

Industrial S1 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses

1,02 %
Índice de Vacancia



42.031
Absorción Neta, (m²)



0,184
(* Precio de arriendo pedido UF/m²)



INDICADORES ECONOMICOS S1 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses

8,5 %
Tasa de desempleo (T1.23)



-6,2 %
Variación PIB (T1.23)



8,7 %
Índice de Inflación (Acumulado 12 meses) (*)



(* Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m² /Mes
Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 295 / 8 de Junio 2023 (INE)

VISION DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

Concluye el primer semestre del año 2023 con una vacancia de 1,02%, marcando un incremento del 500% respecto al semestre anterior. Esta alza se debe al término de contratos de superficies de almacenamiento, en su mayoría inferiores a 2.000 m2, 72% de éstas pertenecen a centros clase B. Esta inestabilidad se estaba observando desde fines del año 2022, en los cuales distintos ocupantes decidieron no renovar sus contratos debido a los altos precios de arriendo y a la disminución de sus stocks de productos. Esto no fue perceptible en primera instancia, debido a la alta demanda existente. Esto ha cambiado paulatinamente, observándose una dilatación en los tiempos de espera de nuevos ocupantes y por consiguiente una caída en el precio de arriendo pedido.

Existe una producción semestral de 144.973 m2, con un total de 5 centros, que ingresan con la mayoría de sus espacios arrendados, 63% de esta superficie corresponde a centros clase A. Se destaca la participación del submercado norponiente con un 92% del total de clase A, el cual ha protagonizado el desarrollo de nuevos proyectos desde fines del año 2021.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta del primer semestre suma un total de 99.709 m2, registrando una disminución de un 19% respecto al mismo periodo de 2022. Esto se debe a la disminución de la demanda y al aumento de la devolución de espacios, si se compara con ese mismo período. La absorción positiva (demanda) es de 149.242 m2, un 40% menos que la registrada el mismo semestre del año anterior y la absorción negativa (devolución) es un 63% mayor, registrando casi 50.000 m2.

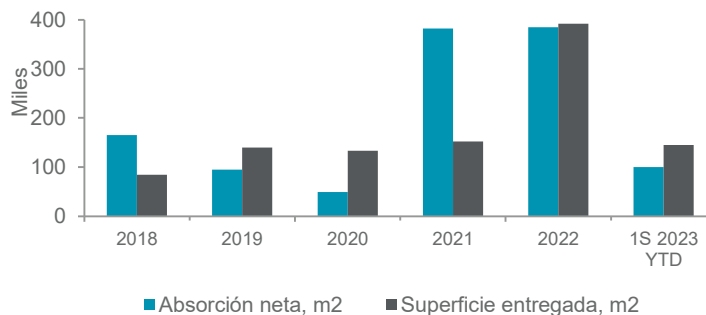
Las bodegas existentes que se encuentran vacantes no cumplen con todos los requerimientos de formato y especificaciones ante la exigente demanda actual, es por esto que aún existe un importante porcentaje de contratos que se cierran en proyectos en construcción. Esto aplica, por ejemplo, para centros de distribución mayores de 7.000 m2. Para estos proyectos, aún en obra, existe una vacancia del 20% al cierre del semestre.

PRECIO:

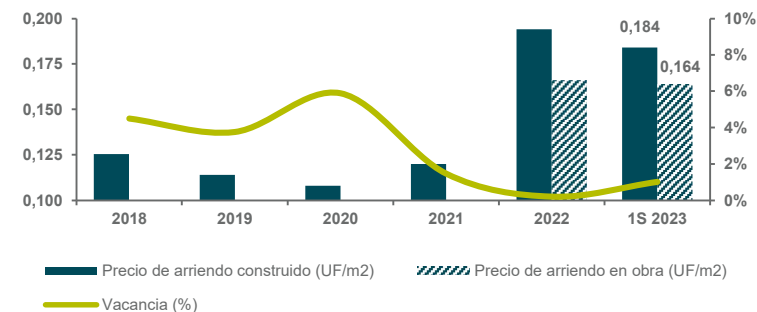
Los precios de arriendo pedido registran un valor promedio de 0,184 UF/m2 para proyectos que se encuentran construidos, implicando una reducción de 5% respecto al semestre pasado, en el cual se pedía 0,193 UF/m2 por bodegas de este tipo. El arriendo pedido promedio de los proyectos en construcción es actualmente de 0,164 UF/m2, un 1% inferior al semestre anterior, en el cual se registraba 0,166 UF/m2.

Se observa que en el próximo período existirá un mayor número de bodegas disponibles, por lo cual se proyecta que el precio de arriendo pedido de los centros construidos irá en descenso, acercándose al de los proyectos en construcción. La sensibilización de este número dependerá de la extensión del contrato y de la superficie de la unidad.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El informe del Banco Central de marzo de 2023 ratifica que se mantiene una inflación elevada, estando aún lejos de las metas proyectadas. Las presiones de costos a nivel global han disminuido, los precios de las materias primas, incluido el petróleo, han descendido, las cadenas de suministro se han normalizado y los costos de transporte han bajado. La mayor parte de la diferencia se debe a los precios de los bienes no volátiles y la inflación de los servicios, que muestran aumentos mayores a los previstos.

Se proyecta que la inflación seguirá reduciéndose en los trimestres venideros y convergerá a la meta de 3% en la última parte de 2024. La proyección considera mayores holguras en el mercado laboral, coherente con el desempeño previsto para la economía.

El indicador Mensual de Actividad económica (Imacec) cayó un 2% anual en mayo, más profundo de los que se anticipó, que sería un 1,7%. Esto se explica debido a la caída de la minería y en menor medida, del comercio, según informó el Banco Central. Esta caída podría tener consecuencias directas en la demanda de bodegas en un corto y mediano plazo.

PANORAMA FUTURO

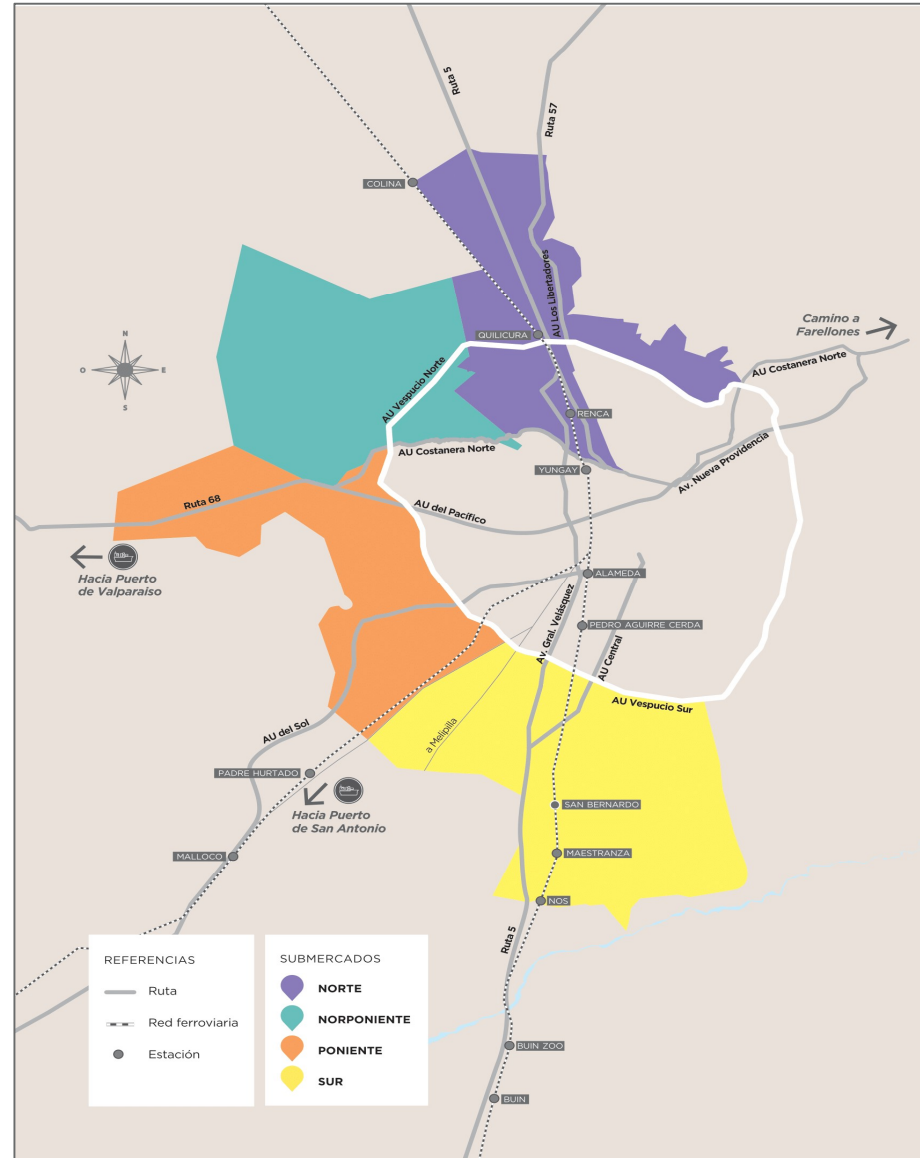
El desarrollo de nuevos proyectos, se encuentra en este momento, en un gran dinamismo, con un gran número de inversiones en construcción y en carpeta. La alta demanda de los últimos dos años concita el interés de varios desarrolladores que compran terrenos para nuevos centros o amplían otros ya existentes.

Este año 2023 se espera que entren al mercado un total de 482.659 m², de los cuales aún falta el 70%, correspondiente a 330.686 m² que con seguridad ingresarán en el segundo semestre. De los proyectos que ingresan este año, el 52% se ubica en la zona Norponiente y le sigue la zona Norte con un 30%.

Los proyectos en construcción suman en total 652.685 m², ingresando al mercado hasta el año 2024, y se espera que esta cifra vaya variando en los próximos meses, pues existen algunos que se encuentran a punto de comenzar sus obras, entregándose con seguridad entre 2024 y 2025.

Los proyectos en estado de propuesta suman un total de 1.410.850 m², de los cuales al menos 300.000 m² empiezan sus obras este semestre, correspondiente al 21% del total.

MAPA DE CENTROS DE BODEGAJE / SANTIAGO / CHILE



METODOLOGÍA EMPLEADA

Clasificación de bodegas

A: Superficie mayor a 10.000 m² / 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 m² / Altura al hombro: Menor a 9 metros / Construcción: Sin andenes nivelados y pisos de menor calidad. Antigüedad: mayor a 15 años.

Industrial S1 2023

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

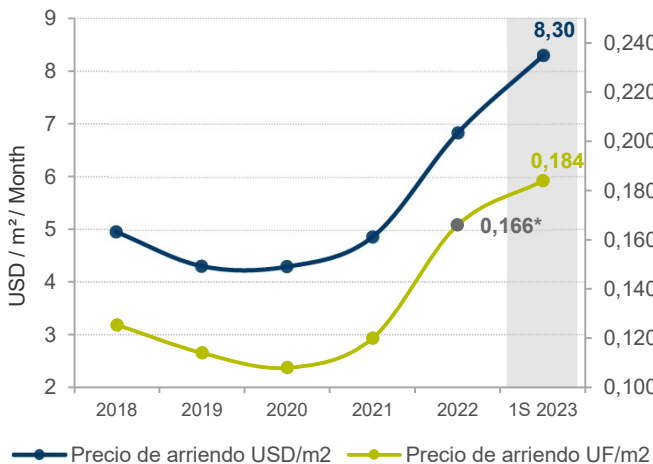
SUBMERCADOS	INVENTARIO (*)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA(%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (***)(****)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES)
Poniente Clase A	485.483	4	-	-	-	25.580	418.973	-	-
Norponiente Clase A	1.027.122	20	974	0,1	50.698	241.900	249.880	0,166	7,47
Sur Clase A	162.069	4	-	-	-	138.000	77.200	-	-
Norte Clase A	464.176	11	14.026	3,0	31.834	-	36.797	0,175	7,88
SUBTOTALES CLASE A	2.138.850	39	15.000	0,7	82.532	405.480	782.850	0,175	7,88
Poniente Clase B	1.542.926	13	1.351	0,1	- 1.351	26.090	490.000	0,193	8,69
Norponiente Clase B	716.124	22	18.026	2,5	19.493	47.115	-	0,193	8,69
Sur Clase B	531.249	13	12.504	2,4	- 11.504	77.000	68.000	0,187	8,42
Norte Clase B	360.953	16	7.256	2,0	10.539	97.000	70.000	0,174	7,83
SUBTOTALES CLASE B	3.151.252	64	39.137	1,2	17.177	247.205	628.000	0,188	8,46
TOTAL	5.290.102	103	54.137	1,02	99.709	652.685	1.410.850	0,184	8,29

(**) 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 30 de Junio 1 UF = CLP \$ 36.089,48 = USD \$ 45 ; 1 USD = CLP \$ 802,68

(****) Los precios catastrados corresponden a valores solicitados en espacios de bodegas disponibles en proyectos en construcción.

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (***) UF/m²/Mes vs. USD/m²/Mes



*Se consideró el precio de arriendo pedido de proyectos en construcción debido a la escasa muestra de superficie vacante.

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



ROSARIO MENESES

Market Research Leader

+56 999 492 991

Rosario.meneses@cushwake.com

GUSTAVO VALENZUELA

Director of Brokerage

+56 994 483 764

Gustavo.valenzuela@sa.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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 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 o siga a @CushWake en Twitter.

©2022 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.