

Santiago Oficinas, 3T 2018

Continúa la gradual mejora, sigue inactiva la producción

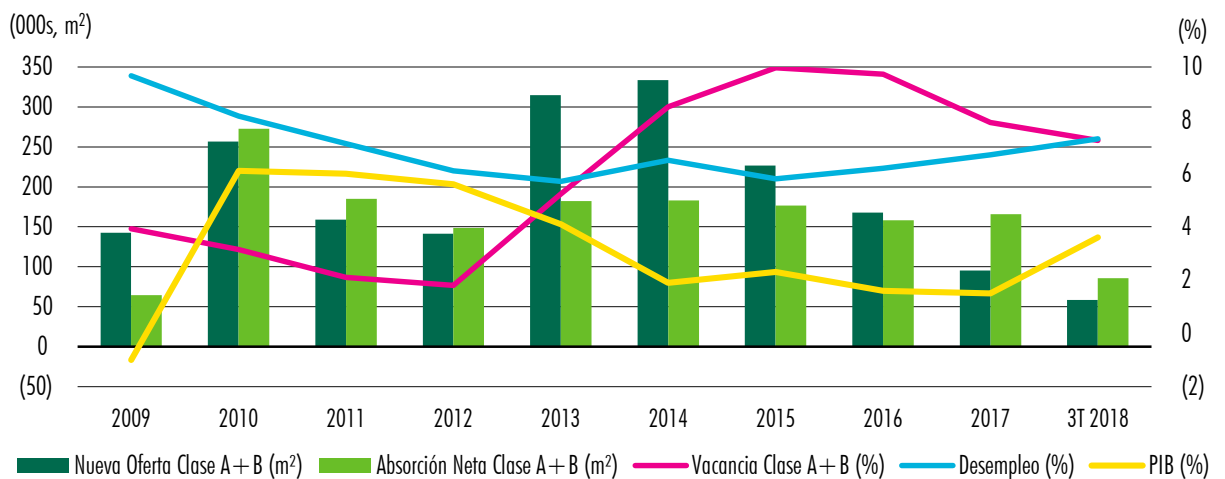
Vacancia Clase A
5,1%

Arriendo Clase A
0,54 UF/m²

Producción Clase A
0 m²

*Flechas indican cambios sobre el periodo anterior.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Oficinas Clase A+B



Fuente: CBRE Research, 3T 2018; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, 3T 2018. PIB 3T 2018 estimado.

- La tasa de vacancia Clase A + B registró 7,2% durante el 3T 2018 decreciendo 30 pbs comparado con el 2T 2018.
- La absorción neta Clase A fue de 9.335 m², en línea con el promedio trimestral de los últimos cuatro años.
- La nueva oferta A+B fue 7.696 m² durante el 3T 2018, correspondiente en su totalidad a Clase B.
- El valor de arriendo ofrecido Clase A se mantuvo en 0,54 UF/m².

El mercado de oficinas tuvo resultados diversos a través de sus submercados durante el 3T 2018. Esto equilibró la tasa de vacancia general, la que registró un leve ajuste a la baja de 30 pbs y cerró en 7,2% para Clase A+B.

De esta forma, continúa la gradual recuperación del mercado en miras a un alza en la demanda por oficinas el 2019.

De no mediar un notorio crecimiento en el ingreso de superficies de Clase B en la última parte del año, es previsible que la producción anual sea la menor de la última década. La absorción neta del mercado también terminaría en niveles menores a los acostumbrados.

RESUMEN ECONÓMICO

La actividad económica siguió aumentando durante el 3T 2018 y se espera que continúe así hasta fin de año. No obstante, cabe destacar que la base de comparación anual es mayor en el segundo semestre con lo que el crecimiento del PIB estaría entre 3,5-4,0%.

El precio del cobre ha casi disminuido un 10% desde junio debido a riesgos provenientes de China, lo que llevó al dólar a niveles cercanos a \$700. Si bien estos factores externos son una señal de preocupación, la recuperación interna debiera sostener una mayor demanda por oficinas.

MERCADO INMOBILIARIO

Al cierre del 3T 2018 ya se pueden mirar con claridad las principales tendencias del 2018: El contraste entre la actividad de Clase A versus Clase B, y la nueva postergación de proyectos que se esperaba fueran entregados durante el año.

Respecto al primer punto, con tres meses para acabar el año el segmento Clase A muestra un nivel de demanda – medido a través de la absorción neta – por sobre el total del 2017-. Si bien estos resultados han estado fuertemente influenciados por la llegada muy activa de un actor puntual, de igual forma se han visto solo entre Nueva Las Condes y Eje Apoquindo más de 15 transacciones que promedian casi 1.000 m². Por su parte, los bajos niveles de absorción neta en Clase B han estado influenciados por el nivel de producción más bajo de la última década en este segmento.

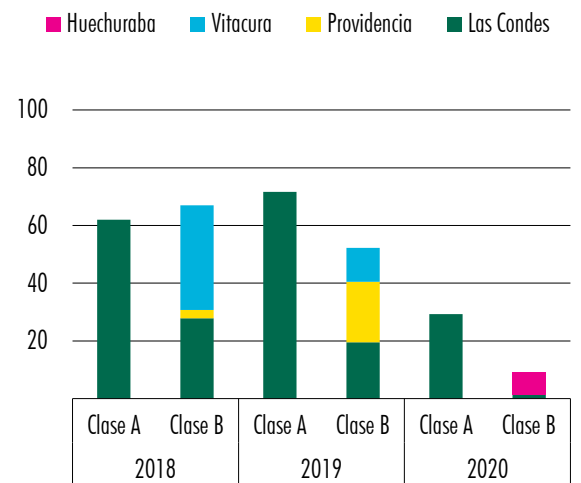
En línea con lo anterior, quizás el elemento más inesperado ha sido la postergación de proyectos. Para el caso de Clase A, al margen de la planificación original siempre existió como probable el escenario de una nueva postergación del Costanera Center. No obstante, ha sido en Clase B donde esto ha generado mayor impacto. Al cierre del 2017 se esperaba que ingresaran durante el 2018 más de 90 mil m² de los cuales al día de hoy solo han ingresado 25 mil m².

Respecto a los valores de renta ofrecidos, el mercado Clase A se mantuvo en 0,54 UF/m², al igual que los valores de arriendo en Clase B que se mantuvieron en 0,42 UF/m² por quinto periodo consecutivo.

A nivel de tendencia seguimos estimando una recuperación en las rentas ofrecidas hacia el 4T 2018, si bien un cambio mayor de tendencia solo se observaría a mediados del 2019.

Para el cierre del año la vacancia en Clase A se debiera comprimir aún más mientras que en Clase B, de no mediar una nueva postergación de proyectos, se estima un leve ajuste al alza.

Figura 2: Superficies en Construcción por Submercados, Clase A y B



Fuente: CBRE Research, 3T 2018. Superficie con avances de obra. Fecha estimada de acuerdo a Permiso de Edificación vigente. Estimaciones pueden variar de acuerdo a avances.

Figura 3: Mercado de Oficinas Clase A y B

Submercado	Área Útil (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta 3T 2018 (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	En Construcción (m ²)	Arriendo Promedio* (UF/m ² /Mes)
Las Condes (A)	1.593.563	5,5	9.765	-	162.987	0,56
El Golf	951.690	5,9	(456)	-	122.000	0,56
Nueva Las Condes	378.025	2,0	3625	-	40.987	0,58
Eje Apoquindo	263.848	9,1	6.596	-	-	0,54
Providencia (A)	229.495	5,7	(1.924)	-	-	0,48
Santiago Centro (A)	380.759	2,5	1.786	-	-	0,43
Vitacura (A)	40.445	6,6	(292)	-	-	0,49
Total Clase A	2.244.263	5,1	9.335	-	162.987	0,54
Las Condes (B)	507.174	5,6	(767)	-	36.587	0,47
Providencia (B)	779.809	7,7	4.313	-	36.745	0,47
Santiago Centro (B)	373.338	3,8	1.263	-	-	0,36
Vitacura (B)	281.153	14,8	922	7.696	48.127	0,53
Huechuraba (B)	330.465	14,3	3.400	-	7.900	0,29
Lo Barnechea (B)	80.652	17,6	152	-	-	0,41
Otros (B)	91.939	22,8	64	-	9.537	0,32
Total Clase B	2.444.530	9,3	9.347	7.696	138.896	0,42

Fuente: CBRE Research, 3T 2018.

* Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por edificio, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 30.09.2018 es de CLP 27.357,45 equivalentes a US\$ 41,35.

Figura 4: Principales Ocupaciones 3T 2018

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m ²)
Plaza Bucarest	Providencia	Servicios Inmobiliarios	3.400
Metlife Apoquindo	Eje Apoquindo	Seguros	2.000
La Industria	Barrio El Golf	Minería	1.000

Fuente: CBRE Research, 3T 2018.

NUEVA OFERTA CLASE A

Nuevamente no se registraron nuevos ingresos de superficie en este segmento, y no se espera la entrega de proyectos para el resto del 2018.

De cualquier manera, se han agregado tres proyectos a ser entregados el 2020, a lo que se sumarían a mediano plazo la construcción de proyectos emblemáticos aún en etapa de anteproyecto.

VACANCIA CLASE A

Si bien no se registraron grandes ocupaciones durante este trimestre, con la disminución de 50 pbs en la vacancia del mercado Clase A (5,1%), este indicador obtuvo su cifra más baja en cuatro años (3T 2014: 4,5%). Específicamente, destacaron los buenos resultados de los submercados de Nueva Las Condes y Eje Apoquindo que alcanzaron 2,0% y 9,1%, respectivamente.

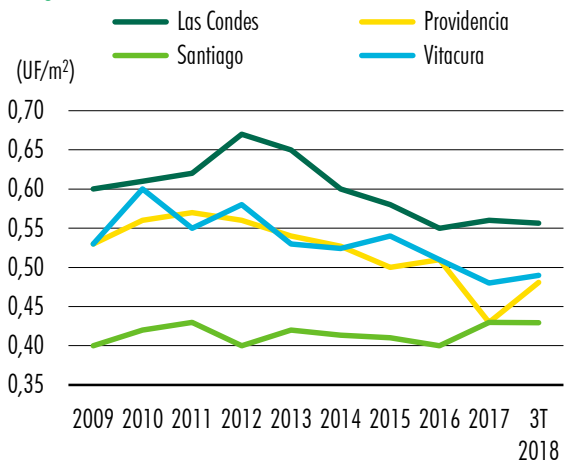
La absorción neta en edificios Clase A alcanzó 9.335 m² disminuyendo un 65% comparada con el trimestre anterior. Cabe destacar que la absorción acumulada al 3T 2018 es casi 10 mil m² mayor a la registrada el 2017 a la misma fecha. Destacaron con buena actividad en Clase A rubros como seguros, minería y servicios profesionales.

VALOR DE ARRIENDO PROMEDIO CLASE A

En relación a los valores de renta ofrecidos, el mercado Clase A en el 3T 2018 no registró movimiento en su promedio alcanzando 0,54 UF/m². El sector de Nueva Las Condes nuevamente registró un alza con lo que se convierte en la actualidad en el mercado más caro de Santiago.

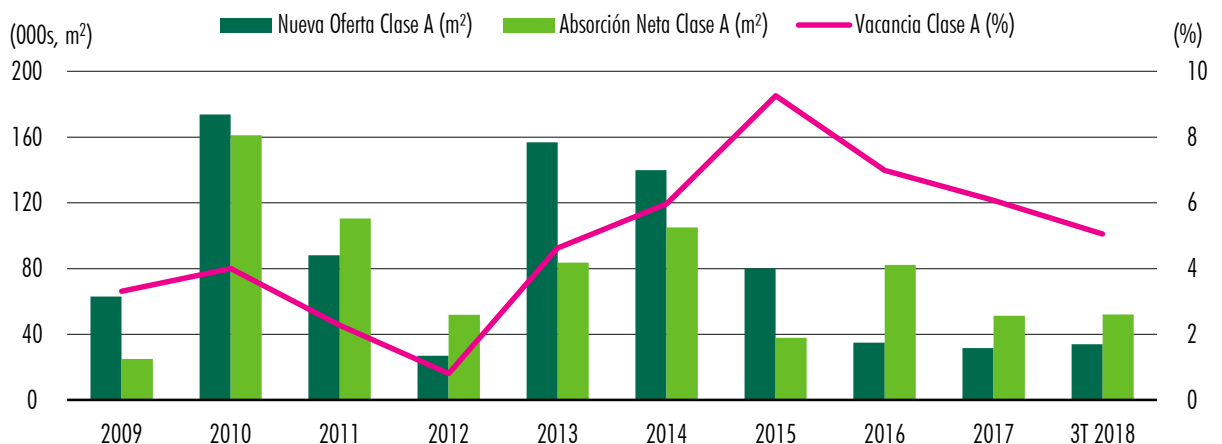
Si bien el diferencial entre valores de cierre y ofrecido sigue comprimiéndose, un cambio marcado de tendencia en los valores sólo se debiera empezar a observar desde la segunda mitad del 2019.

Figura 5: Valor de Arriendo Promedio Clase A



Fuente: CBRE Research, 3T 2018.

Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia Clase A



Fuente: CBRE Research, 3T 2018.

NUEVA OFERTA CLASE B

Se registró el ingreso de solo un proyecto correspondiente a 8.000 m² en la comuna de Vitacura, por lo que se prolonga ya por varios periodos la postergación de proyectos nuevos y que sumarían más de 60 mil m².

VACANCIA CLASE B

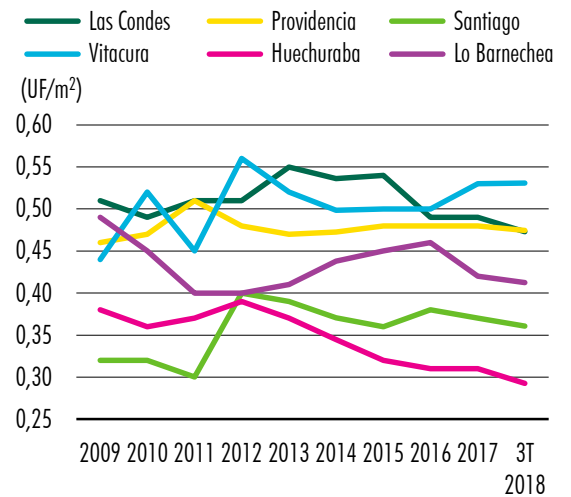
En línea con su comportamiento a lo largo del año, el mercado Clase B no tuvo mayores variaciones en sus niveles de vacancia, disminuyendo en 10 pbs y cerrando en 9,3%. En general, durante el 3T 2018 se observó que la mayoría de las ocupaciones estuvieron en el rango de 200 m² a 300 m².

Con relación a la demanda, la absorción acumulada en lo que va del 2018 registra su cifra más baja de los últimos años, alcanzando 33.614 m² (un 58% bajo el promedio de los últimos cinco años).

VALOR DE ARRIENDO PROMEDIO CLASE B

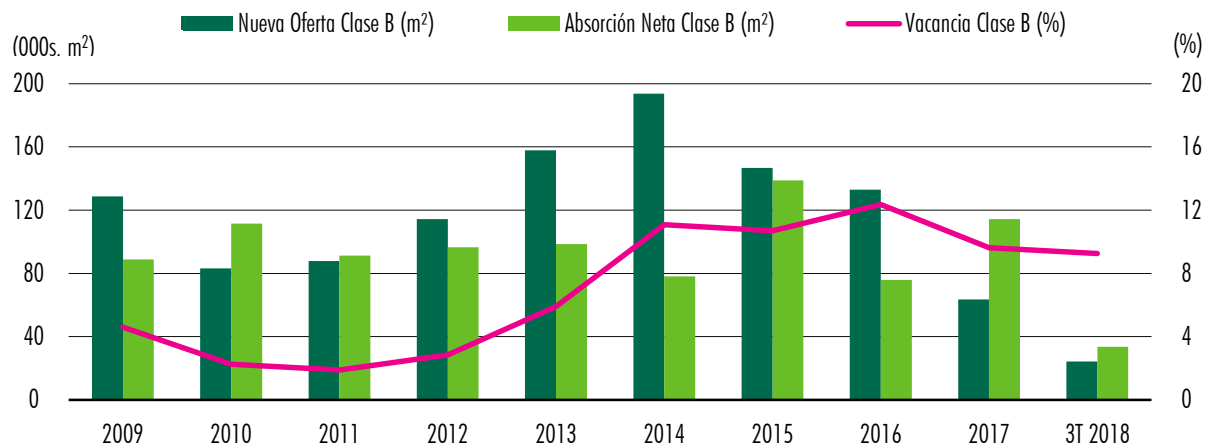
El valor promedio de renta ofrecido cumplió más de un año en 0,42 UF/m². Para el resto del 2018 no se esperan mayores diferencias en los valores de renta ofrecidos dada la estabilidad que este mercado, que ya registró cinco años justo por sobre 0,40 UF/m². La entrada de nuevos proyectos en Vitacura, en los rangos altos de precio, podría causar un leve aumento hacia principios del 2019.

Figura 7: Valor de Arriendo Promedio Clase B

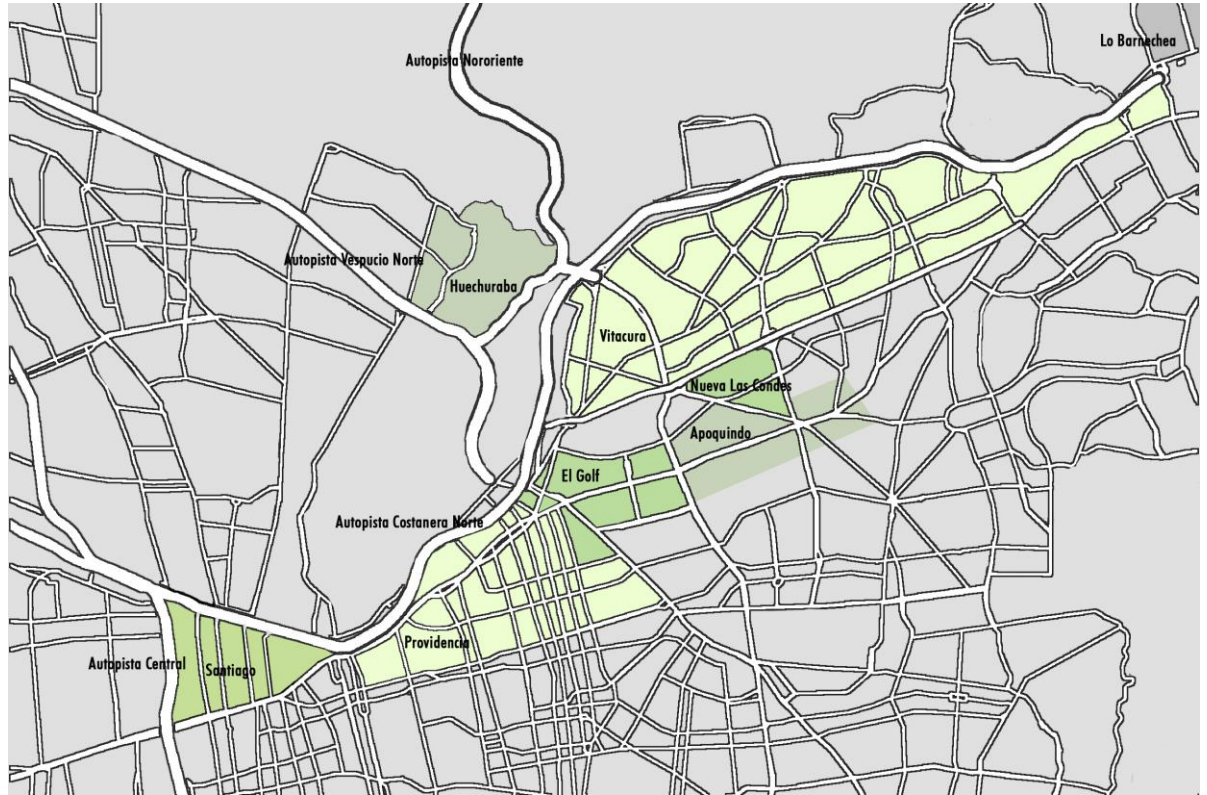


Fuente: CBRE Research, 3T 2018.

Figura 8: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia Clase B



Fuente: CBRE Research, 3T 2018.



CONTACTOS

Horacio Morales
 Senior Research Manager
 +56 2 2280 5404
 horacio.morales@cbre.com

Paulina Armijo
 Research Manager
 +56 2 2562 2629
 paulina.armijo@cbre.com

OFICINAS CBRE

CBRE Santiago Chile
 Isidora Goyenechea 2800, Piso 35
 Edificio Titanium, Las Condes
 Santiago

Para mayor información acerca de CBRE Research y otros informes, visite nuestra pagina Global Research Gateway en:
www.cbre.com/researchgateway