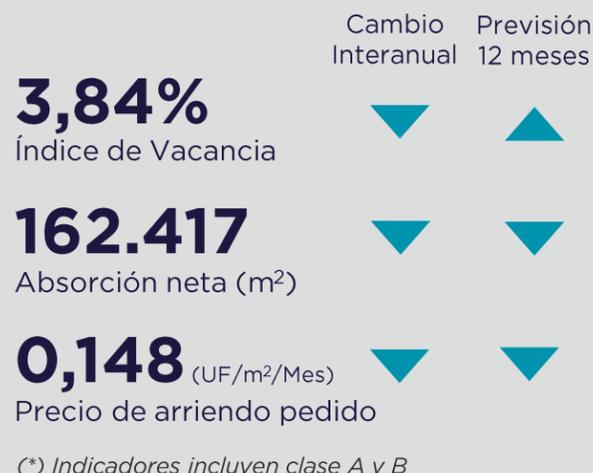
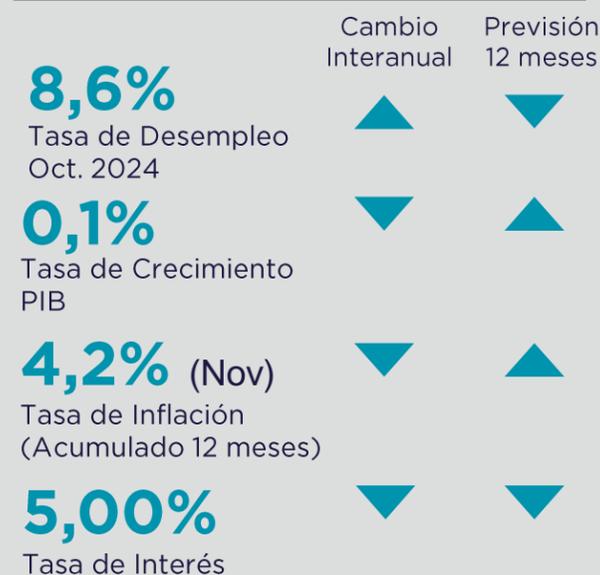




INDICADORES DEL MERCADO



INDICADORES ECONÓMICOS S2 2024



(*) Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m²/Mes

Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 313/6 de Diciembre 2024 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS LOGÍSTICOS

El año 2024 cierra con una vacancia similar al cierre de 2023, 3,84%, correspondiendo a una superficie de aproximadamente 200.000 m², en su mayoría conformada por espacios de almacenamiento tipo B. La vacancia en centros logísticos clase A es de sólo 1% y la de los centros clase B es de un 6,2%.

Este año ingresaron al mercado un total de 212.000 m², lo cual corresponde a 9 obras que recibieron su certificado de Recepción Final. De estas, 4 son centros nuevos y los 5 restantes son etapas de expansión de centros existentes. Esta producción corresponde a poco más del 50% de lo construido en 2023, con aproximadamente 400.000 m².

La vacancia en Bodegas tipo A se mantiene muy ajustada, ya que los desarrolladores prefieren terminar la construcción de centros con espacios previamente ocupados, evitando el riesgo de quedar con superficies vacantes y tener que pagar los altos costos de mantención.

OFERTA Y DEMANDA

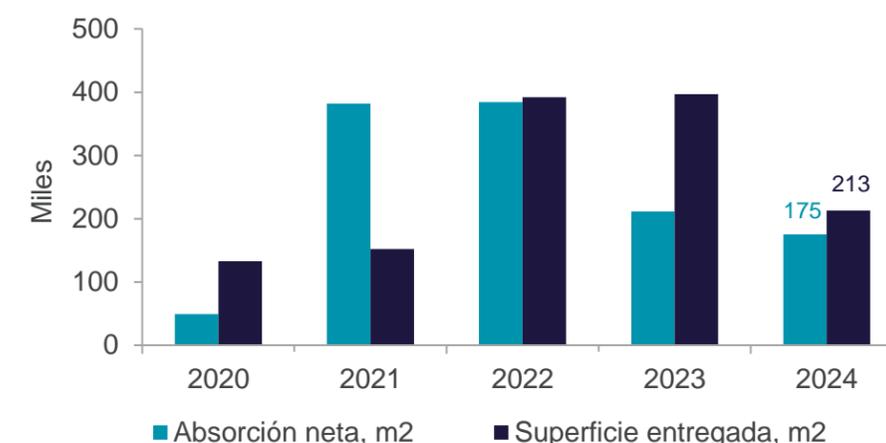
La absorción neta suma 162.000 m² en el segundo semestre, acumulando 175.000 m² para 2024. Esta cifra es un 17% inferior a la demanda neta de 2023. La actividad de arriendos especulativos en centros existentes, sin embargo, fue superior en 2024, sumando un total de 181.000 m² ocupados, versus 55.000 m² ocupados en 2023, donde la mayor parte de la demanda estuvo conformada por espacios que entraron al mercado prearrendados.

Durante 2024 la demanda estuvo inclinada notoriamente hacia los centros logísticos tipo A, mientras que en 2023 la oferta se encontraba más equilibrada entre Clase A y B, con vacancias de 2,5% y 4,5% respectivamente. Este año cierran en 1% y 6%, acentuando incluso las diferencias de precio de arriendo y acuerdos en los contratos, que se inclinan favorablemente hacia el arrendador, en el caso de los Clase A y hacia el arrendatario en clase B.

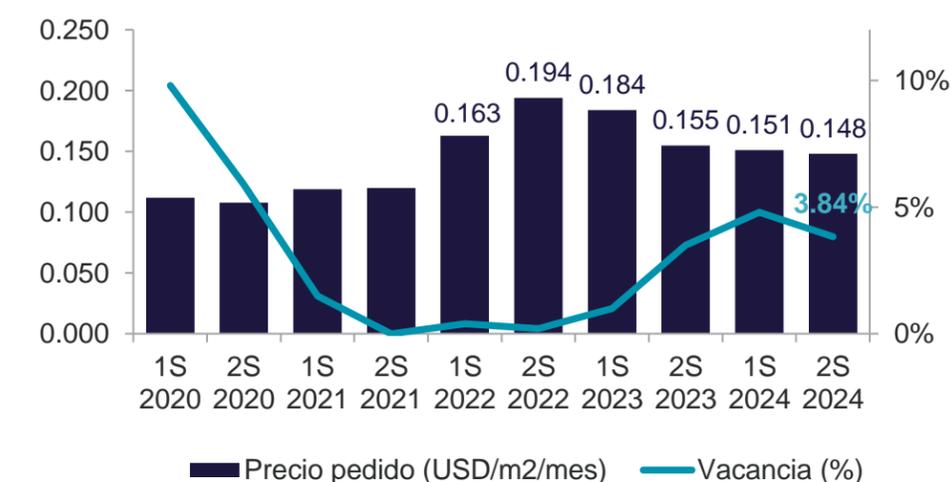
PRECIO

El precio de arriendo pedido promedio cerró en 0,148/m², entre bodegas Clase A y B, con un rango que fluctúa entre 0,13 y 0,18 UF/m². En comparación al semestre pasado, el precio promedio cae levemente de 0,151 a 0,148 UF/m²; esto se debe al aumento de la incidencia de Clase B por conformar una mayor proporción dentro de la vacancia general.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

El IPoM de Diciembre de 2024 señala que la actividad económica para el cierre del año 2024 crecerá 2,3%, mientras que los rangos de crecimiento del PIB previstos para 2025 y 2026 se mantienen en 1,5-2,5%.

La inflación llegó a 4,5% de crecimiento anual en diciembre situándose por sobre lo anticipado hace unos meses, debido a la valorización global del dólar por la incertidumbre y el alza de los costos laborales.

La tasa de interés del Banco Central se reduce en 25 puntos base, llegando a 5,00% en diciembre. El crédito bancario sigue débil, especialmente su componente comercial. La Encuesta de Crédito Bancario del tercer trimestre da cuenta de condiciones de oferta algo más flexibles en varias categorías de crédito y una demanda que se mantiene acotada.

PANORAMA FUTURO

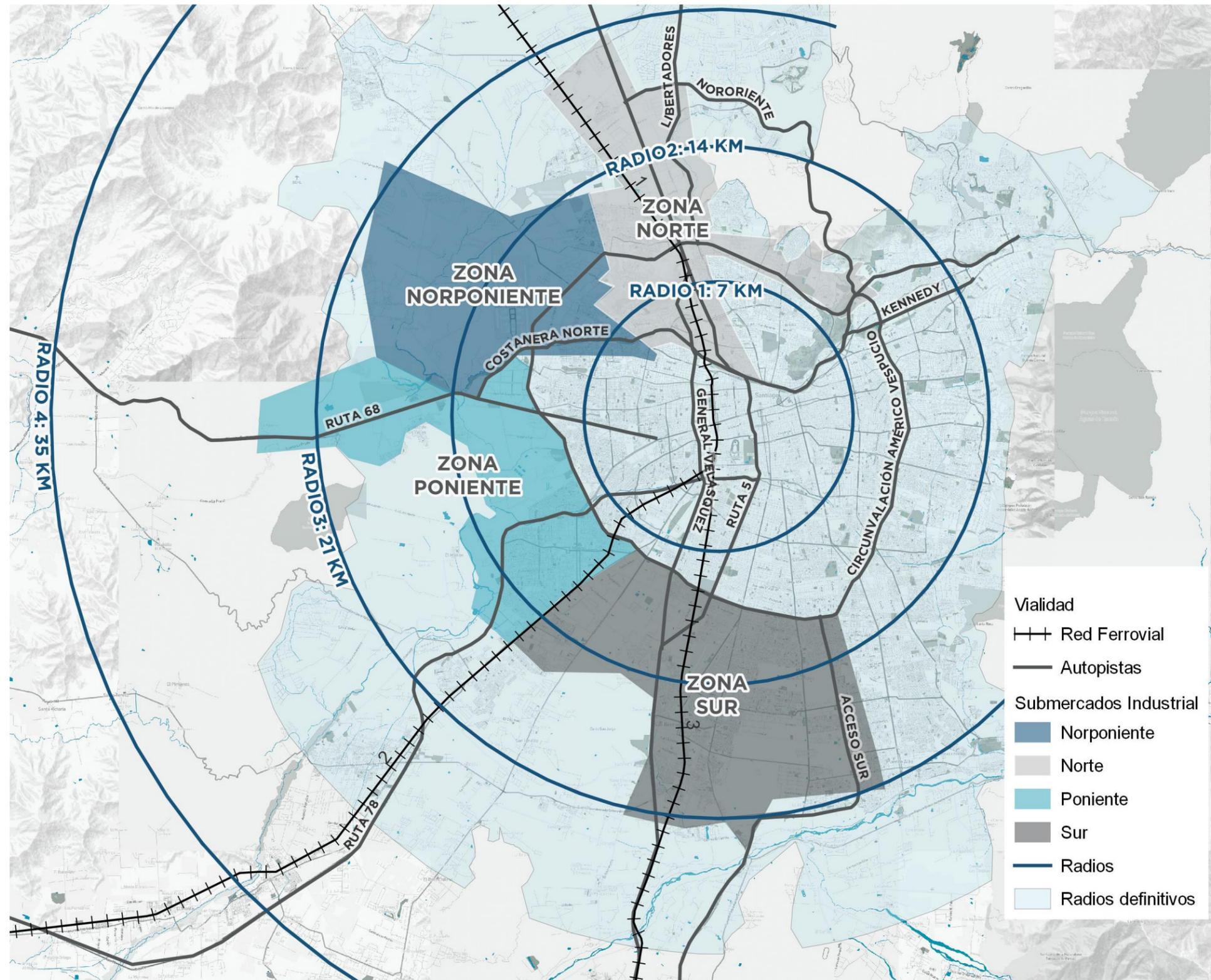
Para 2025 se espera que entren al mercado un total de 300.000 m² que hoy se encuentran en construcción, un 43% de esta superficie se emplaza en el submercado sur, lo cual podría significar un cambio en la tendencia de desarrollo que había prevalecido últimamente, donde los submercados norte y norponiente habían protagonizado las inversiones logísticas.

El 83% de estas inversiones en desarrollo corresponde a centros logísticos clase A, el buen comportamiento de esta tipología en los últimos dos años ha dado pie para continuar con proyectos ya existentes o bien han motivado a proponer nuevos.

Durante 2024 se inició la construcción de 180.000 m²; la superficie de proyectos en estado de propuesta aun supera el millón de m², y se constata que al menos 200.000 m² iniciarán sus construcciones en 2025.

El desarrollo en el mercado industrial se evidencia bastante activo comparado a otros como el de oficinas o residencial, pero se enfrenta a importantes obstáculos que podrían ralentizarlo, como es la permisología de nuevos proyectos y la escasez de terrenos aptos para este destino.

MAPA DE ZONAS INDUSTRIALES



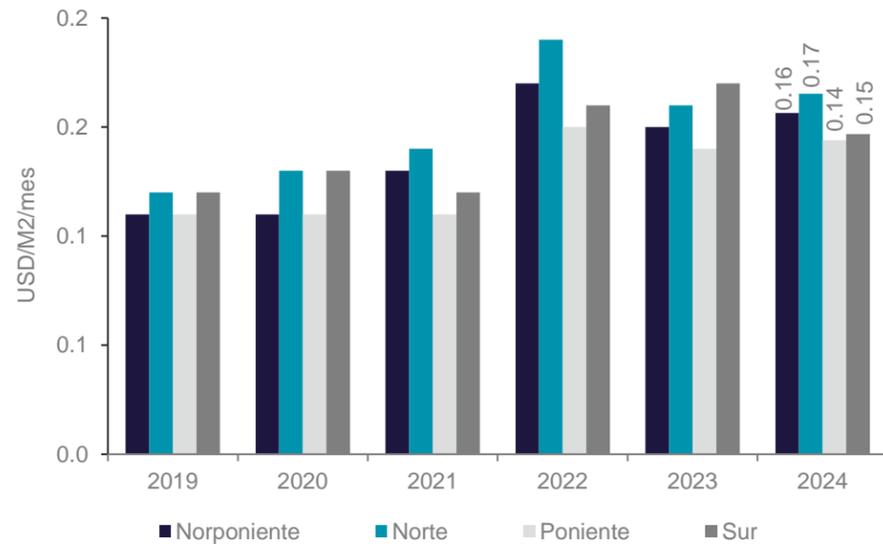
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS		INVENTARIO (m ²)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) (*)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (***)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (UF/m ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES)
Poniente	A	506,683	5	0	0.00%	8,026	115,500	393,973	0.000	0.00
Norponiente	A	1,288,198	28	25,356	1.97%	44,398	30,743	209,880	0.165	6.40
Sur	A	268,927	7	0	0.00%	11,200	134,700	102,000	0.000	0.00
Norte	A	411,901	12	0	0.00%	25,725	60,000	26,323	0.000	0.00
SUBTOTALES CLASE A	A	2,475,709	52	25,356	1.02%	89,349	340,943	732,176	0.165	6.40
Poniente	B	1,523,901	13	113,783	7.47%	954	0	490,000	0.144	5.58
Norponiente	B	750,883	25	26,145	3.48%	9,110	0	0	0.148	5.74
Sur	B	379,844	10	33,983	8.95%	27,659	0	47,500	0.147	5.69
Norte	B	293,353	11	9,063	3.09%	-2,237	40,000	56,132	0.165	6.41
SUBTOTALES CLASE B	B	2,947,981	59	182,974	6.21%	35,486	40,000	593,632	0.146	5.67
TOTAL		5,423,690	111	208,330	3.84%	124,835	380,943	1,325,808	0.148	5.76

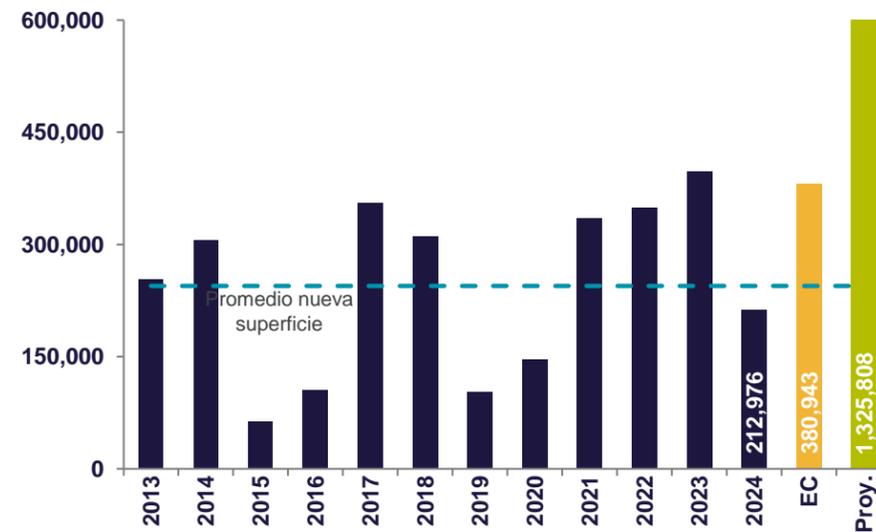
(**) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

(***) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajutable de acuerdo a la inflación del mes anterior. Su valor es determinado por el Banco Central de Chile de acuerdo al valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE); su código ISO 4217 es CLF. Su valor al 23 de Diciembre 1 UF = CLP \$ 38.416 = USD \$ 38,8 ; 1 USD = CLP \$ 991

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO POR ZONA (UF/ M²/ Mes)



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²)
SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



(*) Indicadores incluyen clase A y B

(*) Indicadores incluyen clase A y B

ROSARIO MENESES

Subgerente de Market Research
+56 999 492 991
Rosario.meneses@cushwake.com

JOEL RASCOVSKY

Broker Senior Industrial
+56 992 256 903
Joel.rascovsky@cushwake.com

cushwakechile.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

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 cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2023, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 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 síganos 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.