

### CENTROS DE BODEGAJE SANTIAGO DE CHILE

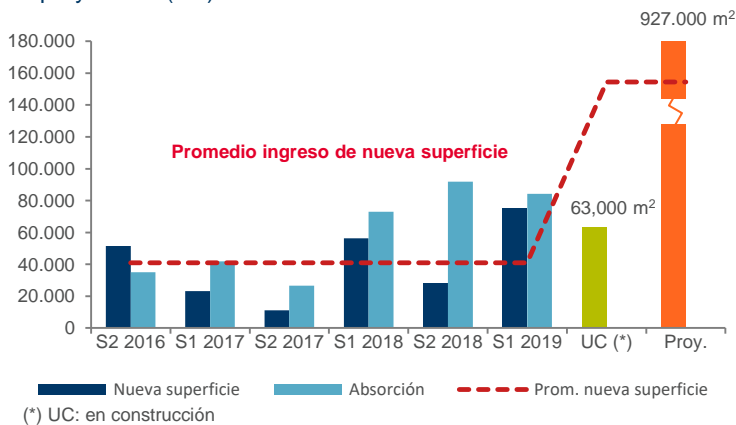
#### Indicadores económicos

	S1 18	S1 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo	6,7%	6,9%	▲
Variación PIB	4,7%	1,6%	▼
IPC (% var. Acum. 12 meses) (*)	2,0%	2,3%	▲

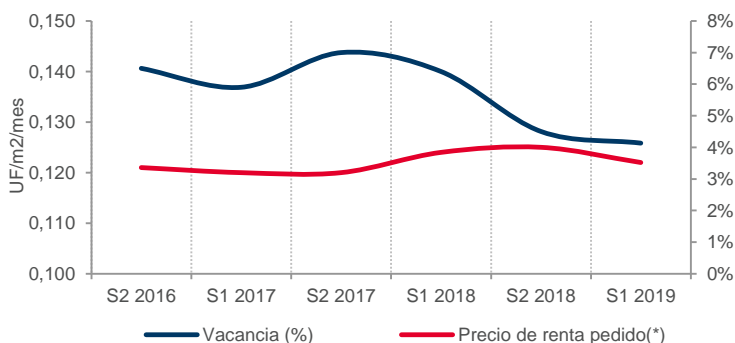
#### Indicadores del mercado

	S1 18	S1 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	6,4%	4,15%	▼
Absorción neta (m2)	72,952	84,181	▲
Producción (m2)	56.308	75.076	▲
Precio de renta pedido (**) (UF/m2/mes)	0.124	0,122	▼

#### Nueva superficie (m2) / Absorción neta (m2) / Superficie proyectada (m2)



#### Precio de renta pedido (UF/m2/mes) / Vacancia (%)



### Panorama económico

Al cierre del primer semestre se observa un estancamiento en la actividad económica. Dentro de los principales datos, el crecimiento anual del PIB alcanzó 1,6 % respecto al mismo período de 2018. Una de las explicaciones se basa en la fuerte desaceleración de la demanda interna. Para el próximo semestre la economía debería crecer fuertemente para alcanzar el 3,5 % promedio anual dentro de las metas establecidas.

En cuanto al desempleo se observa una leve alza, alcanzando 6,9 %, dos décimas en la previsión a 12 meses. No obstante es un indicador que desde 2014 oscila entre 6 y 7 %,

El IPC de mayo indica una inflación acumulada de 2,3 %, con 0,6 % de incremento en el mencionado mes y 0,3 % en abril, en contraste con los dos primeros meses, donde se observó mayor estabilidad.

En el frente externo, se ha intensificado la incertidumbre de la guerra comercial entre Estados Unidos y sus principales socios, resultando entre otros efectos, en una apreciación global del dólar y una reducción de la mayoría de los precios de las materias primas, incluido el cobre.

### Visión del mercado de centros de bodegaje

El inventario de centros logísticos continuó creciendo en el transcurso del primer semestre de 2019. Se releva una producción de 75.076 m2. Por otra parte la vacancia experimentó una leve baja que promedia 4,15%, no obstante esta disminución no genera incrementos en el precio de arriendo, el cual se mantiene estable.

Para el segundo semestre de 2019 gran parte del mercado de arriendo de bodegas ve con preocupación la liberación de grandes superficies en manos de empresas del segmento Retail, muchas de ellas con miras al mercado de e-commerce. En principio se espera que 120,000 m2 se liberen en los próximos meses, aunque esta superficie podría ser superior, lo que generaría espacio para una presión a la baja en los precios de arriendo, especialmente entre aquellos operadores que concentran la mayor superficie.

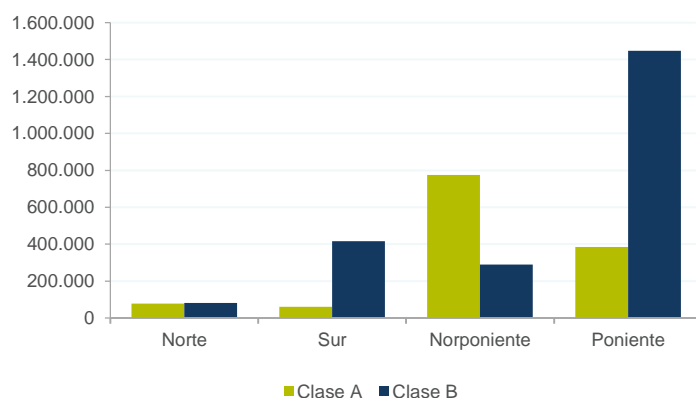
Las zonas poniente y norponiente siguen siendo el epicentro del bodegaje clase A, rodeadas por el aeropuerto, vías que llevan a los distintos puntos del país y sobretodo con buena infraestructura de caminos, recursos humanos y proximidad a los centros urbanos. El inventario total de clase A arroja 1.297.688 m<sup>2</sup>, representando un 37% del stock total. Dentro de esta superficie, el 89,3% se concentra en poniente y norponiente, este último sector con el 59,7% del stock clase A. Respecto a la vacancia total llega a 2,33 %, la cual es baja.

## PESE A LA CONSOLIDACION DE PONIENTE Y NORPONIENTE, LOS INVERSORES PONEN EL FOCO EN LA ZONA SUR PARA LA COMPRA DE TIERRAS

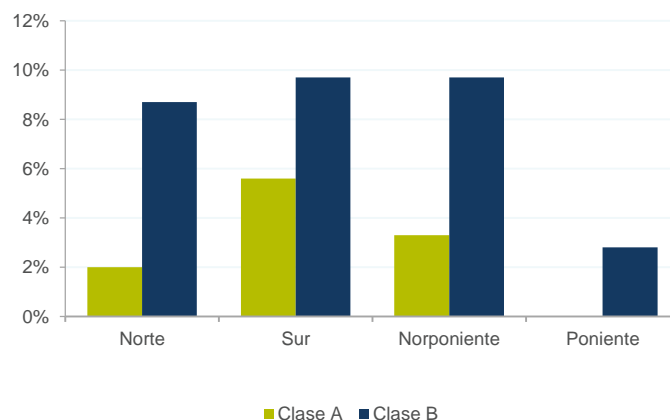
Por su parte los centros de bodegaje B mostraron una disposición a lo largo de las regiones, sin tener un sector claramente definido. Al cierre del primer semestre registra 2.236.248 m<sup>2</sup>, es decir un 63% del stock total. Sobre la zona poniente y norponiente, se ubica el 77,7 % del inventario. Otro aspecto a resaltar es que posee una vacancia total de 5,20%, muy por encima del submercado A, aunque los operadores resaltan que hay mayor índice de rotación en las ocupaciones.

Por último los valores se ubican en promedio en 0.122 UF/m<sup>2</sup>. En la zona de Poniente se concentra la mayor parte del stock, en su mayoría Clase B, con valores solicitados que promedian 0,121 UF/m<sup>2</sup> ante la mayor oferta de m<sup>2</sup>.

Inventario por zona - Bodegas Clase A y B (m<sup>2</sup>)



Vacancia por zona - Bodegas Clase A y B (%)



SUBMERCADO	INVENTARIO	SUPERFICIE VACANTE (M2)	RATIO DE VACANCIA (%)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (UF/M2/MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/M2/MES)	EN CONSTRUCCION (M2)
Poniente Clase A	384.535	-	-	0.127	5.11	23.000
Poniente Clase B	1.447.803	40.472	2.8 %	0.109	4.37	-
Norponiente Clase A	774.726	25.352	3.3 %	0.134	5.39	-
Norponiente Clase B	290.265	28.131	9,7%	0.121	4.88	40.000
Sur Clase A	60.427	3.400	5.6 %	0.135	5.43	-
Sur Clase B	416.180	40.556	9.7 %	0.118	4.74	-
Norte Clase A	78.000	1.527	2.0 %	0,120	5.43	-
Norte Clase B	82.000	7.106	8.7 %	0.133	5,36	-
<b>TOTAL SANTIAGO</b>	<b>3.533.936</b>	<b>146.544</b>	<b>4.15 %</b>	<b>0.122</b>	<b>4.84</b>	<b>63.000</b>

## Radiografía de las bodegas

Dentro del reporte consideramos importante resaltar las características principales de los centros de bodegaje. Este proceso fue realizado en base a una calificación individual y un sistema de puntaje ponderado en base a las características principales del mercado y lo que demanda el arrendatario.

Dentro del mercado Clase A se observa cierta homogeneidad. El 95% de los centros posee ubicación excelente, considerando dentro de este calificador a la cercanía a vías de circulación, centro de la ciudad y radios de maniobra en la zona, dentro de otros ponderadores. Luego un 74% posee antigüedad reciente que data entre 2015 y 2019. Los indicadores de Construcción, funcionalidad e infraestructura del predio también presentan valores homogéneos y con calificación de muy buena a excelente. Esto implica que cuentan con andenes nivelados, altura al hombro mayor a 9 metros y sistema de incendio.

El mercado de bodegas Clase B demuestra heterogeneidad al momento de ser calificada. Hay un denominador común que refiere a la ubicación, donde un 91% de los centros tiene ubicación Excelente. La antigüedad tiene variaciones, y un 34% presenta antigüedades que van de 1990 al 2004, lo cual puede representar cierta obsolescencia técnica y funcional.

Construcción fue otro ítem importante, el cual muestra que un 54% de los centros tiene calificación baja. Generalmente por no cumplir con alturas mínimas, pisos óptimos para la actividad o por no contar con andenes nivelados.

## METODOLOGÍA EMPLEADA

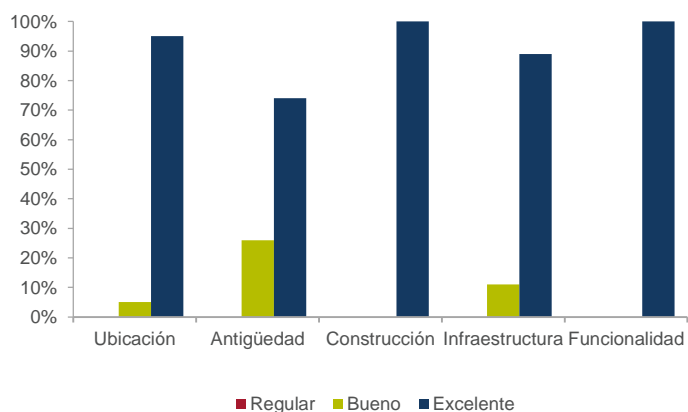
**Clasificación de bodegas A:** Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> / Altura al hombro: Mayor a 9 metros / Construcción: Andenes nivelados, pisos nivelados, sistemas contra incendio / Infraestructura: Casino, Vestuarios y oficinas / Antigüedad: Menor a 15 años.

**Clasificación de bodegas B:** Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> / Altura al hombro: Menor a 9 metros / Construcción: Sin Andenes nivelados y pisos de menor calidad. Antigüedad mayor a 15 años.

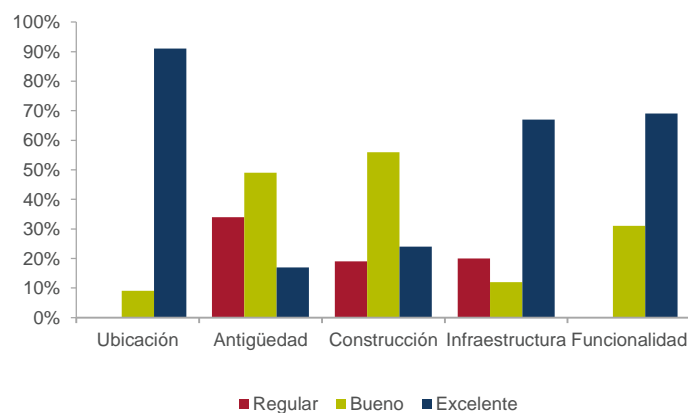
(\*) La unidad de fomento es una moneda artificial reajutable de acuerdo a la inflación del mes anterior. Su valor es determinado por el Banco Central de Chile de acuerdo al valor del índice de precios al consumidor (IPC) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE). Su valor al 25 de junio de 2019: 1UF = US\$ 40.22. (\*++)

(\*\*) Los valores de renta no incluyen los gastos comunes, que según relevamiento oscilan entre 10 y 12 % de la renta. Tampoco incluyen IVA.

## Características de las Bodegas Clase A



## Características de las Bodegas Clase B



### Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield se fundó en New York en 1917. En el 2000, se estableció la filial Argentina que ofrece una amplia gama de servicios inmobiliarios orientados a corporaciones e inversores. La empresa se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados.

Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales, con ingresos de 6 billones de dólares, en concepto de servicios de representación de propietarios para alquileres, gestión de activos, investigación de mercado y mercado de capitales, facility management y servicios complementarios para clientes globales (GOS), gestión de portafolio, gerenciamiento y desarrollo de proyectos (project management), representación de inquilinos, valuaciones y consultoría.

Copyright © 2019 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.