

INFORME BODEGAS FLEX SANTIAGO

S1 2024



PANORAMA DE MERCADO

El primer semestre de 2024 concluye con una vacancia de 6,95% en los Centros de bodegas tipo Flex o también denominados "Centros de Negocios". Esto corresponde a una superficie disponible para arriendo de 91.350 m², representando un aumento de 17% respecto al semestre anterior. El ingreso de nuevos centros con espacios desocupados en el submercado norte y norponiente es el principal impulsor del aumento de vacancia.

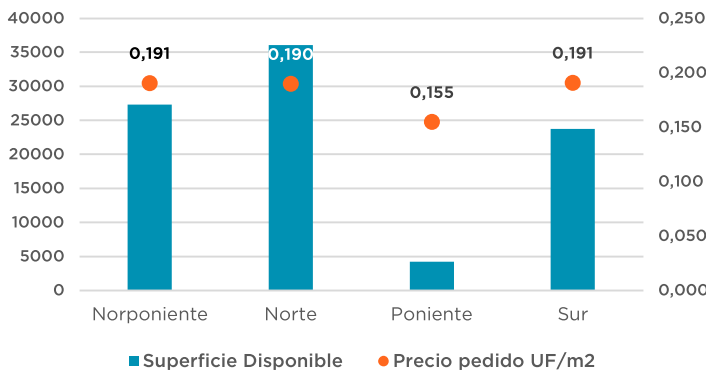
Al inicio del año se contabiliza el ingreso al mercado de un total de 44.353 m² aproximados, correspondientes a 3 centros nuevos, donde destacan Trade Center Princesa y Centro lo Echevers 700. Integrándose en su mayoría al mercado en arriendo, con un promedio de módulos entre 400 a 550 m². Con esto, el inventario llega a 1.313.497 de m² y se identifican 62 Condominios de Bodegas en la Región Metropolitana.

OFERTA Y DEMANDA

La absorción neta en el primer semestre de 2024 es de 21.524 m² y se enfoca principalmente en el submercado norte, seguida por el submercado norponiente.

El 64% de las unidades arrendadas varían entre los 200 y 500 m², con un promedio de precio de arriendo pedido de 0,21 UF/m².

DISPONIBILIDAD EN ARRIENDO Y PRECIOS PEDIDOS POR SUBMERCADO



PRECIOS DE ARRIENDO Y VENTA

El precio de arriendo pedido promedio es de 0,189 UF/m², un 3% menos que el semestre anterior. Del total de la superficie en arriendo 91.350 m², el 39% corresponde al submercado norte, con una superficie de 36.075 m², dado a que se concentra la mayor cantidad de centros nuevos inaugurados, seguido por los submercados norponiente y sur.

De los proyectos construidos existe una disponibilidad en venta de 26.451 m² y el precio pedido promedio es de 34,9 UF/m², aumentando un 9,5% en relación con el segundo semestre del año 2023. En este análisis se incluyen las unidades vendidas directamente por el desarrollador y las unidades en segunda venta. Este primer grupo sólo conforma el 30% de las unidades ofrecidas.

INDICADORES ECONÓMICOS

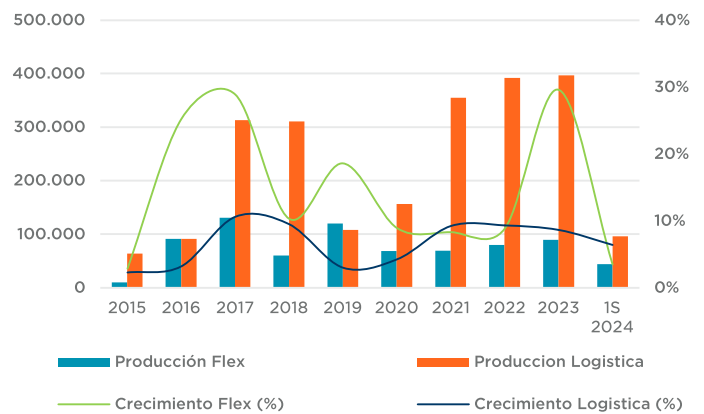
| | S2 2023 | S1 2024 | Variación |
|--|---------|---------|-----------|
| IMACEC | 0,6 % | 2,3 % | ▲ |
| Tasa de Desempleo | 8,7 % | 8,5 % | ▼ |
| Variación PIB | -1,4 % | 2,3 % | ▲ |
| Índice de Inflación (Acumulado 12 meses) | 4,8 % | 4,1 % | ▼ |

INDICADORES DE MERCADO

| | S2 2023 | S1 2024 | Variación |
|--|---------|---------|-----------|
| Vacancia arriendo | 5,94 % | 6,95 % | ▲ |
| Absorción Neta (m ²) | 60k | 21k | ▼ |
| En construcción (m ²) | 284k | 240k | ▼ |
| Precio arriendo pedido UF/m ² * | 0,195 | 0,189 | ▼ |
| Precio venta pedido UF/m ² * | 31,6 | 34,9 | ▲ |

* El precio de arriendo y venta pedido corresponde al módulo completo, es la superficie de bodega, incluyendo oficinas y/o locales comerciales.

VARIACIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE CENTROS LOGÍSTICOS V/S BODEGAS FLEX



INFORME BODEGAS FLEX SANTIAGO

S1 2024

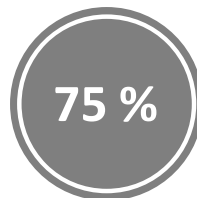


PANORAMA FUTURO

Actualmente, se encuentran 9 proyectos en construcción, sumando en total 240.459 m², con lo que el inventario se incrementará en un 18% entre 2024 y 2025. Se proyecta que la gran mayoría del crecimiento tendrá lugar en el submercado Norte.

En lo que resta del año 2024 ingresarán al mercado 157.906 m², conformados por 6 proyectos, entre ellos destacan: Workcenter Miraflores, Backoffice Libertadores, Icenter y Metalparcenter.

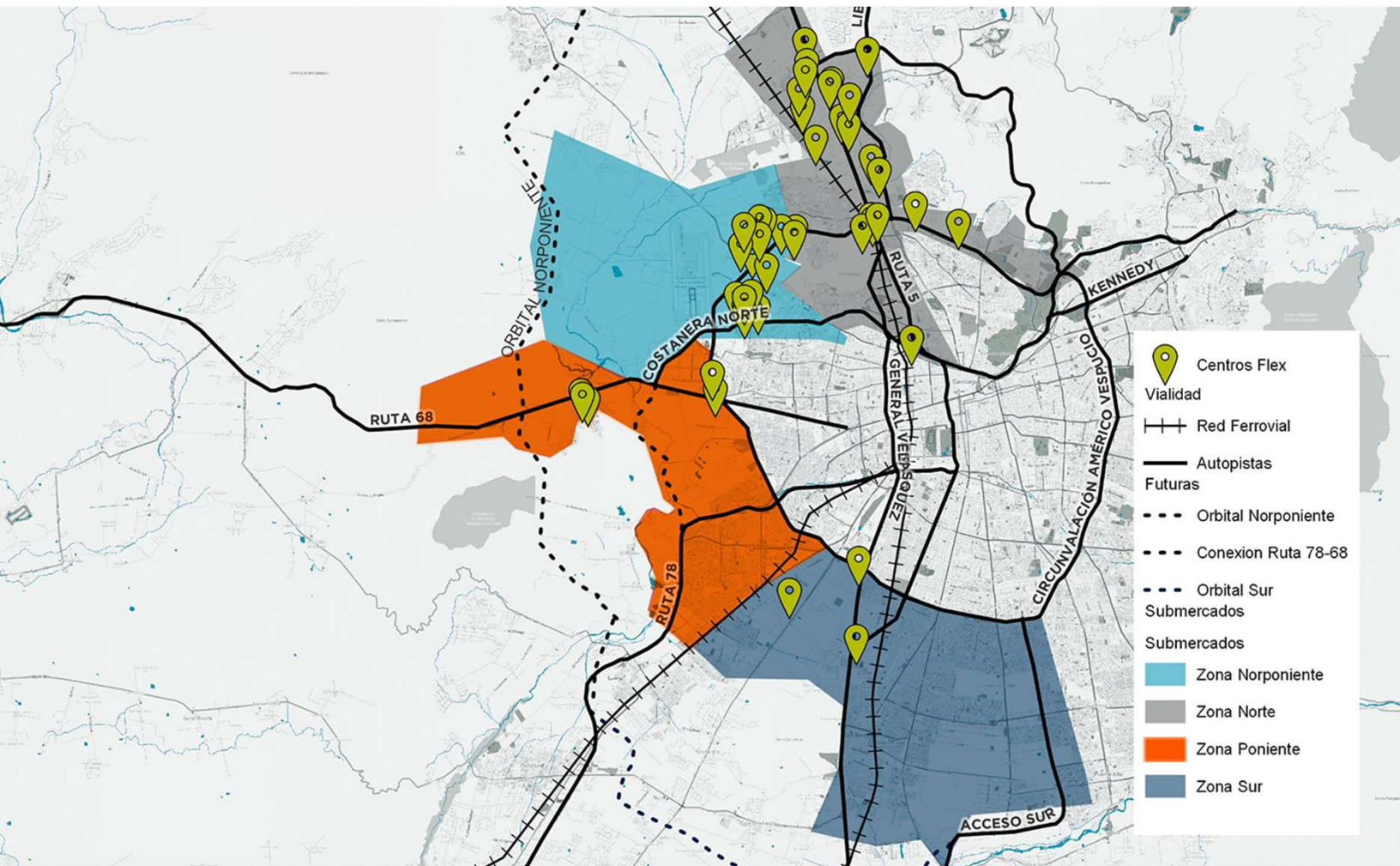
Dentro de los próximos proyectos destaca la expansión significativa que existirá, reforzando los submercados norte y norponiente, diversificándose con presencia hacia el submercado sur, por la mayor existencia de terrenos eriazos e industrias con potencial de reconversión en primeras líneas de importantes arterias comerciales. La flexibilidad de este tipo de bodega le brinda a la empresa un espacio comercial con espacios de outlet, con acceso fácil a estacionamiento para sus clientes.



PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN SE UBICAN EN EL SUBMERCADO NORTE



SUPERFICIE DISPONIBLE EN ARRIENDO EN MÓDULOS DE 300 A 500 M²



INFORME BODEGAS FLEX SANTIAGO

S1 2024



| Sub-Mercado | Inventario (m ²) | Nº de centros | Módulo MÍN. (m ²)* | Módulo MÁX. (m ²)* | En Construcción (m ²) |
|--------------|------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Norponiente | 415.381 | 19 | 344 | 766 | 45.764 |
| Norte | 611.135 | 32 | 352 | 790 | 178.095 |
| Poniente | 77.069 | 4 | 347 | 431 | - |
| Sur | 209.912 | 7 | 453 | 989 | 16.600 |
| Total | 1.313.497 | 62 | 374 | 744 | 240.459 |

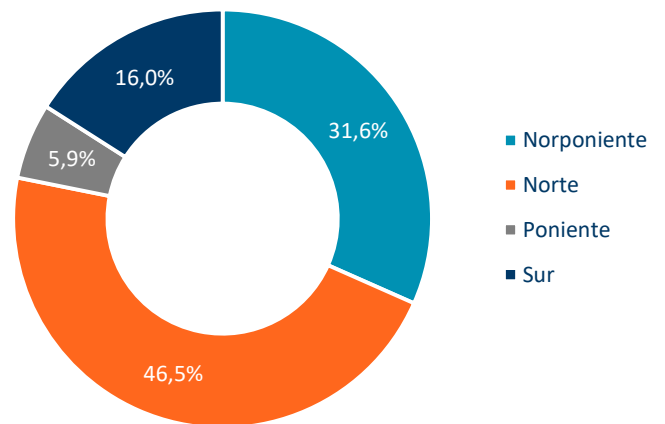
* El módulo mínimo y máximo indicado es un promedio.

| Sub-Mercado | Inventario (m ²) | Superficie Disponible (m ²) | ARRIENDO | | VENTA | |
|--------------|------------------------------|---|---------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | | | Vacancia | Precio Pedido UF/m ² | Superficie Disponible (m ²) | Precio Pedido UF/m ² |
| Norponiente | 415.381 | 27.319 | 6,58 % | 0,191 | 7.303 | 36,4 |
| Norte | 611.135 | 36.075 | 5,90 % | 0,190 | 18.268 | 34,6 |
| Poniente | 77.069 | 4.214 | 5,47 % | 0,155 | - | - |
| Sur | 209.912 | 23.742 | 11,31 % | 0,191 | 880 | 30,7 |
| Total | 1.313.497 | 91.350 | 6,95 % | 0,189 | 26.451 | 34,9 |

CLASIFICACIÓN BODEGAS FLEX

- Centros con superficie total construida desde los 3.500 m²
- Modulaciones entre 150 a 800 m², número mayor a 10 unidades
- La unidad de bodega incluye una oficina o local comercial
- El condominio cuenta con un acceso con seguridad y áreas de circulación comunes, puede encontrarse bajo copropiedad inmobiliaria.

PARTICIPACIÓN POR SUBMERCADO



PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

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 52.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2023, la compañía tuvo ingresos por \$9.5 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: @CushWake.

©2024 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.

MATHIEU MEOT

Broker Senior sub-área Industrial
56 9 7988 6222

mathieu.meot@cushwake.com

ROSARIO MENESES

Subgerente Market Research
Chile

56 9 9949 2991

rosario.meneses@cushwake.com