



Stitching it Together

Análisis de mercado

Diciembre 2024



VISION
ECONOMICS
STRATEGY
FINANCE
IMPLEMENTATION

TABLA DE CONTENIDOS

CONDICIONES EXISTENTES	3
CONGLOMERADOS ECONÓMICOS	9
INDUSTRIALES	20
RESIDENCIAL	34
COMERCIO	44
INSTITUCIONAL	52
CONCLUSIONES	56
APÉNDICE	59

CONDICIONES EXISTENTES

ÁREA DE INTERÉS

El área de interés intersecta el corredor industrial de Brighton Park y otras zonas industriales, residenciales y comerciales



POBLACIÓN

111,670



HOGARES

32,480



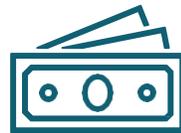
VIVIENDAS

35,890



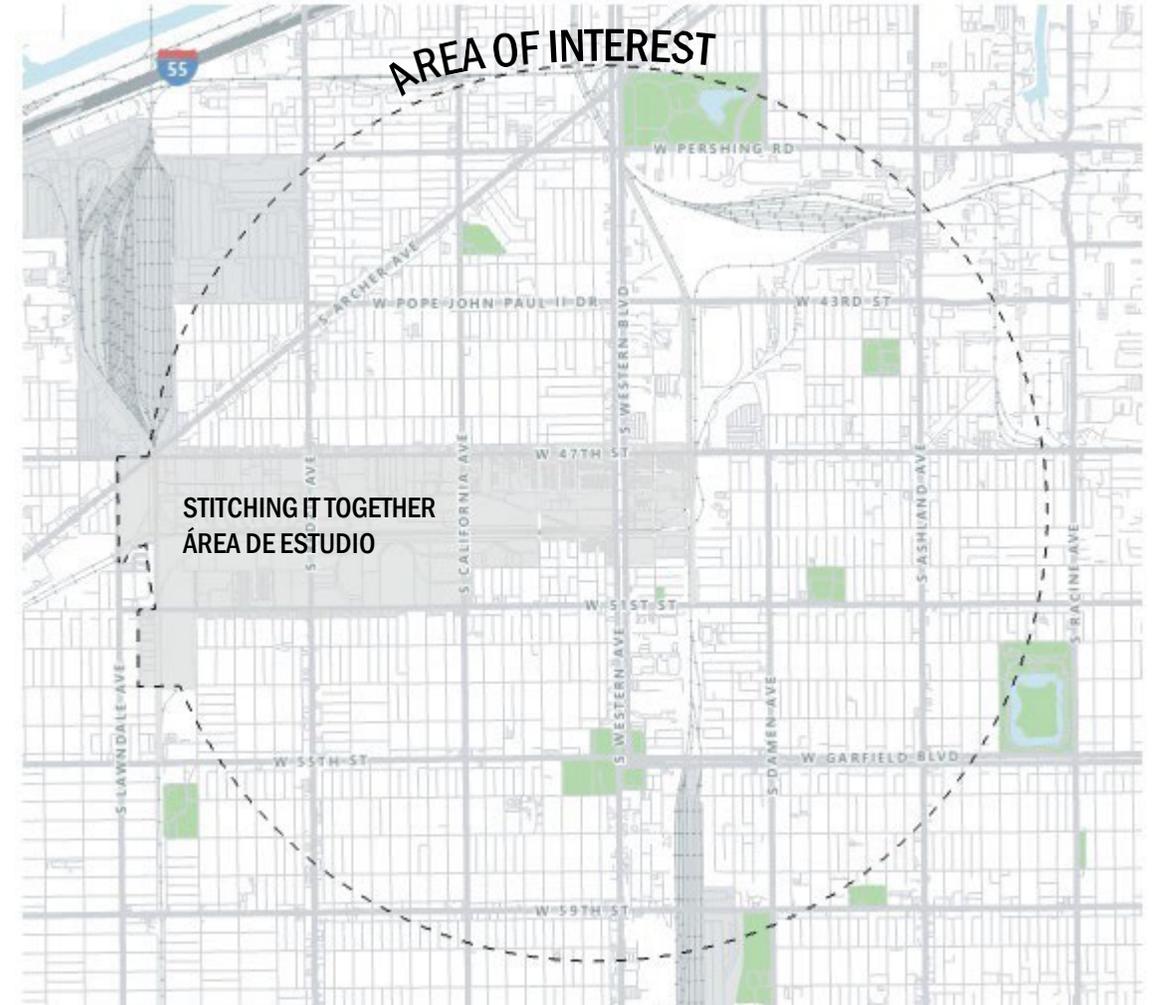
EMPLEADOS

13,520



INGRESOS DEL
HOGAR

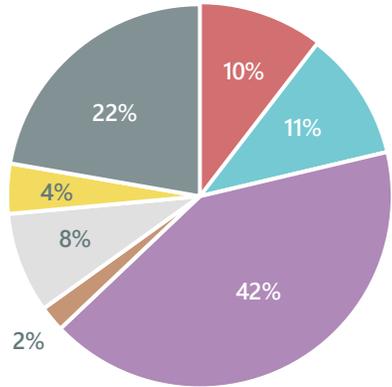
\$43,225



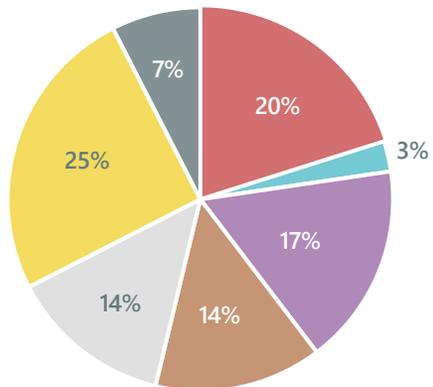
USO DEL SUELO

En 2023, más del 40% de la superficie de tierra del área de estudio se clasificó como industrial

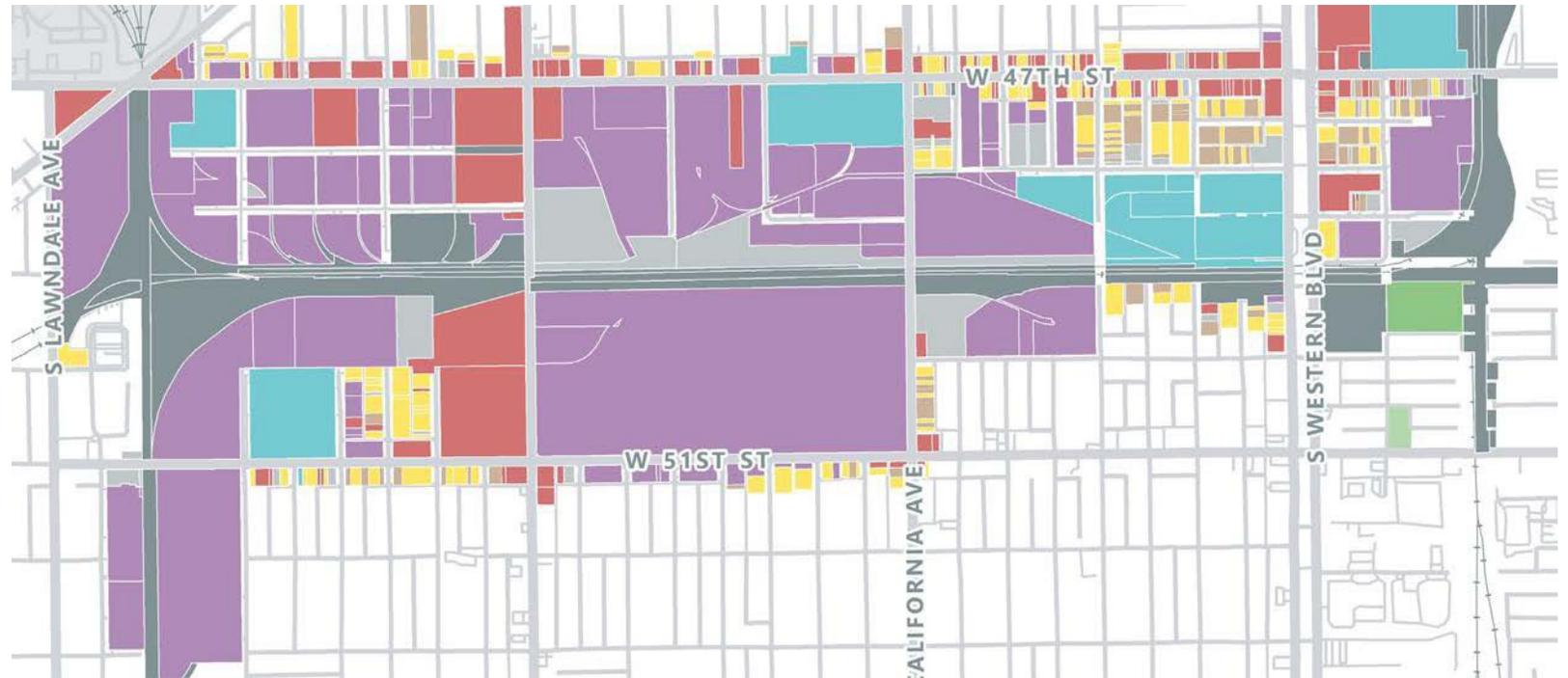
DISTRIBUCIÓN DEL SUELO



DISTRIBUCIÓN DE LOTES



ÁREA DE ESTUDIO USO DEL SUELO



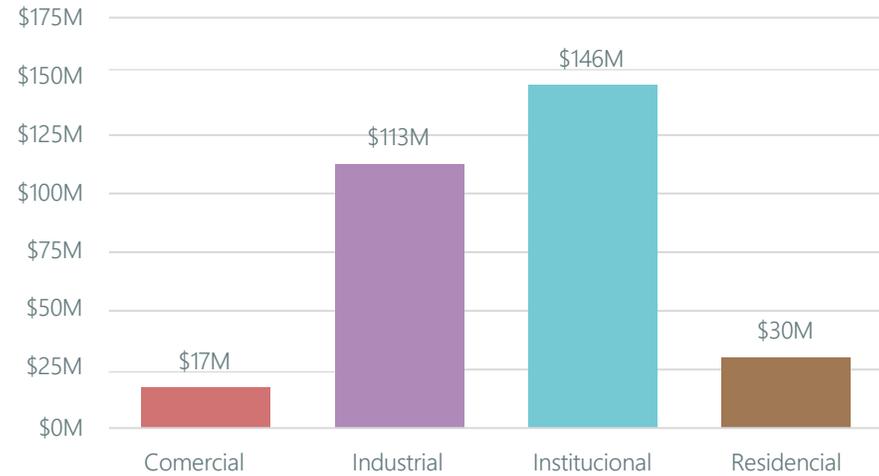
Fuentes de información: Cook County Assessor, DPD 2023 Field Survey, SB Friedman
 Porcentaje industrial basado en el porcentaje de la superficie total de los datos del Asesor de 2022
 SB Friedman Development Advisors, LLC

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN 2010-2023

La inversión institucional ha superado el desarrollo industrial en el Área de Estudio desde 2010

Desde 2010, la inversión en el área de estudio ha incluido una combinación de nuevas construcciones y mejoras a las instalaciones existentes. La mayoría de las nuevas construcciones han sido industriales o institucionales. El desarrollo de nuevos usos institucionales se ha producido en gran medida en los límites del Área de Estudio, en particular al norte de la línea férrea que bifurca el área.

INVERSIÓN POR PERMISOS 2010-2023 [1]



MEJORAS 2010-2023 [2]

373 PERMISOS

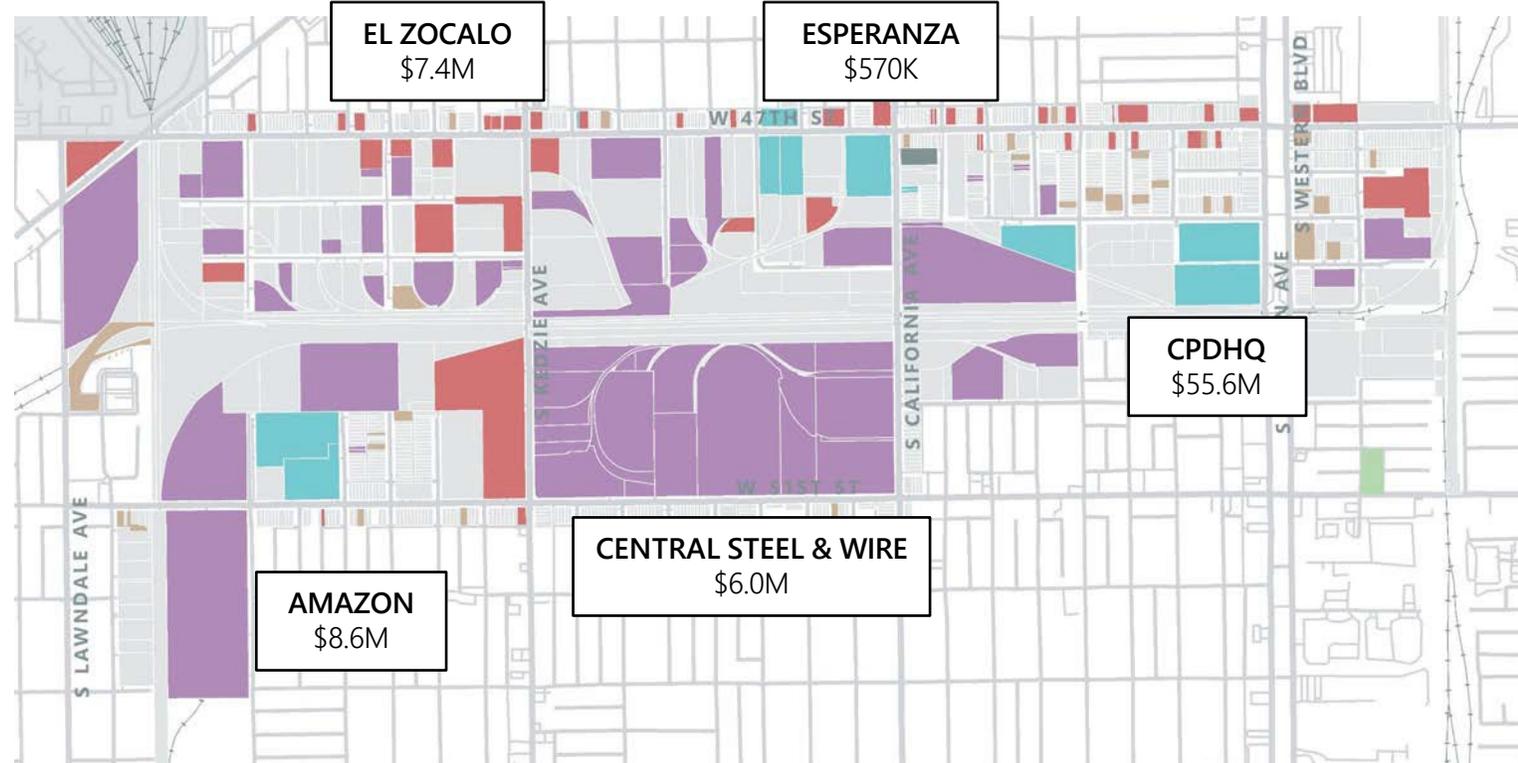
\$314 M VALOR REPORTADO

1 "Residencial" incluye multifamiliares y unifamiliares

2 Permisos mayores que \$10,000

Fuentes de información: City of Chicago, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC

PERMIT ACTIVITY IN THE STUDY AREA 2010-2023



Incluye todos los permisos por dirección

VACANTE DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO

La reubicación de Central Steel & Wire aumentó sustancialmente la desocupación, el área de estudio ahora tiene más de 75 acres de terreno baldío

El área de estudio incluye 70 lotes completamente baldíos, 28 lotes adicionales están sustancialmente vacantes con una mejora menor (por ejemplo, pavimentación). Hay relativamente pocos edificios completamente vacíos.



70 Lotes baldíos



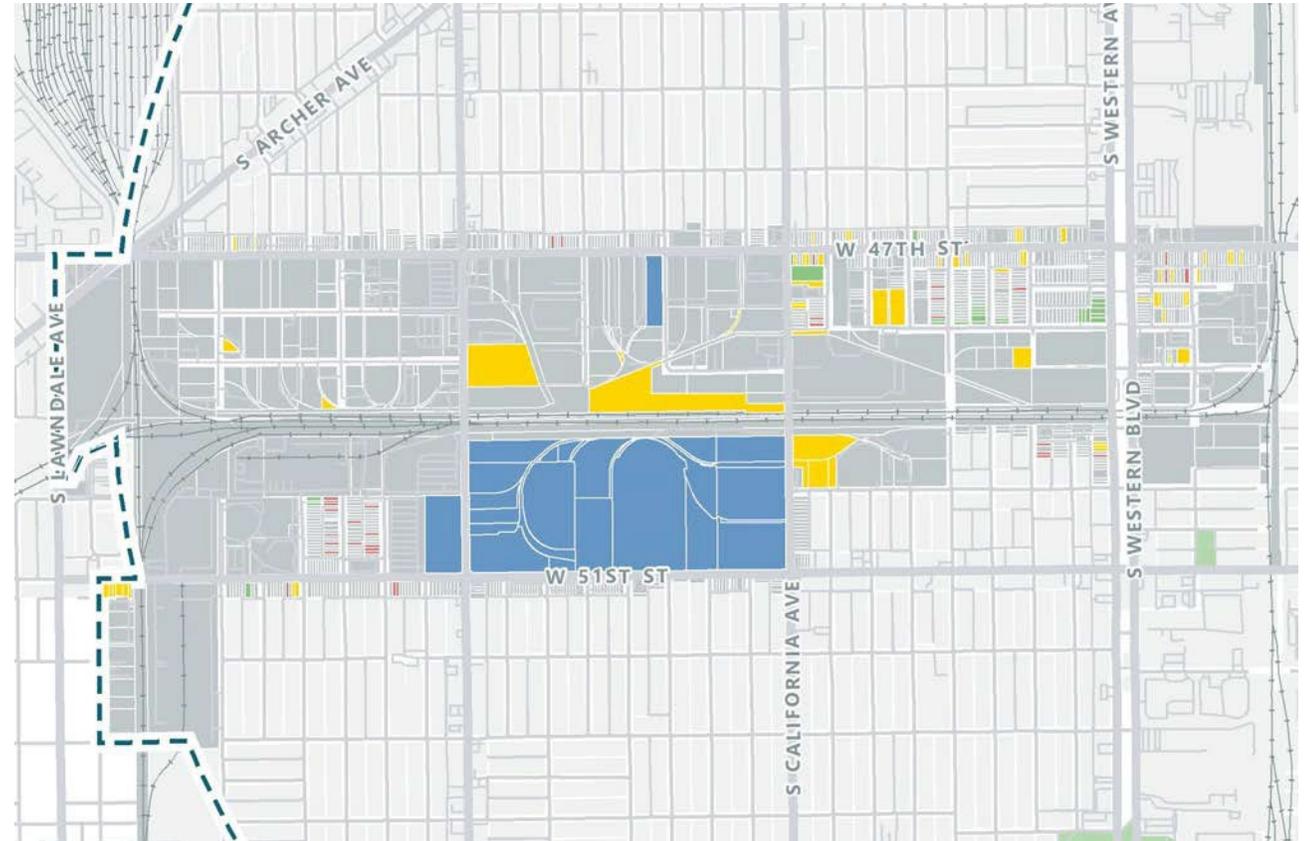
28 Parcelas de terreno baldío con mejoras menores



34 Lotes baldíos bajo propiedad compartida de residencia adyacente



4 Edificios vacíos [1]



■ Lote baldío

■ Terreno baldío – adyacente a una residencia

■ Terrenos baldíos con mejoras menores

■ Edificios vacíos

[1] Incluye el Central Steel & Wire sitio, lo cual no fue reportado a 311
Fuentes de información: 311 Service Requests Chicago Data Portal, Cook County Assessor, SB Friedman

INDUSTRIAL

INDUSTRIAL EN TODA LA CIUDAD

Se han construido 7.1 millones de pies cuadrados de nueva construcción industrial en toda la ciudad desde 2018



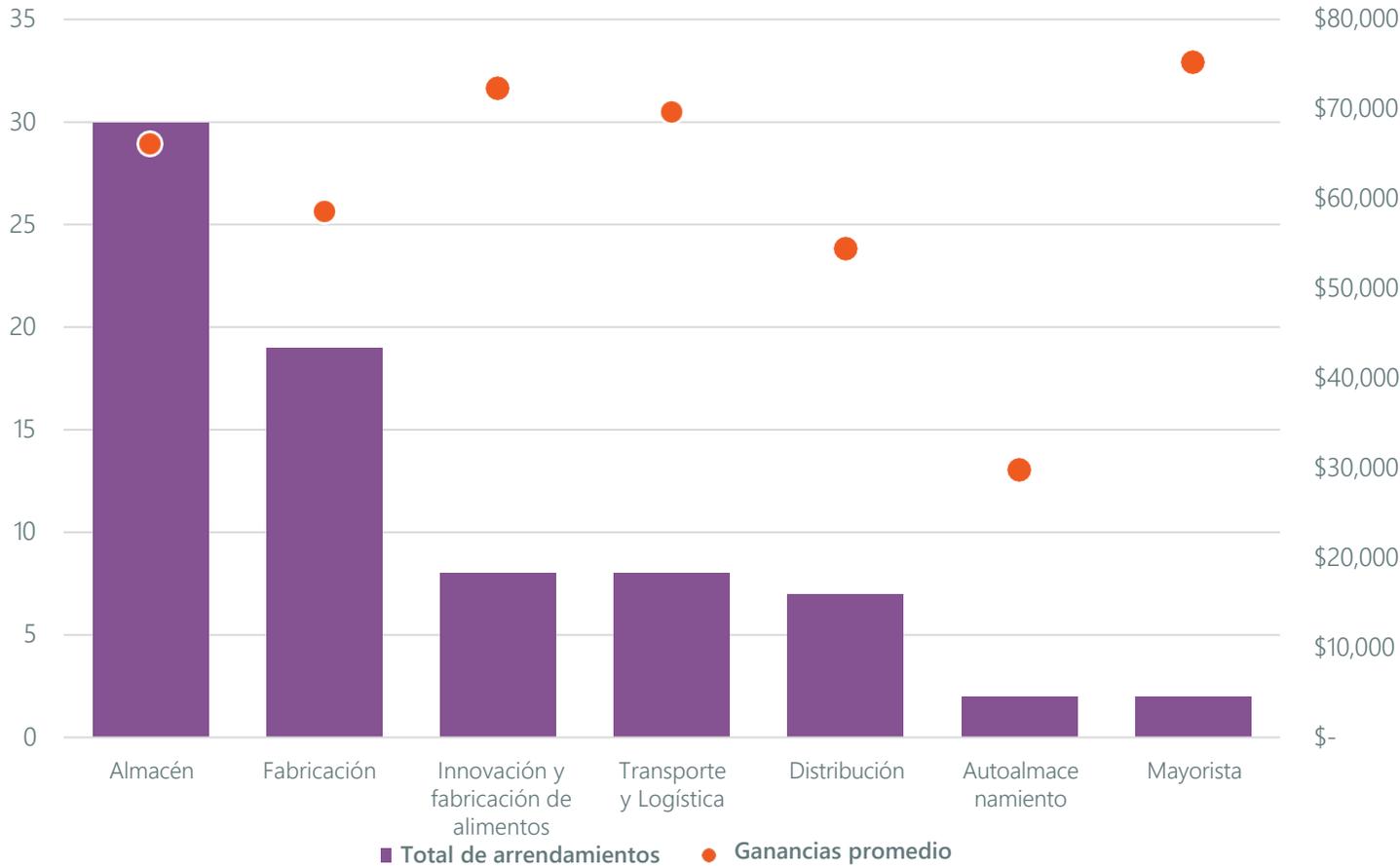
La ciudad de Chicago agregó más de 1.2 millones de pies cuadrados de industria en promedio desde 2018. El desarrollo alcanzó su punto máximo en 2021, con disminuciones sustanciales en el desarrollo en 2022 y 2023. El desarrollo en 2024 comenzó a recuperarse, con casi 2 millones de pies cuadrados en proyecto en toda la ciudad.

1.2M PIES CUADRADOS PROMEDIO ANNUAL (2018-2023)

INQUILINOS INDUSTRIALES EN OBRA NUEVA

Los edificios de nueva construcción están ocupados con mayor frecuencia por inquilinos de almacenes y manufacturas

RECuento Y TIPO DE INQUILINOS INDUSTRIALES EN NUEVAS CONSTRUCCIONES EN CHICAGO

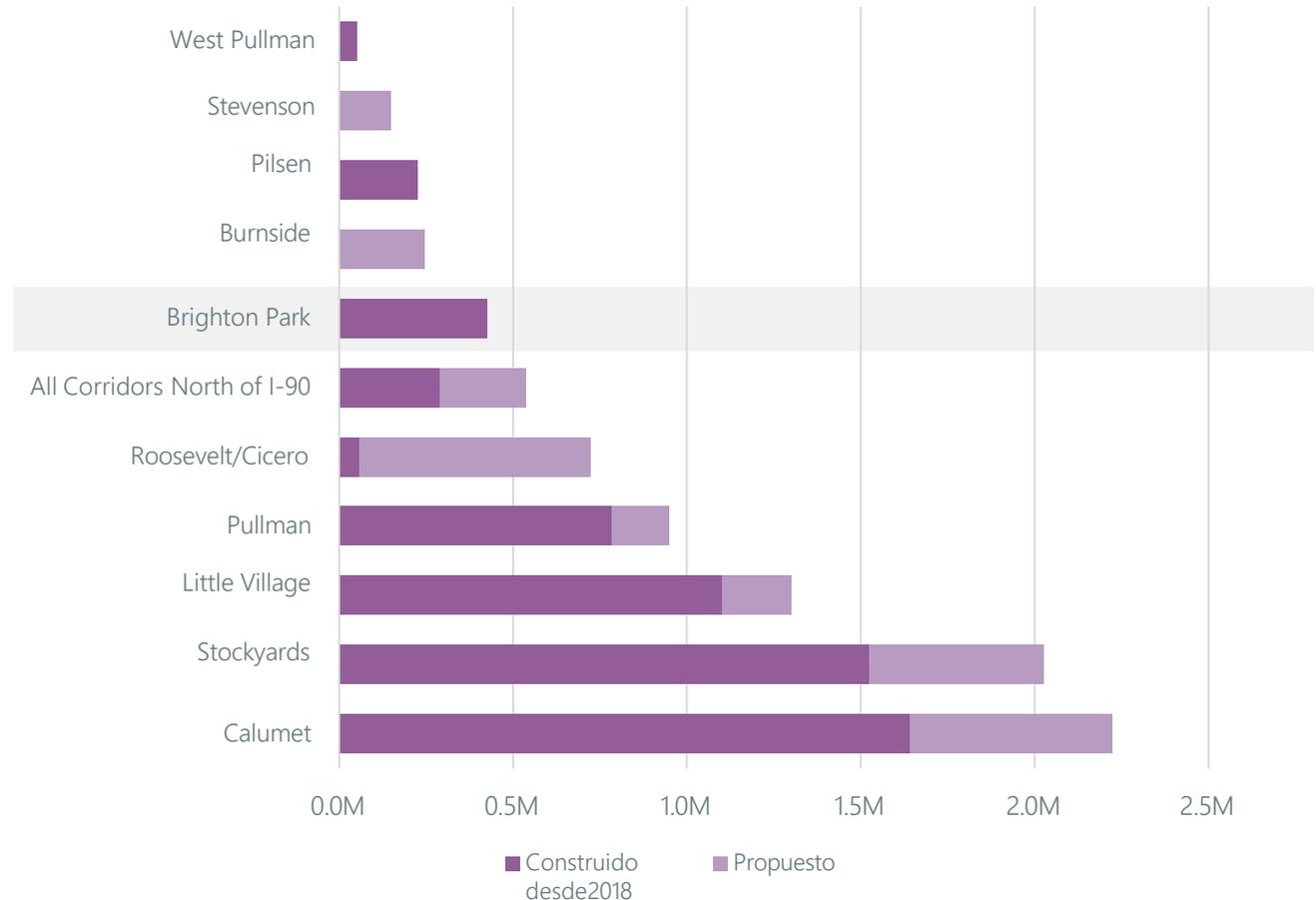
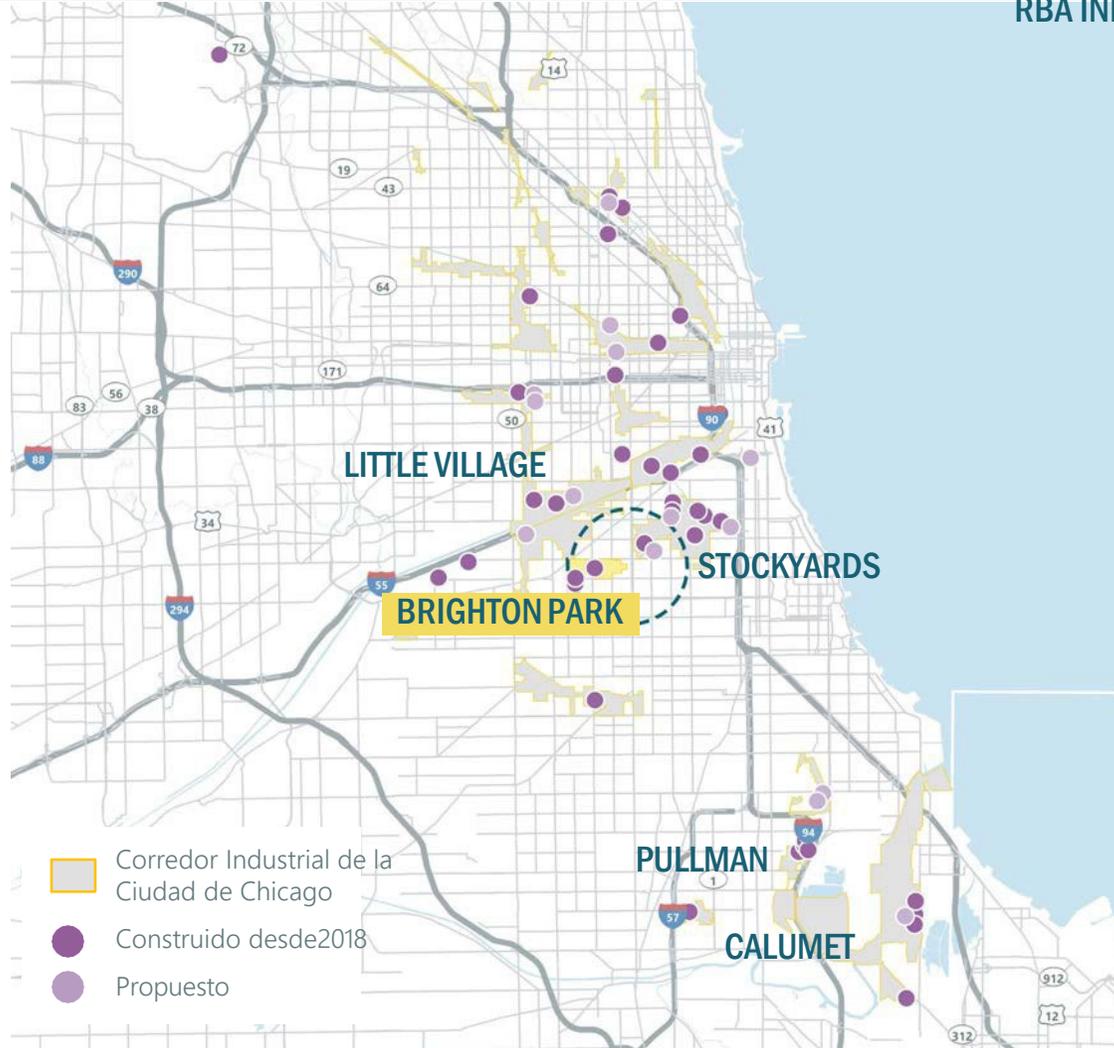


Las nuevas propiedades industriales (construidas a partir de 2020) en Chicago suelen estar ocupadas por inquilinos de almacenes y fabricación. Los trabajos mejor pagados entre los inquilinos de los nuevos edificios industriales son Innovación y Fabricación de Alimentos, Venta al por mayor y Transporte y Logística. Las ganancias promedio representan los salarios de NAICS 2024 para la MSA de Chicago.

INDUSTRIAL EN TODA LA CIUDAD CONSTRUIDO DESDE 2018

Calumet y Stockyards fueron los corredores industriales de más rápido crecimiento en la Ciudad entre 2018 y 2023

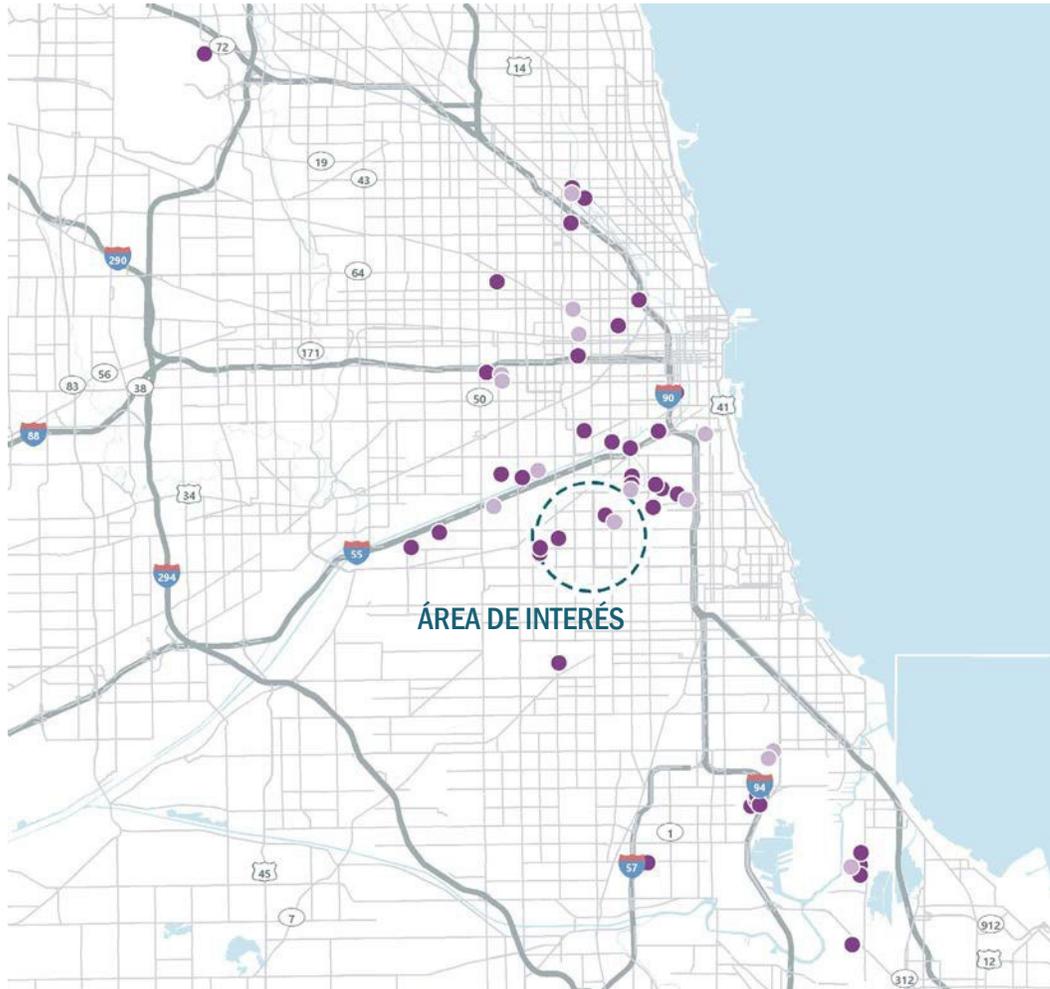
RBA INDUSTRIAL CONSTRUIDO DESDE 2018 Y PROPUESTO POR CITY INDUSTRIAL CORRIDOR



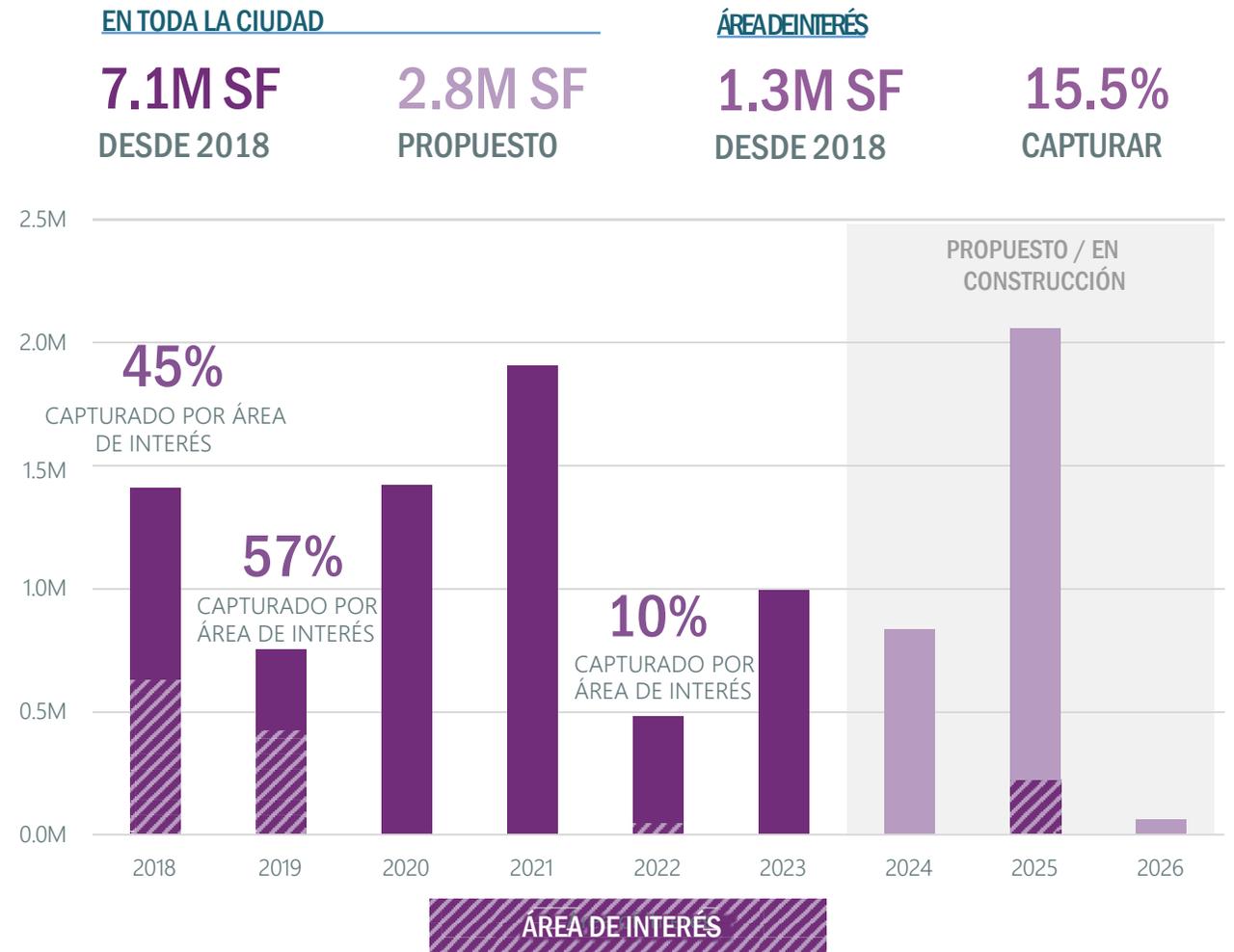
Fuentes de información: CoStar, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC

ÁREA DE INTERÉS CAPTURA DEL CRECIMIENTO INDUSTRIAL EN TODA LA CIUDAD

El Área de Interés capturó el 15% del desarrollo industrial total de la Ciudad entre 2018 y 2023



Fuentes de información: CoStar, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC



ÁREA DE INTERÉS INDUSTRIAL

La mayor parte de los casi 20 millones de pies cuadrados de edificios industriales se construyeron a mediados de la década de 1990, una tipología diferente a la de los edificios industriales modernos

19.4 M SF

INDUSTRIAL EN EL
ÁREA DE INTERÉS

1.3 M SF

CONSTRUIDO
DESDE 2018
(6 edificios)

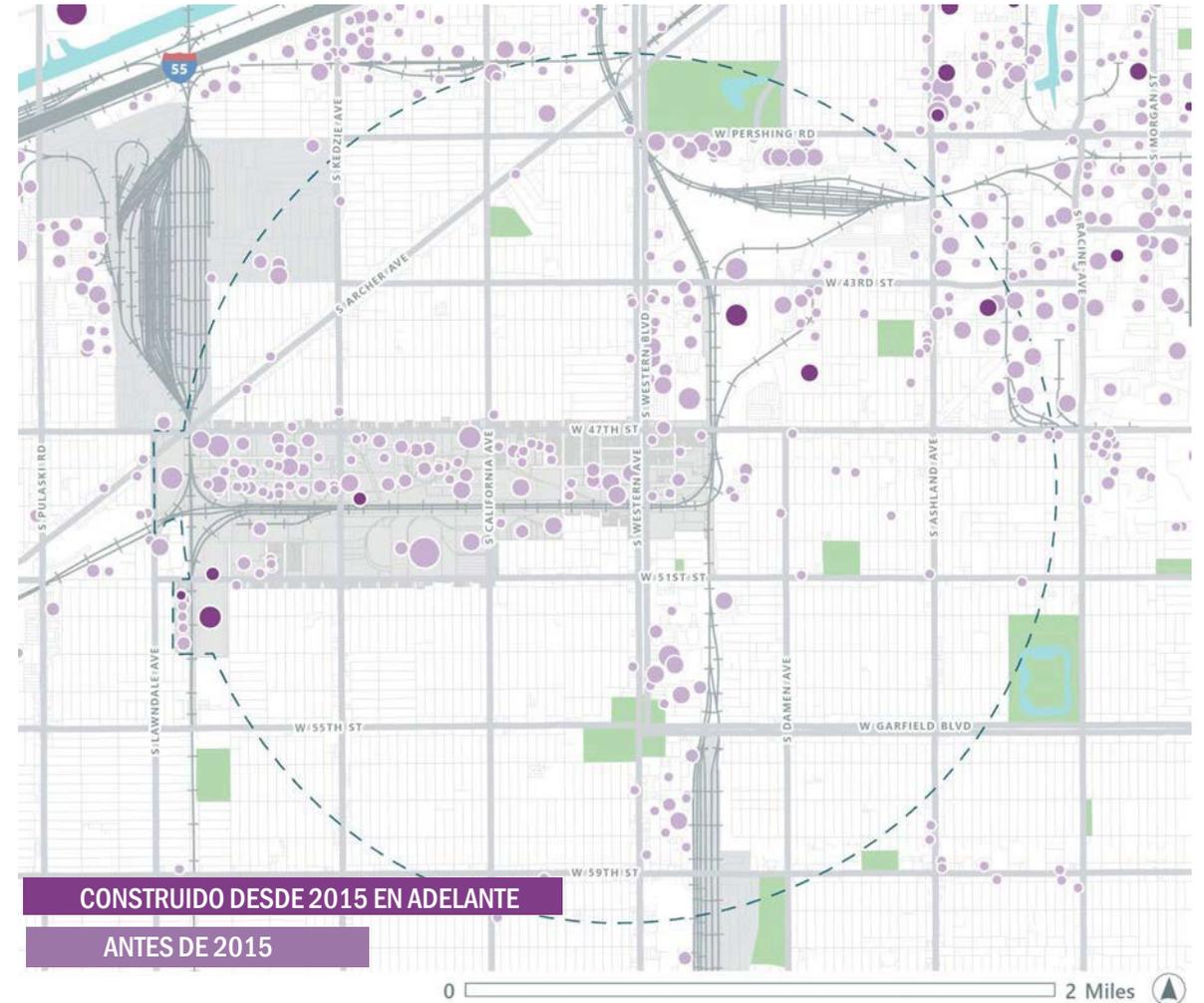
7.7 M SF

INDUSTRIAL EN EL
ÁREA DE ESTUDIO

\$5-10/SF

ALQUILER PROMEDIO
DE NNN EN EL ÁREA
DE ESTUDIO

El Área de Interés se superpone a segmentos de los corredores industriales de Brighton Park, Stockyards y Stevenson. El área de interés cuenta con casi 19,4 millones de pies cuadrados de industriales existentes, de los cuales 1,3 millones se construyeron desde 2018. Muy pocas de las propiedades más antiguas dentro del Corredor Industrial de Brighton Park han sido renovadas en la última década.



INDUSTRIAL VACANTE

La desocupación en el Corredor Industrial de Brighton Park es menor que la vacante en toda el Área de Interés

33.2%

VACANTE EN EL ÁREA DE INTERÉS

4.9M

TOTAL DE PIES CUADRADOS VACANTES EN EL ÁREA DE INTERÉS

12.4%

VACANTE EN EL ÁREA DE ESTUDIO

857,500

TOTAL DE PIES CUADRADOS VACANTES EN EL ÁREA DE ESTUDIO

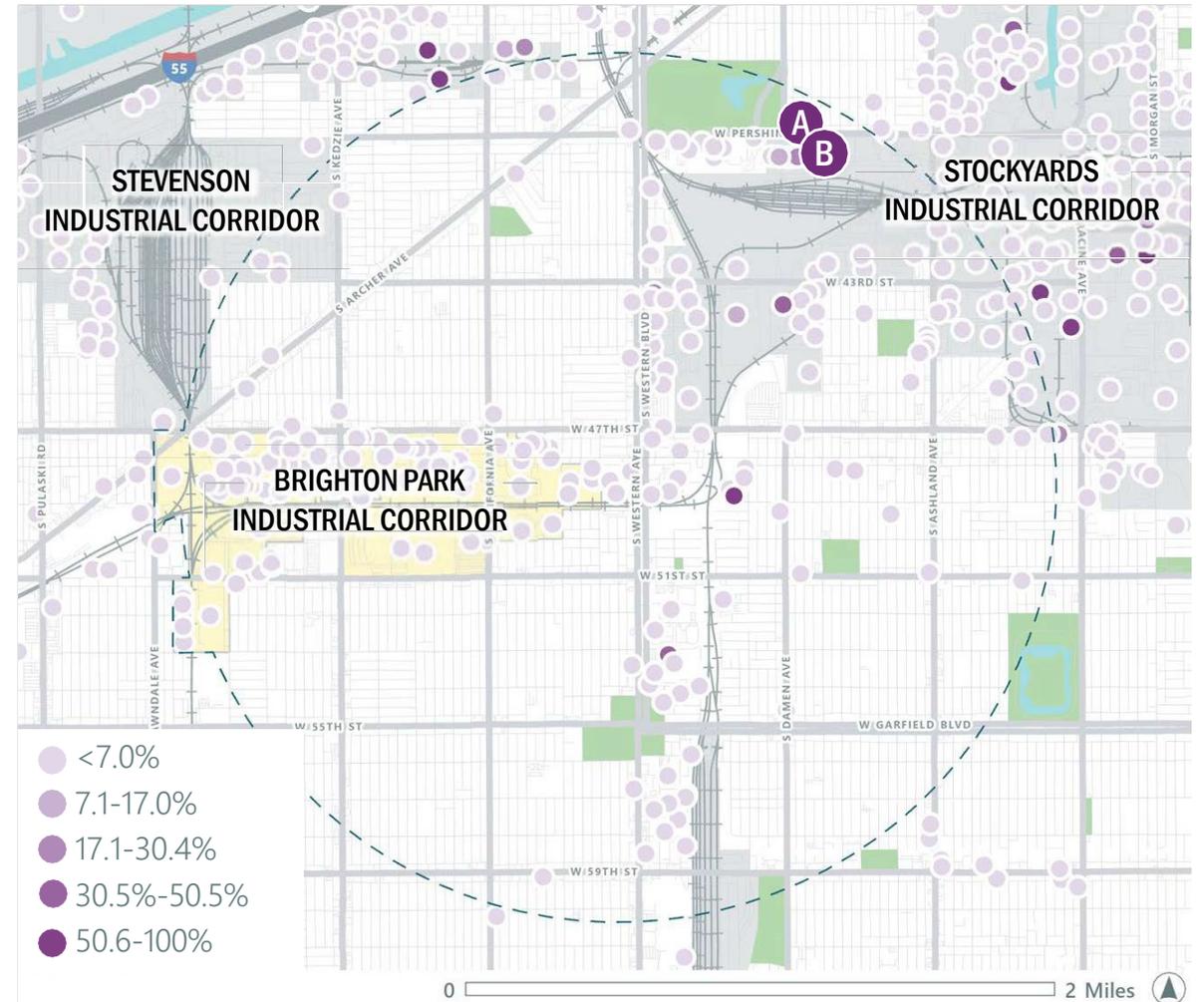
A 1919 W PERSHING

50% VACANTE | CONSTRUIDO 1921 | 257,400 RBA



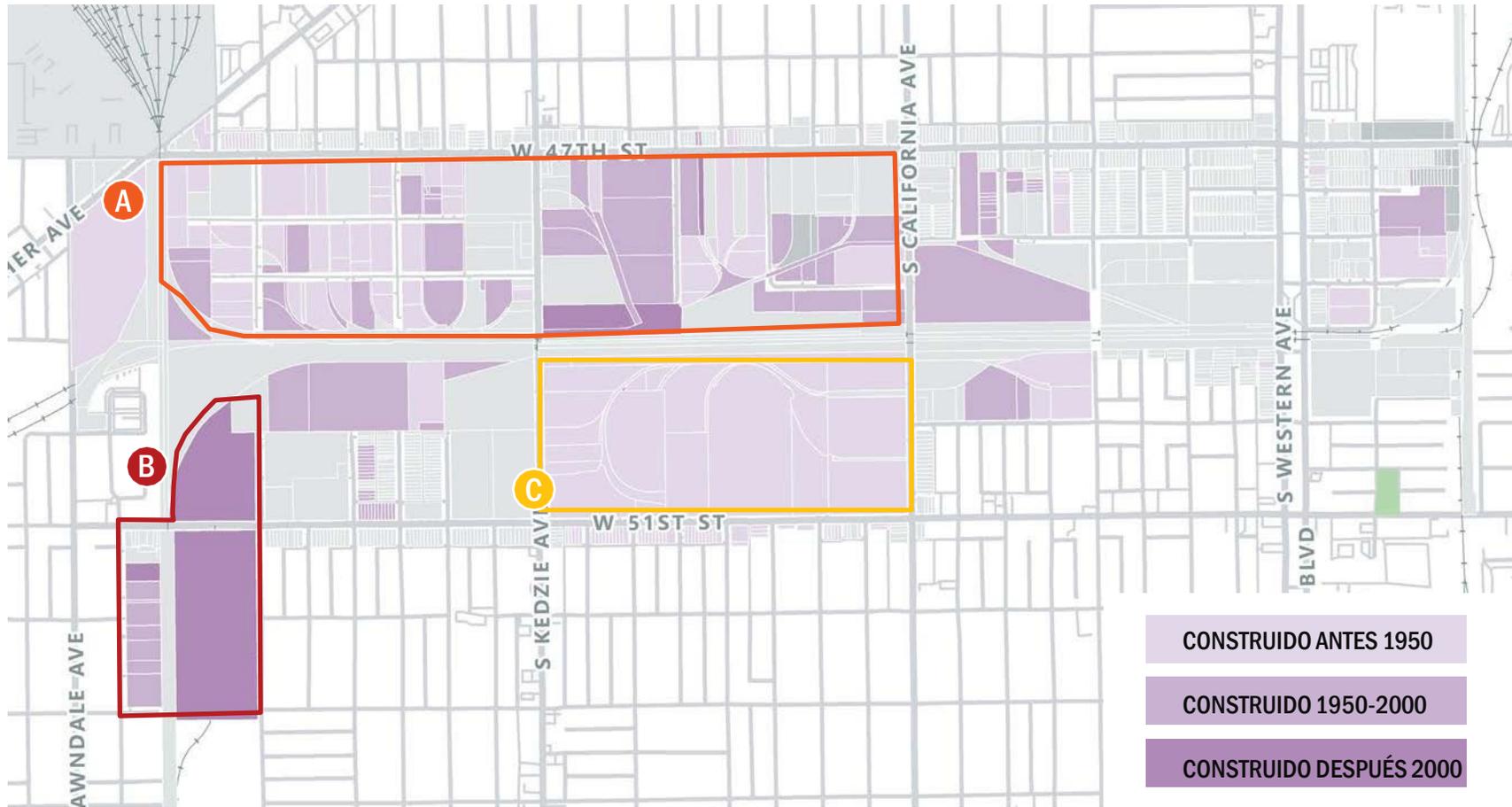
B 1965 W PERSHING – EDIF F

45% VACANTE | CONSTRUIDO 1907 | 202,900 RBA



ZONAS DE CARÁCTER INDUSTRIAL

6.9 M pies cuadrados de superficie industrial a través del Corredor



A

PEQUEÑO FORMATO, INDUSTRIAL HEREDADO

Promedio RBA: 64,000 SF
La mayoría de las propiedades construidas antes 1965

B

ESCALA MODERADA, NUEVA INDUSTRIA

Promedio RBA: 83,000 SF Legado industrial < 70,000 SF
Nueva industria hasta 315,000 SF

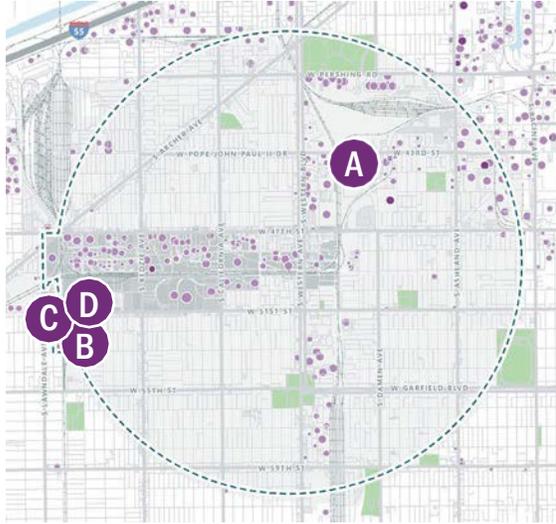
C

GRAN FORMATO, INDUSTRIAL HEREDADO

RBA: 1.8M SF
Estructura principal incorporada 1930s

NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL

El nuevo desarrollo incluye propiedades de almacenamiento en frío y almacén



A Marina Crossings | 2075 W 43rd Street
633,000 SF • Almacén • 2018 • First Logistics



B Amazon | 3507 W 51st Street
316,000 SF • Almacén/Distribución • 2019

Los nuevos desarrollos industriales en el Área de Interés son principalmente propiedades de almacenamiento en frío y almacenes. Amazon, Moesle Meats y Amigos Meat se agrupan a lo largo de la calle 51.



C 5115 S Millard Avenue
42,000 SF • Cámaras frigoríficas • 2016 • Moesle Meats



D Amigos Meat | 3540 W 51st Street
110,000 SF • Almacén • 2019

Fuentes de información: CoStar, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC

CENTRAL STEEL & WIRE COMPANY

3000 W 51st Street

1.5 M

EDIFICIO SF

3.1 M

TERRENO SF

1937

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

\$35M

PRECIO DE COMPRA

\$11/SF

PRECIO DE COMPRA
POR PIE CUADRADO
DE TERRENO

2021

AÑO DE VENTA

Amazon compró la propiedad de 3,1 millones de pies cuadrados en junio de 2021 por 35 millones de dólares. La propiedad está ocupada actualmente por Central Steel & Wire, pero la empresa se está trasladando a University Park. Originalmente, se anticipó que el nuevo edificio estaría terminado a mediados de 2023.



VENTAS RECIENTES DE TERRENOS

El suelo industrial es más asequible fuera de la ciudad

Central Steel & Wire fue el sitio más grande (3.1 millones de pies cuadrados) vendido en el Área de Interés en los últimos diez años y se negoció al precio más alto por pie cuadrado de los sitios industriales recientes. Los sitios comparables recientes (aunque más pequeños) se vendieron por \$ 4-5 por pie cuadrado de tierra (LSF). En el condado de Will, un área regionalmente competitiva para los sitios industriales, las ventas de terrenos están más cerca de los \$2 por LSF en promedio.



3507 W 51st St | CHICAGO

- Comprador: Amazon
- Año de venta: 2017
- Tamaño del terreno: 3.1M SF
- Precio de venta: \$35M (\$11.30/LSF)



3507 W 51ST ST | CHICAGO

- Comprador: Amazon
- Año de venta: 2017
- Tamaño del terreno: 865K SF
- Precio de venta: \$4M (\$4.70/LSF)



3540 W 51ST ST | CHICAGO

- Buyer: Amigos Meat
- Year sold: 2016
- Land size: 460K SF
- Sale price: \$2M (\$4.35/LSF)



SOUTHCREEK PKY & CHICAGO TUBE DR ROMEIOVILLE (WILL COUNTY)

- Comprador: Bridge Industrial
- Año de venta: 2022
- Tamaño del terreno: 2.9M SF
- Precio de venta: \$7.5M (\$2.56/LSF)



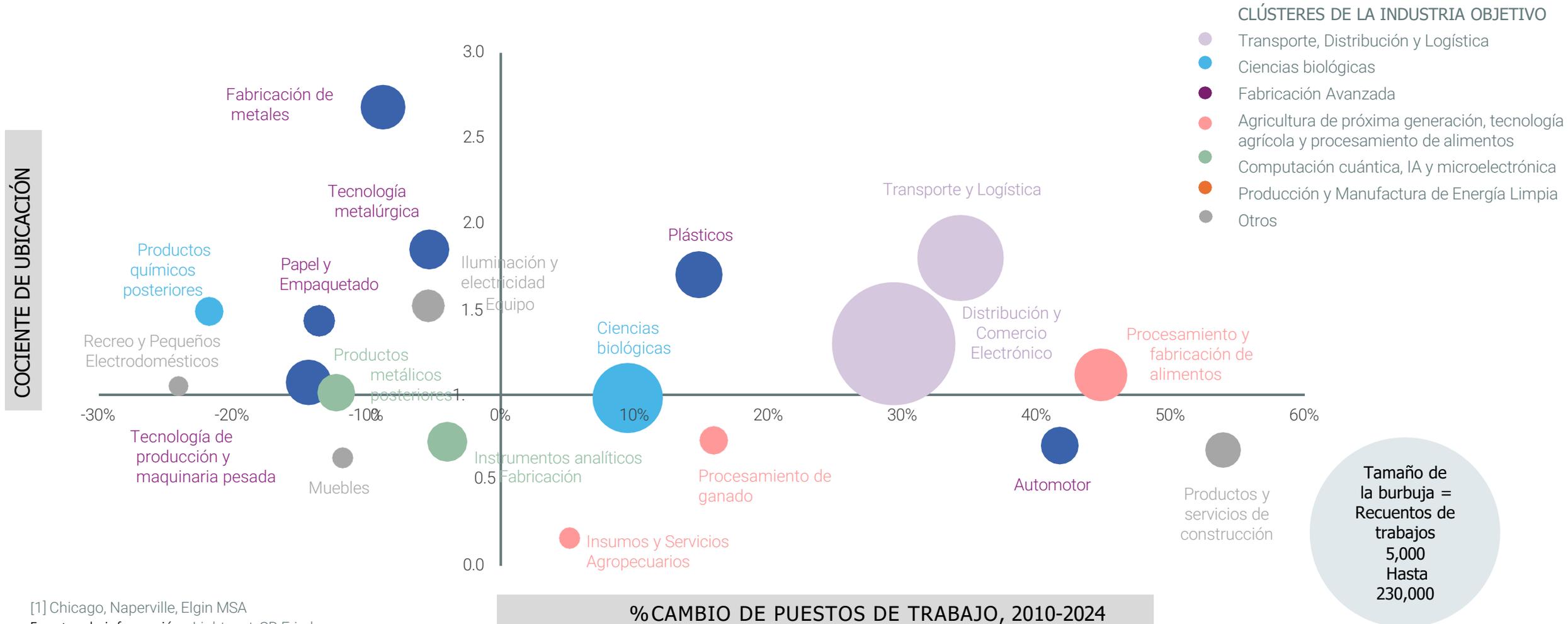
120 W INDUSTRIAL DR MONEE (WILL COUNTY)

- Comprador: Northern Builders, Inc.
- Año de venta: 2022
- Tamaño del terreno: 3.7M SF
- Precio de venta: \$1M (\$0.27/LSF)

CLÚSTERES ECONÓMICOS

CLÚSTERES ECONÓMICOS EN LA REGIÓN DE CHICAGO

TDL y Procesamiento Ganadero son de alto crecimiento en la región y están presentes localmente

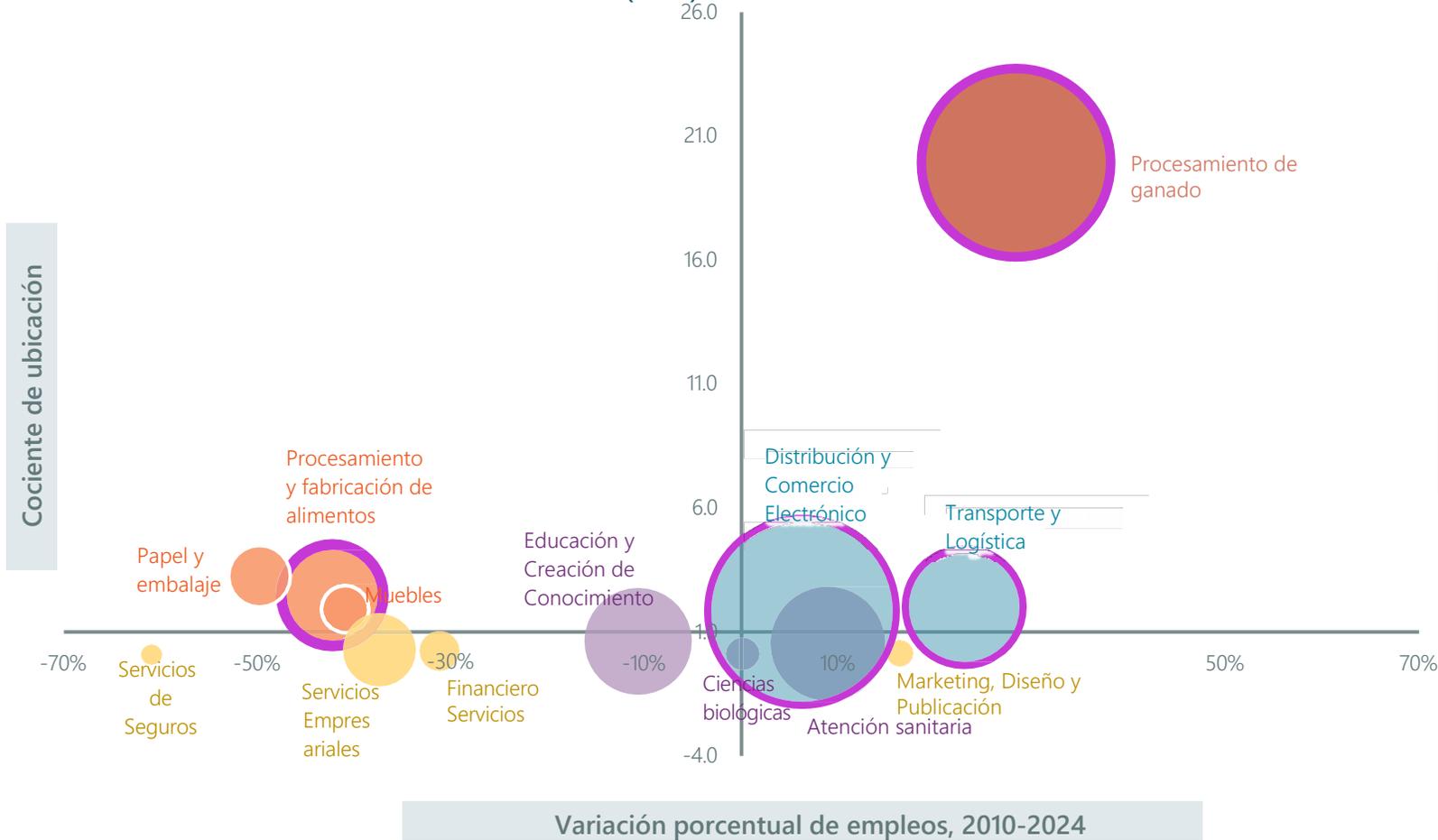


[1] Chicago, Naperville, Elgin MSA
 Fuentes de información : Lightcast, SB Friedman
 SB Friedman Development Advisors, LLC

CLÚSTERES INDUSTRIALES EN EL SUROESTE DE CHICAGO [1]

Los grupos clave de alto crecimiento para el Corredor Industrial de Brighton Park incluyen el procesamiento de ganado y TDL

PRINCIPALES INDUSTRIAS POR NÚMERO DE EMPLEOS (2024)



La mayoría de las nuevas construcciones en el área de estudio han sido impulsadas por la demanda de sectores clave: procesamiento de ganado, transporte y logística, y distribución y comercio electrónico. El único grupo económico industrial regional con empleo en declive en el Área de Análisis del Suroeste de Chicago es el Procesamiento y Fabricación de Alimentos.

CLÚSTERES ECONÓMICOS CLAVE DEL SUROESTE DE CHICAGO[1]

- Procesamiento de ganado
- Procesamiento y Fabricación de Alimentos
- Transporte y Logística
- Distribución y Comercio Electrónico

- INDUSTRIA**
- Agricultura, Silvicultura, Ganadería y Minería
 - Conocimiento, Investigación y Salud
 - Fabricación
 - Servicios profesionales, empresariales y de consumo
 - Transporte, almacenamiento y servicios públicos

[1] Incluye: 60632, 60609, 60609, 60636, and 60621 Códigos postales
 Fuentes de información: Lightcast 2024, SB Friedman
 SB Friedman Development Advisors, LLC

GRUPO OBJETIVO: PROCESAMIENTO DE GANADO

Crecimiento más rápido del empleo entre los sectores de procesamiento de ganado NAICS en el área de estudio que en la ciudad en general.

DATOS BREVES

\$80,305

Ganancias medias por emplead@

6,000

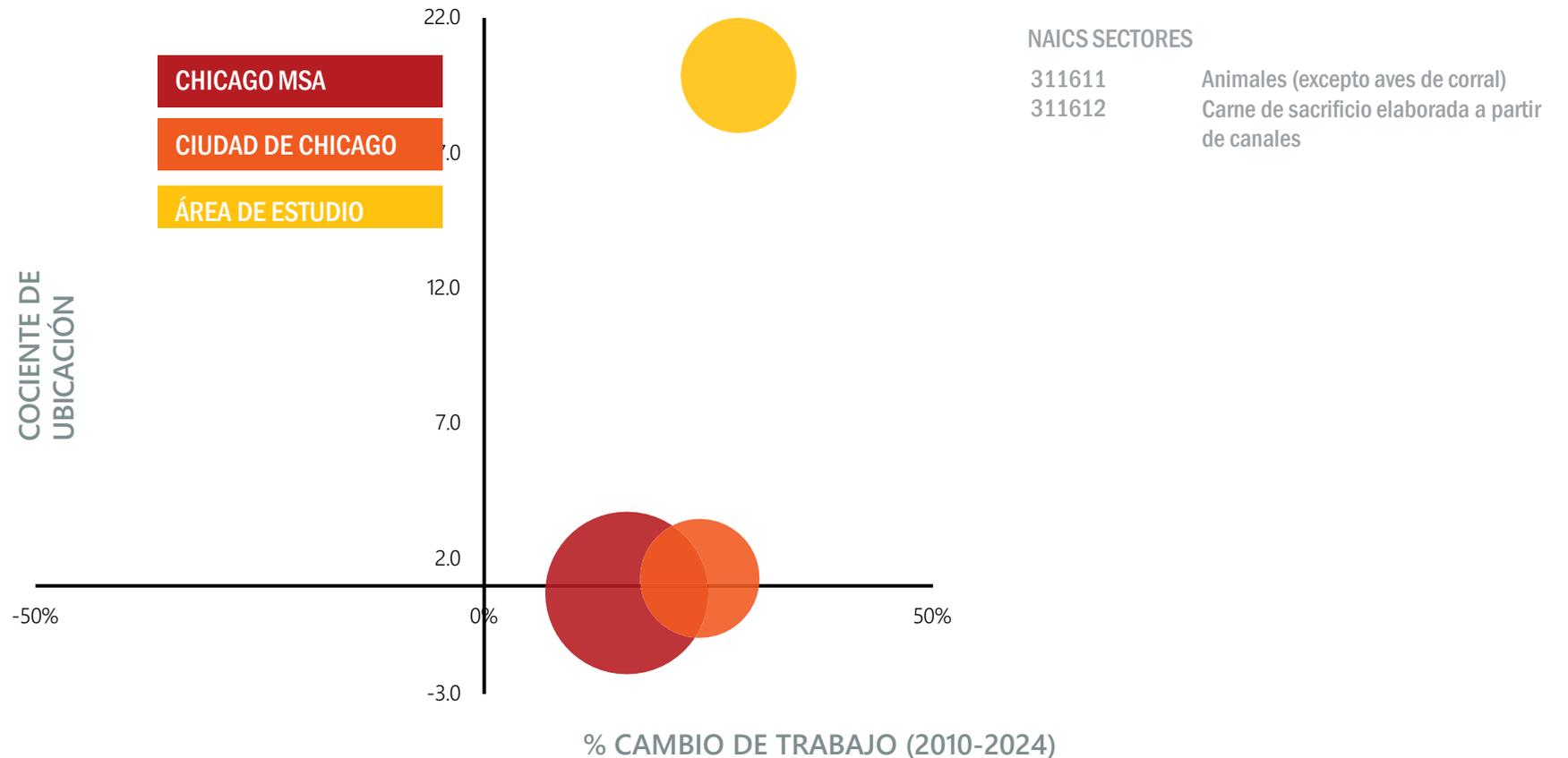
Empleos en el área de estudio (2023)

9%

Crecimiento proyectado del empleo en el área de estudio (2024-34)

81%

Captura del crecimiento regional del empleo en el área de estudio (2010-2024)



GRUPO OBJETIVO: PROCESAMIENTO DE GANADO

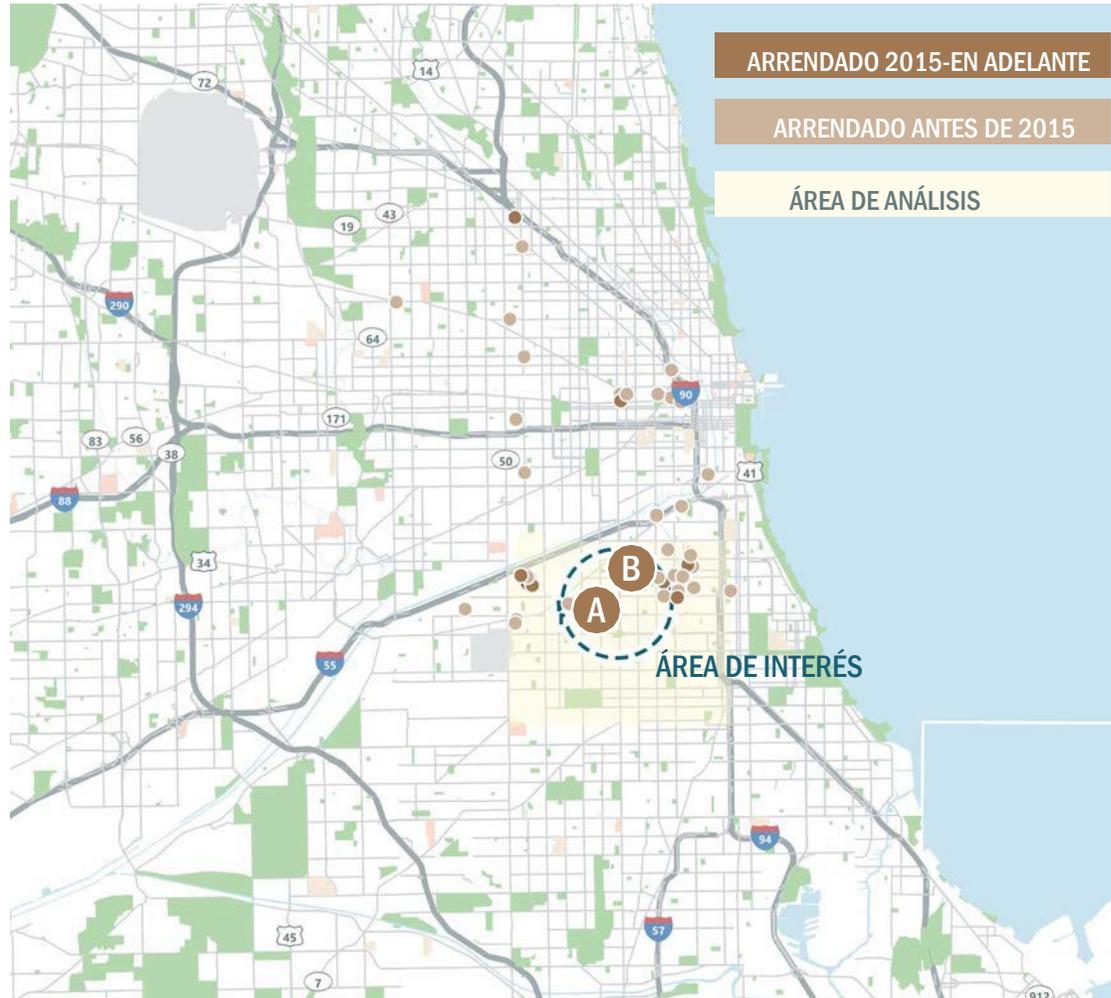
Los arrendatarios de procesamiento de ganado ocupan una amplia gama de edificios, generalmente de 50 a 100 mil pies cuadrados

30,000 – 100,000 PQ

SF por inquilino en nueva construcción (construido desde 2000)

± 500-1,500

SF por emplead@



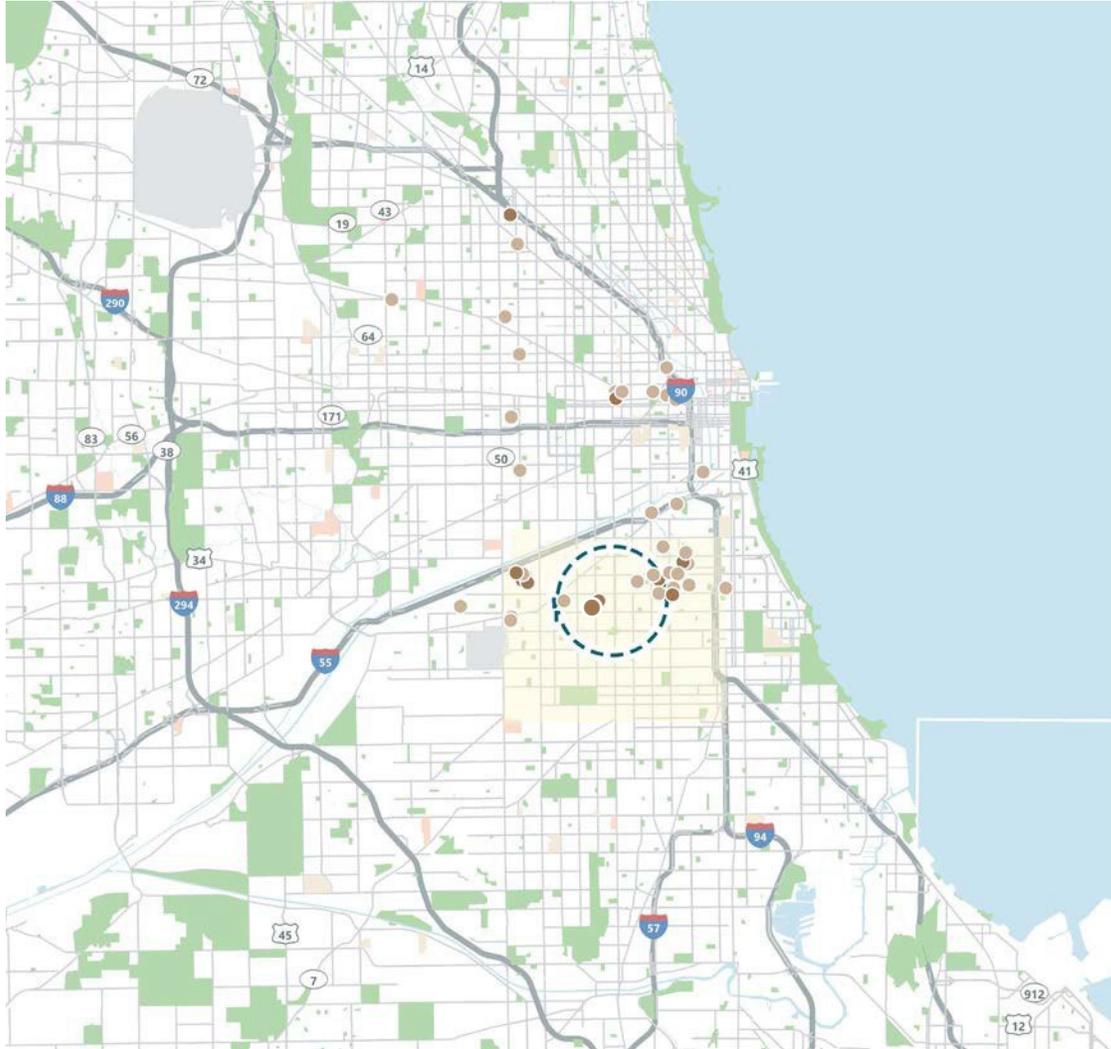
A Moesle Meats | 5115 S Millard Avenue
42,000 PQ • Construido 2016



B Amigos Meat | 3540 W 51st Street
110,000 PQ • Construido 2019

Nota: Los puntos de mapa representan un inquilino de Costar notificado dentro de un sector NAICS para el clúster definido. No se supone que los puntos sean exhaustivos.
Fuentes de información: CoStar, Lightcast
SB Friedman Development Advisors, LLC

GRUPO OBJETIVO: PROCESAMIENTO DE GANADO



- **Las instalaciones de procesamiento de ganado son viejas.** Los arrendatarios de la industria ganadera se encuentran en su mayoría en edificios antiguos, con **El 94% del inventario actualmente alquilado en edificios construidos antes del año 2000.**
- **Los inquilinos ocupan espacios de tamaño moderado.** Un inquilino típico en un edificio nuevo construido después del año 2000 **ocupa 34,500 pies cuadrados.** En promedio, hay aproximadamente 5-10 muelles de carga por cada 50,000 pies cuadrados de edificio.
- **Los arrendatarios de procesamiento de ganado suelen firmar contratos de arrendamiento a largo plazo.** Una gran parte de los contratos de arrendamiento (61%) se ejecutaron hace 10 años; La duración media del contrato de arrendamiento es de 14 años, y los contratos de arrendamiento más largos son de 40+ años.
- **Si bien la industria ganadera es pequeña en comparación con otras industrias, tiene una fuerte presencia cerca del Área de Estudio.** Se pronostica que la región suroeste capturará el 81% del crecimiento de empleo proyectado de la industria en la MSA.
- **El clúster económico de procesamiento de ganado tiene el potencial de estimular el crecimiento del empleo local.** Esta industria empleó a casi 6,000 personas en la región suroeste de Chicago. La densidad de empleo varía, pero generalmente está entre 500 y 1,500 pies cuadrados por empleado.

CLÚSTER OBJETIVO: PROCESAMIENTO Y FABRICACIÓN DE ALIMENTOS

Los trabajos regionales de procesamiento de alimentos están creciendo rápidamente en la región metropolitana de Chicago

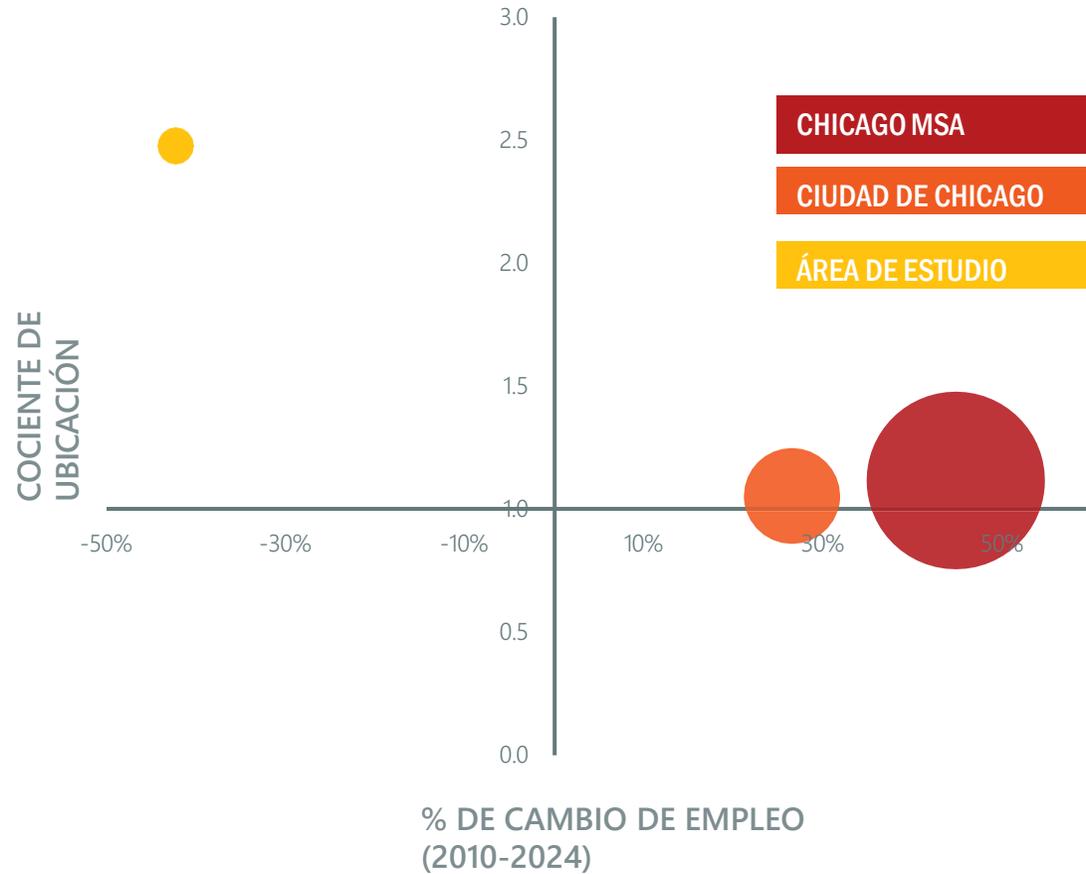
DATOS BREVES

\$67,000

Ganancias medias por emplead@

1,800

Empleos en el área de estudio (2023)



NAICS SECTORES

- 311119 Otros alimentos para animales Fabricación de
- 311211 harina Molienda
- 311221 Molienda húmeda de maíz
- 311225 Grasas y aceites Refinación y mezcla
- 311230 Fabricación de cereales para el desayuno
- 311340 Fabricación de confitería no chocolatera
- 311351 Fabricación de chocolate y confitería a partir de granos de cacao
- 311352 Fabricación de confitería a partir de chocolate comprado
- 311411 Fabricación de frutas, jugos y verduras congeladas
- 311412 Fabricación de alimentos especiales congelados
- 311421 Enlatado de frutas y verduras
- 311513 Fabricación de quesos
- 311514 Fabricación de productos lácteos secos, condensados y evaporados
- 311520 Fabricación de helados y postres congelados
- 311813 Fabricación de pasteles, tartas y otros pasteles congelados
- 311830 Fabricación de tortillas
- 311942 Fabricación de especias y extractos Fabricación
- 311991 de alimentos preparados percederos
- 311999 Todos los demás productos alimenticios diversos

CLÚSTER OBJETIVO: PROCESAMIENTO Y FABRICACIÓN DE ALIMENTOS

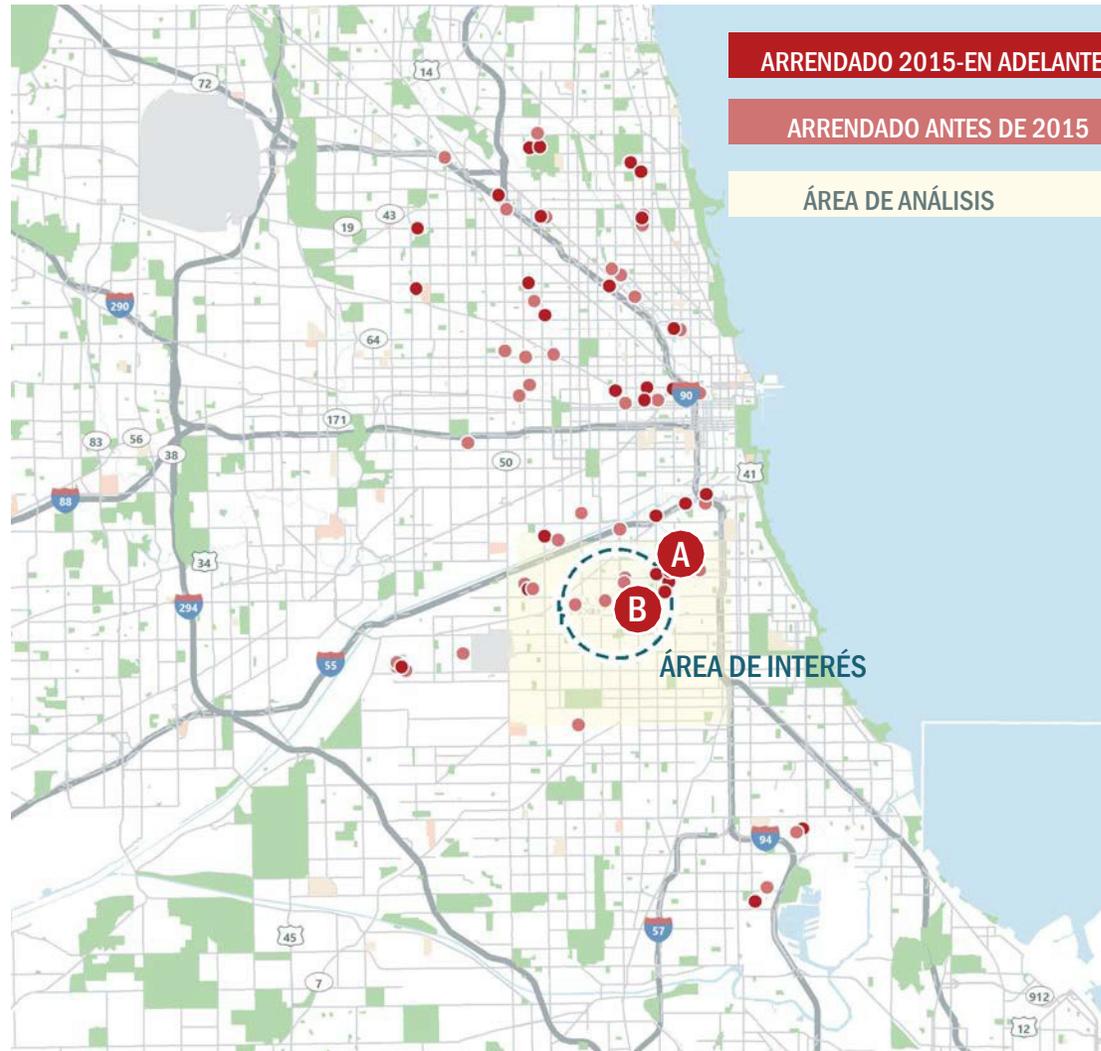
El procesamiento y la fabricación de alimentos generalmente se encuentran en propiedades de 10,000 a 100,000 pies cuadrados

30,000 – 130,000 SF

SF por inquilino en nueva construcción (construido desde 2000)

± 1,000-2,000

SF por emplead@



A Amylu Foods | 1400 W 44th St
76,468 SF • Construido 2017



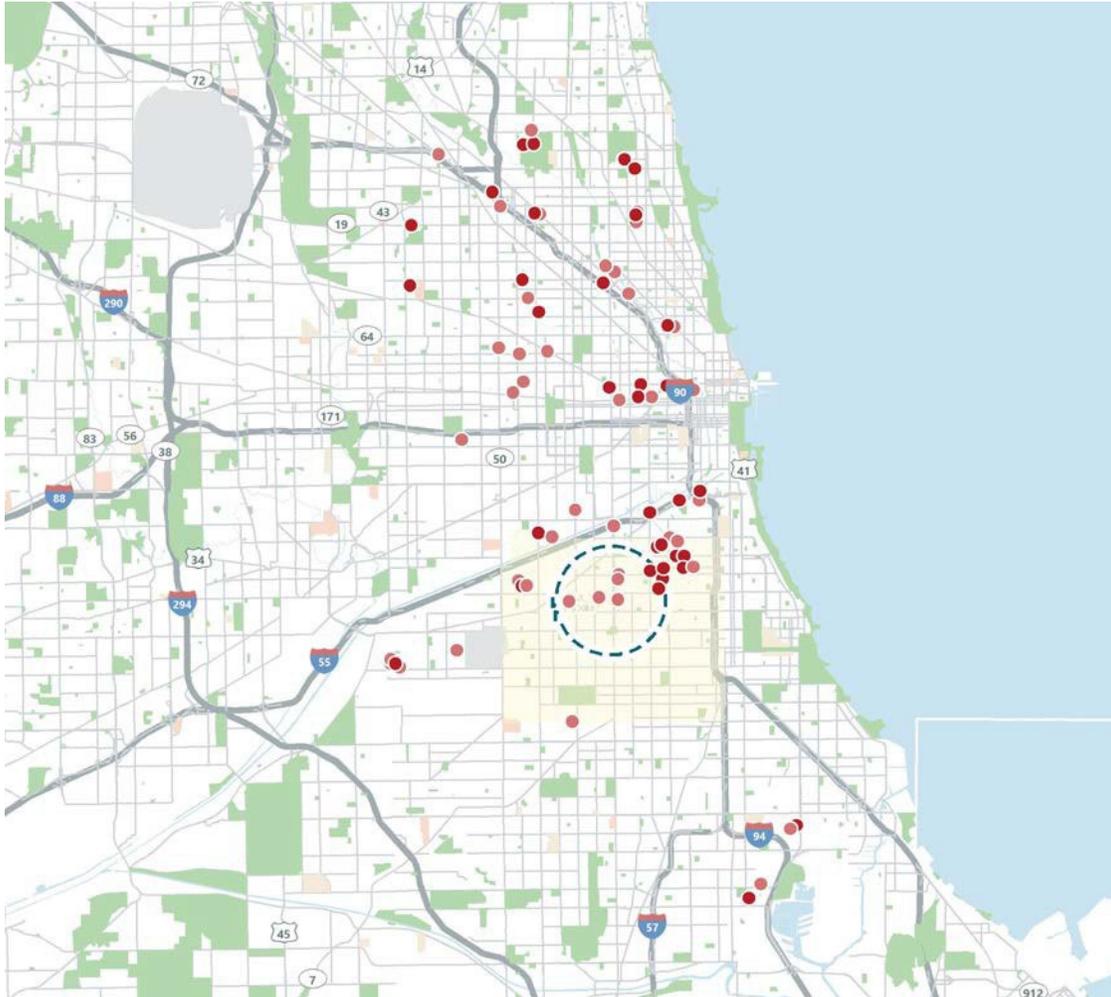
B Fleischmann's Vinegar | 4801 S Oakley Ave
60,000 SF • Construido 1920

Nota: Los puntos de mapa representan un inquilino de Costar notificado dentro de un sector NAICS para el clúster definido. No se supone que los puntos sean exhaustivos.

Fuentes de información: CoStar

SB Friedman Development Advisors, LLC

CLÚSTER OBJETIVO: PROCESAMIENTO Y FABRICACIÓN DE ALIMENTOS



- Los inquilinos de procesamiento y fabricación de alimentos ocupan espacios de **tamaño medio**. Un inquilino típico en edificios construidos después de 2000 ocupa 56,000 pies cuadrados. Por lo general, hay entre 10 y 15 muelles de carga por edificio.
- Las instalaciones de procesamiento y fabricación de alimentos se concentran en los **corrales**, pero también se distribuyen en toda la ciudad. El área de interés **captura** acerca de **10%** del total de instalaciones alimentarias y manufactureras de la ciudad.
- Los edificios de procesamiento y fabricación de alimentos tienen un **alto impacto** en la relación de trabajo por pie cuadrado en relación con otros usos industriales. Cerca de 2,000 personas en el Área de Análisis del suroeste están empleadas en los sectores de procesamiento y fabricación de alimentos.

Fuentes de información: CoStar

SB Friedman Development Advisors, LLC

TARGET CLUSTER: TRANSPORTATION & LOGISTICS

Transportation & Logistics jobs are growing in the Study Area

QUICK FACTS

\$99,000

average earnings per employee

2,400

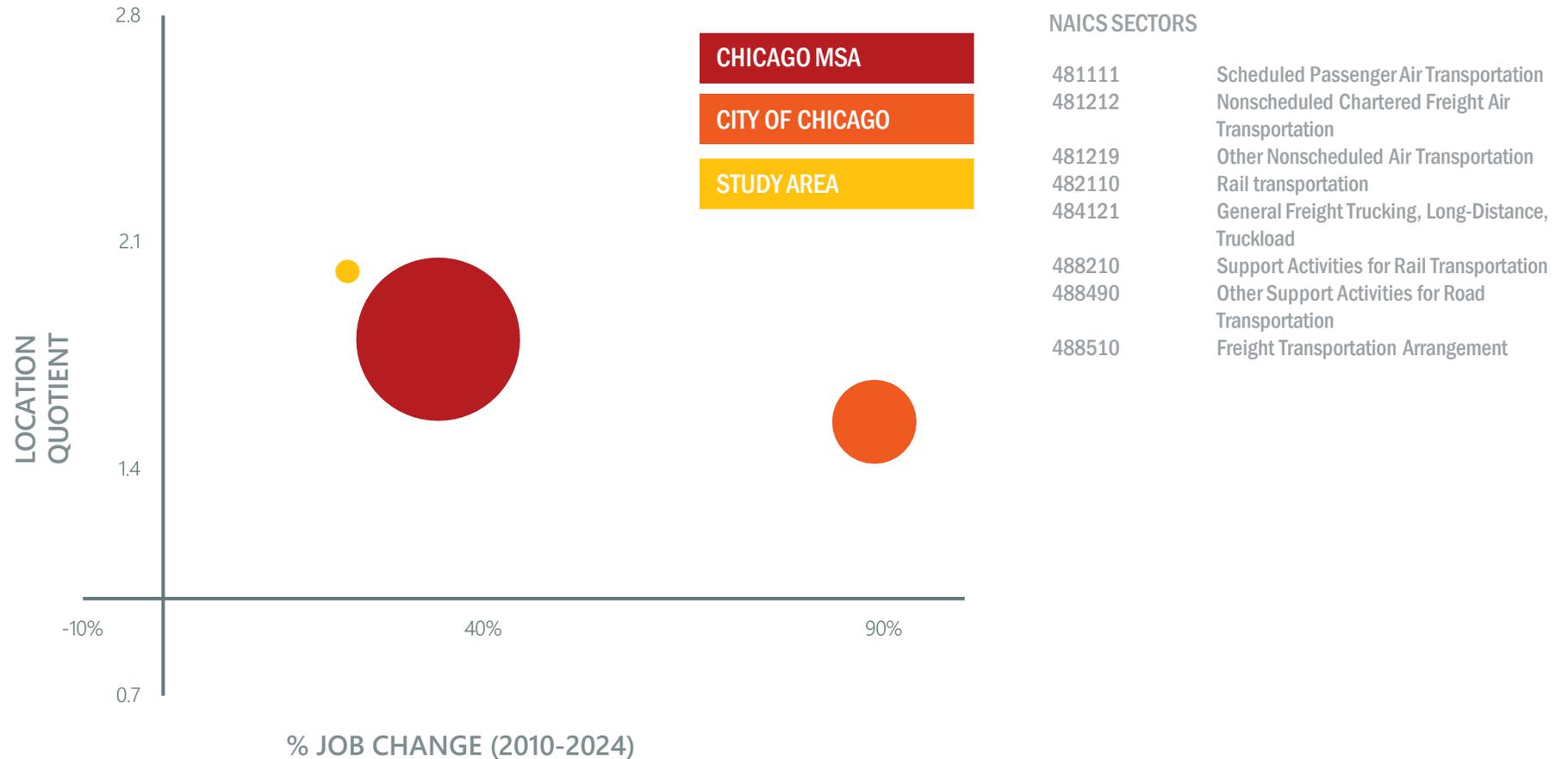
Study Area jobs (2023)

5%

projected job growth in Study Area (2024-34)

2%

capture of regional job growth in Study Area (2010-2024)



GRUPO OBJETIVO: DISTRIBUCIÓN Y COMERCIO ELECTRÓNICO

Solo una pequeña parte de los empleos de distribución y comercio electrónico dentro de la región son locales en Chicago

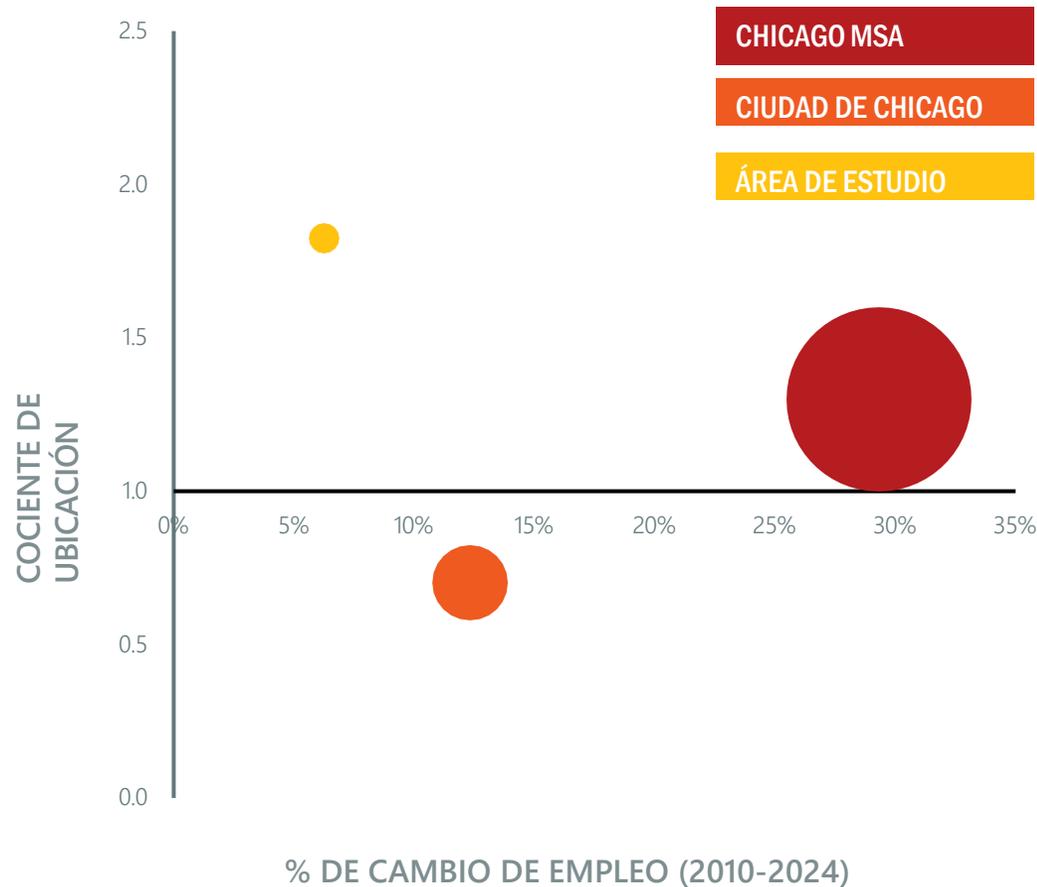
DATOS BREVES

\$93,000

Ganancias medias por emplead@

6,100

Empleos en el área de estudio (2023)



NAICS SECTORES

- 423210 Mayoristas de comerciantes de muebles
- 423220 Mayoristas comerciantes de muebles para el hogar
- 423430 Mayoristas de computadoras, equipos periféricos informáticos y software
- 423440 Otros Equipos Comerciales Comerciantes Mayoristas
- 423510 Centros de Servicio Metálico y Otros Mayoristas Comerciantes Metálicos
- 423610 Aparatos y Equipos Eléctricos, Suministros de Cableado y Equipos Relacionados Comerciantes Mayoristas
- 423620 Mayoristas de electrodomésticos, artículos eléctricos para el hogar y electrónica de consumo
- 423830 Mayoristas Comerciantes de Maquinaria y Equipo Industrial Mayoristas
- 423840 Comerciantes de Suministros Industriales
- 423850 Establecimiento de Servicios Equipos y Suministros Comerciantes Mayoristas
- 424120 Papelería y Suministros de Oficina Comerciantes Mayoristas Mayoristas
- 424130 de Servicios Industriales y Personales Comerciantes de Papel
- 424210 Medicamentos y Farmacéuticos Mayoristas de Artículos Diversos
- 424350 Comerciantes de Ropa y Accesorios de Vestir Mayoristas de Carne y Productos Cárnicos Mayoristas de Comerciantes
- 424470 Mayoristas de frutas y verduras frescas
- 424480 Otros Mayoristas Comerciales de Productos Químicos y Afines
- 424690 Mayoristas de Petróleo y Productos Derivados del Petróleo (excepto Estaciones y Terminales a Granel)
- 424720 Mayoristas de libros, publicaciones periódicas y periódicos
- 424920 Otros Bienes No Duraderos Misceláneos Comerciantes Mayoristas
- 424990 Agentes y Corredores de Comercio Mayorista
- 493110 Almacenamiento y almacenamiento general Almacenamiento y almacenamiento refrigerado
- 493120 Otros Alquiler y Arrendamiento de Maquinaria y Equipo Comercial e Industrial
- 532490 Todos los demás servicios de apoyo empresarial Servicios de embalaje y etiquetado
- 561499
- 561910

GRUPO OBJETIVO: DISTRIBUCIÓN Y COMERCIO ELECTRÓNICO

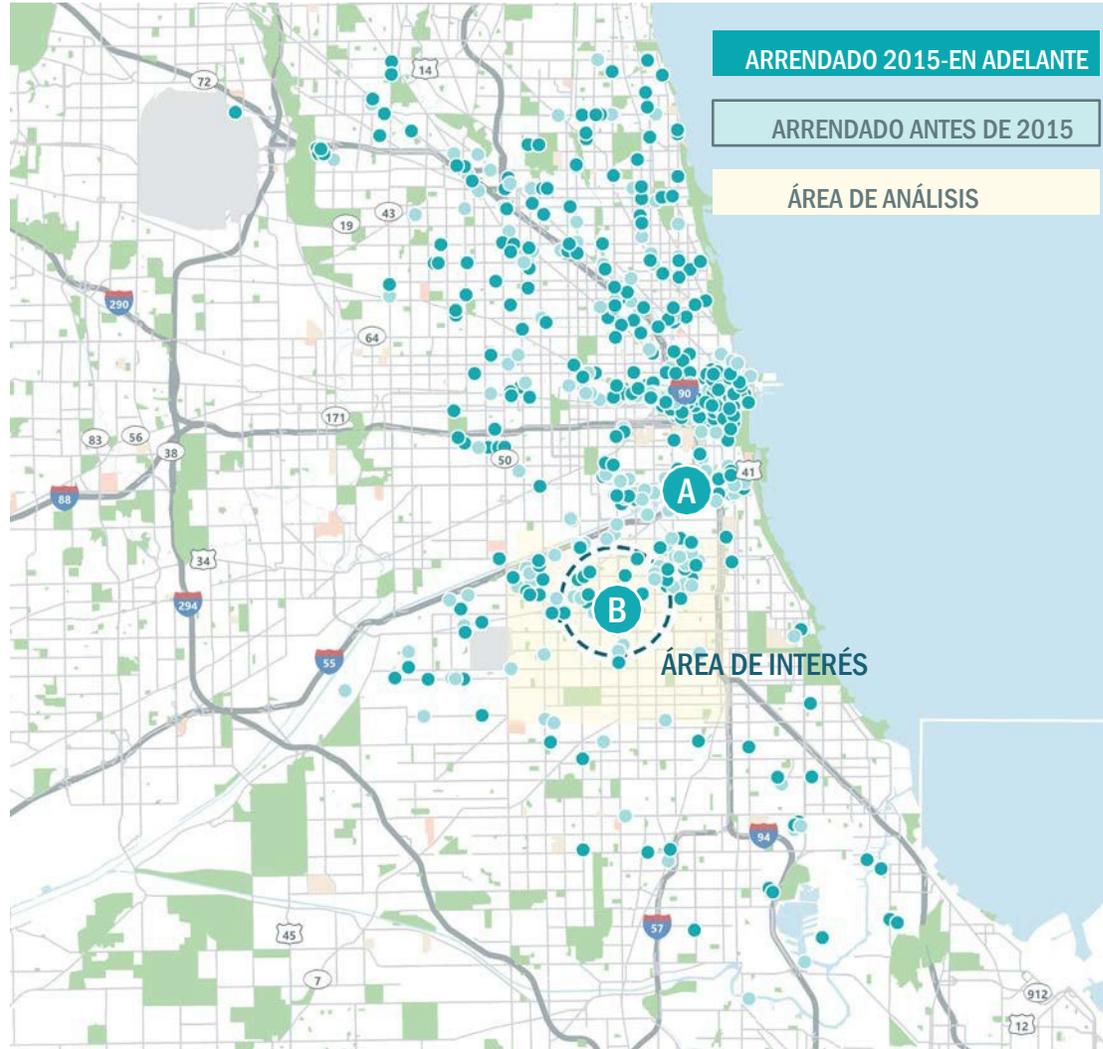
La distribución y el comercio electrónico suelen ocupar espacios de 20.000 a 300.000 pies cuadrados

20,000 – 300,000 SF

SF por inquilino en nueva construcción (construido desde 2000)

± 1,000 – 3,000

SF por emplead@



Nota: Los puntos de mapa representan un inquilino de Costar notificado dentro de un sector NAICS para el clúster definido. No se supone que los puntos sean exhaustivos.
Fuentes de información: CoStar, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC

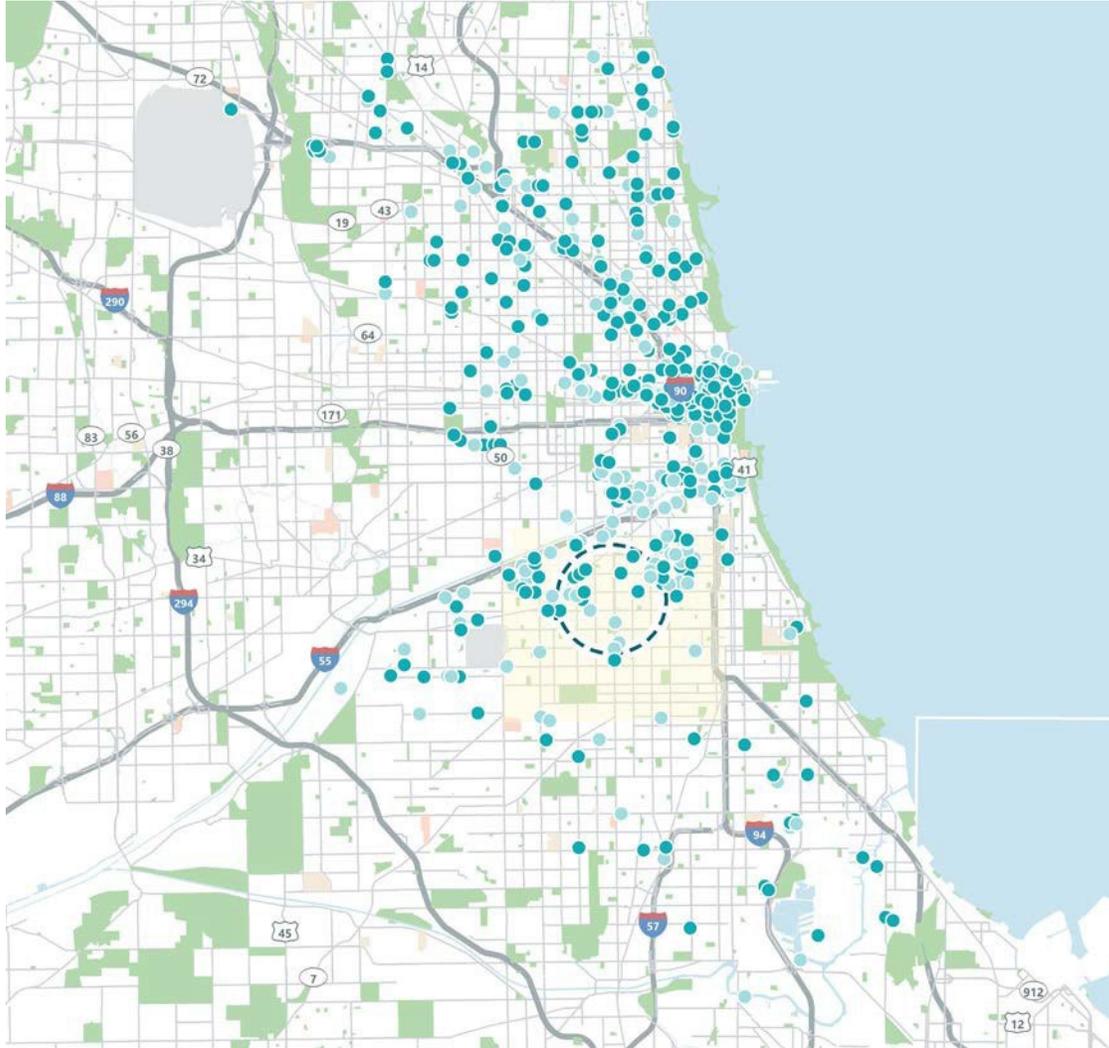


A Amazon | 2420 S Halsted St
112,104 SF • Construido 2022



B Amazon | 3507 W 51st St
316,550 SF • Construido 2019

GRUPO OBJETIVO: DISTRIBUCIÓN Y COMERCIO ELECTRÓNICO



- Los negocios de distribución y comercio electrónico se distribuyen por toda la ciudad. El área de interés captura alrededor del 16% del total de inquilinos de distribución y comercio electrónico de la ciudad reportados en CoStar.
- Los inquilinos pueden ocupar edificios de tamaño moderado, pero requieren amplios espacios para camiones.
- El área de estudio tuvo un menor crecimiento laboral para el empleo de distribución y comercio electrónico de 2010 a 2014 que la Ciudad o MSA. Los usos intensivos de camiones y los sitios grandes requeridos pueden no ser óptimos para la mayoría de los sitios en el Corredor Industrial de Brighton Park.

CONCLUSIONES DEL CLÚSTER ECONÓMICO

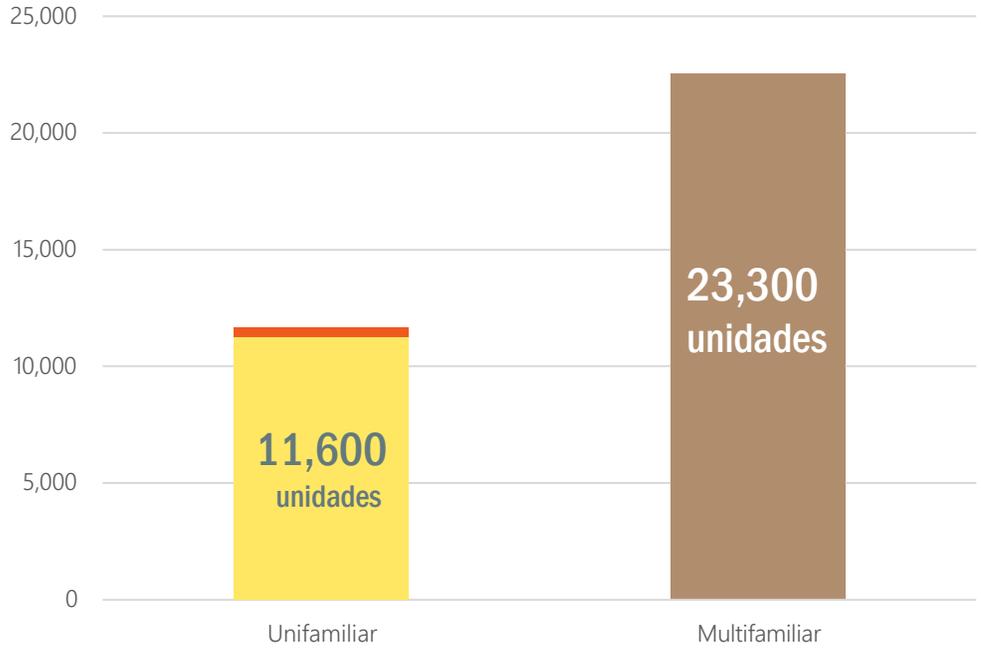
- Múltiples grupos económicos intensivos industriales están creciendo tanto dentro de la MSA como en la Ciudad de Chicago.
- The Livestock Processing cluster is both highly specialized and experiencing employment growth in the Analysis Area surrounding the Brighton Park Industrial Corridor.
 - Los sectores dentro del grupo reportan ganancias promedio de aproximadamente \$80,000 en el MSA
 - Las propiedades varían en tamaño, pero generalmente son menos de 100,000 pies cuadrados
- La Ciudad tiene una tasa de crecimiento del empleo más comparable a la MSA en general para el clúster de Producción y Fabricación de Alimentos, mientras que la tasa de crecimiento de la Ciudad para Transporte y Logística supera la MSA.
- El procesamiento de alimentos es un uso industrial competitivo en la ciudad en relación con el MSA, sin embargo, el clúster tiene una presencia limitada dentro del área de análisis. Es más probable que las empresas se ubiquen en el cercano Corredor Industrial Stockyards.
- Existe una variación sustancial en la escala de las propiedades industriales, incluso para negocios similares en propiedades de nueva construcción.

RESIDENCIAL

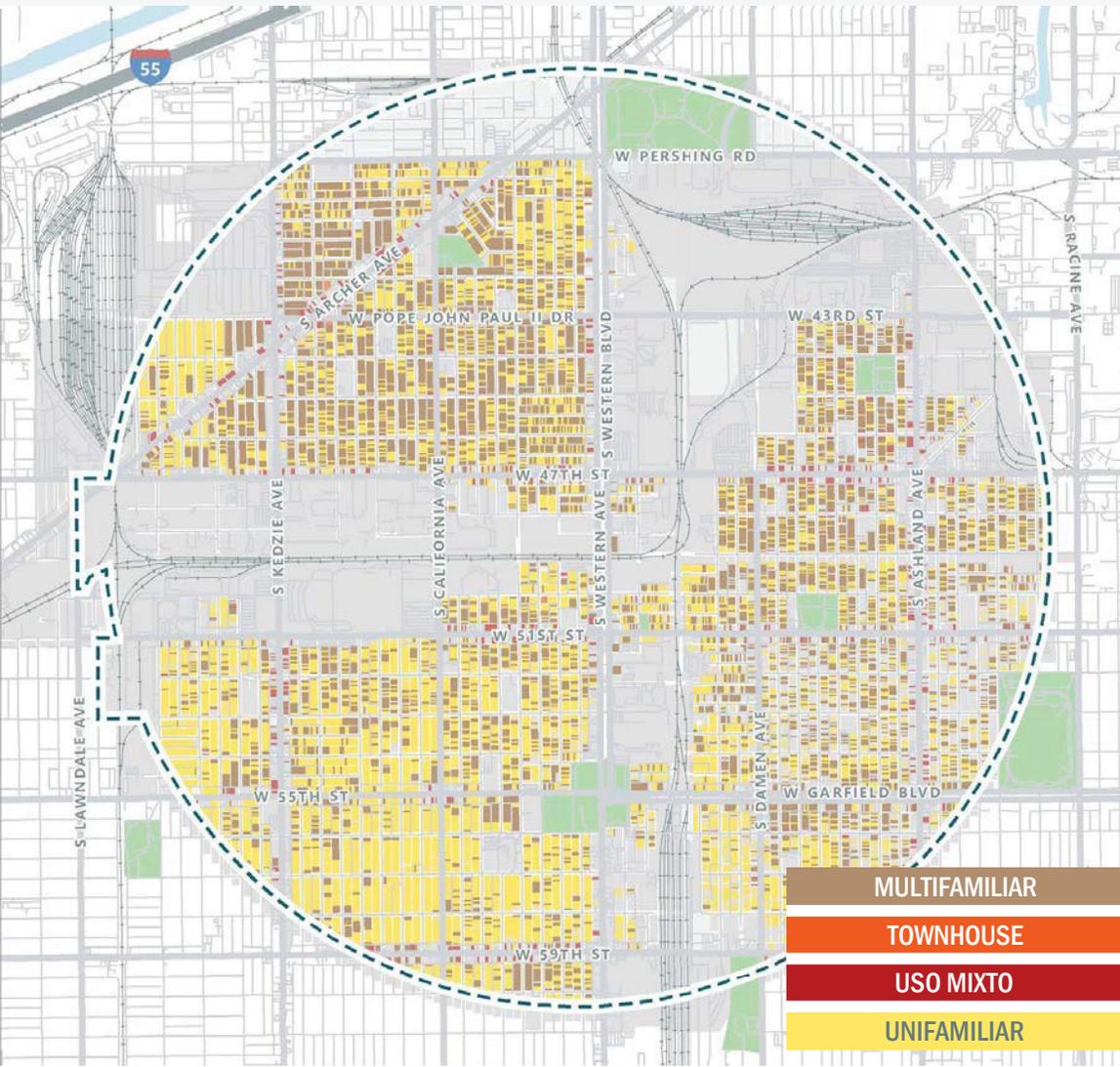
COMPOSICIÓN RESIDENCIAL DEL ÁREA DE INTERÉS

Hay más de 35,000 unidades residenciales en el Área de Interés, dos tercios multifamiliares

UNIDADES POR TIPO DE VIVIENDA



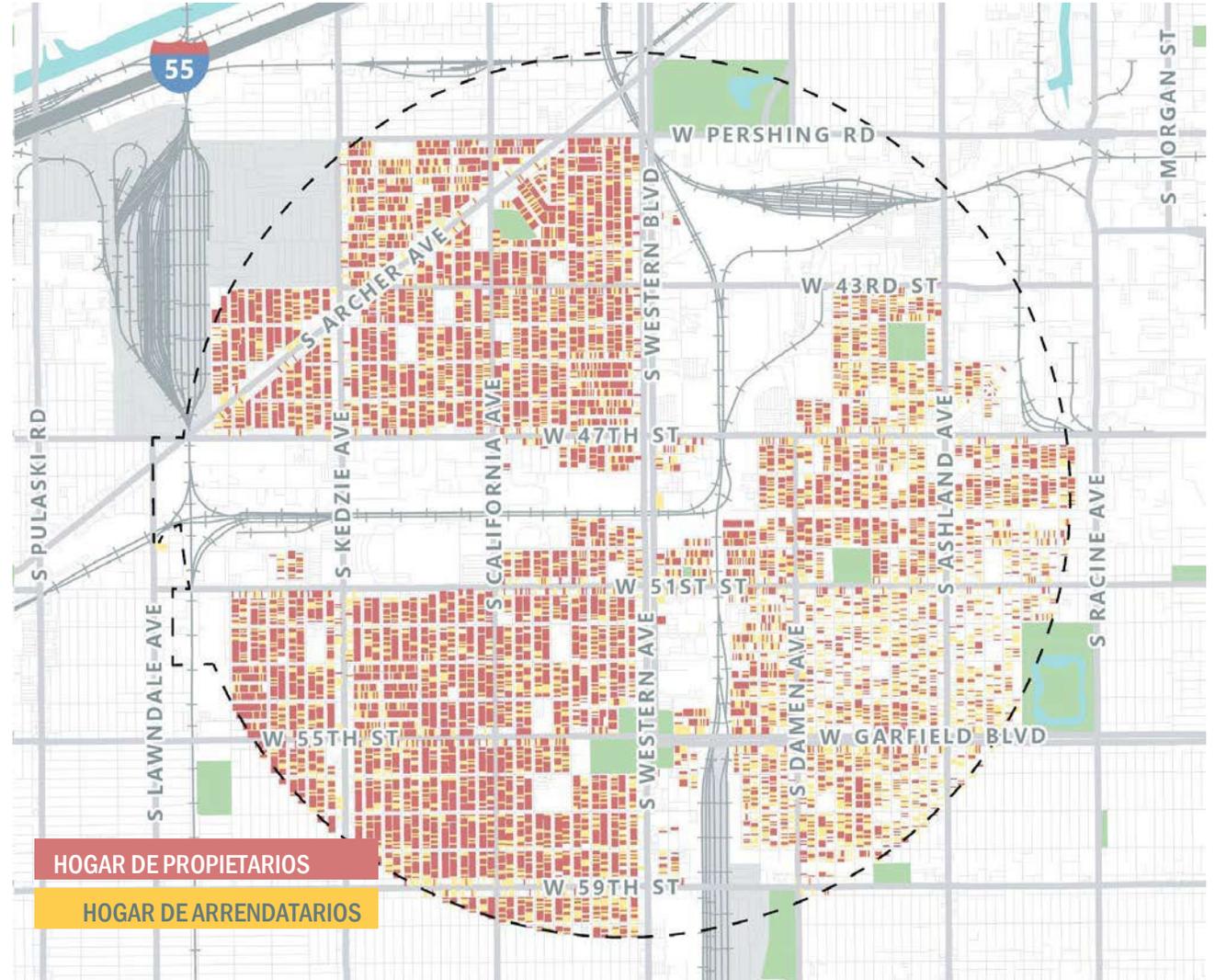
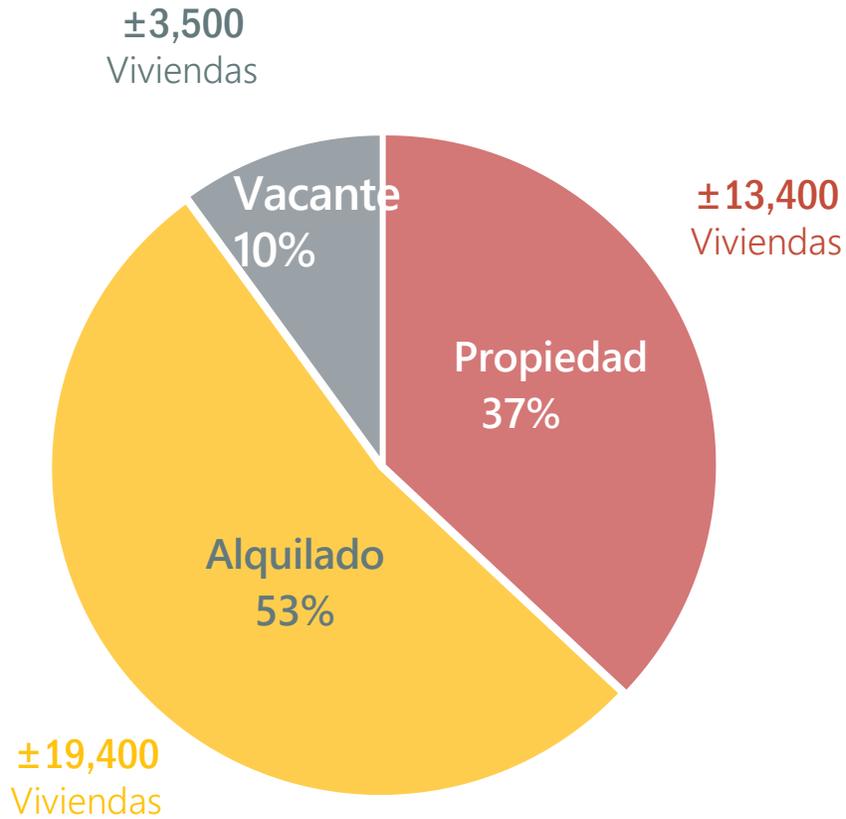
Sobre la base de parcelas, las viviendas unifamiliares representan casi el 50% del uso del suelo residencial. Sobre una base unitaria, las viviendas multifamiliares representan el 67% de las unidades en el Área de Interés.



Fuentes de información: Esri Business Analyst ACS 2020 5-Year, Cook County Assessor (2022), SB Friedman SB Friedman Development Advisors, LLC

PROPIEDAD DE VIVIENDA

De las $\pm 36,300$ unidades habitacionales en el Área de Interés, más de la mitad son alquiladas y el 10% desocupadas



RESIDENCIAL VACANTE

182
ACRES BALDÍOS EN ÁREA DE INTERÉS

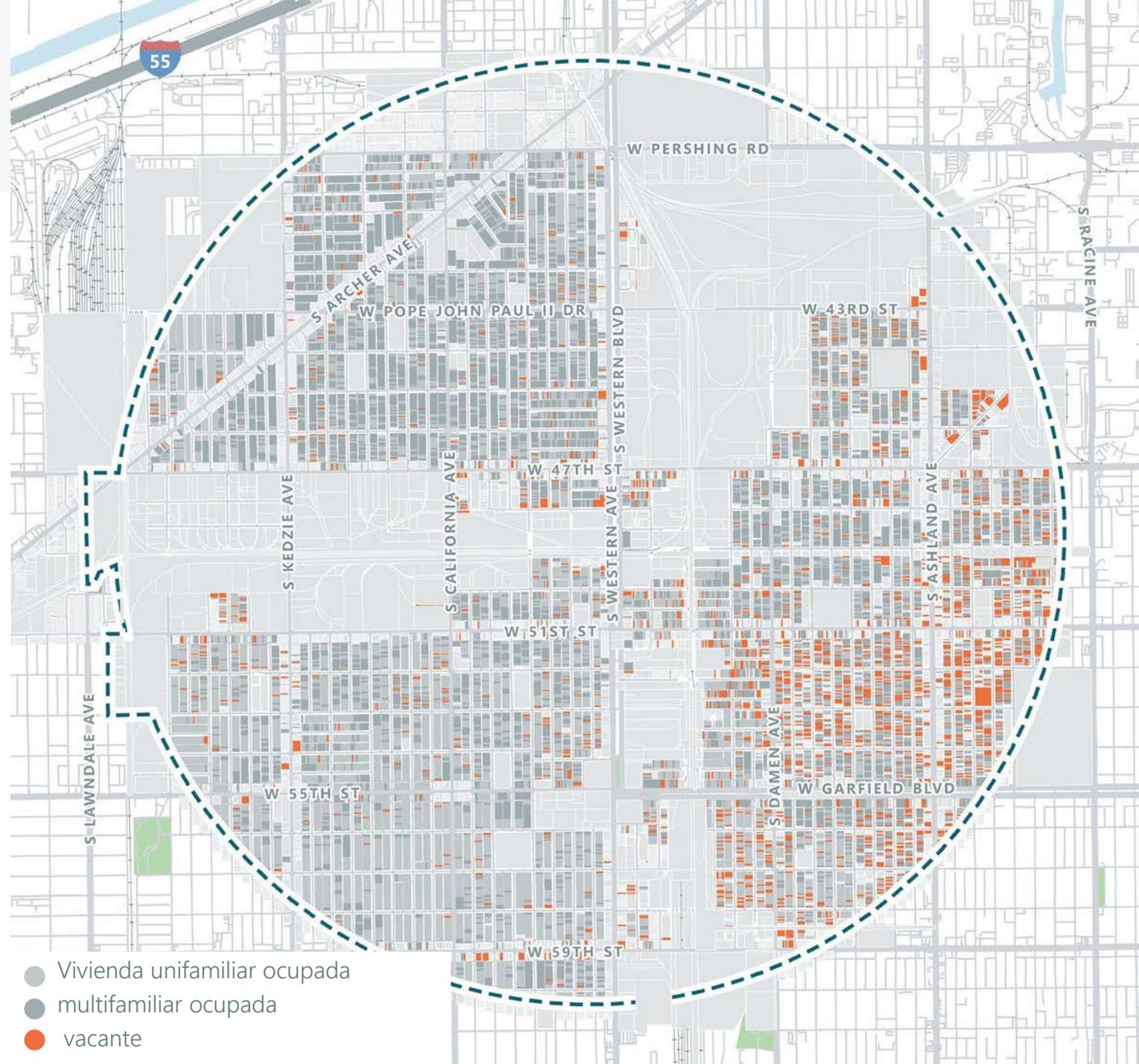
1,774
TOTAL DE LOTES BALDÍOS EN EL ÁREA DE INTERÉS

232
BRIGHTON PARK LOTES BALDÍOS

1,245
LOTES BALDÍOS DE LA NUEVA CIUDAD

297
LOTES BALDÍOS DE GAGE PARK

Fuentes de información: City of Chicago, Cook County Assessor, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC



MULTIFAMILIAR

El área de estudio representa el 21% de los multifamiliares en el área de interés metropolitana

ÁREA DE INTERÉS

146

PROPIEDADES
MULTIFAMILIARES

1,320

UNIDADES
MULTIFAMILIARES [1]

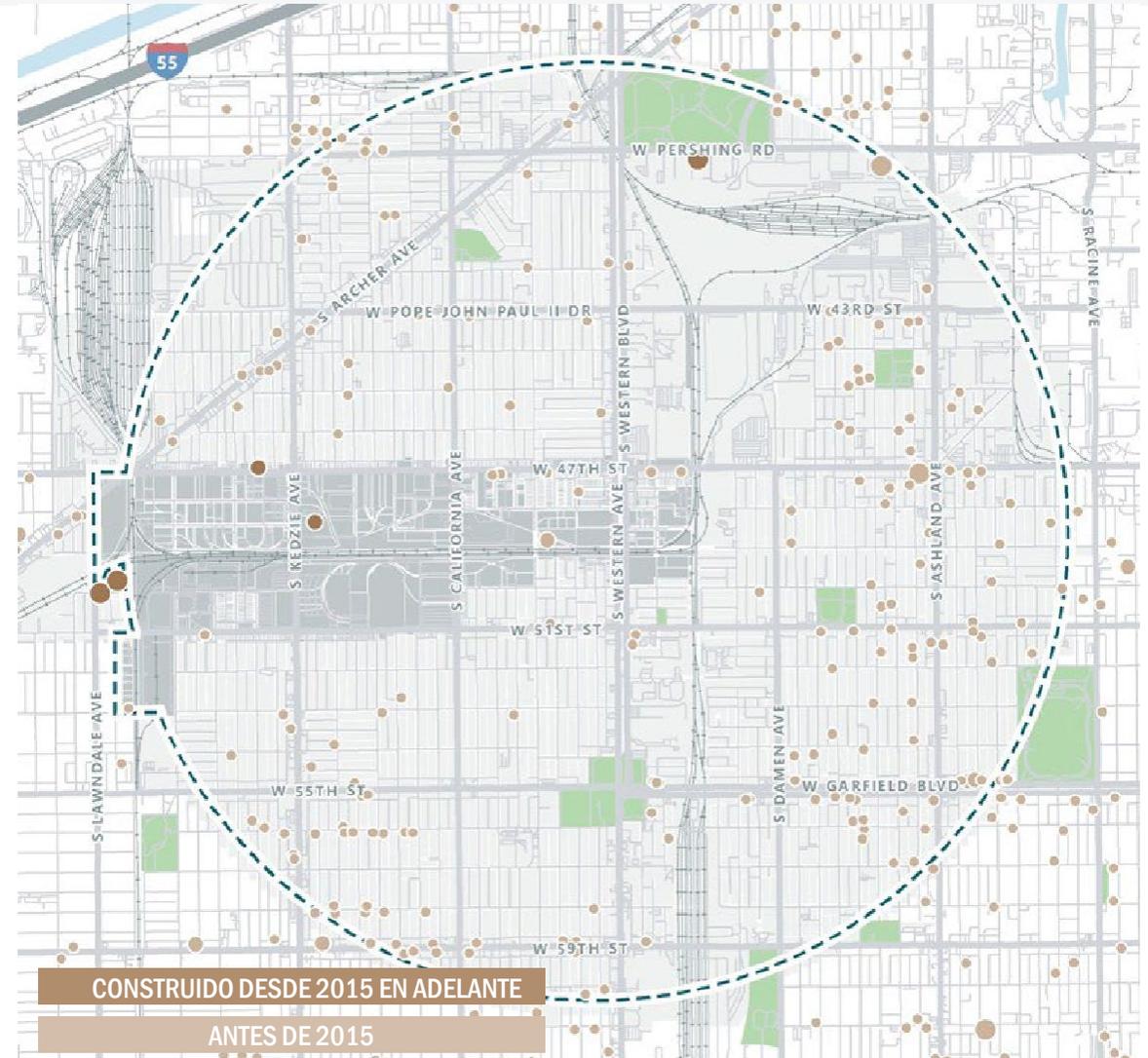
ÁREA DE ESTUDIO

31

PROPIEDADES
MULTIFAMILIARES

223

UNIDADES MULTIFAMILIARES
[1]

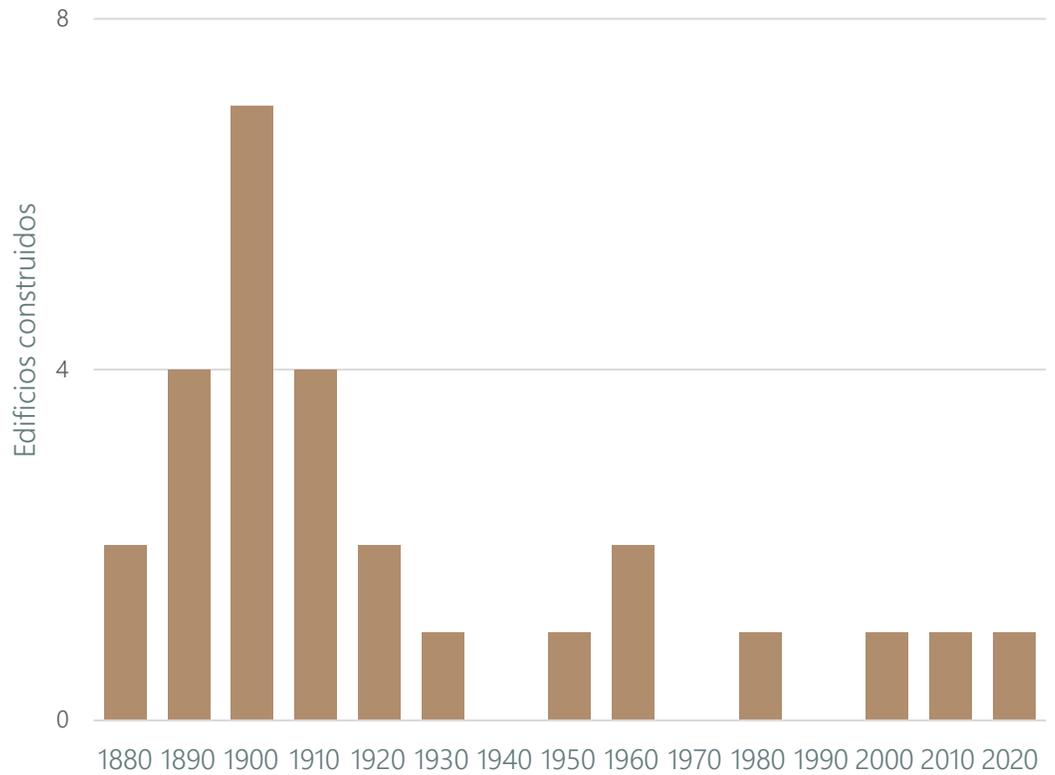


[1] CoStar no tiene un número de unidades para todas las propiedades.
Fuentes de información: CoStar, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC

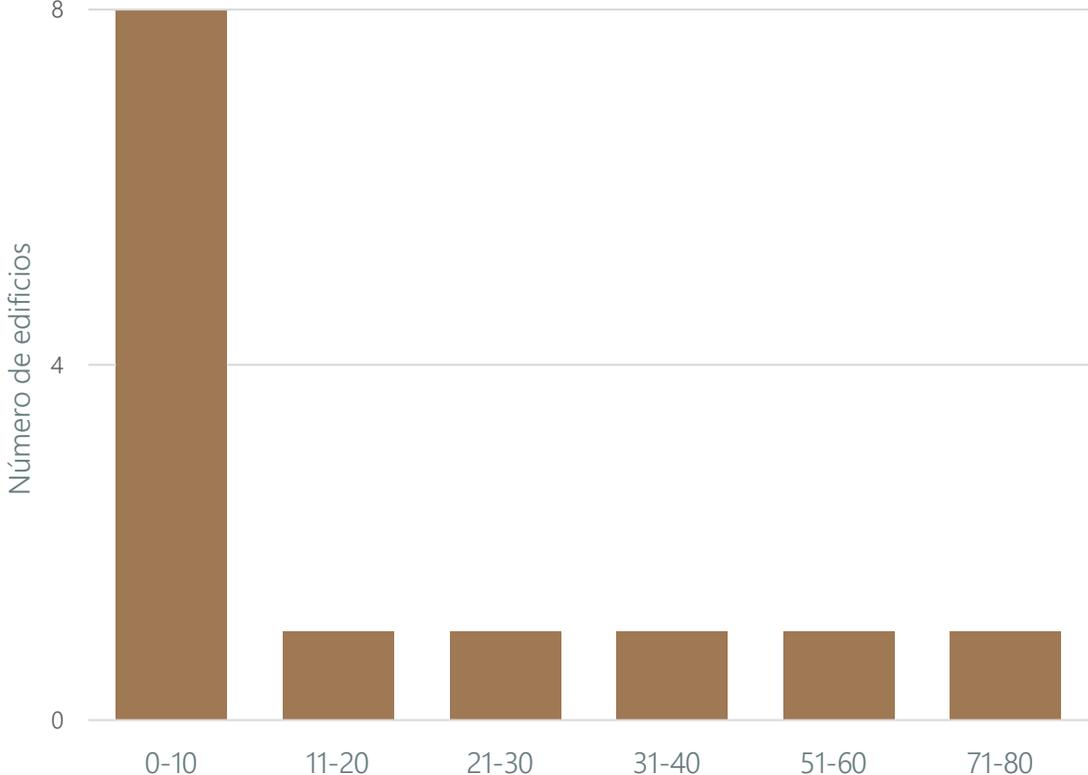
CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

En el área de estudio, la mayoría de las propiedades tienen menos de 10 unidades y fueron construidas antes de 1920

NÚMERO DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS POR DÉCADA EN EL ÁREA DE ESTUDIO



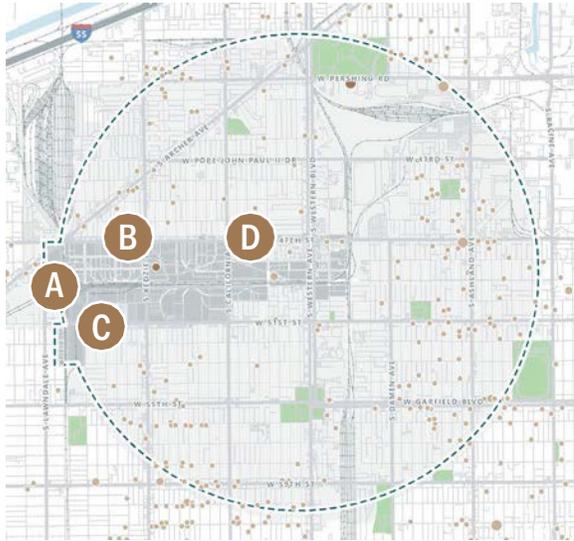
MEZCLA DEL TAMAÑO DEL EDIFICIO EN EL ÁREA DE ESTUDIO POR EL NÚMERO DE UNIDADES



Fuentes de información: CoStar, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC

INVENTARIO DE ALQUILER MULTIFAMILIAR EXISTENTE

Las propiedades más nuevas se encuentran en el lado oeste del área de estudio



A Park Place | 5001 S. Lawndale Ave.
2017 • 78 unidades • \$978/unidad [1]



B El Zocalo | 3246 W. 47th St.
2022 • 30 unidades • \$1,313/unidad [1]

Hay un mínimo de nuevos desarrollos multifamiliares en el Área de Interés. La mayoría de las propiedades nuevas se encuentran dentro del Área de Estudio.



C 3601 W. 53rd St.
2009 • 12 unidades • \$1,988/unidad

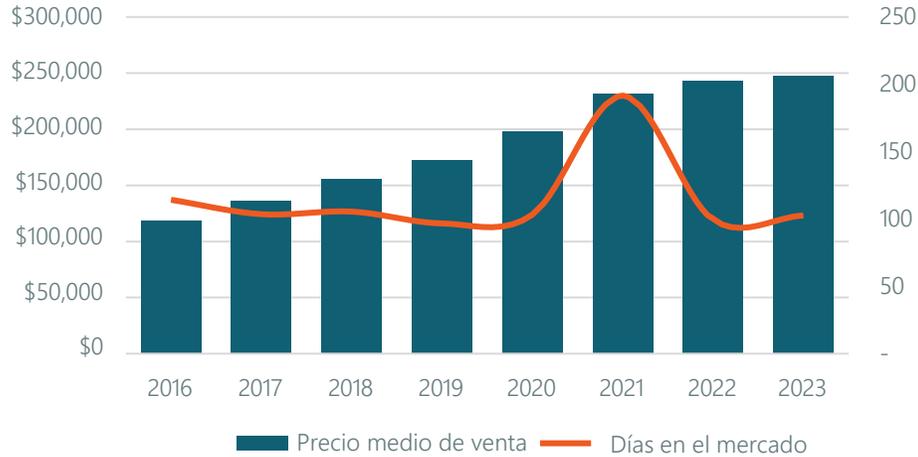


D 2655 W 47th St
1967 • 8 unidades • \$729/unidad

Fuentes de información: CoStar, SB Friedman
[1] Alquiler restringido
SB Friedman Development Advisors, LLC

EN VENTA RESIDENCIAL

Tasa de crecimiento anual compuesta del 11% en el precio promedio de venta de la vivienda entre 2016 y 2023



\$240K

GAGE PARK

PRECIO MEDIO DE VENTA(2023)

7.8% CAGR 2018-2023

\$280K

BRIGHTON PARK

PRECIO MEDIO DE VENTA(2023)

7.5% CAGR 2018-2023

\$165K

NEW CITY

PRECIO MEDIO DE VENTA(2023)

7.1% CAGR 2018-2023

\$335K

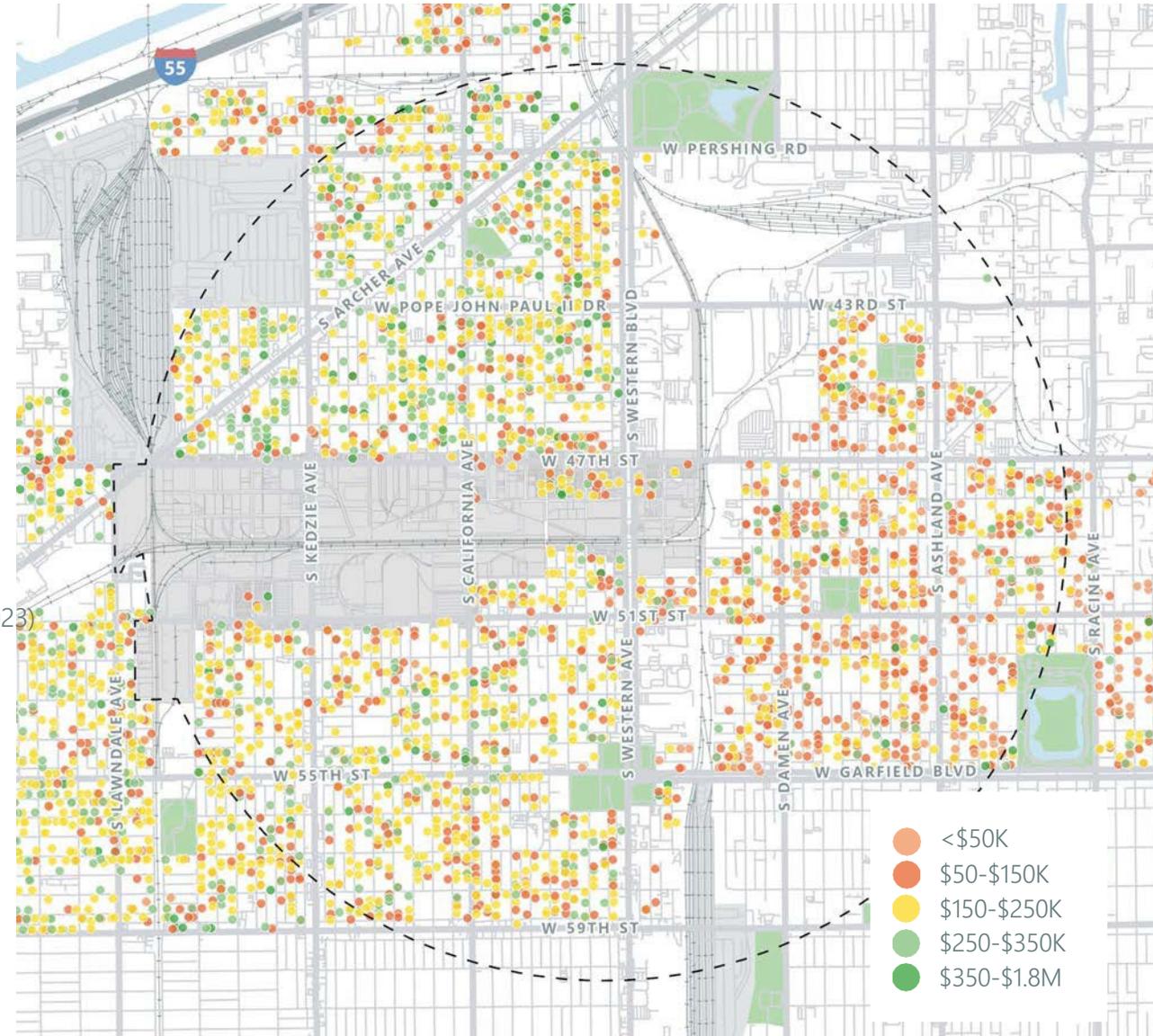
CITY OF CHICAGO

PRECIO MEDIO DE VENTA(2023)

3.3% CAGR 2017-2022

Los precios medios de la vivienda dentro del área de estudio son más bajos que los de la ciudad de Chicago, pero están experimentando un crecimiento más rápido.

Fuentes de información: MLS, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC



RESIDENCIAL TÍPICO EN ZONA DE ESTUDIO

Las viviendas unifamiliares independientes tienen un precio moderado y son relativamente más antiguas



	2651 W 47TH ST	5350 S RICHMOND ST	4544 S HOMAN AVE	4752 S Maplewood Ave
Precio de venta	\$100,000 (\$108/SF)	\$186,375 (\$168/SF)	\$275,000 (\$183/SF)	\$500,000 (\$185/SF)
Fecha de cierre	2024	2023	2023	2022
SF total estimado	924	1,107	1,500	2,700
Año de construcción	1910	1928	1952	2021

RESIDENCIAL TÍPICO EN ZONA DE ESTUDIO

Las viviendas unifamiliares adosadas tienen un precio moderado y son relativamente más antiguas



	5308 S Kedzie Ave Unit 103	3625 W 50th Pl	2521 W 47th St	4520 S Richmond St
Tipo	Condominio	Townhouse	2-Piso	2-Piso
Precio de venta	\$136,000 (\$123/SF)	\$340,000 (\$141/SF)	\$320,000 (\$190/SF)	\$339,000 (\$157/SF)
Fecha de cierre	2023	2022	2023	2022
SF total estimado	1,100	2,411	1,689	2,154
Año de construcción	1971	2010	1913	1931

COMERCIAL

ÁREA DE INTERÉS COMERCIO

El comercio existe a lo largo de los principales corredores de transporte

13.2 M SF

COMERCIO EN EL
ÁREA DE INTERÉS

511 K SF

COMERCIO
CONSTRUIDO A
PARTIR DE 2015

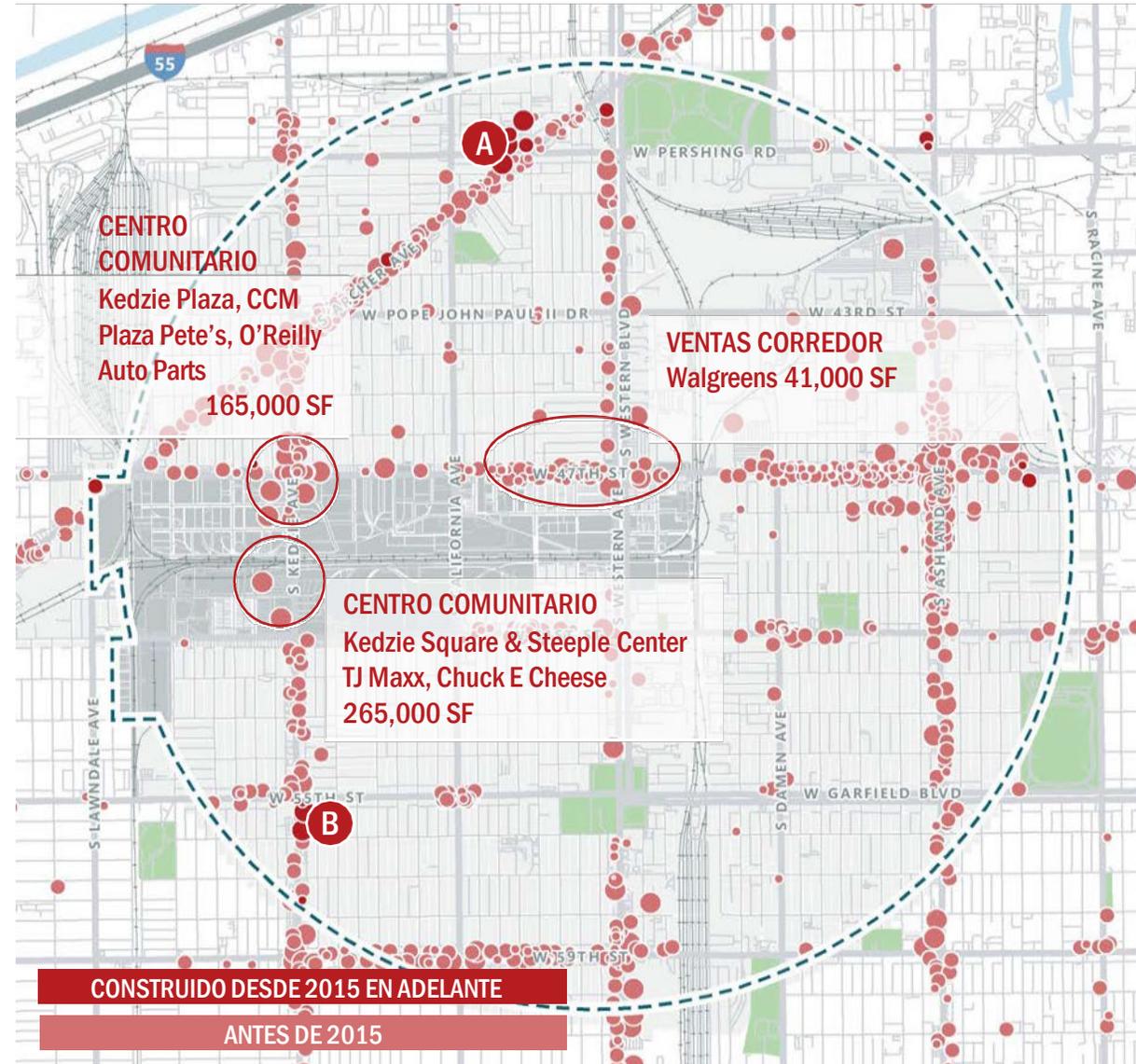
El área de interés incluye varios nodos de comercio minorista a lo largo de los principales corredores de transporte. El comercio minorista se agrupa principalmente en centros comerciales comunitarios y tiendas minoristas.



A 3916-3924 S Archer Ave
2018 • 11,700 RBA

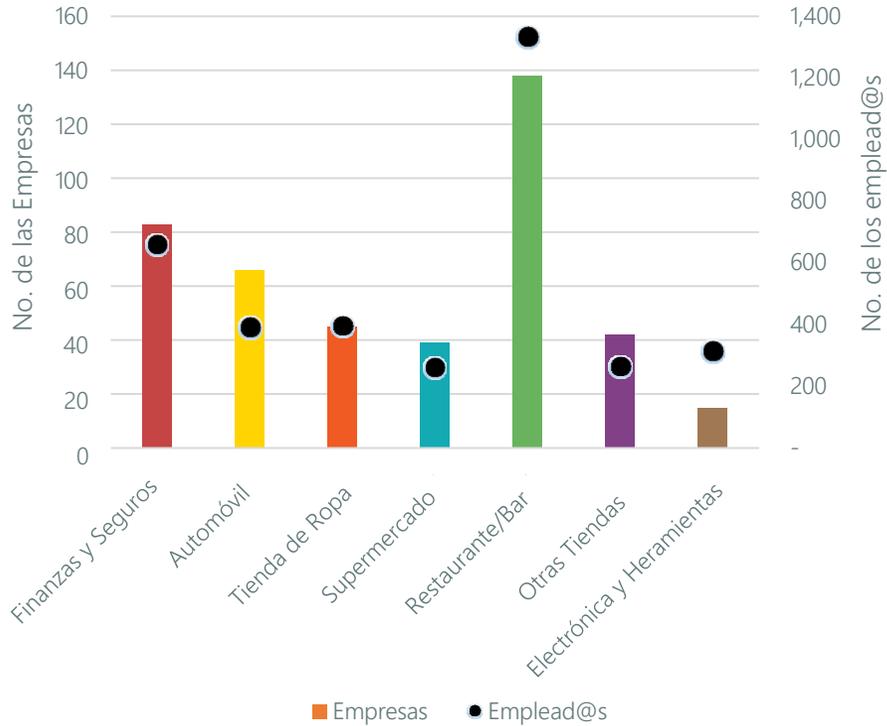


B 5501 S Kedzie Ave
2018 • 14,812 RBA



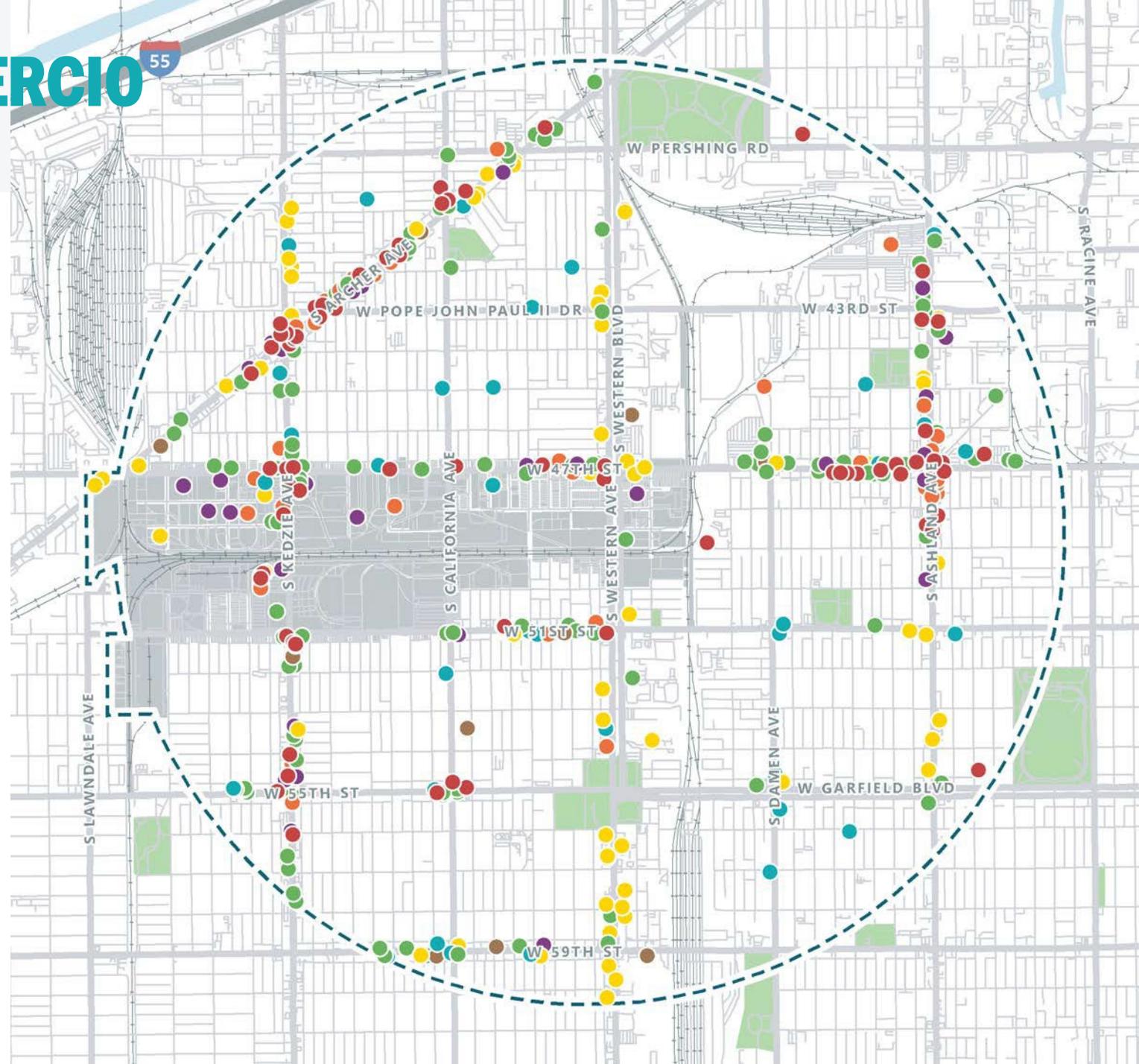
COMPOSICIÓN DEL COMERCIO

428 Empresas en el área de interés



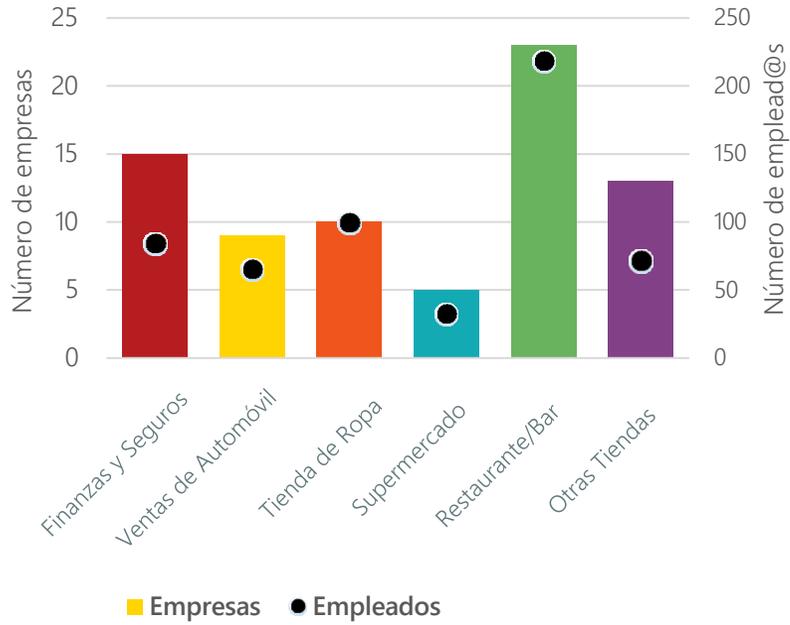
El uso comercial dentro del Área de Interés se compone principalmente de restaurantes y bares (32%).

Fuentes de información: Esri Business Analyst 2023, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC



COMPOSICIÓN DEL COMERCIO

428 Empresas en el área des estudio

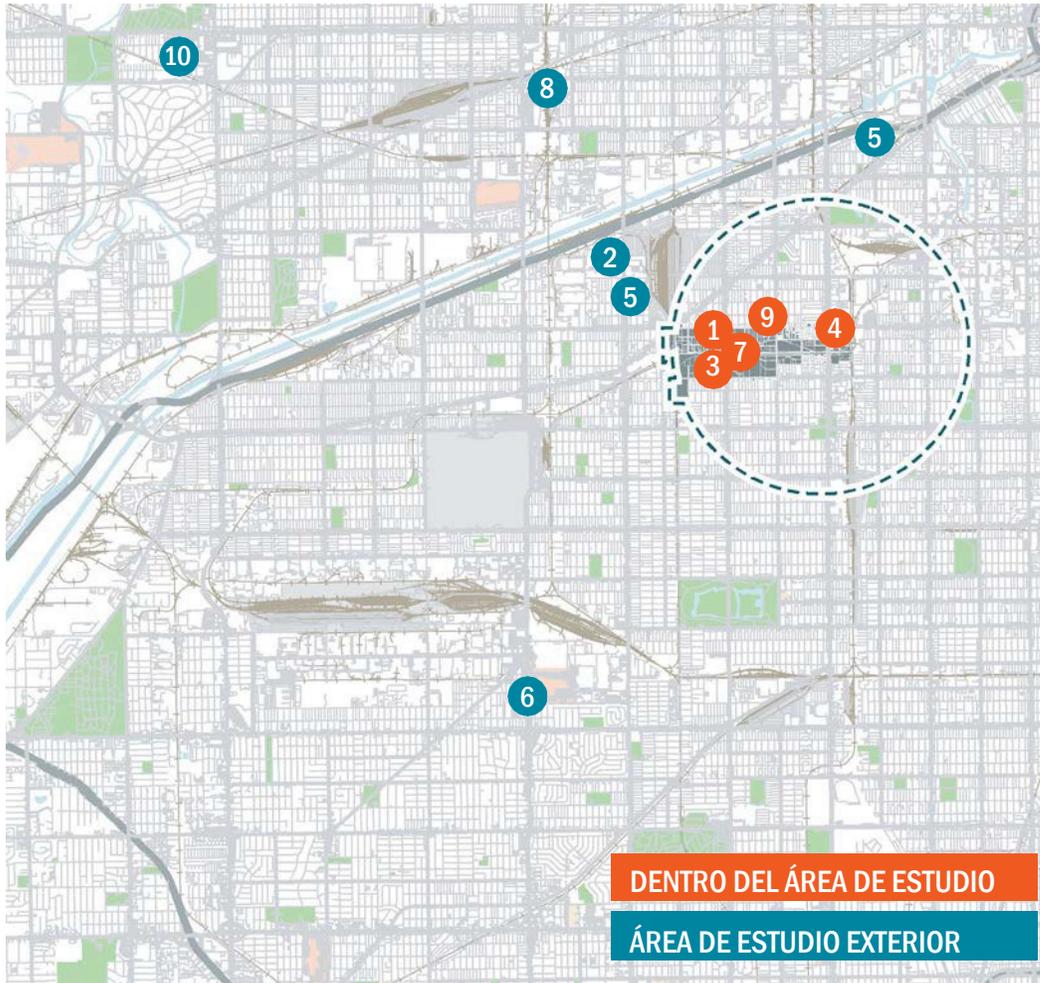


El uso minorista dentro del área de estudio se compone principalmente de restaurantes y bares (31%), que también es el mayor empleador minorista.

Fuentes de información: Esri Business Analyst 2023, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC



LOS MEJORES DESTINOS DE COMPRAS PARA LOS RESIDENTES EN STUDY AREA



30,100

Visitantes del Área de Estudio

(Abril 2023-Abril 2024)

Principales destinos de compras para los residentes del área de estudio

1. **Pete's Fresh Market**
2. **Pulaski Promenade**
Marshall's, Michael's, PetSmart, Ross, Ulta, Shoe Carnival
3. **Steeple Center**
TJ Maxx, Aldi, Family Dollar, Nail Club, Kedzie Sports, Autozone
4. **Walgreens**
5. **Target**
6. **Ford City Mall**
JCPenney, Lids, Ross Dress for Less, Marshalls, AMC Theaters
7. **Kedzie Plaza South**
Little Caesar's Piza, Total by Verizon, Dollar Tree
8. **Cicero Market Place**
Target, Ross Dress for Less, Home Depot, Sam's Club
9. **McDonald's**
10. **North Riverside Park Mall**
ALDI, Boost Mobile, Foot Locker, GameStop, JCPenney, Pandora, Sunglass Hut

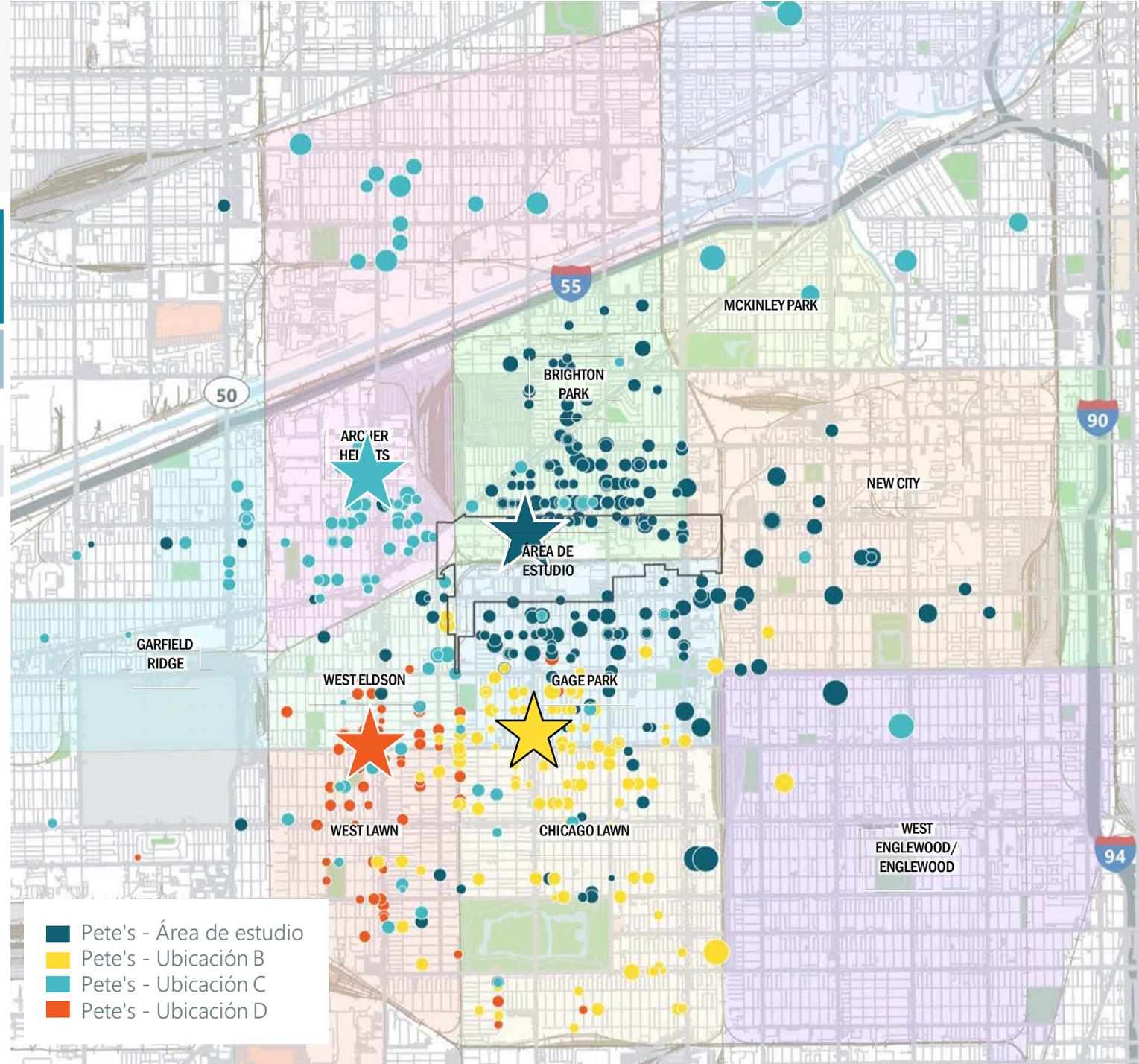
SUPERMERCADO

Pete's Fresh Market Áreas comerciales

Pete's Market	Dirección	SF	Número de visitantes	Ingreso medio de HH de la zona comercial real	Tamaño del área comercial (sq mi)
Área de estudio	4700 S Kedzie Ave	53,800	246,900	\$41,000	8.6
Ubicación B	5724 S Kedzie Ave	29,300	264,900	\$40,400	6.2
Ubicación C	4343 S Pulaski Rd	56,000	226,200	\$50,000	18.6
Ubicación D	5838 S Pulaski Rd	26,500	112,400	\$55,800	5.0

Pete's dentro del área de estudio es uno de los más fuertes en el área circundante. Los visitantes son predominantemente de Gage Park y Brighton Park; muy pocos son de Ciudad Nueva.

Fuentes de información : PlacerAI, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC



- Pete's - Área de estudio
- Pete's - Ubicación B
- Pete's - Ubicación C
- Pete's - Ubicación D

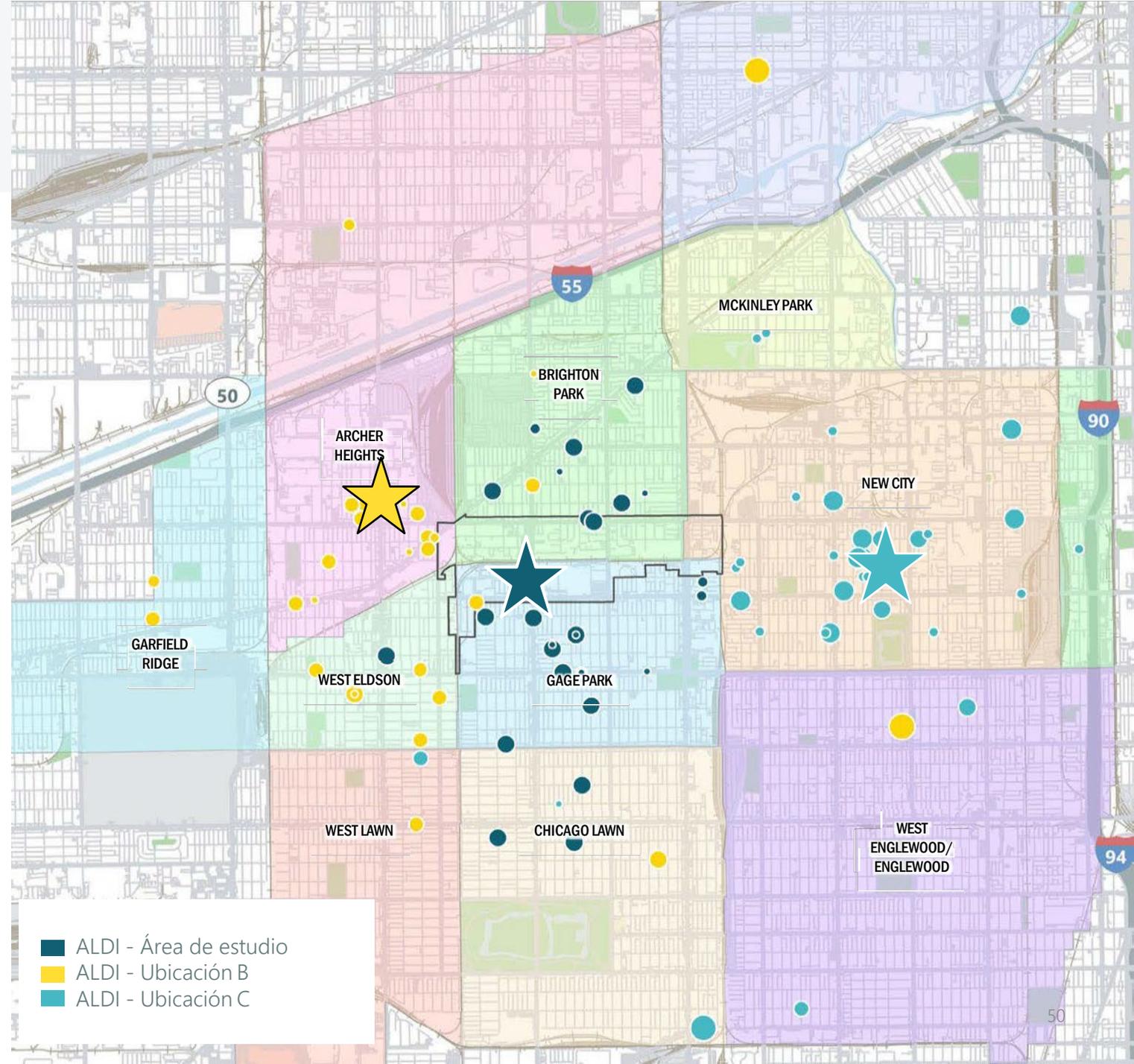
SUPERMERCADO

ALDI Áreas comerciales

ALDI	Dirección	SF	Número de visitantes	Ingreso medio de HH de la zona comercial real	Tamaño del área comercial (sq mi)
Área de estudio	4934 S Kedzie Ave	20,000	107,300	\$41,900	6.0
Ubicación B	4501 S Pulaski Rd	16,300	93,500	\$48,900	9.7
Ubicación C	1508 W 47th St	17,600	84,300	\$39,700	10.7

El área de estudio de Aldi es el más fuerte en el mercado circundante. Sus visitantes provienen de Brighton Park y Gage Park. El área de estudio Aldi no atrae a una parte significativa de los visitantes de la Ciudad Nueva.

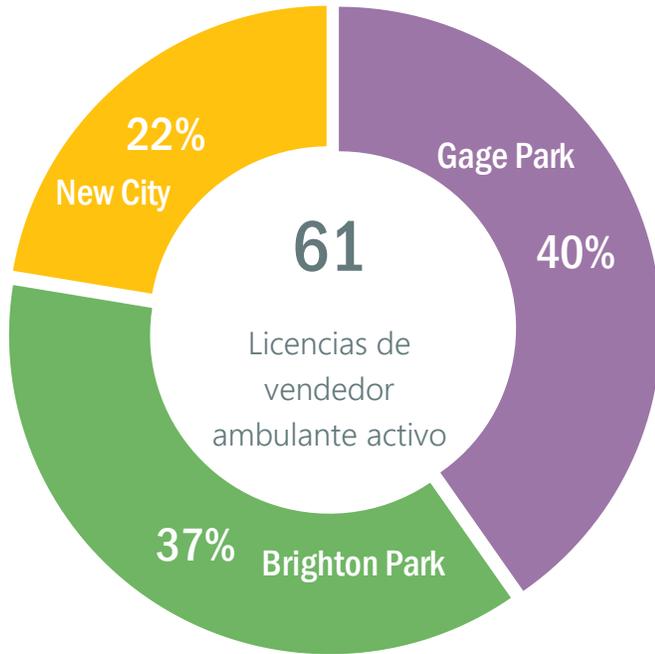
Fuentes de información : PlacerAI, SB Friedman
SB Friedman Development Advisors, LLC



- ALDI - Área de estudio
- ALDI - Ubicación B
- ALDI - Ubicación C

LICENCIAS VENDEDORES AMBULANTES

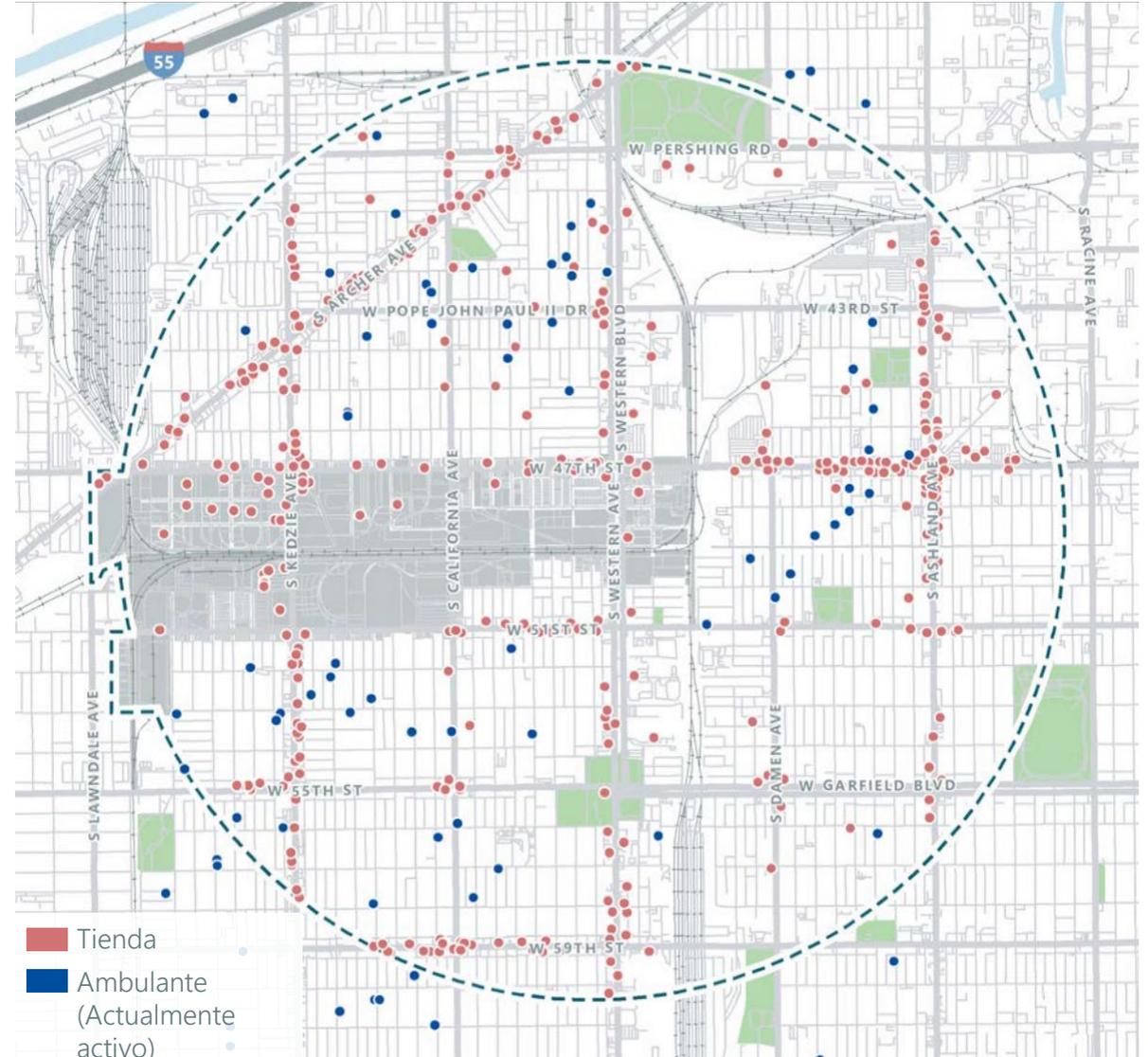
Además del comercio minorista tradicional, hay varios vendedores ambulantes en el área de interés



95%
Son ventas de mercancía general, incluyendo frutas y flores

5%
Son licencias de artistas callejeros

11%
Tiene 65 años o más



INSTITUCIONAL

ANCLAJES INSTITUCIONALES

Brighton Park Neighborhood Council es una organización comunitaria que brinda servicios sociales y programas a poblaciones de clase trabajadora e inmigrantes.



Donald J. Marquez Elementary
(Acero Charter Schools)



Esperanza Health Centers ha brindado servicios bilingües de atención primaria, salud conductual y bienestar de alta calidad a la comunidad, independientemente de su estado migratorio, estado de seguro o capacidad de pago.



Mansueto High School
(Noble Charter Schools)

Jovita Idár Elementary
(Acero Charter Schools)



Victoria Soto High School
(Acero Charter Schools)



Rufino Tamayo Elementary
(Acero Charter Schools)



Frida Community Organization es un proveedor de servicios sociales, que se enfoca en inmigración, educación, salud y desarrollo de liderazgo.

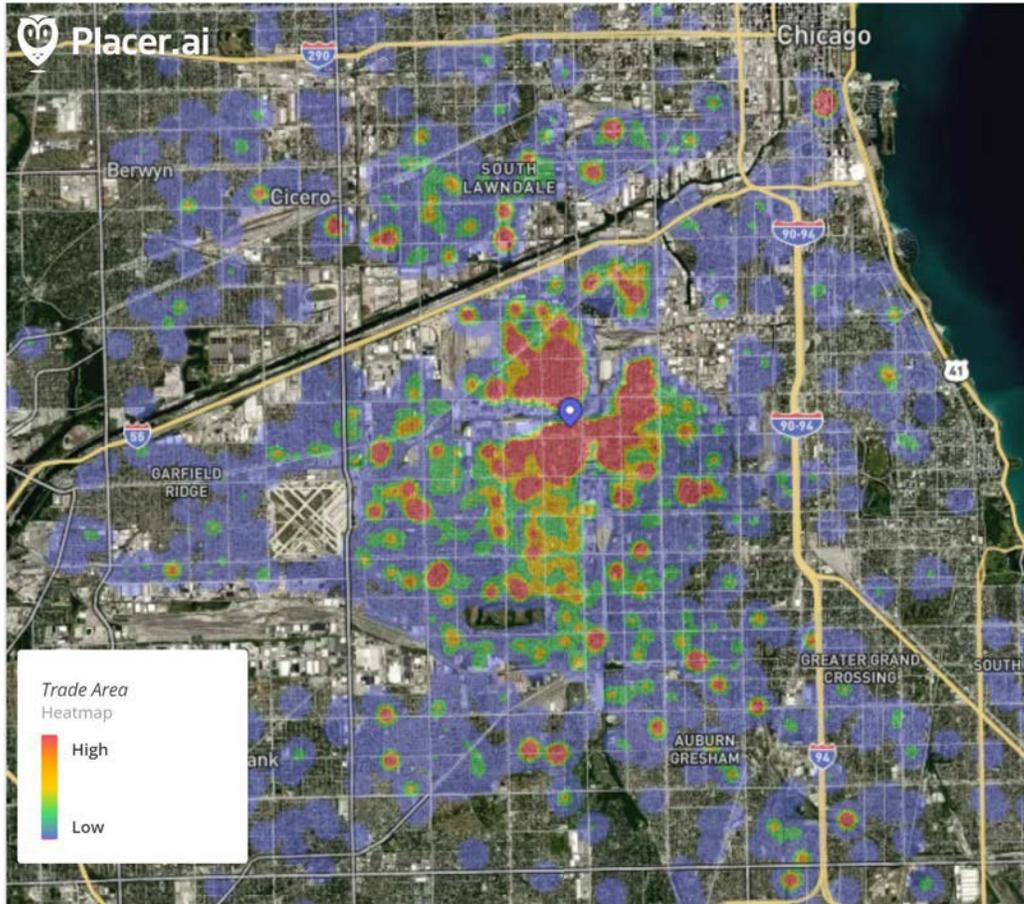
Chicago Park District Headquarters se trasladó a una nueva instalación en mayo de 2023. El sitio de 17 acres cuenta con campos de césped al aire libre, un área de juegos infantiles, un parque acuático, canchas de baloncesto cubiertas y espacio de oficinas para aproximadamente 200 empleados del Distrito de Parques.



IMPACTO DE LA SEDE DEL DISTRITO DE PARQUES

5.000-25.000 VISITAS MENSUALES EN 2023

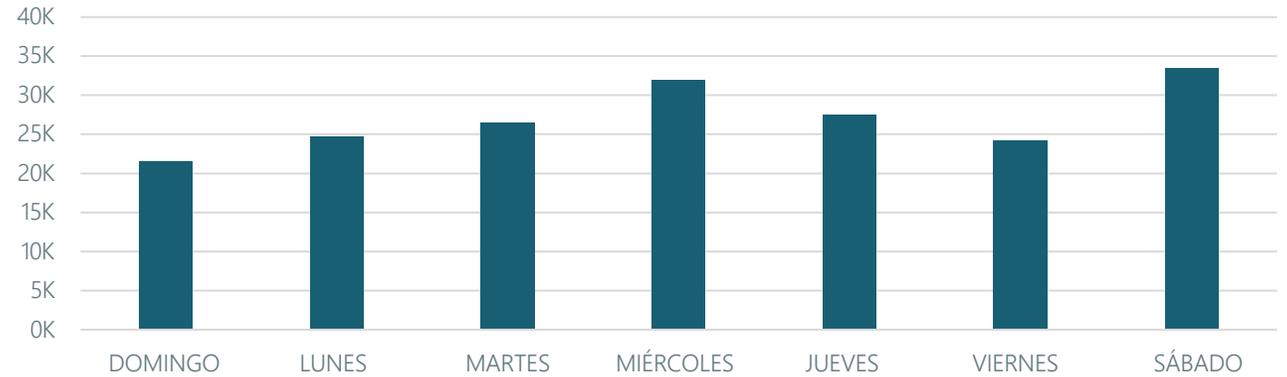
VISITAS A LA SEDE DEL DISTRITO DE PARQUES DE CHICAGO



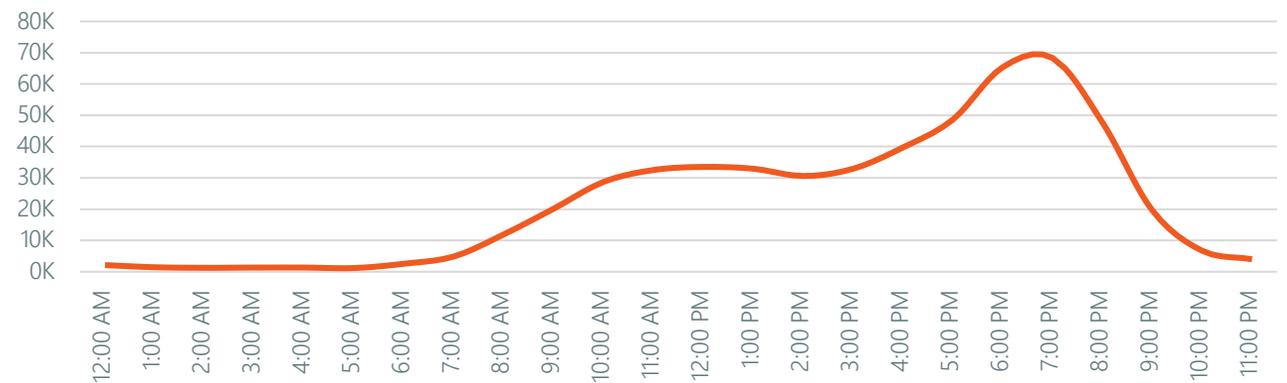
Chicago PD HQ | Aug 1st, 2023 - Jul 31st, 2024
Data provided by Placer Labs Inc. (www.placer.ai)

SB Friedman Development Advisors, LLC

VISITAS POR DÍA DE LA SEMANA



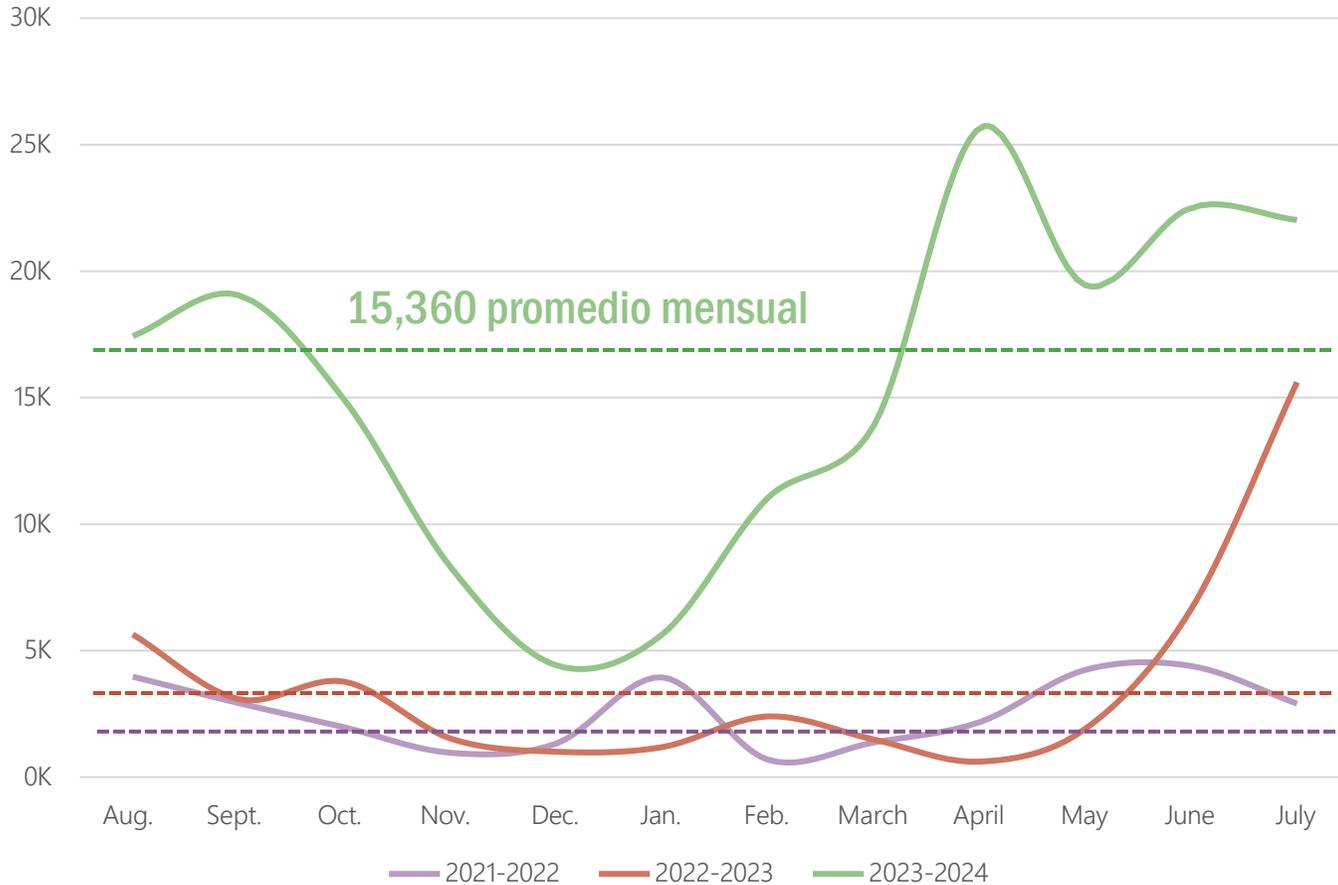
VISITAS POR HORA DEL DÍA



ESTACIONALIDAD DE LAS VISITAS AL DISTRITO DE PARQUES

Las visitas al CPDHQ son más altas en los meses de verano

VISITAS MENSUALES, AGOSTO 2021-JULIO 2024



Las visitas han aumentado en el último año y han sido cada vez más altas en los meses más cálidos. En el último año (agosto de 2023 – julio de 2024), las visitas mensuales fueron casi 12.000 más que el año anterior.

3,740 promedio mensual

2,570 promedio mensual

CONCLUSIONES

CONSIDERACIONES DE MERCADO

Market considerations vary by land use. Key considerations for each are included below.

- **Industrial.** El área de estudio y el área de análisis son adecuados para múltiples tipologías industriales, incluido el procesamiento de ganado y el procesamiento de alimentos. El stock industrial actual en el Área de Estudio es más antiguo y la disponibilidad de sitios es crítica para atraer nuevos desarrollos industriales, ya que los sitios de la Ciudad compiten con la asequibilidad de los sitios suburbanos.
- **Alquiler Residencial Multifamiliar.** Aunque la baja desocupación implica demanda de más viviendas multifamiliares de alquiler, los alquileres están rindiendo por debajo de los niveles requeridos para soportar el costo de los nuevos desarrollos exhibidos en el resto de la Ciudad.
- **Se vende residencial.** Ha habido algunas construcciones recientes cerca del CPDHQ y un rápido crecimiento de los valores de las viviendas existentes en el área. Los precios de las viviendas todavía están por debajo del costo de las nuevas construcciones para la mayoría de las tipologías.
- **Venta al por menor.** El área de estudio contiene múltiples centros minoristas con una variedad de negocios comerciales. El rendimiento de los minoristas existentes es indicativo de un fuerte mercado minorista, sin embargo, también hay vacantes a largo plazo existentes.



70 W Madison St, Suite 3700
Chicago, IL 60602
312-424-4250 | sbfriedman.com

VISION | ECONOMICS
MARKET ANALYSIS AND REAL ESTATE ECONOMICS

STRATEGY
DEVELOPMENT STRATEGY AND PLANNING

FINANCE | IMPLEMENTATION
PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS AND IMPLEMENTATION

APÉNDICE: LIMITACIONES DE NUESTRO COMPROMISO

LIMITACIONES DE NUESTRO COMPROMISO

Nuestro entregable se basa en estimaciones, suposiciones y otra información desarrollada a partir de la investigación del mercado, el conocimiento de la industria y las entrevistas durante las cuales obtuvimos cierta información. Las fuentes de información y la base de las estimaciones y supuestos se indican en el entregable. Algunas suposiciones inevitablemente no se materializarán, y pueden ocurrir eventos y circunstancias imprevistas; Por lo tanto, los resultados reales logrados durante el período cubierto por nuestro análisis variarán necesariamente de los descritos en nuestro entregable y las variaciones pueden ser materiales.

Los términos de este compromiso son tales que no tenemos ninguna obligación de revisar el entregable o de reflejar eventos o condiciones que ocurran después de la fecha del entregable. Estos eventos o condiciones incluyen, entre otros, tendencias de crecimiento económico, acciones gubernamentales, desarrollos competitivos adicionales, tasas de interés y otros factores del mercado. Sin embargo, estamos disponibles para discutir la necesidad de revisión en vista de los cambios en los factores económicos o de mercado que afectan el proyecto propuesto.

Nuestro estudio no determinó los requisitos legales y reglamentarios aplicables a este proyecto más allá de la evaluación preliminar de la zonificación, otras regulaciones, permisos y licencias de los gobiernos estatales y locales. No se hizo ningún esfuerzo para determinar el posible efecto en este proyecto de la legislación federal, estatal o local presente o futura, incluidos los asuntos ambientales o ecológicos.

Nuestro entregable está destinado únicamente a su información y no debe ser utilizado por ninguna otra persona, empresa o corporación ni para ningún otro propósito. Ni el entregable ni su contenido, ni ninguna referencia a nuestra empresa, pueden incluirse o citarse en ninguna circular de oferta o declaración de registro, tasación, folleto de ventas, prospecto, préstamo u otro acuerdo o cualquier documento destinado a ser utilizado para obtener fondos de inversores individuales.

Reconocemos que nuestro entregable puede convertirse en un documento público dentro del significado de las leyes de libertad de información de las diversas entidades gubernamentales. Nada en estos términos y condiciones tiene la intención de bloquear la difusión adecuada del documento con fines de información pública.

APÉNDICE: VENTA AL POR MENOR

PERFIL DE COMERCIO

Kedzie Plaza (Norte)



KEDZIE PLAZA | 4700-4740 S. KEDZIE AVE

Tipología de centros	Centro Comercial
Inventario total	58,200 SF
Espacio vacante (%)	0 SF (0%)
Alquiler medio	\$18-23/SF NNN [1]
Visitas mensuales [2]	133,300

Fuentes de información: CoStar, Google, PlacerAI, SB Friedman

1 CoStar estimate

2 For entire property highlighted in light red on map

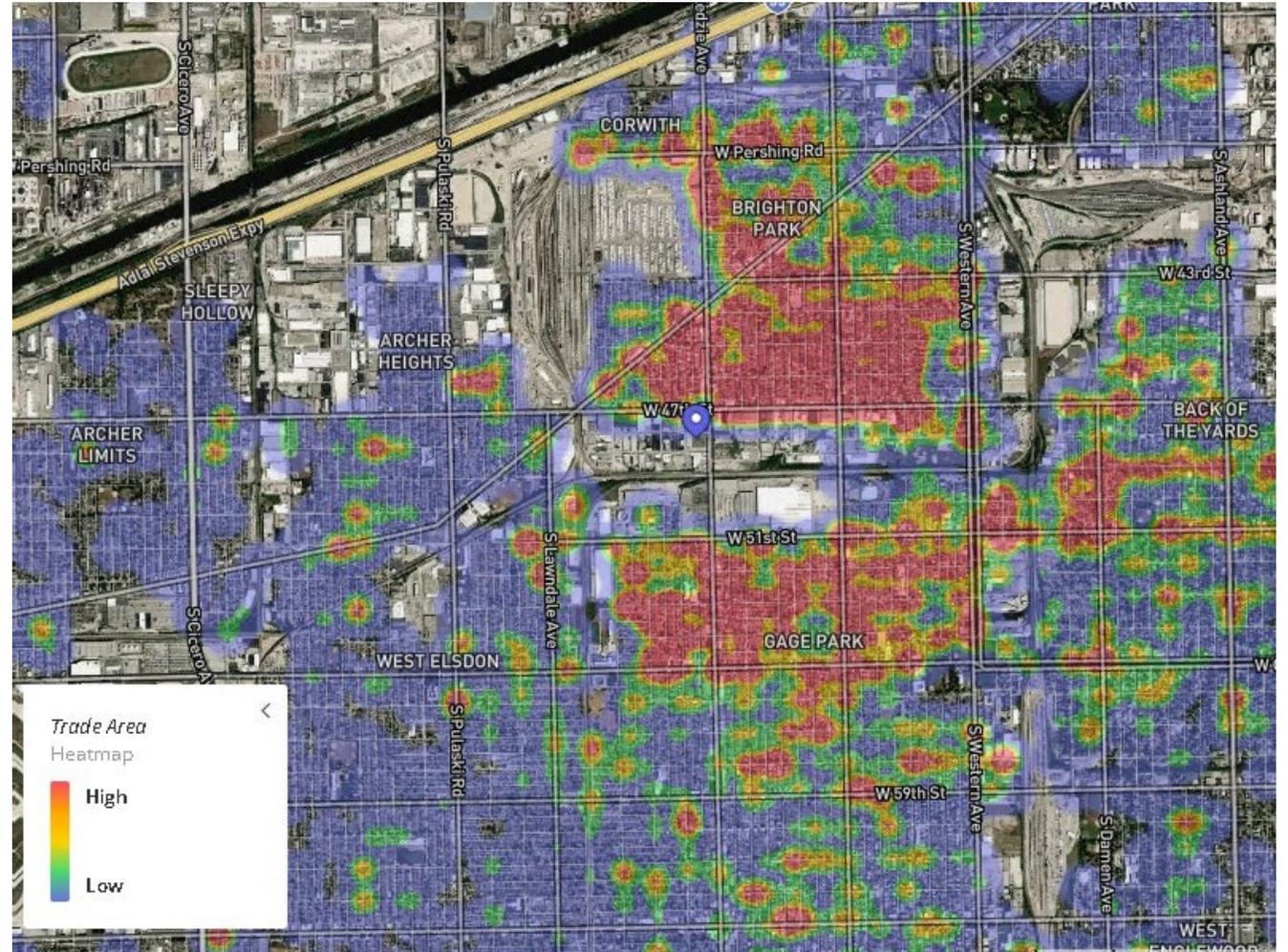


Kedzie Plaza (Norte) Analítica

Enero – Diciembre 2023

Tiempo medio de permanencia: 31 min

- Principales inquilinos:
 - Pete's Fresh Market -- 1.5M Visitas
 - O'Reilly Auto Parts -- 17.8K Visitas



PERFIL DE COMERCIO

Kedzie Plaza (Sur)



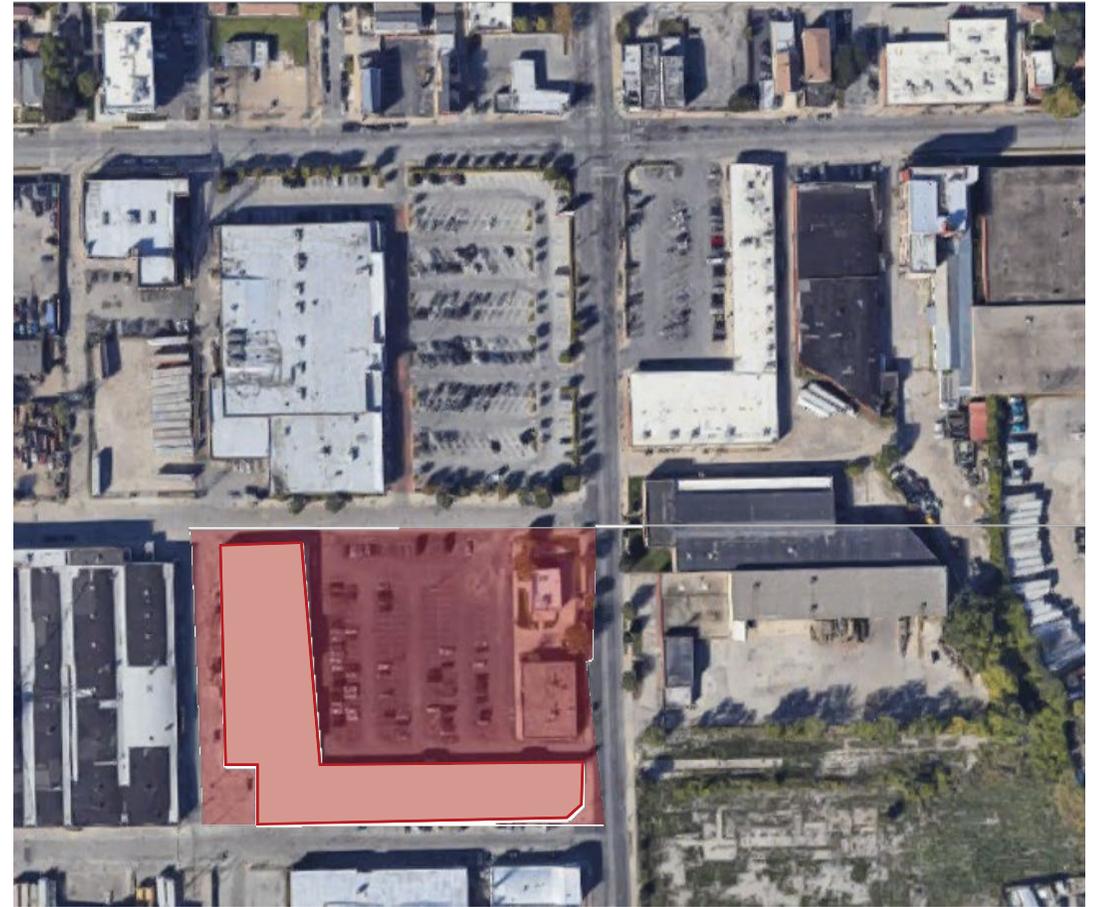
KEDZIE PLAZA | 4756 S. KEDZIE AVE

Tipología de centros	Centro Comercial
Inventario total	51,328 SF
Espacio vacante (%)	2,236 SF (5%)
Alquiler medio	\$22-27/SF NNN [1]
Visitas mensuales [2]	16,933

Fuentes de información: CoStar, Google, PlacerAI, SB Friedman

1 CoStar estimate

2 For entire property highlighted in light red on map

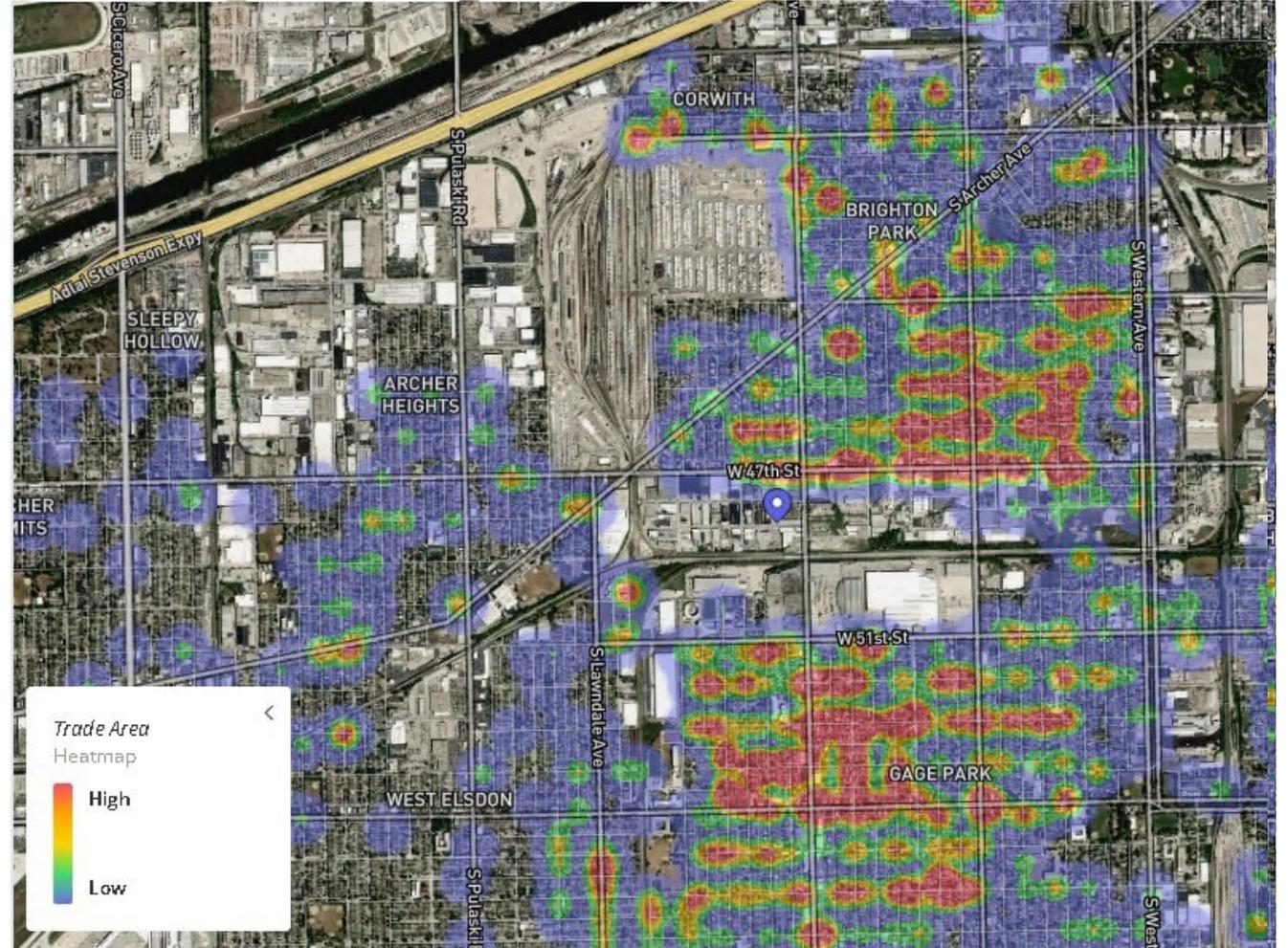


Kedzie Plaza (Sur) Análisis del Este

Enero – Diciembre 2023

Tiempo medio de permanencia: 33 min

- Principales inquilinos: No disponible



PERFIL DE COMERCIO

Kedzie Plaza Este



KEDZIE PLAZA | 4701-4725 S. KEDZIE AVE

Tipología de centros	Centro Comercial
Inventario total	29,537
Espacio vacante (%)	6,585 SF (22%)
Alquiler medio	\$19-23/SF NNN [1]
Visitas mensuales [2]	28,442

Fuentes de información: CoStar, Google, PlacerAI, SB Friedman

1 CoStar estimate

2 For entire property highlighted in light red on map

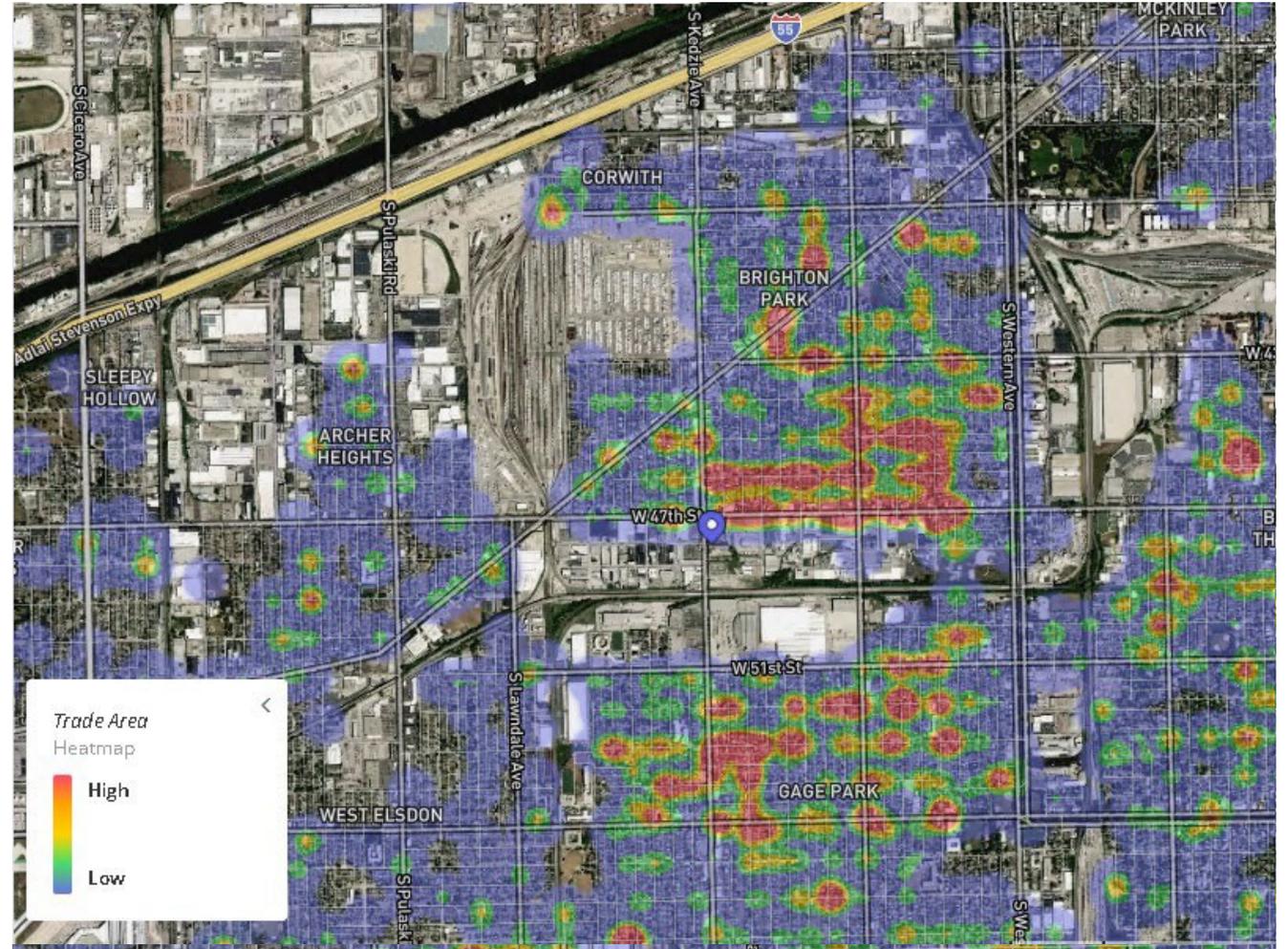


Kedzie Plaza Análisis del Este

Enero – Diciembre 2023

Tiempo medio de permanencia: 45 min

- Principales inquilinos:
 - Subway -- 50.1K Visitas
 - Domino's Pizza -- 37.9K Visitas
 - Sally Beauty Supply -- 33.7K Visitas



PERFIL DE COMERCIO

CCM Plaza



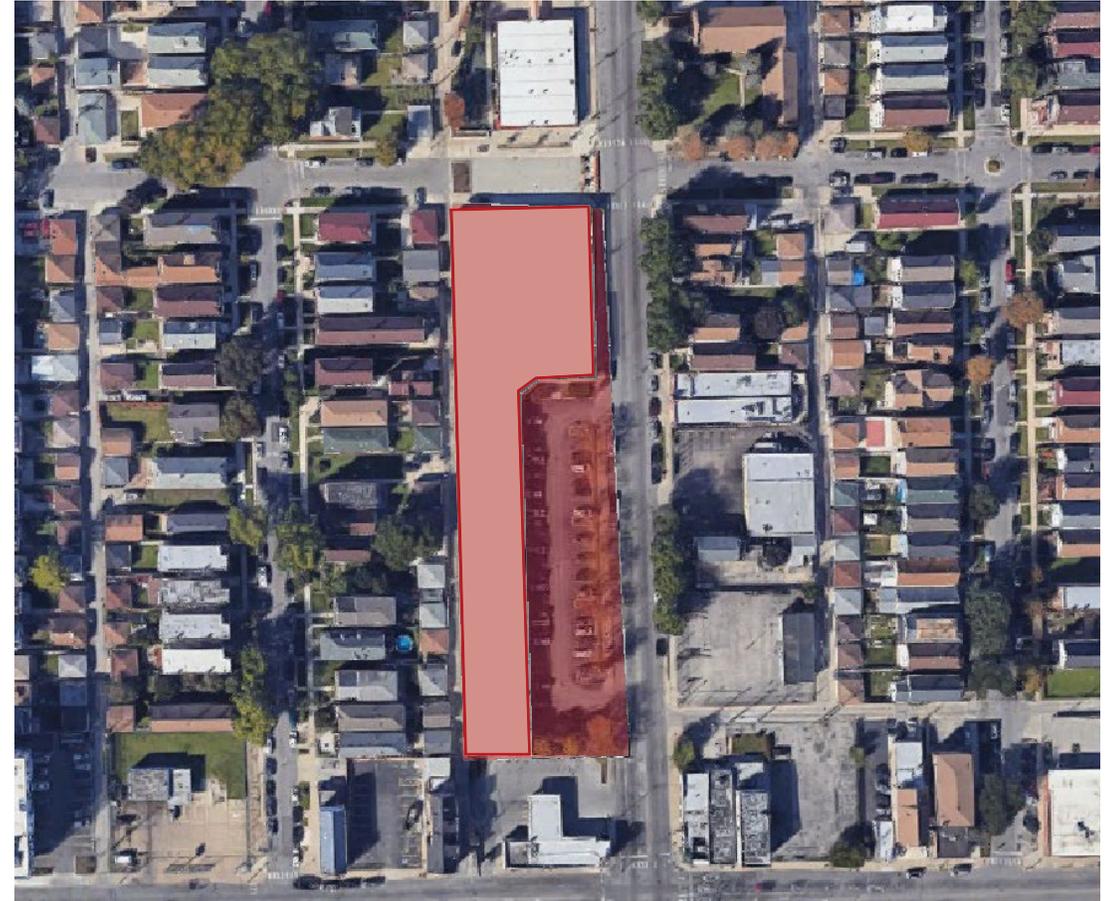
CCM PLAZA | 4610-4646 S. KEDZIE AVE.

Tipología de centros	Centro Comercial
Inventario total	26,000 SF
Espacio vacante (%)	0 SF (0%)
Alquiler medio	\$17-20 NNN [1]
Visitas mensuales [2]	22,425

Fuentes de información: CoStar, PlacerAI, SB Friedman, LoopNet (photo)

1 CoStar estimate

2 For entire property highlighted in light red on map



CCM Plaza Analítica

Enero - Diciembre 2023

Tiempo medio de permanencia: 75 min

- Principales inquilinos: No disponible



PERFIL DE COMERCIO

Steeple Center



THE YARDS | 4922-4938 S. KEDZIE AVE.

Tipología de centros	Centro Comercial
Inventario total	265,413 SF
Espacio vacante (%)	143,340 SF (54%)
Alquiler medio	\$20-24/SF NNN [1]
Visitas mensuales [2]	116,667

Fuentes de información: CoStar, PlacerAI, SB Friedman

1 CoStar estimate

2 For entire property highlighted in light red on map



PERFIL DE COMERCIO

Enero – Diciembre 2023

Tiempo medio de permanencia:
45 min

- Principales inquilinos:
 - T.J. Maxx -- 386.3K Visitas
 - ALDI -- 347.2K Visitas
 - AutoZone -- 113.8K Visitas

