

Mercado Industrial del Gran Santiago 1S-2021

Bodegas en arriendo alcanzan peak de absorción

Durante el mes de mayo 2021 la economía chilena registró un Imacec récord de 18,1% anual. Si bien estuvo influenciado por la baja base de comparación de mayo 2020 (-15,3%), igualmente se encontró en el rango más optimista de los analistas. Por su parte, en los últimos 3 meses el empleo ha mostrado una leve recuperación llegando a 11% en la RM y 10% a nivel nacional. Cabe destacar que estos mejores resultados se han dado en un contexto en que hubo restricciones al movimiento de las personas, esperándose mayor actividad en vista de la mejora en los indicadores sanitarios de la pandemia.

Profundizando el ya destacable aumento en la demanda observado en el 2S 2020, durante el 1S 2021 la absorción alcanzó su mayor registro desde el 2013. Cabe recordar que el período 2012-2013 fue con distancia el de mejor desempeño del mercado de bodegas de Santiago. La diferencia principal radica en los menores precios registrados: 0,13 UF/ m² en 1S 2013 vs 0,118 UF/ m² en la actualidad. En parte, esta situación responde a las diferencias notorias en la características de la oferta y demanda, con un énfasis actual en superficies precolocadas, *build to suit* y expansiones de clientes existentes. Por el contrario, en aquellos años el mercado aún no maduro se basaba esencialmente en arriendo de superficie 100% "especulativa", lo cual generaba presión sobre los precios de arriendo.

Condiciones Actuales

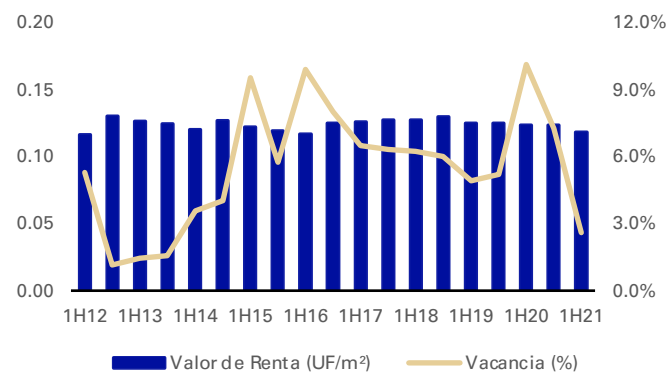
- Vacancia general en Clases A+B se ubicó en 2,58%.
- Absorción neta trimestral para Clases A+B fue 259.036 m².
- Valores de renta Clases A+B mostraron una baja hasta 0,118 UF/m², por características de la oferta disponible.
- La producción de bodegas continua bajo los promedios históricos, esperándose un aumento en la construcción de nuevos proyectos.

Resumen de Mercado

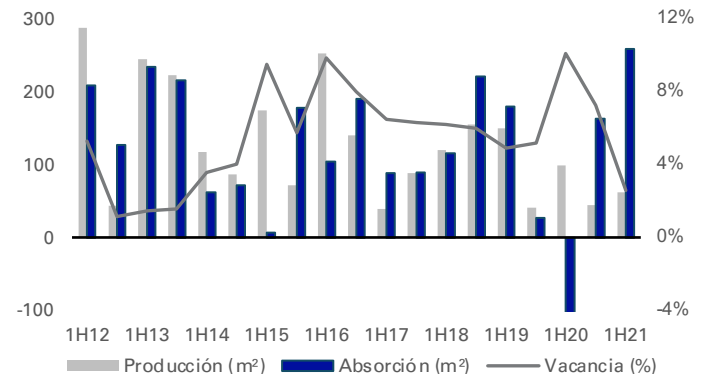
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	4.322.233	4.255.451	4.228.335	sube
Tasa de Disponibilidad	2,58%	7,26%	10,12%	sube
Absorción Neta Semestral (m ²)	259.036	163.577	(114.301)	baja
Precio de Renta (UF/m ² /mes)	0,118	0,124	0,123	sube
En Construcción (m ²)	252.351	267.132	225.719	sube

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE VACANCIA CLASE A+B



EVOLUCIÓN CLASE A+B (EN MILES DE M²)



RESEARCH 1S 2021

El mercado Poniente Clase A en particular –el cual representa más de 40% del inventario total- ha tenido un repunte sustancial desde el shock producido por el estallido social y el inicio de la pandemia: casi 300.000 m² se han colocado en los últimos 12 meses. Por su parte, la zona Norte en su totalidad también ha tenido mejoras tanto en Clase A (70 mil m² en al 1S 2021 vs 10 mil m² al 1S 2020) como en Clase B (31 mil m² vs 4 mil m²). La zona Sur fue la única que mostró resultados contrastantes debido a liberaciones puntuales, no representando un deterioro de fondo en el atractivo de ese mercado.

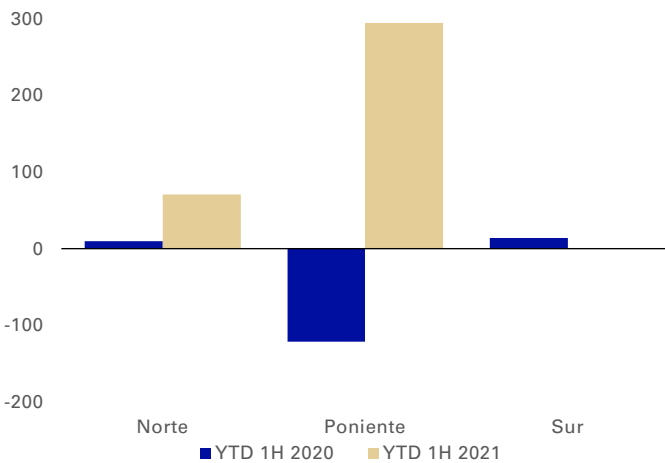
Los resultados del semestre muestran que el *e-commerce* ya no representa una tendencia pasajera gatillada por la pandemia, sino que un cambio estructural permanente en el modelo de comercialización y logístico de las empresas. Conversaciones con desarrolladores indican que se trata de una realidad tanto a nivel de empresas grandes y pymes, transversal a sus industrias.

Otro elemento característico en la oferta actual es que los clientes existentes representan la mayoría de la absorción. Esto genera un impacto no solo en los números netos de colocación de superficies (aumento), sino que en efecto significa que estas superficies en ningún momento se encuentran disponibles para arriendo a otras empresas. En un contexto de baja producción, es esperable un aumento de los precios de arriendo a mediano plazo en la medida que las empresas compitan por nuevas bodegas y centros de distribución.

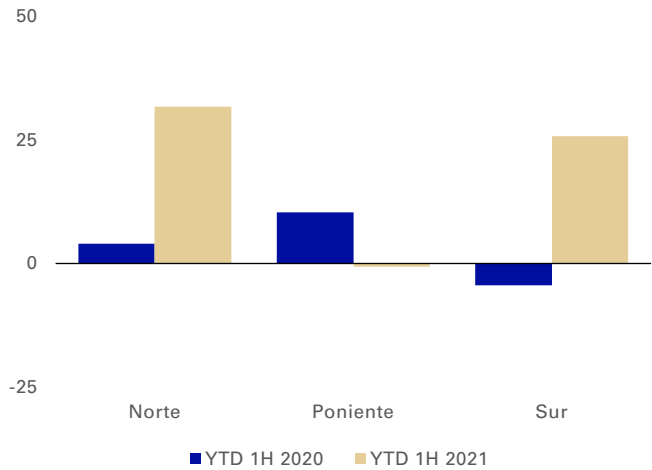
De esta forma, la demanda por terrenos industriales toma renovada importancia en un contexto en que otras categorías de producto –específicamente Data Centers y Minibodegas- también compiten por posicionarse. Los mayores precios de venta y la presión que presenta para la rentabilidad de los proyectos, es otro factor que podría incidir en un aumento en los cánones de arriendo.

Absorción Neta últimos 12 meses (en miles de m²)

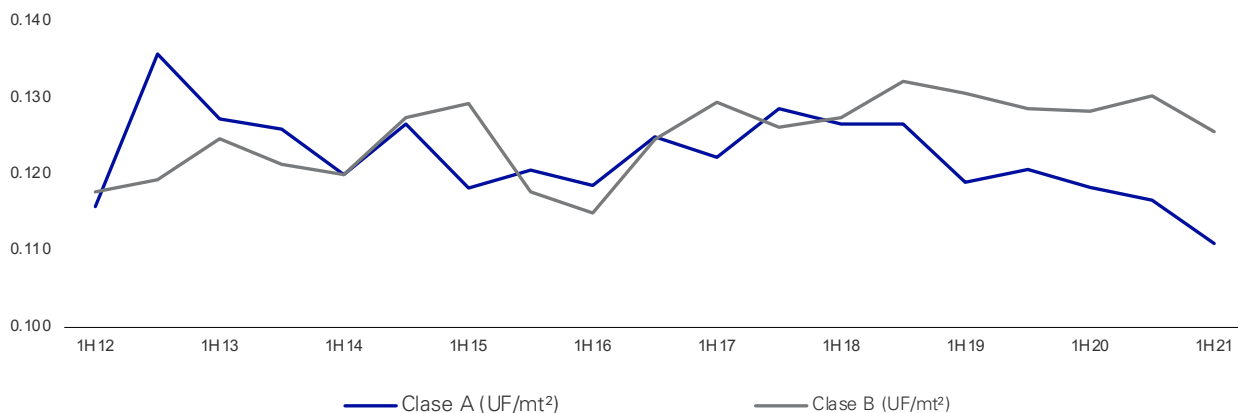
CLASE A



CLASE B



Evolución de precio de renta promedio (en UF/m²)

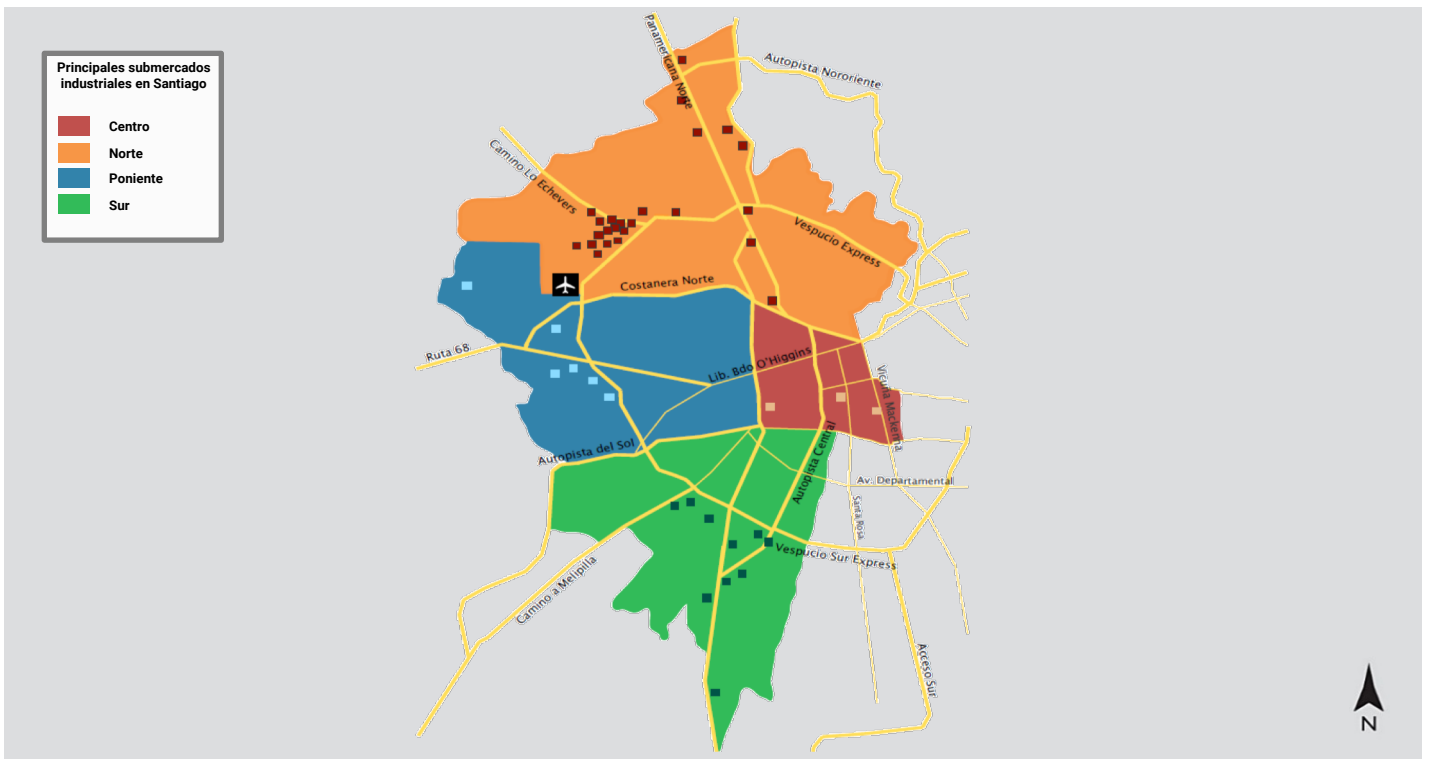


Estadísticas por Submercado – Clase A

	Inventario Total (m ²)	Vacancia (m ²)	Vacancia (%)	Producción (m ²)	Absorción (m ²)	En Construcción (m ²)	Renta media mensual (UF/m ²)
Centro	-	-	-	-	-	-	-
Norte	833.848	5.475	0,66%	-	30.528	70.056	0,105
Poniente	1.836.086	9.945	0,54%	47.163	217.707	59.750	0,108
Sur	215.110	15.210	7,07%	-	(2.674)	-	0,120
Totales	2.885.044	30.630	1,06%	47.163	245.561	129.806	0,111

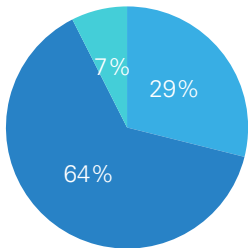
Estadísticas por Submercado – Clase B

	Inventario Total (m ²)	Vacancia (m ²)	Vacancia (%)	Producción (m ²)	Absorción (m ²)	En Construcción (m ²)	Renta media mensual (UF/m ²)
Centro	67.000	-	0,00%	-	-	-	-
Norte	817.658	55.724	6,82%	14.618	25.213	84.775	0,129
Poniente	102.626	7.162	0,00%	-	416	-	0,125
Sur	449.905	18.140	4,03%	-	(12.154)	37.770	0,123
Totales	1.437.189	81.026	5,64%	14.618	13.475	122.545	0,126
CLASES A+B	4.322.233	111.656	2,58%	61.781	259.036	252.351	0,118

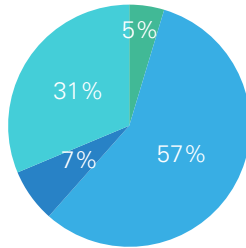
Mapa de Submercados

COMPOSICIÓN DEL MERCADO SEGÚN TIPO

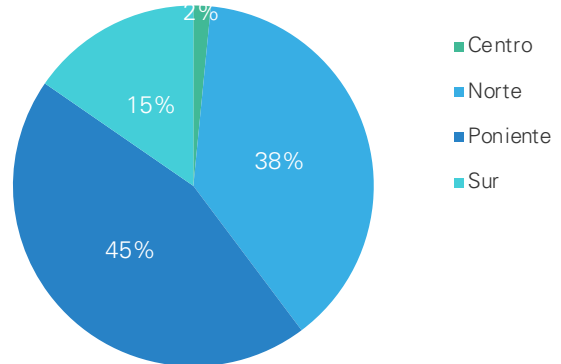
Clase A
2.885.044 mt² totales



Clase B
1.437.189 mt² totales

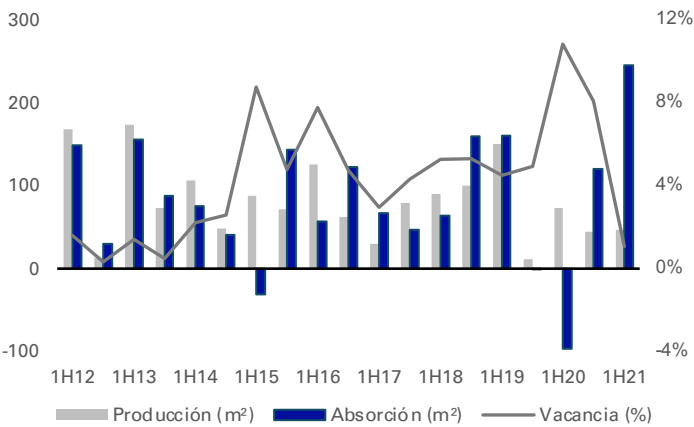


Clases A+B
4.322.233 mt² totales

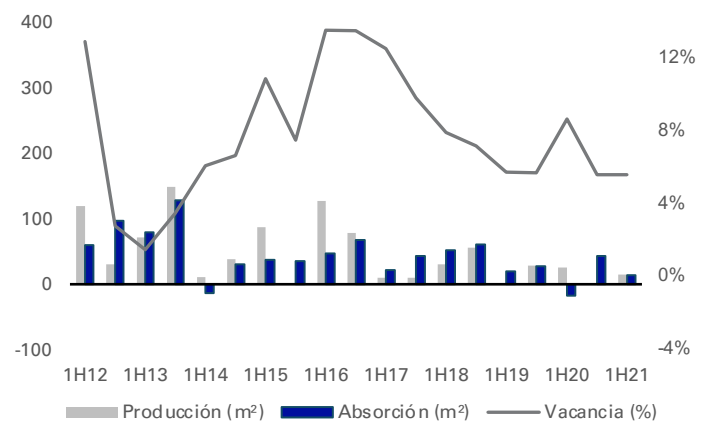


A 67% 33% B

Evolución 2012-2021 por semestre – Clase A

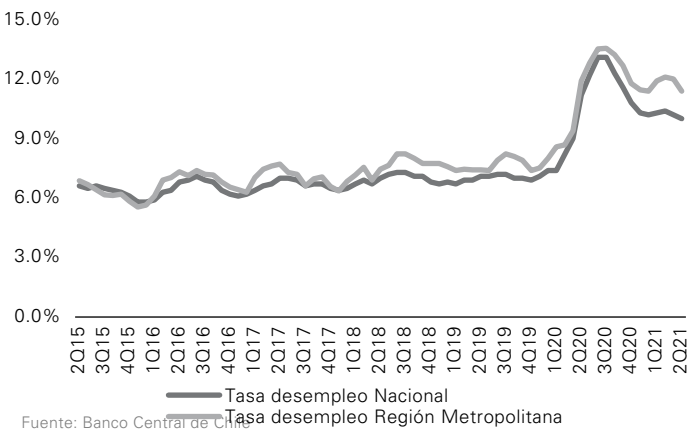


Evolución 2012-2021 por semestre – Clase B



Tasa de Desempleo

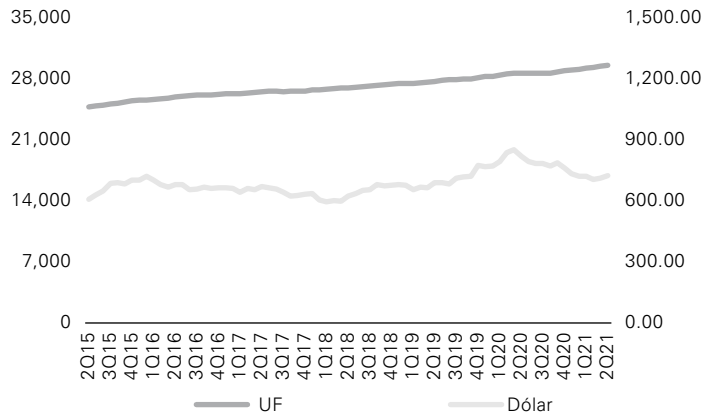
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banco Central de Chile

Tipo de Cambio

CLP VS UNIDAD DE FOMENTO (UF) Y DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banco Central de Chile

MERCADO INDUSTRIAL CLASE A LATINOAMÉRICA 2S-2020 (VER NOTA AL PIE)

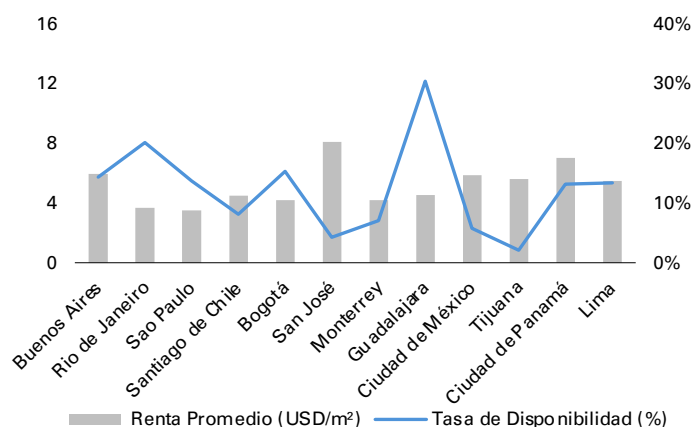
Condiciones Actuales

- El inventario industrial clase A presenta más de 53 millones de metros cuadrados al cierre del 2020, un crecimiento anual del 9,0%.
- La tasa de disponibilidad en la región se incrementó al pasar del 9,9% en el semestre pasado a 10,9% al cierre de 2020.
- La absorción semestral mejoró en esta segunda mitad y acumuló 3,1 millones de metros cuadrados en el año.

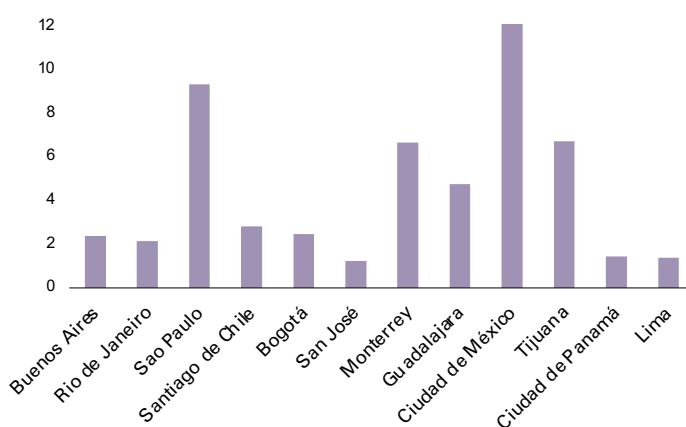
Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	53,78M	49,56M	Sube
Tasa de Disponibilidad	10,9%	9,9%	Mantiene
Absorción Neta Semestral (m ²)	1.89M	1,18M	Mantiene
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	USD 4,61	USD 4,44	Sube
En Construcción (m ²)	3,93M	3,80M	Mantiene

Precio Renta Promedio vs Disponibilidad



Inventario Total por Ciudad (millones de 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	2.390.000	150.000	14,3%	48.980	5,95
Río de Janeiro	2.140.000	200.000	20,1%	137.570	3,68
Sao Paulo	9.360.000	1.190.000	13,7%	723.550	3,49
Santiago de Chile	2.830.000	130.000	8,1%	120.090	4,50
Bogotá	2.480.000	70.000	15,3%	31.520	4,20
San José	1.230.000	140.000	4,3%	104.490	8,08
Monterrey	6.690.000	220.000	7,0%	304.240	4,20
Guadalajara	4.770.000	180.000	30,4%	127.920	4,55
Ciudad de México	12.260.000	950.000	5,8%	41.250	5,85
Tijuana	6.760.000	150.000	2,1%	156.290	5,60
Ciudad de Panamá	1.440.000	340.000	13,2%	75.140	7,02
Lima	1.400.000	180.000	13,4%	20.750	5,50
Latinoamérica	53.780.999	3.930.000	10,9%	1.891.810	4,61

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.

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 deregistrarse 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.

Contempora y Newmark

Para mayor información:

NEWMARK CHILE

Avenida El Bosque Norte 0177, piso 7

Las Condes 7550100

Santiago, Chile

t + 562 2230 1000

www.ngkf.cl

Ignacio Errázuriz A.

Gerente de Servicios Corporativos

ignacio.errazuriz@nrmk.com

NEWMARK ES REPRESENTADO EN CHILE POR CONTEMPORA

Contempora es el representante exclusivo de Newmark para Chile y Perú, ofreciendo servicios inmobiliarios corporativos como transacciones, consultoría e inversiones para propiedades comerciales –oficinas, industrial, retail y terrenos–. Nuestros servicios cubren todo el espectro de necesidades inmobiliarias de empresas, sean inversionistas, desarrolladores u ocupantes finales de inmuebles.

Newmark (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. Newmark cuenta con una alianza exclusiva con Knight Frank, con sede en Londres, cuyos clientes y servicios también son representados por Contempora.

El holding Contempora es un grupo de empresas dinámicas y prestigiosas que actúa en la industria financiera en Chile. Nuestros profesionales inmobiliarios cuentan con más de 25 años de experiencia y el reconocimiento de la comunidad de bienes raíces 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.

Contempora Servicios Inmobiliarios le ofrece a sus clientes el respaldo global de Newmark y 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.nmrk.cl | www.nmrk.com

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at ngkf.com/research.

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the recipient may make in response to this publication and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.