

SANTIAGO MERCADO INDUSTRIAL

INFLUENCIA DEL E-COMMERCE Y MAYOR ACTIVIDAD DINAMIZAN EL MERCADO DE BODEGAS

El año 2020 concluyó dentro de un contexto de cautela respecto a los indicadores sanitarios de la pandemia provocada por el Covid-19, como anticipo a una posible segunda o tercera ola de contagios. En paralelo, el comienzo de la campaña de vacunación en Chile entrega una mirada más optimista con miras a un control de la pandemia hacia el 2S 2021.

La actividad económica y el consumo de las personas han ido recomenzando lentamente. Sin embargo, cabe destacar que hasta el tercer trimestre, la importación de bienes durables y semi-durables, relevantes para el mercado de almacenaje, cayó en un 29,7% en 12 meses, un efecto claro del impacto de la crisis. Con todo, tanto el Banco Central así como el consenso de mercado mantienen las proyecciones de contracción de la economía chilena para este año, con un leve ajuste al alza en la cota superior del rango, esperándose entre -5,0% y -7,5% durante el año.

El resultado principal del semestre es la notoria mejora en los indicadores de vacancia y absorción. En el primer caso, ésta descendió desde 10,1% al cierre del 1S 2020 hasta un 7,3% en la actualidad, lo que sólo representa un alza neta de 2,1% respecto al 2019. La recuperación de la demanda resultó en una absorción semestral de 163.577 m², muy por sobre el promedio semestral de los tres años previos. A nivel de submercados, destaca particularmente el descenso de la vacancia registrado en el submercado Sur, que para Clase A+B pasó desde 8,6% hasta 2,8%. Los mercados Norte y Poniente también mostraron una mejora. Como ha sido la tendencia durante el último año, la producción semestral no impactó notoriamente la disponibilidad de espacio, al corresponder la mayor parte de los 45.000 m² a superficies pre-colocadas (Built-to-suit).

La resiliencia mostrada durante el semestre por el mercado se debe principalmente al e-commerce, específicamente por las particularidades de la demanda por bodegas y por la adaptación de los desarrolladores. Respecto al primer punto, es innegable que la pandemia ha aumentado las compras online. Sin embargo el factor que pone de magnitud su real impacto es que el e-commerce requiere 3 veces más espacio de bodega que el canal de venta tradicional (Prologis, 2019). Como respuesta a esta creciente demanda derivada de lo anterior, los desarrolladores locales han perfeccionado durante el año su estructura logística y comercial, haciendo más eficientes sus procesos para entregar soluciones a una gran diversidad de clientes.

Como ha sido constante durante los últimos dos años, los precios de arriendo se mantienen constantes entre 0,123 y 0,125 UF/ m². No obstante lo anterior, y similar a lo que ocurre en el mercado de oficinas, la estabilidad de los precios de lista no implica que las condiciones de los contratos sean parejas, variando según cada negociación en función de los términos acordados del contrato, y en particular, de la solvencia financiera del arrendatario.

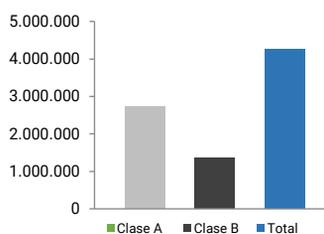
En otra arista, no obstante los sucesivos anuncios de inversiones de empresas tecnológicas en el desarrollo de data centers en la Región Metropolitana, ha aumentado la demanda por terrenos industriales, está por verse el impacto que esto podría tener sobre los precios de venta de suelo, y si lo anterior se traduce en mayores cánones de renta.

Terminado el año 2020, la sensación de mercado es sin duda más positiva que las expectativas planteadas al inicio de la pandemia (1T 2020). Los principales desarrolladores ya han dado a entender que reactivarán la construcción durante el año, y las mejores perspectivas del control de la pandemia anticipan mucha actividad durante el 2021.

CONDICIONES ACTUALES

- Importación de bienes durables y semi-durables se redujo por la pandemia pero el e-commerce y la mayor confianza de los consumidores hacia finales de año ayudaron a contrarrestar la menor demanda por bodegas.
- Vacancia general Clases A+B disminuye a 7,3%.
- Absorción neta trimestral Clases A+B registró 163.577 m², su mayor registro semestral desde el 1S 2019.
- Valores de renta Clases A+B continúan estables promediando 0,12 UF/m².

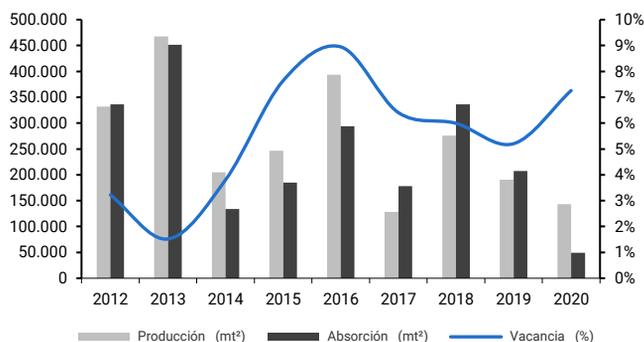
STOCK TOTAL (M²)



DATOS B. CENTRAL 31/12/20

IPC (12 meses)	2,7%
Tasa desempleo	10,8%
Tipo de Cambio (CLP/USD)	\$762,9
UF (CLP/UF)	\$29.030
Tasa de Interés (\$)	
BCP 5 años	1,51%
BCP 10 años	2,63%

CLASES A+B: EVOLUCIÓN 2012-2020 POR AÑO



CLASES A+B: RESUMEN Y PRONÓSTICO A 12 MESES

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Hace 12 meses	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m²)	4.255.451	4.228.335	4.129.494	Sube
Vacancia	7,26%	10,12%	5,20%	Baja
Absorción Neta (m²)	163.577	(114.301)	26.932	Mantiene
Renta Media (mes)	0,124	0,123	0,125	Mantiene
En Construcción (m²)	267.132	225.719	148.049	Sube

SANTIAGO MERCADO INDUSTRIAL

RESUMEN POR SUBMERCADO

CLASE A

Submercado	Stock (mt ²)	Vacancia (mt ²)	Vacancia (%)	Producción (mt ²)	Absorción (mt ²)	En Construcción (mt ²)	Renta media (UF/mt ² /mes)
Centro	0	0	0,00%	0	0	0	
Norte	833.848	36.003	4,32%	15.000	39.796	70.056	0,120
Poniente	1.783.922	180.489	10,12%	29.587	77.097	59.913	0,110
Sur	215.110	12.536	5,83%	0	3.196	0	0,120
Totales	2.832.880	229.028	8,08%	44.587	120.089	129.969	0,117

CLASE B

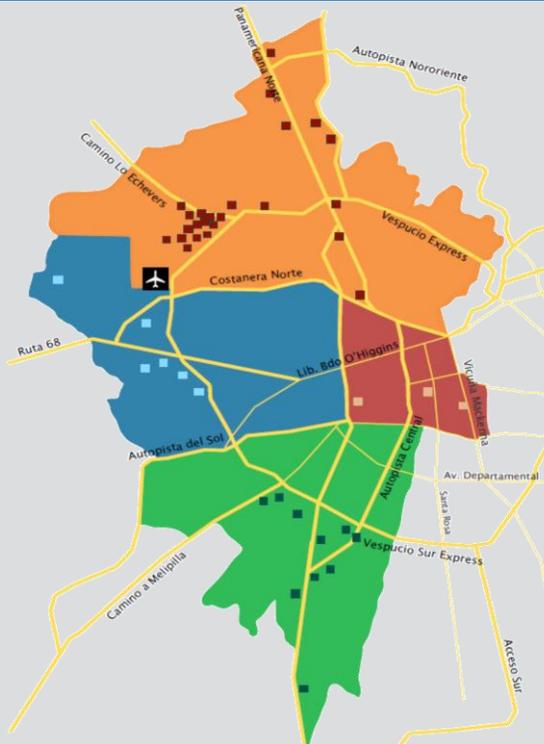
Submercado	Stock (mt ²)	Vacancia (mt ²)	Vacancia (%)	Producción (mt ²)	Absorción (mt ²)	En Construcción (mt ²)	Renta media (UF/mt ² /mes)
Centro	67.001	0	0,00%	0	0	0	
Norte	803.040	66.319	8,26%	0	6.594	99.393	0,129
Poniente	102.626	7.578	7,38%	0	(1.022)	0	0,141
Sur	449.905	5.986	1,33%	0	37.916	37.770	0,121
Totales	1.422.571	79.883	5,62%	0	43.488	137.163	0,130

CLASES A+B	4.255.451	308.911	7,26%	44.587	163.577	267.132	0,124
-------------------	-----------	---------	-------	--------	---------	---------	-------

MAPA DE SUBMERCADOS

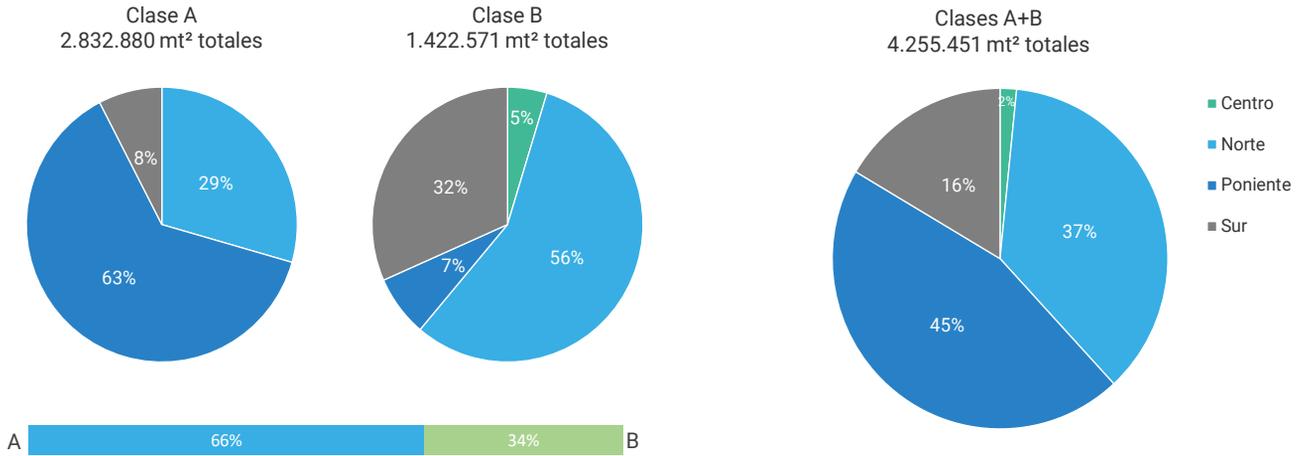
Principales submercados industriales en Santiago

- Centro
- Norte
- Poniente
- Sur

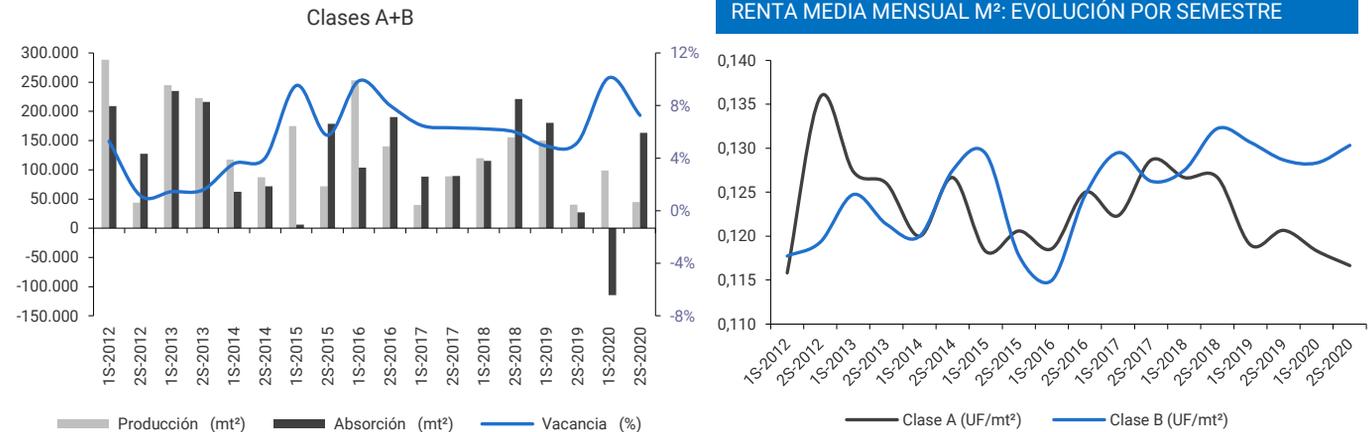
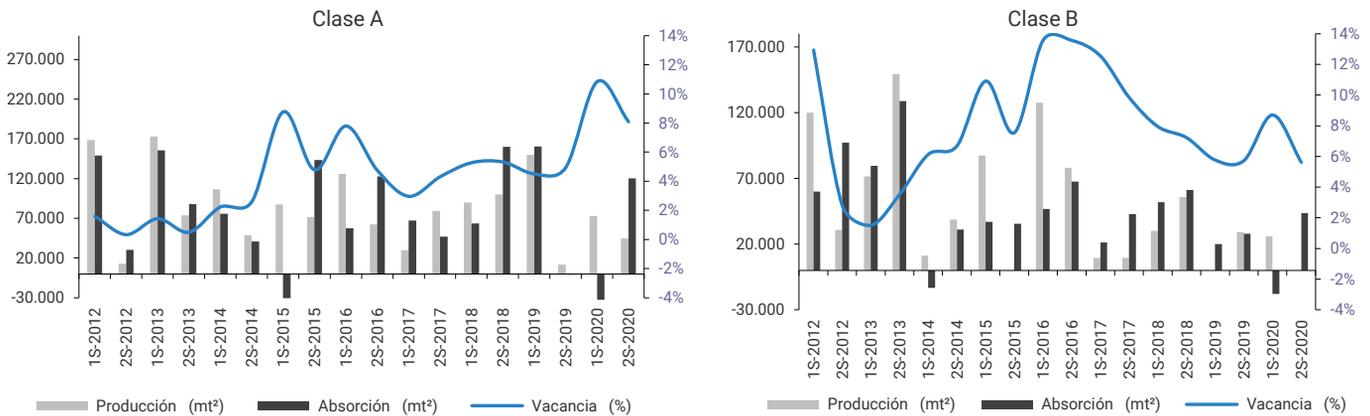


SANTIAGO MERCADO INDUSTRIAL

COMPOSICIÓN DEL MERCADO SEGÚN TIPO



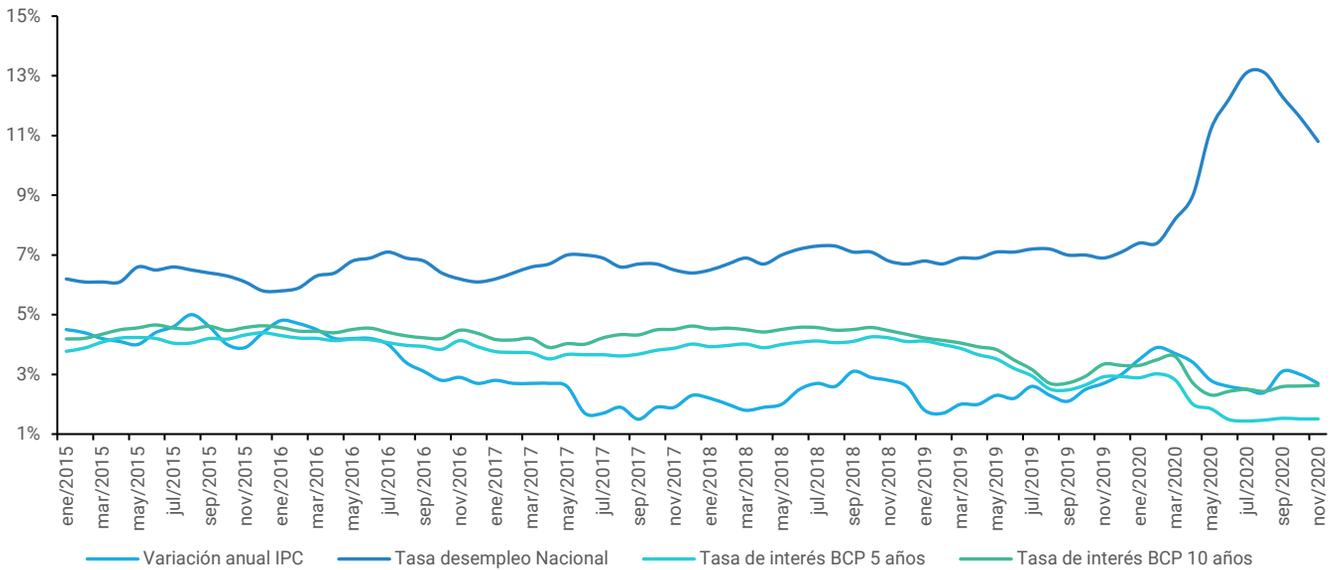
PRODUCCIÓN, ABSORCIÓN Y VACANCIA: EVOLUCIÓN 2012-2020 POR SEMESTRE



SANTIAGO MERCADO INDUSTRIAL

SERIES DE DATOS MACROECONÓMICOS DE CHILE (B. CENTRAL)

IPC, DESEMPLEO Y TASA DE INTERÉS BONOS LICITADOS POR EL B. CENTRAL (BCP): EVOLUCIÓN 2015-2020 POR MES



UF Y DÓLAR: EVOLUCIÓN 2015-2020 POR MES



SANTIAGO MERCADO INDUSTRIAL

MERCADO INDUSTRIAL CLASE A LATINOAMÉRICA 1S-2020 (VER NOTA AL PIE)

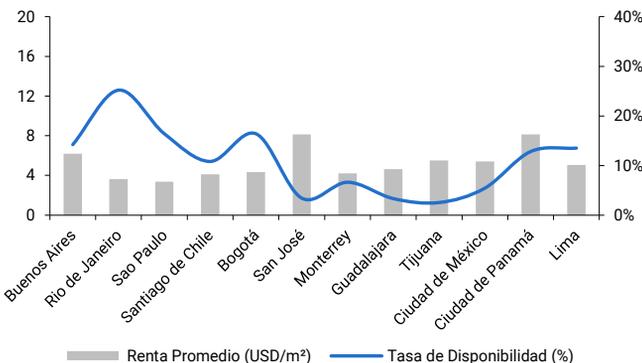
CONDICIONES ACTUALES

- El inventario de las ciudades analizadas supera los 49,5 millones de m²
- La tasa de disponibilidad se reportó en 9,9%, al igual que el semestre anterior a pesar del crecimiento de inventario.
- La absorción semestral se mantiene ligeramente superior al semestre anterior y registró 1,18 millones de m².

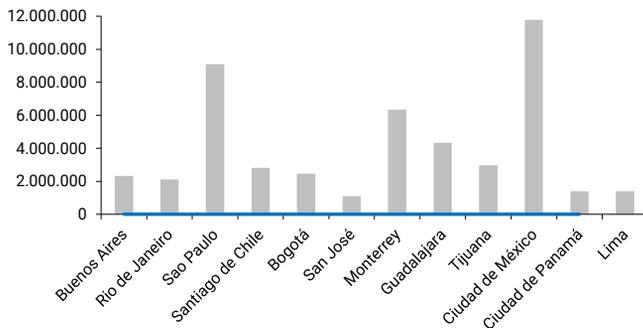
RESUMEN DE MERCADO

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m²)	49,56M	47,92M	Sube
Vacancia	9,9%	9,9%	Sube
Absorción Neta (m²)	1,18M	1,17	Sube
Renta Media (mes)	USD 4,44	USD 5,12	Sube
En Construcción (m²)	3,80M	3,32M	Baja
Entregado (m²)	1,64M	1,57M	Baja

PRECIO PROMEDIO DE RENTA VS DISPONIBILIDAD



INVENTARIO TOTAL POR CIUDAD (M²)



ESTADÍSTICAS DE MERCADO POR CIUDAD

Ciudad	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Vacancia (%)	Absorción Semestral (m ²)	Renta media mensual (USD/m ²)
Buenos Aires	2.336.100	125.000	14,2%	(25.000)	6,20
Rio de Janeiro	2.107.719	226.463	25,2%	50.528	3,61
Sao Paulo	9.093.583	261.974	16,4%	394.357	3,36
Santiago de Chile	2.810.319	88.856	10,8%	(96.444)	4,12
Bogotá	2.460.480	94.858	16,4%	5.516	4,33
San José	1.107.657	96.833	3,4%	11.689	8,15
Monterrey	6.341.400	375.076	6,6%	174.438	4,21
Guadalajara	4.342.883	313.433	3,3%	183.997	4,62
Tijuana	2.970.557	99.039	2,5%	125.831	5,49
Ciudad de México	11.788.391	998.690	5,4%	229.168	5,40
Ciudad de Panamá	1.397.600	340.000	12,8%	94.402	8,13
Lima	1.396.477	185.000	13,5%	32.500	5,05
Latinoamérica	49.561.11900	3.797.186	9,9%00	1.180.963	4,440

NOTA

Los datos de Mercado de Latinoamérica son responsabilidad exclusiva de la oficina regional de NGKF, con sede en México. Newmark Knight Frank Chile sólo levanta, procesa y publica los datos del mercado de Santiago de Chile (láminas 1-4), no participando de las cifras, tablas y gráficos de esta lámina (lámina 5). Esta información debe entenderse como referencial al existir ciertas diferencias metodológicas y de presentación con los datos locales de mercado. Los datos de LATAM solo consideran Clase A / Datos tienen un trimestre de rezago / Rentas se expresan en USD ANUALES, no UF mensuales.

SANTIAGO MERCADO INDUSTRIAL

GLOSARIO

Clase A y Clase B

Se refiere a la categoría del edificio, definida por parámetros objetivos o cualitativos como su ubicación, antigüedad, eficiencia de la planta, calidad en terminaciones, certificaciones de sustentabilidad ambiental, tecnología y provisión de servicios, entre otros. Los edificios Clase A tienden a ser de una categoría general superior a los Clase B.

Submercado

Clasificación que se refiere a una zona de la ciudad claramente reconocible y que se distingue de otras por sus atributos tales como ubicación, accesibilidad, provisión de servicios, y tipo de edificaciones. Concepto se emplea indistintamente con el de "corredor".

Stock

Inventario total de la superficie, expresado en metros cuadrados útiles, disponibles para la renta en un determinado mercado o submercado. Superficie pasa a estar desde "En Construcción" al "Stock" al momento de registrarse la "Producción".

Producción

Superficie arrendable útil que se incorporó al stock en el último periodo en comparación con el anterior, expresado en metros cuadrados. Las edificaciones se consideran como parte del stock desde el momento en que reciben la recepción definitiva de la respectiva dirección de obras municipal. La superficie que se clasifica como "Producción" se encontraba anteriormente en la categoría "En Construcción".

En Construcción

Superficie, expresada en metros cuadrados, de edificios actualmente en construcción, esto es, desde que reciben el permiso de edificación hasta su recepción definitiva concedida por la respectiva dirección de obras municipales.

Vacancia (m2)

Superficie vacante, no actualmente arrendada, y que se encuentra disponible para ser comercializada, expresado en metros cuadrados.

Vacancia (%)

Superficie vacante, no actualmente arrendada, y que se encuentra disponible para ser comercializada, expresado porcentaje en relación al stock de dicho mercado o submercado.

Absorción

Métrica que refleja la cantidad total de superficie útil, expresada en metros cuadrados, que un determinado mercado o submercado consume en relación con el periodo anterior. Es absorción "Neta", por lo tanto se calcula considerando la superficie que fue arrendada menos la superficie que fue restituida.

Renta media

Promedio del canon de arriendo mensual, expresado en unidad de fomento por metro cuadrado, de un determinado mercado o submercado.

CONTÉMPORA Y NEWMARK KNIGHT FRANK

Santiago, Chile
Avenida El Bosque Norte 0177-Piso 7
Las Condes 7550100
Santiago, Chile
(56-2) 2230-1000
www.ngkf.cl

Ignacio Errázuriz A.

Gerente de Servicios Corporativos, Chile
Newmark Knight Frank
Ignacio.Errazuriz@ngkf.com

Newmark Knight Frank es representado en Chile y Perú por Contémpora

Contémpora es el representante exclusivo de Newmark Knight Frank, NKF, para Chile y Perú, ofreciendo servicios inmobiliarios corporativos como transacciones, consultoría e inversiones para propiedades comerciales –oficinas, industrial, retail y terrenos–.

NKF (NASDAQ: NMRK), por su parte, fue fundada hace 90 años en Nueva York, EEUU, y tiene presencia en los seis continentes. Con 16.000 empleados y transacciones por sobre los USD 122B anuales, es hoy la cuarta compañía de real estate brokerage en el mundo.

Somos parte del Holding Contémpora, un grupo de empresas dinámicas y prestigiosas que actúa en la industria financiera en Chile. Nuestros profesionales cuentan con más de 25 años de experiencia y el reconocimiento de la comunidad inmobiliaria gracias a su profesionalismo, un servicio orientado al cliente y vasto conocimiento del mercado local, basado en investigación permanente y confiabilidad apegada a estrictas normas éticas de independencia e integridad.

Contémpora Servicios Inmobiliarios le ofrece a sus clientes el respaldo global de Newmark Knight Frank junto a la experiencia local de un equipo de reconocida y probada trayectoria, optimizando sus activos y requerimientos inmobiliarios, contribuyendo así al desarrollo exitoso de sus negocios.

Conócenos en:

www.contempora.com | www.ngkf.cl | www.ngkf.com

Contémpora Servicios Inmobiliarios y Newmark Knight Frank han implementado bases de datos propias y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas.

Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en www.ngkf.cl

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Contémpora Servicios Inmobiliarios y Newmark Knight Frank no la pueden garantizar. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus alcances comerciales, financieros, legales y tributarios. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Contémpora Servicios Inmobiliarios, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma, reproducir esta publicación o cualquier extracto de la información que contiene.



Please recycle,
whenever possible