

MarketView

Industrial Santiago

Primer Semestre 2010

www.cbre.cl

En Breve

Principales variaciones :

	Actual	Año	S
Arriendo	UF 0,12	↑	↑
Vacancia	2,84%	↓	↓
Ingreso	53.752 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



Centro Industrial Abertis Logisticspark Santiago, ubicado en la comuna de Pudahuel (Zona Poniente); en su primera etapa cuenta con una superficie útil de 20.000 m². Ubicado dentro del parque industrial ENEA, cuenta con una superficie total de 63 hectáreas, donde se construirán 335.000 m² de almacenes para arrendar y 15.000 m² de servicios.



Centro de Bodegas La Farfana, de Bodegas San Francisco, ubicado en la comuna de Pudahuel (Zona Poniente), en su primera etapa cuenta con una superficie útil de 29.000 m². Proyecta construir más de 700.000 m² de bodegas y ser el más grande de Chile.

Los mercados en Chile han estado muy activos, y los Centros de Bodegaje Industrial no son la excepción.

Tras un año 2009 que reflejó los efectos de la crisis financiera mundial, la primera mitad del 2010 ha mostrado una importante reactivación, que se observa en el ingreso de nuevos centros, la absorción de importantes superficies, con la consecuente disminución de la vacancia y una leve presión al alza en los valores de arriendo.

A pesar de que el terremoto ocurrido en Febrero dañó seriamente las instalaciones de dos centros, la superficie que se encuentra en reconstrucción es apenas el 2% de la superficie total disponible. Esto implica dos buenas noticias: primero, que la calidad de las construcciones de bodegas, al igual que los edificios en altura de la capital, pasaron satisfactoriamente una dura prueba de calidad, lo que suma atributos ante la mirada de inversionistas extranjeros.

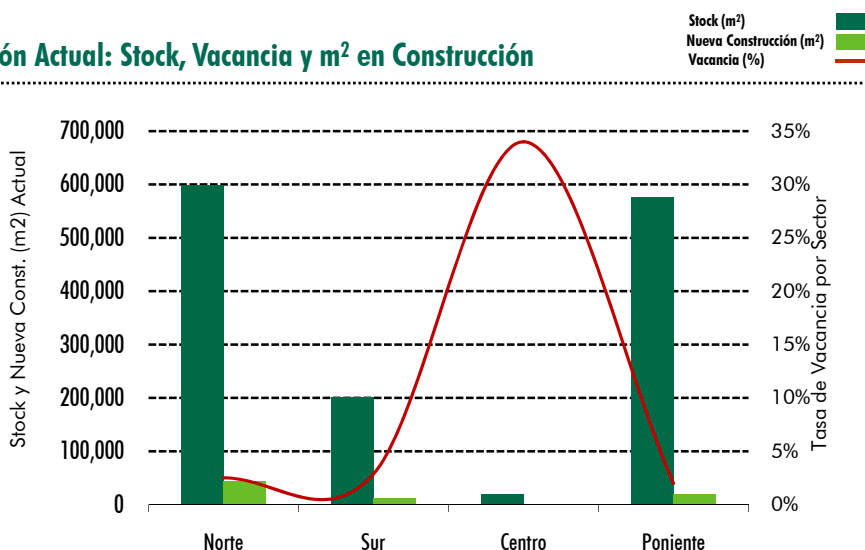
En segundo lugar, es relevante destacar que la significativa disminución observada en la vacancia se explica principalmente por la mayor actividad económica, y no por una disminución de las superficies disponibles.

La absorción observada durante el semestre llegó a casi 200.000 m². Esto significa que, descontando los 26.406 m² que se encuentran en reconstrucción, el mercado absorbió más de 173.000 m², lo que incluye las nuevas superficies que ingresaron durante el semestre y parte importante de la vacancia observada durante el año anterior.

53.752 m² de nuevas edificaciones ingresaron al mercado, en tres centros que se inauguraron recientemente: la primera etapa de 20.000 m² de Abertis Logisticspark, que ingresó al mercado con el 50% de su capacidad arrendada y se encuentra en construcción la siguiente etapa. También en Pudahuel, la fase inicial del Centro de Bodegas La Farfana, de BSF, proyectado como el más grande de Chile, agregó 29.000 m². Adicionalmente, se integró en la comuna de Quilicura la primera etapa del nuevo centro Spacioflex, con 4.752 m², a los que se irán agregando sucesivas etapas hasta completar 25.000 m².

Se encuentran en construcción 46.300 m², distribuidos en tres centros ya existentes, que ampliarán sus instalaciones en Quilicura, San Bernardo y Pudahuel.

Situación Actual: Stock, Vacancia y m² en Construcción



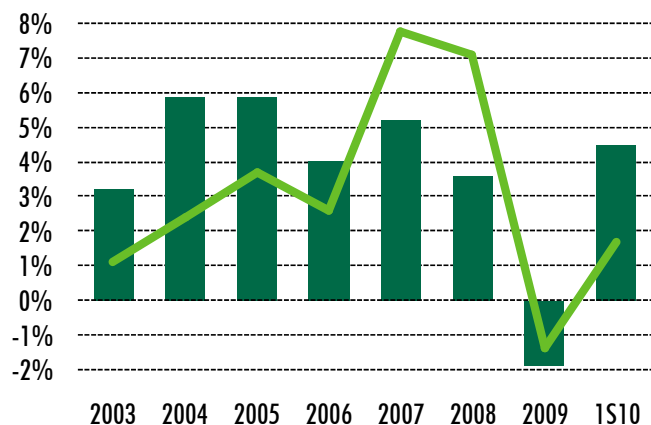
Mercado de Centros de Bodegaje

Submercado	Área Útil m ²	Vacancia %	Nuevo Ingreso m ²	En Construcción m ²	Arriendo Prom. UF/m ² /mes
Zona Norte	598.904*	2,40	4.752	14.300	0,12
Zona Sur	202.061	2,86	-	12.000	0,11
Zona Centro	18.895	34,40	-	-	0,11
Zona Poniente	577.130	2,15	49.000	20.000	0,13
Total	1.396.990	2,84	53.752	46.300	0,12

Se rebajaron del inventario 10.641 m² de Panamericana Center y 15.765 m² de Centro Logístico Portofino, que fueron seriamente dañados por el terremoto de febrero 2010 y se encuentran en reconstrucción.

Condiciones Económicas

PIB 4,5
IPC 1,7%

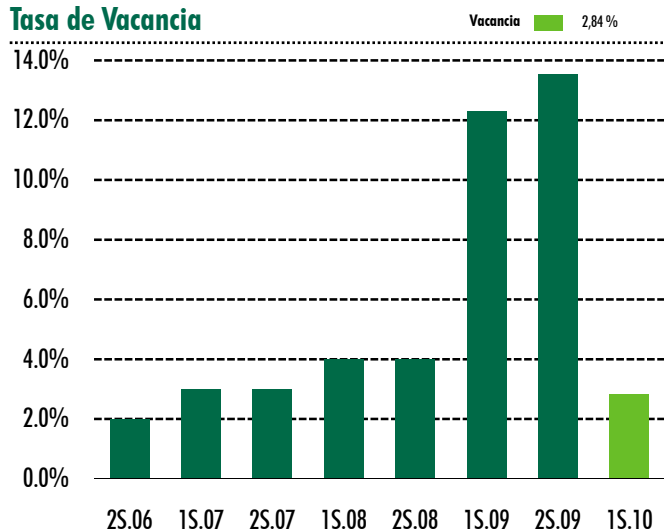


Las proyecciones de crecimiento del PIB para el año 2010 se estabilizan en torno a 4,5%.

El índice de Precios al Consumidor acumuló un alza de 1,7% durante los seis primeros meses del año.

La tasa de desempleo registró una leve alza en el trimestre móvil marzo-mayo 2010, según el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), esta alcanzó a 8,8%, luego de haber anotado a 8,5% durante el trimestre anterior. En el mismo período el año pasado, la tasa era de 10,2%. Por lo tanto, a pesar del leve repunte observado, la tendencia general es a la baja.

Tasa de Vacancia

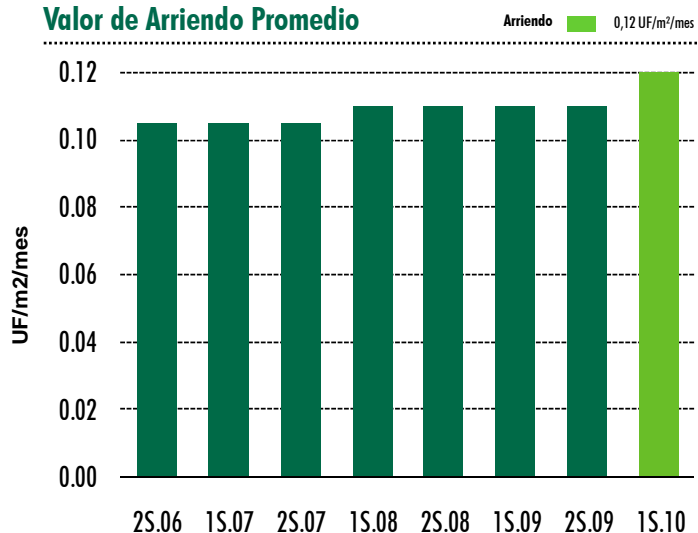


Se observa una fuerte caída de la tasa de vacancia en este semestre, retornando ésta a los valores observados antes de la crisis financiera de 2008.

El comportamiento de la vacancia indica una reactivación del mercado de bodegaje, ya que no sólo se redujo el stock que se quedó sin ocupantes durante la crisis, sino que además se absorbió rápidamente el nuevo ingreso, que superó los 50.000 m².

Si la actividad económica mantiene el ritmo mostrado durante la primera mitad del año, el mercado deberá absorber sin problemas los metros cuadrados que se encuentran en construcción, por lo tanto la vacancia debería mantenerse en torno a sus niveles históricos, bajo el 4%.

Valor de Arriendo Promedio

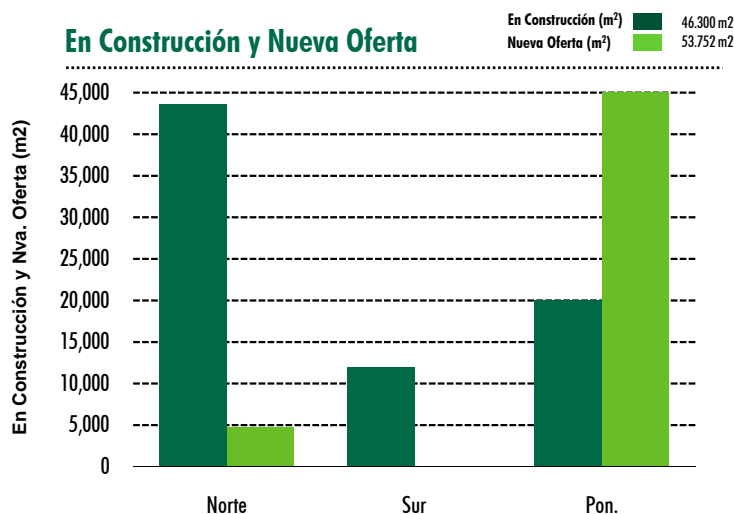


El valor promedio de arriendo en Centros de Bodegaje muestra una leve alza en este semestre. Esta media se calcula ponderando los valores de arriendo de cada centro por los metros disponibles respectivos.

De este modo, la mayor disponibilidad en centros nuevos de alto standard de calidad, tiende a elevar la media. Por otra parte, los desarrolladores reconocen el aumento de valores en sus instalaciones debido a la repentina variación experimentada por la vacancia durante los últimos meses.

Se mantiene la tendencia establemente ascendente, y se observa continuidad en las variaciones de este mercado.

En Construcción y Nueva Oferta



1 UF = US\$ 39,55 al 30/06/10

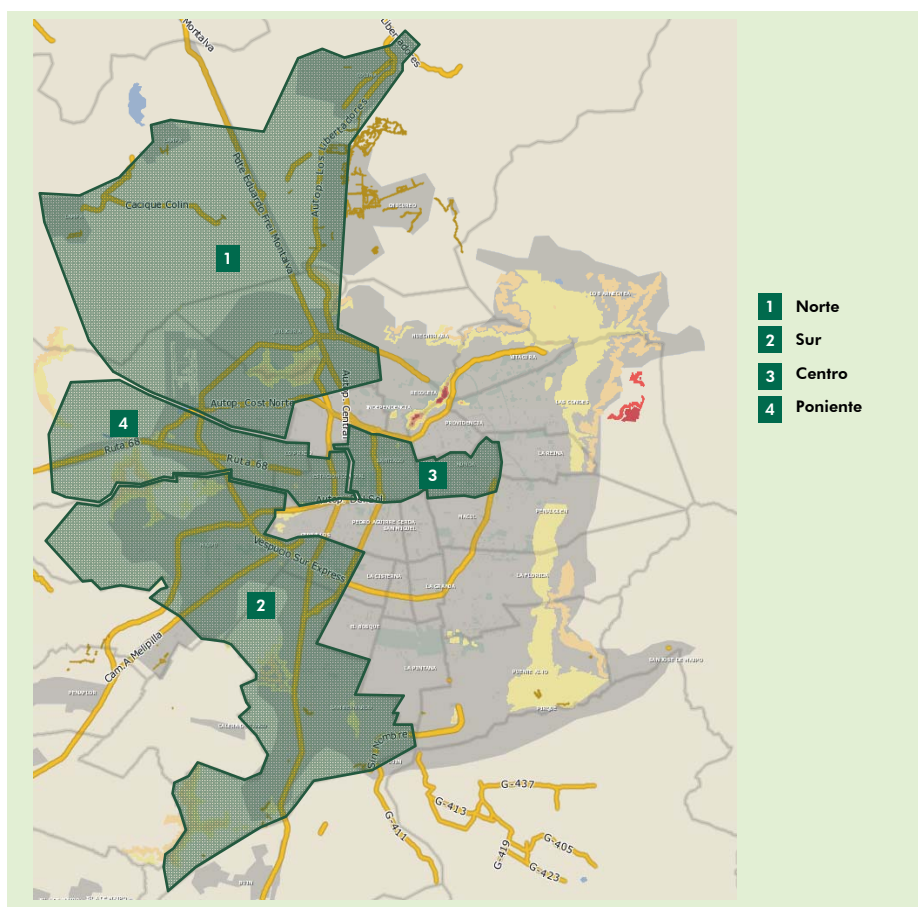
En la zona Norte existe un proyecto en construcción de 14.300 m² útiles de Bodegas; en el sector Poniente, se agregarán 20.000 m²; y en la zona Sur, se sumarán 12.000 m² adicionales

Durante el año 2010 en total, deberán ingresar alrededor de 100.000 m², cifra que representa aproximadamente el 7% del stock actual de espacios en arriendo en centros de bodegaje industrial en Santiago.

Descripción de Submercados

Zona	Total m ²	Porcentaje del Mercado
Norte	598.904	42,9 %
Sur	202.061	14,5 %
Centro	18.895	1,4 %
Poniente	577.130	41,3 %
Total	1.396.990	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 2009 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.