

OFERTA

Oferta Clase I

El primer semestre del año se desarrolla dentro de un pobre desempeño de la economía local, presentando indicadores macro económicos por debajo de las expectativas del regulador, que auguran un bajo crecimiento para cierre del ejercicio en curso. En línea con este escenario, el mercado de bodegas para arriendo se observa cauteloso, cerrando el semestre con una acotada nueva oferta, registrando ingresos por un total de 63.025 m² consistentes principalmente en ampliaciones de centros existentes. Dichos ingresos son un 64% mas bajo que el semestre anterior, cifra histórica solo registrada en el inicios de los años 2009 y 2015.

Al cierre del período en estudio, el stock de bodegas Clase I se compone de 80 centros, en un total de 3.783.753 m² de bodega^(*).

Oferta Clase II

Sin registrar ingresos durante el período, el stock de bodegas Clase II suma un total de 258.821 m²^(**), distribuidos en 17 centros. Dichos centros se concentran en el corredor Norte, con un 60% del stock total del mercado Clase II, con 10 centros en funcionamiento, le sigue el corredor Nor Poniente con un 25% de participación y un total de 4 centros.

(*)Nota: Se elimina del catastro de GPS un Centro de Bodegaje de 12.000 m² de bodega en corredor Oriente, que recicla su terreno para desarrollo inmobiliario habitacional.

(**)Nota: Se incorpora a catastro GPS un Centro de Bodegaje en corredor Norte posterior a su recepción final, con 11.026 m² de bodega.

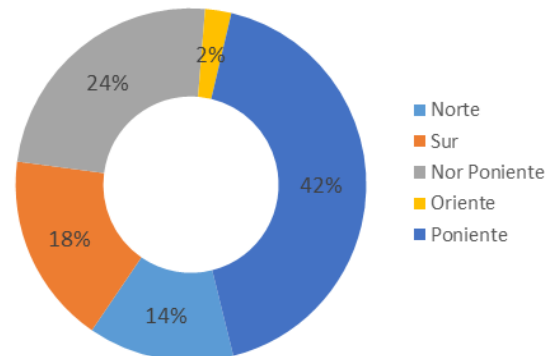


LOGICENTRO MIRAFLORES, RENCA

TENDENCIAS

- Durante este periodo se incorpora al mercado Clase I un total de 63.025 m²
- La Vacancia para la Clase I alcanza un 7,34 %, con 277.655 m²
- El precio promedio ponderado de bodegas Clase I es de 0,109 uf/m²
- Se produce una absorción de 64.831 m² en Clase I y 6.090 m² en Clase II

CONCENTRACION Clase I



CLASIFICACION C.B.

Bodegas Clase I:

Subdivisión mínima bodega 800 m²
 Subdivisión máxima bodega: Sin límite
 Superficie mínima centro 6.500 m²
 Altura Mínima 8 m

Bodegas Clase II:

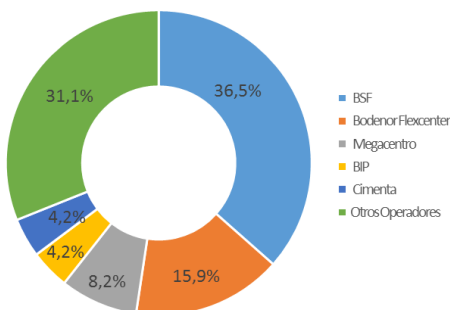
Subdivisión mínima bodega: 200 m²
 Subdivisión máxima bodega: 1.800 m²
 Debe contar con oficinas
 Superficie mínima centro 6.500 m²
 50% del centro debe corresponder a bodegas de este formato

PARTICIPACION DE MERCADO

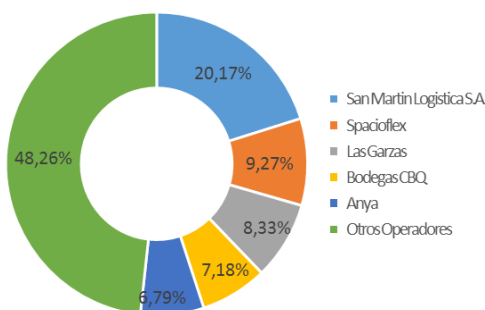
El mercado de bodegas Clase I es liderado por Bodegas San Francisco, quien concentra un 36,5% del stock total con 1.382.441 m² de bodega, distribuidos en 7 centros. Le sigue Bodenor Flexcenter con un 15,9% de participación, equivalentes a 599.811 m². En tercer lugar ubicamos a la red Megacentro con un 8,2% del inventario, en 9 centros que suman un total de 311.040 m².

En Clase II, lidera el mercado el operador San Martin Logística con un 20,2% de participación, equivalentes a 52.200 m², seguido por Spacioflex con un 9,3% del stock total, equivalentes a 24.000 m². En tercer lugar ubicamos al operador Las Garzas, quien en sus dos centros Clase II acumula un total de 21.548 m², con una participación de un 8,7%.

Clase I



Clase II



C.B. EXISTENTE DESTACADOS



CIUDAD DE LOS VALLES TRADE CENTER
Pudahuel

Bodegas desde 120 a 1.000 m²



BODEGAS PUERTA SUR
San Bernardo

Módulos desde 780 m²

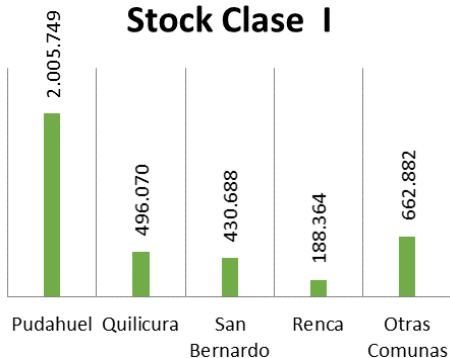


MEGACENTRO MIRAFLORES
Renca

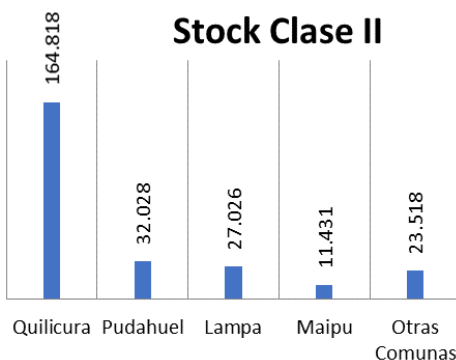
Bodegas desde 283 m² a 1.088 m² mas Oficinas desde 35 a 68 m²

INVENTARIO POR COMUNA

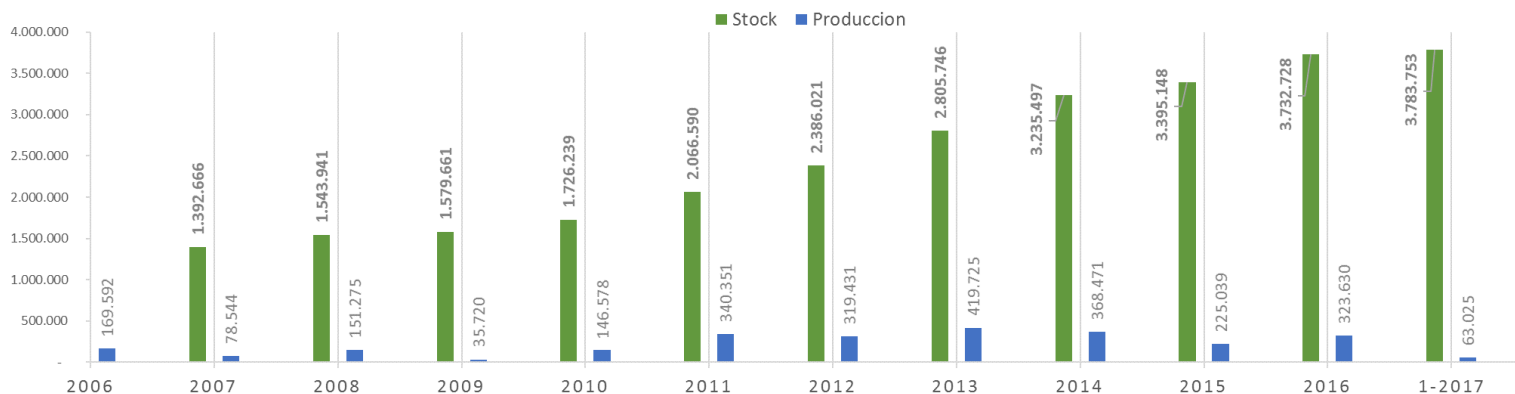
Stock Clase I



Stock Clase II



EVOLUCION DE LA PRODUCCION – CLASE I

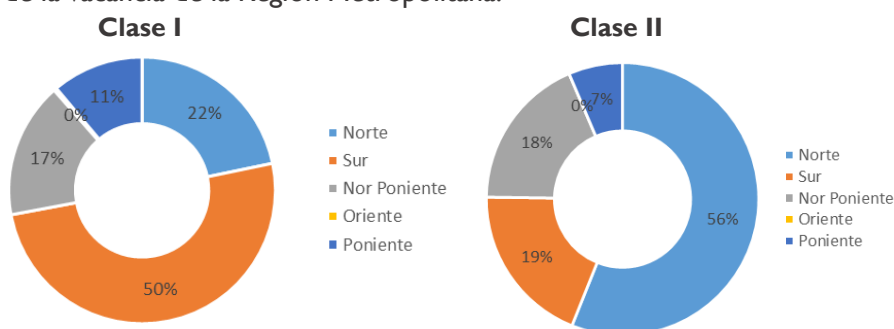


VACANCIA Y ABSORCIÓN

Al cierre del primer semestre del año, la tasa de vacancia del mercado de bodegas Clase I se sitúa en un 7,34%, equivalentes a 277.655 m² de bodega, dicha tasa se observa levemente a la baja en relación al período anterior, con solo un 2% de variación en el mercado global.

En el análisis por corredor, se destaca el desempeño de la zona Nor Poniente, que registra una disminución en su superficie disponible, situando su tasa de vacancia en un 5% de su stock total, con un 33% de disminución en relación al período anterior, y que sin registrar ingresos, presenta una absorción neta de 22.659 m².

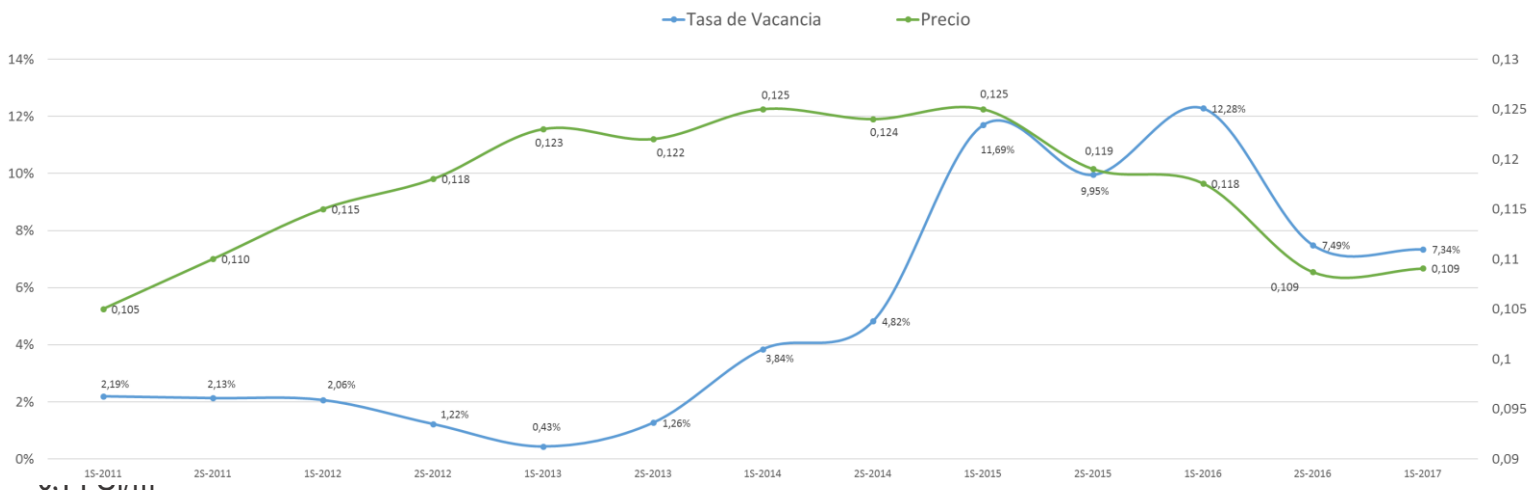
Por otro lado, el corredor Sur, pese a registrar una importante colocación por parte de un usuario del retail, continúa situando su tasa de vacancia por sobre los rangos saludables de mercado, con un 21% de su stock total disponible, equivalentes a un 139.711 m² de bodega, concentrando un 50% de la vacancia de la Región Metropolitana.



Durante el período en estudio, se observa un aumento en la demanda de pequeñas superficies en el rango de 500 a 1.000 m², siendo reflejo de esto la disminución de un 18% en la tasa de vacancia mercado Clase II, totalizando 34.349 m² disponibles que equivalen a un 13,27% del stock total. Dicha vacancia se concentra en el corredor Norte, con 56% del total de la superficie disponible.

Los precios de oferta se observan estables, cerrando el período en estudio con un precio promedio ponderado de 0,109 Uf/m² para el mercado Clase I, y 0,126 Uf/m² para el mercado Clase II.

EVOLUCION DE VACANCIA Y PRECIO CLASE I



METODOLOGIA / GLOSARIO

Definición Centro de Bodegaje

Se define como Centro de Bodegaje los desarrollos de grandes extensiones de galpones subdivididos para albergar diversidad de usuarios los que comparten espacios comunes de vialidad y servicios.

Consideraciones de Ingreso al Inventario de Centros de Bodegaje

Para efectos del presente estudio, se considera el ingreso de un nuevo Centro o Etapa al Inventario de Centros de Bodegaje, cuando cuenta con su recepción municipal.

Precio Promedio

El precio promedio corresponde al valor ponderado de la oferta existente al momento de cierre sin considerar las oficinas.

Vacancia

El cálculo de la vacancia se realiza respecto de superficies totales y no por cantidad de bodegas.

PRODUCCION FUTURA

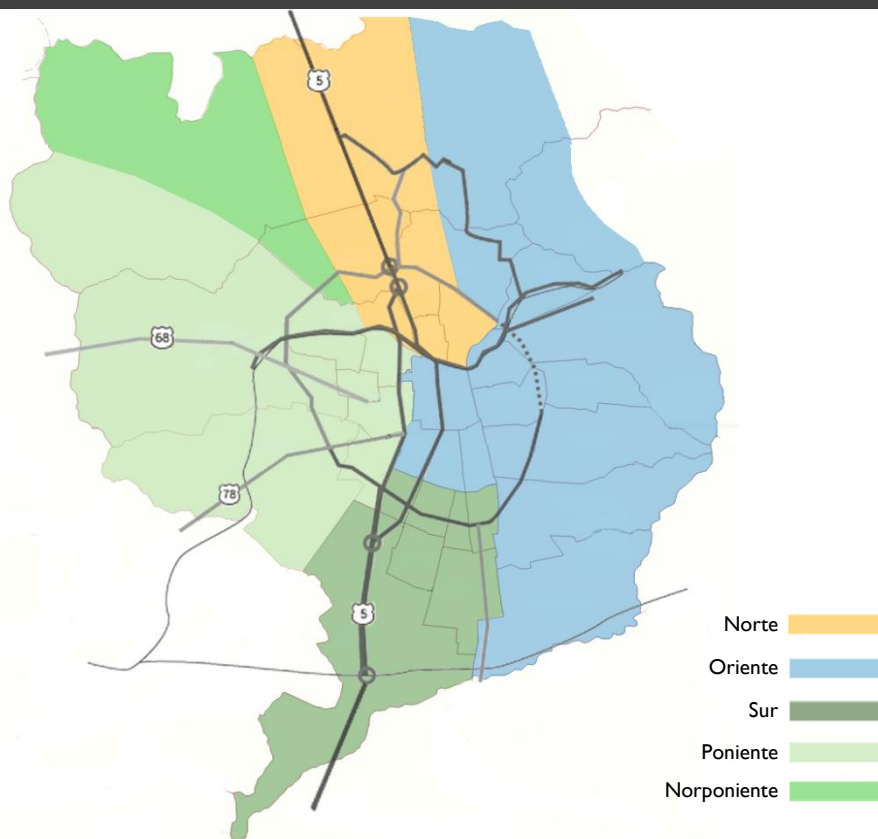
Retraso de obras e iniciativas de proyectos en stand by marcan el escenario de la producción futura del período en estudio. Para el ejercicio en curso, se espera el ingreso de 200.000 m² de bodegas en el mercado Clase I correspondientes principalmente a ampliaciones de centros existentes y un único proyecto nuevo en el sector de Lo Boza.

Destaca la comuna de Pudahuel, cuyos ingresos proyectados concentran un 64% de la superficie esperada para el presente año, equivalentes a 122.000 m². Le sigue la comuna de Quilicura con 35.500 m², correspondientes a un 19%.

El mercado Clase II proyecta el ingreso de 24.000 m², superficie que se distribuye en 3 centros en las comunas de Lampa, Quilicura y Colina.

Por otro lado, la producción futura del mercado de bodegas para venta, se muestra activa con miras al término del año 2017 y 2018, esperando entre otros, los ingresos de los proyectos Work Center Miraflores en su tercera etapa y Back Office Business Park, que se encuentran en comercialización para venta en verde. Dicho mercado, pondera un precio de oferta promedio de 28,1 Uf/m², con valores que van desde los 23,2 Uf/m² en la comuna de Lampa hasta 32 Uf/m² en la comuna de Renca.

CORREDORES



C.B. FUTUROS DESTACADOS



BACK+OFFICE BUSINESS PARK Renca

CONECTIVIDAD

Inserto en Parque Industrial El Montijo, inmediato a autopista Costanera Norte y Américo Vespucio, con acceso directo a Aeropuerto y Ruta 68.

CARACTERISTICAS

Condominio Industrial con diseño urbano y paisajístico a escala humana.
 Altura libre de 7 metros
 Tablero trifásico
 Muro cortafuego

SEGURIDAD

Seguridad 24/7
 Acceso controlado con barreras y sistemas retractiles
 CCTV en áreas comunes
 Cerco eléctrico perimetral
 Sistema central de alarma
 Grupo electrógeno para áreas comunes
 Espacios comunes con iluminación LED
 Red de incendio

BODEGAS

Desde 169 m² a 369 m², mas oficinas de 31 m² ampliables en 2° piso.

Para mayor información, contactar a

Lorena Tapia
 Director Ejecutivo

Ingrid Hartmann
 Gerente de Desarrollo y Estudios

GPS Global Property Solutions

Av. El Golf 160
 Las Condes
 Santiago –Chile
 Fono: (56 2) 2489 9000
 Fax: (56 2) 2489 9001
 Email: info@gpsproperty.cl
 www.gpsproperty.cl