

ESE Universidad de los Andes - Mayo 2020

FORO INMOBILIARIO

CAMBIOS EN EL PANORAMA 2020

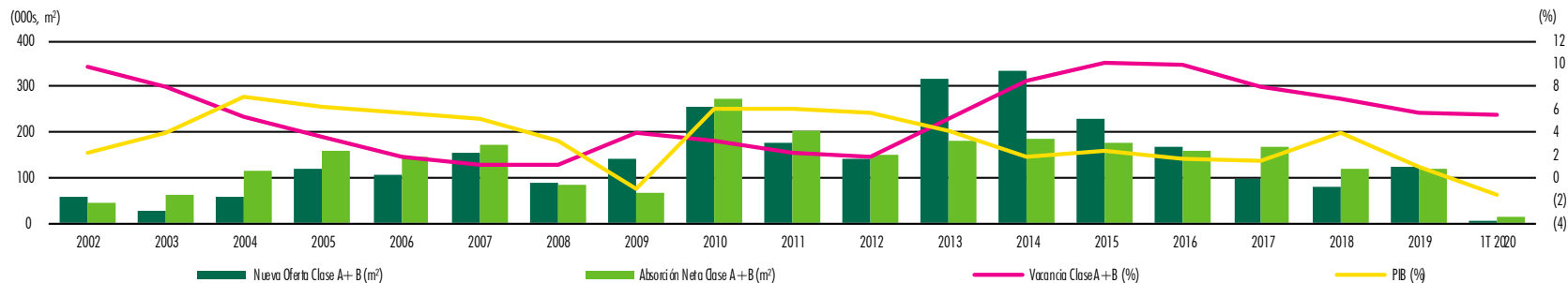
CBRE



MERCADO OFICINAS

¿QUÉ ESPERAR PARA EL MERCADO DE OFICINAS, MULTIFAMILY E INDUSTRIAL?

MERCADO DE OFICINAS – SITUACIÓN ACTUAL



Fuente: Research Chile, 2020

Absorción neta un 54% por debajo del 1T 2019.

▼ (2.287)m² (A)

▼ 17.504m² (B)

Baja histórica en la producción.

▼ 0 m² (A)

▼ 4.251m² (B)

Tasas de Vacancia estables.

▲ 4,3% (A)

▼ 6,5% (B)

Variación marginal en las rentas.

▲ 0,61Uf/m² (A)

▶ 0,44Uf/m² (B)

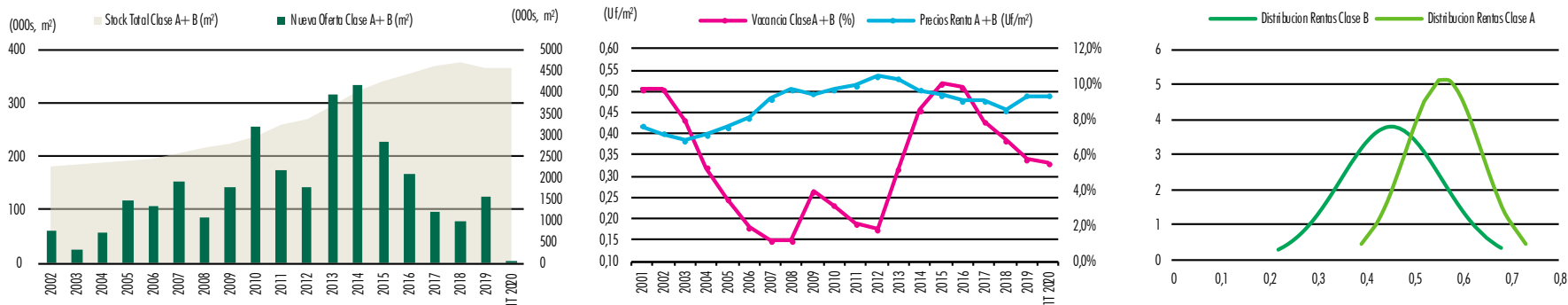
En Construcción:

123.631 m² (A)

162.725 m² (B)

¿QUÉ ESPERAR PARA EL MERCADO DE OFICINAS, MULTIFAMILY E INDUSTRIAL?

MERCADO DE OFICINAS – ¿QUE ESPERAR?



Fuente: Research Chile, 2020

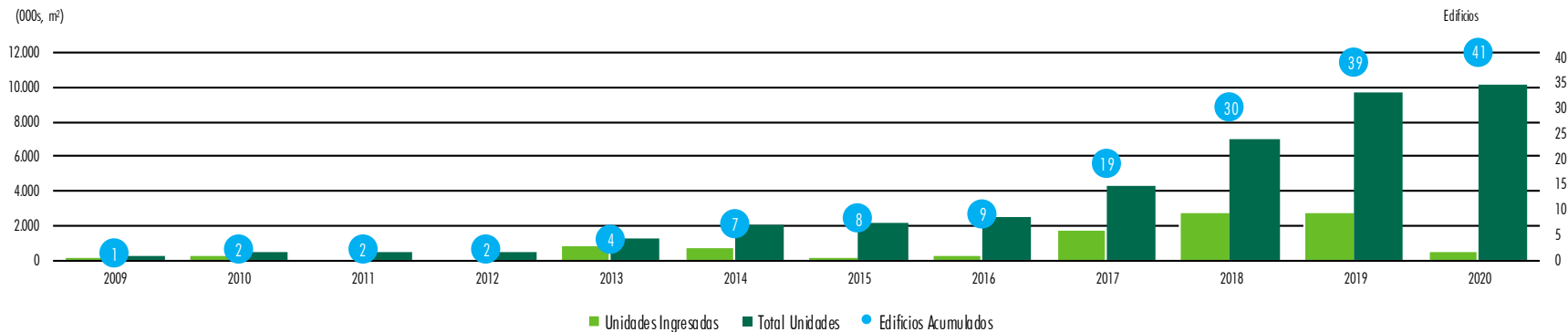
- El stock se duplica en la última década, factor que sumado a la estabilidad de la demanda – incluso con dos crisis- logran mantener bajas vacancias, haciendo de oficinas un asset class muy robusto.
- La baja tasa de Vacancia desde 2017 provee un colchón de “resiliencia” al Mercado, lo que junto con los contratos vigentes le entregan protección con miras al resto del año (efectos diferidos)
- Históricamente, se observa baja reactividad de las rentas a variaciones en la tasa de Vacancia. La estrecha distribución de las rentas, principalmente en Clase A, revela a un Mercado dominado por landlords, crecientemente institucionales.



MERCADO MULTIFAMILY

¿QUÉ ESPERAR PARA EL MERCADO DE OFICINAS, MULTIFAMILY E INDUSTRIAL?

MERCADO MULTIFAMILY – SITUACIÓN ACTUAL



Fuente: Research Chile, 2020

Tasa de ocupación a la baja, 2 puntos bajo periodo anterior.

▼ 90%

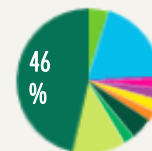
Baja el ingreso de nuevos proyectos.

▼ 2 Edificios

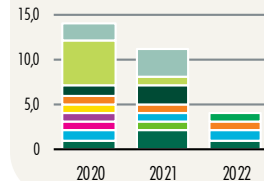
Disminución 3% en precios de renta

▼ 0,29 Uf/m²

Santiago Centro concentra el 46% del Mercado:

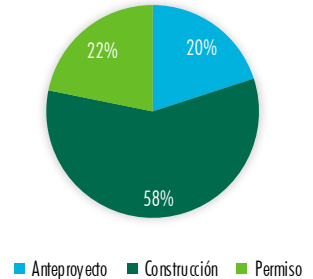
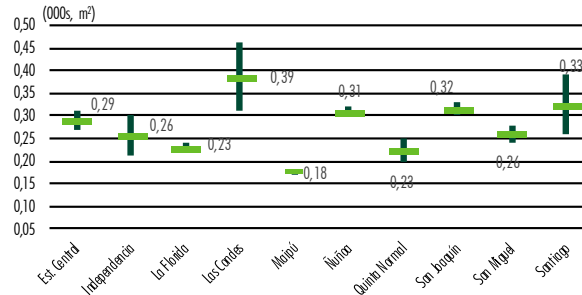
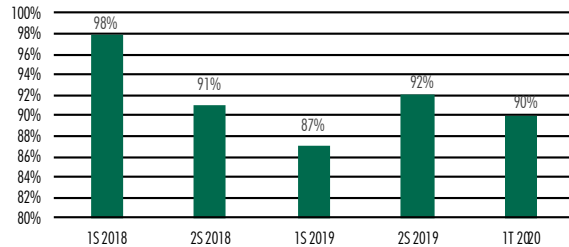


29 Edificios en Construcción



¿QUÉ ESPERAR PARA EL MERCADO DE OFICINAS, MULTIFAMILY E INDUSTRIAL?

MERCADO MULTIFAMILY – ¿QUE ESPERAR?



Fuente: Research Chile, 2020

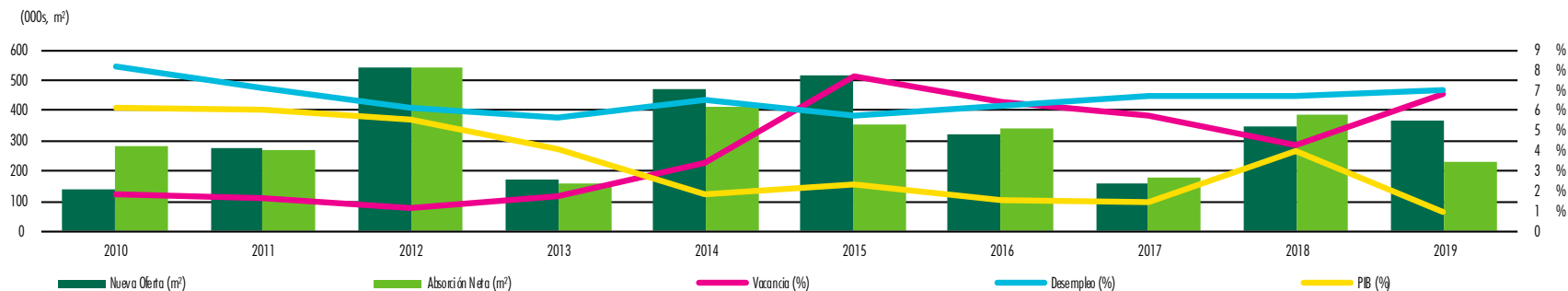
- Mercado incipiente con crecimiento explosivo en los últimos 2 años, que sigue acaparando la atención de una, cada vez mas amplia diversidad de inversionistas.
- Nuevos actores se incorporan al Mercado período a período; expectativa de márgenes adicionales para una eventual integración vertical de la industria inmobiliaria habitacional tradicional
- Alta especulación sobre la producción futura.
- Sigue existiendo un dinámico mercado de suelo para desarrollo, creciente competitividad
- El alza en las tasas de desempleo se presenta como la principal amenaza para el año en curso. Off set dado por endurecimiento en análisis de riesgo y aumento de tasas finales



MERCADO INDUSTRIAL

¿QUÉ ESPERAR PARA EL MERCADO DE OFICINAS, MULTIFAMILY E INDUSTRIAL?

MERCADO INDUSTRIAL – SITUACIÓN ACTUAL



Fuente: Research Chile, 2020

Absorción neta un 54% por debajo del 1S 2019.

▼ 73.533m²

Producción continua a la baja.

▼ 84.305m²

Alza de 250 pbs en tasa de vacancia

▲ 6,8%

Disminución de un 3% en las rentas

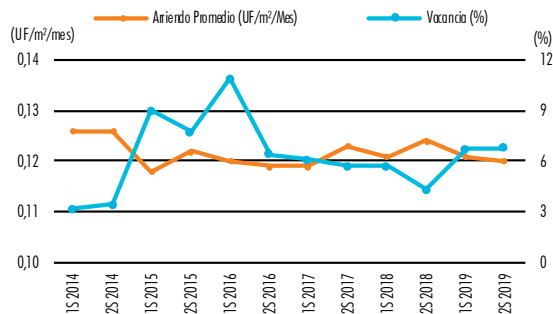
▼ 0,120 Uf/m²

En Construcción:

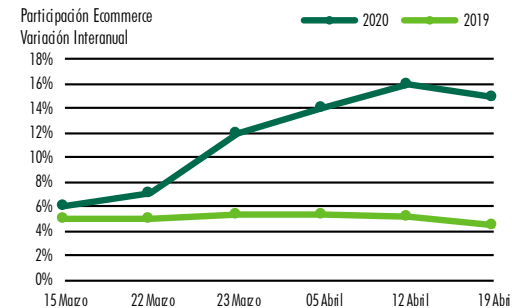
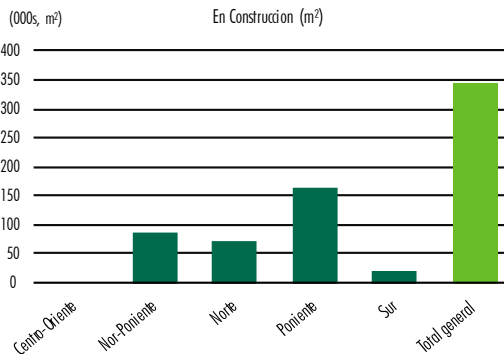
▶ 344.997 m²

¿QUÉ ESPERAR PARA EL MERCADO DE OFICINAS, MULTIFAMILY E INDUSTRIAL?

MERCADO INDUSTRIAL – ¿QUE ESPERAR?



Fuente: Research Chile, 2020



Fuente: Transbank - CSS

- Mercado se observa resiliente a crisis social, sin embargo se enfrenta a la amenaza de la desaceleración económica por crisis sanitaria.
- Si bien se mantiene ratio de 300.000 m² de ingresos anuales, el mayor porcentaje se destina al Mercado BTS (poco desarrollo especulativo)
- Las medidas de cuarentena y aislamiento social, han evidenciado las deficiencias de la cadena de distribución, tanto en el equipamiento de centros existentes como en su distribución territorial.
- Se avisa un cambio permanente en los hábitos de consumo. Ecommerce crece a tasas de tres dígitos, múltiples desafíos logísticos. ¿al rescate del retail tradicional?



 GRACIAS