

Santiago Industrial, 2S 2018

Ocupación y construcción en su mayor nivel desde el 2014

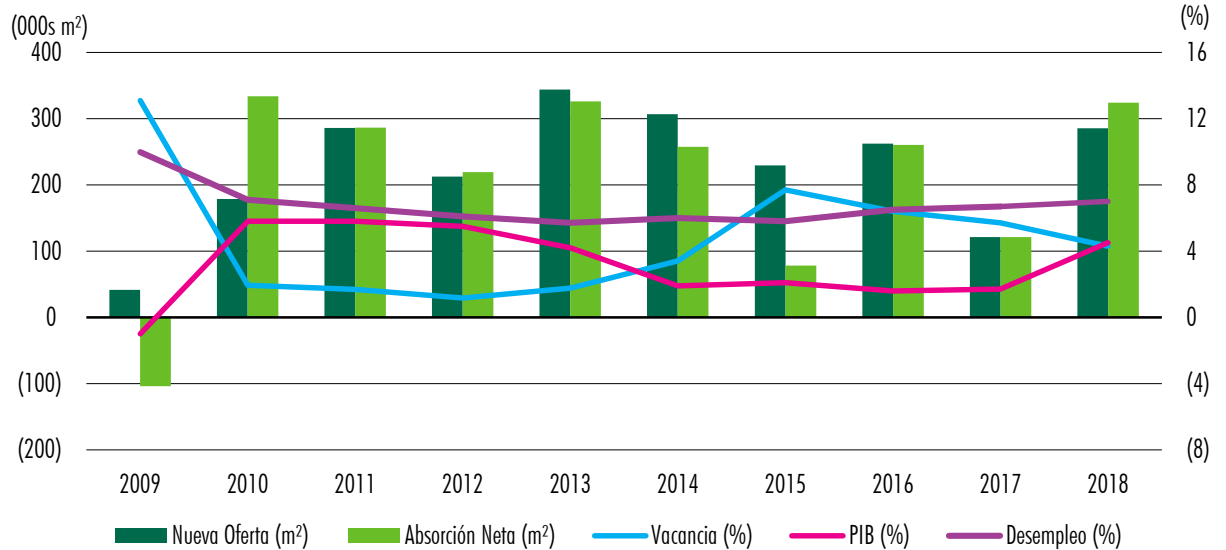
Vacancia
4,3%

Arriendo Promedio
0,124 UF/m²

Nuevas Superficies
165.369 m²

*Flechas indican cambios sobre el periodo anterior.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado Industrial de Bodegas



Fuente: CBRE Research, 2S 2018; INE, Banco Central de Chile (BCCh).

- La tasa de vacancia se alcanzó 4,3% al cierre del 2018.
- La producción anual alcanzó 285 mil m², más del doble que la registrada el 2017.
- La absorción neta estuvo por sobre la producción, totalizando 324 mil m².
- La superficie actualmente en construcción es de 343 mil m².

El año 2018 culminó con importante actividad en el mercado de centros de bodegaje. Los niveles de demanda y producción ganaron fuerza luego de un 2017 positivo pero en general poco dinámico.

La absorción de bodegas se dio de manera transversal tanto en producto existente como nuevo, y sigue creciendo el protagonismo del modelo build-to-suit.

En miras al 2019 se espera que se mantenga la actividad y confianza de las empresas. La importación de bienes continuó creciendo a buen paso, sin embargo es importante monitorear si es capaz de sostener ese ritmo durante el 2019.

MERCADO INDUSTRIAL

Un nuevo descenso en la vacancia deja el cierre del 2018. Este indicador alcanzó 4,3%, cayendo más de un punto porcentual a lo largo del año, siendo esta la más significativa en los últimos tres años.

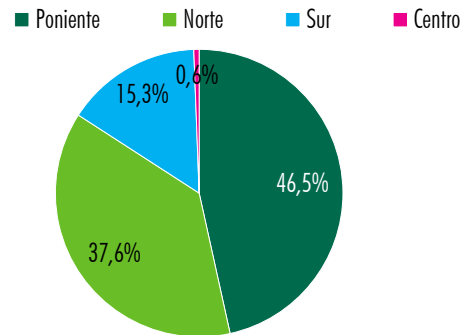
La confianza empresarial se tradujo en proyecciones optimistas respecto a las ventas del comercio, impactando con fuerza la demanda por superficie de bodegas. Incidió también el factor estacional asociado a fiestas de fin de año y la época escolar desde febrero-marzo. Cabe destacar que el débil crecimiento de las ventas minoristas en el último año podría incidir en que las empresas tengan que “liberar” parte de su inventario en los próximos meses, lo que podría traducirse en una devolución de superficie.

Como estaba pronosticado, la producción de bodegas culminó también con fuerza en la parte final del año, la cual se distribuyó entre seis desarrolladores principalmente en los submercados Norte y Poniente alcanzando 165 mil m².

Respecto a los valores ofrecidos, estos mostraron un alza comparado con el 1S 2018 y alcanzaron un promedio de 0,124 UF/m². De esta forma el mercado alcanza su mayor precio promedio desde el 2014.

Desde el punto de vista de las superficies futuras se espera que la producción para el 2019 mantenga los altos volúmenes del año 2018, y que se distribuya en 13 desarrolladores. La mayoría de estas superficies corresponden a expansiones en centros existentes.

Figura 2: Concentración por Submercado según Área Útil



Fuente: CBRE Research, 2S 2018.

Figura 3: Mercado Industrial

Submercado	Área Útil (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta 2S 2018 (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	En Construcción (m ²)	Arriendo Promedio* (UF/m ² /mes)
Norte	1.435.585	3,8%	72.617	35.401	133.284	0,125
Sur	583.414	10,9%	(345)	7.712	39.531	0,126
Centro	22.852	0,0%	-	-	-	0,126
Poniente	1.777.885	2,5%	136.146	122.256	170.250	0,122
Total	3.819.737	4,3%	208.418	165.369	343.065	0,124

Fuente: CBRE Research, 2S 2018.

* Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por edificio, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 31.12.2018 es de CLP 27.565,79 equivalentes a US\$ 39,62.

RESUMEN ECONÓMICO

El crecimiento del PIB culminó el 2018 levemente por debajo del 4,0% en línea con el consenso de mercado. Esta cifra se trata del mejor desempeño económico desde el 2013.

Las importaciones de bienes de capital –indicativo del nivel de inversión- repuntaron de forma importante el 2018, lo que podría implicar un alza en la demanda por superficie de bodega. Como señal de cautela -en un contexto de renovado dinamismo en la construcción de bodegas- emerge el débil crecimiento de las ventas minoristas en el último año.

NUEVA OFERTA

Durante el 2S 2018 ingresaron al mercado 208 mil m² de bodegas. De esta forma, se superaron los niveles del 1S 2018, el cual ya había representado una mejora comparado con el inactivo 2017.

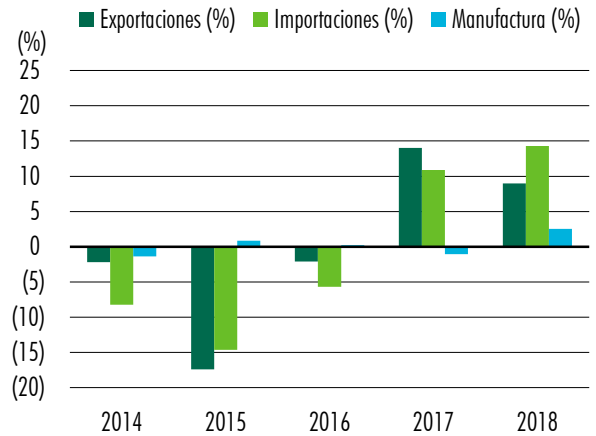
El mercado poniente fue el que registró la mayor producción, como resultado de una nueva expansión del parque logístico Lo Aguirre de Bodegas San Francisco, una nueva etapa de Bodenor Flexcenter en ENEA, a lo que se suma superficie para renta de Campos de Chile. En el submercado Norte destacó el ingreso de superficie en el centro Lo Boza de Anya.

VACANCIA Y VALORES DE ARRIENDO

La vacancia general tuvo una importante baja durante el año -140 pbs- comparado con el 2017, situándose en 4,3%. Durante el período un 80% de los centros ya sea disminuyeron su vacancia o la mantuvieron en cero.

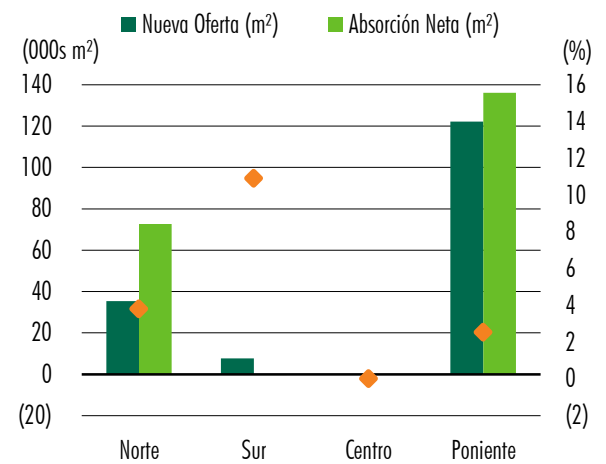
Los valores de arriendo aumentaron a 0,124 UF/m² lo que pone en evidencia la tendencia al alza. Cabe destacar que esto es producto de la entrada de superficie de mayor estándar pero también responde a ajustes en aquellas tradicionalmente en los rangos bajos de precio.

Figura 4: Variación Anual Manufactura y Comercio Exterior



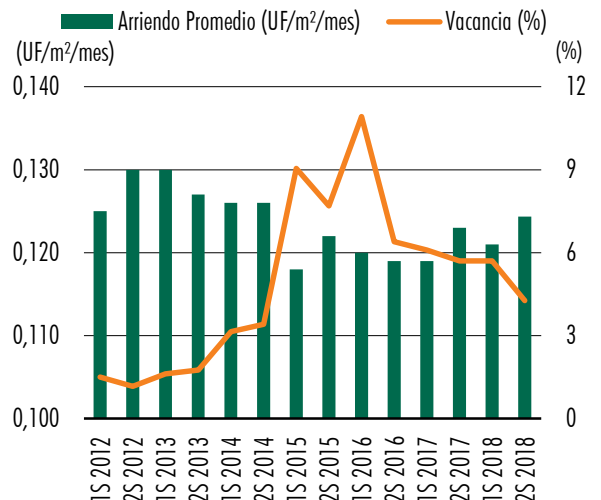
Fuente: Banco Central de Chile (BCC), INE, 2S 2018.

Figura 5: Principales Indicadores por Submercado



Fuente: CBRE Research, 2S 2018.

Figura 6: Evolución de la Vacancia y Valor de Arriendo Promedio



Fuente: CBRE Research, 2S 2018.

A nivel de submercados, la zona Norte mantuvo su renta ofrecida en 0,125 UF/m² (rango: 0,107-0,14) Por su parte, la zona Sur –que corresponde a aquella con mayor disponibilidad – registró un importante alza y en la actualidad es aquella con los mayores valores de arriendo ofrecidos en 0,126 UF/m² (rango: 0,11-0,147). Finalmente, el submercado Poniente también registró un importante alza hasta 0,122 UF/m² (0,11 – 0,135) producto de la entrada de superficie en los rangos altos de precio.

ABSORCIÓN NETA

La absorción neta anual superó los 300.000 m², algo que no se veía desde el año 2013 y estuvo asociada a la entrada de nuevas superficies con altos niveles de precolocación.

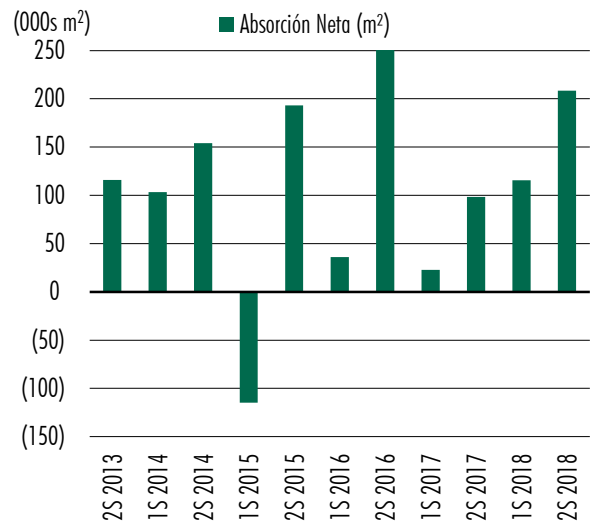
El submercado Poniente tuvo una absorción neta durante el 2S 2018 de 136 mil m², mientras que el submercado Norte cerró el año con 73 mil m² en este indicador, llevando la vacancia nuevamente bajo el 4% para este tradicional sector industrial, luego de dos años en que los niveles de ocupación fueron variables.

CONSTRUCCIÓN

Para el 2019 se anticipan altos volúmenes de producción, a lo que se suma la reactivación de nuevas etapas en centros de bodegaje existentes. Como muestra de la mayor confianza del mercado, la superficie en construcción se compone de más de 10 desarrolladores.

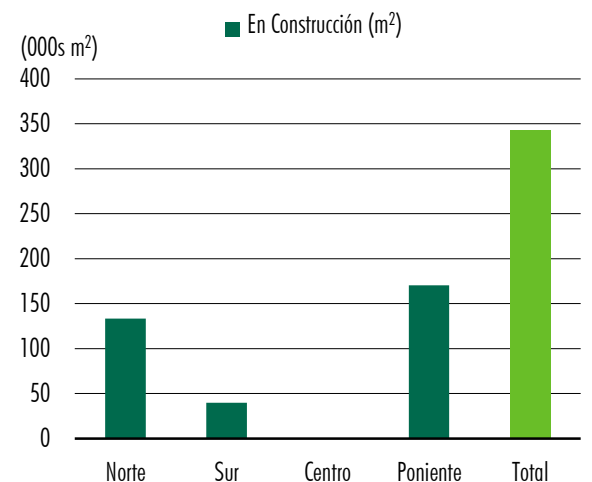
Los grandes proyectos futuros están planificados a lo largo de las autopistas que llegan a Santiago - como la Ruta 68 y la Ruta 5 Norte-. A medida que se ejecuten mejoras a nivel de infraestructura, es esperable un mayor desarrollo a lo largo de la Ruta 78 y su posible enlace con la Ruta 68.

Figura 7: Absorción Neta



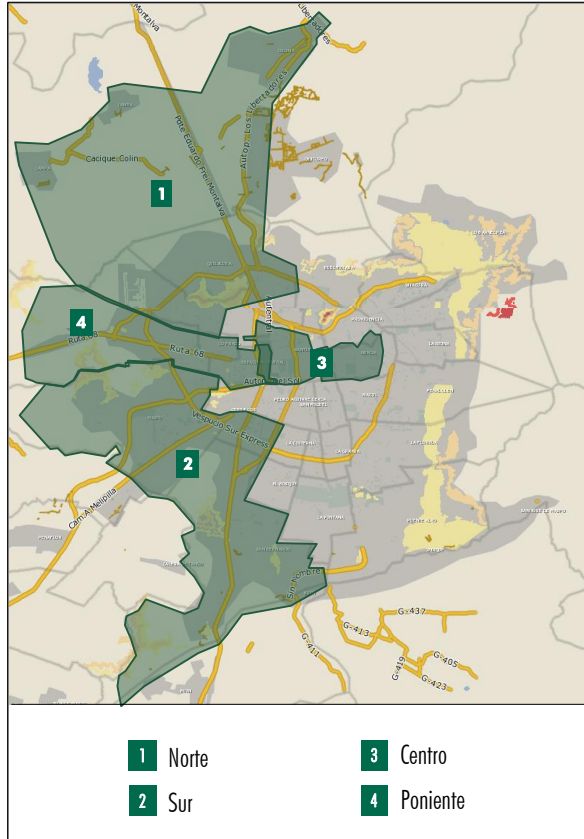
Fuente: CBRE Research, 2S 2018.

Figura 8: Superficies en Construcción *



Fuente: CBRE Research, 2S 2018.

* Superficie estimada de acuerdo a nivel de obra iniciada.


Centro de Bodegaje

Instalaciones que tienen por objeto exclusivo ofrecer espacios físicos de bodegas para arriendo, que acogen a más de un usuario y que en lo concerniente a espacios comunes funcionan bajo una administración central.

Cobertura de mercado y superficie rentable

Todos los Centros de Bodegaje en las principales áreas del mercado, que tengan como mínimo 6.000 m² útiles de construcción.

Superficie rentable

Se refiere a la superficie de área neta arrendable, excluyendo las áreas comunes.

Tasa de vacancia

Superficie desocupada expresada en m² como proporción del total de superficie arrendable.

Absorción Neta

Se refiere al cambio en superficie ocupada entre un periodo y el siguiente.

Precio promedio de renta

Valores expresados en UF/ m²/mes.

Superficie en construcción

Centros de Bodegaje cuya construcción se ha iniciado y como evidencia de ello están en primera instancia, la excavación y lo trabajos de cimentación.

CONTACTOS
Horacio Morales Blum

Senior Research Manager

+56 2 2280 5404

horacio.morales@cbre.com

Esteban Benavides

Research Manager

+56 2 2280 5471

esteban.benavides@cbre.com

OFICINAS CBRE
CBRE Santiago Chile

Isidora Goyenechea 2800, Piso 35

Edificio Titanium, Las Condes

Santiago

Para mayor información acerca de CBRE Research y otros informes, visite nuestra pagina Global Research Gateway en:

www.cbre.com/researchgateway