

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

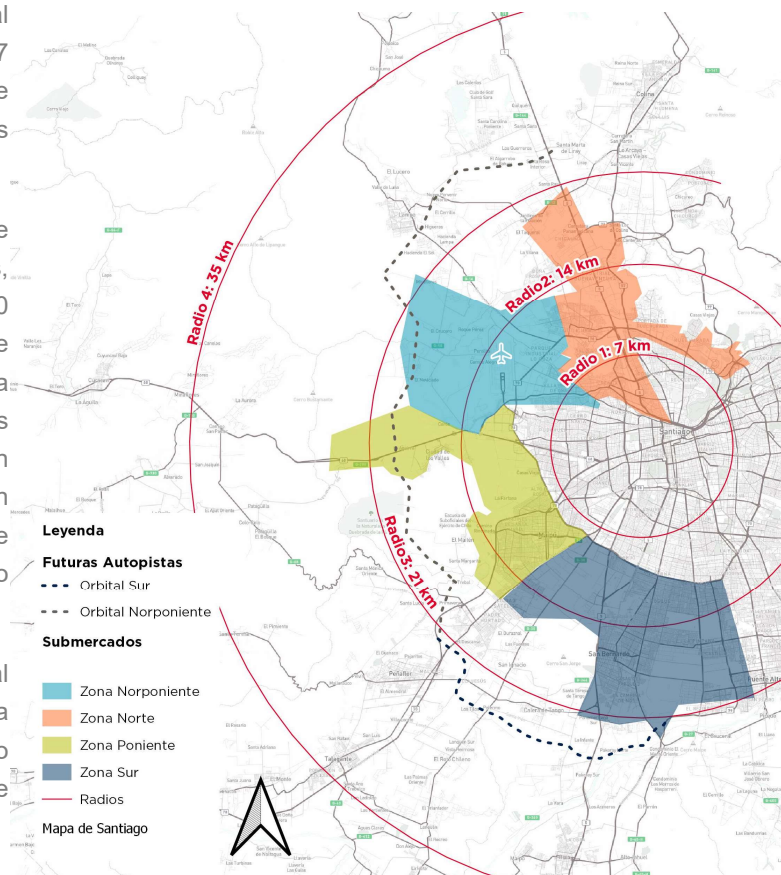
## CHILE | T3 2023

Al término del tercer trimestre de 2023, la vacancia llega a 3,04% lo cual representa un alza del 200% respecto al período anterior. La superficie disponible es igual a 164.527 m<sup>2</sup> y el 80% de esta superficie se concentra en centros clase B, mientras que se mantiene escasa la vacancia en centros clase A.

En los últimos meses se comienza a observar el aumento de la vacancia por la desocupación de superficies de bodegas, con superficies entre 300 y 20.000 m<sup>2</sup>, ubicados en 30 centros, concentrados en la zona poniente y norponiente principalmente. La demanda de proyectos futuros ha disminuido, ya se están registrando ingresos con espacios disponibles, a la vez que los principales operadores reportan que casi no existen nuevas ocupaciones en proyectos en construcción. Esto ha impulsado la baja en los precios de arriendo, lo cual es un claro signo de un mercado sano, tanto para la oferta como para la demanda.

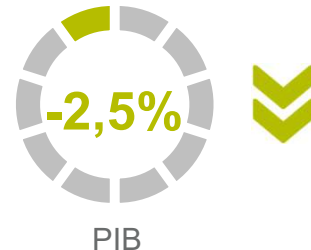
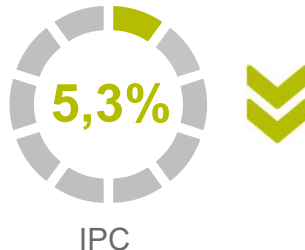
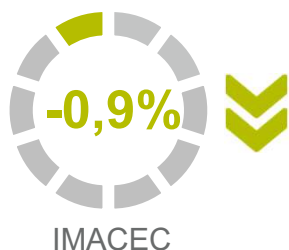
La producción del tercer trimestre es de 129.886 m<sup>2</sup> y en total suma en el año 274.859 m<sup>2</sup>. Esto último es un 12% inferior a la superficie de centros entregados el año 2022, en el mismo período. El 81% de esta superficie ingresa previamente arrendada.

Los centros recepcionados se concentraron principalmente en los submercados Sur y Norponiente, éste último es el que cuenta con el 60% de la participación total.



## Principales indicadores económicos

En el tercer trimestre se observa una preocupante baja en el Imacec, la disminución en la actividad comercial se debe a los resultados del comercio minorista y a los servicios. Se observa un aumento interanual en 2,1% en la producción de bienes.



### Fuentes:

**Imacec:** estimación que resume la actividad de los distintos sectores de la economía en un determinado mes. Actualización: octubre de 2023.

**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 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. - septiembre de 2023

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## CHILE | T3 2023

### 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	825.129	25.670	3,11%	203.797	0,157
ZONA NORPONIENTE	1.813.132	47.172	2,60%	467.136	0,170
ZONA PONIENTE	2.028.409	51.039	0,02%	960.643	0,145
ZONA SUR	753.318	40.646	5,40%	300.200	0,174
TOTAL	5.419.988	164.527	3,04%	1.931.776	0,161

(\*) Tasa de cambio al 30 de Septiembre 2023, Dólar= CLP \$ 902, 1 UF= CLP \$ 36.201, USD \$ 40

### Precio, sucesos importantes y oportunidades

El precio de arriendo pedido para proyectos construidos promedia, el tercer trimestre, 0,161 UF/m<sup>2</sup>, una reducción de un 12,5% respecto al trimestre anterior. Los centros clase A cuentan con un promedio de arriendo pedido de 0,173 UF/m<sup>2</sup> y los clase B tienen un promedio de 0,158 UF/m<sup>2</sup>.

Si se agrupan por formato, los módulos bajo 1.000 m<sup>2</sup> tienen un promedio de arriendo pedido ponderado de 0,176 UF/m<sup>2</sup>; las superficies entre 1000 y 5000 están a un promedio de 0,172 UF/m<sup>2</sup>; entre 5.000 y 10.000 están a 0,157 UF/m<sup>2</sup> y sobre esta cifra se encuentran a 0,162 UF/m<sup>2</sup>.

La zona norponiente cuenta con la mayor absorción neta registrada este trimestre, con 41.714 m<sup>2</sup> y el precio de arriendo pedido sobre el promedio de 0,17 UF/m<sup>2</sup>.

Además de la consolidación de la zona norponiente, destaca el interés de algunos desarrolladores por la zona sur, debido a la localización próxima a relevantes centros de distribución del retail y su proximidad a un núcleo de población en crecimiento. El volumen de superficie en construcción y proyecto ha ido en aumento.



## 0,161 UF/ m<sup>2</sup>/ mes

PRECIO DE RENTA PROMEDIO  
(Precio pedido)  
T3 2023



## 0,173 UF/ m<sup>2</sup>/ mes

PRECIO DE RENTA CLASE A  
(Precio pedido)  
T3 2023



## 0,158 UF/ m<sup>2</sup>/ mes

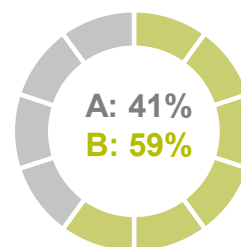
PRECIO DE RENTA CLASE B  
(Precio pedido)  
T3 2023



## 3,04%

TASA DE VACANCIA PROMEDIO  
T3 2023

### Clasificación de centros logísticos



### Proyección a futuro

Para el cierre del segundo semestre de 2023 se prevé el ingreso de 220.800 m<sup>2</sup>, que corresponden a 3 centros nuevos y 5 ampliaciones de proyectos existentes. Si esto se concretara, 2023 sería el año con mayor superficie de bodegas ingresada al mercado, según registros desde 2018, con un volumen cercano a los 500.000 m<sup>2</sup>. Existen actualmente 1.360.850 m<sup>2</sup> en proyecto, de estos, 125.000 m<sup>2</sup> están por entrar a fase de construcción a fines de este año o a comienzo de 2024.

## 220.800 m<sup>2</sup>

EN CONSTRUCCIÓN PARA ENTREGA EL 2023



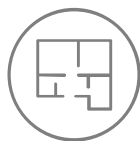
# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## CHILE | T3 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 <sup>2</sup> )	43.801	4.217.863	1.090.324	68.000
Vacancia T3. 2023 (m2) (%)	0,00%	141.299 (3,35%)	23.442 (2,15%)	0,00%
Precio Pedido (UF/m <sup>2</sup> )	-	0,163	0,151	-
Absorción neta T3. 2023 (m <sup>2</sup> )	974	29.959	-11.437	-
Superficie en construcción (m <sup>2</sup> )	27.000	398.126	145.800	-
Superficie en proyecto (m <sup>2</sup> )	0	510.973	806.677	43.200

### Principales indicadores en los radios



**806.677 m<sup>2</sup>**

**EN PROYECTO**

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



**398.126 m<sup>2</sup>**

**EN CONSTRUCCIÓN**

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



**0,0%**

**VACANCIA**

El radio de última milla y el de núcleos suburbanos no registra vacancia.



**UF 0,163 / m<sup>2</sup>**

**PRECIO PEDIDO**

El alquiler de mayor valor se ubica en el radio de circunvalación (7 a 14 Km)



La mayor absorción se observa este trimestre en el radio 2 (7 a 14 km), ya que a pesar de que se registra una mayor desocupación de espacios que suma en total 77.000 m<sup>2</sup>, ingresa una importante superficie nueva pre-alquilada de más de 100.000.

Este radio cuenta hoy también con la mayor disponibilidad, 141.110 m<sup>2</sup> a un precio pedido de arriendo de 0,163 UF/m<sup>2</sup>.



**HABLEMOS**

**Rosario Meneses**

Líder Investigación de Mercado  
56 9 99 492991

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

**Mathieu Meot**

Industrial & Logistics Senior Broker  
56 9 7988 6222

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