

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

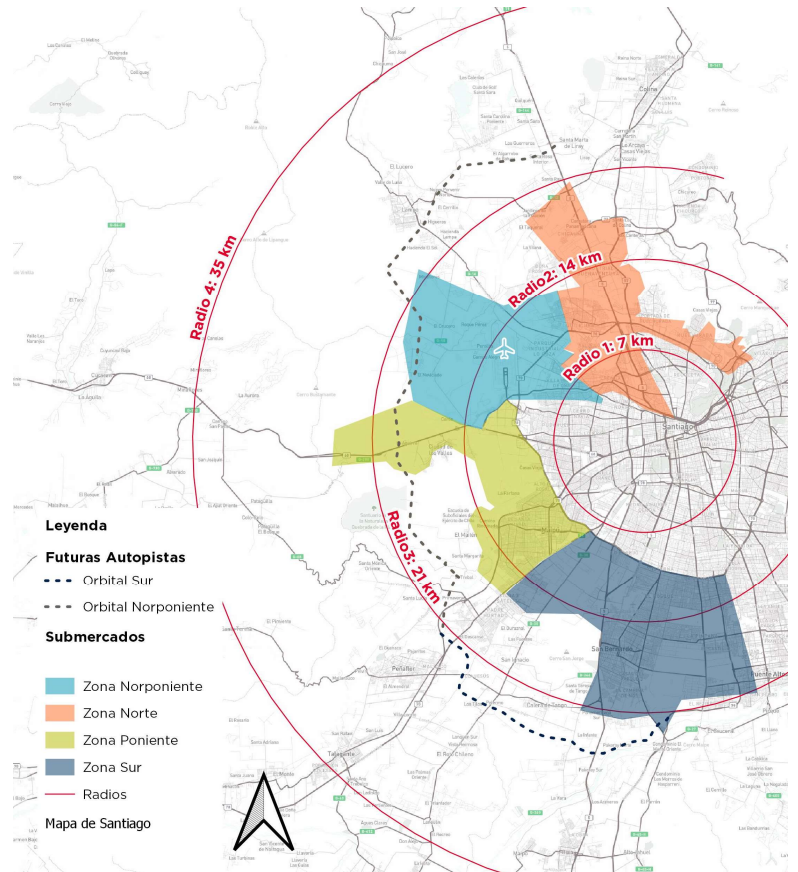
## CHILE | T1 2024

En el primer trimestre del 2024 la vacancia registrada es de 3,39%, lo cual registra una disminución trimestral del 4,3%. Esto viene impulsado por la baja del 17% de la disponibilidad en Clase A, especialmente en el submercado Sur y por la nula producción de nuevas superficies en esta clasificación.

La superficie de bodegas clase B, por el contrario, continúa tendiendo al ascenso, lo cual se ocasiona, entre otros factores, por contratos más cortos y con más oportunidad de salida por parte del arrendador. Este trimestre, La superficie de bodegas está conformado en mayor proporción por Clase B, que cuentan con una participación del 75% aproximado.

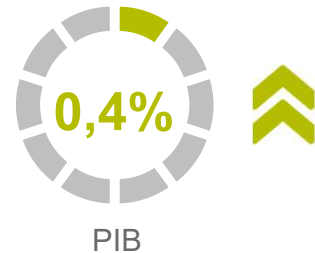
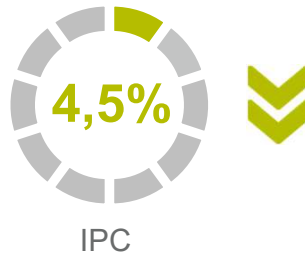
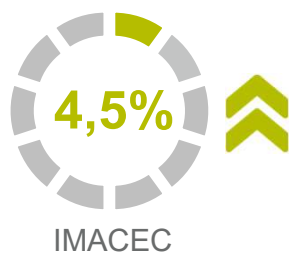
La producción de este trimestre es de 26.000 m<sup>2</sup>, lo cual se atribuye a la inauguración de un nuevo centro Clase B ubicado en Pudahuel, en el submercado Poniente. Éste ingresa al mercado con 6% de su stock disponible, lo cual también contribuye al aumento de la vacancia.

Desde el tercer trimestre del 2023 la vacancia ha ido aumentando de forma leve, oscilando entre 3% y 4%, pero se pronostica que desde el segundo trimestre esto puede variar, debido a que ingresa 220.000 m<sup>2</sup> con más del 50% de su stock desocupado.



## Principales indicadores económicos

En el primer trimestre se observa un aumento del Imacec debido al alza de la producción de bienes de minería, que sube en un 11,5% respecto al año 2023. También se incrementa la cifra del Producto Interno Bruto, llegando a 0,4% respecto al año 2023. Otra buena noticia es que la inflación se está normalizando a un 4,5%, acercándose al esperado 3%.



### Fuentes:

**Imacec:** estimación que resume la actividad de los distintos sectores de la economía en un determinado mes. Actualización: Febrero de 2024.

**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: Marzo del 2024

**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 2023

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## CHILE | T1 2024

### 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> )	ALQUILER PEDIDO (UF/m <sup>2</sup> /MES)(*)	ALQUILER PEDIDO (USD/m <sup>2</sup> /MES)(*)
NORTE	669,529	12,140	1.81%	153,000	0.168	6.35
NORPONIENTE	1,929,208	49,939	2.59%	334,553	0.155	5.86
PONIENTE	2,005,004	83,757	4.18%	975,053	0.144	5.45
SUR	633,063	31,700	5.01%	321,200	0.164	6.20
TOTAL	5,236,804	177,536	3.39%	1,783,806	0.152	5.76

(\*) Tasa de cambio al 30 de Marzo 2024, Dólar= CLP \$ 980, 1 UF= CLP \$ 37.086, USD \$ 37,8

### Precio, sucesos importantes y oportunidades

La renta pedida promedia el primer trimestre 0,152 UF/m<sup>2</sup>, una diferencia trimestral a la baja de 6,7%. El precio promedio de los centros Clase A es de 0,167 UF/m<sup>2</sup> y Clase B es de 0,147 UF/m<sup>2</sup> y ambos no varían más de un 1% respecto al trimestre anterior.

Lo que influye en la disminución trimestral del precio promedio general de 0,163 UF/m<sup>2</sup> a 0,152 UF/m<sup>2</sup> es por el aumento en la participación de la vacancia de centros Clase B, que cuentan con un precio más bajo.

En este trimestre el precio de arriendo ofertado comienza a mostrar una brecha mayor con el precio de cierre, sobre todo tratándose de contratos más largos, en los cuales se puede flexibilizar desde 10 a 15%.

El precio promedio más alto, de 0,174 UF/m<sup>2</sup>, se encuentra en el segundo radio, entre 7 a 14 kilómetros de distancia del centro de la ciudad, que es el más demandado por conectarse con la autopista Américo Vespucio.



### 0,152 UF/ m<sup>2</sup>/ mes

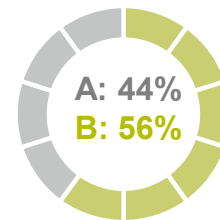
PRECIO DE RENTA PROMEDIO  
(Precio pedido)  
T1 2024



### 3,39%

TASA DE VACANCIA PROMEDIO  
T1 2024

#### Clasificación de centros logísticos



### Proyección a futuro

Este año 2024 se espera que sea de mucha actividad de desarrollo de proyectos nuevos de Centros Logísticos en la Región Metropolitana. Se totalizará el ingreso de aproximadamente 400.000 m<sup>2</sup> en Centros Logísticos, lo cual estará protagonizado por dos desarrolladores: Bodenor y Avanzapark, que tiene el 57% de la participación.

El segundo trimestre se espera que ingresen en total 220.000 m<sup>2</sup> repartidos en 6 ampliaciones de centros existentes y 1 centro nuevo.

**395.793 m<sup>2</sup>**  
EN CONSTRUCCIÓN PARA  
ENTREGA EL 2024



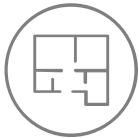
# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## CHILE | T1 2024

### Análisis por radios

INDICADOR	CLASE A				CLASE B			
	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	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
	1	2	3	4	1	2	3	4
Inventario (m <sup>2</sup> )	57,500	1,789,158	477,746	-	28,801	2,333,736	481,863	68,000
Vacancia T1. 2024	0.00%	1.82%	2.89%	0.00%	0.00%	5.16%	2.24%	0.00%
Precio Pedido (UF/m <sup>2</sup> )	-	0.174	0.150	-	0.000	0.147	0.147	-
Absorción neta T1. 2024 (m2)	-	9,740	345	-	-	24,643	-1,850	-
Superficie en construcción (m2)	-	271,580	34,800	13,700	-	47,000	127,373	-
Superficie en proyecto (m2)	-	418,973	337,880	29,500	13,000	-	490,000	-

### Principales indicadores en los radios



**490.000 m<sup>2</sup>**

**EN PROYECTO CLASE B**

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



**0,0%**

**VACANCIA**

El radio de última milla y el de núcleos suburbanos no registra vacancia en ninguna de las clases.



**271.580 m<sup>2</sup>**

**EN CONSTRUCCIÓN CLASE A**

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



**UF 0,174 / m<sup>2</sup>**

**PRECIO PEDIDO**

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



El radio más consolidado en cuanto a número de centros e inventario es el de 7 a 14 Km, con un total de 2,3 millones de m2 en Clase B y 1,8 millones en Clase A. Le sigue el radio 3, de 14 a 21 km, que además cuenta con la mayor cantidad de superficie en proyecto.



### HABLEMOS

**Rosario Meneses**

Líder Investigación de Mercado  
56 9 99 492991

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

**Mathieu Meot**

Broker Industrial  
56 9 7988 6222

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