

## Industrial S2 2022

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**0,17 %**  
Índice de Vacancia



**139.728**  
Absorción Neta, (m<sup>2</sup>)



**0,166**  
(\*) Precio de arriendo pedido UF/m<sup>2</sup>



### INDICADORES ECONOMICOS S2 2021

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**8,0 %**  
Tasa de desocupación (S1,22)



**-3,9 %**  
Variación PIB (S1,22)



**13,3 %**  
Índice de Inflación (Acumulado 12 meses) (\*)



(\*) 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 289 / 7 de Diciembre 2022 (INE)

### VISION DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

Se cierra el año 2022 con una vacancia bajo el 1%, lo cual ya se ha prolongado por más de un año, ante una fuerte demanda de espacios logísticos.

Este año se destaca por el ingreso total de casi 400.000 m<sup>2</sup>, lo cual es más del doble del promedio de producción de los últimos 5 años, que es 150.000 m<sup>2</sup>. El ingreso de nuevos centros se repartió de forma casi equitativa en 3 zonas: La norte lidera la participación en esta producción, con un 39%, y le sigue la zona Norponiente con un 33% y la Sur con un 28%.

La producción se comprende en 7 proyectos, concentrados en 5 Operadores. El desarrollador que lideró la producción este año sumó en total cerca de 170.000 m<sup>2</sup> al inventario, un 42% de todo lo que ingresó al mercado y dividido en 3 centros de aproximadamente 55.000 m<sup>2</sup> cada uno.

### OFERTA O DEMANDA:

La absorción neta de este semestre es de 139.728 m<sup>2</sup>, lo cual es el 57% del semestre anterior. Esa cifra se observa más baja debido a que refleja el ingreso de superficies prealquiladas que se redujeron este año debido a la incertidumbre política que postergó el inicio de varias obras el año 2021.

La absorción neta acumulada del año registra 385.000 m<sup>2</sup>, la cual es similar a la del año anterior, en que se acumulaban 381.880 m<sup>2</sup> demandados. El panorama es distinto actualmente, ya que la absorción de este año corresponde casi en su totalidad al ingreso de superficies prealquiladas, como se menciona en el párrafo anterior.

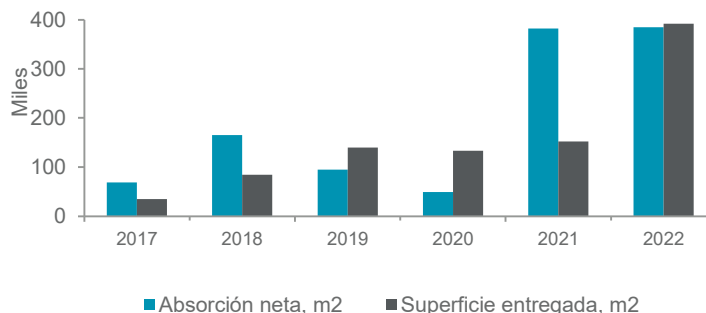
Es importante considerar que, a pesar de la gran superficie de bodegas que se comprometen con anterioridad, existen empresas que no están renovando sus contratos y la velocidad de arriendo está tomando un poco más que antes en cierto tipo de formato o ubicación. Esto es posible de ver reflejado en la absorción negativa que aumentó de -776 a -8.500 m<sup>2</sup> este semestre.

### PRECIO:

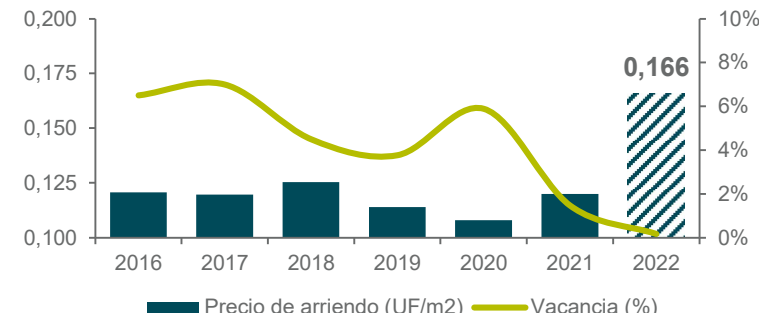
Los precios de arriendo pedido llegaron este semestre a 0,166 UF/m<sup>2</sup> para las superficies disponibles en proyectos que están en obra y el precio de arriendo pedido para la disponibilidad en centros construidos es de 0,193 UF/m<sup>2</sup>. Este valor fue consultado a los distintos operadores del mercado.

Este año el precio de arriendo marca grandes contrastes respecto al año 2021. Al inicio del año 2021 aún se contaba con la cifra estándar de 0,125 UF/m<sup>2</sup> promedio y cercano al término, con la nula vacancia, las superficies en construcción se ofrecían a 0,145 UF/m<sup>2</sup>. Este año el valor de arriendo para éstos mismos promedia un 15% más.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



### PANORAMA ECONÓMICO

El informe del Banco Central de Chile de diciembre de 2022, confirma que la inflación llegó a su peak este año, ascendiendo hasta los 14,1% en. El ajuste de la economía local y la reducción de agosto para luego ir bajando lentamente las altas presiones de costos seguirán contribuyendo a la disminución de la inflación durante 2023, para volver a la meta de 3% durante el año 2024.

Se estima, sin embargo, que grandes economías como Estados Unidos y Europa tendrán una recesión en 2023, esto junto al conflicto entre Rusia y Ucrania podría afectar los precios de la energía y los alimentos, lo cual puede tener consecuencias sobre nuestra economía.

El Imacec o índice de actividad económica del tercer trimestre marca una variación del 0,9% respecto al mismo período el año 2021, la actividad comercial registra una variación del -9,6%. El comercio, específicamente, registró problemas en sus áreas minorista y mayorista. Mientras en los minoristas incidieron las menores ventas en grandes tiendas y supermercados, en los mayoristas influyeron las materias primas, los alimentos, bebidas, maquinaria y equipo.

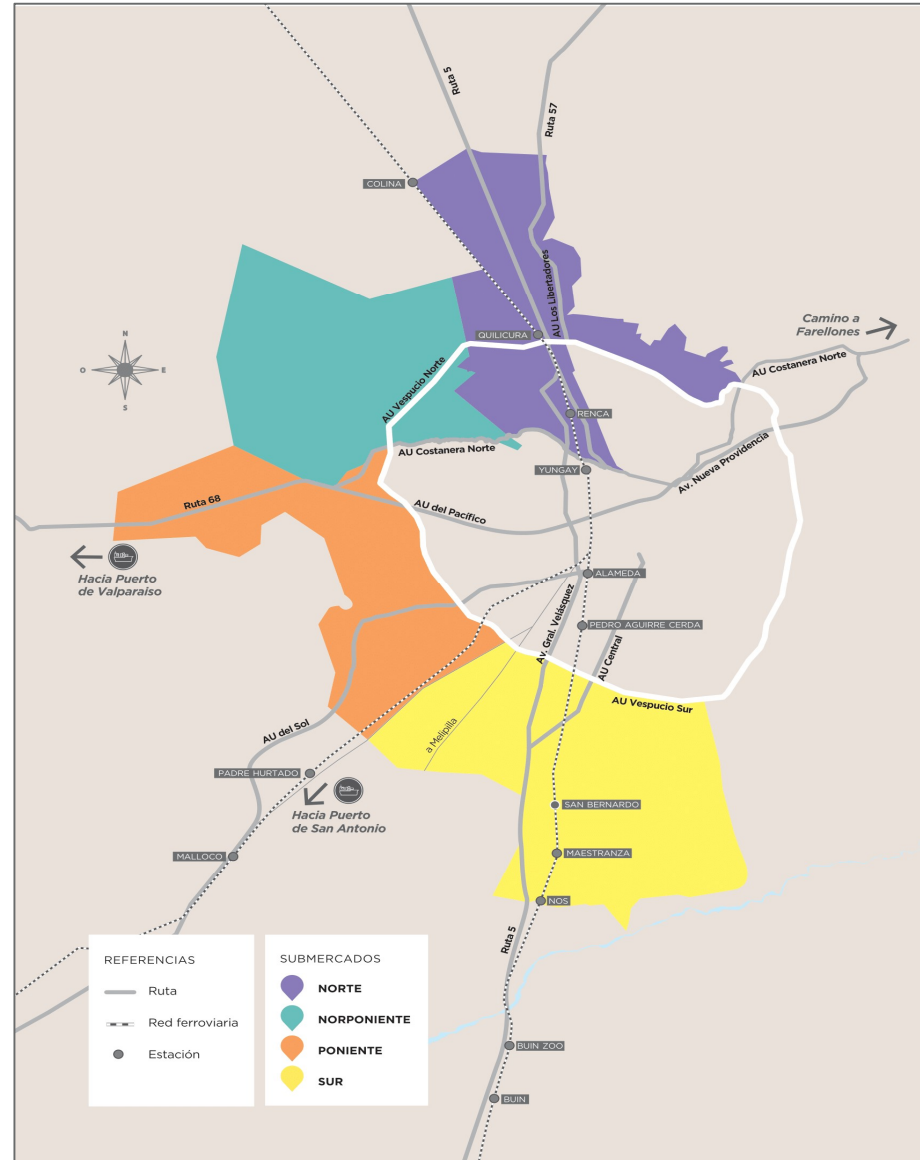
### PANORAMA FUTURO

Se espera que el próximo año ingresen al mercado 620.305 m<sup>2</sup>, lo cual es casi el doble de las nuevas superficies del 2022. El 60% del nuevo inventario del 2023 que corresponde a 363.000 m<sup>2</sup> aproximados, se ubicará en la Zona Norponiente, principalmente en los primeros 14 kilómetros de radio al centro de la Región Metropolitana. Estos 18 proyectos se emplazan en terrenos remanentes de clusters industriales muy consolidados y demandados, lo cual es posible ver reflejado en la disponibilidad futura de éstos, que es actualmente sólo del 20%.

Para el año 2024 se espera que la zona sur sea la gran protagonista en el desarrollo de nuevos centros logísticos, con un 60% de las superficies estimadas, lo cual suma 214.000 m<sup>2</sup> aproximados. Esto es un gran indicador de la importancia de la última milla en la logística: al sur de la Región Metropolitana se ubican comunas que han experimentado gran crecimiento de poblaciones como San Bernardo, Maipú, Cerrillos y Puente Alto; y ante el encarecimiento de los costos de transporte es fundamental la proximidad a estos polos residenciales. La urbanización próxima de la Autopista Orbital Sur va a venir a consolidar estos desarrollos, debido a su conectividad inmediata con los puertos San Antonio y Valparaíso, a través de Ruta 78 y 68 respectivamente.

Hoy se encuentran en proyecto un total de 1.332.457 m<sup>2</sup>, de los cuales un 20%, o sea 263.000 m<sup>2</sup> aproximados están por comenzar las obras en el próximo semestre. El resto contempla proyectos en evaluación ambiental y otros que forman parte de propuestas futuras de algunos desarrolladores.

### 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.

## Industrial S2 2022

### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

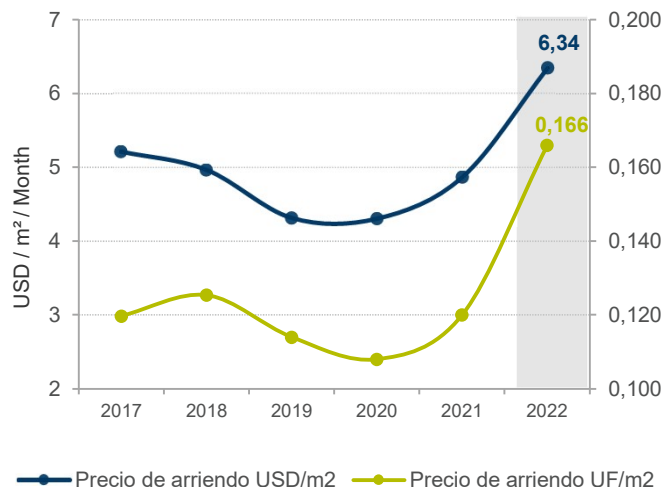
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA(%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> ) (**)	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> ) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m <sup>2</sup> /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (***) (UF/m <sup>2</sup> /MES)(****)
Poniente Clase A	485.483	4	-	-	-	19.973	374.580	6.34	-
Norponiente Clase A	978.162	18	2.712	0,3	99.823	300.733	249.880	6.80	0,154
Sur Clase A	162.069	4	-	-	62.520	172.000	43.200		0,165
Norte Clase A	421.176	9	2.860	0,7	129.140	43.000	36.797	6.59	-
<b>SUBTOTALES CLASE A</b>	<b>2.046.890</b>	<b>35</b>	<b>5.572</b>	<b>0,3</b>	<b>291.483</b>	<b>535.706</b>	<b>704.457</b>	<b>5.97</b>	<b>0,160</b>
Poniente Clase B	1.542.926	13	-	-	-	26.090	490.000	7.62	0,145
Norponiente Clase B	678.981	20	376	0,1	27.769	74.385	-	5.97	0,185
Sur Clase B	531.249	13	1.000	0,2	67.013	12.674	68.000	7.70	0,145
Norte Clase B	345.083	15	1.925	-	-1.733	112.870	70.000	7.13	0,187
<b>SUBTOTALES CLASE B</b>	<b>3.098.239</b>	<b>61</b>	<b>3.301</b>	<b>0,1</b>	<b>93.049</b>	<b>226.019</b>	<b>628.000</b>	<b>6.84</b>	<b>0,173</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.145.129</b>	<b>96</b>	<b>8.873</b>	<b>0,17</b>	<b>384.532</b>	<b>761.725</b>	<b>1.332.457</b>	<b>6.34</b>	<b>0,166</b>

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

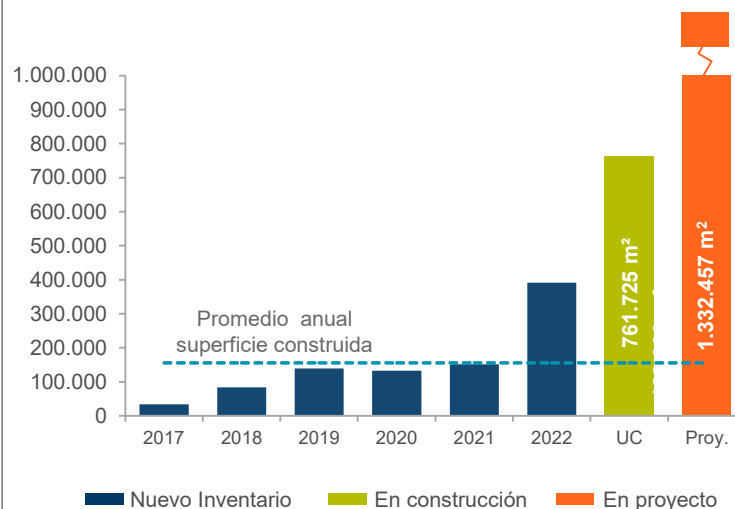
(\*\*\*) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajutable de acuerdo a la inflación del mes anterior. Su valor es determinado por el Banco Central de Chile de acuerdo al valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE); su código ISO 4217 es CLF. Su valor al 30 de Diciembre 1 UF = CLP \$ 35.099,72 = USD \$ 41,20 ; 1 USD = CLP \$ 860

(\*\*\*\*) Los precios catastrados corresponden a valores solicitados en espacios de bodegas disponibles en proyectos en construcción.

### 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>)



### ROSARIO MENESES

Market Research Leader

+56 999 492 991

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

### GUSTAVO VALENZUELA

Director of Brokerage

+56 232 539 610

[Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com](mailto:Gustavo.valenzuela@sa.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 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.