

MARKETVIEW

Santiago Industrial, 2S 2020

E-commerce impulsa rápida absorción

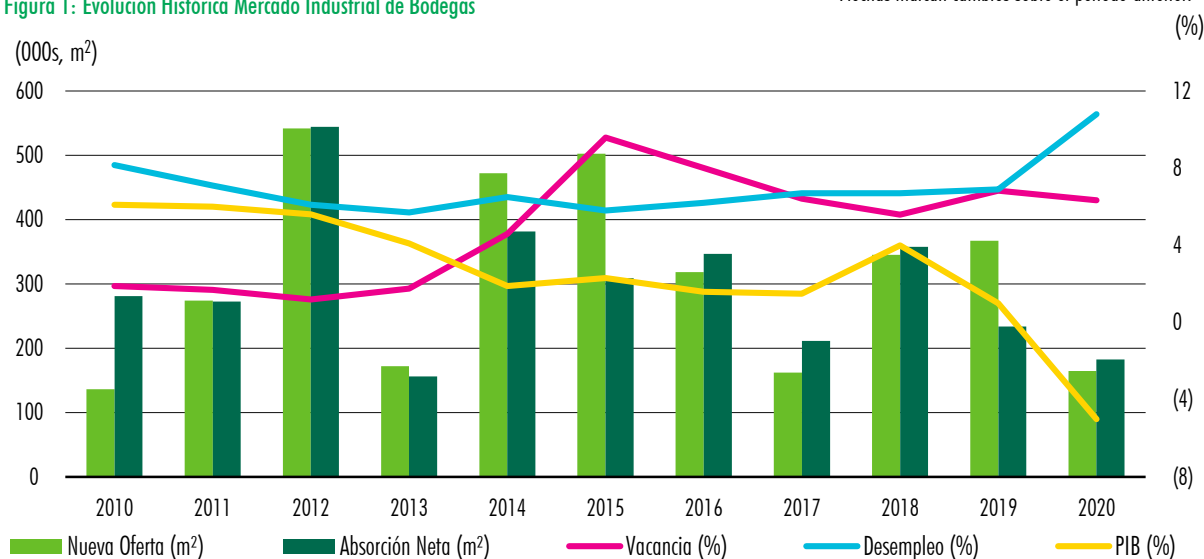
Vacancia
6,33%

Arriendo Promedio
0,112 UF/m²

Producción
54.015 m²

Figura 1: Evolución Histórica Mercado Industrial de Bodegas

*Flechas indican cambios sobre el periodo anterior.



Fuente: CBRE Research, 2S 2020; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile

- La tasa de vacancia disminuye 5 p.p. en relación al semestre anterior, alcanzando un 6,33% al 2S 2020.
- Producción en su bajo histórico. Al segundo semestre ingresan 54.015 m² ubicados en la zona Poniente y Sur.
- La absorción neta del semestre contabiliza 290.767 m², un 44% de esta se ubica en el submercado Nor-poniente y un 30% en la zona Sur.
- El precio promedio ponderado de la oferta cierra el año en 0,112 UF/m², un 2,3% inferior al semestre anterior.

Con cerca de un 50% del total de centros con una ocupación del 100%, el complejo año 2020 cierra en un escenario positivo para el mercado de centros de bodega. La recuperación del consumo, el crecimiento de inventarios del comercio y el fortalecimiento del *e-commerce* se transforman en factores de demanda que logran acumular una absorción de 290.767 m² solo para el segundo semestre, índice superior a la absorción neta del todo el año 2019.

Este escenario posiciona a este tipo de activo como uno de los de mayor resiliencia dentro de la gama de activos para renta frente a los efectos de la pandemia, lo cual desde ya genera interés en una cada vez mas amplia gama de inversionistas.

MERCADO INDUSTRIAL

El segundo semestre del año está marcado por la recuperación del comercio asociada a la temporada de navidad y a las diversas herramientas de apoyo financiero generadas por los distintos estamentos del estado para paliar los efectos económicos de la pandemia. Las medidas de confinamiento reforzaron de forma visible el comercio electrónico, el cual rápidamente se transforma en un factor de demanda para el mercado de centros de bodegaje. Esta mayor actividad lleva a *retailers* a expandir sus fronteras fuera de sus centros de distribución propios y ocupar espacios para arriendo. Por otro lado, los operadores de ultima milla se encuentran tomando posiciones en centros de distintas zonas de la capital, con lo cual se comienza a vislumbrar una mayor continuidad en las cadenas logísticas.

Al cierre del año, el stock total asciende a 4.773.248 m² y los niveles de ingresos se encuentran en sus bajos históricos. Esto, sumado a la consolidación en los cambios de los hábitos de consumo y el consecuente fortalecimiento del *e-commerce* por la posibilidad de retroceso de las cuarentenas, auspician una cierta estabilidad en el mercado con miras al 2021, tomando así ventaja respecto de otros activos inmobiliarios.

Figura 2: Actividad e Inventarios del Comercio

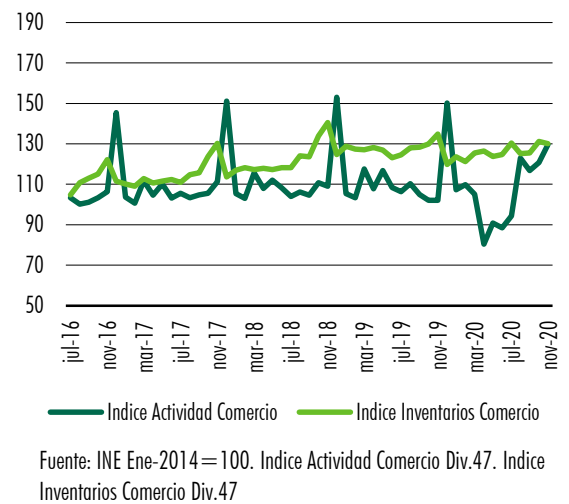


Figura 3: Concentración por Submercado según Área Útil

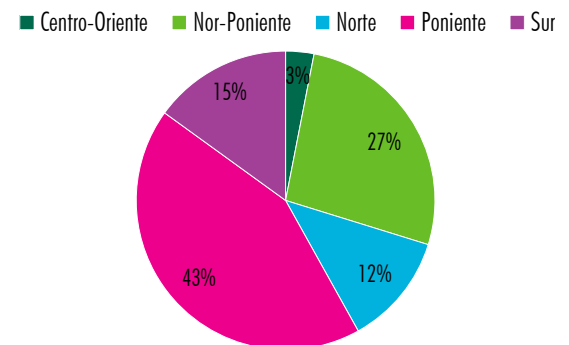


Figura 4: Principales Indicadores

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	4,11%	(1.483)	-	-	0,160
Nor-Poniente	1.305.019	4,12%	126.994	44.218	7.586	0,115
Norte	572.785	6,1%	24.252	-	143.164	0,120
Poniente	2.031.772	9,97%	54.204	-	139.701	0,108
Sur	719.019	0,69%	86.800	9.797	98.000	0,122
Total	4.773.248	6,33%	291.767	54.015	388.451	0,112

Fuente: CBRE Research, 2S 2020.

* 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 31.12.2020 es de CLP 29.070,33 equivalentes a US\$ 39,57.

NUEVA OFERTA

El año 2020 cierra con una producción total de 164.885 m², un 33% de esta superficie ingresa durante el 2º semestre del año, concentrados principalmente en el submercado Norponiente, con 44.218 m² consistente en ampliaciones de 2 proyectos existentes.

VACANCIA Y VALORES DE ARRIENDO

La tasa de vacancia se recupera rápidamente posterior al retroceso de los indicadores registrado durante el peak de la pandemia, pasando de un 11,34% al 1º semestre del año, a un 6,33% al 2º semestre, lo cual deja al mercado en niveles prácticamente normales para el periodo del año.

Esta vacancia se concentra en mayor porcentaje en el submercado Poniente, en un volumen acotado de centros, lo cual es reflejo de los altos niveles de ocupación del mercado. Cerca de un 50% del total de centros catastrados se encuentran con una ocupación del 100%, o con disponibilidad inferior a 5.000 m². Destaca la zona Sur, que pasa de un 11,5% de vacancia al 1º semestre a un 0,7% para el cierre de año.

Parte importante de esta actividad responde a las mayores necesidades de espacio de almacenamiento del *e-commerce*, con actores de ultima milla que están tomando posiciones en distintos centros para poder generar continuidad en las cadenas logísticas en la región Metropolitana.

Los asking prices registran una disminución de un 2,3% en relación al semestre anterior y de un 7% al compararlo con el 4º trimestre de 2019, cerrando con un promedio ponderado de 0,112 UF/m², con una brecha de valores que va desde 0,105 hasta 0,18 UF/m², ambos valores en el submercado Poniente.

La mayor disminución se encuentra en el submercado Nor Poniente, el cual aún se encuentra en período de ajuste de la alta tasa de vacancia registrada al inicio de la pandemia.

Figura 5: Vacancia y Valor de Arriendo Promedio

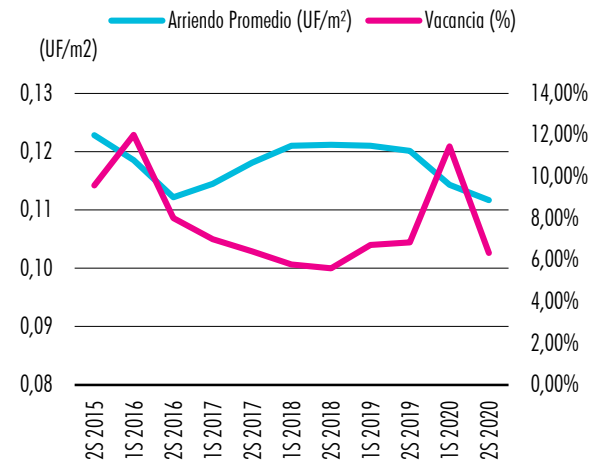


Figura 6: Valor de Arriendo Promedio por Submercado

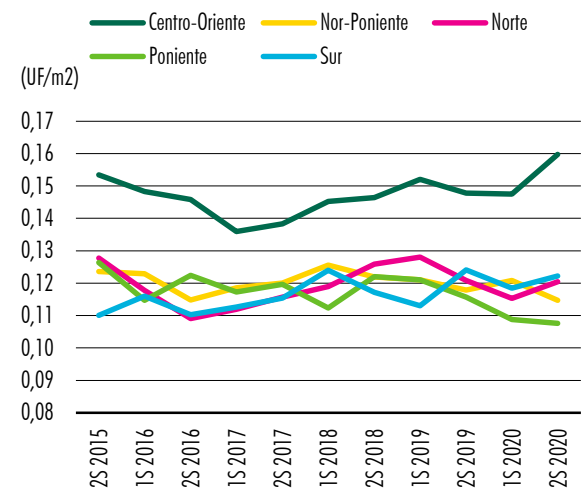
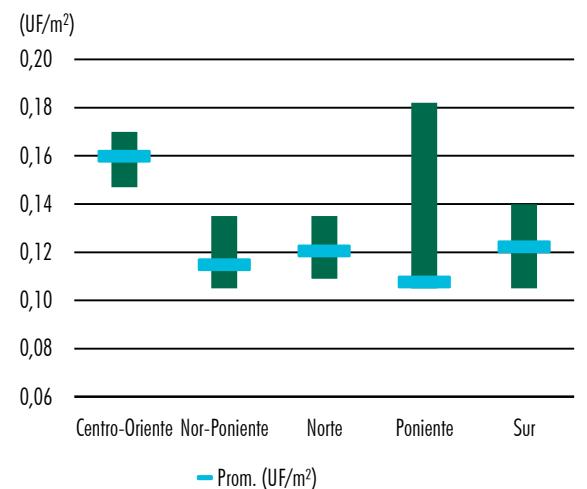


Figura 7: Dispersión de Valores y Promedio Ponderado por Submercado



Fuente: CBRE Research, 2S 2020.

ABSORCIÓN NETA

La tasa de crecimiento anual del stock se encuentra en sus bajos históricos dado el retroceso en el ingreso de nuevos proyectos, y cierra el año con un crecimiento del 3,6%.

Esto influye positivamente al indicador absorción, el cual se logra sobreponer rápidamente al escenario negativo registrado en la primera mitad del año, y contabiliza un total de 291.767 m² para el segundo semestre, volumen superior a lo registrado durante todo el 2019.

Las mayores variaciones se registran en el submercado Nor Poniente, que con una absorción de 126.994 m² consigue reposicionar a la zona en sus niveles de vacancia normales. Por su parte, el submercado Sur, registra su peak de absorción con un total 86.800 m², dejando al submercado con una disponibilidad inferior al 1%.

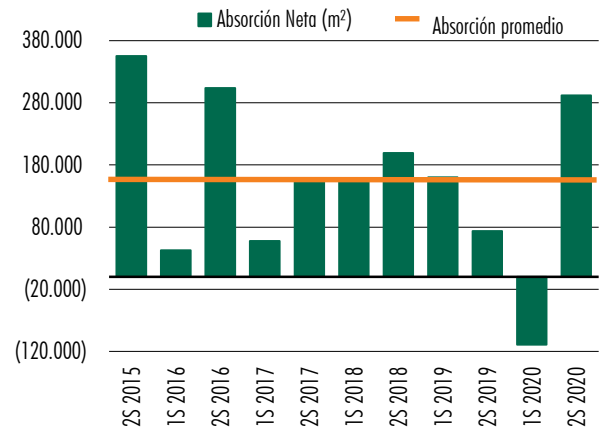
PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

Posterior al peak de ingresos registrados durante el periodo 2012-2015, el mercado ha retrocedido en sus tasas de crecimiento dada la fuerte penetración del modelo *built to suit*, el cual ha desplazado la producción especulativa a sus mínimos históricos, lo cual conlleva a cambios metodológicos en la pesquisa de proyectos de la presente muestra con miras a los próximos informes.

Con esto, los ingresos esperados para el próximo ejercicio suman un total de 388.451 m², los que se localizan principalmente en el submercado Norte con un 37% del total esperado, seguido por el submercado Poniente con un 36%.

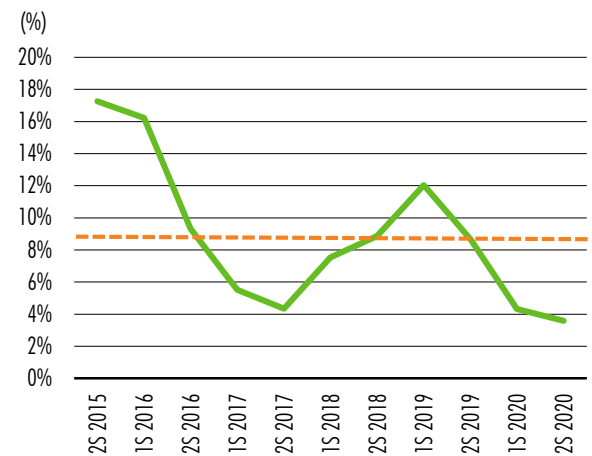
Se observa una reactivación en la producción del submercado Sur, que espera ingresos por 98.000 m², un 25% del total Metropolitano.

Figura 8: Absorción Semestral



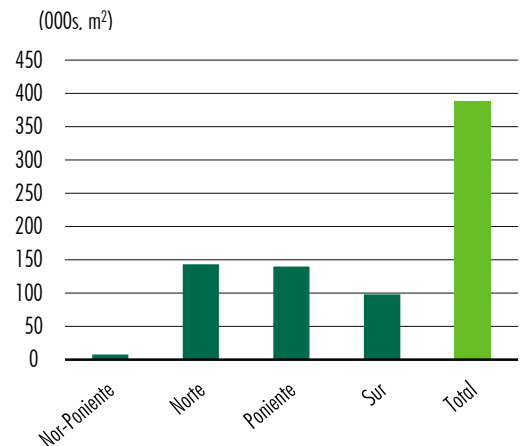
Fuente: CBRE Research, 2S 2020.

Figura 9: Tasa de Crecimiento Anual Stock (%)



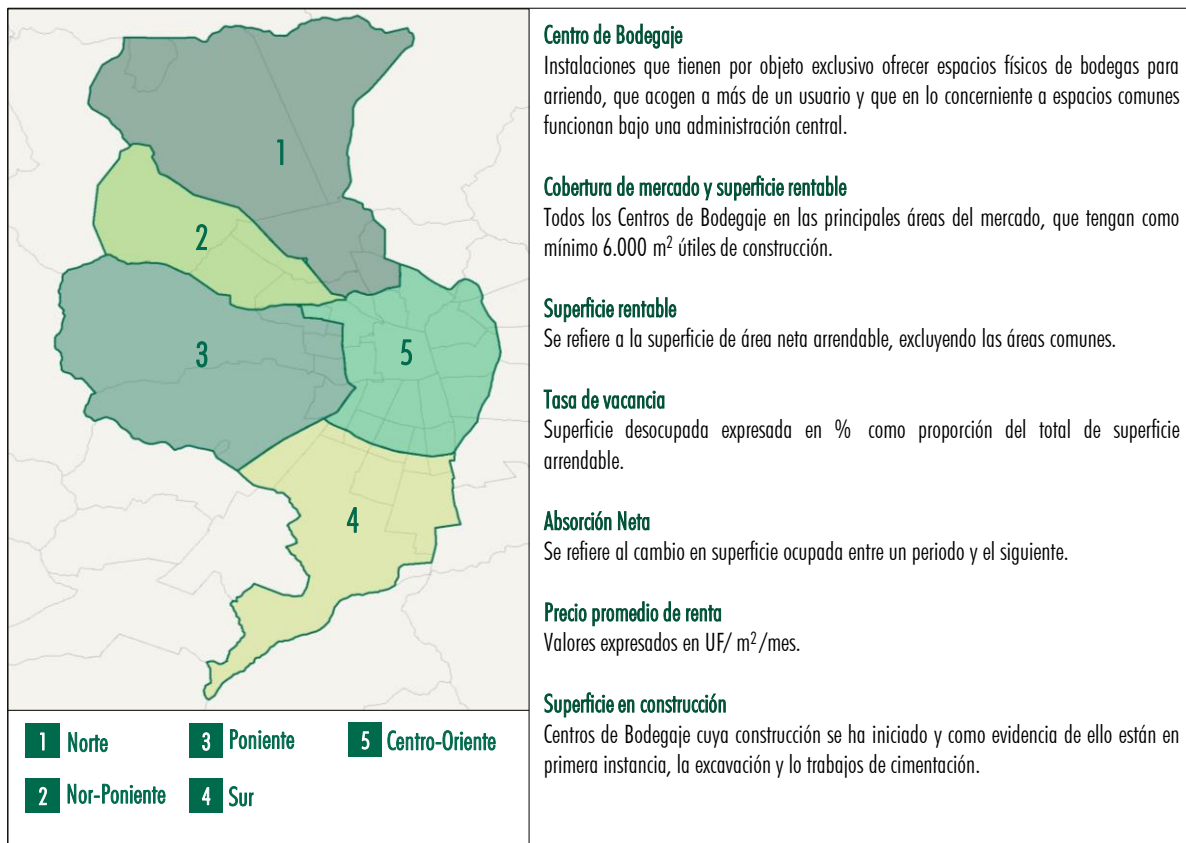
Fuente: CBRE Research, 2S 2020.

Figura 10: Superficies en Construcción *



Fuente: CBRE Research, 2S 2020.

* Superficie estimada de acuerdo a nivel de obra iniciada.



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

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/research-and-reports