

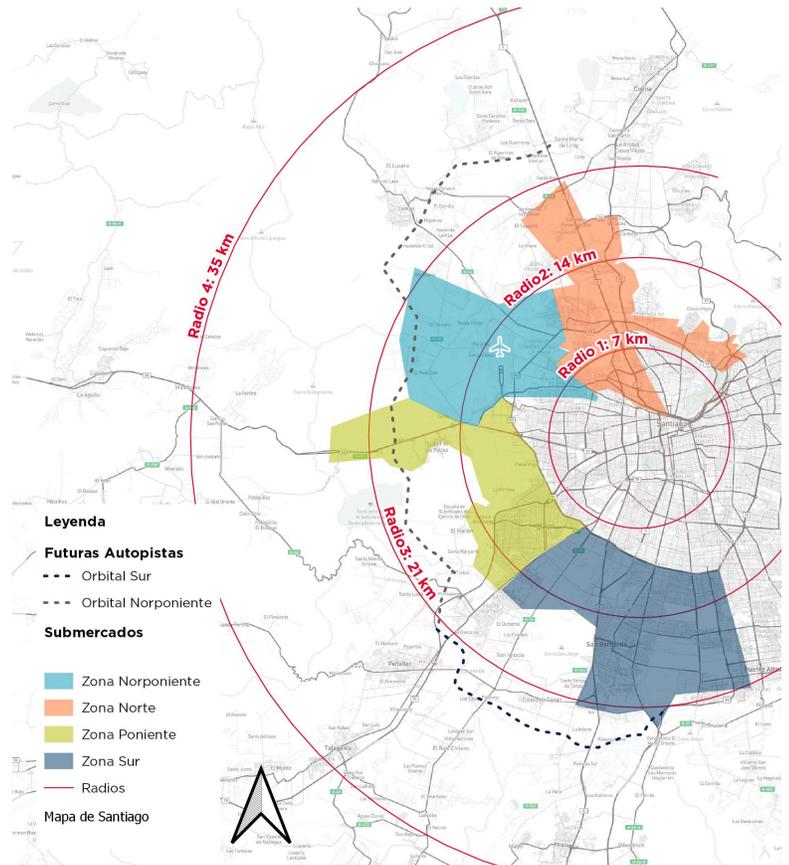
PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

CHILE | T1 2022

Al cierre del primer trimestre de 2023, la vacancia marca 0,35%, un alza de 100% respecto al período anterior, donde se observaba una vacancia de 0,17%. La disponibilidad es aun muy baja, ya que corresponde a sólo 18.195 m² totales.

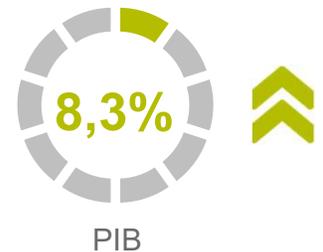
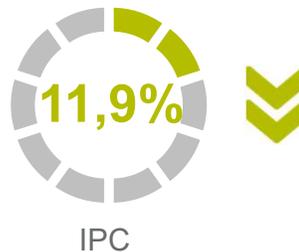
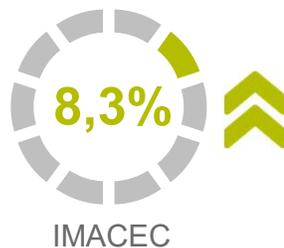
Se verifica que la disponibilidad ha ido aumentando levemente debido a la liberación de algunas superficies de bodegas clase B de formatos pequeños, se trata de empresas que no han renovado los contratos en estos centros. Paralelamente continúan firmándose contratos para pre-alquilar bodegas en construcción, ya que ante la baja vacancia existente, las bodegas disponibles no siempre cumplen con los requerimientos de las empresas que están en búsqueda de nuevas superficies. Actualmente, los proyectos que se encuentran en construcción cuentan con una vacancia total del 52% y de estos proyectos, los que van a ingresar en este año 2023 cuentan con un 23% de vacancia, la cual se concentra en la zona Norponiente, en los radios 2 y 3, o sea en los primeros 14 kilómetros.

La producción del trimestre es de 67.000 m², se trata de dos proyectos clase A de importantes operadores, uno ubicado en el sector Norte y el otro en el Norponiente, ambos se encuentran totalmente arrendados.



Principales indicadores económicos

En el primer trimestre se observa un aumento del Imacec y del Pib y una disminución de la inflación.



Fuentes:
Imacec: estimación que resume la actividad de los distintos sectores de la economía en un determinado mes. Actualización: diciembre 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: Febrero del 2023
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.- diciembre de 2022

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

CHILE | T1 2023

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	809.259	11.752	1,45%	219.667	0,169
ZONA NORPONIENTE	1.681.143	4.295	0,26%	600.998	0,177
ZONA PONIENTE	2.028.409	490	0,02%	910.643	0,200
ZONA SUR	693.318	1.658	0,24%	370.140	0,208
TOTAL	5.212.129	18.195	0,35%	2.101.448	0,176

(*) Tasa de cambio al 30 de Marzo 2023, Dólar= CLP \$ 792, 1 UF= CLP \$ 35.577, USD \$ 45

Precio, sucesos importantes y oportunidades

Durante este trimestre, las bodegas disponibles de los centros logísticos en construcción descienden a un precio de arriendo pedido de 0,176 UF/m² al mes, acercándose al valor de arriendo pedido del proyecto en construcción, que actualmente se encuentra en 0,164 UF/m². Al cierre de 2022 el valor de oferta del centro logístico construido era de 0,193 UF/m², siendo un 16% mayor respecto del valor del proyecto en construcción. Este trimestre, la diferencia es de un 7%. Toda esta dinámica va demostrando que el mercado industrial va acercándose a una vacancia sana, en la cual el inquilino va contando con la posibilidad de negociar y buscar alternativas que se ajusten cada vez mejor a sus requerimientos de almacenamiento.

La vacancia actual se concentra en centros Clase B y se observa que la demanda de proyectos en construcción está enfocada en grandes superficies de centros logísticos clase A, la cual es requerida en su mayor parte por operadores logísticos 3PL. Estos son especialistas que se encargan del almacenaje y transporte para empresas que prefieren hacer la cadena logística más eficiente, con el fin de satisfacer la demanda cada vez más exigente del comercio electrónico,



0,176 UF/ m²/ mes

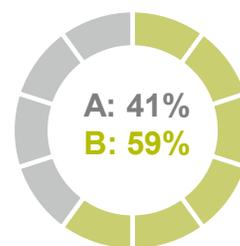
PRECIO DE RENTA PROMEDIO
(Precio pedido)
T1 2023



0,35%

TASA DE VACANCIA PROMEDIO
T1 2023

Clasificación de centros logísticos



Metros cuadrados

Proyección a futuro

Para el primer semestre de 2023 se prevé el ingreso de 231.973 m², que corresponden a 6 centros nuevos y 2 ampliaciones de proyectos existentes. Se espera que superficie ingrese con una vacancia del 8% aproximado, correspondiente a un centro clase B en proceso de reconversión. La superficie que ingresa se encuentra equitativamente distribuida entre proyectos Clase A y B, un 40% de la participación es de la zona Nororiente, con acceso expedito a la autopista Vespucio Norte.

456.659 m²

EN CONSTRUCCIÓN PARA ENTREGA EN 2023



PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

CHILE | T1 2023

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 ²)	43.801	4.010.004	1.090.324	68.000
Vacancia T1. 2023	1,43%	0,18%	0,95%	0,00%
Precio Pedido (UF/m ²)	0,20	0,184	0,167	-
Absorción neta T1. 2023 (m ²)	- 626	27.173	37.437	-
Superficie en construcción (m ²)	27.000	564.405	157.613	-
Superficie en proyecto (m ²)	0	318.553	990.677	43.200

Principales indicadores en los radios



990.677 m²

EN PROYECTO

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



0,35%

VACANCIA

La vacancia aumenta levemente debido a la desocupación temporal de bodegas clase B.



564.405 m²

EN CONSTRUCCIÓN

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



UF 0,2 / m²

PRECIO PEDIDO

El alquiler de mayor valor se ubica dentro del radio última milla (1 a 7 Km)



La mayor absorción se observa este trimestre en el radio 3 (14 a 21 km), ya que a pesar de que se registra una mayor desocupación de espacios, ingresa una importante superficie nueva pre-alquilada.

Este radio es el que cuenta hoy también la con la mayor disponibilidad, 10.348 m² a un precio pedido de arriendo de 0,184 UF/m².



HABLEMOS

Rosario Meneses

Líder Investigación de Mercado
56 9 99 492991

Rosario.meneses@cushwake.com

Mathieu Meot

Broker Industrial
56 9 7988 6222

Mathieu.meot@cushwake.com