

Nueva alza en la Vacancia, pero con una demanda activa concentrada en proyectos nuevos

▲ 3,66%

Vacancia

▲ 106.808 M²

Absorción Neta

▲ 246.485 M²

Producción

▼ 0,157 UF/M²

Arriendo Promedio

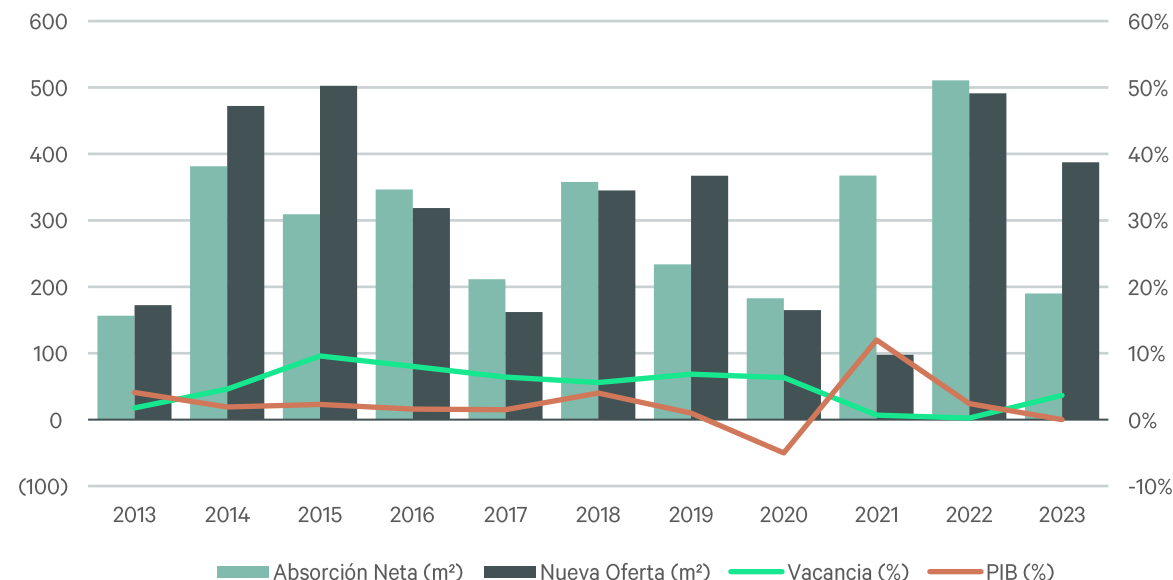
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- La tasa de vacancia cierra el año en 3,66%, 2,37 puntos porcentuales por sobre el semestre anterior.
- Durante el segundo semestre ingresan al mercado 246.485 m², con lo que el total anual asciende a 387.429 m². Los proyectos se ubican en todos los submercados a excepción de la zona Centro-Oriente.
- La absorción neta del semestre contabiliza 106.808 m², un 28% por sobre del semestre anterior.
- Los precios de lista se observan a la baja cerrando el año con un índice de 0,157 UF/m², un 8% por debajo del semestre anterior.**

Por segundo semestre consecutivo, la tasa de vacancia se observa al alza con un 3,66%, casi el triple de lo registrado el semestre anterior. El alza ha motivado ciertos ajustes de precios en los proyectos más antiguos (los que concentran el 83% del espacio disponible) y que en consecuencia empujan los precios promedio a la baja, con lo que comenzamos a ver menor homogeneidad y un desacople de los valores de arriendo ofrecidos dependiendo del año de construcción del proyecto.

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



Fuente: CBRE Research, 2S 2023; Instituto Nacional de Estadísticas, PIB 2023 estimación. Banco Central de Chile.

Mercado Industrial

El 2023 sin duda fue un año de normalización de la economía, la que logró cerrar con la inflación dentro del rango meta, objetivo que pocas economías en el mundo pudieron alcanzar. La normalización, sin embargo, ha tenido importantes costos en el mercado laboral que mantiene el desempleo preocupantemente al alza y en los indicadores de consumo que siguen deteriorados, ambos factores que de forma directa impactan al mundo logístico y de almacenamiento, que por segundo semestre consecutivo registra tasas de vacancia al alza, reflejo de la contracción en los inventarios y control de sobrestock del sector del retail, uno de los principales usuarios de este mercado.

Nueva Oferta y Producción Futura

Al 2° semestre, ingresa un total de 246.485 m² al stock, sumando un total anual de 387.4259 m² correspondientes 15 centros. De estas, 7 corresponden a proyectos nuevos y 8 a ampliaciones de centros existentes, todos ellos desarrollados por los principales actores del mercado. Con este volumen de ingresos, la tasa anual de crecimiento del stock se mantiene levemente por sobre el promedio de los últimos 5 años, el que se vio influenciado a la baja por el retraso de obras registrado durante la pandemia y que acumulo nueva oferta para los años recientes.

A la fecha se encuentra en construcción un volumen aproximado de 700.000 m². Un 87% de dicho espacio ingresaría al mercado durante 2024 y el porcentaje restante lo haría durante el 2025, porcentajes que podrían variar de acuerdo a los avances de obra y tramitación de recepciones finales.

Todos los proyectos son gestados por desarrolladores tradicionales del mercado de bodegas, con solo un actor nuevo que ingresaría al mercado con 3 nuevos proyectos durante el 2024 en las zonas Norte, Poniente y Norponiente.

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

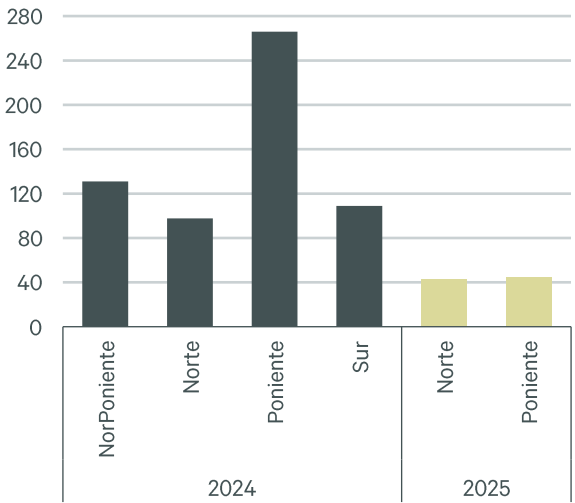


Figura 3: Concentración del Stock por Submercado según Área Útil

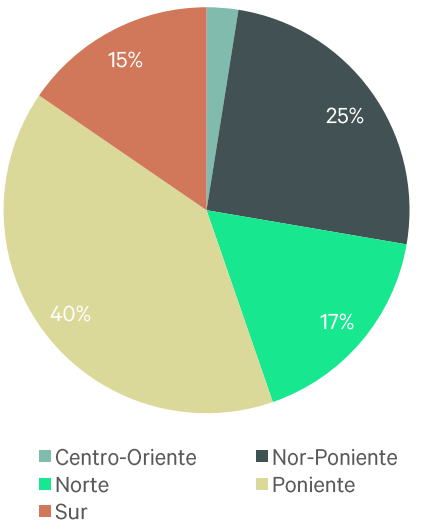
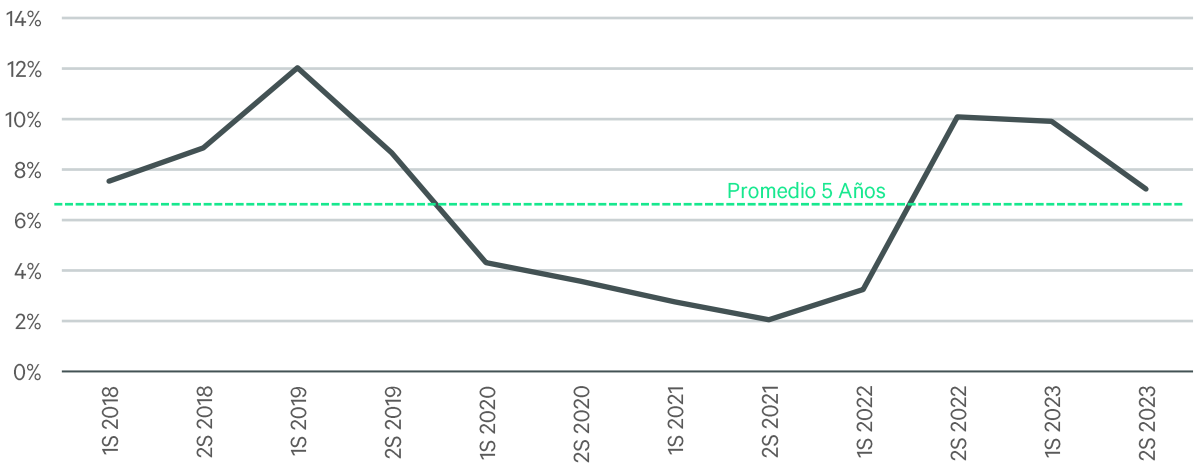


Figura 4: Tasa Anual de Crecimiento de Stock (%)



Fuente: CBRE Research 2S 2023. * Superficie estimada de acuerdo a nivel de obra iniciada.

Vacancia y Absorción

Tras dos años con tasas de vacancia de bodegas cercanas a cero en un rally de demanda originado en la pandemia, por segundo semestre consecutivo se registra un alza en el indicador, lo que se observa como un comienzo del retorno de la demanda hacia los niveles más típicos del mercado local. Al cierre del 2023 la disponibilidad es de 3,66% (equivalente a aproximadamente 282.000 m2), lo que representa un incremento de 2,37 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior y de 3,42 puntos base en comparación con el cierre del 2022, momento en que el mercado estaba prácticamente en 0%. A la fecha, ya se registra una mayor diversidad en la oferta y un poco más de un tercio de los centros monitoreados cuentan con disponibilidad que varía entre los 200 a 25.000 m², pudiendo hoy encontrar alternativas de buen tamaño con entrega inmediata. Sin embargo, el 83% de esa disponibilidad se encuentra ubicada en centros de mayor antigüedad, lo que es reflejo de la preferencia de los usuarios por proyectos nuevos y que harían ejercicio del Flight to Quality en la búsqueda de espacios que se adapten a las nuevas necesidades de la logística.

En relación a la demanda, el mercado de arriendo muestra un balance positivo, con una absorción neta anual de 190 mil m² al finalizar el año, un 63% por debajo del año 2022, disminución que, de todos modos, sigue siendo reflejo de un mercado sub ofertado y que básicamente condiciona el volumen de absorción neta a la construcción de proyectos nuevos, los que si bien acumulan un volumen anual típico del mercado local (387.429 m²), aún no es suficiente para abastecer a una demanda activa que permite a los proyectos nuevos ingresar al mercado prácticamente llenos, y que mantienen tasas de vacancia aún muy por debajo de un mercado equilibrado.

Figura 5: Vacancia y Valor de Arriendo Promedio

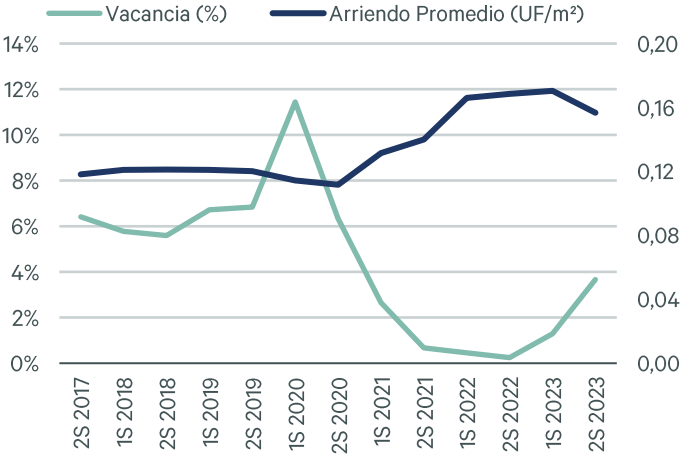


Figura 6: Absorción Neta Semestral (000s, m²)

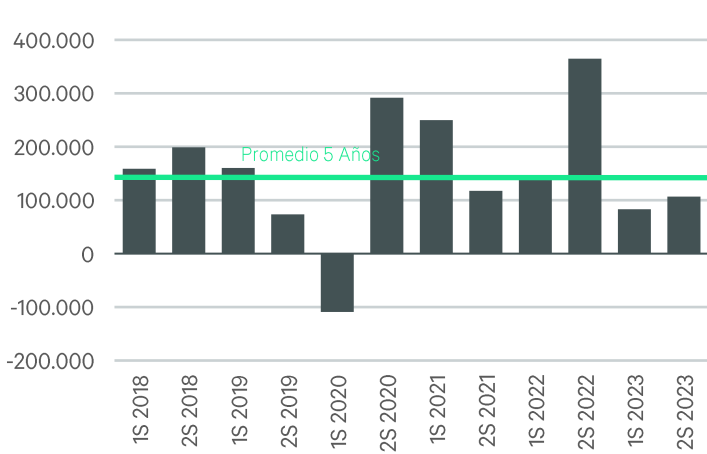


Figura 7: Principales Indicadores por Submercado

Submercado	Área Útil (m²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m²)	Nueva Oferta (m²)	En Construcción (m²)	Arriendo Promedio* (UF/m²/Mes)
Centro-Oriente	144.653	1,16	967	-	-	0,175
Nor-Poniente	1.447.682	3,43	16.044	26.096	97.724	0,160
Norte	978.006	1,73	58.866	61.564	140.069	0,172
Poniente	2.291.871	4,43	16.073	111.694	310.596	0,143
Sur	887.506	4,60	14.859	47.131	108.846	0,157
Total	5.749.718	3,66	106.808	246.485	657.235	0,157

Fuente: CBRE Research 2S 2023

*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 31.12.2023 es de CLP 36.789,36 equivalentes a US\$ 41,51.

Valor de Arriendo Promedio

Para la construcción del precio promedio, se considera dentro de la muestra tanto a los proyectos futuros como a la oferta existente para entrega inmediata, los que tienden a converger hacia valores similares, aunque ya se observa una tendencia a la baja de los centros más antiguos que buscan mantenerse competitivos a través de la estrategia de precios. Esto empuja los valores a la baja, cerrando el año con un promedio ponderado de 0,157 UF/m², un 7,28% más bajo que el semestre anterior y un 7% al compararlo con el cierre del 2022.

A pesar de este fenómeno, posterior al mayor peak de crecimiento anual rentas registrado al 2022 que alcanzó un 26%, ya se observa una estabilización de los precios de lista, que se han logrado cimentar en un promedio de ~0,16 UF/m², valor que podría transformarse en un índice estructural para los proyectos nuevos que van ingresando al mercado, lo que nos lleva a concluir que podríamos observar baja en los precios promedio en los siguientes semestres, que podrían ser adjudicable al efecto de la vacancia que vaya apareciendo en centros más antiguos.

De todos modos, la acotada oferta futura esperada y la aún más escasa oferta de suelo para desarrollo de proyectos logísticos dificulta la proyección de precios, con lo cual la perspectiva es incierta. Hoy por hoy, continuamos en un escenario en que la oferta futura ya se encuentra con altos niveles de precolocación, y con la esperada recuperación de la actividad económica que anuncia, el tanto el Banco Central como analistas privados para el 2024, sería esperable que el requerimiento de espacio logístico se mantenga activo.

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

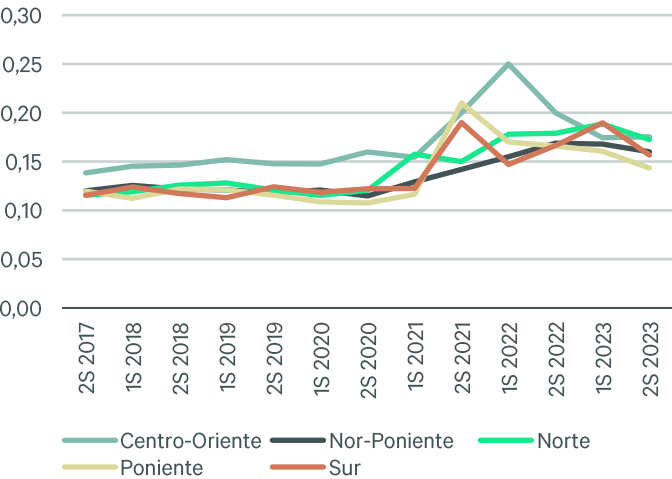


Figura 9: Dispersión Precio Lista por Submercado (UF/m²)

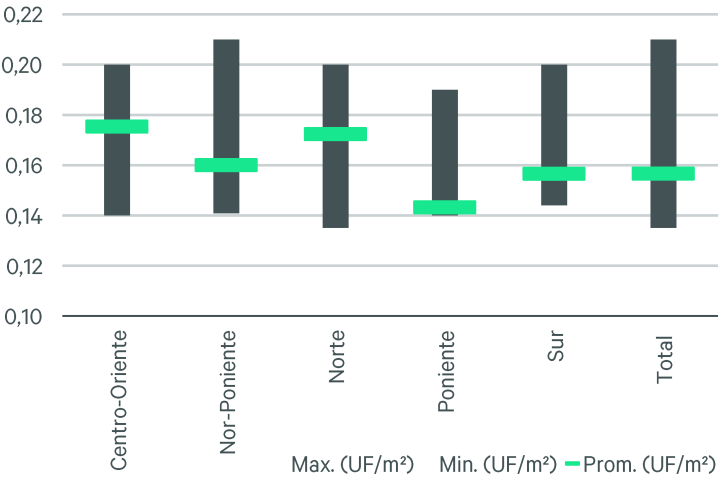
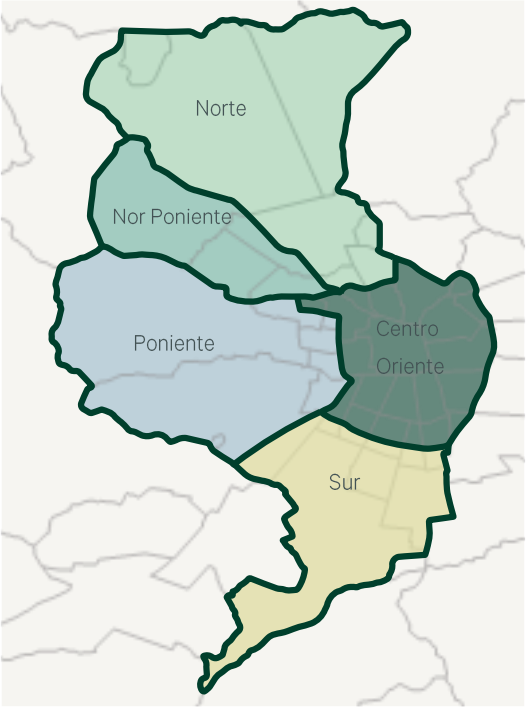


Figura 10: Variación Semestral y Anual Precios Promedio UF/m² (%)

Submercado	Precio Lista.2S.22 Uf/m²	Precio Lista.1S.23 Uf/m²	Precio Lista.2S.23 Uf/m²	Variación Semestral (%) 1S-23/2S-23	Variación Anual (%) 2S-22 / 2S-23
Centro-Oriente	0,200	0,174	0,175	0,58%	-12,30%
Nor-Poniente	0,169	0,168	0,160	-4,61%	-5,24%
Norte	0,179	0,182	0,182	-5,30%	-3,71%
Poniente	0,166	0,161	0,143	-10,80%	-13,61%
Sur	0,166	0,190	0,157	-17,43%	5,88%
Total	0,168	0,169	0,157	-7,28%	-7,00%

Fuente: CBRE Research 2S 2023

Plano Submercados



CONTACTOS

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

Esteban Benavides
Research Analyst
+56 2 2280 5471
esteban.benavides@cbre.com

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

www.cbre.com/research-and-reports

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.