

# INFORME DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE

## I<sup>er</sup> Semestre 2010

*Catastro: Para el catastro de Centros de Bodegaje, además de las característica técnicas que se deben cumplir para ser considerado un centro de bodegaje y no un condominio ó conjunto de bodegas aisladas, se han considerado a los operadores que poseen una superficie construida total superior a 20.000 m<sup>2</sup> (ya sea en una ubicación o varias) y/o los operadores cuyo proyecto de superficie sobrepasa los 20.000 m<sup>2</sup>.*

*Nota (1) Panamericana Center sufrió el derrumbe de sus actuales bodegas, las que se encuentran en reconstrucción y se espera reingresen al mercado a fines de este año. Para efectos del presente estudio, se eliminó esta superficie y se volvió a incorporar el segundo semestre, por lo que el efecto neto en el inventario es nulo.*

### Oferta

Durante el primer semestre del 2010 ingresaron 81.651 m<sup>2</sup> de superficie de bodegas, finalizando el semestre con un inventario de 1.787.238 m<sup>2</sup>, correspondientes a 20 operadores y 35 Centros de Bodegajes, lo que representa un crecimiento del 4% con respecto a la inventario a diciembre del 2009.

La superficie ingresada corresponde a 7 proyectos desarrollados por 8 operadores, de los cuales dos corresponden a operadores que ya se encontraban en el mercado: Bodegas San Francisco, que incorporó en el Centro Logístico II ubicado en Puerto Madero una superficie de 21.000 m<sup>2</sup>, los que ya se encontraban 100% arrendados y Central Bodegas que incorporó el primer módulo de un total de tres correspondientes a la segunda etapa de su actual Centro de Bodegaje, con una superficie de 4.216 m<sup>2</sup>.

La superficie ingresada este semestre es mayor a la superficie total ingresada el año 2009 que fue de 60.044 m<sup>2</sup> concentrada en 2 operadores que ya se encontraban en el mercado. Para el segundo semestre se espera ingrese al mercado de centros de bodegaje una superficie neta (Nota 1) de 89.258 m<sup>2</sup>, lo que significa que durante el año 2010 ingresará una superficie total de 170.909 m<sup>2</sup>, lo que es considerablemente superior a lo ingresado el año 2009 y levemente superior al promedio de los últimos 5 años que es de 126.072 m<sup>2</sup>

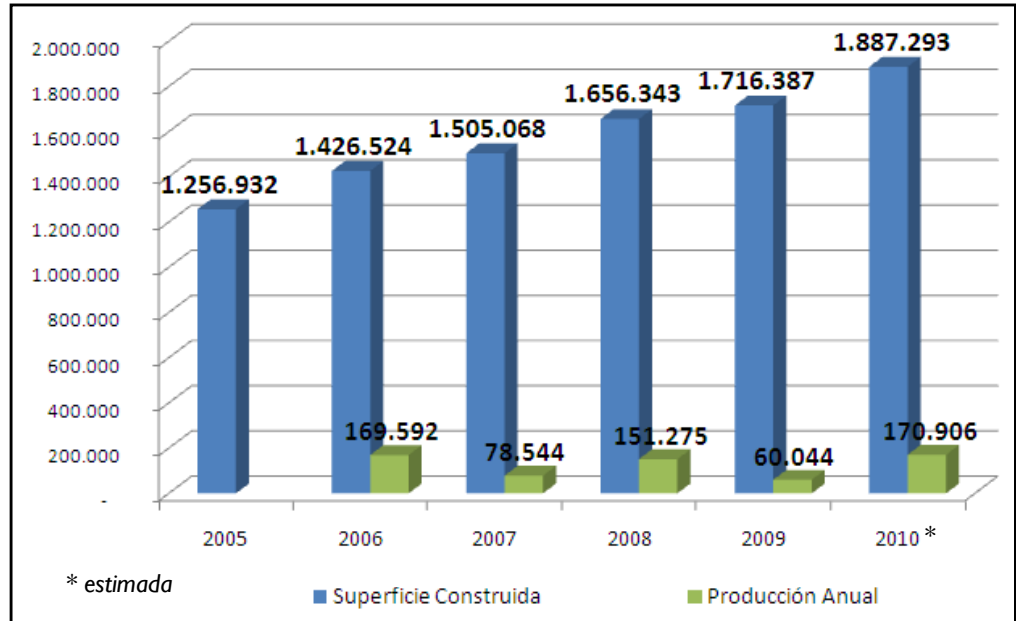
**De esta manera, se espera que finalice el año 2010 con un stock (inventario) de superficie construida de bodegas ubicadas dentro de centros de bodegaje de 1.887.293 M<sup>2</sup>**

Cabe mencionar que los proyectos que ingresaron este primer semestre y los que se esperan para el próximo, consideran a nuevos operadores en el mercado lo que disminuye la alta concentración de dos o tres operadores, permitiendo una mayor variedad de formatos y competencia en precios.

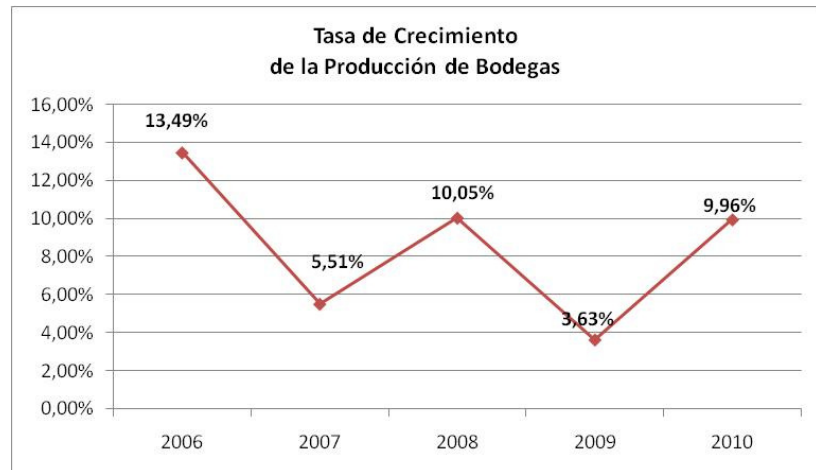
Proyectos ingresados el primer semestre del 2010:

Nombre	Nueva 2010 a Junio
Abertis Logistic	20.000
BSF: Centro Logístico Santiago, II	21.000
Central Bodegas	4.216
La Montaña-Valle Grande	7.696
Spacio Flex	5.640
Megacentro Costanera	9.345
Megacentro Renca	13.754
<b>Total Nueva Superficie</b>	<b>81.651</b>
Panamericana Center (Nota 1)	-10.800
<b>Total (Aumento Neto en el Inventario)</b>	<b>70.851</b>

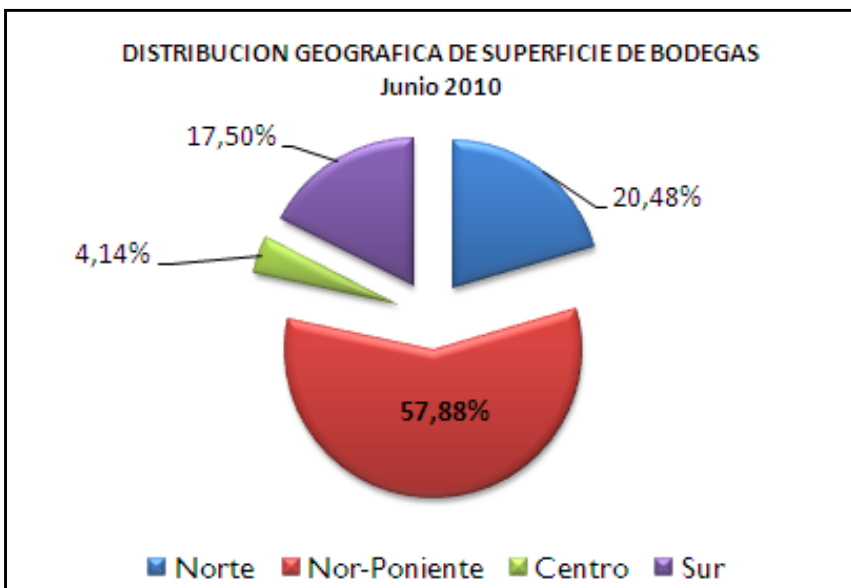
### Evolución de la Producción



### Tasa de Crecimiento Anual



### DISTRIBUCION DE SUPERFICIE SEGUN UBICACION (Junio 2010)



### Superficie Construida Junio 2010

	M2	%
Norte	366.071	20,48%
Nor-Poniente	1.034.512	57,88%
Centro	73.943	4,14%
Sur	312.712	17,50%
<b>Total</b>	<b>1.787.238</b>	<b>100,00%</b>

## Participación de Mercado

De acuerdo al criterio de selección de superficies, éstas corresponden a 20 empresas u operadores, donde Bodegas San Francisco tiene el 42,51% del mercado con una superficie de 759.700 m<sup>2</sup> en la Región Metropolitana (No se consideraron los centros de Provincia, ubicados en Antofagasta, Chillán, Temuco y Puerto Montt).

Sigue la participación de la empresa Bodenor con un 10,09% del mercado lo que corresponde a una superficie de 180.400 m<sup>2</sup>, le sigue Bodegas Integrales Premier con una participación de 6,57 % del mercado que representa una superficie de 117.500 m<sup>2</sup>, y Bodenor-Flexcenter con 5,86 % del mercado lo que representa una superficie de 104.700 m<sup>2</sup>.

Sin embargo, existen tres empresas que están en manos de un mismo propietario: Bodenor, Bodenor-Flexcenter y Flexcenter, que si se consideran como un operador representan el 20,09 % del mercado.

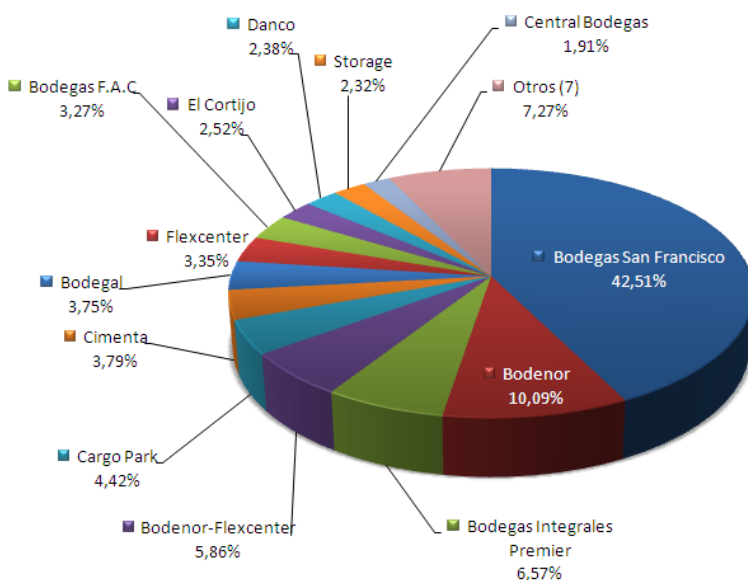
## Tasa de Vacancia

**La Tasa de Vacancia al primer semestre del 2010 es de 42.897 m<sup>2</sup>, lo que representa un 2,4% del inventario total.** Esta vacancia se concentra en dos de los 7 proyectos nuevos que ingresaron este semestre, los que corresponden a dos nuevos operadores que ingresaron con la primera etapa del proyecto sin previa colocación.

No es posible comparar esta tasa de vacancia con la mostrada a fines de cada año, ya que la ocupación medida a fines de año es considerablemente más baja que a mediados de año, por un tema de estacionalidad de las ventas de los principales consumidores de espacios de bodegajes.

Cabe mencionar que el efecto del terremoto ocurrido en Febrero del presente año, hizo disminuir la vacancia de los operadores ya establecidos a niveles cercanos a cero y que la vacancia mostrada este semestre, proviene en un 80% de la nueva superficie ingresada.

## DISTRIBUCION DE SUPERFICIE SEGUN PROPIETARIO (Junio 2010)



El mercado de centros de bodegaje concentra el 62% de su capacidad instalada en manos de tres empresas: Bodegas San Francisco con un 42,51 % ; Bodenor con un 10,09 y Bodegas Integrales Premier con un poco más del 6,5%

## Tasa de Vacancia

El año 2009, la tasa de vacancia mostró niveles más altos que lo acostumbrado en el mercado debido principalmente a que dos nuevos proyectos ingresaron con cero colocación, lo que no es usual en este mercado, ya que las grandes superficies se construyen por requerimientos específicos de clientes. Sin embargo, el aumento de proyectos de superficies menores a las acostumbradas por los grandes operadores, ó con formatos que tienen una fuerte composición de oficinas, los que se construyen sin estar precolocados, nos hacen prever un aumento en la tasa de vacancia que se mostrará a fines de este año en relación al promedio 2005-2008 que fue de 1,71%.



## Precios

Los precios no han experimentado cambios con respecto a los precios mostrados a fines del año pasado. Éstos varían de acuerdo al espacio arrendado ( $M^2$ ) y plazo del Contrato. En promedio, el rango de precios de arriendo de bodegas fluctúa entre 0.10 UF/ $M^2$  y 0.14 UF/ $M^2$ . Cuando se arriendan grandes superficies (sobre 5.000  $M^2$  se pueden obtener precios de 0,09 UF/ $M^2$  . El precio al cual se hace referencia, incluye sólo lo que es arriendo de espacio y no se incluyen servicios como los de oficina, que algunos Centros poseen y se cobran en forma independiente, tampoco los gastos comunes. Todos los servicios adicionales que entrega el centro de Bodegaje se cobra de manera independiente.

## PROYECTOS INGRESADOS EL 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2010



**Spacioflex** esta emplazado en un terreno de 50.000  $m^2$  ubicado en la esquina surponiente de Vespucio Norte Express y camino el Cerro, comuna de Quilicura. Consta de 4 edificios industriales de aproximadamente 6.000  $m^2$ . Cada edificio consta de un galpón y de un edificio de oficinas en dos pisos en su parte delantera. A su vez, cada edificio se divide en 12 módulos de 400  $m^2$  y 70  $m^2$  de oficina en cada uno de sus 2 pisos.



La empresa Abertis Logística forma parte del Grupo Abertis, empresa española con amplia experiencia en el ámbito de autopistas e infraestructura.

El año 2007 compraron 63 has el Parque Industrial ENEA, con el objetivo de desarrollar un proyecto de 335.000  $m^2$  construidos de superficie de bodegas y 15.000  $m^2$  de servicios, en un horizonte de 8 años. Ya ingresó al mercado la primera de nave de 20.000  $m^2$

## Proyectos Futuros



### Centro de Bodegaje Pudahuel

Sup. Terreno: 18 hás

Sup. Proyecto: 90.000 m<sup>2</sup>

1era Etapa: 18.000 m<sup>2</sup> en construcción  
su fase inicial el proyecto cuenta con una superficie de 18 hectáreas, donde se construirá por etapas 90.000 m<sup>2</sup> de naves de bodegas para arrendar, con modulaciones que van desde 2.300 m<sup>2</sup> hasta los 23.000 m<sup>2</sup>



### Vespucio/Independencia

Sup. Terreno: 17.500 m<sup>2</sup>

Sup. Proyecto: 18.000 m<sup>2</sup>

1era Etapa: 6.000 m<sup>2</sup> en construcción

Con relación a desarrollos de nuevos Centros de Bodegaje en los próximos años, cabe mencionar el ingreso del Operador Logístico español Abertis como nuevo actor en este mercado, con un proyecto a 8 años de construcción de 335.000 m<sup>2</sup> de superficie de bodegaje, así como el ingreso del Centro de Bodegas de Pudahuel, propiedad de Inarco y Desarrollos Logísticos del Sur, con una superficie total de 90.000 m<sup>2</sup>.

La superficie total esperada en los próximos ocho años bordea el 1.600.000 m<sup>2</sup> construidos, donde sigue siendo Bodegas San Francisco el que aporta más de la mitad de esta superficie.

## Un Nuevo Formato

Durante el último tiempo, se ha ido desarrollando un nuevo formato de bodegas que consideran un mix de locales comerciales, oficinas y bodegas propiamente tal, donde una empresa puede establecer todas sus operaciones en un solo lugar, desde exposición y venta de sus productos, espacio para las tareas administrativas, hasta superficie para el almacenaje de productos.

Bajo este formato, algunos de los proyectos prontos a ingresar al mercado son el denominado Casas del Nororiente, ubicado frente a la Autopista Los Libertadores y antes de la intersección con la radial Nor oriente, el que consiste en una primera etapa de 12.000 m<sup>2</sup> construidos. Otro proyectos que ingresará al mercado el año 2011 bajo este formato, corresponde al Centro Vespucio/Independencia, ubicado en dicha intersección, el que consta en una primera etapa de una superficie cercana a 6.000 m<sup>2</sup> construidos, con un mix de locales comerciales, oficinas, bodegas y minibodegas.

Para mayor información, contactar a  
**Alejandro Reitze**  
*Gerente División Industrial*  
**Lorena Tapia**  
*Gerente Desarrollo y Estudios*

### GPS Global Property Solutions

Av. Bicentenario 3883, Of. 702

Vitacura.

Santiago – Chile

Fono: (56 2) 489 9000

Fax: (56 2) 489 9001

Email: [info@gpsproperty.cl](mailto:info@gpsproperty.cl)

[www.gpsproperty.cl](http://www.gpsproperty.cl)