

Absorción neta semestral iguala a todo lo registrado en 2023 debido a una mayor disponibilidad



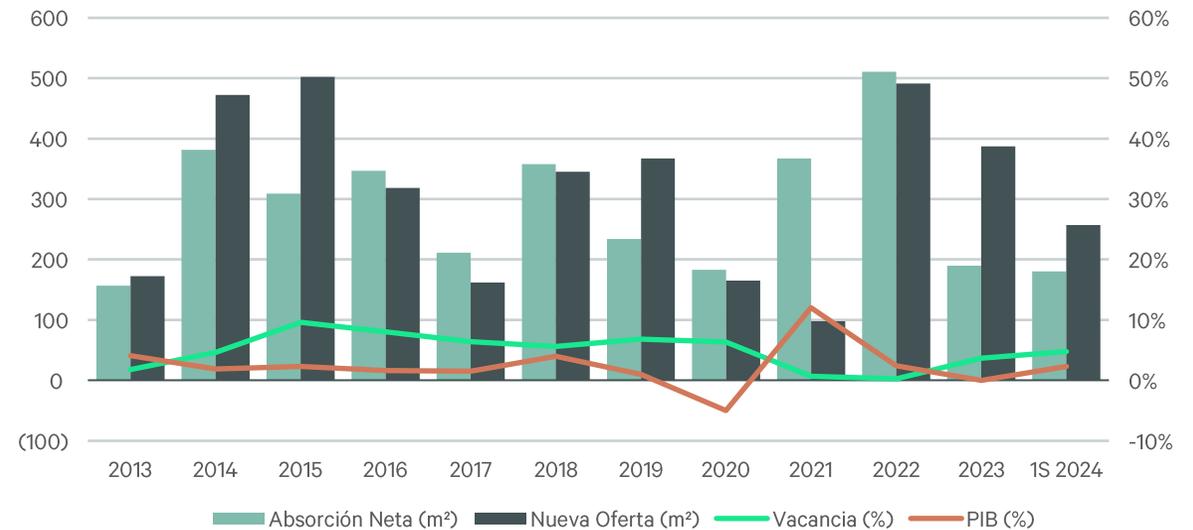
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- La tasa de vacancia cierra el 1S en 4,78%, 1,12 puntos porcentuales por sobre el semestre anterior.
- Durante el primer semestre del año ingresaron al mercado 257.169 m². Los proyectos nuevos se ubican en todos los submercados a excepción de la zona Centro-Oriente.
- La absorción neta del semestre contabiliza 180.446 m², un 68% por sobre del semestre anterior, volumen similar a todo lo registrado el 2023.
- Los precios de lista se observan al alza cerrando el primer semestre con un índice de 0,162 UF/m², 3,16% por sobre el semestre anterior.

Por tercer semestre consecutivo, el mercado de bodegas aumenta su tasa de vacancia, sin embargo, sólo durante el primer semestre logra casi igualar la absorción neta evidenciada durante todo el 2023, síntoma de un mercado que comienza a retornar a vacancias de mayor equilibrio, permitiendo una mayor actividad de arriendo. Por su parte, los precios se observan con una mayor dispersión, reflejo de la diferenciación de los proyectos nuevos, que, tras un largo periodo de alta precolocación, ingresan al mercado con alguna disponibilidad.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado Industrial de Bodegas (000s, m²)



Fuente: CBRE Research, 1S 2024; Instituto Nacional de Estadísticas, PIB 2024 estimación Banco Central de Chile.

Mercado Industrial

La constante alza en la tasa de vacancia plantea dudas en las proyecciones del mercado. Si bien la disponibilidad crece, los volúmenes de demanda en términos de absorción neta se observan al alza en comparación al alicaido 2023, año que mostró cómo la preferencia de los usuarios se inclinó hacia la migración de usuarios a proyectos nuevos en un claro Flight to Quality, el que, si bien ha bajado en volumen, se mantiene como una tendencia importante. Esta nueva disponibilidad en proyectos recién ingresados, de todos modos, se observa como algo positivo ya que ofrece al mercado un producto de calidad superior contemplando mejoras en tecnología, infraestructura, atributos de seguridad y clasificación LEED, lo que sin duda es reflejo de la necesaria adaptación del mercado a las altas exigencias de la operación logística.

Nueva Oferta y Producción Futura

Durante el primer semestre del año, ingresaron 257.169 m² al stock de centros de bodegaje para renta, correspondiente a 7 nuevos proyectos y 4 ampliaciones de centros existentes, en su mayoría desarrollados por actores tradicionales del mercado y un nuevo operador que ingresa al mercado con 3 proyectos nuevos.

En cuanto a la oferta futura, al cierre del reporte se encuentra en construcción un volumen de aproximadamente de 660.000 m². De esta cantidad, se prevé que el 55% se integre al mercado en el segundo semestre de 2024, mientras que el porcentaje restante se incorporará en 2025. Un 40% del total en construcción se sitúa en el submercado Poniente, seguido por el Sur con un 26%.

El seguimiento de permisos de edificación muestra un total aproximado de 700.000 m² en proyectos que aún no inician obras. Las zonas que lideran la aprobación de permisos son la Poniente y Norponiente.

Figura 2: Proyectos en Construcción* (000s, m²)

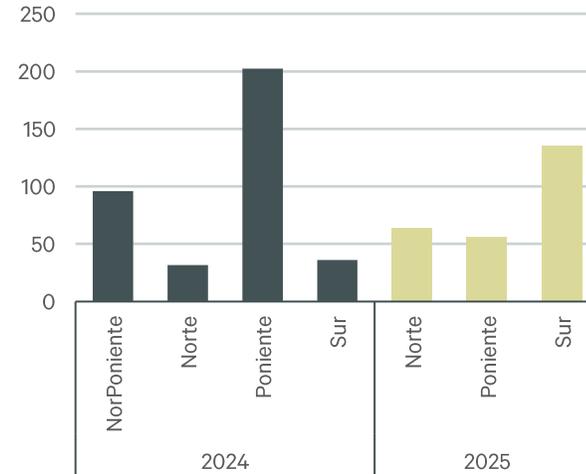


Figura 3: Concentración del Stock por Submercado según Área Útil

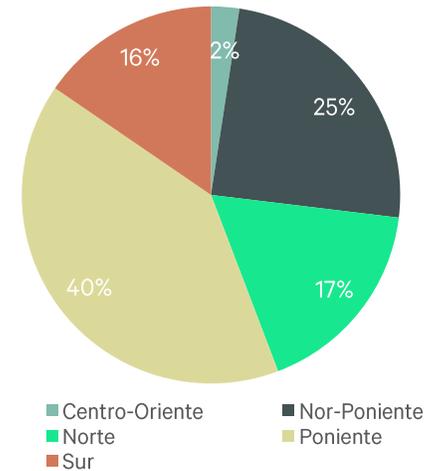
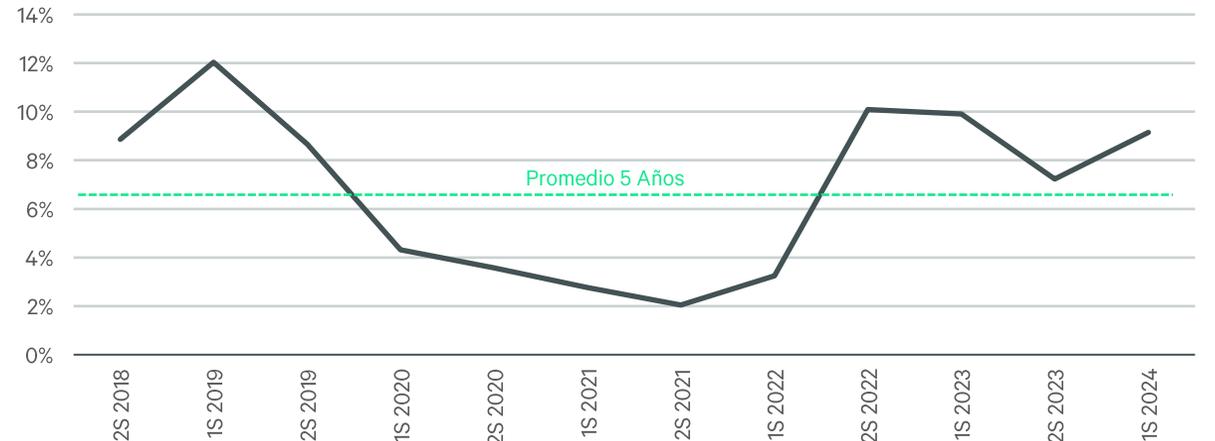


Figura 4: Tasa Anual de Crecimiento de Stock (%)



Fuente: CBRE Research 1S 2024. * Superficie estimada de acuerdo a nivel de obra iniciada.

Vacancia y Absorción

Por tercer semestre consecutivo se registra un alza en la tasa de vacancia cerrando el periodo con un 4,78% equivalentes a aproximadamente 287.000 m², lo que representa un incremento del indicador de 1,12 puntos porcentuales respecto del semestre anterior y de 3,49 pp si se le compara con el mismo periodo del año 2023.

El submercado que acumula mayor disponibilidad y a su vez mayor stock es el Poniente con el 44% de la disponibilidad, seguido por la zona Sur con el 25%, sector que representa la mayor variación semestral en relación con el 2S2023 aumentando su vacancia en 3,05 pp. La disponibilidad se distribuye en 53 centros de bodegas con superficies que van desde 200 a 32.000 m², rango amplio que es reflejo de cambios en la demanda. En los periodos anteriores se observaba una mayor atomización de los espacios disponibles, en contraposición a las mayores superficies que se encuentran hoy, que incluso se sitúan en proyectos de entrega reciente, cuando la tónica anterior era el ingreso de proyectos con prácticamente un 100% de precolocación.

Respecto a la demanda, el mercado de arriendo registra una absorción neta semestral de 180.446 m², un 68% por sobre el semestre anterior y un 117% por sobre el primer semestre del 2023, mayor actividad que proviene de una tasa de vacancia que comienza a retornar hacia niveles de mayor equilibrio, permitiendo a la demanda retornar hacia volúmenes más típicos. Esta se concentra principalmente en la zona Poniente con un 59% de la absorción neta, seguido por la zona Norte y Norponiente con un 24% y 12% respectivamente.

Figura 5: Vacancia y Valor de Arriendo Promedio

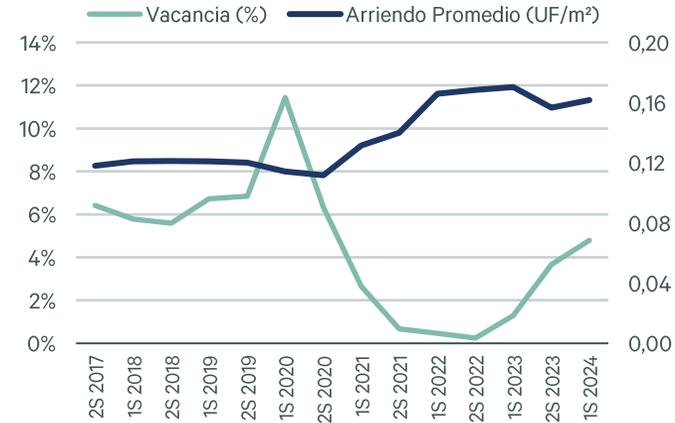


Figura 6: Absorción Neta Semestral (m²)



Figura 7: Principales Indicadores por Submercado

Submercado	Área Útil (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	En Construcción (m ²)	Arriendo Promedio* (UF/m ² /Mes)
Centro-Oriente	144.653	0,41	1.077	-	-	0,205
Nor-Poniente	1.472.672	3,65	21.030	24.990	95.816	0,163
Norte	1.039.415	3,36	43.451	61.406	127.353	0,173
Poniente	2.423.871	5,26	106.142	132.000	269.695	0,159
Sur	926.276	7,65	8.745	38.770	170.932	0,159
Total	6.006.887	4,78	180.446	257.169	663.796	0,162

Fuente: CBRE Research 1S 2024

*Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por centro, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 30.06.2024 es de CLP 37.571 equivalentes a US\$ 40,69

Valor de Arriendo Promedio

La primera mitad del año cierra con los precios de lista en aumento un 3,16% en relación con el semestre anterior, el alza es atribuible, en mayor medida, al ingreso de nuevos proyectos que inician operación durante el periodo con disponibilidad en su stock, empujando así los precios al alza. A pesar de este aumento, si se le compara con el primer semestre del año 2023, los valores de arriendo disminuyen en un 5,13%. Señal que sostiene una estabilización de precios promedio en torno al 0,15-0,16 UF/m².

La zona que presenta mayor variación al alza en sus valores es Centro Oriente, lo que es atribuible a la liberación de pequeñas superficies, alza que es poco incidente en el mercado total dado a que solo concentra el 0,41% de la disponibilidad total. Le sigue la zona Poniente con un aumento semestral de 10,74% producto del ingreso de nuevos proyectos de alto estándar.

En caso contrario, la zona que más disminuye sus valores de lista es el Sur, submercado que comparado con el semestre anterior no presenta mayores variaciones en sus precios, pero si se le compara con el 1S 2023 representa una contracción del 16%, la baja de precios se genera por la liberación de superficies que retornan al mercado a un precio por debajo del promedio de la zona. Esta dinámica de precios es transversal a todos los submercados y se comenzó a ver durante el 2023, periodo en que comenzó el alza en las tasas de vacancia con la disponibilidad mayormente concentrada en proyectos antiguos que buscan mantenerse competitivos a través del precio, que en consecuencia, empuja los precios promedio a la baja.

Figura 8: Valor de Arriendo Promedio por Submercado (UF/m²)

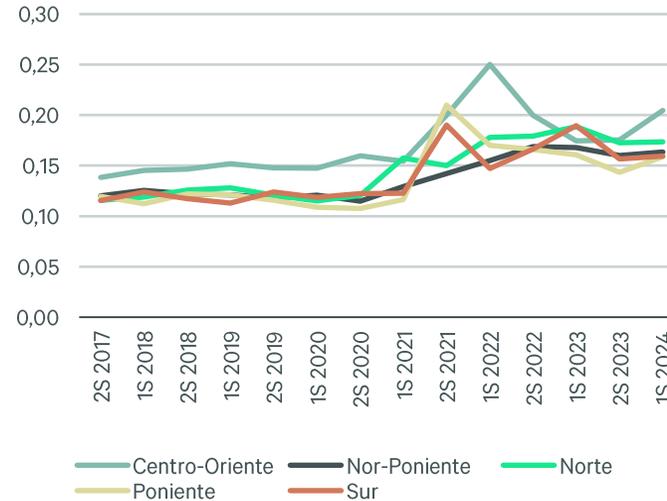


Figura 9: Dispersión Precio Lista por Submercado (UF/m²)

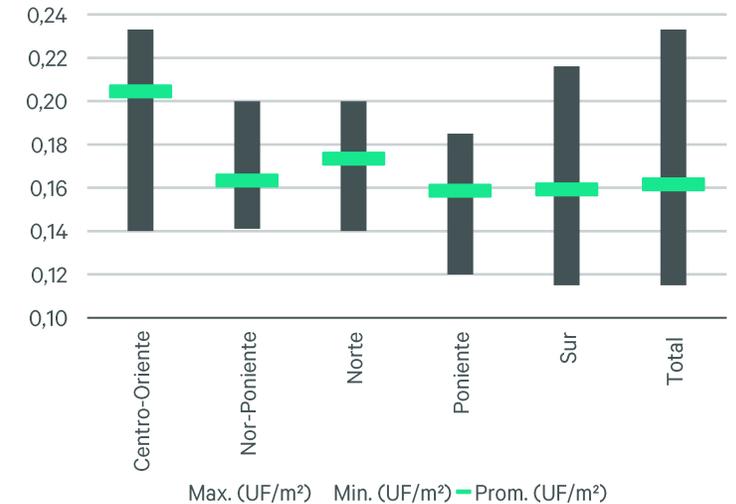
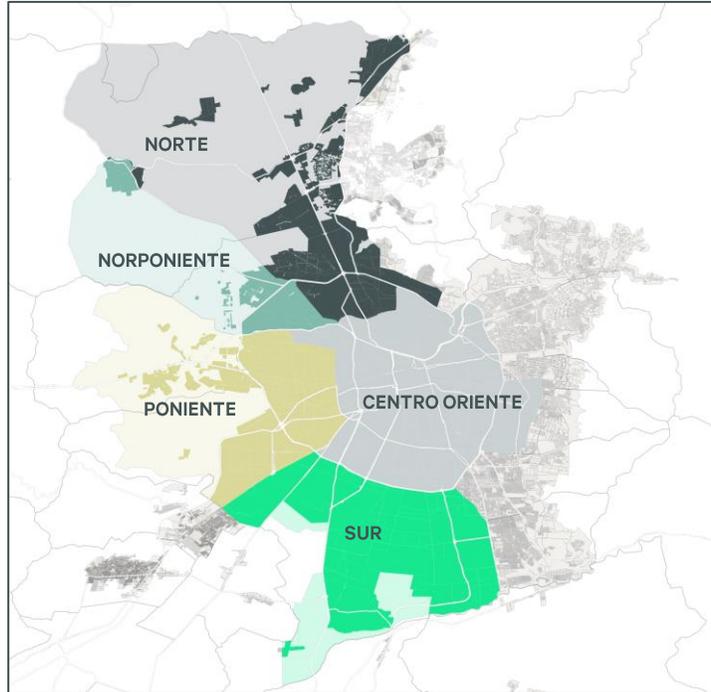


Figura 10: Variación Semestral y Anual Precios Promedio UF/m² (%)

Submercado	Precio Lista.1S.23 Uf/m ²	Precio Lista.2S.23 Uf/m ²	Precio Lista.1S.24 Uf/m ²	Variación Semestral (%) 2S-23/1S-24	Variación Anual (%) 1S-23 / 1S-24
Centro-Oriente	0,174	0,175	0,205	16,64%	17,32%
Nor-Poniente	0,168	0,160	0,164	2,24%	-2,48%
Norte	0,182	0,172	0,173	0,59%	-4,74%
Poniente	0,161	0,143	0,159	10,74%	-1,23%
Sur	0,190	0,157	0,159	1,73%	-16,00%
Total	0,169	0,157	0,162	3,16%	-5,13%

Fuente: CBRE Research 1S 2024

Plano Submercados



CONTACTOS

Ingrid Hartmann

Senior Research Manager
+56 2 2280 5470
ingrid.hartmann@cbre.com

Natalia Barra

Research Analyst
+56 2 2562 2657
natalia.barra@cbre.com

Victoria Lanas

Research Analyst
+56 2 2280 5436
victoria.lanas@cbre.com

Acerca de CBRE Group, INC.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), empresa Fortune 500 y S&P 500, es la compañía de servicios inmobiliarios comerciales y firma de inversión más grande del mundo (basada en resultados 2020). La empresa cuenta con más de 100.000 empleados atendiendo a clientes en más de 100 países y 530 oficinas. Su casa matriz se encuentra en Dallas, USA y en Chile está presente desde 1999, donde ofrece una amplia gama de servicios integrados, que incluyen Asesorías y Transacciones Inmobiliarias, Administración de Edificios, Gestión de Inmuebles para Inversión, Mercado de Capitales, Soluciones para los Espacios de Trabajo, Operación de estos, Diseño y Coordinación de proyectos de Remodelación, Construcción y Cambio, Valoraciones, Tasaciones, Consultorías, entre otros. Todo sustentado en información desarrollada por los equipos de estudio globales y locales de CBRE.

Criterios de la Encuesta

Las cifras de disponibilidad incluyen espacios que están sin contrato vigente, por lo tanto excluye subarriendos, y que se encuentran disponibles para ocupación y/o habilitación inmediata. La Tasa de Vacancia es una función entre la disponibilidad y el inventario total. Las rentas se expresan en UF/m²/mes y no consideran concesiones adicionales que se registran en contrato privado entre las partes.

Para mayor información acerca de CBRE Research y otros informes, visite nuestra página Insights & Research en:

www.cbre.com/research-and-reports

© Copyright 2024. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones actuales anecdóticas y basadas en evidencia de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE cree que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado a la fecha de esta presentación, están sujetas a importantes incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchos de los puntos de vista de CBRE son opiniones y/o proyecciones basadas en análisis subjetivos de CBRE de las circunstancias actuales del mercado. Otras empresas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE sean incorrectas en el futuro. CBRE no tiene obligación de actualizar sus puntos de vista aquí si sus opiniones, proyecciones, análisis o circunstancias del mercado cambian posteriormente.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CBRE o del rendimiento de los valores de cualquier otra empresa. No debe comprar ni vender valores (de CBRE o de cualquier otra empresa) basándose en las opiniones contenidas en este documento. CBRE renuncia a toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este documento y, al ver este informe, usted renuncia a todos los reclamos contra CBRE, así como contra sus afiliados, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y representantes que surjan de la precisión, integridad, adecuación o su uso de la información aquí contenida.