

GRAN SANTIAGO, CHILE

2º Semestre 2019 MERCADO INDUSTRIAL

BAJA ACTIVIDAD DURANTE EL CIERRE DEL 2019 SE SUMA A BAJA DE EXPECTATIVAS PARA EL 2020

El mercado de bodegaje industrial para renta culmina el año 2019 influenciado fuertemente por la crisis social. Por una parte, la situación actual implicó ajustes operacionales drásticos producto de los problemas logísticos y de seguridad que se suscitaron. Por otra parte, a nivel comercial los desarrolladores adaptaron su oferta para satisfacer las necesidades inmediatas de clientes actuales –por ejemplo, debido a aumentos súbitos de inventario- y de clientes nuevos.

Durante el segundo semestre del 2019 la producción de centros de bodegaje en el Gran Santiago fue solamente de 40 mil mt², el menor nivel semestral desde principios del 2017. Si bien no se registraron entradas de este tipo, continúa la tendencia a la construcción de centros a la medida BTS (“Built to Suit”), los cuales consideran un pre-riendo completo de las nuevas superficies. Se espera que una proporción importante de los ingresos Clase A durante el 2020 sean de este tipo.

La absorción, por su parte, también tuvo su nivel más bajo desde la importante baja que tuvo el mercado a principios del 2015. Si bien estuvo determinado en gran parte por la disminución de la producción, también se vio influenciada por liberaciones grandes. Cabe destacar que históricamente los segundos semestres registraban un alza importante a nivel estacional, producto de los aumentos de inventario para épocas festivas y comienzo de las ventas escolares. Los 27 mil mt² del 2S 2019 representan una baja notoria comparado con el promedio semestral de 146 mil mt² de los últimos 5 años.

Con respecto a la vacancia, a pesar de la disminución en los niveles de demanda semestral, el mercado igualmente logró disminuir su tasa de vacancia desde 6% a finales de 2018 hasta 5,2% en la actualidad. Las pesimistas estimaciones de baja en el nivel de consumo interno, importación de productos durables y producción manufacturera para la primera parte del 2020, hacen presagiar un aumento en la vacancia a corto plazo. No obstante, la evolución de la industria desde la baja del 2014-2015 permiten avizorar una mejor capacidad de respuesta, por lo que llegar a niveles de doble dígitos en la tasa de vacancia aún parecen improbables. Esto último ciertamente dependerá de la mejora en expectativas a mitad del año.

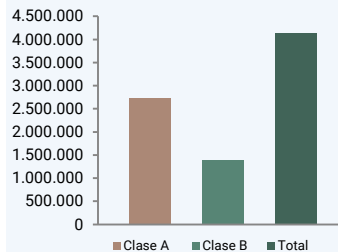
Por su parte los valores de arriendo se mantuvieron respecto al semestre anterior pero presentaron una baja comparado con el cierre del 2018. Esto tendría que ver principalmente con las características de la oferta actualmente disponible –es decir superficies en el rango inferior de precio- y no necesariamente con un reajuste de mercado. Similar a la situación de la tasa de vacancia, solo a mitad del año se podrá tener una idea más clara de si la situación económica y social tendrá un impacto a la hora de negociar contratos.

Respecto a la actividad de desarrollo futura, es esperable un aumento de la superficie en construcción a corto plazo debido a que se encuentra en niveles bajos respecto a los últimos años. Igualmente, es esperable que los desarrolladores reactiven la construcción de nuevas superficies –las que tienen un ciclo de construcción de entre 12 y 18 meses- solo en la medida que las perspectivas hacia el 2021 sean razonablemente positivas.

Condiciones actuales

- Caída en la absorción semestral en la segunda mitad del año, a diferencia de 2017 y 2018.
- Tasa de vacancia se estabiliza cerca del 5%.
- Stock acumulado alcanza los 4.129.494 mt², 66% son Clase A y 34% son Clase B.

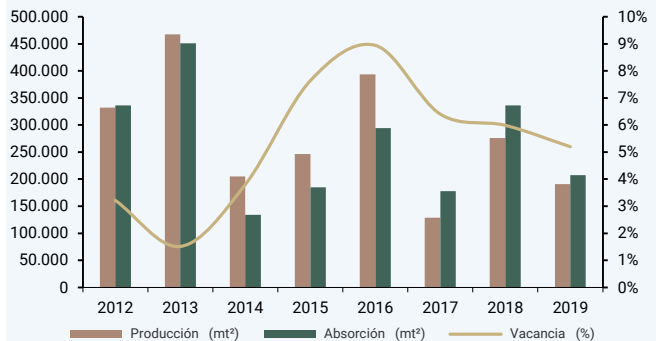
Stock total (mt²)



Datos B. Central 31/12/19

IPC (12 meses)	3,0%
Tasa desempleo	7,9%
<u>Tipo de Cambio</u>	
(CLP/USD)	\$770,4
UF (CLP/UF)	\$28.310
<u>Tasa de Interés (\$)</u>	
BCP 5 años	2,93%
BCP 10 años	3,30%

Clases A+B: Evolución 2012-2019 por año



Clases A+B: Resumen y pronóstico a 12 meses

	Semestre Actual	Semestre Previo	Hace 12 meses	Pronóstico a 12 meses
Stock (mt ²)	4.129.494	4.088.894	3.864.733	↑
Vacancia (%)	5,20%	4,92%	5,99%	↑
Absorción (mt ²)	26.932	180.425	221.147	↑
Renta media (UF/m ² /mes)	0,125	0,125	0,129	↔
En Construcción (mt ²)	148.049	198.049	226.049	↑
Producción (mt ²)	40.600	150.000	155.722	↑

GRAN SANTIAGO, CHILE 2º Semestre 2019 MERCADO INDUSTRIAL

Resumen por submercado

CLASE A

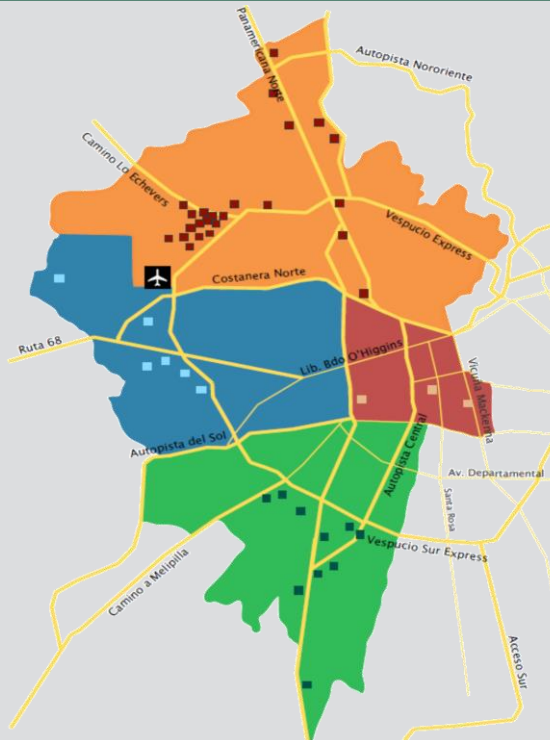
Submercado	Stock (mt²)	Vacancia (mt²)	Vacancia (%)	Producción (mt²)	Absorción (mt²)	En Construcción (mt²)	Renta media (UF/mt²/mes)
Centro	-	-	-	-	-	-	-
Norte	742.992	76.336	10,27%	0	-26.067	17.156	0,128
Poniente	1.765.935	38.457	2,18%	11.600	15.413	86.500	0,113
Sur	228.392	29.293	12,83%	0	764	0	0,121
Totales	2.737.319	144.086	5,26%	11.600	-9.890	103.656	0,121

CLASE B

Submercado	Stock (mt²)	Vacancia (mt²)	Vacancia (%)	Producción (mt²)	Absorción (mt²)	En Construcción (mt²)	Renta media (UF/mt²/mes)
Centro	67.000	0	0,00%	0	0	0	-
Norte	771.059	46.675	6,05%	0	18.650	44.393	0,129
Poniente	85.775	443	0,00%	0	2.258	0	0,140
Sur	468.341	23.555	5,03%	29.000	15.914	0	0,117
Totales	1.392.175	70.673	5,08%	29.000	36.822	44.393	0,129

CLASES A+B	4.129.494	214.759	5,20%	40.600	26.932	148.049	0,125
-------------------	------------------	----------------	--------------	---------------	---------------	----------------	--------------

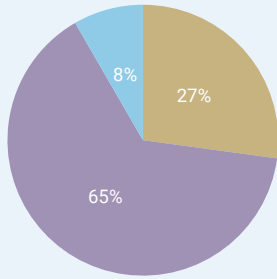
Mapa submercados



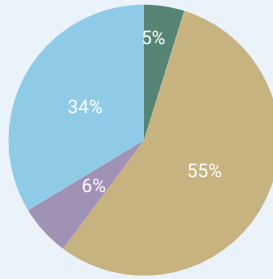
GRAN SANTIAGO, CHILE 2º Semestre 2019 MERCADO INDUSTRIAL

Composición del mercado según tipo

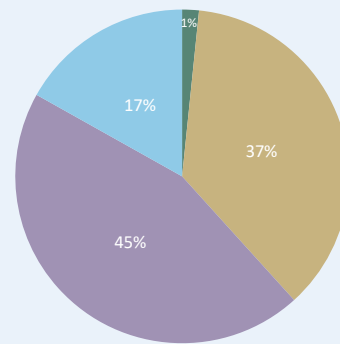
Clase A
2.737.319 mt² totales



Clase B
1.392.175 mt² totales



Clases A+B
4.129.494 mt² totales

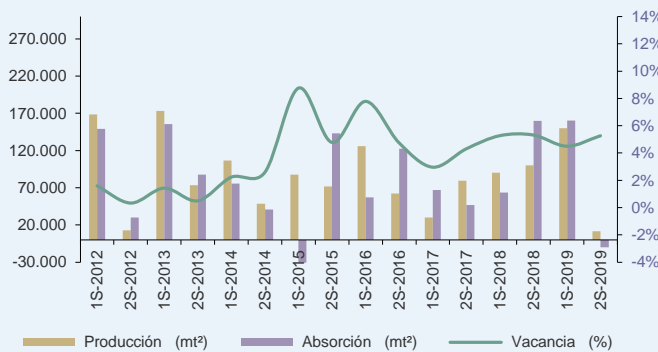


■ Centro
■ Norte
■ Poniente
■ Sur

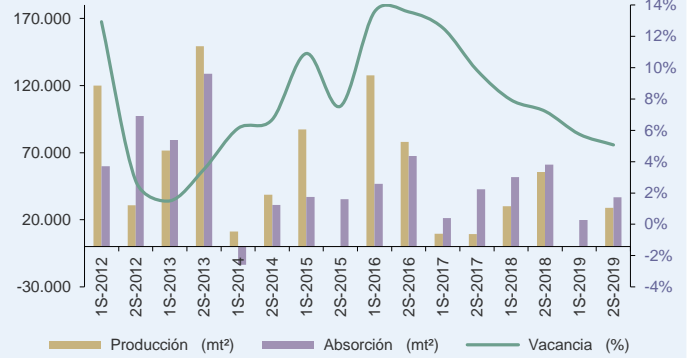


Producción, absorción y vacancia: Evolución 2012-2019 por semestre

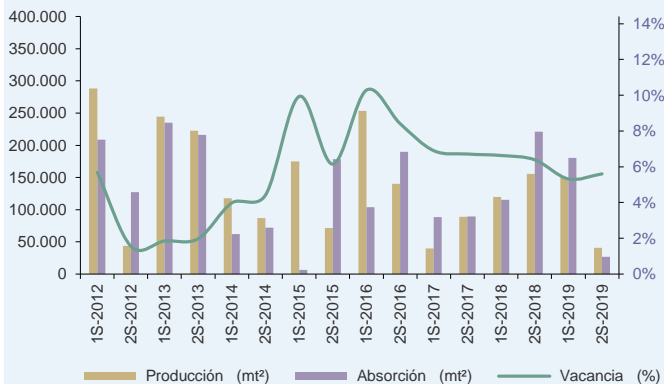
Clase A



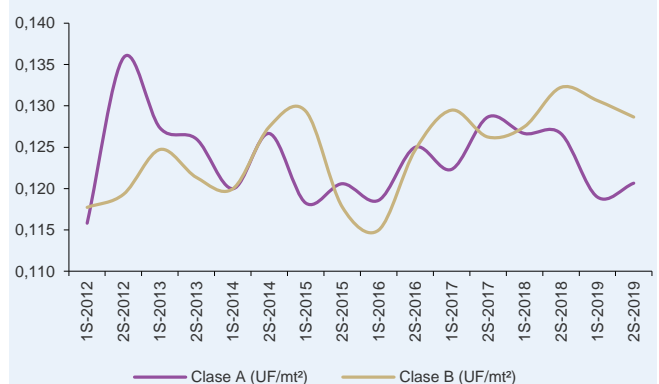
Clase B



Clases A+B



Rentas: Evolución 2012-2019 por semestre

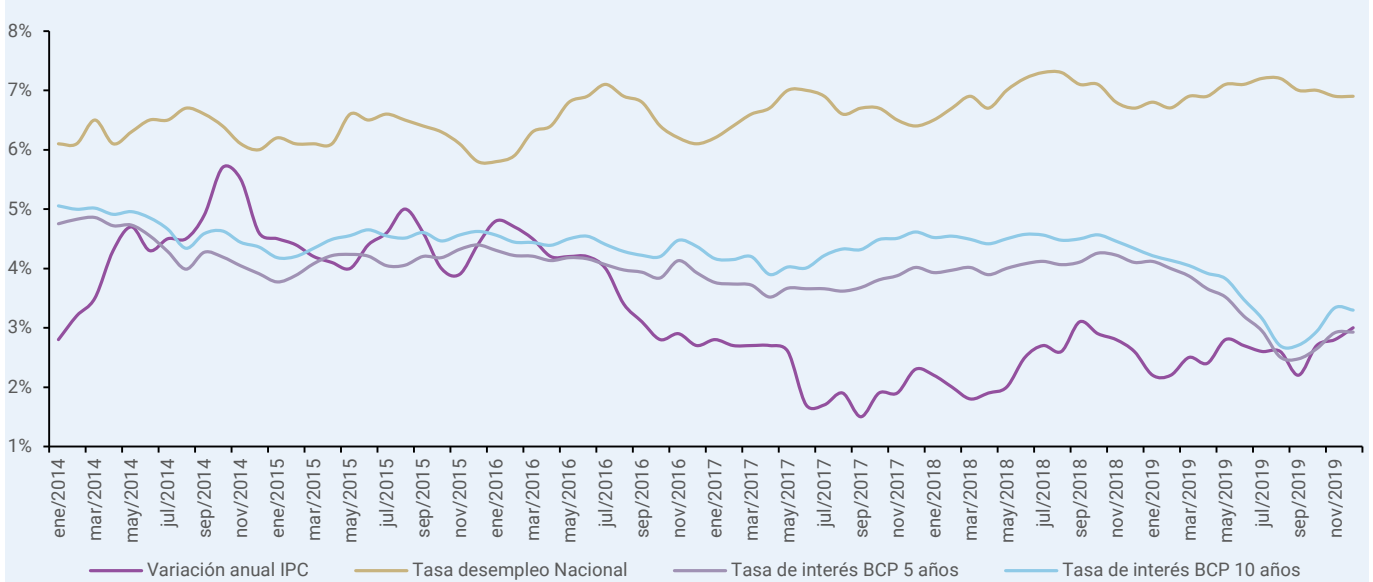


GRAN SANTIAGO, CHILE

2º Semestre 2019 MERCADO INDUSTRIAL

Series de datos macroeconómicos de Chile (B. Central)

IPC, desempleo y tasa de interés bonos licitados por el B. Central (BCP): Evolución 2014-2019 por mes



UF y Dólar: Evolución 2014-2019 por mes



GRAN SANTIAGO, CHILE 2º Semestre 2019 MERCADO INDUSTRIAL

Mercado Industrial Clase A Latinoamérica 1S-2019 (información regional con rezago de un semestre)

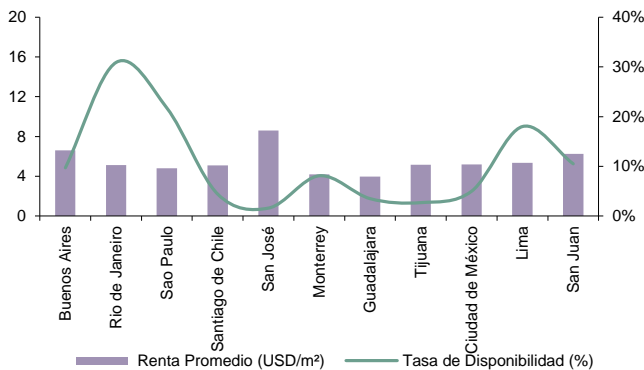
Panorama General de Latinoamérica Bodegaje Clase A

- Se reportó un aumento de inventario de más de 470.000 metros cuadrados entre todas las ciudades analizadas
- La disponibilidad se redujo nuevamente y reportó una tasa de 10.4%.
- La absorción acumulada del año fue de 3.1 millones de metros cuadrados, cerca de 50% más que en el 2017

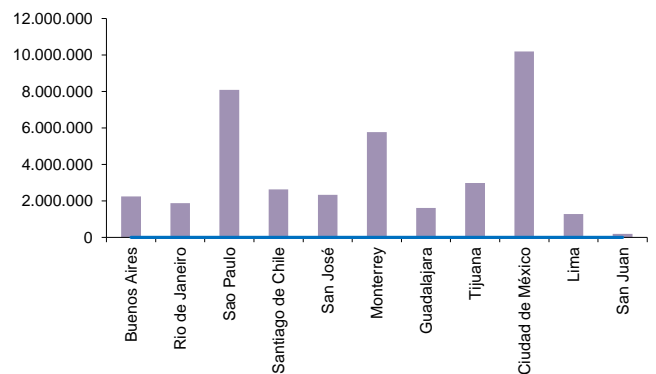
Resumen de Mercado Latinoamérica Bodegaje Clase A

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	39,26M	38,79M	↑
Vacancia	10,4%	11,1%	↑
Absorción Neta (m ²)	702.347	919.074	↑
Renta Media (mes)	USD 5,48	USD 5,47	↓
En Construcción (m ²)	2,35M	2,08M	↓
Entregado (m ²)	0,47M	0,77M	↑

Renta vs. Vacancia Latinoamérica Bodegaje Clase A



Inventario por ciudad Latinoamérica Bodegaje Clase A



Resumen de Mercado Latinoamérica Bodegaje Clase A

Ciudad	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Vacancia (%)	Absorción Trimestral (m ²)	Absorción Acumulada (m ²)	Renta media mensual (USD/m ²)
Buenos Aires	2.255.100	125.000	9,70%	23.500	179.061	6,6
Rio de Janeiro	1.883.858	120.734	30,90%	18.781	99.040	5,11
Sao Paulo	8.091.118	602.633	21,70%	186.447	601.164	4,79
Santiago de Chile	2.629.164	153.656	4,40%	112.678	362.678	5,09
San José	2.339.775	62.216	1,60%	54.125	121.970	8,61
Monterrey	5.768.884	269.101	8,10%	76.171	325.761	4,19
Guadalajara	1.619.867	24.454	3,50%	24.621	93.929	3,95
Tijuana	2.978.208	192.054	2,70%	18.302	287.772	5,16
Ciudad de México	10.204.882	519.140	5,00%	55.965	603.587	5,19
Lima	1.286.630	281.570	18,00%	130.750	440.491	5,35
San Juan	199.742	0	10,50%	1.007	11.639	6,25
Latinoamérica	39.257.228	2.351.558	10,4%	702.347	3.127.092	5,48

GRAN SANTIAGO, CHILE 2º Semestre 2019 MERCADO INDUSTRIAL

Newmark Knight Frank

Glossary

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.

Stock

Inventario total de la superficie, expresado en metros cuadrados útiles, disponibles para la renta en un determinado mercado o submercado.

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.

Renta media

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

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.

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.

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.

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 por **Contemporá Servicios Financieros**
www.contemporas.com

Newmark and London-based partner **Knight Frank** operate from more than **330 offices** in established and emerging property markets on **six continents**. We act as the single point of contact for our clients, regardless of location. Our clients benefit from access to on the ground professionals who possess comprehensive local market intelligence and an in-depth understanding of their respective markets.



Newmark Grubb Knight Frank 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 Grubb Knight Frank Research Reports are also available at www.ngkf.com/research

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Grubb Knight Frank (NGKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NGKF. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision that 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 NGKF, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains.



Please recycle,
whenever possible