

INFORME BODEGAS FLEX SANTIAGO

S2 2023



PANORAMA DE MERCADO

El segundo semestre de 2023 concluye con una vacancia de 7,06% en los centros de bodegas flex, lo cual corresponde a una superficie disponible para arriendo de 75.446 m², equivalente a un aumento de un 57%. Esto se debe principalmente al ingreso de nuevas superficies disponibles al submercado norte y a las desocupaciones en el submercado nororiente.

Al término del año se contabiliza el ingreso al mercado de un total de 45.000 m² aproximados, correspondientes a 4 centros nuevos y una ampliación. El 93% de la superficie ingresa en el submercado norte. Con esto, el inventario llega a 1.000.000 de m² en la Región Metropolitana, a un ritmo de crecimiento promedio de 40.000 m² anuales aprox. desde el año 2000.

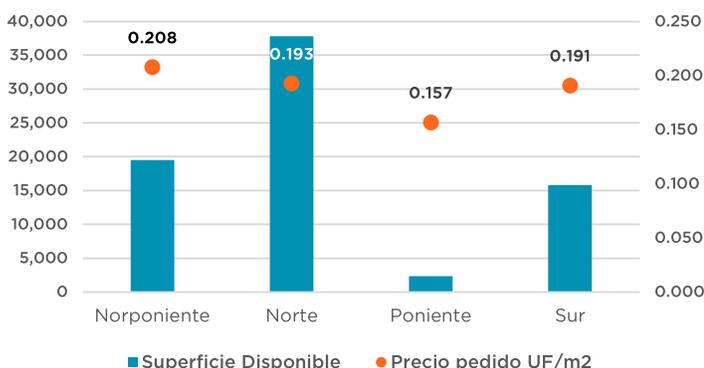
Dos de los centros que se inauguran corresponden a edificaciones industriales reconvertidas, en buenas ubicaciones para este tipo de activo, acomodándose a las especificaciones de formato a través de un proyecto de habilitación.

OFERTA Y DEMANDA

La absorción del segundo semestre de 2023 es de 59.550 m² y se enfoca principalmente en el submercado norte, en el cual ingresaron centros nuevos con superficies ya ocupadas.

El arriendo de unidades en centros existentes corresponde a alrededor de 7.000 m². Se observa una rotación en la ocupación de unidades. Se mantiene la vacancia, debido a que mientras se ocupan algunas bodegas, una superficie similar va quedando vacante.

DISPONIBILIDAD EN ARRIENDO Y PRECIOS PEDIDOS POR SUBMERCADO



PRECIOS DE ARRIENDO Y VENTA

El precio de arriendo pedido promedio es de 0,195 UF/m². El rango de los módulos entre 100 a 300 m² tiene un precio promedio de arriendo de 0,23 UF/m², el módulo intermedio entre 301 y 500 m² tiene un valor promedio de 0,20 UF/m² y el módulo sobre los 500 m² tiene un valor promedio de 0,18 UF/m².

De los proyectos construidos existe una disponibilidad en venta de 14.241 m² y el precio pedido promedio es de 31,6 UF/m². El 70% 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

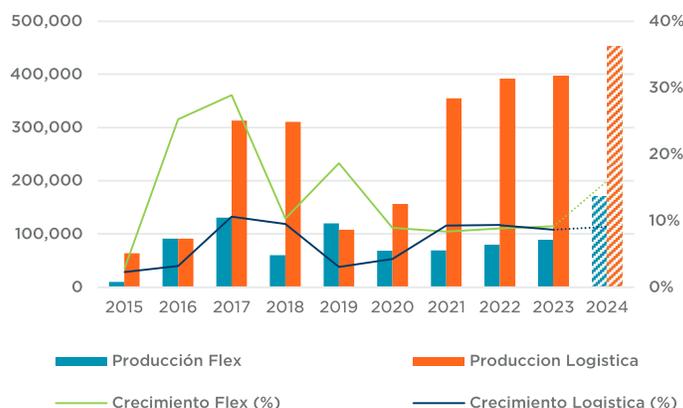
	S1 2023	S2 2023	Variación
IMACEC	0,7 %	-2,4 %	▼
Tasa de Desempleo	8,5 %	8,7 %	▲
Variación PIB	-1,1 %	-1,4 %	▼
Índice de Inflación (Acumulado 12 meses)	8,7 %	4,8 %	▼

INDICADORES DE MERCADO

	S1 2023	S2 2023	Variación
Vacancia arriendo	4,5%	7,0%	▲
Absorción Neta (m ²)	-	60k	▼
En construcción (m ²)	249k	215k	▼
Precio arriendo pedido UF/m ² *	0,205	0,195	▼
Precio venta pedido UF/m ² *	30,4	34,3	▼

* 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

S2 2023



PANORAMA FUTURO

Actualmente, se encuentran 10 proyectos en construcción, sumando en total 215.078 m², con lo que el inventario se incrementará en un 20% entre 2024 y 2025, la gran mayoría del crecimiento será en el submercado Norte.

Los proyectos que se encuentran en estado de propuesta suman 42.047m², representando un 20% de los que se encuentran en construcción.

La superficie del módulo promedio de los proyectos en construcción, es de 300 m² y representa una disminución de 83% respecto a la superficie promedio existente, que es 560 m².

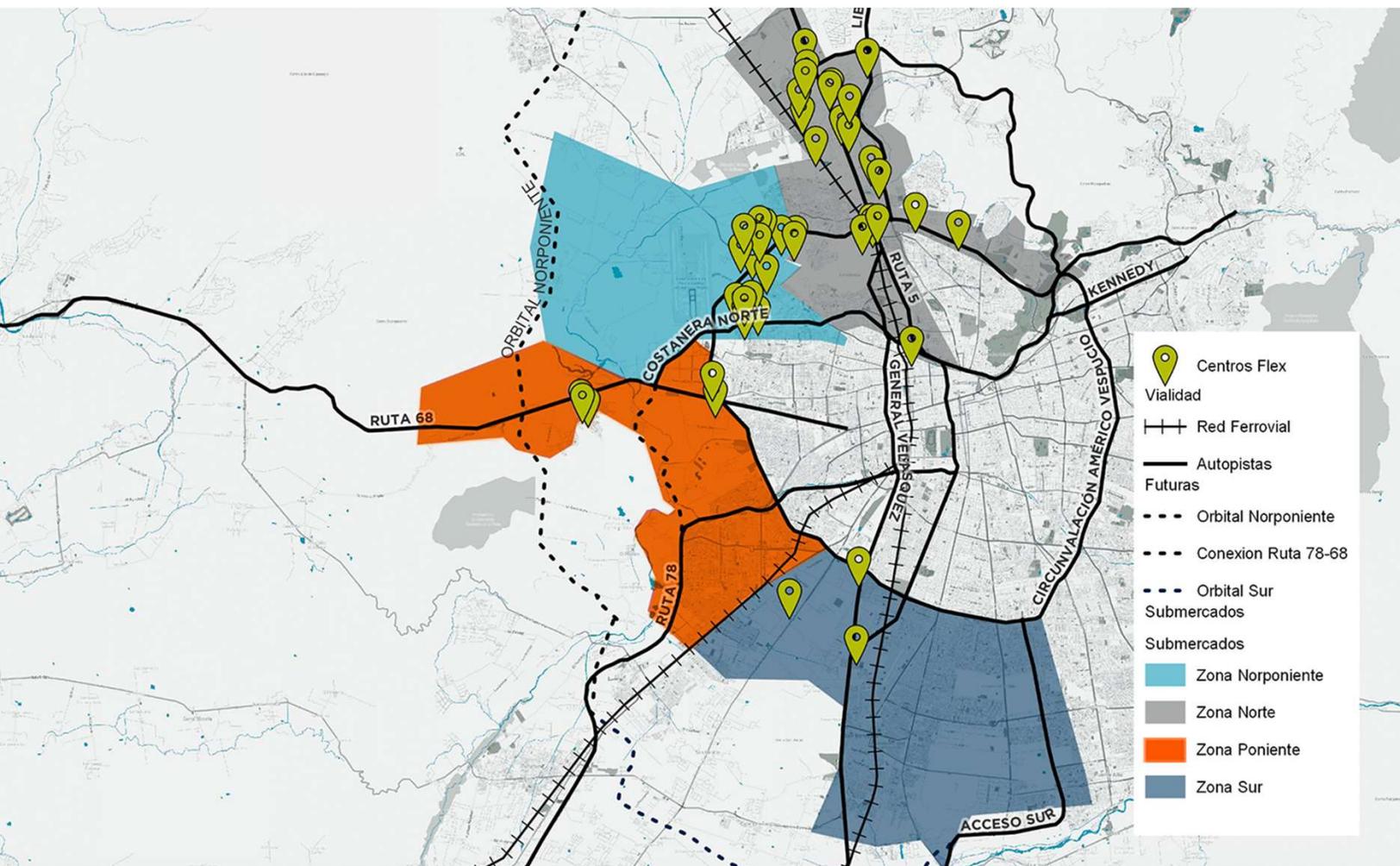
Este fenómeno es un indicador de cómo ha ido cambiando la demanda, generando un ajuste de la oferta. El módulo más compacto que ingresará al mercado durante 2024 tendrá un área de 160 m² y el más amplio será de 550 m².



PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN SE UBICAN EN EL SUBMERCADO NORTE



SUPERFICIE DISPONIBLE EN ARRIENDO EN MÓDULOS DE 300 A 500 M²



INFORME BODEGAS FLEX SANTIAGO

S2 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	344	766	58.120
Norte	487.454	26	334	805	140.358
Poniente	97.976	5	347	431	-
Sur	81.662	4	453	989	16.600
Total	1.068.801	53	369	748	215.078

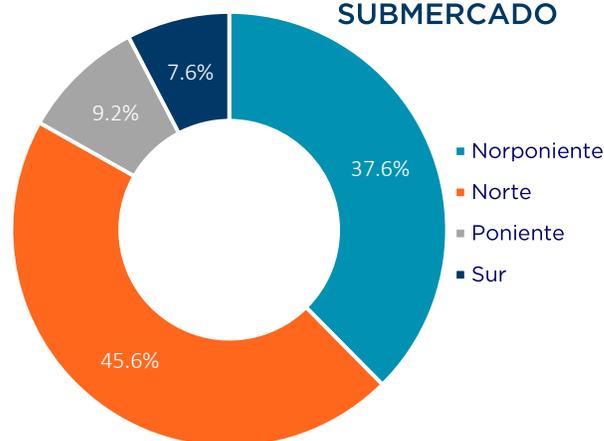
* El módulo mínimo y máximo indicado es un promedio.

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	19.497	4,85%	0,208	3,266	38,2
Norte	487.454	37.817	7,76%	0,193	10,095	29,5
Poniente	97.976	2.338	2,39%	0,157	-	-
Sur	81.662	15.794	19,34%	0,191	880	30,7
Total	1.068.801	75.446	7,06%	0,195	14.241	31,6

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 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