

INFORME BODEGAS FLEX SANTIAGO

S1 2023



PANORAMA DE MERCADO

El desarrollo de centros de bodegas flex se ha convertido en un producto muy rentable ante el aumento de los precios de terrenos industriales en sectores con mejor conectividad e imagen corporativa, ya que es un formato compacto de almacenaje y la combinación con locales y oficinas, permite generar un canon de arriendo más alto que en bodegas tradicionales.

La versatilidad que tiene este tipo de espacio le da la posibilidad a la empresa de combinar en un solo lugar sus oficinas y/o su local comercial con la bodega, lo cual es óptimo para la omnicanalidad.

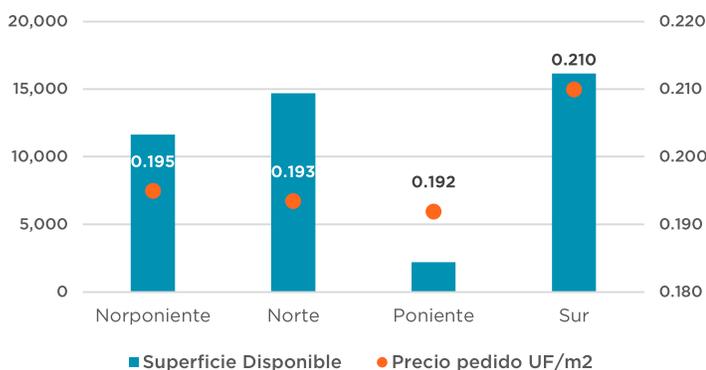
Debido a su módulo definido y reducido, las empresas tienen acceso a comprar este bien raíz, por lo cual se han generado un buen número de proyectos de tipo copropiedad inmobiliaria.

OFERTA Y DEMANDA

El primer semestre de 2023 se observa una vacancia de 4,5% que corresponde a un total de 44.664 m². Esta superficie se ubica principalmente en los submercados Sur y Norte, que suman en total el 70% de la vacancia.

El mayor número de módulos disponibles en arriendo está compuesto por unidades de entre 300 a 400 m², que representan el 48% de la superficie y suman 53 unidades.

DISPONIBILIDAD EN ARRIENDO Y PRECIOS PEDIDOS POR SUBMERCADO



PRECIOS DE ARRIENDO Y VENTA

El precio de arriendo pedido promedio es de 0,2 UF/m². El rango de los módulos entre 100 a 300 m² tiene un precio promedio de arriendo de 0,24 UF/m², el módulo intermedio entre 301 y 500 m² tiene un valor promedio de 0,21 UF/m² y el módulo sobre los 500 m² tiene un valor promedio de 0,17 UF/m².

De los proyectos construidos existe una disponibilidad en venta de 14.973 m² y el precio pedido promedio es de 30,8 UF/m². El 68% de la superficie en venta y entrega inmediata se ubica en la zona norte, contando con acceso directo a la Ruta 5 Norte.

INDICADORES ECONÓMICOS

	S2 2022	S1 2023	Variación
IMACEC	8,3 %	0,7 %	▼
Tasa de Desempleo	7,9 %	8,5 %	▲
Variación PIB	11,1%	-1,1 %	▼
Índice de Inflación (Acumulado 12 meses)	12,8%	8,7 %	▼

INDICADORES DE MERCADO

	S2 2022	S1 2023	Variación
Vacancia arriendo	-	4,5%	-
Absorción Neta (m ²)	-	-	-
En construcción (m ²)	-	249k	-
Precio arriendo pedido UF/m ² *	-	0,20	-
Precio venta pedido UF/m ² *	-	30,4	-

* El precio de arriendo y venta pedido corresponde al módulo completo, es la superficie de bodega, incluyendo oficinas y/o locales comerciales.

VARIACIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE CENTROS LOGÍSTICOS V/S BODEGAS FLEX



INFORME BODEGAS FLEX SANTIAGO

S1 2023



PANORAMA FUTURO

Para este año y hasta fines del 2024 se prevé el ingreso de 268.638 m² que corresponden a 11 centros nuevos y 2 ampliaciones de centros existentes; 9 de ellos ubicados en la zona Norte equivalentes al 70% de los nuevos proyectos, llevándose la mayor concentración del mercado. Estos centros comparten en forma casi equitativa la modalidad de arriendo y venta, teniendo un 48% y 52% respectivamente.

Es importante destacar que se observa una disminución en la superficie de la unidad, ya que el modulo promedio mínimo de los centros en construcción es de 200 m², lo cual corresponde a una disminución de un 30% respecto a la unidad mínima promedio de los centros construidos que es de 300 m².

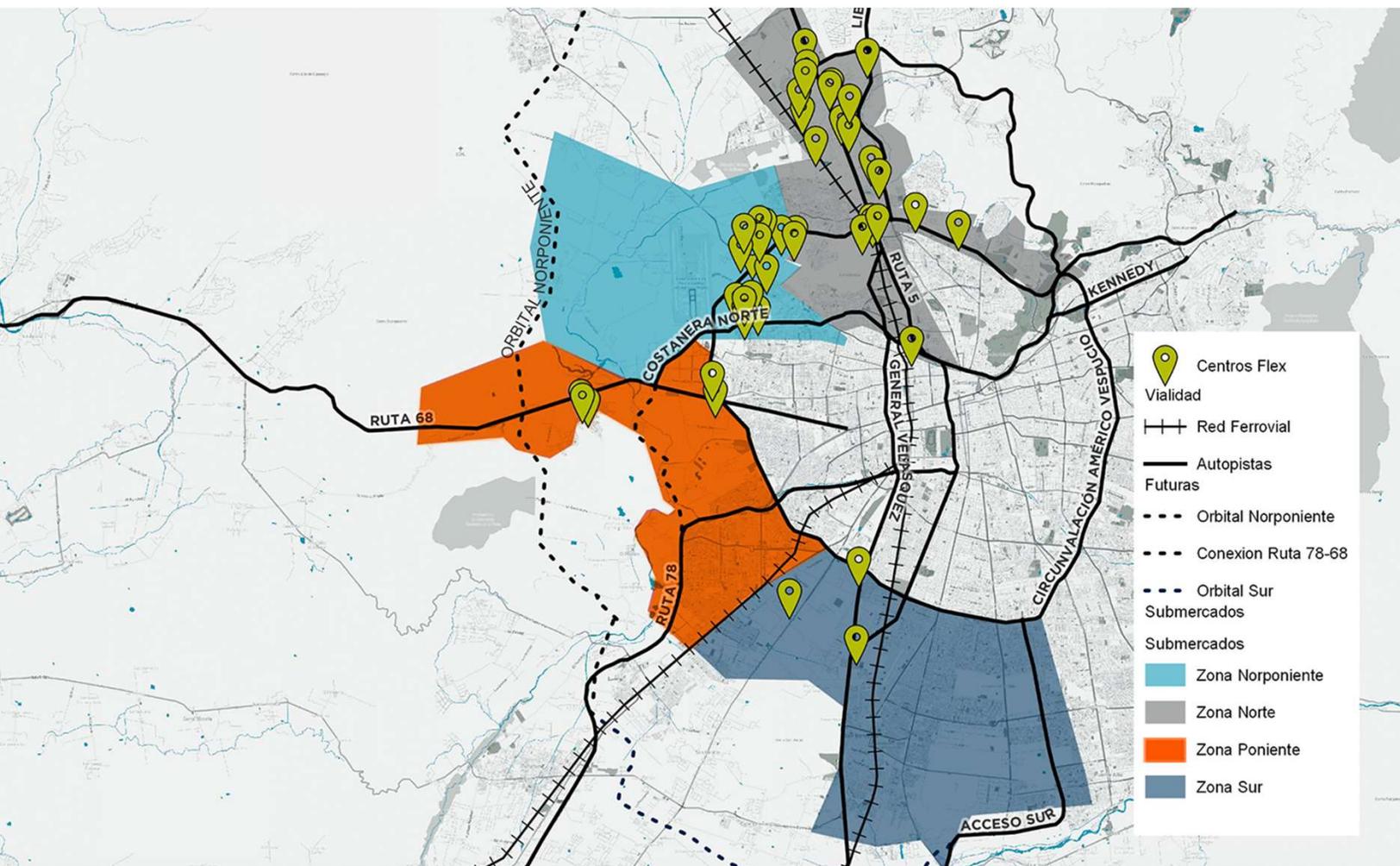
Se proyecta una mayor cantidad de bodegas flex para el sector Norte con un estimado de 55.547 m² a partir de 2025 en las comunas de Colina y Lampa, en las cercanías de la Ruta 5.



PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN SE UBICAN EN EL SUBMERCADO NORTE



SUPERFICIE DISPONIBLE EN ARRIENDO EN MÓDULOS DE 300 A 500 M²



INFORME BODEGAS FLEX SANTIAGO

S1 2023



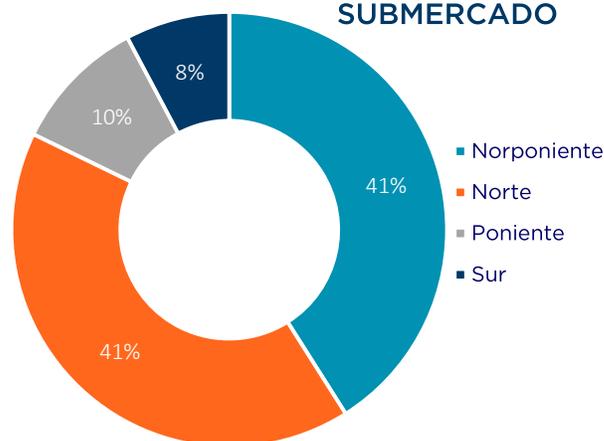
Sub-Mercado	Inventario (m ²)	Nº de centros	Módulo MÍN. (m ²)	Módulo MÁX. (m ²)	En Construcción (m ²)
Norponiente	401.709	18	333	740	58.120
Norte	403.654	22	356	844	168.118
Poniente	97.976	5	347	431	-
Sur	75.862	3	404	652	22.400
Total	979.201	48	349	752	248.638

Sub-Mercado	Inventario (m ²)	Superficie Disponible (m ²)	ARRIENDO		VENTA	
			Vacancia	Precio Pedido UF/m ²	Superficie Disponible (m ²)	Precio Pedido UF/m ²
Norponiente	401.709	11.627	2,89%	0,195	4.051	33,6
Norte	403.654	14.690	3,64%	0,193	10.382	30,1
Poniente	97.976	2.199	2,24%	0,192	-	-
Sur	75.862	16.148	21,29%	0,210	880	24,9
Total	979.201	44.664	4,56%	0,200	15.313	30,8

CLASIFICACIÓN BODEGAS FLEX

- Centros con superficie total construida desde los 3.500 m²
- Modulaciones entre 150 a 800 m², número mayor a 10 unidades
- La unidad de bodega incluye una oficina o local comercial
- El condominio cuenta con un acceso con seguridad y áreas de circulación comunes, puede encontrarse bajo copropiedad inmobiliaria.

PARTICIPACIÓN POR SUBMERCADO



PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

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 sigue a [@CushWake](https://twitter.com/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.

MATHIEU MEOT

Broker Industrial
56 9 7988 6222
mathieu.meot@cushwake.com

ROSARIO MENESES

Líder Investigación de mercado
56 9 9949 2991
rosario.meneses@cushwake.com