

# MarketView Santiago Oficinas

Segundo Trimestre 2010

Global Research and Consulting

www.cbre.cl

## En Breve

### Principales variaciones en Clase A:

	Actual	Año	1T
Vacancia	5,61 %	↑	↓
Arriendo	UF 0,62	↑	↓
Venta	UF 60	↔	↔
Ingreso	21.000 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).

## Ingreso Clase A:



Edificio Arrau, forma parte del conjunto Nueva Las Condes. Tiene una superficie útil de oficinas 21.000 m2.

Santiago continúa su tendencia de crecimiento observada desde el inicio de 2010. Durante el segundo trimestre, nuevamente ingresaron espacios de oficinas al mercado. Un edificio clase A en Las Condes, con 21.000 m2 útiles y siete nuevos edificios clase B, que en conjunto suman 39.000 m2 útiles; uno de ellos en Las Condes, cuatro en Providencia y dos en Vitacura, incorporando un total de 60.000 m2 en ambos mercados.

En la primera mitad del año 2010, han ingresado al mercado casi 200.000 m2 entre edificios de oficinas clase A y B, superando así la producción total del año 2007, que hasta ahora era la más alta de la década.

La absorción ha ido en aumento en conjunto con la producción. En este trimestre se absorbieron 25.000 m2 en el mercado clase A y 48.000 m2 en clase B. El total de la primera mitad del año alcanza a 177.000 m2.

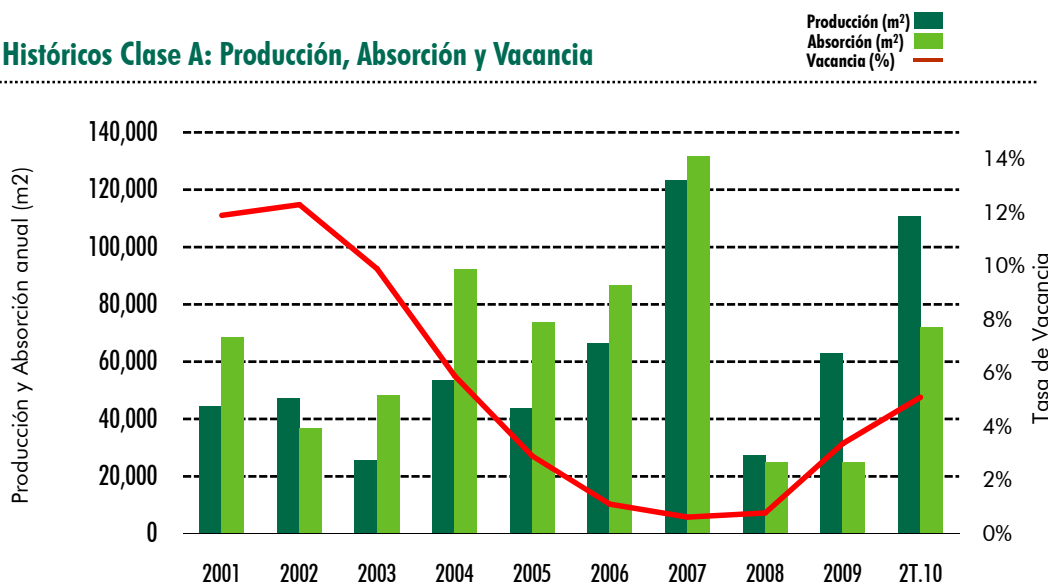
La forma en que la demanda ha aumentado ha permitido que a pesar de los fuertes niveles de producción observados, las tasas de vacancia se mantengan dentro de niveles muy estables. En clase A, observamos una muy leve disminución, de 5,9% a 5,6%; en clase B, la disminución ha sido más marcada, de 4,3% a 3,3%.

Se espera que durante lo que queda del año ingresen al mercado cuatro nuevos edificios clase A, con un total de 63.000 m2, todos ellos en Las Condes; en tanto, en clase B, deberían ingresar ocho edificios, que suman alrededor de 50.000 m2 adicionales.

Los valores de arriendo en clase A mantienen su tendencia estable; el ingreso de Titanium elevó el valor promedio el trimestre anterior; a medida que disminuye su vacancia, la media del mercado vuelve a su nivel previo. El promedio también disminuyó debido al ingreso del edificio Arrau, que si bien se encuentra totalmente vendido, ofrece aproximadamente el 50% de su superficie en arriendo, a un precio levemente por debajo de la media del mercado total, ya que Nueva Las Condes presenta una diferencia respecto de los valores de la zona de El Golf.

En clase A continúa habiendo una mínima cantidad de espacios en venta. Por esta razón, los valores promedio de venta en clase B han tendido a aumentar; también ha aumentado la demanda por arriendo y compra de oficinas nuevas de dimensiones menores, lo que ha empujado los valores de arriendo de edificios clase B a aumentar, principalmente en Las Condes y Vitacura. Providencia se mantiene, debido a la amplia oferta existente.

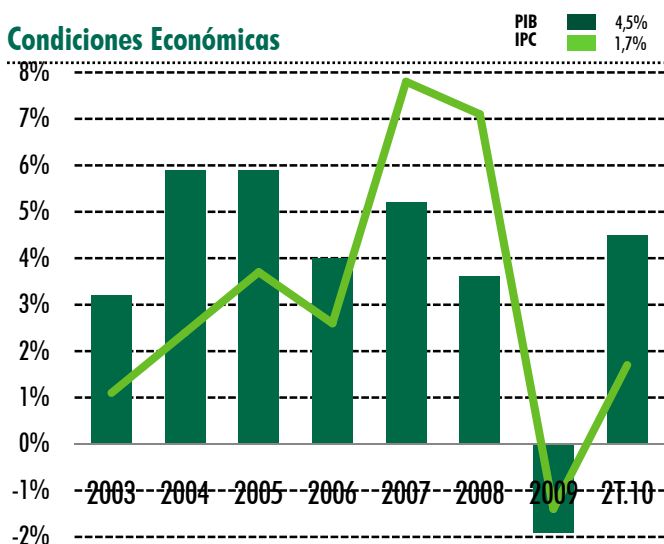
## Históricos Clase A: Producción, Absorción y Vacancia



## Mercado de Oficinas Clase A y B

Submercado	Área Útil m <sup>2</sup>	Vacancia %	Absorción m <sup>2</sup>	Ingreso m <sup>2</sup>	En Construcción m <sup>2</sup>	Arriendo Prom. UF/m <sup>2</sup> /mes
Las Condes (A)	1.029.380	8,3	23.640	21.000	148.736	0,62
Providencia (A)	210.622	0,5	240	-	80.000	0,56
Santiago Centro (A)	282.153	0,2	668	-	66.067	0,40
Vitacura (A)	32.834	0,0	340	-	-	-
<b>Total Clase A</b>	<b>1.554.989</b>	<b>5,6</b>	<b>24.888</b>	<b>21.000</b>	<b>294.803</b>	<b>0,62</b>
Las Condes (B)	317.875	3,0	8.876	7.526	75.525	0,56
Providencia (B)	477.556	1,3	15.996	18.946	46.450	0,47
Santiago Centro (B)	238.098	1,3	(598)	-	-	0,32
Vitacura (B)	111.055	2,8	8.566	7.438	7.610	0,52
Huechuraba (B)	187.751	5,4	12.819	-	18.500	0,37
Conchalí (B)	15.328	6,5	-	-	-	0,42
La Florida (B)	26.760	0,9	90	-	-	0,29
Nuñoa (B)	17.089	0,3	618	-	-	0,31
Lo Barnechea (B)	30.571	45,3	1.600	-	23.175	0,51
<b>Total Clase B</b>	<b>1.422.083</b>	<b>3,3</b>	<b>47.967</b>	<b>33.910</b>	<b>171.260</b>	<b>0,45</b>

### Condiciones Económicas

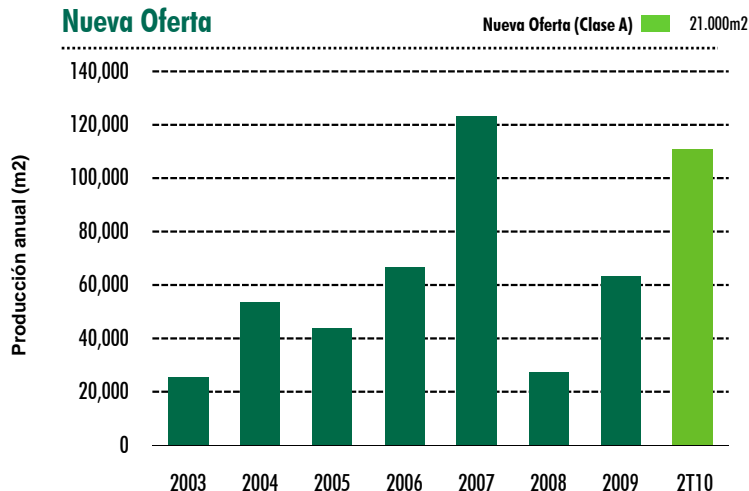


Las proyecciones de crecimiento del PIB para el año 2010 se estabilizan en torno a 4,5%.

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.

### Nueva Oferta

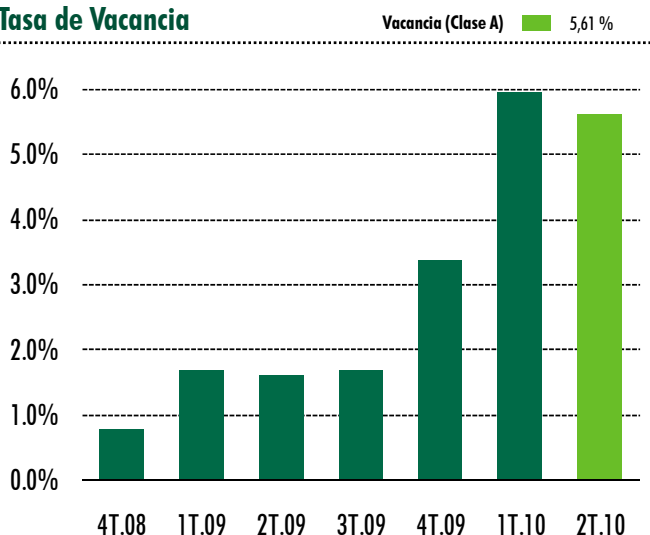


La oferta de espacios continúa aumentando a paso sostenido. En clase A ingresaron 21.000 m<sup>2</sup>, totalizando 110.000 m<sup>2</sup> en lo que va del año. Nuevamente es la comuna de Las Condes donde el mercado clase A se sigue desarrollando.

Este trimestre está marcado por la reactivación de la construcción en Santiago Centro. Tres nuevos edificios, con 60.000 m<sup>2</sup> en total iniciaron sus obras en esta comuna; se espera que ingresen al mercado durante 2011. Para el resto de este año se espera el ingreso de aproximadamente 63.000 m<sup>2</sup>, todos ellos en Las Condes.

El mercado clase B registró el ingreso de 39.000 m<sup>2</sup>, y hay en construcción otros 50.000 m<sup>2</sup> que deberían completarse hacia fines de 2010.

### Tasa de Vacancia

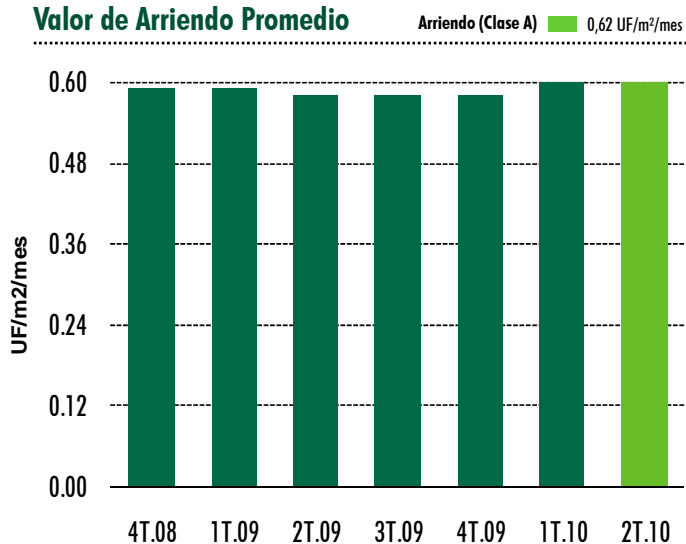


La vacancia registró una leve disminución en clase A, de 5,9% a 5,6%, y bajó en forma un poco más marcada en clase B, de 4,35 a 3,3%. Esto a pesar de que la producción ha sido activa alcanzando cifras históricas, registrándose el mayor aumento de nuevos edificios de toda la década.

En las comunas de Vitacura, Providencia y Santiago, la vacancia clase A es prácticamente cero. En Las Condes se ubica en 8,32%, cifra totalmente saludable si se considera la cantidad de nuevos proyectos ingresando.

En clase B, la mayor absorción se observa en Providencia, donde cuatro nuevos edificios se acaban de sumar. En tanto, en Huechuraba, la Ciudad Empresarial muestra una fuerte disminución de la vacancia, bajando de 12,2% a 5,4%. En este submercado no se han incorporado nuevos edificios, ni se han reintegrado los que se encuentran en reparaciones tras los daños ocasionados por el terremoto.

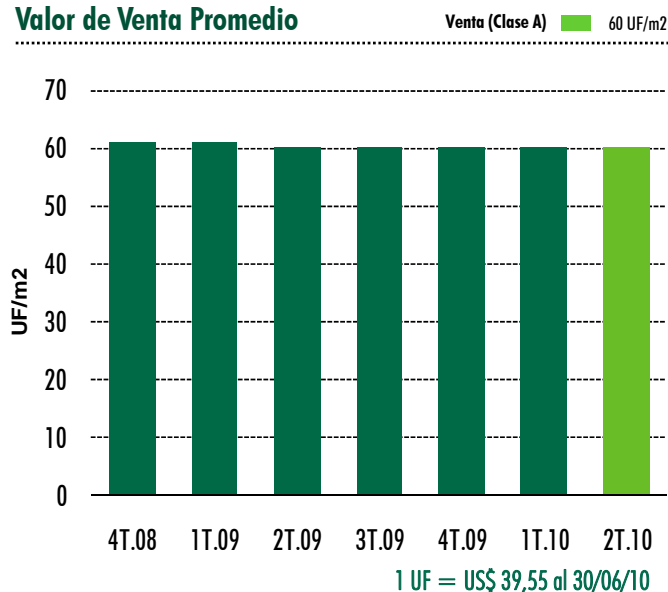
### Valor de Arriendo Promedio



Los valores de arriendo en clase A son prácticamente los mismos de la comuna de Las Condes, ya que en el resto de las comunas la vacancia tiende a cero. En el trimestre anterior, el promedio ponderado del mercado se vio afectado por el ingreso de Titamium, que se incorpora al mercado con valores superiores al promedio de la oferta previa existente. A medida que su vacancia disminuye, el valor general vuelve a recuperar su nivel anterior.

En clase B nuevamente se observa un alza en el valor promedio de los arriendos. Esto se debe, por una parte, al ingreso de nuevos edificios de alta calidad; por otro lado, a la escasez de edificios clase A fuera de Las Condes. Se prevé que aunque la oferta continuará aumentando, el mercado seguirá siendo capaz de absorber las nuevas superficies que se encuentran en construcción, sin que la vacancia aumente ni que los valores deban ajustarse.

### Valor de Venta Promedio



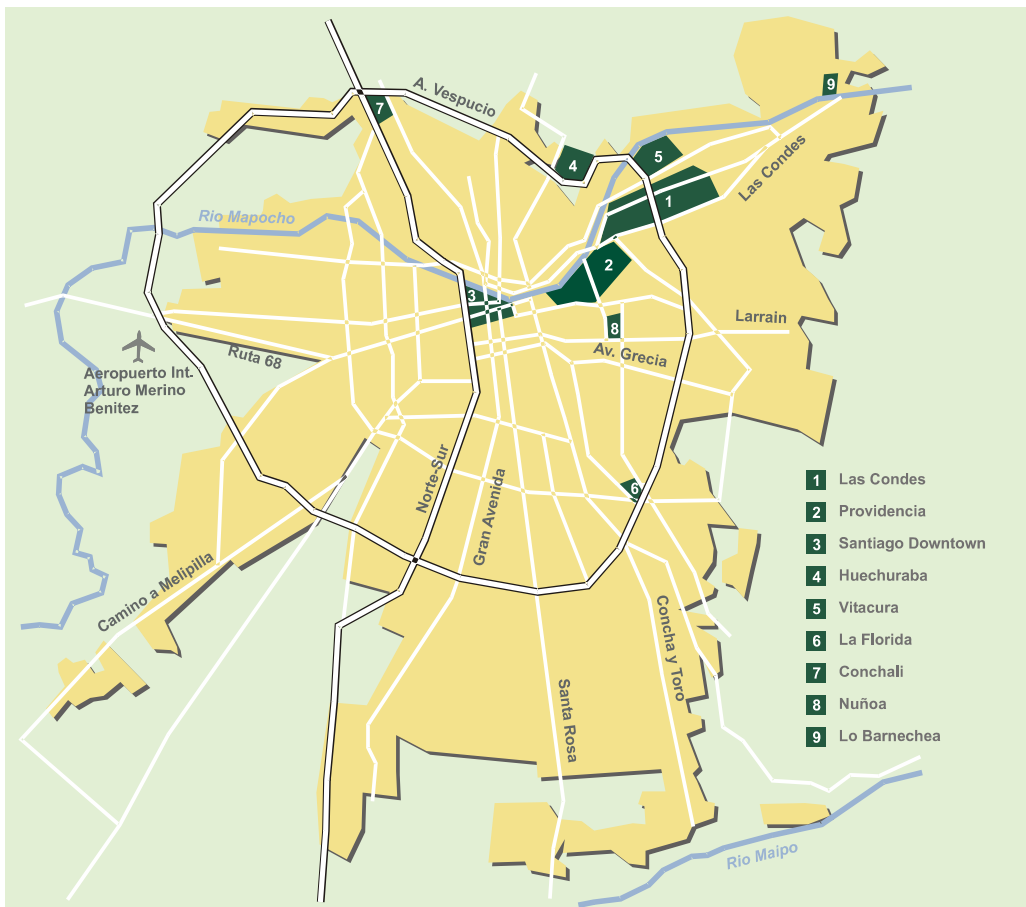
Con una oferta de oficinas en venta casi inexistente, el mercado clase A no cuenta con comparables que permitan establecer una tendencia para los valores de venta; los nuevos edificios se ofrecen solamente en arriendo, con pocas excepciones en Nueva Las Condes. A pesar de la escasez existente en espacios para la venta, no se observa una tendencia especulativa que impulse los valores al alza. Estimamos que estos se mantienen constantes.

En el mercado clase B, los espacios en venta tienen una mayor demanda que aquellos que se ofrecen en arriendo, probablemente porque los inversionistas privados han desplazado hacia allá sus colocaciones. Así, varios de los edificios que se incorporan al mercado lo hacen completamente vendidos en modalidad de condominio, y sus nuevos propietarios los ofrecen en arriendo. Los éxitos de venta en este segmento han impulsado los precios hacia una leve alza. Hoy, el valor de venta promedio en clase B se sitúa en torno a 47 UF/m2.

### Descripción de Zonas

Submercado	Total m <sup>2</sup>	Porcentaje del Mercado
Las Condes	1,347,255	45.3%
Providencia	688,178	23.1%
Santiago Centro	520,251	17.5%
Vitacura	143,889	4.8%
Huechuraba	187,751	6.3%
Conchalí	15,328	0.5%
La Florida	26,760	0.9%
Nuñoa	17,089	0.6%
Lo Barnechea	30,571	1.0%
<b>Total</b>	<b>2,977,072</b>	<b>100.0%</b>

### Zona de Oficinas en Santiago



#### Precio promedio de renta

Se determina multiplicando el precio promedio de cada edificio 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 edificios clasificados por nuestra empresa como 'Clase A' y 'Clase B' en las principales áreas del mercado.

#### 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

Edificios cuya construcción se ha iniciado y como evidencia de ello están en primera instancia, la excavación y lo trabajos de cimentación.

#### Tasa de vacancia

Metros cuadrados desocupados divididos entre el total de superficie disponible.

#### Clase A

Los edificios de oficinas Clase A corresponden a aquellos que cumplen con los más altos estándares de construcción, se encuentran emplazados en una excelente ubicación, consisten en plantas libres de a lo menos 300 m<sup>2</sup> e incorporan tecnología en seguridad y funcionamiento del inmueble.

#### Clase B

Edificios de oficinas que no cumplen con alguna de las características mencionadas anteriormente. Comúnmente son edificios utilizados por pequeñas empresas de profesionales.

Contacto para mayor información sobre el reporte MarketView:

Paula Rodríguez  
Marketing, Research & Consulting Manager  
CB Richard Ellis  
Magdalena 140, of. 901, Las Condes  
[www.cbre.cl](http://www.cbre.cl)

T. 562.562.2622 F. 562.562.2605  
[paula.rodriguez@cbre.com](mailto:paula.rodriguez@cbre.com)

© Copyright 2010 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.