

MarketView Industrial Santiago

Primer Semestre 2011

www.cbre.cl

En Breve

Principales variaciones :

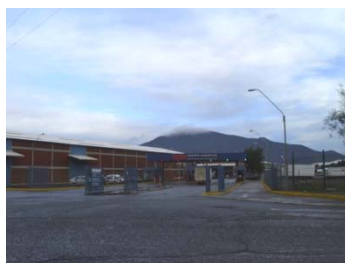
	Actual	Año	Sem
Arriendo	UF 0,12	↔	↔
Vacancia	1,4%	↓	↑
Ingreso	133.423 m ²	↑	↓

*Las flechas son indicadores de tendencias sobre períodos de tiempo específicos y no representan valores positivos ni negativos. (Por ejemplo, la absorción podría ser negativa pero aún así representa una tendencia positiva sobre un período determinado).

Nueva Oferta



Mersan se emplaza en un terreno de 38 hectáreas y cuenta actualmente con 46.000 m² construidos de bodegas industriales. También cuenta con módulos de oficina y patios de carga descubiertos y techados. Lo hemos considerado nueva oferta debido a que su reciente adquisición y relanzamiento lo posicionan como un nuevo centro logístico de bodegaje de importancia en la Zona Sur de Santiago.



BSF continúa su ritmo de crecimiento de 10.000 m² mensuales, en los centros Laguna Sur y La Farfana.

La dinámica actividad del mercado de centros de bodegaje industrial refleja el comportamiento de una economía con crecimiento sostenido y altas expectativas de desarrollo futuro.

Continuando la tendencia observada durante el año anterior, la primera mitad del año 2011 mostró nuevamente un fuerte crecimiento de la oferta.

Con 133.423 m² adicionados en nuevos centros y ampliación de los existentes, el crecimiento supera al observado en el mismo período en 2010, aunque no es tan alto como el del semestre recién pasado.

La absorción fue levemente inferior a la nueva oferta, por lo que la vacancia registró un aumento marginal, de 1,2% a 1,4%; esta tasa de vacancia es aún muy baja en relación a otros mercados y también respecto de los históricos observados en las diversas zonas de Santiago.

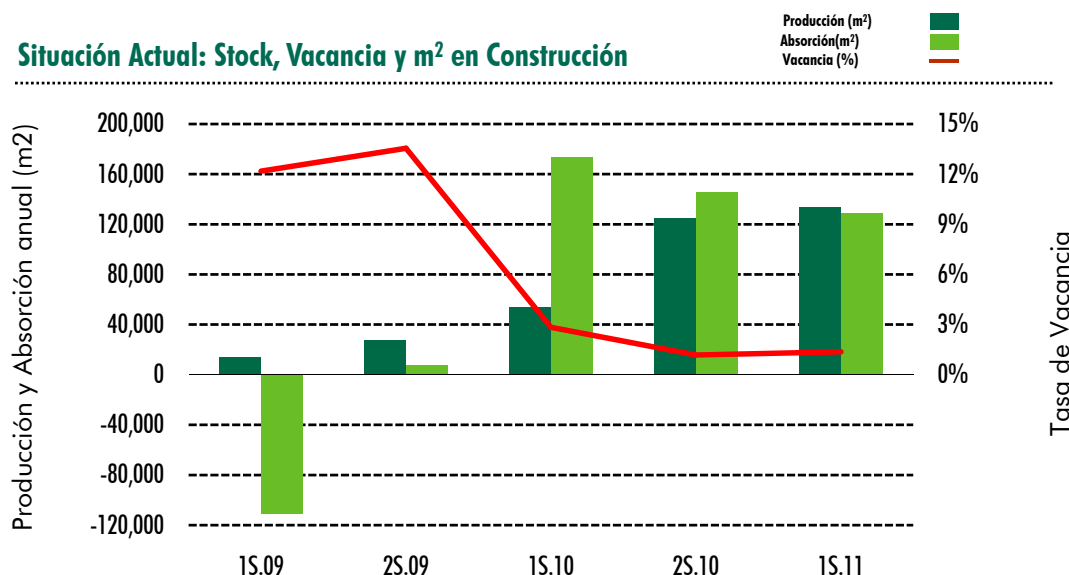
Los valores de arriendo de lista se han mantenido constantes, aunque se observa menor flexibilidad en las condiciones de negociación de los contratos.

El crecimiento del semestre se distribuye de la siguiente manera: en la zona Norte, con el ingreso de la primera etapa del nuevo Centro de Almacenaje Danco Miraflores y la primera etapa del nuevo Centro de Almacenaje FAC Lo Ruiz; en la zona Sur, con el relanzamiento al mercado del Centro Mersan; y en la zona Poniente, con el desarrollo continuo de BSF en La Farfana y Laguna Sur.

En este momento se encuentra en construcción un total de 239.000 m² aproximadamente, de los cuales alrededor de 180 mil m² debería ingresar durante el segundo semestre.

Entre los principales desarrollos en construcción, próximos a ser entregados, se encuentran: en la zona Norte, centro Lo Boza III de Flexcenter, Spacio Flex etapa IV, Etapa II del nuevo Centro Danco Miraflores, Etapa II del nuevo Centro FAC Lo Ruiz y la reconstrucción del centro Portofino. En la zona Poniente, Centros La Farfana y Laguna Sur de BSF, Primera etapa del nuevo CBP Centro de Bodegas Pudahuel, y la Etapa II del Centro Abertis Logistics.

Situación Actual: Stock, Vacancia y m² en Construcción



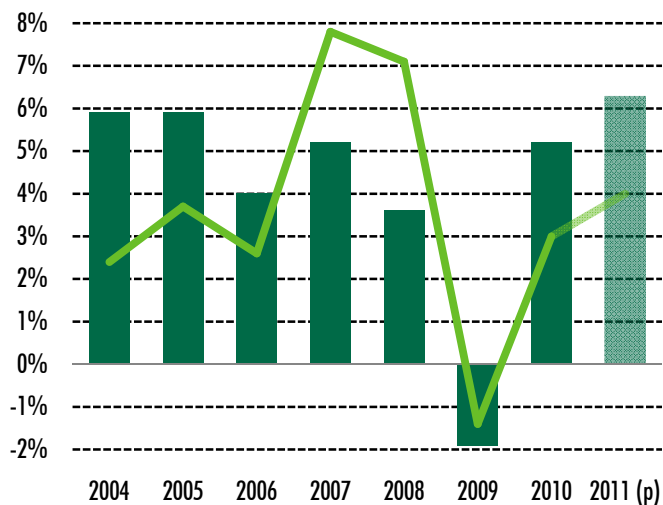
Mercado de Centros de Bodegaje

SUBMERCADO	AREA UTIL m2	VACANCIA %	VACANCIA m2	ABSORCIÓN m2	INGRESO m2	EN CONSTR. m2	ARRIENDO PROMEDIO UF/M2/mes
Norte	693.291	1,57%	10.886	24.209	19.635	140.264	0,13
Sur	285.561	4,20%	12.000	42.788	53.788	-	0,11
Centro	18.895	1,85%	350	1.456	-	-	0,12
Poniente	712.630	0,03%	200	60.300	60.000	98.500	0,11
TOTAL *	1.710.377	1,37%	23.436	128.753	133.423	238.764	0,12

* Se rebajaron del inventario 26.406 m2 de dos Centros de Bodegaje, que sufrieron daños con el terremoto de febrero 2010 y se encuentran en reconstrucción.

Condiciones Económicas

PIB 6,3%
IPC 4%



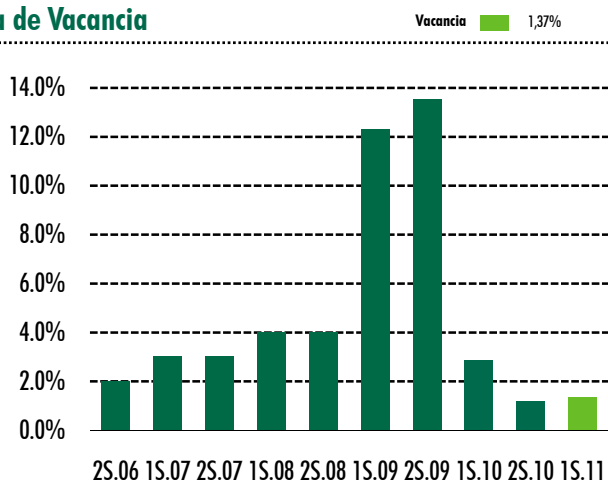
Corrigiendo al alza su estimación de crecimiento para Chile en 0,1%, la banca de inversión situó sus expectativas en 6,3% para 2011.

Las estimaciones de inflación continúan situándose en torno a un 4%. El IPC acumulado a junio es de 2,2%.

La tasa de desempleo del trimestre móvil febrero-abril se sitúa en 7%. El informe del INE no sólo destaca la mejoría trimestral del empleo, sino que también comparado con el mismo período del año pasado.

Las autoridades señalan que este año la economía va a seguir creciendo, el 2011 va a ser mejor que el 2010 y se continuará creando una cantidad importante de empleo.

Tasa de Vacancia

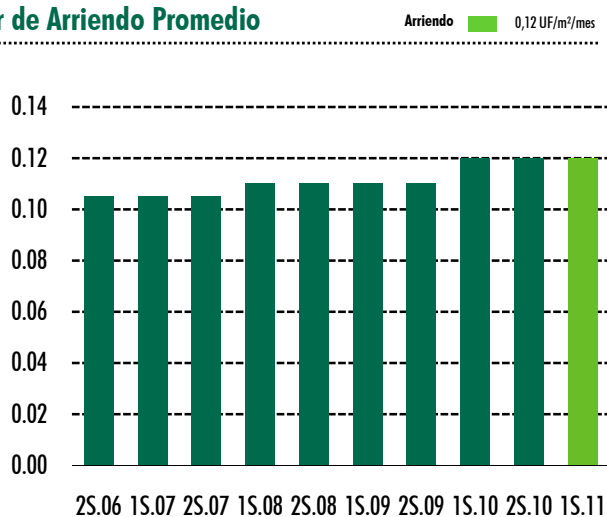


El primer semestre de 2010 refleja la continuidad de la tendencia observada durante el año pasado.

La fuerte actividad económica ha impulsado un aumento en la demanda por espacios de bodegaje industrial, absorbiéndose semestre a semestre toda la nueva producción, manteniéndose la vacancia en valores muy discretos, bajo el 2%.

Se espera que durante el resto del año la demanda continúe fuerte, parte importante de las superficies que se encuentran actualmente en construcción ya están arrendadas, por lo que la vacancia se mantendrá baja.

Valor de Arriendo Promedio



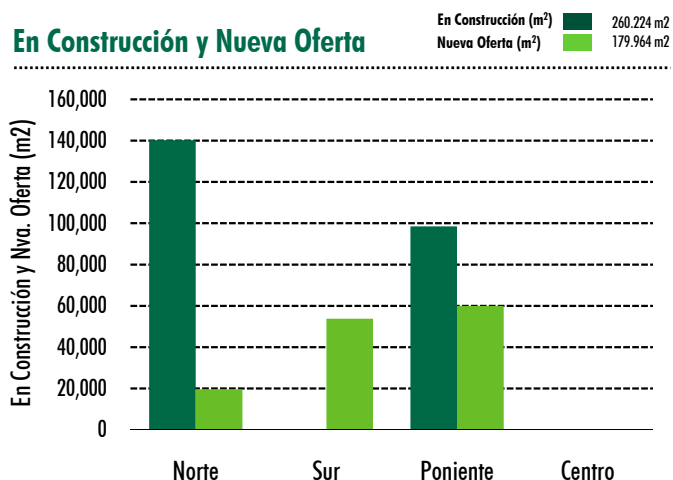
La estabilidad de los precios es la principal característica de los mercados inmobiliarios en Santiago, tanto en oficinas como en el ámbito industrial.

Si bien a medida que la oferta es escasa las condiciones de negociación se vuelven menos flexibles, los valores de lista tienden a mantenerse constantes.

Se observa en el largo plazo una muy leve tendencia al alza, la que es consistente con una mejoría en los estándares de los nuevos centros construidos, los que progresivamente se adaptan a los requerimientos de usuarios de nivel internacional.

El hecho de que la legislación y la costumbre protejan el cumplimiento de los plazos de los contratos, implica que las negociaciones tienen una mirada de largo plazo, factor que favorece una cierta insensibilidad de los precios a las variaciones temporales de stock.

En Construcción y Nueva Oferta



La cantidad de m² en construcción del período es de 238.000 m², mostrando una disminución discreta respecto del semestre anterior. Los desarrolladores han puesto en marcha oportunamente sus proyectos para satisfacer la fuerte demanda de los últimos meses, y mantienen un saludable stock de nuevas etapas para dar continuidad a la producción de los próximos semestres.

Del total de m² en construcción, aproximadamente el 80% debería ingresar durante la segunda mitad del año, distribuidos en las zonas Norte y Poniente en proporciones similares.

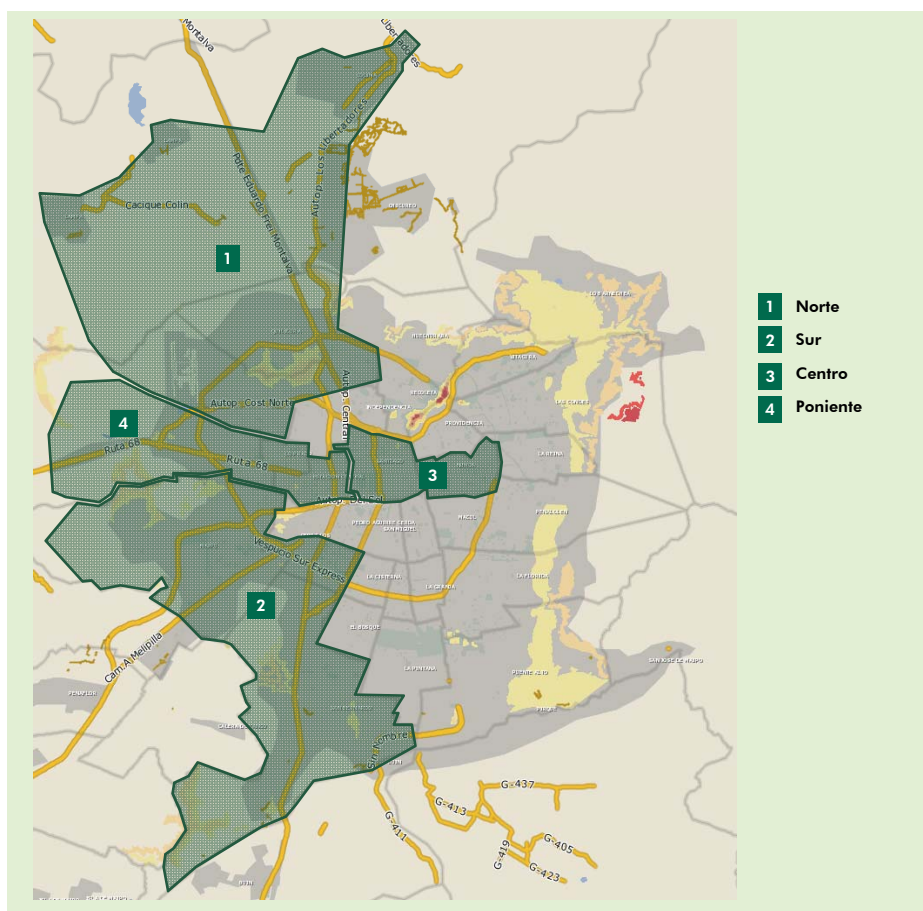
Existen terrenos y desarrollos por etapas que están listos para continuar aumentando la oferta en la medida en que la demanda se mantenga fuerte.

1 UF = US\$ 46,46 al 30/06/11

Descripción de Submercados

SUBMERCADO	TOTAL M2	% MERCADO
Norte	693.291	40,5%
Sur	285.561	16,7%
Centro	18.895	1,1%
Poniente	712.630	41,7%
Total	1.710.377	100,0%

Zonas Industriales de Santiago



Centro de Bodegaje

Instalaciones que tienen por objeto exclusivo ofrecer espacios físicos de bodegas con oficinas en arriendo, que acogen a más de un usuario y que en lo concerniente a espacios comunes funcionan bajo una administración central.

Precio promedio de renta

Se determina multiplicando el precio promedio de cada Centro de Bodegaje incluido en el inventario por su respectivo espacio disponible, entonces se suman los productos y luego se divide entre el total de espacio disponible en el inventario.

Cobertura de mercado

Todos los Centros de Bodegaje en las principales áreas del mercado, que tengan como mínimo 15.000 m2 útiles de construcción.

Absorción

Se refiere al cambio en los metros cuadrados ocupados entre un periodo y el siguiente.

Superficie rentable

Se refiere a la superficie de área neta rentable, excluyendo las áreas comunes.

Superficie ocupada

Superficie rentable que no se encuentra vacante.

Superficie en construcción

Centros de Bodegaje cuya construcción se ha iniciado y como evidencia de ello están en primera instancia, la excavación y los trabajos de cimentación.

Tasa de vacancia

Metros cuadrados desocupados divididos entre el total de superficie o superficie rentable.

Zona Norte

Incluye las comunas: Colina, Lampa, Quilicura, Renca, Conchalí y Pudahuel Norte.

Zona Sur

Incluye las comunas: San Bernardo, Lo Espejo y Maipú

Zona Centro

Incluye las comunas: Ñuñoa y Santiago

Zona Poniente

Incluye las comunas: Estación Central y Pudahuel poniente.

Para mayor información sobre este reporte MarketView, favor contactar:
Paula Rodríguez, Marketing, Research & Consulting Manager, CB Richard Ellis
 Magdalena 140, of. 901, Las Condes
www.cbre.cl

T. 562.562.2622 F. 562.562.2605
paula.rodriguez@cbre.com

© Copyright 2011 CB Richard Ellis (CBRE) Las estadísticas contenidas en este informe pueden representar datos diferentes a los utilizados para generar las estadísticas del Índice Nacional de Vacancia y Disponibilidad publicado por el Departamento de Comunicaciones Corporativas de CB Richard Ellis o por la unidad de Investigación y Proyecciones Económicas de CB Richard Ellis (Tortoise Research). La información contenida en este reporte ha sido obtenida a través de fuentes confiables. A pesar de que no dudamos su veracidad, no la hemos verificado y por tanto no la garantizamos, justificamos o representamos. Es su entera responsabilidad confirmar la veracidad de esta información en su totalidad. Cualquier proyección, opinión o suposición ha sido usada como ejemplo solamente y no representa el actual o futuro comportamiento del mercado. Esta información ha sido diseñada exclusivamente para el uso de los clientes de CB Richard Ellis y no puede ser duplicada sin previa autorización de CB Richard Ellis.