

Nuevos proyectos retomaron impulso de crecimiento con 491.334 m² durante 2022



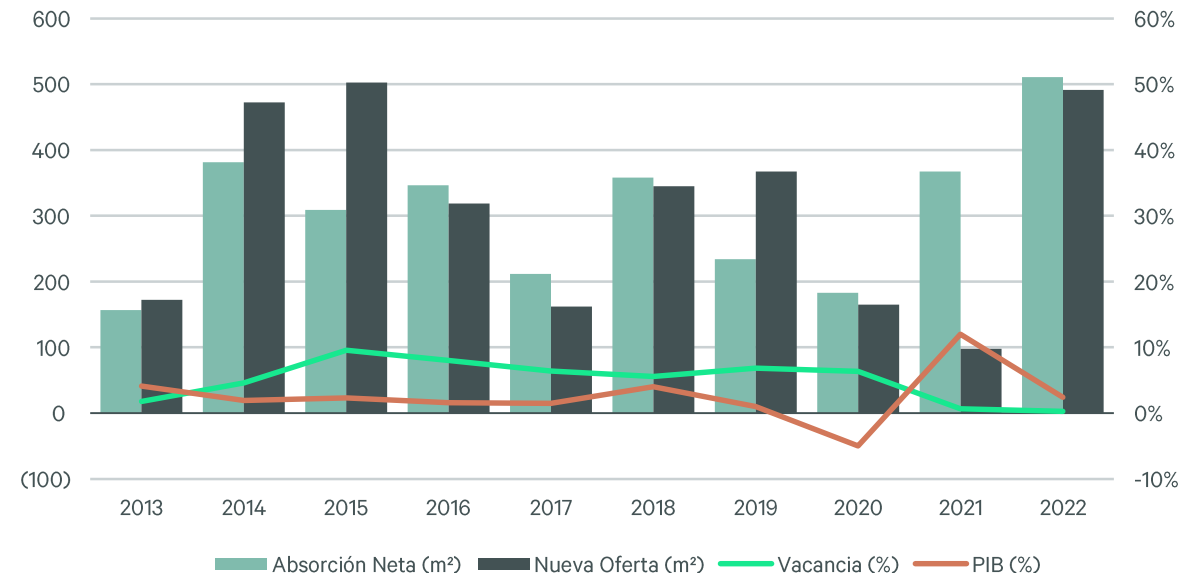
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- La tasa de vacancia disminuye 21 puntos base en relación al semestre anterior, llegando nuevamente a un mínimo histórico de 0,25%.
- Al segundo semestre ingresan 355.144 m² ubicados en la zona Norte, Poniente y Sur de la Región Metropolitana.
- La absorción neta del semestre contabiliza 346.826 m², un 52% 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 de 0,168 UF/m².

El ingreso de nuevos proyectos retoma su paso y el 2022 ingresan al mercado 491.344 m², valor mas alto desde el año 2015. Por otro lado, continúa el impulso de la demanda, que logra sumar anualmente un volumen superior a los nuevos proyectos, prolongando así el escenario de baja disponibilidad, indicador que por lo pronto dependería de la velocidad de construcción de los nuevos proyectos.

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



Fuente: CBRE Research, 2S 2022; Instituto Nacional de Estadísticas, PIB 2022 estimación Banco Central de Chile.

Mercado Industrial

El mercado de renta industrial transita en un camino paralelo al desarrollo de la economía local. Mientras el 2022 cierra con una tasa histórica de inflación (12,8%) y un retroceso en los indicadores de consumo de 8,3% en la Actividad del Comercio y de 14,1% en las Ventas de Supermercados, la renta de bodegas marca récords de demanda que han empujado al desarrollo de nuevos proyectos a un volumen no visto en 7 años.

En ese contexto, el mercado se ha beneficiado de una demanda acumulada que seguiría influenciando positivamente durante el año 2023, efecto visible en las altas tasas de precolocación de los proyectos futuros, que mantiene el ritmo registrado durante el 2022 que logró ingresar proyectos al mercado en un 100% arrendados.

Nueva Oferta y Producción Futura

La nueva oferta del periodo es de 355.145 m² consistente en ampliaciones de centros existentes además de la primera etapa de un proyecto nuevo en el submercado Poniente.

Con estos ingresos, el año 2022 cierra con una producción de 491.344 m², volumen inferior a la absorción anual y que en consecuencia entra al mercado prácticamente arrendado en un 100%.

Se encuentra en construcción un total de 731.667 m² que ingresarían al mercado durante el periodo 2023-2024. Un 46% de dicha superficie se ubica en el submercado Poniente, que crecería de la mano de los operadores tradicionales. Le sigue en importancia el submercado Nor Poniente con un 19% del total, y en similar proporción los submercados Norte y Sur, que cuentan con aproximadamente 130.000 m² en construcción cada uno.

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

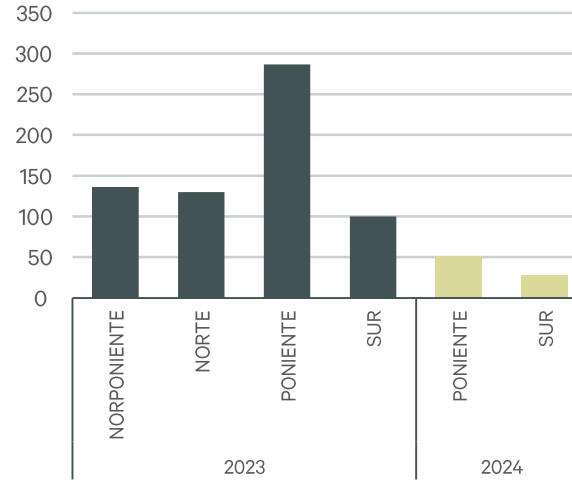


Figura 3: Concentración del Stock por Submercado según Área Útil

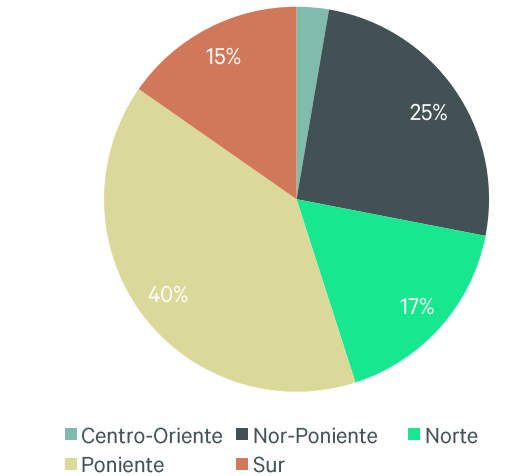
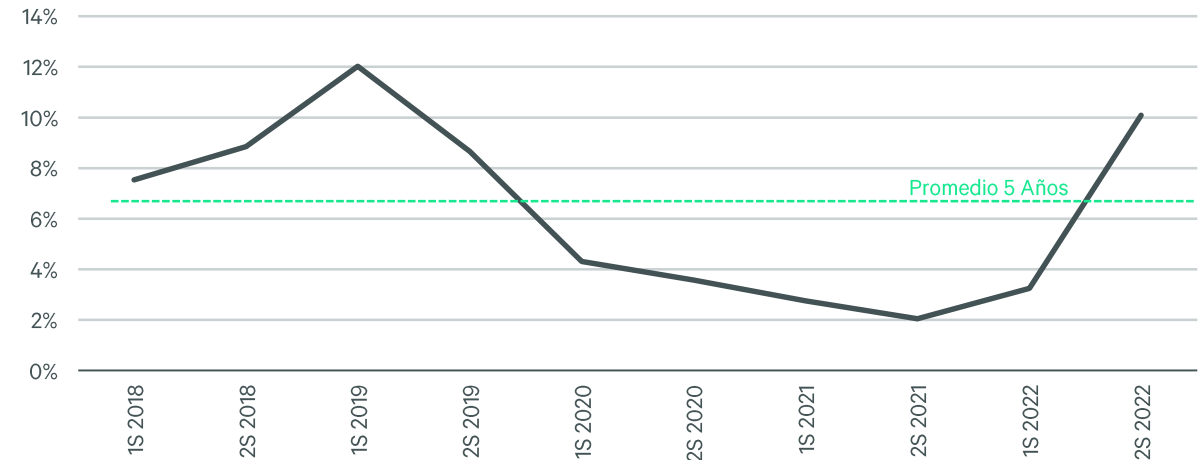


Figura 4: Tasa Anual de Crecimiento de Stock (%)



Fuente: CBRE Research 2S 2022. * Superficie estimada de acuerdo a nivel de obra iniciada.

Vacancia y Absorción

Al cierre del 2022, el mercado de renta industrial cuenta con una tasa de vacancia de 0,25% equivalentes a solo 13.000 m² distribuidos en 11 centros de bodegaje alrededor de la capital. Un 63% de la disponibilidad se concentra en el submercado Norte, seguido por gran distancia por el submercado Centro Oriente que concentra un 13% de la vacancia. El espacio disponible dista de las necesidades del operador logístico, con un promedio de la disponibilidad por centro de solo 1.200 m².

El ingreso de nuevos proyectos permiten al mercado volver a niveles de absorción mas típicos del mercado local. El segundo semestre alcanza un volumen de 345.827 m², que sumados a la primera mitad del año llega a un total de 510.708 m², nivel solo registrado el 2012 durante el boom de producción del mercado de centros de bodegas. Al comparar el indicador con el volumen de nuevos proyectos, se observa a la demanda consumiendo la totalidad de dichos proyectos además de los espacios disponibles en operación, con lo que la tasa de vacancia alcanza su mínimo histórico desde que se monitorea el mercado.

Destaca dentro de la absorción del semestre el submercado Norte, que acapara un 52% del total de la mano con el ingreso de nuevas etapas de proyectos existentes. En segundo lugar ubicamos al submercado Sur con un 28% del total, seguido por el Poniente con un 21%.

Figura 5: Vacancia y Valor de Arriendo Promedio

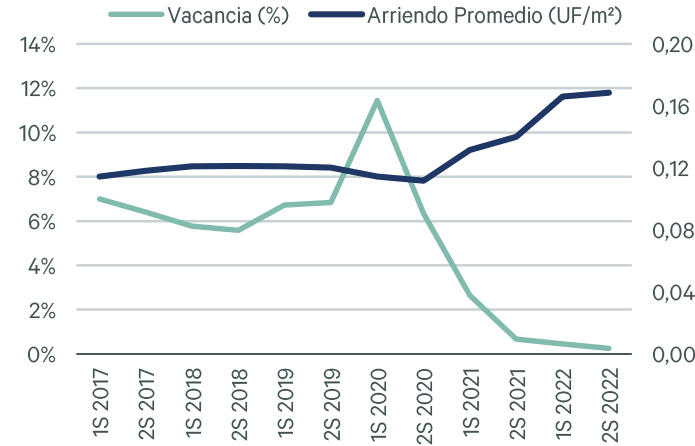


Figura 6: Absorción Neta Semestral (000s, m²)

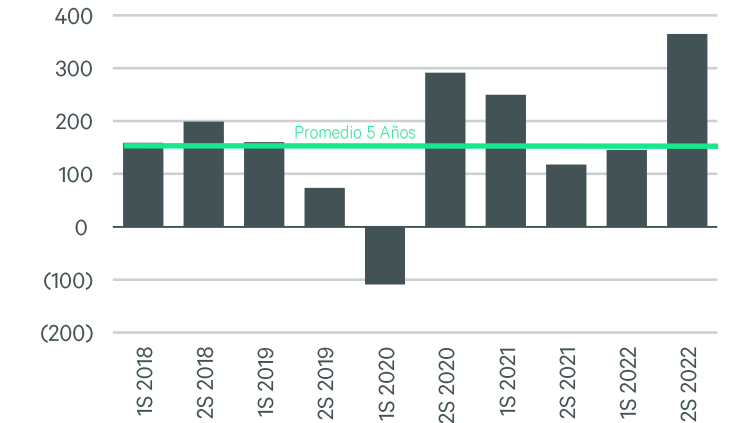


Figura 7: Principales Indicadores por Submercado

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	1,16	(1.046)	-	-	0,200
Nor-Poniente	1.359.585	0,04	(550)	-	136.096	0,169
Norte	911.507	0,91	189.120	197.000	129.846	0,179
Poniente	2.096.972	0,08	76.559	78.196	337.594	0,166
Sur	740.427	0,14	100.743	79.948	128.131	0,166
Total	5.362.289	0,25	364.827	364.827	731.667	0,168

Fuente: CBRE Research 2S 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 31.12.2022 es de CLP 35.110,98 equivalentes a US\$ 40,8.

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. El año 2022 cierra con un precio promedio ponderado de 0,168 UF/m² para toda la Región Metropolitana.

El índice muestra una leve alza de un 1,5% en relación al semestre anterior, y un retroceso de 7% al compararlo con igual mes del año 2021, caída que responde en mayor medida a la alta especulación de precios que se dio en dicho periodo en que el mercado mostraba menos certeza respecto del pipeline de proyectos de los operadores. Hoy, con mayor claridad, y soportado por un robusto volumen de proyectos en construcción, se comienza a estabilizar el precio de lista durante el último año.

La mayor variación del periodo se observa en el submercado Nor-Poniente, que avanza un 9% en sus precios de lista producto del lanzamiento de nuevos proyectos de alto estándar constructivo en las zonas de mayor demanda histórica de la renta industrial, como las circundantes al aeropuerto internacional.

Por otro lado, la zona Sur también destaca con un aumento en los precios de un 13% en relación al periodo anterior, submercado que se ha transformado en un actor competitivo gracias a las buenas condiciones de conectividad que ofrecen sus zonas industriales.

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

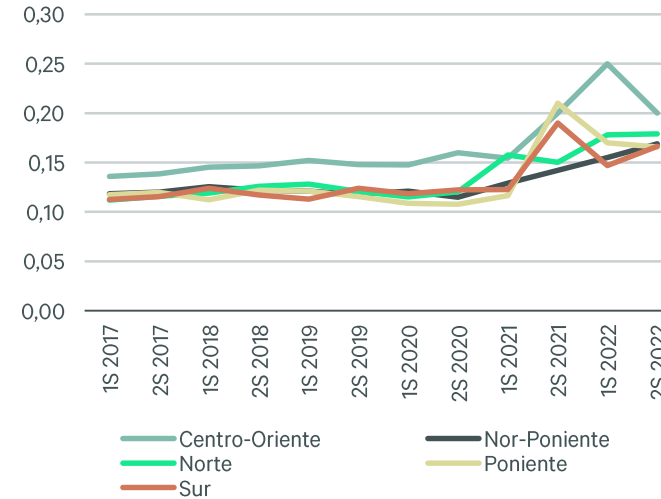


Figura 9: Dispersión Precio Lista por Submercado (UF/m²)

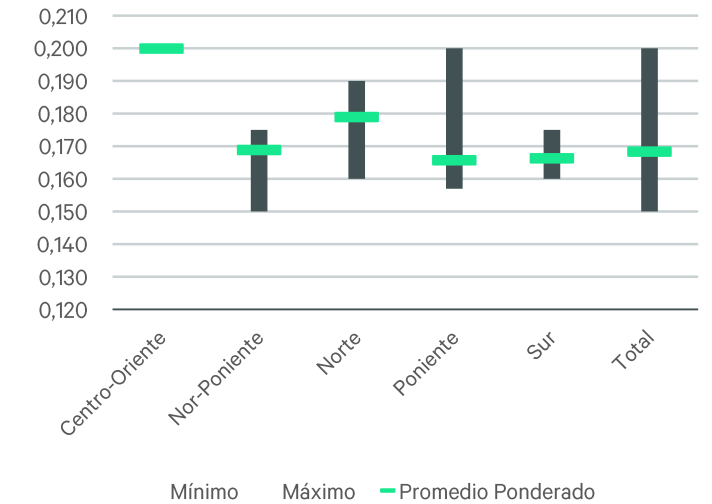
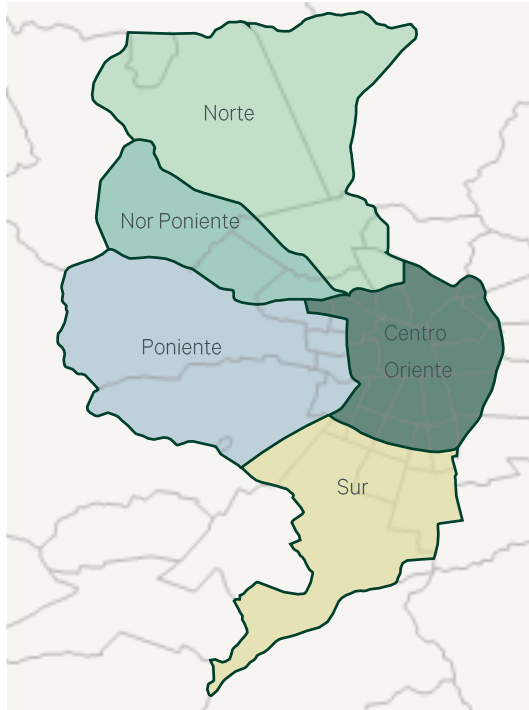


Figura 10: Variación Semestral y Anual Precios Promedio UF/m² (%)

Submercado	Precio Lista.2S.21 Uf/m ² <small>*Según Oferta Disponible</small>	Precio Lista.1S.22 Uf/m ² <small>*Según Oferta Futura</small>	Precio Lista.2S.22 Uf/m ² <small>*Según Oferta Futura</small>	Variación Semestral (%) 2S-21/1S-22	Variación Anual (%) 1S-21 / 1S-22
Centro-Oriente	0,20	0,250	0,200	-20,0%	0,0%
Nor-Poniente	-	0,155	0,169	8,98%	-
Norte	0,150	0,178	0,179	0,60%	19,38%
Poniente	0,210	0,170	0,166	-2,45%	-21,03%
Sur	0,190	0,147	0,166	13,19%	-12,43%
Total	0,181	0,166	0,168	1,51%	-7,11%

Fuente: CBRE Research 2S 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 subarrendos, 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.

© Copyright 2022. Todos los derechos reservados. Las miradas y opiniones en estos artículos pertenecen al autor y no necesariamente representan la mirada y opinión de CBRE. Nuestros empleados están obligados a no realizar cláusulas difamatorias, infringir o autorizar la infracción de cualquier derecho legal. Por lo tanto, la empresa no será responsable ni será responsable de los daños u otras responsabilidades que surjan de tales declaraciones incluidas en los artículos.

Aclaración: La información contenida en este documento, incluyendo las proyecciones, ha sido obtenida de fuentes que se consideran confiables. Aunque no dudamos de su veracidad, no se ha verificado y por tanto no podemos asegurarla ni garantizarla ni tampoco representa nuestra opinión al respecto. Es su entera responsabilidad confirmar de manera independiente su veracidad e integridad. Esta información es presentada para uso exclusivo de clientes y profesionales de CBRE y todos los derechos sobre el material están reservados y no pueden ser reproducidos sin el permiso previo por escrito de CBRE.