

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**3,52 %**  
Índice de Vacancia



**111.883**  
Absorción Neta, (m<sup>2</sup>)



**0,155**  
(\*) Arriendo pedido UF/m<sup>2</sup>



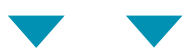
### INDICADORES ECONOMICOS S1 2023

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**8,7 %**  
Tasa de desempleo (Noviembre.23)



**-1,4 %**  
Variación PIB (T3.23)



**4,8 %**  
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 301 / 7 de Diciembre 2023 (INE)

### VISION DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

Concluye el segundo semestre de 2023 con una vacancia de 3,52 %, equivalente a 194.240 m<sup>2</sup>, marcando un incremento de 235% respecto al primer semestre del año, en el que se registró solo 1,05%.

En el segundo semestre de 2022, la vacancia era igual a cero. Un escenario muy distinto al actual, ya que gran parte de los demandantes de nuevos espacios comprometían contratos en proyectos futuros, los cuales se inauguraron mayormente durante 2023 con niveles de ocupación superior al 60%. Se espera que los desarrollos que ingresen durante 2024 tengan un menor nivel de precolocación a causa de la restricción en la demanda.

Existe una producción semestral de 250.000 m<sup>2</sup> aproximados, con un total de 8 centros logísticos, que ingresan con un promedio de 85% de sus espacios ya arrendados. 7 de los proyectos son clase A, contando con excelentes estándares de infraestructura y el 76% de la superficie ingresada se ubica en el submercado Norponiente, en el radio de 7 a 14 km del centro de la ciudad. Esto demuestra la consolidación de este clúster industrial.

### OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta promedio del segundo semestre suma un total de 111.883 m<sup>2</sup>, registrando una disminución de un 10% respecto al mismo periodo de 2022. Este año, absorción positiva o demanda acumulada es 412.000 m<sup>2</sup>, un 6% más que la del año anterior, pero la desocupación 162.000 m<sup>2</sup>, un gran aumento respecto al año 2022, que es sólo 9.261 m<sup>2</sup>. La cifra de demanda está conformada casi únicamente por superficies que ingresan al mercado previamente arrendadas. Concluyendo, se trata de una demanda del 2022, que se extendió al 2023.

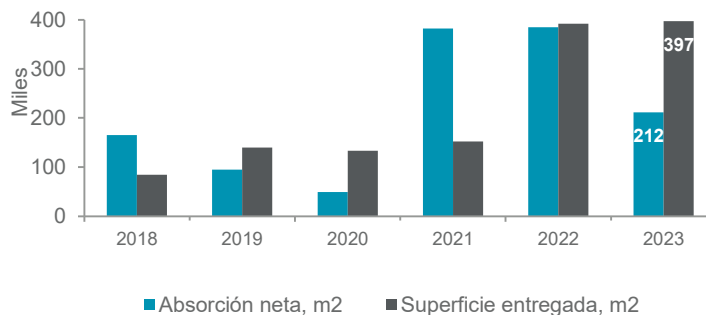
La dinámica de la demanda en clase A y B es dispar este semestre, La absorción neta en clase A es de casi 180.000 m<sup>2</sup> mientras que en clase B fue de -63.000 m<sup>2</sup> aproximados. Esto indica que el interés de bodegas nuevas está muy ligado a la calidad en términos de infraestructura y seguridad. También existe una mayor demanda que proviene de empresas tipo A que siguen necesitando más bodegas para sus operaciones.

### PRECIO:

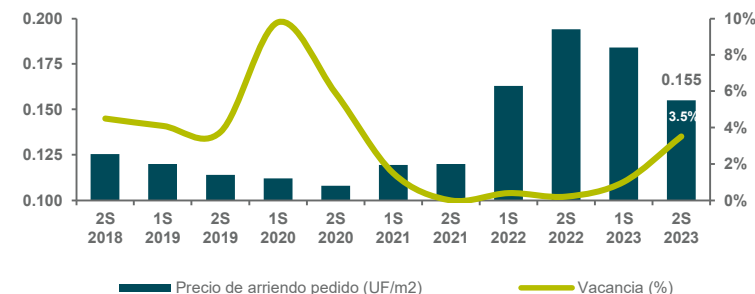
Los precios de arriendo pedido registran un valor promedio de 0,155 UF/m<sup>2</sup> para proyectos que se encuentran construidos, implicando una reducción de 16% respecto al semestre pasado, en el cual se pedía 0,185 UF/m<sup>2</sup> por bodegas de este tipo. En clase A se registra un precio de 0,167 UF/m<sup>2</sup> y en clase B 0,149 UF/m<sup>2</sup>.

Se observa un rango de precio de oferta asociado al tamaño del módulo de bodegas. 0,18 UF/m<sup>2</sup> ligado al formato bajo los 500 m<sup>2</sup>; 0,16 UF/m<sup>2</sup> promedio a toda superficie entre 501 a 1000 m<sup>2</sup>; y 0,15 a toda superficie superior a 1000 m<sup>2</sup>. El precio de cierre corresponde a un valor entre 5 a 10% inferior al de oferta, lo cual marca una diferencia al año anterior, donde el precio de cierre era igual al de oferta.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



### PANORAMA ECONÓMICO

El Banco central emite un nuevo informe, en el cual indica que la economía muestra una actividad resiliente en el escenario internacional: la inflación va descendiendo y en EEUU las perspectivas económicas han tendido a relajarse.

Los datos del tercer trimestre e inicios del cuarto muestran que la actividad retomó tasas de expansión levemente positivas, el PIB no minero creció un 0,2% trimestral y el Imacec de octubre incrementó un 0,5% mensual desestacionalizado en el componente no minero. La creación de empleo se mantiene lenta, coherente con la evolución del ciclo económico

La inflación ha continuado disminuyendo, con variaciones anuales del IPC total y subyacente que se ubican en 4,8 y 6,0%, respectivamente. Debido a esto, el Banco central realiza un recorte a la tasa de política monetaria, llegando ésta a 8,25%.

El precio del petróleo cayó a alrededor de US\$75 el barril y el precio del cobre retornó a valores en torno a US\$3,8 la libra. Esto va marcando un escenario más auspicioso para las empresas, lo cual sin duda generará consecuencias en la inversión.

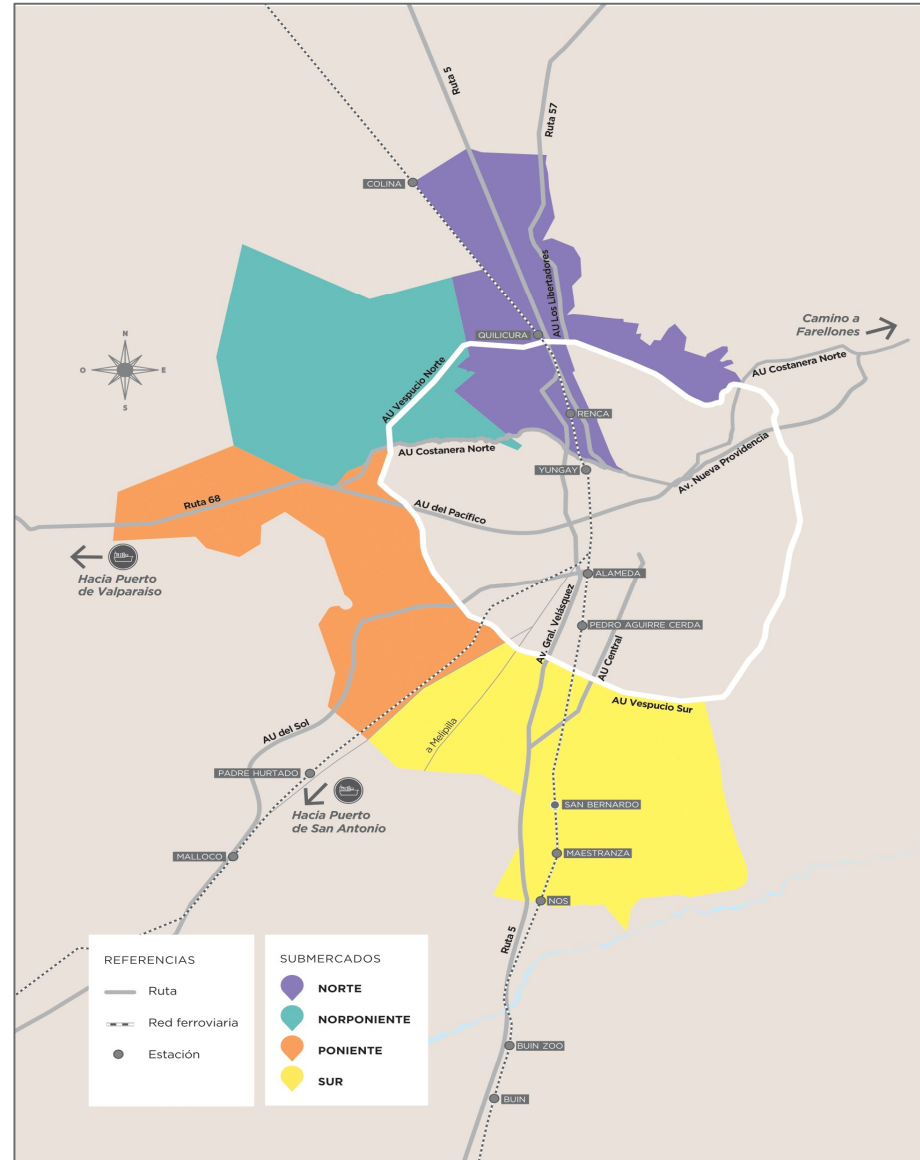
### PANORAMA FUTURO

El año 2023 se inició la construcción de aproximadamente 200.000 m<sup>2</sup> en Centros Logísticos y se proyecta que 210.000 m<sup>2</sup> comiencen sus obras en 2024. El 50% de esta superficie se encuentra ubicado en el submercado Norponiente y le sigue el submercado Sur con un 15%.

El año 2024 se espera que entren en operación un total de 460.000 m<sup>2</sup> aproximados que hoy se encuentran en construcción, superando en un 18% al promedio de los últimos dos años, 2022 y 2023, que fue 390.000 m<sup>2</sup>. De esta superficie que ingresa al mercado, sólo un 30% se encuentra previamente comprometida, por lo cual, si se mantuviera una demanda similar al año 2023, la vacancia tenderá a aumentar.

Los proyectos en estado de propuesta suman actualmente 1.376.850 m<sup>2</sup>, los cuales, si comenzaran sus obras en los próximos 2 años, podrían entrar al mercado entre 2026 y 2027. Algunos de ellos están esperando por obras de infraestructura que agreguen mejor accesibilidad y consoliden el sector.

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 S2 2023

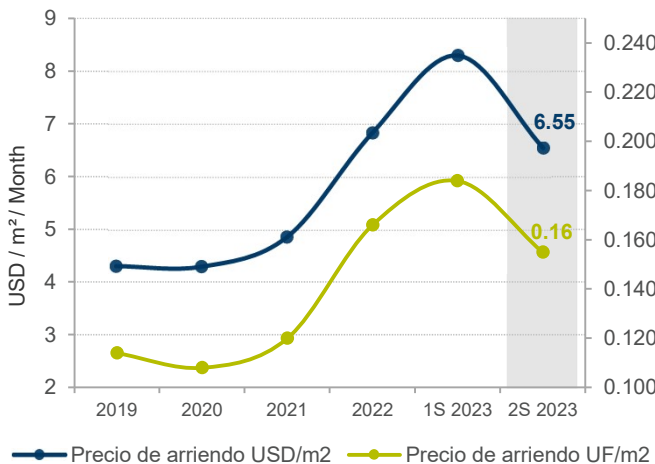
### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO (*)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA(%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> ) (**)	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> ) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (***) (UF/m <sup>2</sup> /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (***) (USD/m <sup>2</sup> /MES)
Poniente Clase A	485.483	4	-	-	-	75.580	368.973	-	-
Norponiente Clase A	1.175.411	24	31.800	2,7	186.972	114.800	209.880	0,161	6,80
Sur Clase A	222.069	6	24.363	11,0	35.637	78.000	77.200	0,177	7,51
Norte Clase A	464.176	11	10.955	2,4	34.905	-	36.797	0,161	6,80
<b>SUBTOTALES CLASE A</b>	<b>2.347.139</b>	<b>45</b>	<b>67.118</b>	<b>2,9</b>	<b>257.514</b>	<b>268.380</b>	<b>692.850</b>	<b>0,167</b>	<b>7,06</b>
Poniente Clase B	1.542.926	13	71.660	4,6	- 71.660	26.090	535.000	0,144	6,10
Norponiente Clase B	741.010	24	26.016	3,5	36.389	9.873	-	0,147	6,24
Sur Clase B	531.249	13	22.306	4,2	- 21.306	77.000	136.000	0,161	6,79
Norte Clase B	360.953	16	7.140	2,0	10.655	120.000	13.000	0,160	6,78
<b>SUBTOTALES CLASE B</b>	<b>3.176.138</b>	<b>66</b>	<b>127.122</b>	<b>4,0</b>	<b>- 45.922</b>	<b>232.963</b>	<b>684.000</b>	<b>0,149</b>	<b>6,29</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.523.277</b>	<b>111</b>	<b>194.240</b>	<b>3,5</b>	<b>211.592</b>	<b>501.343</b>	<b>1.376.850</b>	<b>0,155</b>	<b>6,55</b>

(\*\*) 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 15 de Diciembre 1 UF = CLP \$ 36.657,15 = USD \$ 42,31 ; 1 USD = CLP \$ 866,37

### PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (\*\*\*) UF/m<sup>2</sup>/Mes vs. USD/m<sup>2</sup>/Mes



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



### ROSARIO MENESES

Market Research Leader

+56 999 492 991

[Rosario.meneses@cushwake.com](mailto:Rosario.meneses@cushwake.com)

### GUSTAVO VALENZUELA

Director of Brokerage

+56 994 483 764

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

[cushwakechile.com](http://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](http://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.