

Industrial S2 2019

Cambio Interanual Previsión 12 meses

3,77%
Índice de Vacancia



10.517
Absorción neta, (m²)



0,130
Precio de arriendo pedido,
(UF/m²/Mes)



INDICADORES ECONOMICOS Q4 2019

Cambio Interanual Previsión 12 meses

7,0%
Tasa de desempleo (Q3)



3,3%
Variación PIB (Q3)



2,7%
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (*)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE)
(*) Boletín Estadístico: Índice de Precios al Consumidor Noviembre 2019 (INE)

VISION DEL MERCADO DE CENTROS DE BODEGAJE:

Debido al movimiento social desencadenado en Octubre se han identificado dos aspectos que impactan al mercado; el primero es el estancamiento de la inversión para nuevos proyectos; permaneciendo sin retraso sólo las inversiones que ya habían comenzado antes de las manifestaciones.

En segundo lugar, corresponde al cambio en los requisitos en la demanda post manifestaciones. Antes de los acontecimientos, el mercado exigía y valoraba una buena ubicación. Ahora hay mayor énfasis en la seguridad de los predios, sistemas de incendios y ubicaciones fuera de zonas pasibles a conflictos y manifestaciones.

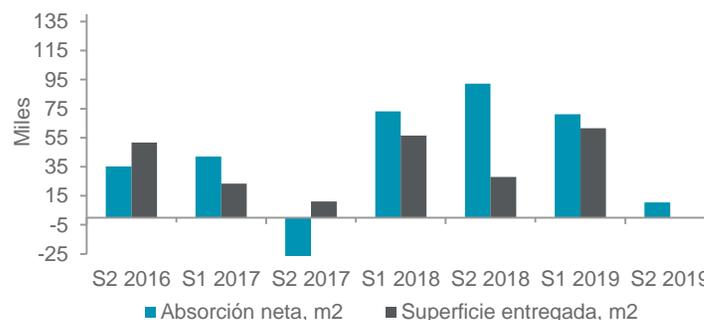
OFERTA Y DEMANDA:

Se ha reducido en 0,38 puntos porcentuales la vacancia general respecto al semestre anterior, llegando a 3,77% con una absorción de 10.517 m2, explicado principalmente por la expansión de las propias empresas dentro de los centros. Una de las causas radica en la contracción de ventas comerciales que generaron un sobrestock en algunas empresas, sobre todo de Retail. También se observa otro fenómeno post-manifestaciones con bodegas particulares que, por razones de seguridad, decidieron migrar a parques multiclientes.

PRECIO:

Existe un alza general de precios estando la variación más significativa, respecto del semestre anterior, en bodegas clase A con un 7,52%. El principal incremento está dado en el submercado Norponiente donde el precio llegó a 0,147 UF/m2, mientras que para las bodegas Clase B el submercado Norte es el más caro con 0,128 UF/m2.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

El cuarto trimestre del año se ha caracterizado por demandas sociales que han llevado a la discusión importantes cambios internos, traducidos en una menor actividad comercial, con una proyección de crecimiento de 0,5 – 1,5% para el año 2020 y un 2,5 – 3,5% en el año 2021.

En cuanto al sector minero, la extracción y procesamiento del cobre, creció 0,1% producto de un mayor tratamiento de mineral registrado en una importante empresa.

Se proyecta la inversión esperada para el 2020 con una caída de 4%. Sin embargo, los impactos negativos sobre la inversión se compensan por, la continuación de los grandes proyectos de inversión mineros ya iniciados, el aumento de la inversión pública y la política monetaria expansiva.

Respecto al desempleo bajó 0,1 puntos porcentuales comparado al período anterior, debido al alza de 1,2 % de la fuerza de trabajo, que fue levemente inferior a la de ocupados.

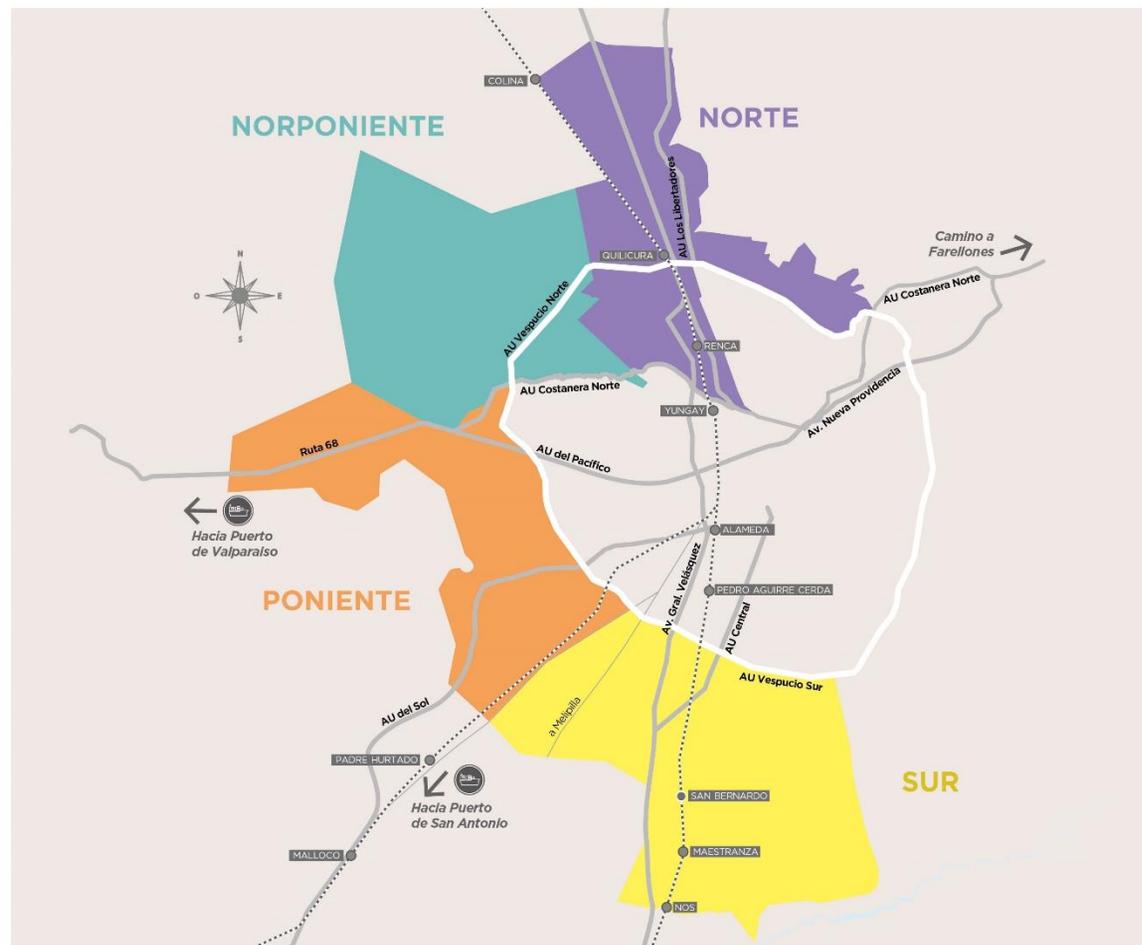
En cuanto al escenario internacional, los focos de tensión mantienen latente la incertidumbre al desempeño de la actividad mundial, principalmente por el conflicto entre EE.UU y China, ya que aún no es seguro la materialización del acuerdo.

PANORAMA FUTURO

Existe incertidumbre respecto al tiempo en que se regularice la contingencia nacional en las demandas políticas, lo que en este momento se traduce en la postergación para la toma de decisiones en miras a nuevos proyectos de bodegas y, por ende, una paralización del crecimiento futuro en metraje, claramente perjudicial para un mercado con baja vacancia y claramente subofertado.

Sin embargo, hay proyectos en curso que no se han detenido. Se espera que entren al mercado en el próximo año 109.956 m², dentro de los cuales, 76.956 m² están en el submercado Norponiente, 23.000 m² correspondientes a Poniente y 10.000 m² en el submercado Sur.

MAPA DE CENTROS DE BODEGAJE / SANTIAGO / CHILE



METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA CLASIFICACION DE BODEGAS:

Clasificación de bodegas A: Superficie mayor a 10.000 m² / Altura al hombro: Mayor o igual a 9 metros /Construcción: Andenes nivelados, pisos nivelados, sistemas contra incendio: Sprinklers, red propia o departamento de bomberos/ Infraestructura: Casino, Vestuarios y oficinas / Antigüedad: Menor a 15 años.

Clasificación de bodegas B: Superficie mayor a 10.000 m² / Altura al hombro: Menor a 9 metros /Construcción: Sin Andenes nivelados y pisos irregulares y de menor espesor. Antigüedad mayor a 15 años.

Industrial S2 2019

ESTADISTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO (*)	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (M ²) (**)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/M ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (UF/M ² /MES) (***)
Poniente Clase A	384.535	2	0	0	0	23.000	184.000	4,74	0,125
Poniente Clase B	1.448.022	8	48.966	3,4	-8.494	0	150.000	4,34	0,114
Norponiente Clase A	844.182	16	8.002	0,9	17.350	36.956	124.873	5,59	0,147
Norponiente Clase B	290.317	8	42.327	14,6	-14.196	40.000	0	4,73	0,125
Sur Clase A	60.427	1	3.400	5,6	0	0	68.000	5,12	0,135
Sur Clase B	416.337	9	22.478	5,4	18.078	10.000	68.000	4,55	0,120
Norte Clase A	78.000	2	3.966	5,1	-2.439	0	350.000	5,12	0,122
Norte Clase B	82.000	3	6.888	8,4	218	0	40.000	4,87	0,128
TOTAL CLASE A	1.367.144	21	15.368	1,12	14.911	59.956	726.873	5,42	0,143
TOTAL CLASE B	2.236.676	28	120.659	5,39	-4.394	50.000	258.000	4,59	0,121
TOTAL	3.603.820	49	136.027	3,77	10.517	109.956	984.873	4,93	0,130

(*) Se realizó para el presente informe un ajuste de inventario.

(**) Corresponde a superficie rentable según información disponible

(***) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajustable de acuerdo a la inflación del mes anterior. Su valor es determinado por el Banco Central de Chile de acuerdo al valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE); su código ISO 4217 es CLF. Su valor al 27 de Diciembre de 2019: 1 UF = CLP \$ 28.306,29 = USD \$37,91; 1 USD = CLP \$746,66

Los valores de renta no incluyen los gastos comunes, que según el relevamiento efectuado oscilan entre 10 y 12 % de la renta. Tampoco incluye IVA.

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO UF / M² / Mes vs. USD / M² / Mes



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage

+56 2 2604 6800

Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com

cushwakechile.com

PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 51.000 colaboradores en 400 oficinas y en 70 países. En 2018, la compañía tuvo ingresos por \$8.2 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros.

©2019 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.