.853 m² al inventario. Por otra parte, tres de los cuatro proyectos nuevos que ingresaron, se encuentran en manos de un solo operador, lo que reafirma que el crecimiento se ha consolidado en un número acotado de inversionistas en la industria.

Los centros logísticos tipo “Built to Suit” lideran los proyectos en construcción con un 58% de la superficie total, y se espera que ingresen al mercado entre 2022 y 2023. Esta modalidad genera mayor certidumbre para la inversión en la actualidad, considerando los altos precios de los materiales de construcción y la tendencia al alza de las contribuciones. Por un lado, el desarrollador evita el riesgo de la vacancia y adicionalmente asegura un contrato de varios años con un solo ocupante.

OFERTA O DEMANDA:

La absorción neta cierra en 244.804 m², representando un incremento del 30% respecto al mismo período del año anterior. Es importante considerar que gran parte de la demanda actual no se está reflejando en la absorción de este semestre. Esto radica en que, producto de la nula vacancia, las empresas están firmando contratos para proyectos que se encuentran aún en construcción. Por lo tanto, esa superficie se verá reflejada en la absorción a medida que vaya ingresando progresivamente al mercado.

Muchos contratos de arriendo que concluyen se están tomando inmediatamente por la expansión de otros ocupantes del mismo centro o nuevos inquilinos que están haciendo listas de espera. Es por esto que la desocupación de bodegas no se hace visible para el resto del mercado.

PRECIO:

Los precios de renta para el mercado de bodegas cerraron el semestre en un valor de 0,163 UF/m², un 30% superior respecto a lo registrado en el segundo semestre del año 2021. En la actualidad no existe un precio pedido confiable, producto de la nula vacancia. Por tal motivo se estimaron precios con consultas a los principales actores de la industria reuniendo cifras asociadas a contratos de superficies disponibles en proyectos en construcción.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El informe de política monetaria del Banco Central confirma que la inflación sigue escalando, alcanzando su máximo nivel de las últimas décadas. Esto se debe entre otros factores al aumento de la demanda durante 2021. La proyección a mediano plazo muestra que el ajuste de los desequilibrios macroeconómicos se mantiene como el elemento central para que la inflación converja a 3% en un plazo de dos años.

El informe del Imacec de mayo de 2022 confirma que la producción de bienes creció 1,6% y la minería presentó una caída de 0,1%. La actividad comercial presentó una variación desestacionalizada del -2,3%, resultado explicado por la caída de las ventas minoristas, en particular de supermercados y grandes tiendas. Esto podría repercutir en el desempeño de la demanda por almacenamiento a mediano y largo plazo, normalizando, por lo tanto, las vacancias y los precios.

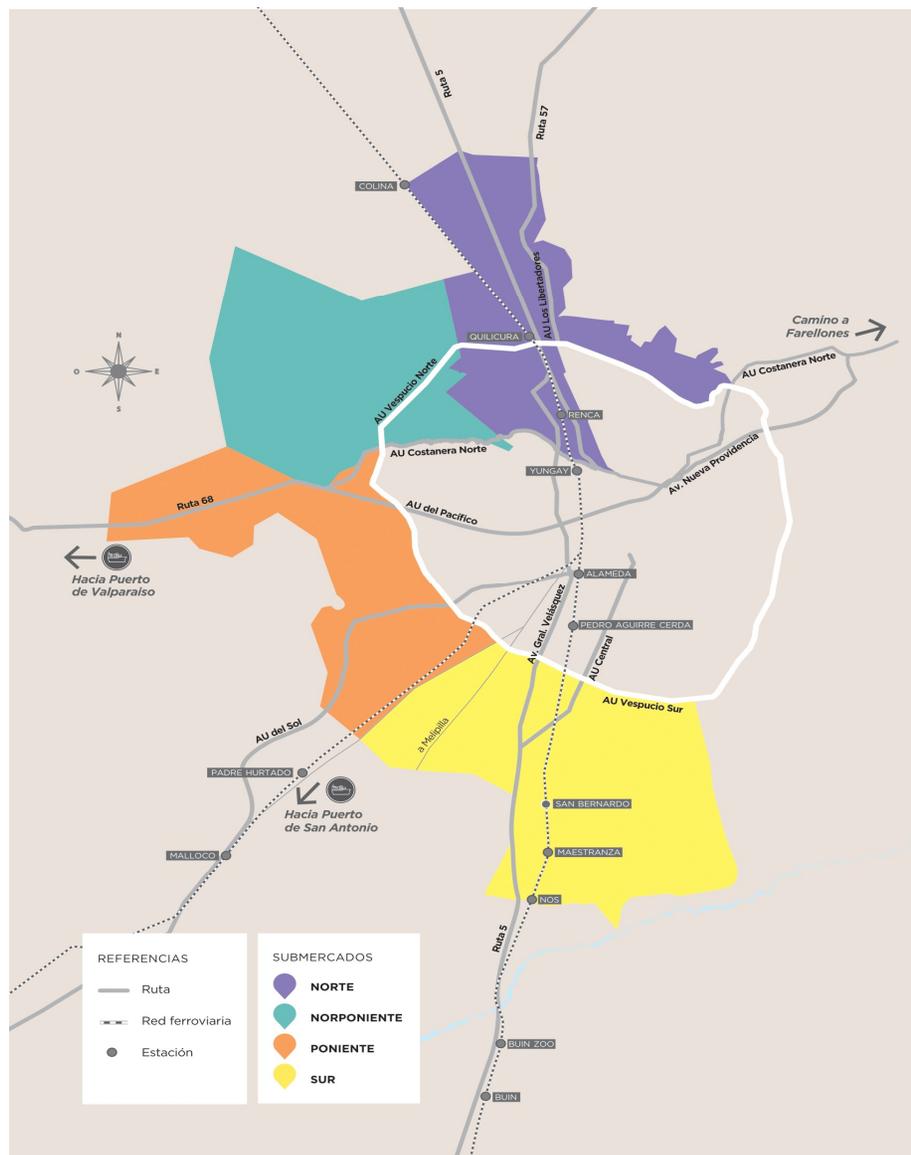
PANORAMA FUTURO

Se espera que, en el último semestre de este año, ingresen al mercado 188.905 m², de los cuales el 93% se encuentra ya arrendado. Es importante considerar que el 60% de los proyectos que están en construcción se ubican en la zona Nororiente y corresponden en su mayoría a ampliaciones de grandes proyectos existentes.

El aumento de los anteproyectos y permisos para centros logísticos ha aumentado de manera exponencial, hoy existen un total de 1.541.623 m² en proyectos confirmados, que suman 27 centros. Dentro de este grupo de proyectos, al menos un 30% está esperando contar con un contrato de arriendo para comenzar sus faenas de construcción.

La zona Nororiente lidera la preferencia de los proyectos nuevos clase A en forma indiscutida, contando con el 40% del total. En esta zona se distribuyen las superficies en forma equitativa, en los "clusters" industriales de Lo Boza, El Noviciado y El Montijo, contando como principal eje logístico, la autopista Américo Vespucio Norte Express, que cuenta con las condiciones más favorables para los despachos de última milla.

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.

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.

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

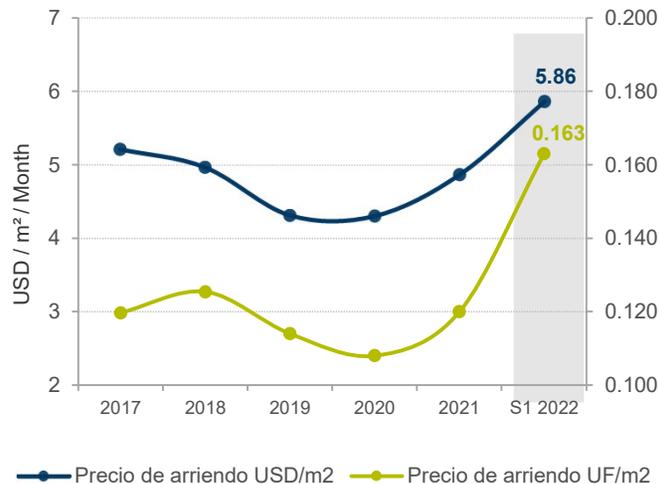
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA(%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (***) (UF/m ² /MES)(****)
Poniente Clase A	485.483	4	-	-	-	-	229.553	5,57	0,155
Norponiente Clase A	930.162	17	-	-	54.535	87.760	324.973	5,65	0,157
Sur Clase A	141.289	3	-	-	41.740	-	205.454	5,72	0,159
Norte Clase A	389.176	7	-	-	100.000	75.000	46.797	6,65	0,185
SUBTOTALES CLASE A	1.946.110	31	-	-	196.275	162.760	806.777	5,83	0,162
Poniente Clase B	1.542.926	13	-	-	-	-	516.090	4,50	0,125
Norponiente Clase B	652.836	19	-	-	2.000	63.288	24.886	6,29	0,175
Sur Clase B	531.249	13	20.900	3,93	47.113	-	68.000	6,55	0,182
Norte Clase B	345.083	15	776	0,22	- 584	27.000	125.870	6,26	0,174
SUBTOTALES CLASE B	3.072.094	60	21.676	0,71	48.529	90.288	734.846	5,93	0,165
TOTAL	5.018.204	91	21.676	0,43	244.804	253.048	1.541.623	5,86	0,163

(**) 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.

(****) Los precios catastrados corresponden a valores solicitados en proyectos futuros, superficies expresadas en las columnas "En construcción" y "En proyecto"

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (***) UF/m²/Mes vs. USD/m²/Mes



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



ROSARIO MENESES

Market Research Leader

+56 999 492 991

Rosario.meneses@cushwake.com

GUSTAVO VALENZUELA

Director of Brokerage

+56 232 539 610

Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com

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 2021, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 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 siga a @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) de los proyectos en construcción