

## Industrial S1 2021

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**1,48%**  
Índice de Vacancia



**188.143**  
Absorción Neta, (m<sup>2</sup>)



**0,120**  
(\* Precio de arriendo pedido)



### INDICADORES ECONOMICOS S1 2021

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**10,35%**  
Tasa de desocupación (Q1.21)



**-4,36%**  
Variación PIB (Q1.21)



**3,6%**  
Índice de Inflación (Acumulado 12 meses) (\*)



(\* Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m<sup>2</sup>/Mes  
Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 271/8 de Junio 2021 (INE)

### VISION DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

La optimista proyección económica de este año, sumada a la rápida penetración del e-commerce y el progresivo aumento de este canal de ventas, produjo un aumento en el nivel de arriendo en el primer semestre de 2021, ya que las empresas se preparan para las ventas futuras (expandingo sus operaciones), generando una disminución de la vacancia a 1,48%, lo que significa una reducción en la superficie disponible del 85% a nivel interanual.

La baja vacancia en el mercado muestra la urgencia por nueva superficie, lo que provocará que las empresas que requieran espacio tiendan a inclinarse por la opción "built to suit" o incluso, arrendar proyectos que se encuentran aún en construcción. Un ejemplo de lo descrito es el caso de Megacentro Buenaventura, proyecto de 138.000 m<sup>2</sup> en construcción (43% del proyecto total) que destinó 26.000 m<sup>2</sup> para entrega en octubre, los cuales entrarían al mercado completamente ocupados.

### OFERTA O DEMANDA:

La absorción neta semestral alcanza 188.143 m<sup>2</sup>, un nivel similar al último semestre del año 2020 (190.200 m<sup>2</sup>). Considerando que las festividades de fin de año son catalizadores que habitualmente incrementan fuertemente los volúmenes de arriendo respecto del primer semestre, podemos prever dificultades para que nuevas empresas concreten arriendos los próximos períodos y que las empresas de retail expandirían su posición actual.

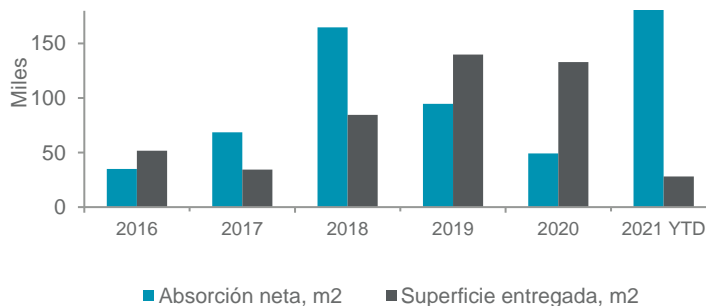
La superficie arrendada para este período alcanza 243.194 m<sup>2</sup>, la cual se concentró mayoritariamente en el submercado Poniente (194.101 m<sup>2</sup>), seguida por el submercado Norponiente (36.323 m<sup>2</sup>), en su mayoría contratada por empresas del rubro del retail.

### PRECIO:

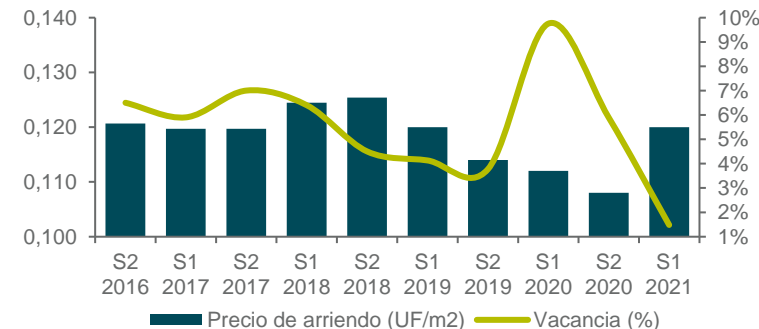
Los precios de renta para el mercado de bodegas cerraron en un valor de 0,120 UF/m<sup>2</sup>, siendo un 7% superior a nivel interanual. Esta tendencia alcista se debe a la disminución en la superficie disponible de bodegas clase B.

En cuanto a los precios medidos en dólares, estos llegan a 4,86 USD/m<sup>2</sup>, siendo un 18% superior a nivel interanual, debido a un aumento en la UF y una caída del dólar, el que ha sido afectado por la alta impresión de billetes en Estados Unidos.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



### PANORAMA ECONÓMICO

La última proyección realizada por el Banco Central sobre el crecimiento económico esperado para este año, ha mostrado un incremento, situándose entre 8,5% y 9,5%. Esta situación se ha dado principalmente por el mejor inicio del año y la rápida adaptación de la economía. Para los años 2022 y 2023 se espera un crecimiento significativamente menor respecto a 2021, con rangos entre 2% a 3% y 1,75% a 2,75%, respectivamente; esto debido a un bajo dinamismo en la construcción, a un mayor endeudamiento por parte de las empresas, y a la incertidumbre presente en el mercado.

En cuanto al mercado laboral, el INE (Instituto Nacional de Estadísticas) muestra que la mitad de los empleos perdidos tras el inicio de la pandemia se han recuperado, sin embargo, los empleos por cuenta propia y el personal asalariado informal, se mantienen rezagados.

Para el segundo semestre, se espera un progresivo desconfinamiento y relajo en las medidas de restricción, aún cuando persiste el riesgo de nuevas recaídas, con el consiguiente empeoramiento del escenario y una recuperación más lenta de la economía.

Respecto a la situación externa, China destaca por la evolución favorable del comercio exterior, asociada a la gran demanda de bienes a nivel mundial; por otro lado, Estados Unidos preocupa, dado que la inflación podría afectar las proyecciones de crecimiento y al mercado financiero.

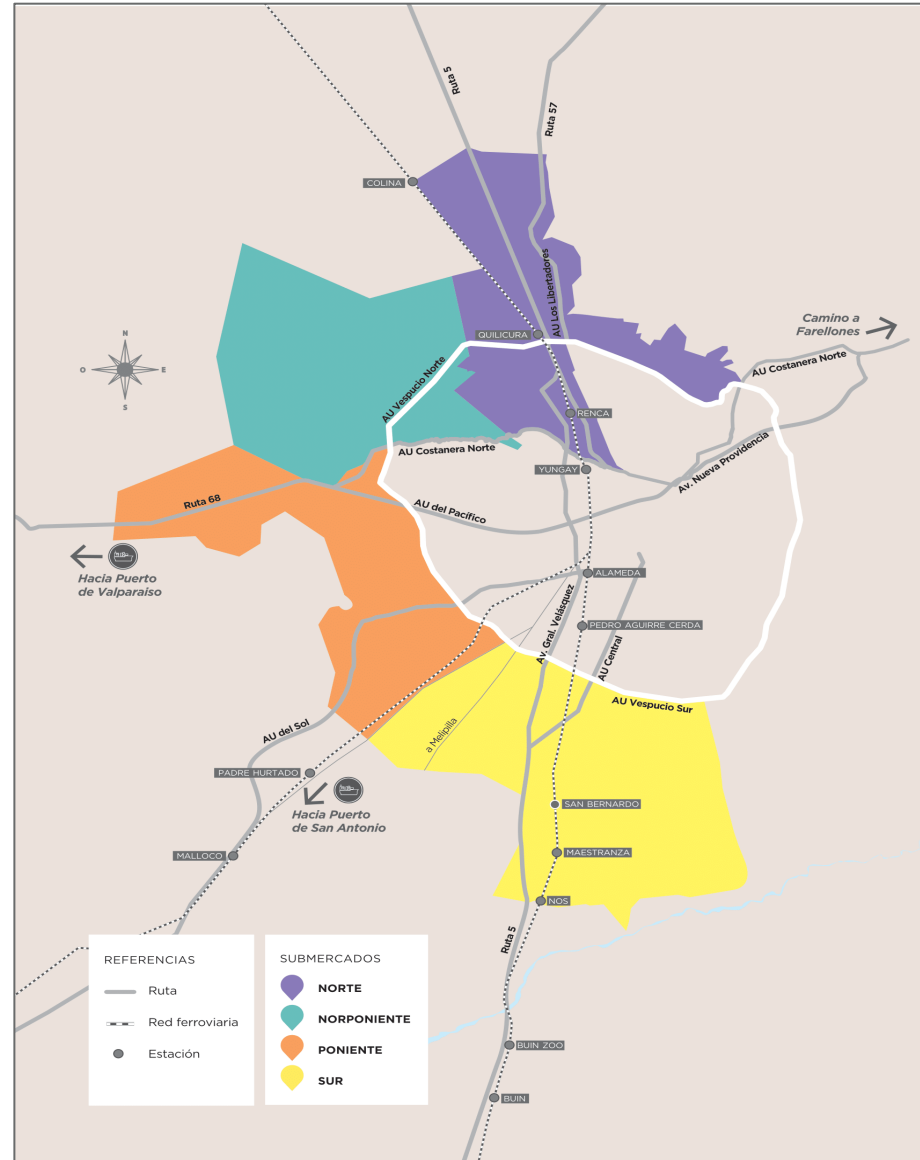
### PANORAMA FUTURO

Han existido retrasos en las construcciones, debido al alza de precio en los materiales de la construcción y del valor de los commodities, demoras en logística marítima, el costo del transporte internacional y las cuarentenas impulsadas por el Gobierno para resguardo sanitario.

Se espera que para el próximo semestre entren 138.000 m<sup>2</sup> en Megacentro Buenaventura, siendo completamente destinados a bodegas clase A. Este proyecto contempla la construcción de 3 built to suit y un remanente de 26.000 m<sup>2</sup>.

Para el año 2022 existe un potencial de construcción de 402.873 m<sup>2</sup> (aunque aún no comienzan las obras), de los cuales, 304.873 m<sup>2</sup> serían destinados al mercado clase A.

### MAPA DE CENTROS DE BODEGAJE / SANTIAGO / CHILE



### 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.

## Industrial S1 2021

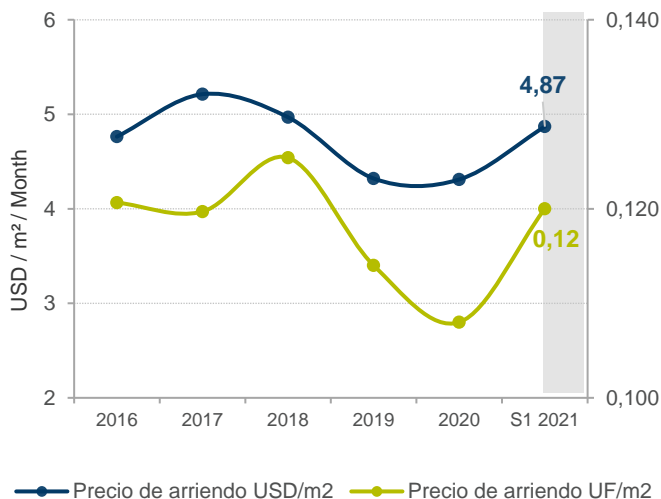
### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	RATIO DE VACANCIA(%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²) (**)	EN PROYECTO (m²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m²/MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m²/MES)
Poniente Clase A	407.603	3	-	-	-	-	184.000	-	-
Norponiente Clase A	857.138	15	9.730	1,14	-9.730	-	100.873	5,4	0,133
Sur Clase A	60.427	1	-	-	-	-	68.000	-	-
Norte Clase A	78.000	1	-	-	3.100	138.000	184.576	-	-
<b>SUBTOTALES CLASE A</b>	<b>1.403.168</b>	<b>20</b>	<b>9.730</b>	<b>0,69 %</b>	<b>-6.630</b>	<b>138.000</b>	<b>537.449</b>	<b>5,40</b>	<b>0,133</b>
Poniente Clase B	1.498.222	11	8.642	0,58	183.969	-	566.090	4,31	0,106
Norponiente Clase B	349.501	12	12.716	3,64	25.751	-	-	4,79	0,118
Sur Clase B	426.859	10	24.639	5,77	-20.335	-	68.000	4,87	0,12
Norte Clase B	82.000	3	-	-	5.388	-	40.000	-	-
<b>SUBTOTALES CLASE B</b>	<b>2.356.582</b>	<b>36</b>	<b>45.997</b>	<b>1,95 %</b>	<b>194.773</b>	<b>-</b>	<b>674.090</b>	<b>4,75</b>	<b>0,117</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.759.750</b>	<b>56</b>	<b>55.727</b>	<b>1,48 %</b>	<b>188.143</b>	<b>138.000</b>	<b>1.211.539</b>	<b>4,87</b>	<b>0,120</b>

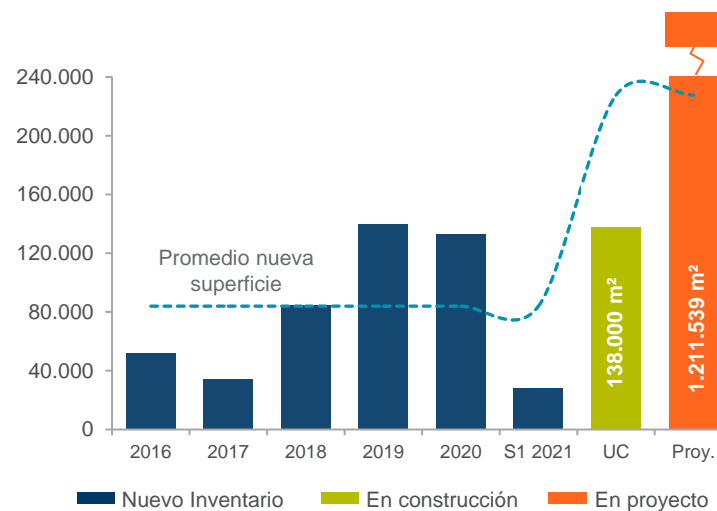
(\*\*) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

(\*\*\*) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajustable 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 25 de Junio 1 UF = CLP \$ 29.695= USD \$ 40,62 ; 1 USD = CLP \$ 731,10

### PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO UF/m²/Mes vs. USD/m²/Mes



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



### GUSTAVO VALENZUELA

Director of Brokerage

+56 232 539 610

[Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com](mailto:Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com)

### VICTOR MUÑOZ

Market Research Assistant

+56 232 539 623

[Victor.muñoz@cushwake.com](mailto:Victor.muñoz@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 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o sigue a @CushWake en Twitter.

©2021 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.