

Equilibrada relación entre nueva oferta y demanda permite estabilidad en la tasa de vacancia



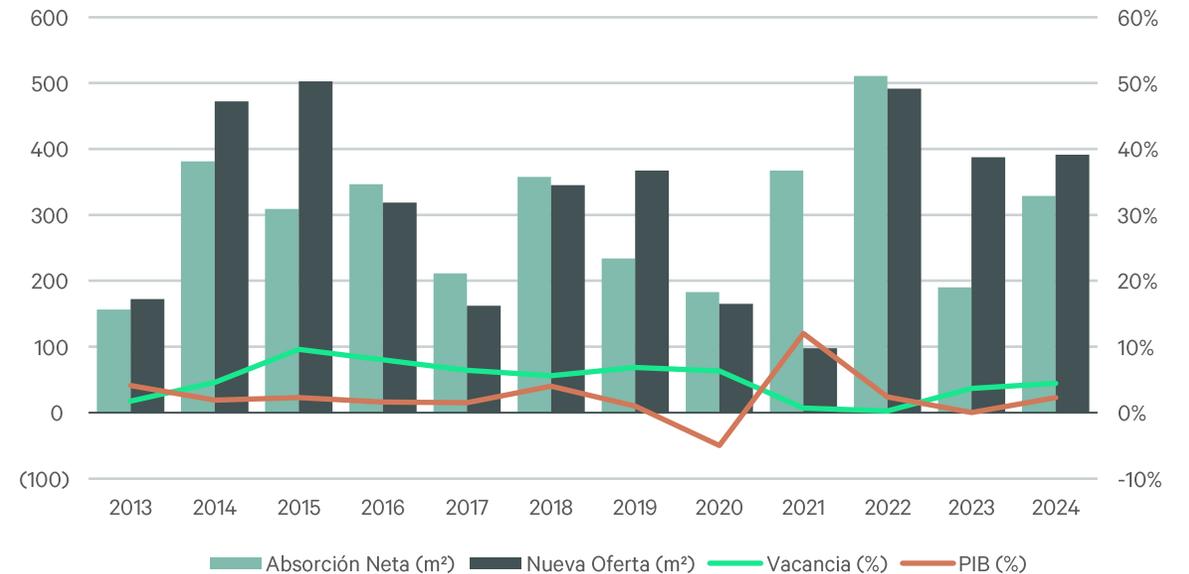
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- El segundo semestre de 2024 culmina con una tasa de vacancia en 4,45%, 34 puntos base por debajo el semestre anterior y 78 pb por sobre el 2023.
- Ingresaron al mercado 134.230 m². Los proyectos nuevos se ubican en los submercados Nor-Poniente, Norte y Poniente
- La absorción neta del semestre alcanza 148.440 m², una contracción del 18% por sobre lo registrado durante el primer semestre del año, pero acumula un total anual de 328.886 m².
- Los precios de lista se observan levemente al alza culminando el cierre de año con un índice de 0,169 UF/m², 4,75% por sobre el semestre anterior.

Después de tres semestres consecutivos de incrementos en la disponibilidad, el mercado de bodegas concluye el año con una leve disminución en su tasa de vacancia. Al cierre del año, la absorción anual alcanzada se sitúa ligeramente por encima del promedio registrado durante los últimos cinco años, alcanzando una cifra de 328.886 m². Esto reafirma que el mercado comienza a retornar a actividad de mayor equilibrio y a las cifras típicas prepandemia.

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



Fuente: CBRE Research, 2S 2024; Instituto Nacional de Estadísticas, PIB 2024 estimación. Banco Central de Chile.

Mercado Industrial

El mercado de bodegas se inserta dentro de una economía desafiante en 2024. Las presiones de costos a las empresas y personas han debilitado la demanda interna, generando una rebaja al crecimiento país proyectado, lo que en el mediano y largo plazo podría suponer un menor rendimiento del segmento inmobiliario logístico. Sin embargo, la vuelta a la normalidad en relación con los ciclos de demanda del mercado post boom del ecommerce, da espacio a un escenario positivo. Se retoma un aumento de la demanda producto de la estacionalidad del periodo estival, en que los retailers crecen en sus inventarios para abastecer el periodo de mayor consumo en el año. En este contexto, observamos un cierto equilibrio entre oferta y demanda que da estabilidad al indicador de vacancia.

Nueva Oferta y Producción Futura

Al término del segundo semestre del año, ingresaron al stock un total de 134.230 m², correspondientes a 3 nuevos proyectos y 3 ampliaciones de centros existentes, estos proyectos se encuentran emplazados en los submercados del Poniente, Nor-poniente y Norte.

En cuanto a la oferta futura, al cierre del reporte se encuentra en construcción un volumen aproximado de 650.000 m². De esta cantidad, se prevé que el 59% se integre al mercado durante 2025, mientras que el porcentaje restante se traspasaría a 2026. Un 35,5% del total en construcción se sitúa en el submercado Norte, seguido por el poniente con un 34,7%.

El seguimiento de permisos de edificación muestra un total aproximado de 448.750 m² en proyectos que aún no inician obras, volumen que podría asegurar el pipeline de los próximos años. Las zonas que lideran la aprobación de permisos son la Poniente y Norponiente.

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

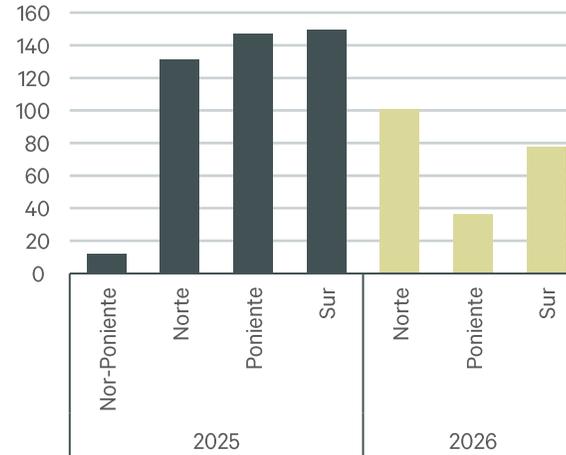


Figura 3: Stock por Submercado según Área Útil

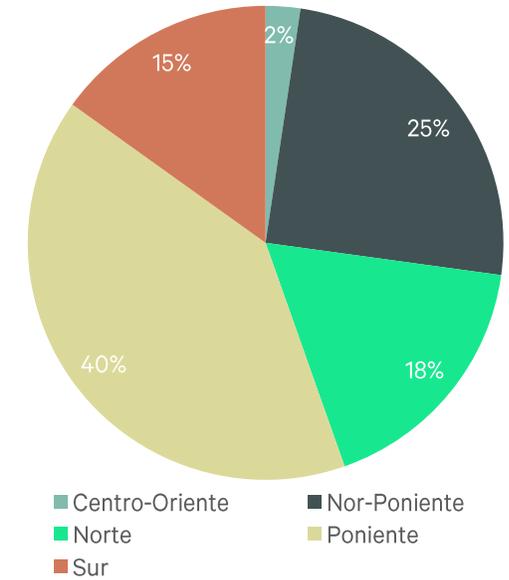
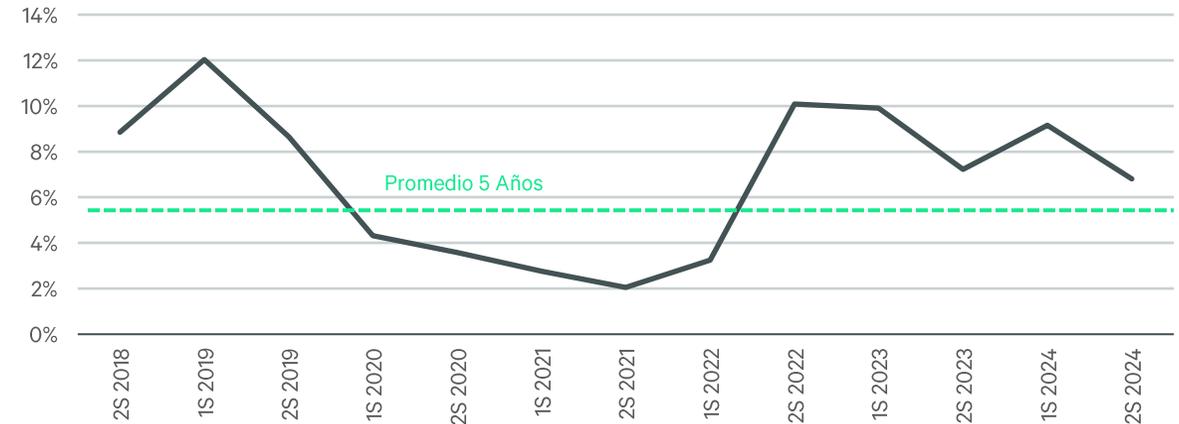


Figura 4: Tasa Anual de Crecimiento de Stock (%)



Fuente: CBRE Research 2S 2024. * Superficie estimada de acuerdo con nivel de obra iniciada.

Vacancia y Absorción

Durante el segundo semestre de 2024, se observa una tasa de vacancia del 4,45%, lo que equivale a 273.205 m² disponibles. Esta cifra representa una disminución de 34 puntos base en comparación con el semestre anterior y un aumento de 78 puntos base respecto al cierre de 2023, rompiendo así con la tendencia alcista que se había mantenido durante tres semestres consecutivos.

El submercado Poniente mantiene su posición de liderazgo al acumular el mayor stock, representando el 40% del inventario total y registrando una disponibilidad de 111.548 m², lo que se traduce en una tasa de vacancia del 4,51%. Esta cifra refleja una disminución de 75 puntos base en comparación con la disponibilidad observada en el semestre anterior. A continuación, se sitúa el submercado Norte, que cuenta con 62.423 m², anotando una tasa de vacancia del 5,83%, lo que representa un incremento semestral de 2,47 puntos porcentuales. Esta zona concentra el 22,8% de la vacancia total, resultado de la incorporación de dos nuevos proyectos al submercado que han ingresado con disponibilidad, a diferencia de semestres anteriores donde proyectos nuevos ingresaban al mercado con tasas de precolocación al 100%

Respecto a la demanda, el mercado de arriendo registra una absorción neta semestral de 148.440 m², una disminución del 18% respecto del semestre anterior, sin embargo, representa un aumento del 39% por sobre el segundo semestre del 2023. El año 2024 cierra con una absorción neta acumulada de 328.886 m², con lo que el mercado, por segundo año consecutivo muestra un retorno a volúmenes de demanda típicos de centros logísticos.

Figura 5: Vacancia y Valor de Arriendo Promedio

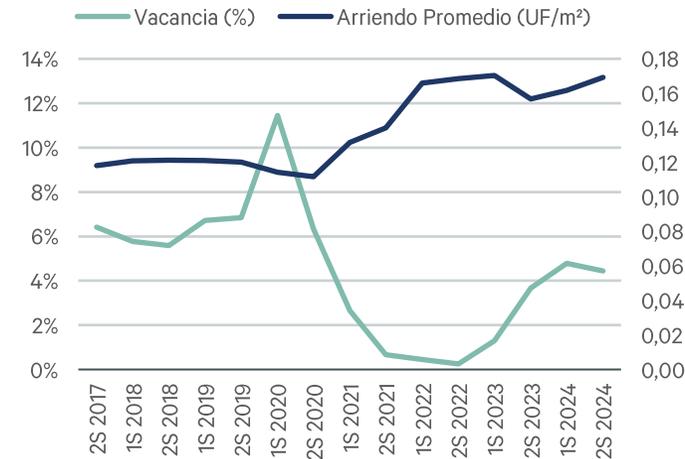


Figura 6: Absorción Neta Semestral (m²)

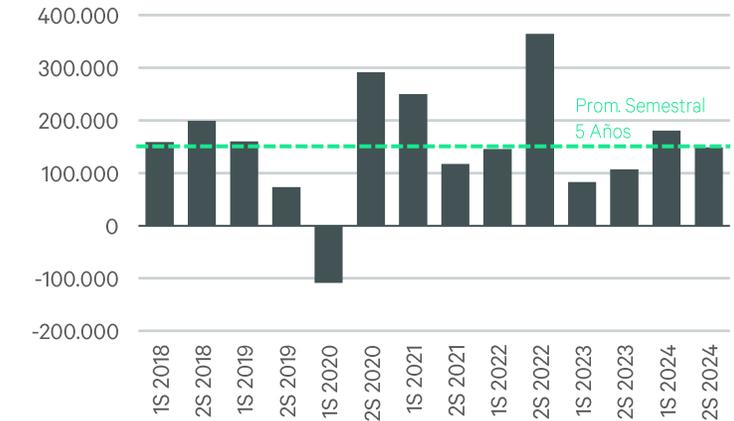


Figura 7: Principales Indicadores por Submercado

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	1,07	(959)	-	-	0,174
Nor-Poniente	1.524.372	3,94	45.371	51.700	11.747	0,171
Norte	1.070.415	5,83	3.481	31.000	231.860	0,183
Poniente	2.475.401	4,51	67.371	51.530	182.900	0,161
Sur	926.276	4,07	33.176	-	226.932	0,167
Total	6.141.117	4,45	148.440	134.230	653.439	0,169

Fuente: CBRE Research 2S 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 31.12.2024 es de CLP 38.416,69 equivalentes a US\$ 38,72

Valor de Arriendo Promedio

Al cierre de 2024, y por segundo trimestre consecutivo, los precios de lista promedio registran un alza, con un 4,75% por sobre el semestre anterior y acumulando un crecimiento anual de un 8%. El incremento responde a la incorporación de nuevos proyectos que inician operaciones con vacancia, y que, al contar con características constructivas de alto estándar, sitúan su precio de lista en la cota superior. El promedio del semestre es de 0,169 UF/m². Esta dinámica indica un mercado en evolución, en el cual la disponibilidad y las características específicas de cada centro juegan un papel crucial en la determinación de los precios.

En cuanto a la composición de los precios, estos oscilan entre 0,125 UF/m² para superficies grandes y 0,26 UF/m² para superficies menores. El submercado que registra el promedio de lista más elevado es el Norte, con 0,183 UF/m², lo que representa un aumento del 5,5% en relación con el semestre anterior, influenciado principalmente por el incremento en su disponibilidad y el ingreso de nuevos proyectos.

En caso contrario, la zona Poniente anota los precios de lista en el rango más bajo, alcanzando un promedio de 0,161 UF/m², sin embargo, en comparación con el primer semestre de 2024 este promedio ha aumentado un 1,71%. La única zona que presenta una disminución en sus valores durante el periodo es el Centro Oriente, cuyos precios se registran a la baja principalmente por la liberación de pequeños espacios que retornan al mercado a un precio inferior al promedio de la zona.

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

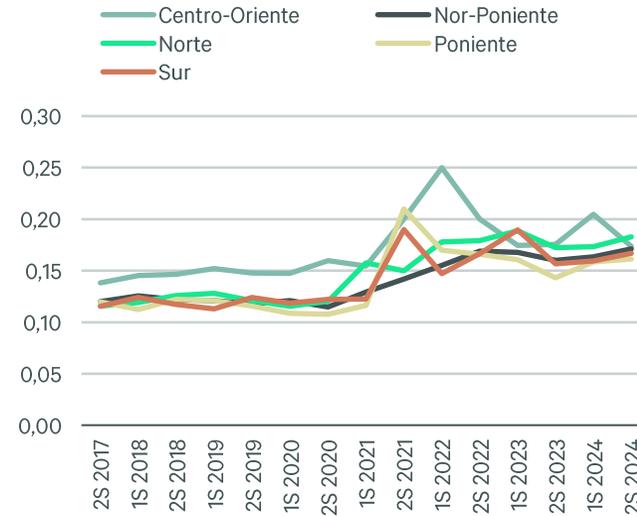


Figura 9: Dispersión Precio Lista por Submercado (UF/m²)

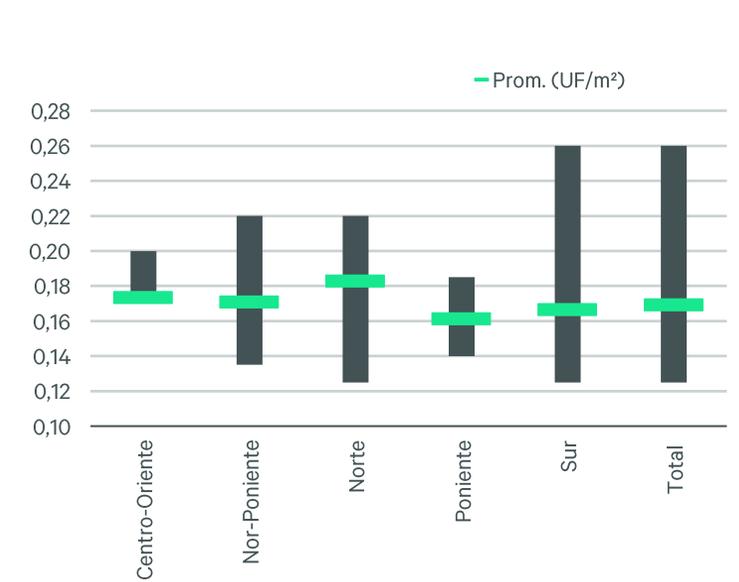
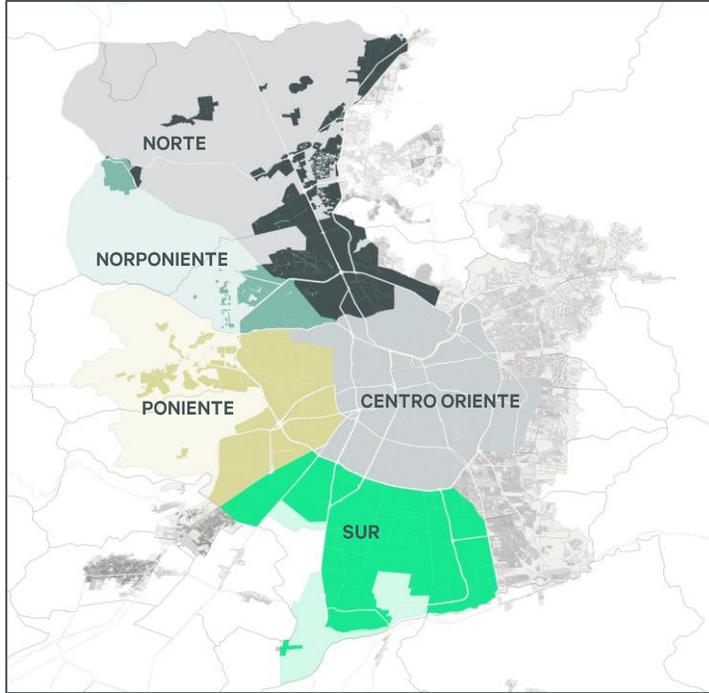


Figura 10: Variación Semestral y Anual Precios Promedio UF/m² (%)

Submercado	Precio Lista.2S.23 Uf/m ²	Precio Lista.1S.24 Uf/m ²	Precio Lista.2S.24 Uf/m ²	Variación Semestral (%) 1S-24/2S-24	Variación Anual (%) 2S-23 / 2S-24
Centro-Oriente	0,175	0,205	0,174	-15,15%	-1,02%
Nor-Poniente	0,160	0,163	0,171	4,69%	6,89%
Norte	0,172	0,173	0,183	5,51%	6,13%
Poniente	0,143	0,159	0,161	1,71%	12,63%
Sur	0,157	0,159	0,167	4,65%	6,46%
Total	0,157	0,162	0,169	4,75%	8,06%

Fuente: CBRE Research 2S 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.