

BODEGAS CLASE A Y B DE SANTIAGO

INFORME DE OCUPANTES

Los distintos submercados de bodegas de Santiago presentan características y oportunidades propias.

En el contexto actual, que es sumamente dinámico, nos preguntamos: ¿cómo se concentran los distintos tipos de ocupantes en cada zona? En este estudio inédito relevamos todas las bodegas clase A y B durante el primer semestre de 2020.

Hoy presentamos nuestros resultados en el "Informe de Ocupantes de Bodegas". Esperamos que sea una herramienta valiosa a la hora de tomar decisiones sobre negocios en Real Estate.



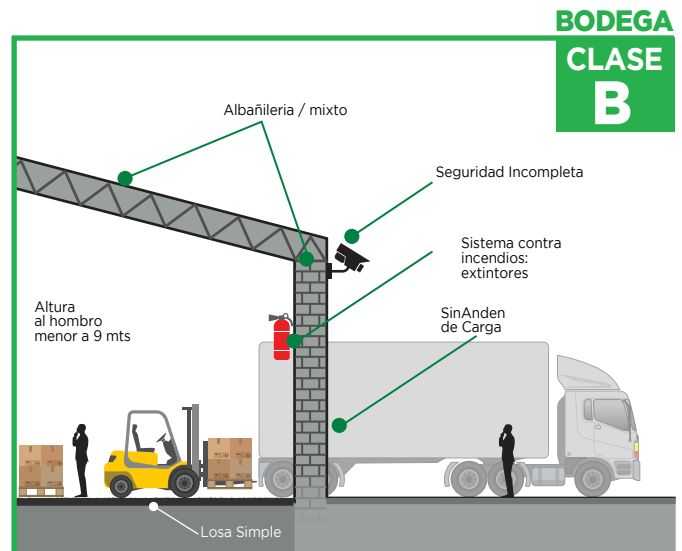
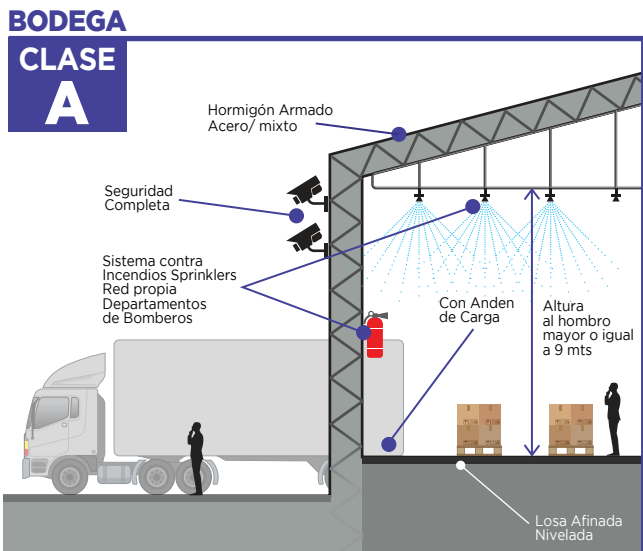
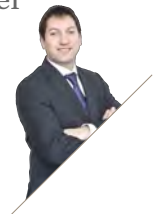
RADIOGRAFÍA DEL MERCADO ACTUAL DE BODEGAJE

El mercado de bodegaje de Santiago de Chile se compone en la actualidad por un 38% de bodegas clase A y un 62% de bodegas clase B. Esta clasificación nos permite segmentar el mercado en función a los requerimientos de los ocupantes, tales como altura al hombro, sistemas de incendio y también especificaciones ligadas a la operatividad, como el uso de andenes de carga/descarga, patios de maniobra y sectores de casino.

La operación logística para e-commerce depende en gran parte de la tecnología y diseño de los centros de distribución. En este aspecto el mercado de bodegaje tiene un largo recorrido para transitar aún para ajustar su dotación actual de cara a los estándares internacionales.

El e-commerce requiere operaciones del tipo crossdocking o fulfillment, para lo cual necesita de bodegas preparadas tanto desde el diseño como desde la tecnología con la que cuentan. En este sentido, aún hay un largo camino por recorrer y una gran oportunidad para adaptar el mercado.

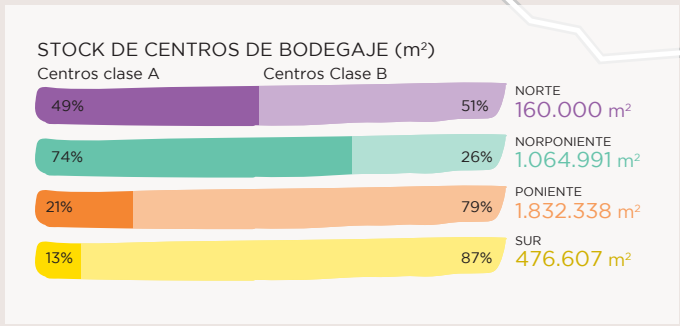
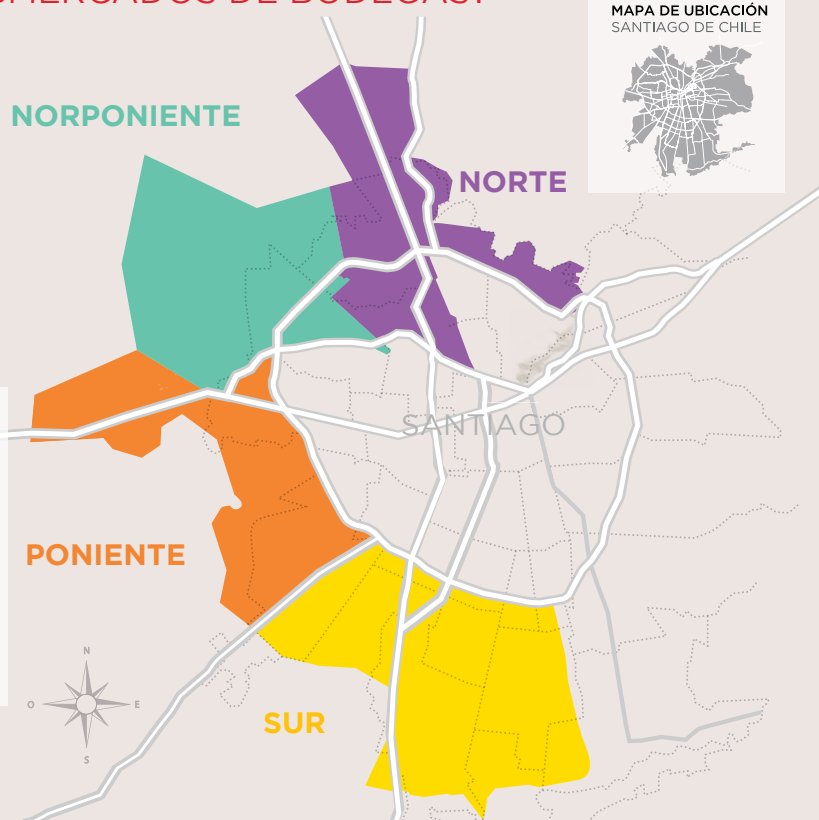
Aaron Rozenbaun
Gerente de Project Management
Cushman & Wakefield Chile



¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES SUBMERCADOS DE BODEGAS?

Para estudiar el tipo de bodegas nuestro equipo de Research realizó una investigación inédita en el mercado sobre aquellas bodegas que forman parte del stock relevado por Cushman & Wakefield.

Caracterizamos el sector logístico de Santiago en cuatro submercados: Norte, Norponiente, Poniente, Sur y organizamos la información por actividad.



SUBMERCADO PONIENTE

En este submercado encontramos el 51% del inventario total. La consolidación de Poniente se explica por su cercanía al aeropuerto, por vías que conectan con los principales puertos y sobre todo por una buena infraestructura de caminos, por un buen potencial de recursos humanos en la zona y por la proximidad a los centros urbanos.

La zona Poniente es la zona preferida de las empresas de retail, representando un 67% de la ocupación del submercado, debido a que su posición permite desarrollar grandes operaciones en última milla, es decir, con mejor posición logística para abastecer a las grandes cadenas comerciales, y con cercanía al aeropuerto, autopistas y a la ruta 68, principal vía hacia el puerto de Valparaíso y la ruta 78, que conecta con el puerto de San Antonio.

PONIENTE

Poniente representa históricamente el sector de mayor consolidación logística de Santiago. El submercado posee más del 50% del stock de bodegas de Santiago con una de las vacancias más bajas de mercado.

Gustavo Valenzuela
Director de Brokerage
Cushman & Wakefield Chile



PRINCIPALES RUBROS EN PONIENTE



RETAIL



67%



OPERADORES LOGÍSTICOS



13%



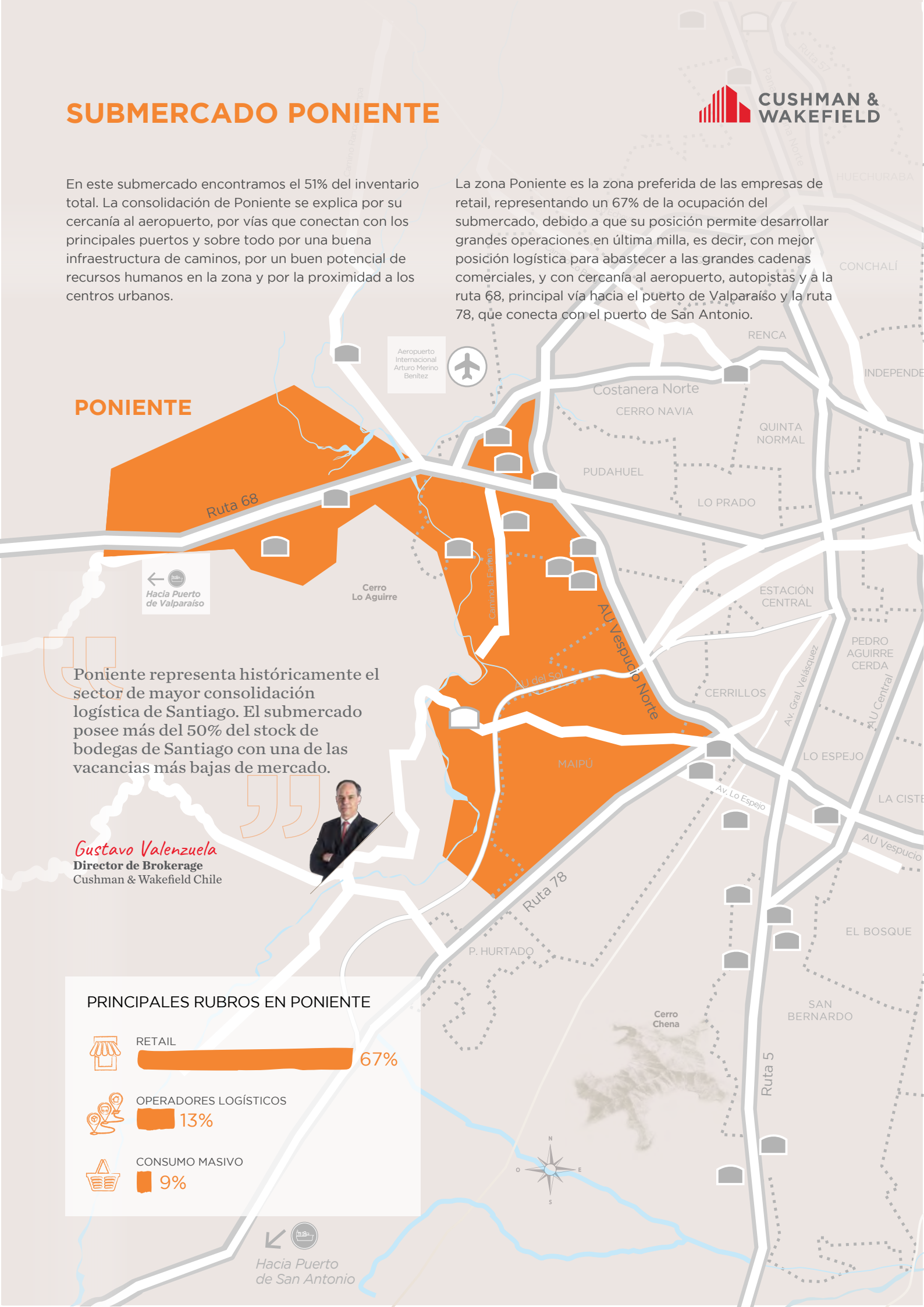
CONSUMO MASIVO



9%



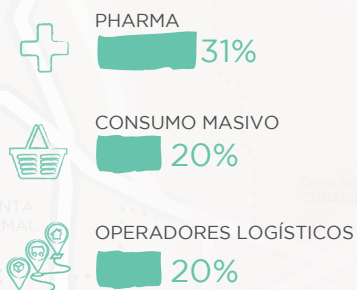
Hacia Puerto de San Antonio



SUBMERCADO NORPONIENTE

El 32% del inventario total se ubica en este submercado, convirtiendo a Norponiente en la segunda zona en orden de relevancia. Norponiente es un sector que, al igual que Poniente, se desarrolla entre el aeropuerto de Santiago y el anillo de Vespucio Norte, mostrando una clara relación entre la llegada del producto importado y su distribución dentro de la trama urbana. También posee conexión mediante la Ruta 68 al puerto de Valparaíso.

PRINCIPALES RUBROS EN NORPONIENTE



Norponiente reúne tres aspectos esenciales para la actividad logística: cercanía a la trama urbana y al aeropuerto, buena conectividad y población local y flotante capacitada para poder realizar las operaciones logísticas. Esto hace que, a la fecha, sea el sector con la renta más alta del mercado.



Ariel Benzanquen
Country Manager
Cushman & Wakefield Chile

Hacia Puerto de San Antonio

SUBMERCADO SUR Y NORTE

Los submercados Sur y Norte concentran el 13% y el 4% del inventario total, respectivamente.

La disponibilidad de terrenos en un mercado en que escasean los metros cuadrados disponibles, junto con la buena conectividad hacia el sur del país y el Puerto de San Antonio, posibilitan en el sector Sur la construcción de futuros proyectos.

En cuanto al submercado Norte, hay 2 aspectos importantes que mejoraron la posición de la zona para el área logística, el primero es la ampliación de la ruta 5 – Panamericana Norte y, el segundo, la inauguración de la estación de Metro Los Libertadores, mejorando la conectividad de los trabajadores de la zona.

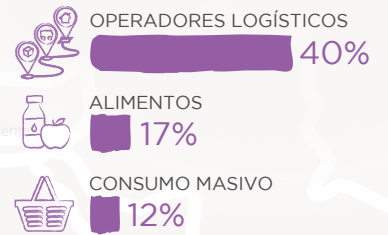
Una de las características más destacadas de la zona es la exposición de marca que brinda el frente a Av. Américo Vespucio y a la Panamericana Norte. Ello impulsa a que se desarrollen nuevos proyectos con frentes comerciales para Showrooms o Outlet Stores, mientras que las bodegas de almacenaje se sitúan en segunda línea.

Polina Salazar

Broker
Cushman & Wakefield Chile



PRINCIPALES RUBROS EN EL NORTE



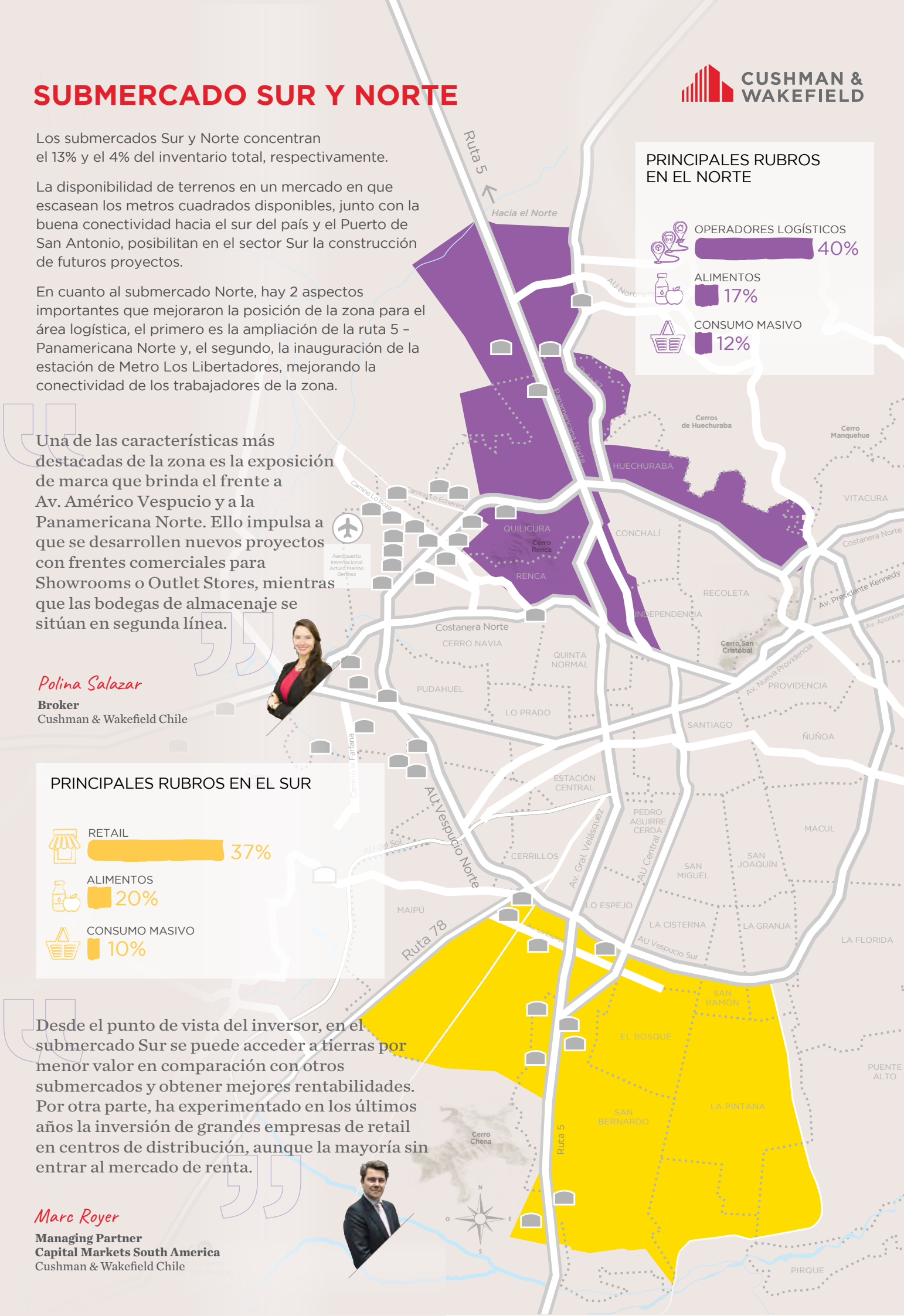
PRINCIPALES RUBROS EN EL SUR



Desde el punto de vista del inversor, en el submercado Sur se puede acceder a tierras por menor valor en comparación con otros submercados y obtener mejores rentabilidades. Por otra parte, ha experimentado en los últimos años la inversión de grandes empresas de retail en centros de distribución, aunque la mayoría sin entrar al mercado de renta.

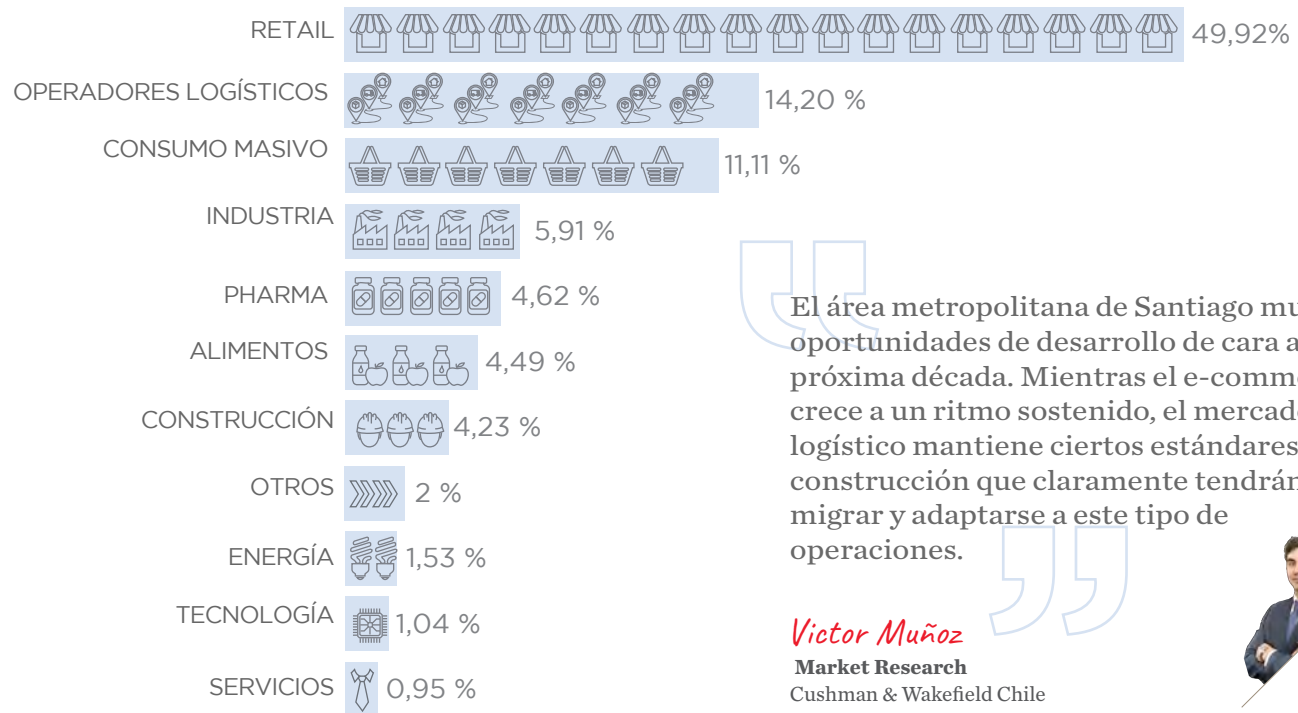
Marc Royer

Managing Partner
Capital Markets South America
Cushman & Wakefield Chile



PRINCIPALES OCUPANTES POR RUBRO

La superficie de bodegas clase A y B está ocupada por los siguientes rubros.



El área metropolitana de Santiago muestra oportunidades de desarrollo de cara a la próxima década. Mientras el e-commerce crece a un ritmo sostenido, el mercado logístico mantiene ciertos estándares de construcción que claramente tendrán que migrar y adaptarse a este tipo de operaciones.

Victor Muñoz
Market Research
 Cushman & Wakefield Chile




QUIÉNES SOMOS

Cushman & Wakefield es una empresa líder a nivel global en servicios comerciales para bienes raíces. Tenemos como principal objetivo ayudar a nuestros clientes a transformar de manera positiva la forma en que las personas trabajan, compran y viven.

Cushman & Wakefield se fundó en Nueva York en 1917. En el año 2000 se estableció la filial Argentina y posteriormente la de Chile, para que a partir del 2015, ambas se unieran para operar de forma regional. Cushman & Wakefield Cono Sur ofrece una amplia gama de servicios premium orientados a corporaciones e inversores. La compañía se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados. A nivel regional, Cushman & Wakefield cuenta con alrededor de 3.000 colaboradores que brindan servicios inmobiliarios integrados para clientes de diversos sectores económicos.



DATOS DE CONTACTO

Los Militares 4777 Piso 17, Las Condes, Santiago , Chile
 +56 2 3253 9600
 contacto.chile@cushwake.com
 cushman-&-wakefield