

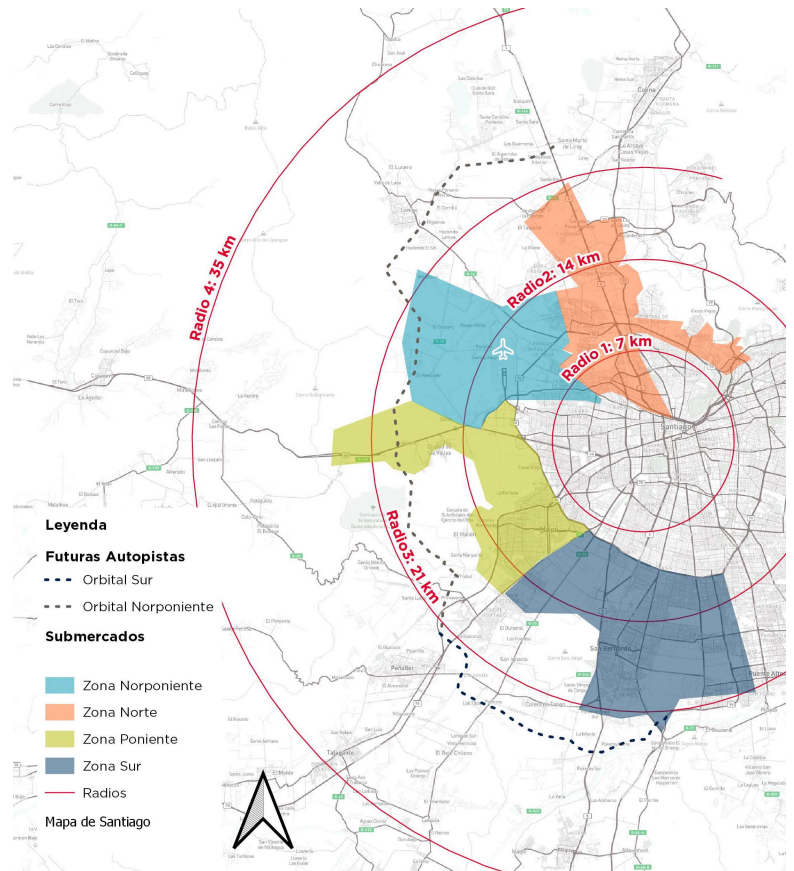
# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## CHILE | T3 2022

Al cierre del tercer trimestre de 2022, la vacancia continúa en cero y la demanda se encuentra subyacente en proyectos que están en construcción y que ingresan al mercado sin disponibilidad.

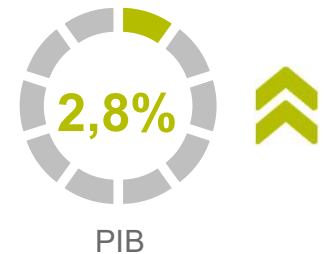
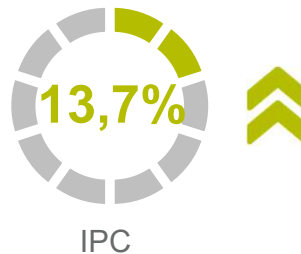
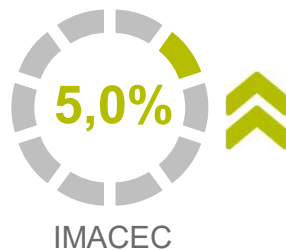
El aumento de la inflación durante este año ha comenzado a impactar en el consumo, generando una contracción en la actividad comercial en general. Sumado a esto, según la Cámara de Comercio de Santiago, la actividad del comercio electrónico marca una leve baja en el primer semestre del año, ante el aumento del trabajo presencial y la disminución de las restricciones sanitarias. Estos fenómenos podrían afectar a corto plazo la demanda por bodegas, efecto que podría comenzar apreciarse en los primeros meses de 2023.

La producción de este año ya ha sumado en total más de 313.000 m<sup>2</sup>, lo que representa el doble de lo que se agregó al inventario en los años 2019 y 2020. Si se cumple con las entregas de nuevos centros logísticos informadas por los desarrolladores, en los próximos dos años debiesen ingresar al mercado un promedio de 460.000 m<sup>2</sup> por año.



## Inventario y disponibilidad

En el tercer trimestre se muestra una leve tendencia al alza en todos los indicadores.



**Fuentes:**  
**Imacec:** estimación que resume la actividad de los distintos sectores de la economía en un determinado mes. Actualización: agosto de 2022.  
**IPC:** es un indicador económico que mide mes a mes la variación de los precios de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo de los hogares urbanos: Actualización: Septiembre del 2022  
**PIB:** El Producto Interno Bruto o Producto Interior Bruto (PIB) es la medida estándar del valor agregado creado mediante la producción de bienes y servicios en un país durante un periodo determinado.- julio de 2022

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## CHILE | T3 2022

### El comportamiento de los submercados

SUBMERCADO / ZONA	INVENTARIO (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	EN CONSTRUCCIÓN O EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (UF/m <sup>2</sup> /MES) (*)
ZONA NORTE	734.259	1.184	0,16%	274.667	0,171
ZONA NORPONIENTE	1.630.998	-	0,00%	626.143	0,165
ZONA PONIENTE	2.028.409	-	0,00%	745.643	0,160
ZONA SUR	672.538	-	0,00%	316.654	0,158
TOTAL	5.066.204	1.184	0,02%	1.963.107	0,167

(\*) 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 30 de Septiembre 2022, Dólar= CLP \$ 966, 1 UF= CLP \$ 34.258. USD \$ 35,97

### Precio, sucesos importantes y oportunidades

Ante la nula vacancia, se ha generado una oferta de proyectos futuros. Los desarrolladores proponen locaciones y ajustan las especificaciones del centro logístico a las necesidades de la demanda, sujeto a un contrato de arriendo firmado. Es así como las superficies que entran al mercado este año ya se encuentran 100% comprometidas y las que están programadas para 2023 ya cuentan con una ocupación del 50%, según lo informado por los operadores. El precio de arriendo por metro cuadrado es el registrado por los proyectos en construcción en oferta, considerándose un promedio de 0,167 UF/m<sup>2</sup>. Los proyectos que están más cerca de la fecha de entrega han aumentado sus precios promedio de arriendo a 0,173 UF/m<sup>2</sup>. Los que han iniciado sus obras e ingresan al mercado el 2024 han ajustado sus precios de arriendo promedio a 0,15 UF/m<sup>2</sup>, proyectando un aumento de la vacancia para ese periodo. En este trimestre se registra el ingreso de la primera etapa de un centro logístico clase A ubicado en Enea, correspondiente a 48.000 m<sup>2</sup>. Esta superficie será la responsable de la absorción positiva del trimestre, ya que ingresa 100% ocupada.



## 0,167 UF/ m<sup>2</sup>/ mes

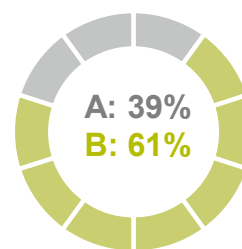
PRECIO DE RENTA PROMEDIO  
(Precio pedido)  
T3 2022



## 0,02%

TASA DE VACANCIA PROMEDIO  
T3 2022

#### Clasificación de centros logísticos



Metros cuadrados

### Proyección a futuro

Para el segundo semestre de 2022 se prevé el ingreso de 121.925 m<sup>2</sup>, que corresponden a ampliaciones de proyectos existentes en las zonas Norte y Norponiente, cerrando el año con un inventario de 5.167.349 m<sup>2</sup>

El resto de la superficie en construcción suma 471.373 m<sup>2</sup>, se espera que más del 90% ingrese al mercado durante 2023.

**101.145 m<sup>2</sup>**  
EN CONSTRUCCIÓN PARA  
ENTREGA EN 2022



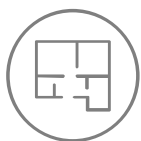
# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## CHILE | T3 2022

### Análisis por radios

INDICADOR	RADIO DE 0 A 7 KM ULTIMA MILLA	RADIO DE 7 A 14 KM CIRCUNVALACIÓN	RADIO DE 14 A 21 KM ZONA AGROINDUSTRIAL	RADIO > A 21 KM NÚCLEOS SUBURBANOS
Inventario (m <sup>2</sup> )	43.801	3.749.741	1.123.018	101.644
Vacancia T3. 2022	0%	0%	0%	0%
Precio Pedido (UF/m <sup>2</sup> )	0,165	0,168	0,162	0,147
Absorción neta T3. 2022 (m <sup>2</sup> )	0	48.000	0	0
Superficie en construcción (m <sup>2</sup> )	27.000	330.826	214.692	0
Superficie en proyecto (m <sup>2</sup> )	0	214.692	925.597	83.200

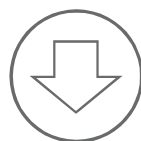
### Principales indicadores en los radios



#### 925.597 m<sup>2</sup>

**EN PROYECTO**

El radio de 14- 21 Km es el que cuenta con la mayor superficie en proyecto.



#### 0%

**NULA VACANCIA**

Desde hace un año la vacancia es igual a cero en toda la Región Metropolitana



#### 330.826 m<sup>2</sup>

**EN CONSTRUCCIÓN**

El Radio de 7 a 14 Km posee la mayor superficie en construcción.



#### UF 0,168 / m<sup>2</sup>

**PRECIO PEDIDO**

El alquiler de mayor valor se ubica dentro del radio Circunvalación (7 a 14 Km)



El radio de circunvalación (7 a 14 km) es el más consolidado, con el inventario más importante de centros logísticos, sumando 3.750.000 m<sup>2</sup>, que corresponde a un 74% del total.

En los próximos dos años el radio agroindustrial (14 a 21 km) será el que tiene mayor potencial de crecimiento, ya que cuenta con una superficie en construcción de 214.692 m<sup>2</sup> y en proyecto de 925.597 m<sup>2</sup>, llegando el 2025 a aumentar su inventario al doble.



## HABLEMOS

**Rosario Meneses**

Líder Investigación de Mercado  
56 9 99 492991

[Rosario.meneses@cushwake.com](mailto:Rosario.meneses@cushwake.com)

**Mathieu Meot**

Broker Industrial  
56 9 7988 6222

[Mathieu.meot@cushwake.com](mailto:Mathieu.meot@cushwake.com)