

Zoom al mercado de bodegas y centros logísticos en la Región Metropolitana de Santiago de Chile

¿Cómo prevemos las tendencias de oferta y precios?

Septiembre 2023

Perspectiva actual

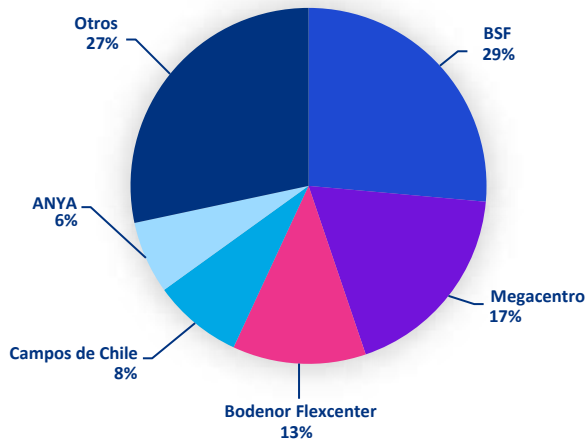
¿Qué está pasando en el mercado de bodegas y centros logísticos en arriendo de la Región Metropolitana de Chile (RM)?

Comencemos desde lo general. Este mercado en la Región Metropolitana de Santiago de Chile suma un inventario de aproximadamente cinco y medio millones de m², con un crecimiento superior al 170 % durante la última década.

La oferta de superficie en arriendo está concentrada en parques y condominios industriales, gestionados por 21 inmobiliarias. Los cinco principales operadores, distribuidos según su participación en el mercado:

- 1 **BSF**
- 2 **Megacentro**
- 3 **Bodenor Flexcenter**
- 4 **Campos de Chile**
- 5 **ANYA**

Participación 5 grandes actores mercado de Bodegas en Santiago



Fuente: Diagonal2 Research

Acerca del inventario

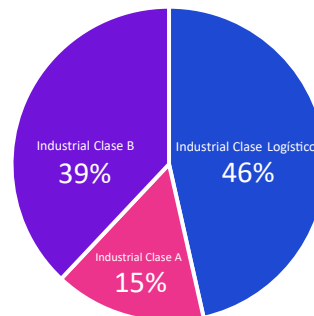
Subdividimos el inventario de propiedades industriales arrendables en tres grandes categorías, según sus características de construcción, su antigüedad y uso principal.

Durante los últimos cinco años, el valor de arriendo de las propiedades industriales en la Región Metropolitana se incrementó en promedio un 48 %. La estabilización de la cadena logística post pandemia y la ralentización de la actividad económica nacional sumado al frágil escenario económico internacional de 2023, impactará en lo sucesivo la demanda por nuevos espacios. Con la incorporación de proyectos en desarrollo por casi el 15 % del inventario actual se prevé un incremento de la vacancia. **¿Como se verán afectados los valores de arriendo en adelante?**

Estos operadores agrupan el 82 % de la superficie industrial en arriendo de la RM.

La oferta de nuevos proyectos de condominios de bodegaje, parques logísticos y proyectos "llave en mano" sumó 283.000 m² en los últimos 12 meses.

División del Mercado Industrial por Clase/m²



Fuente: Diagonal2 Research

La Tabla 1 resume las principales diferencias y atributos considerados, las cuales pueden verificarse en una mayoría de los casos.

Diferencias y atributos de las propiedades industriales

CARACTERÍSTICAS	Logística	Clase A	Clase B
Antigüedad	< 25 años	< 20 años	>20 años
Estructuras	Concreto & Concreto Acero	Concreto y Acero	Acero
Losa	Concreto hiperliso	Concreto pulido	Concreto
Altura libre al hombro	>10 mt	8 a 10 mt	< 8 mt
Sistema contra incendios	Red húmeda, Sistema de aspersores, estanque de agua	Red húmeda & Gabinetes, estanque de agua	Gabinetes & Extinguidores
Patio de maniobra	>= 40% GLA	30% <> 40% GLA	< 30% GLA
Andenes de carga	Múltiple por nave, min. 1/1.000m ²	Ocasional	Improbable
Espacios Comunes	Comedor, Gimnasio	Ocasional	Improbable

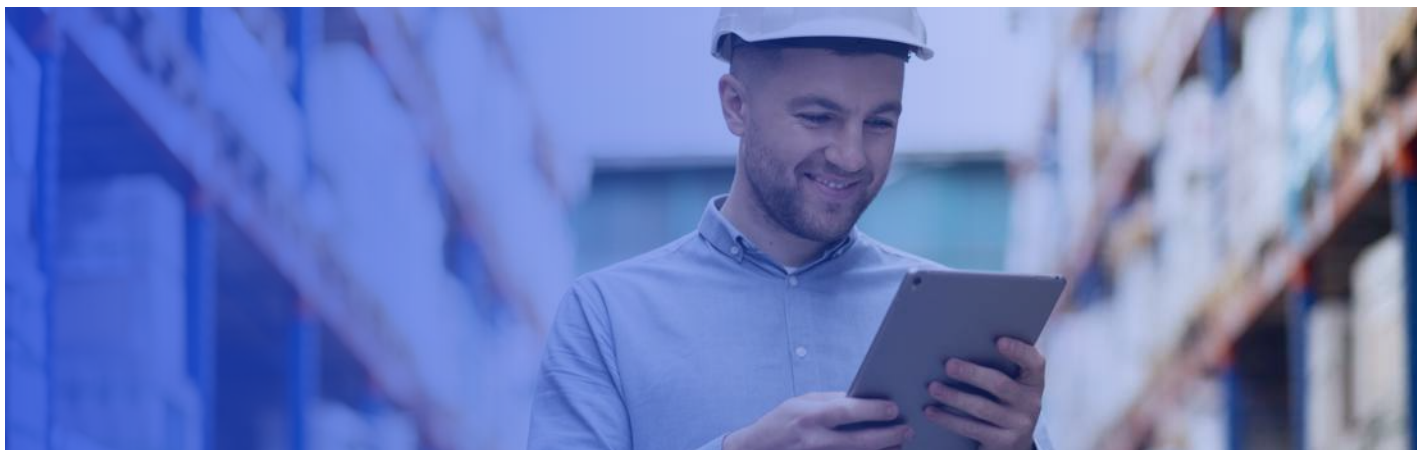
Fuente: Diagonal2 Research

La segunda categoría más importante en términos de superficie son las bodegas clase B con un 35 % del inventario actual, con un incremento de superficie cercano a 65.000 m² durante los últimos cinco años. La demanda por este tipo de bodegas se mantiene estable dado su valor atractivo, modularidad de espacios y flexibilidad de contratación. Como un ejemplo de esta categoría, sería imposible no mencionar a Bodega San Francisco, que en el mercado de arriendo de bodegas cuenta con una participación cercana al 30 % del total del inventario en la RM.

La superficie arrendable de bodegas clase A representa hoy casi el 17 % del mercado y se encuentran concentradas, en su gran mayoría, en parques industriales con una superficie promedio de 38.000 m² y una antigüedad inferior a diez años. Estas bodegas en gran parte se encuentran distribuidas en torno al anillo Vespucio y en ubicaciones con mayor facilidad de acceso a vías exprés. Hoy en día, los principales operadores en esta clase son el grupo Megacentro y, en menor proporción, Campos de Chile, Cimenta, Central Bodegas, entre otros.

Los parques logísticos y centros de distribución representan hoy el 44 % del total del inventario en arriendo de la capital con una superficie promedio de 89.000 m². Hace una década, esta categoría representaba cerca del 10 % de la oferta de superficie de bodegaje en arriendo.

Actualmente, los parques logísticos se concentran principalmente en la zona norte y nororiente de Santiago, aunque la oferta futura se está desplazando hacia el sur y este de la capital. El desarrollo de propiedades industriales, bajo la metodología de “llave en mano” o “*built to suit*”, principalmente para uso logístico, se ha visto acelerada durante los últimos años. Desde 2018, se han introducido al mercado industrial más de 450.000 m² de superficie arrendable bajo dicha modalidad. Los nuevos centros logísticos de empresas como Mercado Libre, Socofar o La Polar, son algunos ejemplos de proyectos destacados.



El presente y futuro

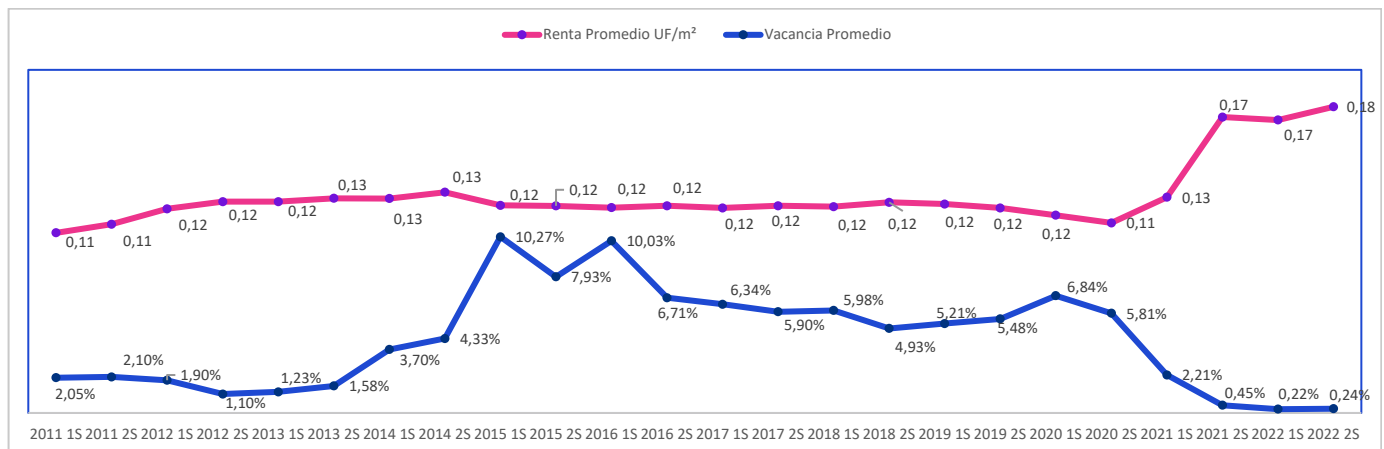
¿Qué esperar en adelante?

¿Qué tendencias vemos en los valores de arriendo y en la vacancia? ¿Volveremos a los precios por m² que vimos previo a la pandemia o el alza llegó para quedarse?

Durante los últimos 12 años y hasta finales del 2020, el valor promedio de arriendo mensual de propiedades industriales se mantuvo estable en un rango entre 0,11 y 0,13 UF/m² al mes, con variaciones interanuales moderadas (máximo 7 %), lo anterior en línea con una tendencia histórica del mercado de la RM.

Por categoría de propiedades, constatamos una diferenciación creciente del valor promedio de arriendo, alimentado por la demanda de espacio de mayor calidad y con características técnicas adaptadas a operaciones logísticas y de almacenamiento especializado como, por ejemplo, bodegas frigoríficas o bodegas de productos peligrosos.

Evolución promedio de las vacancias y valores del mercado desde 2011



Fuente: Diagonal2 Research

Durante el mismo período, los valores de arriendo de bodegas clase B mantuvieron un nivel constante, con tendencia a la baja, fluctuando de 0,09 a 0,11 UF/m² al mes, mientras que el valor de arriendo de almacenamiento clase A y plataformas logísticas, evolucionó positivamente en rangos de entre 0,11 a 0,14 UF/m² mensual y 0,13 a 0,16 UF/m² al mes, que representa entre USD 4,5 a 6 /m² al mes, respectivamente.

¹ La Unidad de Fomento (UF) es un índice de reajustabilidad, calculado y autorizado por el Banco Central de Chile, para las operaciones de crédito de dinero en moneda nacional que efectúen las empresas bancarias y las cooperativas de ahorro y crédito. Para fines del cálculo de este índice, el valor de la UF se reajusta a partir del día diez de cada mes y hasta el día nueve del mes siguiente, en forma diaria, de acuerdo a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que determina el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) o el organismo que lo reemplace en el mes calendario inmediatamente anterior al período para el cual la UF se calcula y publica.

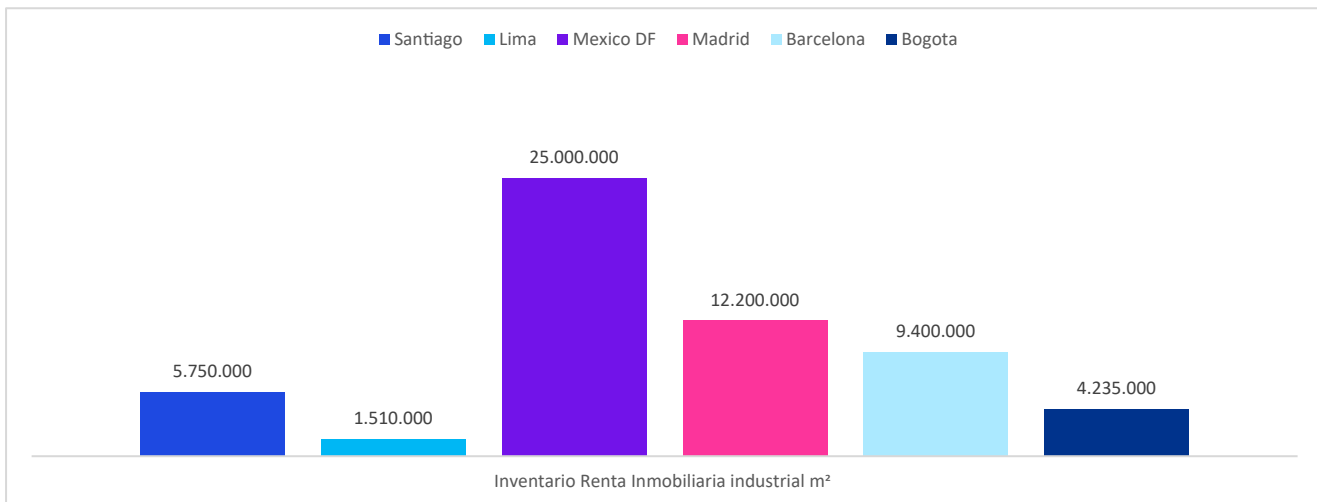
En general de forma histórica, la vacancia promedio de bodegas industriales en la RM se ha destacado por mantener un rango estable en torno al 4 %, con la excepción del período 2012/2015; con mínimas y máximos históricos cercanos al 1 % y 10 %, respectivamente. Comparado con otros mercados internacionales, el comportamiento de la vacancia en la RM demuestra niveles bajos y una tendencia en donde la oferta se adecua a la demanda de forma paulatina y más proclive a absorber los *shocks* de oferta.

En Santiago al igual que en muchos otros mercados internacionales, la pandemia llegó en un momento donde los niveles de vacancia eran particularmente bajos. Sus efectos impactaron fuertemente en el mercado, tanto en la oferta como en la demanda. Por una parte, con un incremento de los plazos de ejecución y alza de costos de construcción y, por otro lado, en el impacto sobre los hábitos de consumo y la cadena logística.

El e-commerce, en una tendencia ya creciente, impone también cambios relevantes en la gestión de inventarios y cadena logística en general. Sostiene la demanda por espacio de almacenamiento, la distribución altamente eficiente y las ubicaciones estratégicas.

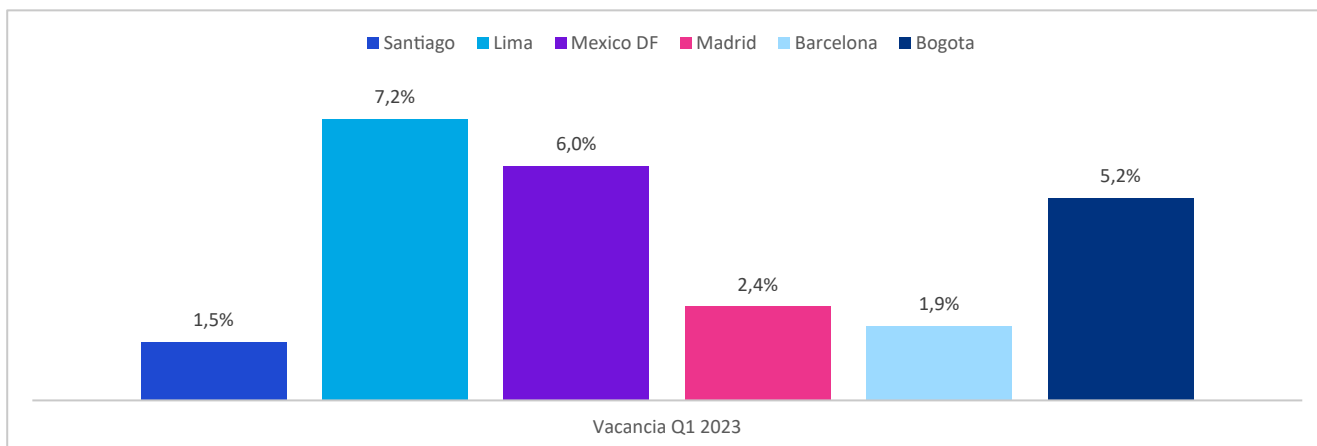
Durante el segundo semestre 2021, la vacancia alcanzó un nuevo punto mínimo histórico con valores de arriendo de 0,18 a 0,20 UF/m² al mes (USD 6,75 a 7,60/m² al mes), para propiedades clase A y de 0,13 a 0,16 UF/m² al mes por propiedades clase B.

Tamaño de los mercados internacionales



Fuente: Savills Research/Doagonal2 Research

Vacancia Q1 renta inmobiliaria industrial 2023 Chile y Mercados Internacionales



Fuente: Savills Research/Doagonal2 Research

Comparado con otros mercados internacionales más maduros y de mayor tamaño, constatamos que la Región Metropolitana se caracteriza por niveles de vacancia promedios más bajo.

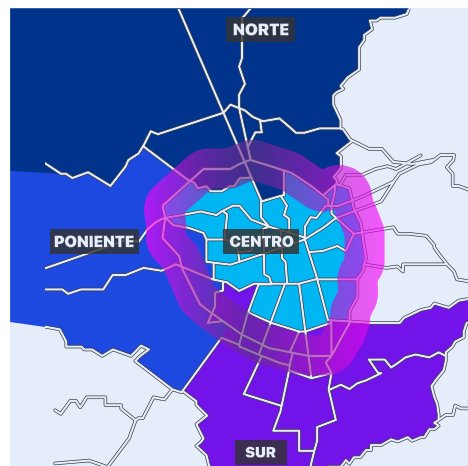
Evolución de los valores de arriendo a corto y mediano plazo

Durante los últimos cinco años, el valor de arriendo de propiedades industriales se incrementó en promedio en un 48 %, todas las categorías incluidas.

La estabilización de la cadena logística post pandemia y la ralentización de la actividad económica nacional, sumado al frágil escenario económico internacional para el 2023, impactará en la demanda por nuevos espacios. Con la incorporación de nuevos proyectos en desarrollo, por casi el 13 % del inventario de los cuales 320.000 m² están previstos para el 2024, también se prevé un incremento de la vacancia y una normalización de niveles actuales (los cuales son muy bajos actualmente, menor al 4 %).

¿Como se verán afectados los valores de arriendo a medio plazo?

A pesar de la normalización y leve baja de los valores promedio de arriendo observada durante el último semestre (entre el 2 % y 5 %, según categoría), no creemos que sea realmente indicadora del inicio de una tendencia bajista y normalización hacia valores prepandemia. Sostenemos la visión de una diferenciación creciente de los valores promedios de arriendo, por calidad y ubicación de activos de almacenamiento. Salvo choques relevantes en el crecimiento económico estimamos que los valores de arriendo de centros de primera categoría seguirán comprendidos en el rango de 0,15 a 0,17 UF/m²/mes.



Gracias al reordenamiento territorial, los cambios de usos del suelo y el mejoramiento de la infraestructura vial, se está acentuando el fenómeno de reconversión del tejido industrial y la creación de anillos alrededor de la capital.

El anillo Vespucio y sus alrededores constituyen el primer anillo a unos 10 km de distancia del centro.

El segundo anillo, se extiende al exterior de Américo Vespucio y entorno a las comunas de Quilicura, Pudahuel al norte y Lo Espejo y Cerrillos al sur.

El tercer anillo se encuentra entre los Kms 15 y 20 del centro y agrupa zonas como San Bernardo, Valle Grande y Noviciado.

La incidencia significativa del valor de la tierra sobre la rentabilidad de proyectos industriales, la cual llega a representar el 20 % del costo total del desarrollo de un centro de distribución; seguirá siendo un factor de presión alcista sobre los valores de arriendo, en particular para propiedades con mejor ubicación y acceso a vías expresas.

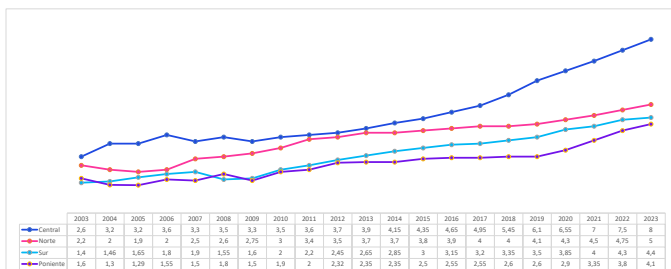
Aunado a esto, actualmente está en fase de desarrollo un segundo anillo vial en Santiago (el anillo orbital) que se encuentra en distintas etapas de avance y el cual será una realidad en los próximos 5 a 10 años. Asimismo, está en estudio la actualización del plan maestro del Aeropuerto de Santiago que incluye la factibilidad de un aeropuerto en el sur de Santiago, previsto entre varias localizaciones: zona costera de la Región de Valparaíso; Valle de Casablanca; Linderos - Buin - Paine; Maipo - Talagante - Peñaflores y/o Graneros - Rancagua - Requínoa - Rengo - Pelequén.

Esto podría mover el mapa del mercado de alquiler para uso industrial, al igual que si se fortalece el ferrocarril como transporte de carga o bien si surgen nuevos proyectos de infraestructura vial.

Valor y disponibilidad de suelo industrial

Durante la última década hemos constatado un incremento sostenido del valor promedio del suelo urbano industrial en la RM, con rangos de entre el 5 % y 10 % anual; dependiendo del sector, de las condiciones urbanísticas y tamaño. Los valores actuales varían entre 2,5 UF/m² CBR y sobre los 7 UF/m² CBR².

Tabla de Valores por Zona Region Metropolitana de Santiago UF/m²



Fuente: Diagonal2 Research

²La definición M² CBR: superficie inscrita ante el conservador de bienes raíces.

Conclusiones

El mercado de bodegas y centros de distribución en la Región Metropolitana de Santiago de Chile, continúa su proceso de sofisticación, con una oferta cada vez más adaptada a los requerimientos crecientes y a los estándares internacionales.

El crecimiento de su tamaño el cual aún es muy reducido, comparado con el de otras plazas internacionales, presenta desafíos futuros importantes en torno a la disponibilidad y valor de la tierra, en un escenario normativo cada vez más exigente.

El auge de los proyectos “llave en mano”, asociados a contratos de arriendo de largo plazo, la precomercialización actual de una porción relevante de los espacios en construcción, así como las previsiones de crecimiento del e-commerce, son todos factores que permitirán sostener unos valores de arriendo superiores para los espacios de mejor calidad y operación logística.



Sobre los autores

Sobre KPMG

KPMG en Chile es parte de la red global de firmas de servicios profesionales de KPMG International. Prestamos servicios en las áreas de consultoría, auditoría, asesoramiento tributario y legal. Nuestros clientes provienen de diversas organizaciones, incluidas empresas, gobiernos, agencias del sector público y organizaciones sin fines de lucro.

Nuestro equipo global está compuesto por más 265.000 profesionales que operan en 143 países. En Chile, conformamos un equipo de más 900 personas que estamos presente en cinco regiones del país Santiago, Concepción, Viña del Mar, Valdivia y Puerto Montt.

Sobre Diagonal2

Diagonal2 Corporate Services inició sus operaciones en Chile en el año 2018. Una división altamente especializada en servicios inmobiliarios dirigidos a grandes empresas. Actualmente Diagonal2 se encuentra entre las 5 principales consultoras inmobiliarias comerciales del país, inaugurando una nueva sucursal en Bogotá, Colombia, a principios del 2023.

En la actualidad. Ofrecemos asesoría especializada en múltiples ámbitos para los sectores de Oficina, Industrial y Retail, con soluciones inmobiliarias integrales de corretaje comercial, consultoría estratégica y gestión de activos inmobiliarios.

En Chile y Colombia, Diagonal2 ostenta el título de "*preferred provider*" de la consultora inmobiliaria internacional Savills, empresa que cotiza en la bolsa de Londres y que cuenta con una historia de más de 150 años.

Este es el primer trabajo conjunto entre el área de servicios de Asset Infrastructure Management de KPMG en Chile y la consultora Diagonal2.



Contactos



Pedro Pontaque

Socio de Asset Infrastructure Management
KPMG en Chile
ppontaque@kpmg.com



Philippe de Rouvre

Transaction Advisory Director
Diagonal2
philippe.derouvre@diagonal2.com

www.kpmg.com.cl

- kpmgchile
- kpmg-Chile
- KPMG Chile
- contacto@kpmg.com

<https://diagonal2.com/>

- @diagonal_2
- Diagonal2
- Diagonal2
- contacto@diagonal2.com

Esta es una publicación de KPMG Auditores Consultores Limitada y Diagonal2. Toda reproducción total o parcial está prohibida sin la debida autorización, excepto para citas o comentarios indicando expresamente la fuente.

La información aquí contenida es de carácter general y no va dirigida a facilitar los datos o circunstancias concretas de personas o entidades. Si bien procuramos que la información que ofrecemos sea exacta y actual, no podemos garantizar que siga siéndolo en el futuro o en el momento en que se tenga acceso a la misma. Por tal motivo, cualquier iniciativa que pueda tomarse utilizando tal información como referencia, debe ir precedida de una exhaustiva verificación de su realidad y exactitud, así como del pertinente asesoramiento profesional.

© 2023 KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados. Impreso en Chile. KPMG y el logotipo de KPMG son marcas registradas usadas bajo licencia por las firmas miembro independientes de la organización global de KPMG.

KPMG y el logotipo de KPMG son marcas registradas usadas bajo licencia por las firmas miembro independientes de la organización global de KPMG.