

Santiago Oficinas, 1T 2019

Buena actividad anticipa un competitivo 2019

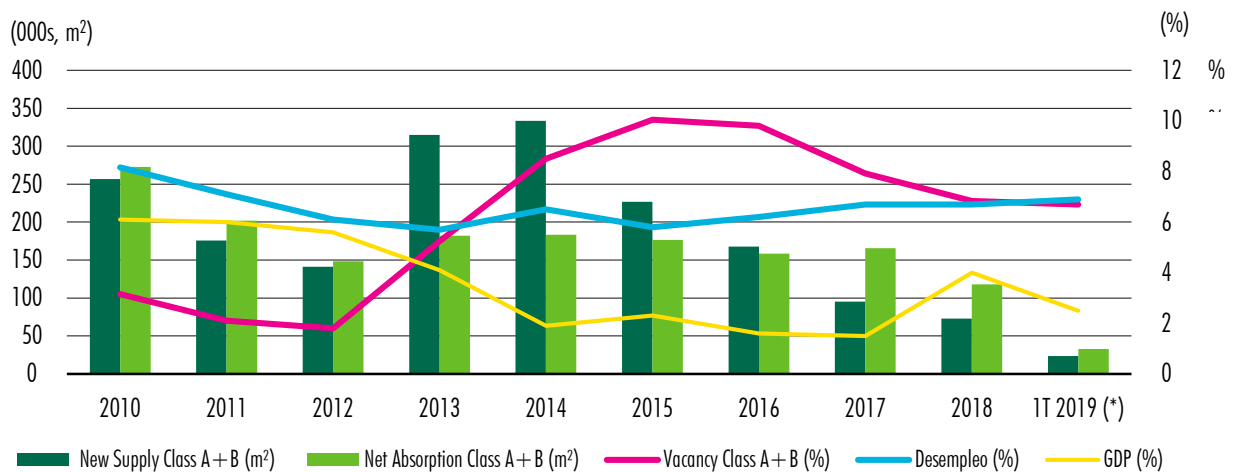
▼ Vacancia Clase A
4,0%

▶ 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, 1T 2019; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, 1T 2019. PIB 2019 estimado.

- La tasa de vacancia Clase A + B registró 6,7% durante el 1T 2019 decreciendo 10 pbs comparado con el 4T 2018.
- La absorción neta Clase A fue de 5.536 m², un 72% por debajo del trimestre anterior.
- La nueva oferta A+B fue 23.466 m² durante el 1T 2019, correspondiente a 3 edificios Clase B.
- El valor de arriendo ofrecido Clase A se mantuvo en 0,54 UF/m².

El mercado de oficinas mostró un activo 1T 2019, reflejado en una absorción neta trimestral por sobre el promedio de los últimos 4 años. Esto representa una mejora significativa -equivalente al 75%- respecto a las cifras de hace un año atrás. La tasa de vacancia Clase A+B se mantuvo en 6,7%.

Ingresan nuevos proyectos al mercado Clase B en los sectores de Las Condes Oriente, Eje Apoquindo y Ciudad Empresarial. El inicio de año se mantiene a la espera del proyecto Costanera Center que ha mostrado avances en las negociaciones con la autoridad.

Figura 3: Mercado de Oficinas Clase A y B

Submercado	Área Útil (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta 1T 2019 (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	En Construcción (m ²)	Arriendo Promedio* (UF/m ² /Mes)
Las Condes (A)	1.351.670	3,8	3.211	-	162.987	0,58
El Golf	765.484	3,8	2.231	-	122.000	0,60
Nueva Las Condes	353.745	3,4	(2.658)	-	40.987	0,54
Eje Apoquindo	232.441	4,6	3.639	-	-	0,55
Providencia (A)	122.930	12,0	3.198	-	-	0,49
Santiago Centro (A)	381.158	1,8	(262)	-	-	0,43
Total Clase A	1.855.759	4,0	6.147	-	162.987	0,54
Las Condes (B)	663.405	6,6	1.493	4.327	39.180	0,54
Las Condes Oriente (B)	117.645	20,9	2.480	17.304	-	0,44
Providencia (B)	735.336	5,2	5.068	-	36.165	0,48
Santiago Centro (B)	345.460	5,3	(159)	-	-	0,37
Vitacura (B)	251.290	12,4	2.554	-	21.963	0,53
Huechuraba (B)	322.148	12,5	10.770	1.835	7.900	0,28
Lo Barnechea (B)	80.652	15,3	1.829	-	-	0,40
Otros (B)	102.726	16,7	513	-	14.537	0,32
Total Clase B	2.618.661	8,6	25.920	23.466	136.812	0,43

Fuente: CBRE Research, 1T 2019.

* 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 31.03.2019 es de CLP 27.565,76 equivalentes a US\$ 40,47.

Figura 4: Principales Ocupaciones 1T 2019

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m ²)
Metlife Apoquindo	Eje Apoquindo	Servicios Inmobiliarios	5.000
Condor IX	Huechuraba	Automotriz	2.000
Birman 24	El Golf	Servicios Inmobiliarios	2.000

Fuente: CBRE Research, 1T 2019.

NUEVA OFERTA CLASE A

Durante el primer trimestre del año, no se registran ingresos de nuevos proyectos al mercado Clase A.

El seguimiento de obra de los proyectos futuros pesquisados no muestra movimientos, sin registrar inicio de obras en los proyectos con permisos de edificación aprobados. Por otro lado, proyectos icónicos en el eje Apoquindo siguen en proceso de planificación.

VACANCIA CLASE A

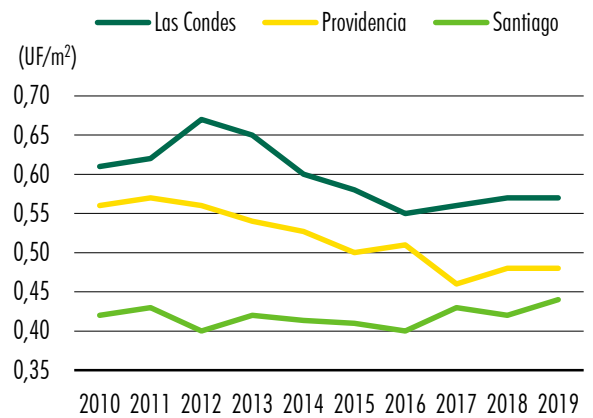
En Clase A se profundizó la escasez de oficinas grandes, identificándose no más de 15 edificios con plantas disponibles mayores a los 800 m², con la mitad de estos ubicados en El Golf. En ese contexto, es relevante monitorear durante el año la posible aprobación de nuevas superficies en la Torre Costanera Center. Durante el 1T 2019 se observó actividad de arriendo en muchos sectores empresariales, destacando tecnología, minería y nuevamente proveedores de *cowork*. En este último caso, se registraron subarriendos relacionados a servicios profesionales y banca. Por su parte, el Gobierno cierra operaciones en el submercado de Santiago centro, posicionándolo como el sector de menor disponibilidad de la ciudad.

VALOR DE ARRIENDO PROMEDIO CLASE A

La curva de valores de renta ofrecidos del mercado Clase A se mantienen estables a partir del año 2017, cerrando el trimestre en estudio con un precio promedio ponderado de 0,54 UF/m².

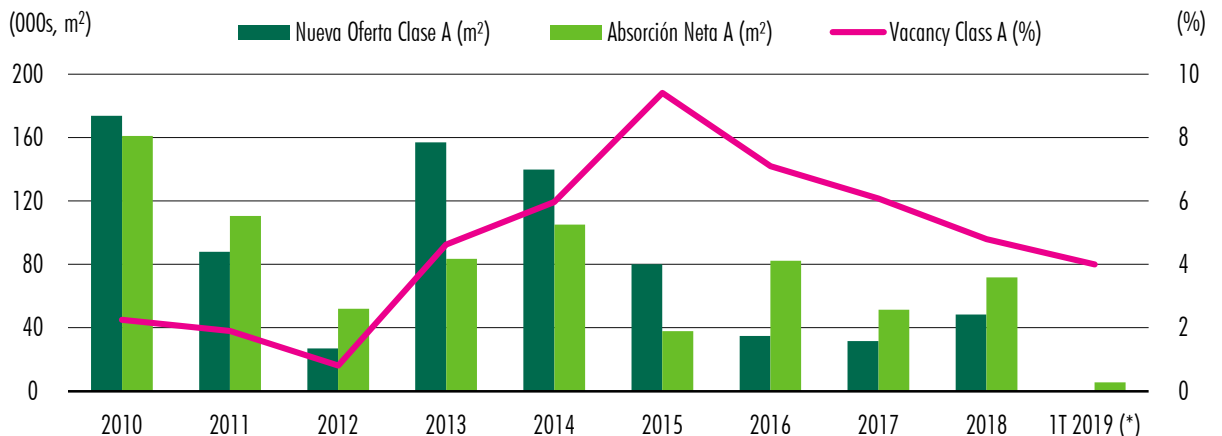
La brecha entre valores cierre y lista sigue disminuyendo, pudiendo promediar un ajuste a la baja de un 2% en lo que va del año. Dado el actual escenario de vacancia, dicha compresión se profundizaría en los próximos períodos.

Figura 5: Valor de Arriendo Promedio Clase A



Fuente: CBRE Research, 1T 2019.

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



Fuente: CBRE Research, 1T 2019.

NUEVA OFERTA CLASE B

Tres nuevos edificios ingresan al mercado Clase B los que aportan un GLA total de 23.466 m². Un 74% de dicha superficie se ubica en el sector de Las Condes Oriente, submercado de mayor crecimiento de los últimos años. Además ingresan dos desarrollos menores en Eje Apoquindo y en Ciudad Empresarial.

Para el 2019 se espera el ingreso de aproximadamente 54.000 m² distribuidos en las comunas de Las Condes, Providencia y Vitacura.

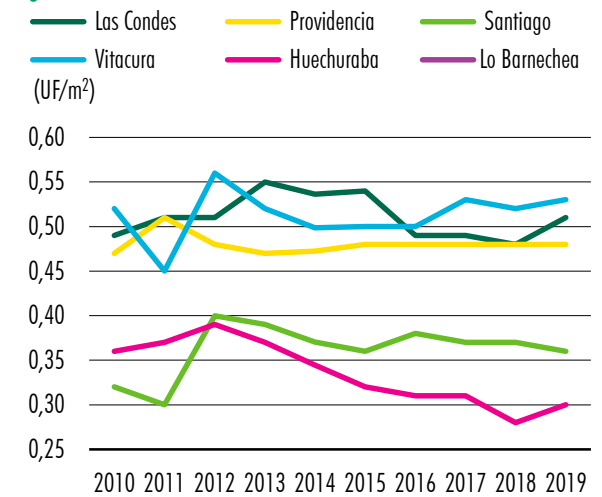
VACANCIA CLASE B

El mercado Clase B disminuyó su vacancia hasta un 8,6%. Si bien nuevamente se registraron ocupaciones de superficies pequeñas -en submercados como Providencia B y Las Condes B-, destacó el desempeño del mercado de Huechuraba el cual registró la mayor absorción neta entre todo el mercado. Grandes empresas de alimentos, automotriz y movilidad consolidaron superficies en esta zona, ampliando la diversidad de rubros del submercado.

VALOR DE ARRIENDO PROMEDIO CLASE B

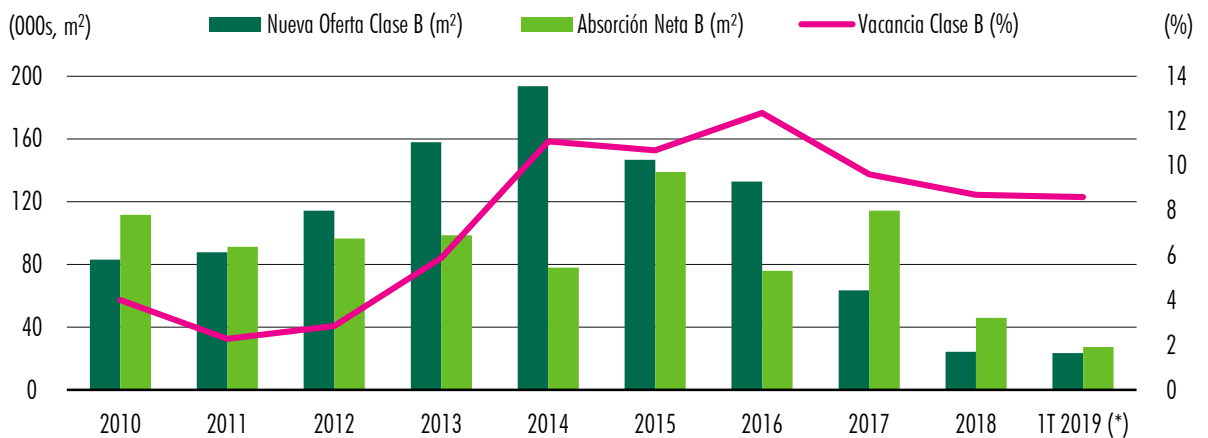
Los valores lista se observa al alza, con un incremento de un 5% en relación al cierre del pasado ejercicio. Destaca el rendimiento del submercado de Huechuraba que registra un alza de un 7% en los valores ofrecidos, promediando 0,30 UF/m². Otras variaciones relevantes se sitúan en el submercado de Las Condes y Vitacura, que promedian valores de 0,51 y 0,53 UF/m² respectivamente.

Figura 7: Valor de Arriendo Promedio Clase B

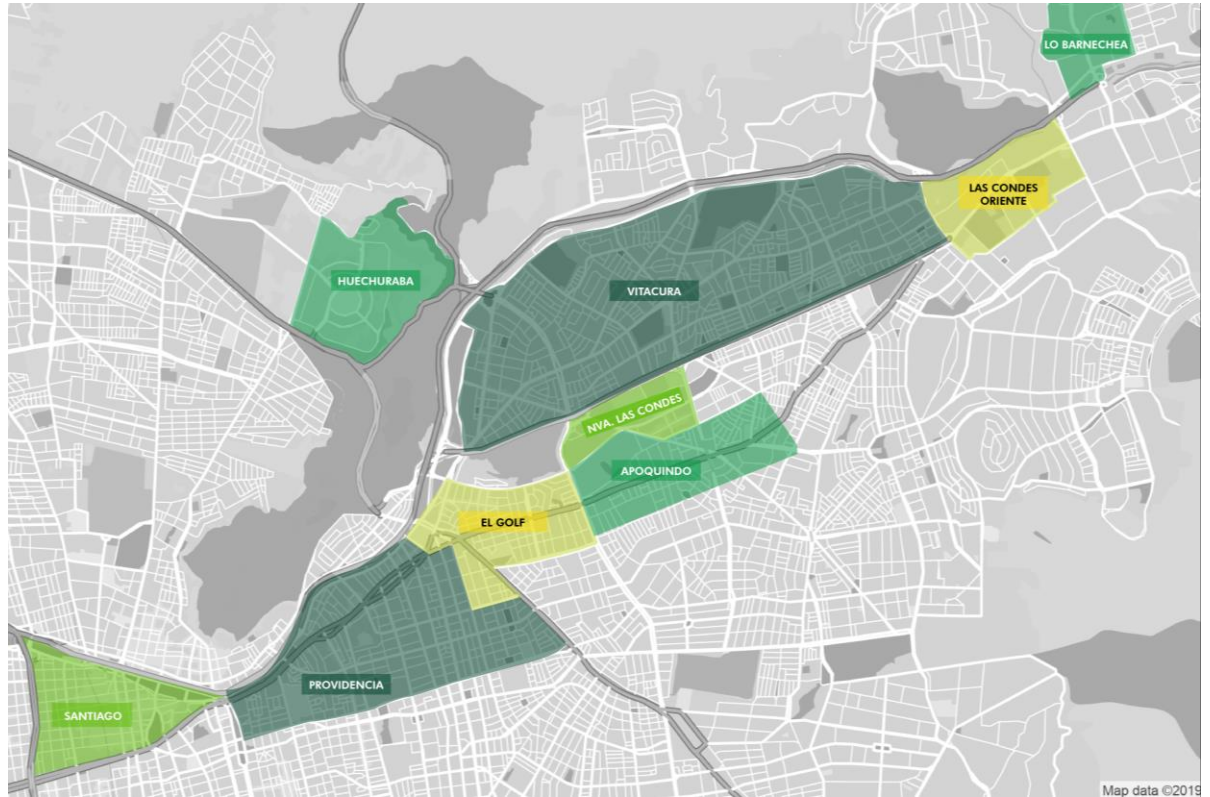


Fuente: CBRE Research, 1T 2019.

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



Fuente: CBRE Research, 1T 2019.



CONTACTOS

Ingrid Hartmann
 Senior Research Manager
 +56 2 2280 5470
 ingrid.hartmann@cbre.com

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

Natalia Barra
 Research Analyst
 +56 2 2562 2625
 natalia.barra@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

Aclaración: La información contenida en este documento, incluyendo las proyecciones, ha sido obtenida de fuentes que se consideran confiables. Aunque no dudamos de su veracidad, no se ha verificado y por tanto no podemos asegurarla ni garantizarla ni tampoco representa nuestra opinión al respecto. Es su entera responsabilidad confirmar de manera independiente su veracidad e integridad. Esta información es presentada para uso exclusivo de clientes y profesionales de CBRE y todos los derechos sobre el material están reservados y no pueden ser reproducidos sin el permiso previo por escrito de CBRE.