

# MarketView

## Santiago Industrial

Segundo Semestre 2011

www.cbre.cl

### En Breve:

Variaciones desde el anterior:

	Actual	Año	Sem.
Vacancia	1.8%	↑	↑
Valor Prom. Arr.	UF 0.12	↔	↔
Absorción	145.809 m2	↓	↑
Construcción	176.513 m2	↓	↓

\*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).

### Destacados:

- El año 2011 tuvo la producción y absorción más altas de los últimos 10 años.
- Niveles de producción y absorción del semestre son muy similares a los de la primera mitad del año.
- Valores de arriendo en algunos centros muestran tendencia a aumentar, sin embargo la variación en el promedio del mercado es marginal.
- Tasa de vacancia experimenta leve alza explicada por fuerte aumento de oferta durante el año.
- Se mantiene alta la superficie de futuros proyectos en construcción.

Durante el 2011 se construyó la mayor cantidad de metros cuadrados en centros de bodegaje industrial de los últimos 10 años. 152.683 m2 fue la nueva oferta del segundo semestre, y el total anual superó los 286.000 m2, es decir, 1,6 veces la producción del 2010, y 2,5 veces la producción anual promedio de los últimos 10 años.

La producción acumulada en estos dos últimos años, equivale al 35% del tamaño del mercado existente a fines de 2009.

El significativo aumento en la oferta fue impulsado por una alta demanda, que se activó durante el 2010, tras haberse mantenido latente durante años de vacancia muy cercana a cero; se absorbió ávidamente la producción a la misma velocidad con que esta entró al mercado. Con 145.809 m2 de absorción neta en el segundo semestre, el año termina con un total de 241.017 m2.

Los valores de arriendo promedio muestran apenas una variación marginal al alza, debida a discretos aumentos observados en algunos centros.

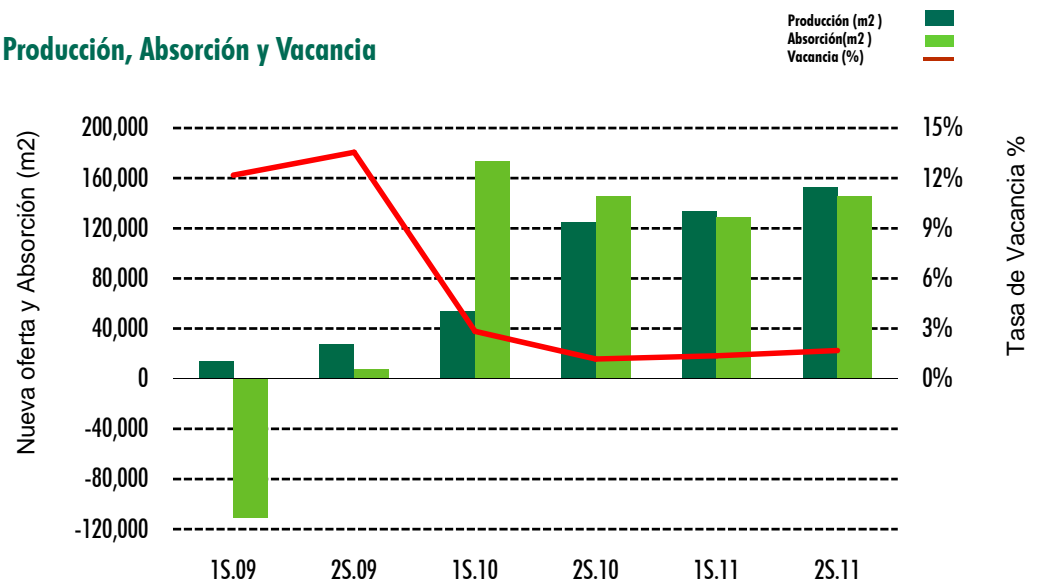
La vacancia se mantiene en niveles muy bajos, el aumento reflejado entre la primera y la segunda mitad del año, de 1,4% a 1,7%, es muy leve y no debería interpretarse como una detención del crecimiento de la demanda, ni como el final del desequilibrio entre oferta y demanda acumulado en años previos.

El excelente desempeño del mercado ha alentado a los desarrolladores a continuar ampliando sus centros, construyendo en nuevos terrenos o bien adquiriendo instalaciones industriales para ser recicladas.

En este momento se encuentran en construcción 176.513 m2 y otros 85.500 m2 están en proyecto o en obras preliminares, por lo que se espera que la producción del 2012 será cercana a la de este año.

Cabe destacar que la mayor parte de los proyectos incorporados al mercado en el segundo semestre, y los que se encuentra en construcción, se ubica en las zonas Norte y Poniente, áreas que concentran el 83% del stock total existente a la fecha.

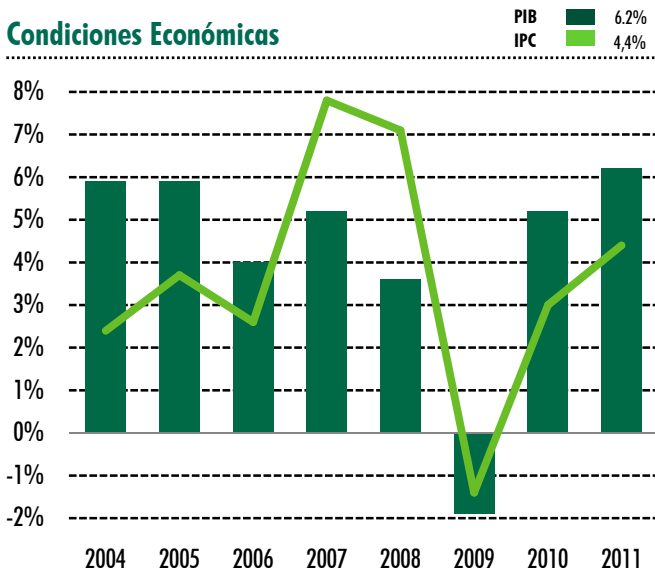
### Producción, Absorción y Vacancia



## Mercado de Centros de Bodegaje

SUBMERCADO	AREA UTIL m <sup>2</sup>	VACANCIA %	ABSORCIÓN m <sup>2</sup>	INGRESO m <sup>2</sup>	EN CONSTR. m <sup>2</sup>	ARRIENDO PROMEDIO UF/M2/mes
Norte	718.975	2,3%	67.586	73.183	76.038	0,121
Sur	285.561	2,2%	32.623	27.000	-	0,112
Centro	18.895	0,0%	350	-	22.000	0,120
Poniente	765.130	1,0%	45.250	52.500	78.475	0,112
<b>TOTAL</b>	<b>1.788.561</b>	<b>1,7%</b>	<b>145.809</b>	<b>152.683</b>	<b>176.513</b>	<b>0,117</b>

### Condiciones Económicas



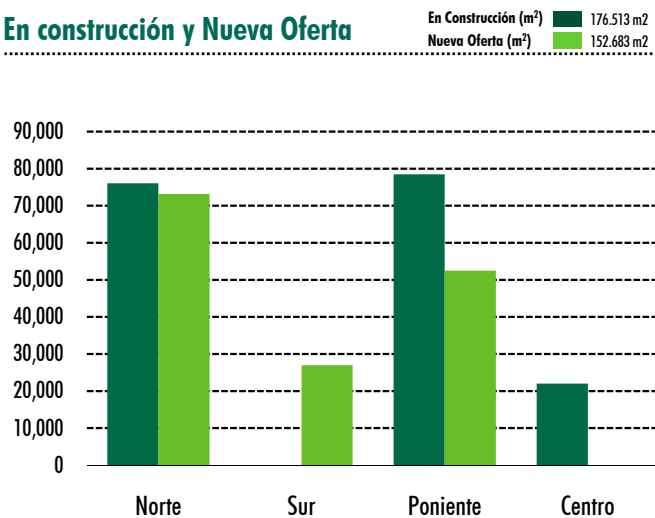
El IPC de diciembre fue de 0,6%, con lo que la variación anual acumulada del índice alcanza el 4,4%, superando levemente los pronósticos realizados tanto por el Gobierno como el sector privado.

La última proyección del Banco Central del crecimiento del PIB para el año 2011 se sitúa en 6,2%, una décima menor a la cifra estimada en el trimestre anterior. A la vez, la estimación para 2012 se redujo desde 4,75% a 4,25%, debido a una posible recesión en Europa el próximo año.

En el trimestre móvil septiembre – noviembre, en línea con las expectativas del país, la tasa de desocupación llegó a 7,1%, registrando una disminución de 0,1 punto porcentual respecto del período anterior. El nivel de desocupación es idéntico al observado en el mismo período del año anterior.

Debido a las variaciones en la cotización del dólar, al término del 2S la relación UF/dólar disminuyó respecto del semestre anterior, de 46,46 a 42,75.

### En construcción y Nueva Oferta

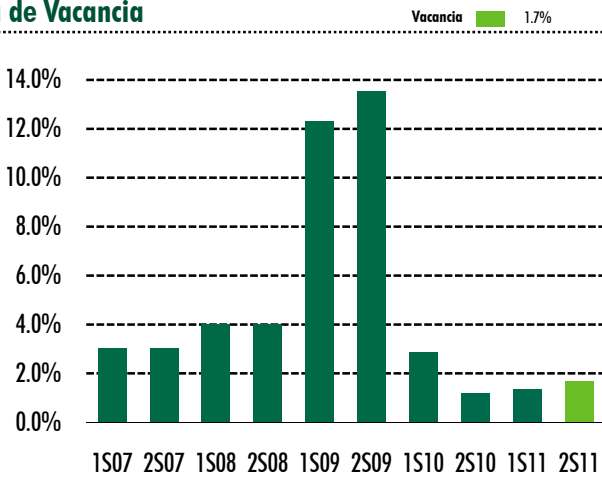


La zona norte concentra el mayor ingreso de nueva oferta, con 73.183 m<sup>2</sup>; le sigue la zona poniente, con 52.500 m<sup>2</sup>; y un nuevo centro de 27.000 m<sup>2</sup> se inauguró en la zona sur, en San Bernardo.

La mayor cantidad de proyectos en construcción se divide entre la zona poniente, con 78.475 m<sup>2</sup> y la zona norte, con 76.038 m<sup>2</sup>; adicionalmente, luego de mucho tiempo sin actividad, la zona centro incorpora 22.000 m<sup>2</sup> en la comuna de Ñuñoa, con la compraventa y remodelación de las antiguas instalaciones de un laboratorio ubicadas en calle Marathon, que estarán disponibles para arriendo a fines de 2012. Estas superficies, que suman un total de 176.513 m<sup>2</sup>, deberían ingresar al mercado a lo largo del año 2012.

En tanto, existen adicionalmente 85.500 m<sup>2</sup> en proyectos que se encuentran actualmente en etapa de proyecto u obras preliminares, que podrían aumentar la producción 2012, o ingresar al mercado durante 2013.

### Tasa de Vacancia



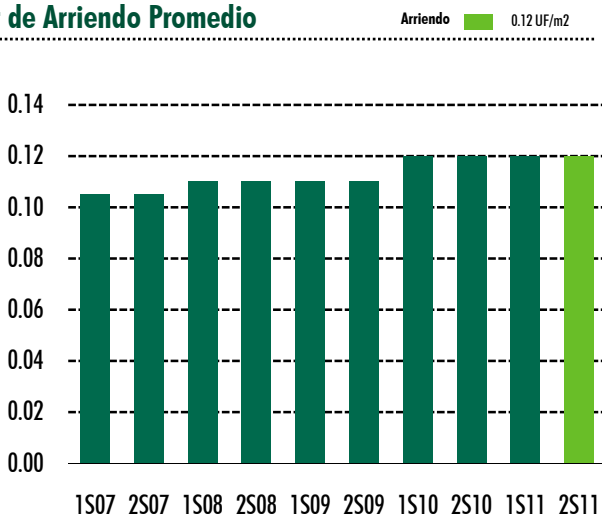
La tasa de vacancia del período es de 1,7%, sólo marginalmente superior al del semestre pasado, de 1,4%. Esta vacancia, que es muy baja en comparación a las observadas en mercados en equilibrio, se explica por una demanda muy fuerte, que no sólo ha sido capaz de absorber inmediatamente toda la nueva producción, sino que además mantiene una parte insatisfecha a la espera de nueva oferta.

Dado que en los próximos semestres se mantendrá el ritmo del ingreso de nueva oferta, la evolución de la tasa de vacancia dependerá de la magnitud de la demanda futura.

De mantenerse la economía nacional con un crecimiento sostenido como hasta ahora, la vacancia deberá permanecer en rangos similares a los observados en los últimos dos años, es decir, por debajo del 3%.

En cambio, si la inestabilidad de la economía mundial afectara de forma importante la situación local, y la demanda se contrajera, la vacancia podría subir, pero sería muy improbable que llegara a superar el 10%.

### Valor de Arriendo Promedio

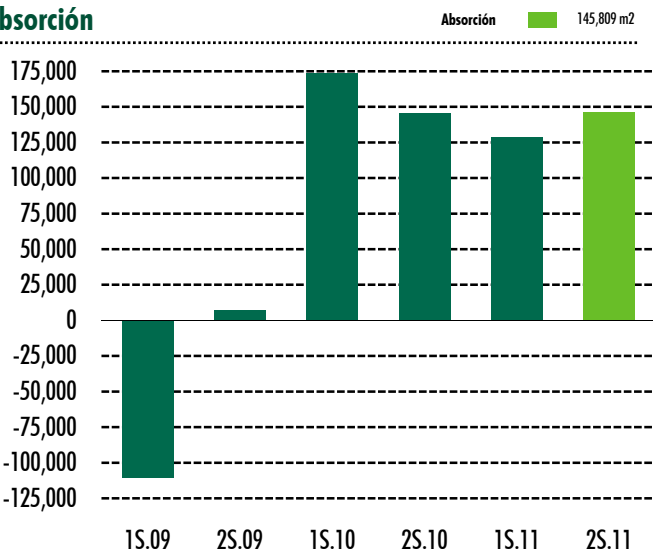


Si bien la vacancia es baja, se percibe una situación de escasez y hay optimismo en el mercado, sólo algunos centros han optado por aumentar los valores de arriendo en los nuevos contratos.

Las variaciones observadas corresponden a casos puntuales, sin embargo marcan una tendencia, ya que ningún centro presentó bajas en los valores. La mayoría, en tanto, mantuvo el valor promedio de arriendo del semestre anterior.

La explicación de esta situación radica en la visión de largo plazo de los desarrolladores, quienes históricamente han mostrado un criterio conservador a la hora de tomar decisiones sobre sus valores de arriendo, privilegiando las relaciones de largo plazo con los ocupantes.

### Absorción



1 UF = US\$ 42,75 al 31/12/11

La absorción del semestre fue de 145.809 m2, manteniéndose dentro del rango observado en los últimos dos años, muy superior al promedio histórico.

Entre 2002 y 2011 la absorción anual promedio fue aproximadamente 100.000 m2. Esto significa que los casi 600.000 m2 de absorción acumulada en los últimos dos años, corresponden a la demanda histórica de 6 años, o en otros términos, a casi un tercio del tamaño total del mercado actual.

Existe un buen desempeño del mercado, expectativas positivas de crecimiento y optimismo entre los desarrolladores, que continúan construyendo y planeando ampliar sus instalaciones. No obstante, un crecimiento de la demanda de las dimensiones del observado durante 2010 y 2011 difícilmente podría mantener su ritmo en el largo plazo. Por esta razón, se espera que en los próximos semestres el crecimiento de la demanda disminuya su velocidad.

Descripción de Submercados

SUBMERCADO	TOTAL M2	% MERCADO
Norte	718,975	40.2%
Sur	285,561	16.0%
Centro	18,895	1.1%
Poniente	765,130	42.8%
<b>Total</b>	<b>1,788,561</b>	<b>100.0%</b>

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.

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.

Precio promedio de renta

Valores expresados en UF/m2/mes

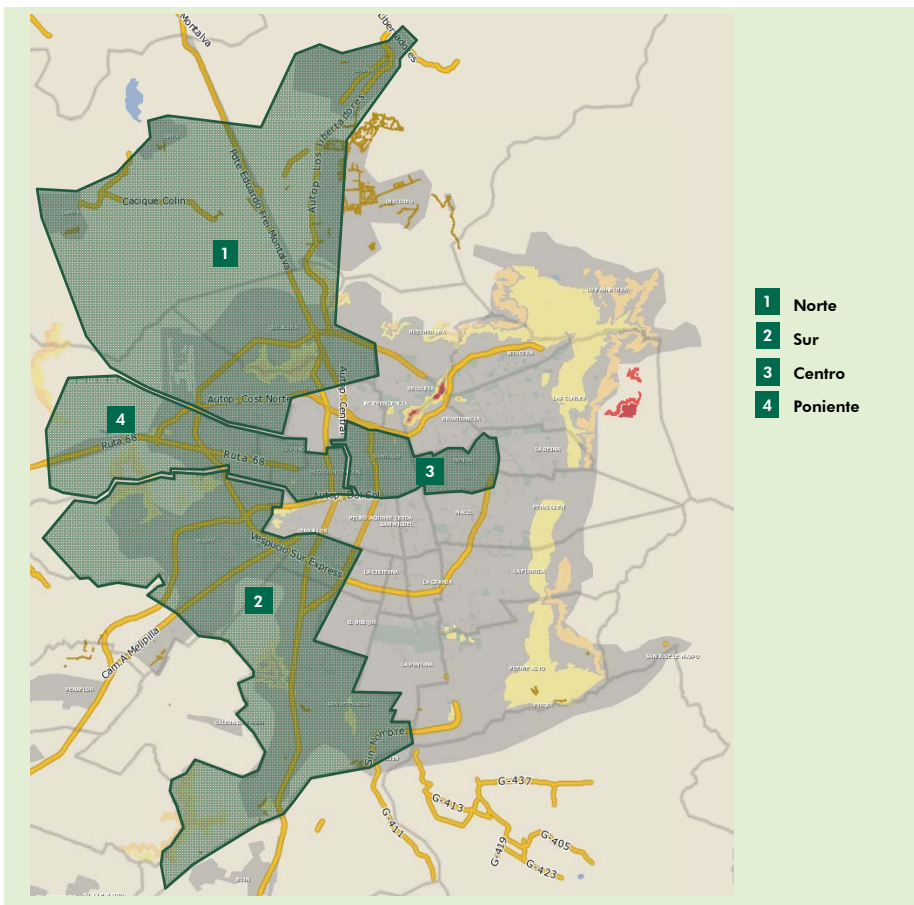
For more information regarding the MarketView, please contact:

**Paula Rodríguez, Manager Marketing and Research CBRE**

Magdalena 140, Of. 901, Las Condes Santiago, Chile

T. 56 2.562.2622 F. 56 2 562 2605 paula.rodriguez@cbre.com

Zonas Industriales de Santiago



© Copyright 2011 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 CBRE o por la unidad de Investigación y Proyecciones Económicas de CBRE Econometric Advisors. 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 presentamos. 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 CBRE y no puede ser duplicada sin previa autorización de CBRE.