

Santiago Oficinas, 2T 2019

# Absorción neta Clase A a la baja por escasa oferta

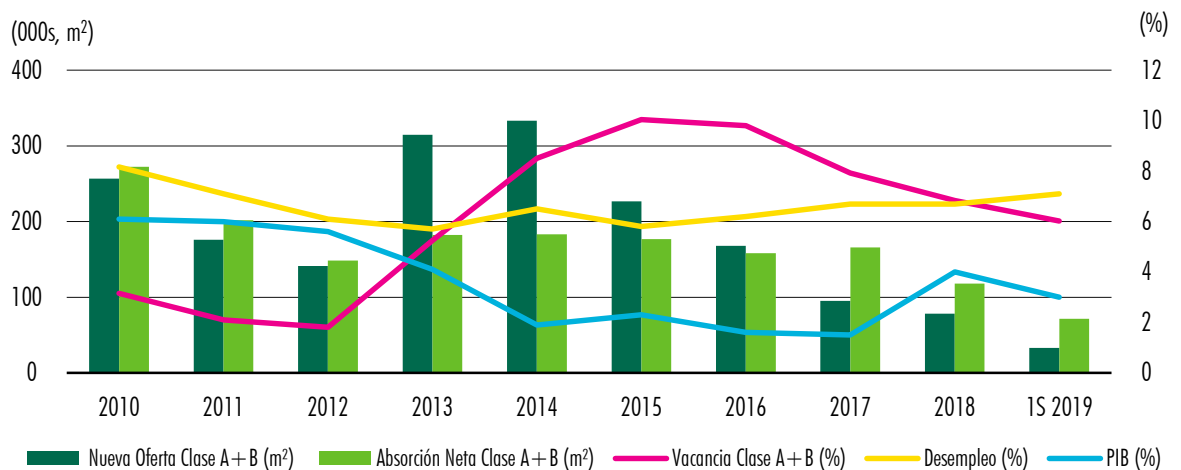
Vacancia Clase A  
3,7%

Arriendo Clase A  
0,53 UF/m<sup>2</sup>

Producción Clase A  
0 m<sup>2</sup>

\*Flechas indican cambios sobre el periodo anterior.

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



Fuente: CBRE Research, 2T 2019; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, 2T 2019. PIB 2019 estimado.

- La tasa de vacancia Clase A + B registró 6,0% durante el 2T 2019 decreciendo 70 pbs comparado con el 1T 2019.
- La absorción neta Clase A fue de 7.173 m<sup>2</sup>, un 30% por sobre el trimestre anterior.
- La nueva oferta A+B fue 9.519 m<sup>2</sup> durante el 2T 2019, correspondiente a 2 edificios Clase B.
- El valor de arriendo ofrecido Clase A se mantiene estable en 0,53 UF/m<sup>2</sup>.

La escasez de la oferta, producto de la profunda contracción en la producción de los últimos 4 años, se evidencia en la consistente baja de los niveles de absorción neta del mercado Clase A, que al cierre del primer semestre alcanza 12.709 m<sup>2</sup>, el volumen mas bajo de los últimos 5 años. Dicha escasez genera una demanda latente de usuarios corporativos que se encuentran a la espera del ingreso de nuevos proyectos en el segmento Clase A, los cuales ingresarían al mercado a partir del cierre del año 2020.

El mercado Clase B se muestra activo, creciendo en sus niveles de absorción y disminuyendo consistentemente sus tasas de vacancia.

Figura 3: Mercado de Oficinas Clase A y B

Submercado	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta 2T 2019 (m <sup>2</sup> )	Nueva Oferta (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Arriendo Promedio* (UF/m <sup>2</sup> /Mes)
Las Condes (A)	1.351.670	3,5	5.624	-	162.710	0,57
El Golf	765.484	3,9	(810)	-	122.000	0,58
Nueva Las Condes	353.745	2,1	4.838	-	40.710	0,57
Eje Apoquindo	232.441	4,0	1.595	-	-	0,52
Providencia (A)	150.326	10,9	1.879	-	-	0,48
Santiago Centro (A)	381.158	1,9	(330)	-	-	0,44
<b>Total Clase A</b>	<b>1.883.155</b>	<b>3,7</b>	<b>7.173</b>	<b>-</b>	<b>162.710</b>	<b>0,53</b>
Las Condes (B)	665.427	6,2	6.742	4.590	21.957	0,55
Las Condes Oriente (B)	117.645	18,1	3.215	-	-	0,42
Providencia (B)	707.940	3,6	9.288	-	33.851	0,48
Santiago Centro (B)	345.460	7,0	(5.871)	-	-	0,39
Vitacura (B)	256.990	8,5	9.385	-	18.231	0,53
Huechuraba (B)	322.148	11,8	2.099	-	7.900	0,29
Lo Barnechea (B)	80.652	11,9	2.705	-	28.121	0,43
Otros (B)	107.654	17,2	3.630	4.929	19.094	0,33
<b>Total Clase B</b>	<b>2.603.915</b>	<b>7,7</b>	<b>31.193</b>	<b>9.519</b>	<b>129.154</b>	<b>0,43</b>

Fuente: CBRE Research, 2T 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 30.06.2019 es de CLP 27.903,3 equivalentes a US\$ 41,04.

Figura 4: Principales Ocupaciones 2T 2019

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m <sup>2</sup> )
Birman 24	El Golf	Servicios Inmobiliarios	3.000
Parque Araucano	Nueva Las Condes	Retail	1.500
CV Galería	Vitacura B	Alimentos	1.000

Fuente: CBRE Research, 2T 2019.

**NUEVA OFERTA CLASE A**

No se registran ingresos de nuevos proyectos para el mercado Clase A durante el semestre en estudio.

Para la segunda mitad del año se espera el ingreso de un proyecto en la comuna de Las Condes que sumaría aproximadamente 12.000 m<sup>2</sup> útiles de oficina y se mantiene la incertidumbre en el ingreso del proyecto Costanera Center, que de no producirse, el año 2019 cerraría con la producción mas baja registrada.

**VACANCIA CLASE A**

La tasa de vacancia cae 30 pbs en relación al trimestre anterior, cerrando el período con una tasa del 3,7%. Dicha vacancia se concentra en los rangos de menores superficies con un 57% de la oferta disponible dentro del tramo de 0-2.000 m<sup>2</sup>. Los tramos superiores escasean en el segmento premium, pudiendo encontrar disponibilidad sobre 2.000 solo en 6 edificios.

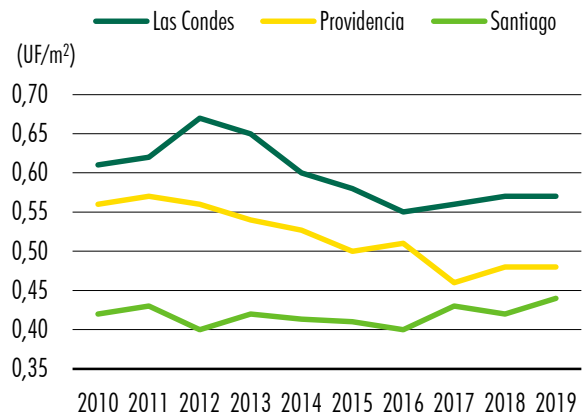
Las mayores operaciones del trimestre siguen siendo lideradas por el rubro *cowork* que sigue tomando posiciones en el submercado El Golf. También destacan los rubros de Retail y Seguros, que aportan en aproximadamente 3.000 m<sup>2</sup> a la absorción neta del segmento.

**VALOR DE ARRIENDO PROMEDIO CLASE A**

La baja oferta disponible no impacta en los valores ofertados, observando en estos un leve retroceso en relación al trimestre anterior, cerrando el período en estudio con un precio promedio ponderado de 0,53 UF/m<sup>2</sup>. La variación interanual registra avances únicamente en el submercado de Santiago, con un aumento de un 5% en los precios lista.

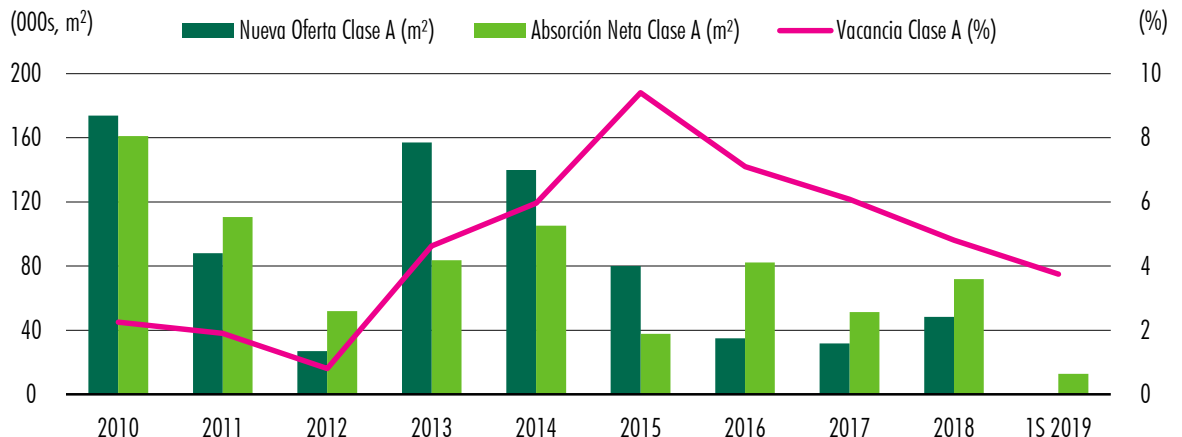
Se espera un leve incremento en los *asking prices* con miras al cierre del año producto de la renovación de la oferta y del ingreso de nuevos proyectos de alto estándar constructivo.

Figura 5: Valor de Arriendo Promedio Clase A



Fuente: CBRE Research, 2T 2019.

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



Fuente: CBRE Research, 2T 2019.

**NUEVA OFERTA CLASE B**

Durante el segundo trimestre del año, ingresan dos edificios al mercado Clase B en las comunas de Las Condes y Maipú que suman en total 9.519 m<sup>2</sup> al stock existente, ambos proyectos destinados a venta de unidades a usuario final y que ingresan al mercado con mas del 90% vendido.

Para el 2019 se espera el ingreso de aproximadamente 32.000 m<sup>2</sup> distribuidos en las comunas de Las Condes, Providencia, Vitacura.

**VACANCIA CLASE B**

El segmento Clase B disminuye su tasa de vacancia en 90 pbs, cerrando el semestre con un 7,7% de disponibilidad. Dicha vacancia se distribuye de forma homogénea en los submercados estudiados.

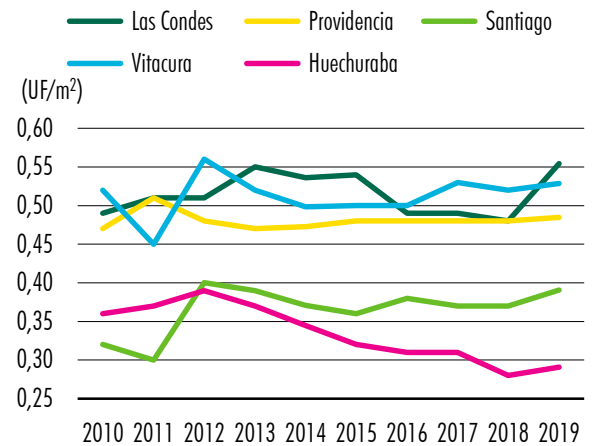
La escasez de oferta en los segmentos premium influyen positivamente al mercado Clase B, el cual crece en sus niveles de absorción con un aumento del 14% en relación al trimestre anterior.

Las mayores variaciones se sitúan en el submercado de Vitacura que disminuye su tasa de vacancia en 4 puntos producto del cierre de contratos en el mercado de Las Condes Oriente.

**VALOR DE ARRIENDO PROMEDIO CLASE B**

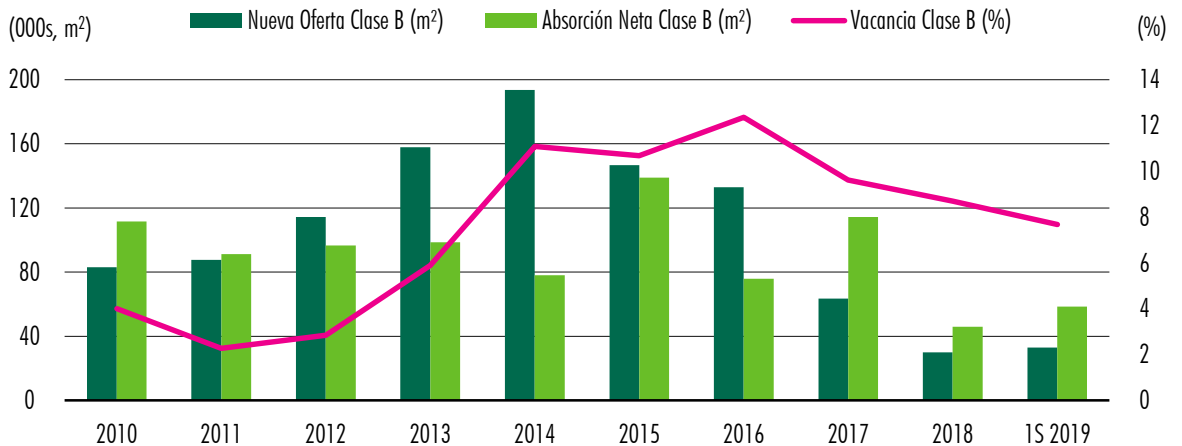
No se registran variaciones en los valores ofertados, cerrando la primera mitad del año con un precio promedio ponderado de 0,43 UF/m<sup>2</sup>. Se registran variaciones relevantes en el submercado de Santiago Centro, que aumenta sus valores lista producto de la reincorporación al mercado de rentas de un proyecto en el sector Cívico. Con miras al cierre del año, se espera estabilidad en los precios dada la gran diversidad de la oferta.

Figura 7: Valor de Arriendo Promedio Clase B

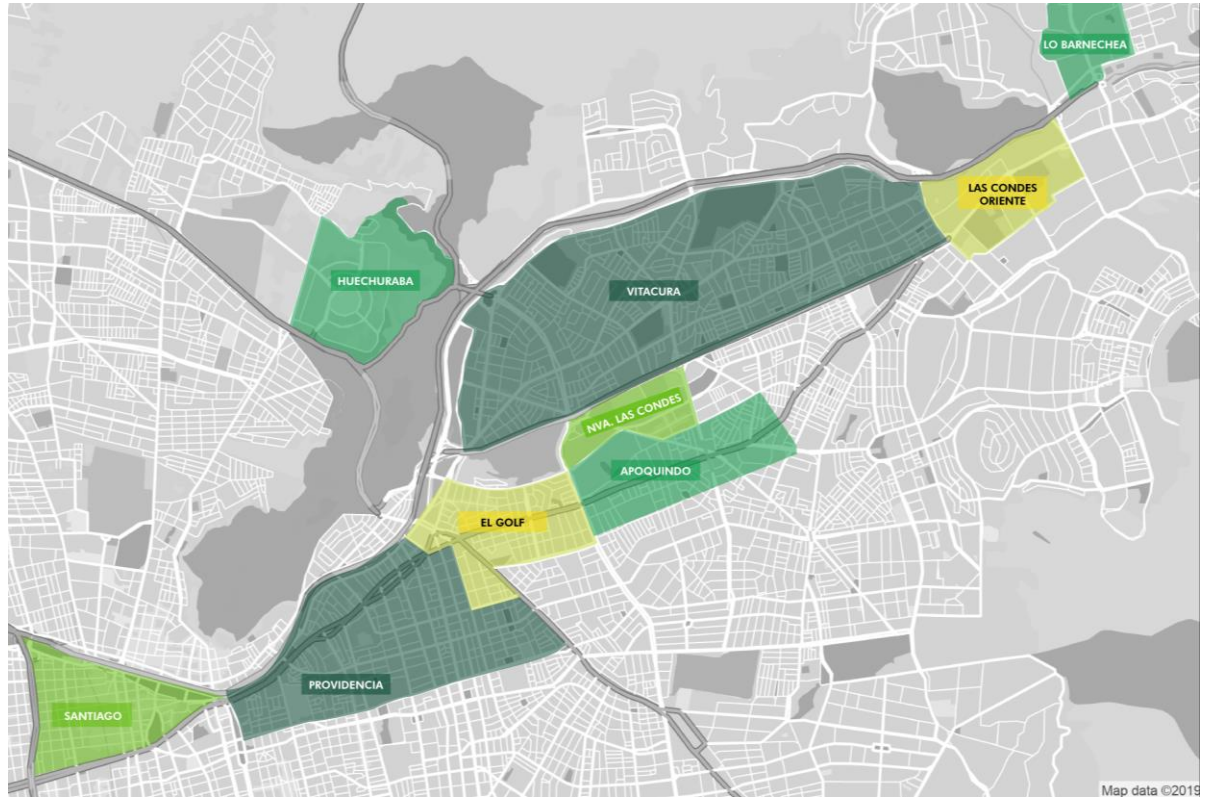


Fuente: CBRE Research, 2T 2019.

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



Fuente: CBRE Research, 2T 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](http://www.cbre.com/researchgateway)