

INFORME BODEGAS FLEX

SANTIAGO

2S 2024

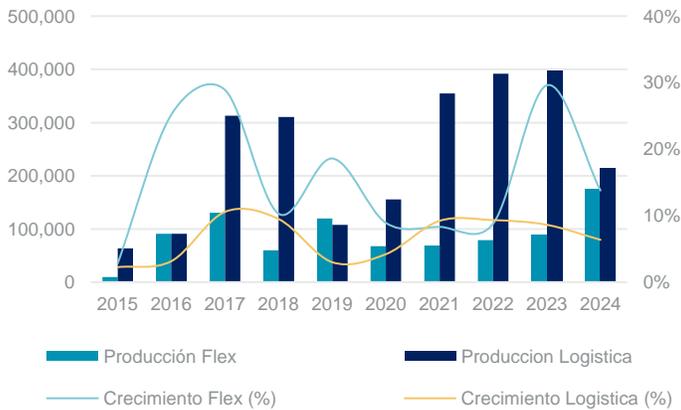
INDICADORES ECONÓMICOS

IMACEC	2,3 %
Tasa de Desempleo	8,6 %
Variación PIB	0,1 %
Índice de Inflación (Acumulado 12 meses)	4,2 %

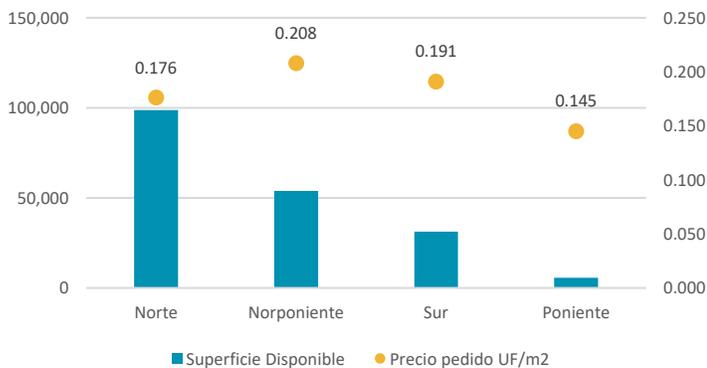
INDICADORES DE MERCADO

Vacancia arriendo	13,2%
Absorción Neta YTD	83k
En construcción	264k
Precio arriendo UF/m2	0,186
Precio venta UF/m2	37,1

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



DISPONIBILIDAD EN ARRIENDO Y PRECIOS PEDIDOS POR SUBMERCADO SEGUNDO SEMESTRE 2024



PRECIOS DE ARRIENDO Y VENTA

El precio de arriendo pedido promedio es de 0,186 UF/m², un 1,5% menos que el semestre anterior. Del total de la superficie en arriendo, 189.514 m², el 52% corresponde al submercado norte, con una superficie de 98.786 m², dado a que concentra la mayor cantidad de nuevos centros inaugurados, seguido por los submercados norponiente y sur.

El precio de venta promedio de bodegas Flex es de 37 UF/m² y existe un total de 20.688 m², que corresponden a 48 unidades entre 240 a 900 m².

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

PANORAMA DE MERCADO

2024 concluye con una vacancia de 13,2% en los centros de bodegas tipo Flex, mostrando un significativo aumento del 100% respecto al primer semestre. Esto se debe principalmente al ingreso de nuevos proyectos al mercado, cuyas unidades se encuentran desocupadas.

Este año ingresaron un total de 175.000 m² representando un crecimiento del 13,8%, el doble del crecimiento que tuvo el mercado de centros logísticos, que alcanzó un 6,4%.

Los proyectos que se inauguraron fueron 8, entre ellos se destacan: Centro Lo Echevers 700, Backoffice Libertadores, Workcenter Miraflores Norte y Tradecenter Princesa. Todos los centros se encuentran distribuidos en los submercados Norte y Norponiente y corresponden a edificaciones entre 10.000 y 30.000 m². El formato de los módulos es en su mayoría entre 150 a 300 m², e incluyen un espacio para oficina o Showroom.

Con esto, el inventario llega a 1.444.210 de m² y se identifican 67 Condominios de Bodegas en la Región Metropolitana.

OFERTA Y DEMANDA

La absorción neta en el segundo semestre de 2024 fue de 59.000 m² y se enfoca principalmente en el submercado norte.

El 25% de las unidades arrendadas varía entre 200 y 300 m², con un precio promedio de 0,23 UF/m², luego aparece un 25% que varía entre 400 y 500 m², con un precio promedio de 0,19 UF/m². El resto de los formatos no tienen una participación significativa dentro del total de las unidades arrendadas.

INFORME BODEGAS FLEX

SANTIAGO

2S 2024

PANORAMA FUTURO

Actualmente se encuentran en construcción 263.675 m², un 7% menos que al cierre del 2023. Es importante considerar que el 70% de esta superficie ingresará al mercado durante 2025, lo cual corresponde a 7 proyectos.

Esta cifra de producción futura indica que este mercado crecerá nuevamente un 13% en 2025, demostrando el gran interés que existe en el desarrollo de este tipo de proyectos. De las 7 iniciativas consideradas para este año, 5 son impulsadas por desarrolladoras líderes en la construcción de este tipo de activos.

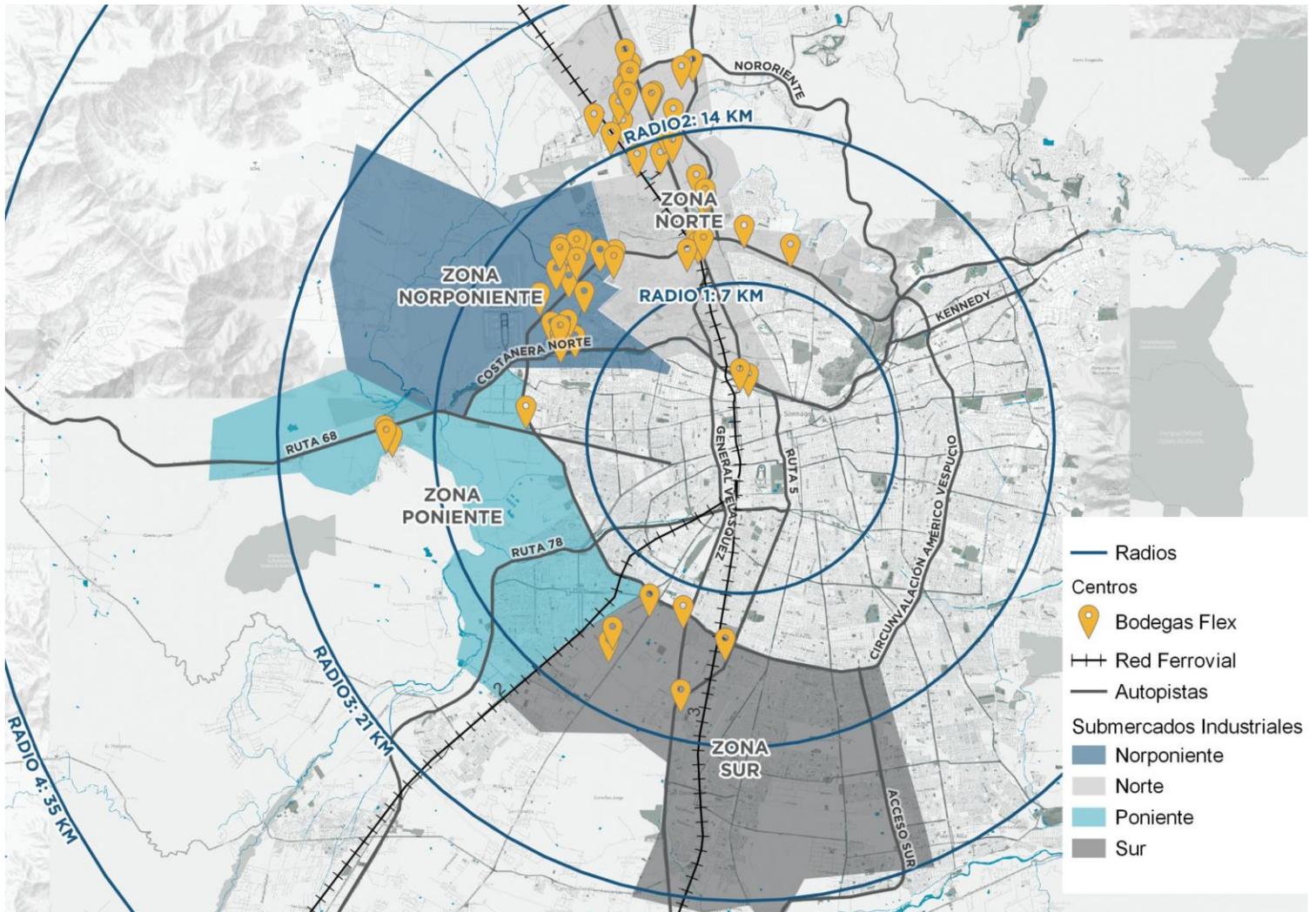
Adicionalmente, es interesante destacar también la aparición de nuevos actores en el desarrollo de estos proyectos, sobre todo en ubicaciones "prime", se trata de empresas industriales propietarias de terrenos, que se asocian a otras que aportan con el capital.


65 %

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN SE UBICAN EN EL SUBMERCADO NORTE


60 %

SUPERFICIE ARRENDADA EL 2S 2024, EN MÓDULOS DE 200 A 500 M²



INFORME BODEGAS FLEX

SANTIAGO

2S 2024

Sub-Mercado	Inventario (m ²)	N° de centros	Módulo MÍN. (m ²)*	Módulo MÁX. (m ²)*	En Construcción (m ²)
Norponiente	443.092	20	341	750	17.900
Norte	714.137	36	340	743	170.675
Poniente	77.069	4	347	431	33.500
Sur	209.912	7	453	989	41.600
Total	1.444.210	67	370	728	263.675

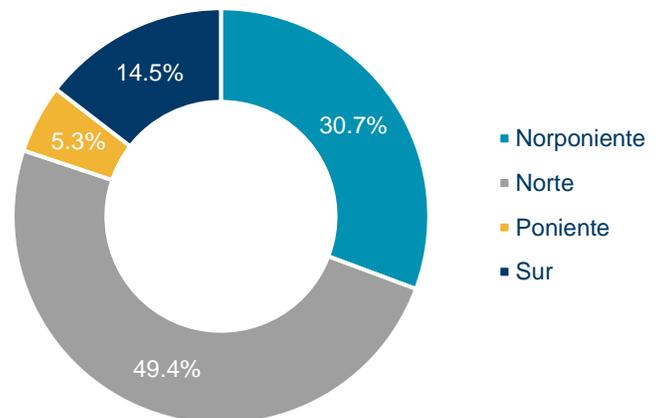
* El módulo mínimo y máximo indicado es un promedio.

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	443.092	53.965	12,18%	0,208	4.505	26,2
Norte	714.137	98.786	13,83%	0,176	14.834	40,2
Poniente	77.069	5.565	7,22%	0,145	0	0,0
Sur	209.912	31.198	14,86%	0,191	1.349	40,0
Total	1.444.210	189.514	13,12%	0,186	20.688	37,1

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 52.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2023, la compañía tuvo ingresos por \$9.5 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síguenos en Twitter: @CushWake.

©2024 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.

JOEL RASCOVSKY

Broker Senior sub-área Industrial
56 992 256 903

Joel.rascovsky@cushwake.com

ROSARIO MENESES

Subgerente Market Research Chile
56 9 9949 2991

rosario.meneses@cushwake.com