

Mercado sub-ofertado en un contexto de demanda acumulada



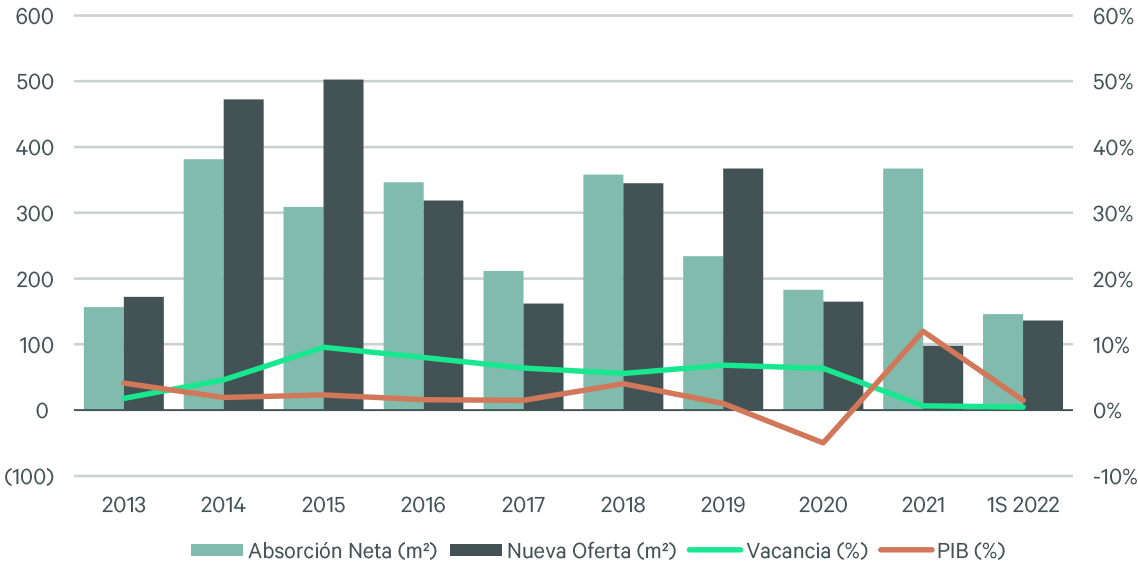
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- La tasa de vacancia disminuye 21 puntos base en relación al semestre anterior, llegando a su mínimo histórico de 0,45%.
- Al primer semestre ingresan 136.200 m² ubicados en la zona Norte, Poniente y Nor Poniente de la Región Metropolitana.
- La absorción neta del semestre contabiliza 145.882 m², un 76% de esta se ubica en el submercado Norte.
- **Dada la nula oferta disponible, la muestra de precios se construye a partir de la oferta futura** que registra un precio promedio ponderado al stock de 0,166 UF/m².

La expectativa de contracción del consumo producto de la economía sobrecalentada, pone en duda la continuidad de la fuerza que ha registrado la demanda en el ultimo año, sin embargo la baja oferta disponible, tanto actual como futura, ha creado un volumen de demanda acumulada que sostendría al mercado en buenos términos en el proceso de normalización de la economía.

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



Fuente: CBRE Research, 1S 2022; Instituto Nacional de Estadísticas, PIB 2022 estimación Banco Central de Chile.

Mercado Industrial

El continuo auge del mercado industrial transita en un contexto de normalización de la liquidez de los hogares que han ido lentamente ajustando sus volúmenes de consumo en el escenario de alta inflación que afecta a los mercados tanto a nivel local como global. Dicho ajuste supone menores necesidades de almacenamiento del retail en el mediano plazo, sin embargo, la relativa normalización de las cadenas logísticas han hecho crecer las importaciones de bienes de consumo, que registran un crecimiento de 16,5% a 12 meses al cierre del semestre, concentrado en mayor medida en los bienes semidurables como Vestuario y Calzado.

Por lo pronto, el mercado de centros de bodegaje se beneficia de la coyuntura y vuelve a marcar récords de demanda, que prácticamente agota el espacio disponible y ya acapara cerca del 80% de la producción futura.

Nueva Oferta y Producción Futura

La producción del período es de 136.200 m² correspondientes a la ampliación de un centro en la comuna de Quilicura, las recepciones de nuevas etapas de centros existentes en las comunas de Colina y Pudahuel, además de un centro nuevo en la zona de Noviciado Pudahuel.

Dicha producción, si bien mejora en relación al semestre anterior con una tasa de crecimiento del 3,2% anual, está muy por debajo del promedio de los últimos 5 años, lo que soporta la tesis de la prolongación de un mercado sub-ofertado en un contexto de creciente demanda.

A la fecha, los proyectos en construcción suman aproximadamente 400.000 m² e ingresarían al mercado en el periodo 2022-2023. A esto se suma un volumen aproximado de 450.000 m² en permisos de edificación y nuevos proyectos en el pipeline de los grandes operadores.

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

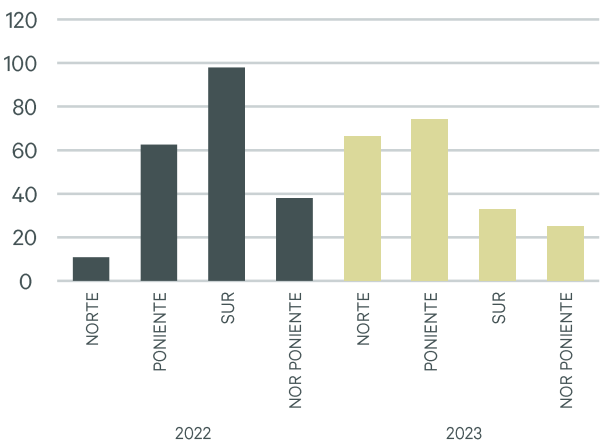


Figura 3: Concentración por Submercado según Área Útil

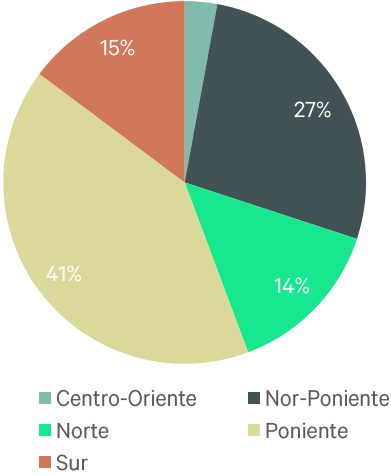
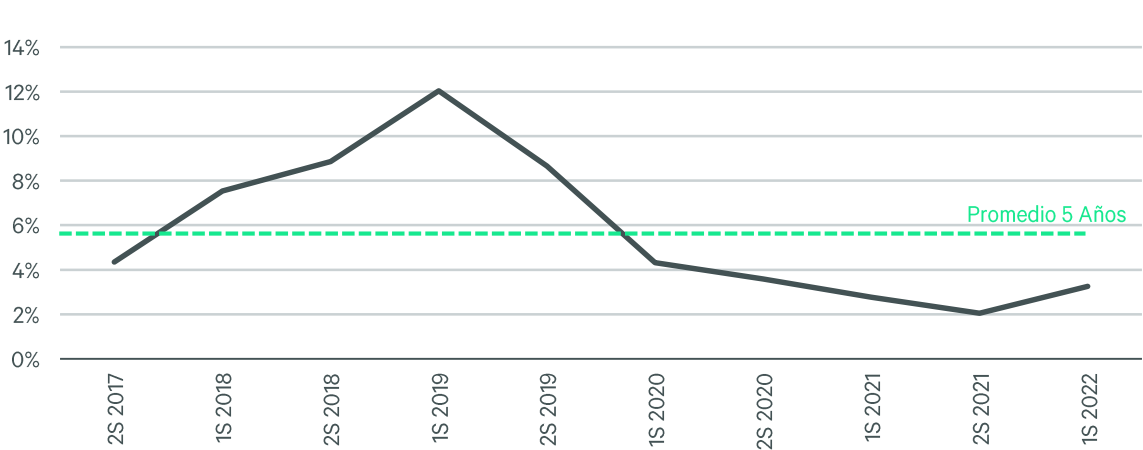


Figura 4: Tasa Anual de Crecimiento de Stock (%)



Fuente: CBRE Research 1S 2022. *Superficie estimada de acuerdo a nivel de obra iniciada.

Vacancia y Absorción

Nuevamente el mercado de centros de bodegaje marca récord y cierra el primer semestre del año con una tasa de vacancia de 0,46%, equivalente a 22.888 m² ubicados en 7 centros de un total de 107. El espacio disponible se concentra en un 95% en el submercado Sur y el 5% restante se compone de pequeños espacios en los submercados Centro Oriente, Norponiente y Norte.

La absorción del periodo suma 145.882 m², un 25% por sobre el semestre anterior y levemente superior al promedio de los últimos 5 años. Si bien el volumen de absorción crece, es bajo en relación al dinamismo de la demanda, que agota el espacio disponible y acapara un gran porcentaje de la producción futura, síntoma de un mercado sub-ofertado que no pudo anticiparse a la aceleración de la demanda registrada durante la pandemia a raíz del cambio en los hábitos de compra y al aumento del consumo producto de la mayor liquidez.

En ese contexto, el mercado juega sus fichas en la producción futura y los operadores se encuentran activamente colocando dichos espacios y acelerando la gestión de nuevos proyectos, gestión que ya muestra resultados con el lanzamiento de la comercialización de nuevos proyectos en la zona Norponiente y Poniente de Santiago.

La actual dinámica de mercado vuelve a poner sobre la mesa el complejo escenario del mercado de suelo industrial, que no solo cuenta con baja disponibilidad a altos precios, sino que además del usuario tradicional cuenta con la nueva demanda del operador de data centers que rápidamente se ha transformado en el principal comprador de suelo industrial.

Figura 5: Vacancia y Valor de Arriendo Promedio

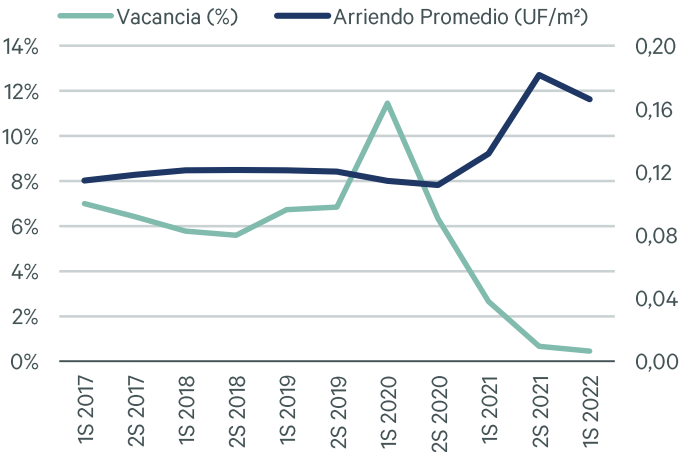


Figura 6: Absorción Neta Semestral (000s, m²)

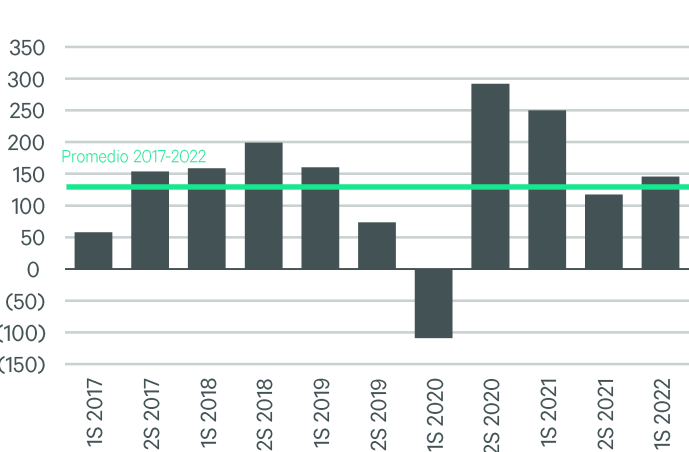


Figura 7: Principales Indicadores por Submercado

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	0,44	(96)	-	-	0,25
Nor-Poniente	1.345.585	0,00	13.970	14.000	-	0,155
Norte	714.507	0,05	111.041	106.000	187.373	0,178
Poniente	2.047.972	0,00	16.529	16.200	104.685	0,170
Sur	740.427	2,59	4.438	-	98.000	0,147
Total	5.007.144	0,46	145.882	136.200	390.058	0,166

Fuente: CBRE Research 1S 2022

*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 30.06.2022 es de CLP 33.417,26 equivalentes a US\$ 35,22.

Valor de Arriendo Promedio

Dada la nula disponibilidad en la oferta actual, la muestra de precios del periodo se construye a partir de la oferta futura, la que con el constante flujo de demanda registrado a partir del año 2020 de la mano del e-commerce, ya se encuentra con altos niveles de precolocación y siguen trabajando en función de listas de espera de nuevos usuarios.

Se observa una mayor disposición de pago por arrendatarios que buscan tanto crecer en espacio dentro de sus centros como alargar los plazos de contrato, impulsando cada vez mas al mercado hacia un escenario pro-operador.

En ese contexto, los precios promedio ponderados al stock total registran un alza a 12 meses de 26,22%, cerrando el periodo con un índice de 1,166 UF/m², con la cota inferior situada en el submercado Sur con un promedio ponderado de 0,147 UF/m² y la cota superior en el submercado Centro Oriente con un promedio de 0,25 UF/m².

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

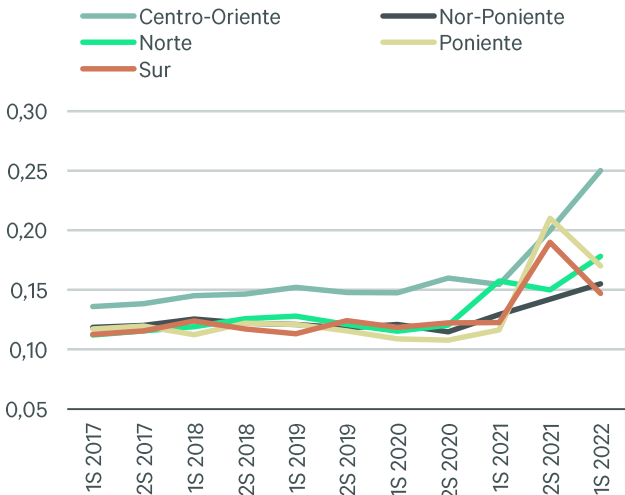


Figura 9: Precio Lista Promedio Ponderado por Submercado (UF/m²)

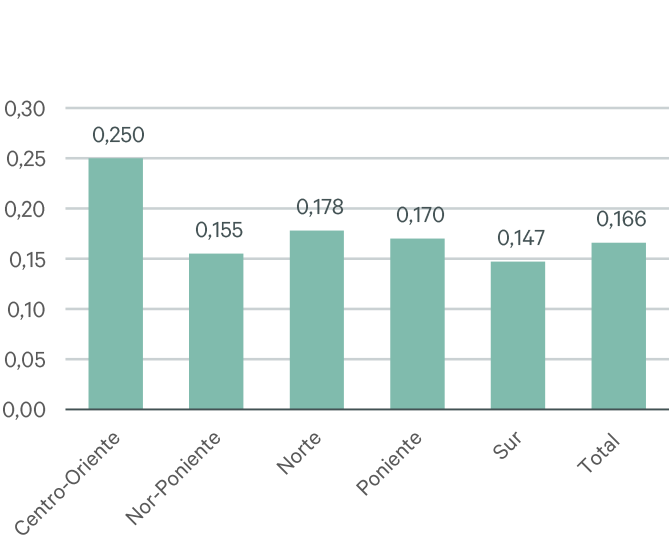
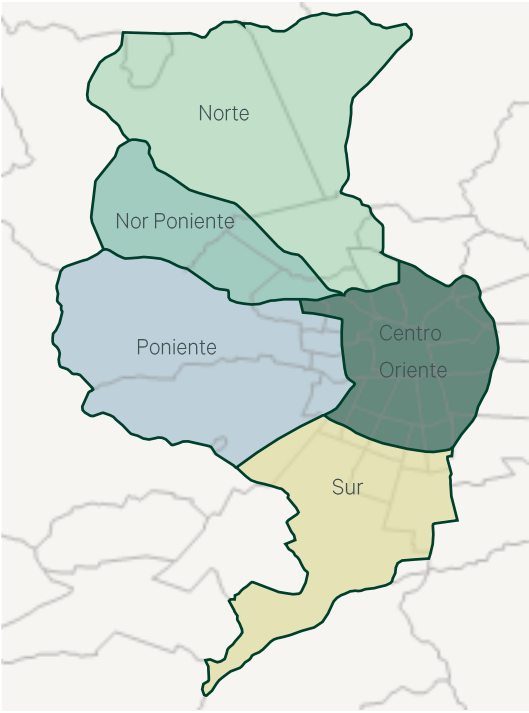


Figura 10: Variación Semestral y Anual Precios Promedio UF/m² (%)

Submercado	Precio Lista.1S.21 Uf/m²	Precio Lista.2S.21 Uf/m²	Precio Lista.1S.22 Uf/m²	Variación Semestral (%) 2S-21/1S-22	Variación Anual (%) 1S-21 / 1S-22
Centro-Oriente	0,154	0,200	0,250	25,00%	61,87%
Nor-Poniente	0,129	-	0,155	-	-
Norte	0,157	0,150	0,178	18,67%	13,02%
Poniente	0,116	0,210	0,170	-19,05%	46,11%
Sur	0,123	0,190	0,147	-22,63%	19,99%
Total	0,131	0,181	0,166	-8,49%	26,22%

Fuente: CBRE Research 1S 2022

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 pagina Global Research Gateway 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.