

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

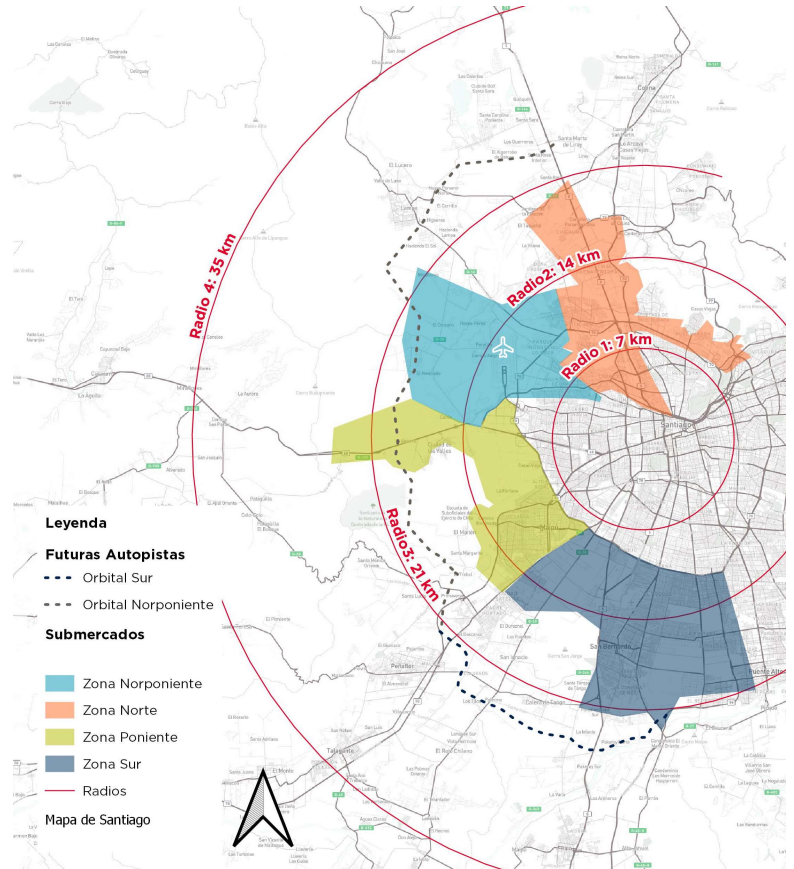
CHILE | T3 2024

En el tercer trimestre del 2024 la vacancia de Centros Logísticos registrada es de 5%, lo cual corresponde a una superficie disponible de 267.000 m². El año 2023, en este mismo período existía una vacancia del 3%, por lo tanto, se observa un incremento de 2 puntos porcentuales.

Si se compara la tendencia anual de la vacancia en las dos clasificaciones de bodegas, se ven dos fenómenos distintos. Por un lado, la Clase “A”, mantiene su vacancia muy estable, pasando de 1,6% a 2,0%. Lo cual aún estimula a gran parte de clientes que demandan este tipo de espacios, a cerrar contratos de proyectos en fase de construcción. Por otro lado, la clase “B” tiende a un aumento casi exponencial, transitando de 4,0% a 7,4%

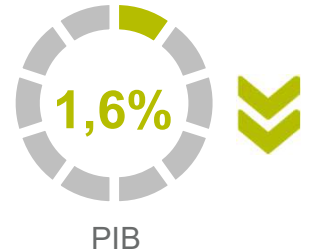
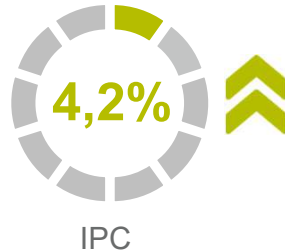
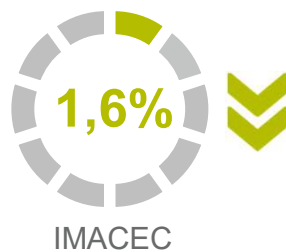
La producción de este trimestre es de 51.288 m², sumando a lo que lleva el año un total de 147.251 m², de los cuales el 55% corresponde a superficie construida dentro de zonas de destino industrial molesto.

Los proyectos que ingresan al mercado, con recepción final, son 3, de los cuales destacan: Avanzapark Pudahuel 4 y la última etapa de Bodegas FAC Lautaro.



Principales indicadores económicos

En este trimestre se observa una variación interanual del Imacec de 1,6%, impulsado principalmente por el minería y el comercio. El IPC muestra un aumento en su variación interanual, llegando a un 4,2%. La variación interanual del PIB es de 1,6%, manteniéndose en un valor bastante estable desde el año 2023. El sector terciario o de servicios es el que contribuyó con un mayor porcentaje al PIB en Chile, al representar más del 54% del total de bienes y servicios producidos en el país, seguido del sector industrial con aproximadamente 31%.



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

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

CHILE | T3 2024

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADO / ZONA	INVENTARIO (m ²)	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	Absorción Neta YTD	EN CONSTRUCCIÓN O EN PROYECTO (m ²)	ALQUILER PEDIDO (UF/m ² /MES)(*)	ALQUILER PEDIDO (USD/m ² /MES)(*)
NORTE	679.529	6.826	1,00%	15.659	139.323	0,167	6,85
NORPONIENTE	1.999.081	65.009	3,25%	48.880	264.680	0,156	6,41
PONIENTE	2.030.584	122.763	6,05%	-1.433	949.473	0,147	6,01
SUR	648.771	72.842	11,23%	-12.771	284.200	0,126	5,16
TOTAL	5.357.965	267.440	4,99%	50.335	1.637.676	0,150	6,16

(*) Tasa de cambio al 13 de Septiembre 2024, Dólar= CLP \$ 923, 1 UF= CLP \$ 37.846, USD \$ 41

Precio, sucesos importantes y oportunidades

La renta pedida promedia el tercer trimestre 0,150 UF/m², una diferencia interanual de sólo 7% y estable respecto al trimestre anterior. El precio promedio de los centros Clase A es de 0,165 UF/m² y Clase B es de 0,140 UF/m².

En este trimestre se hace más notoria la diferencia en el precio de arriendo de espacios logísticos Clase A y Clase B. El 2023, en este período, la diferencia entre ambas categorías era de sólo 10% y actualmente es de 17%. Esto es debido a que el precio clase B ha tendido a la baja y la clase A, ha comenzado lentamente a aumentar, debido a la escasez y el aumento de la demanda de este tipo.

De acuerdo con el suceso mencionado, es relevante destacar que el perfil de la empresa que demanda nuevos espacios de bodegas ha comenzado a preferir bodegas con muelles de carga y con estándares de resistencia al fuego superiores, lo cual es categorizado como Clase A.

Esto también se hace visible en la clasificación industrial, en la cual la absorción neta molesta es el doble de la de espacios inofensivos.



0,150 UF/ m²/ mes

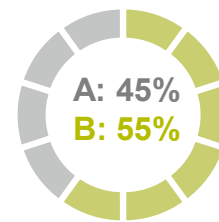
PRECIO DE RENTA PROMEDIO
(Precio pedido)
T3 2024



4,99%

TASA DE VACANCIA PROMEDIO
T3 2024

Clasificación de centros logísticos



Proyección a futuro

El 2024 se espera la inauguración de un total de 353.000 m², lo cual será levemente inferior al del año 2023, en el cual bordeó los 400 mil metros cuadrados. Este año iniciaron su construcción al menos 300.000 m².

El año 2025 se espera que se inauguren 222.000 m² aproximados, con una cifra cercana a los 50 mil metros cuadrados en los submercados Poniente y Norte. En el submercado Sur de agregarán 26.000 m² en el radio 4.

353.000 m²
EN CONSTRUCCIÓN PARA
ENTREGA EL 2024



PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

CHILE | T3 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 ²)	42.500	1.763.738	603.746	-	-	2.310.245	607.736	30.000
Superficie disponible (m ²)	-	36.807	12.173	-	-	176.084	42.376	-
Precio Pedido (UF/m ²)	-	0,168	0,155	-	-	0,148	0,145	0,00
Absorción neta YTD (m ²)	-	71.136	8.172	-	-	-16.006	-12.967	-
Superficie en construcción (m ²)	-	222.000	62.800	43.200	-	-	87.500	-
Superficie en proyecto (m ²)	-	245.296	473.880	-	13.000	-	490.000	-

Principales indicadores en los radios



490.000 m²

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.



222.000 m²

EN CONSTRUCCIÓN CLASE A

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



UF 0,168 / m²

PRECIO PEDIDO

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

HABLEMOS

Rosario Meneses

Subgerente Market Research

56 9 99 492991

Rosario.meneses@cushwake.com

Mathieu Meot

Broker Industrial

56 9 7988 6222

Mathieu.meot@cushwake.com