

MarketView Santiago - Oficinas

Tercer Trimestre 2011

www.cbre.cl

En Breve:

Principales variaciones en Clase A, respecto del último:

	Actual	Año Trim.
Vacancia	1,4%	↓ ↓
Arriendo	UF 0,61	↑ ↔
Absorción	20.609 m2	↓ ↑
En Construcción	335.154 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).

Destacados:

- No se registró nuevo ingreso de edificios clase A en el trimestre.
- Sostenida absorción y ausencia de nueva oferta empujan tasa de vacancia a la baja.
- A pesar de la nueva disminución en la tasa de vacancia, los valores de arriendo se mantienen.
- Aumenta la superficie de futuros proyectos en construcción

El mercado de oficinas en Santiago enfrenta un período de escasez de oferta, que se gestó durante el período de crisis financiera entre 2008 y 2009, cuando parte importante de los desarrolladores decidieron postergar el inicio de nuevos proyectos. Luego, un muy activo 2010 dio cuenta de los stocks existentes, y la demanda continuó siendo fuerte durante 2011, limitada por la insuficiencia de espacio disponible.

De este modo, la vacancia del trimestre en clase A descendió hasta 1,4%, acercándose a los históricos valores observados entre 2006 y 2008.

Pese a lo anterior, los valores de arriendo no experimentaron alzas significativas.

La absorción del trimestre fue de 20.609 m2, acumulando en lo que va del año un total cercano a 90.000 m2, significativamente menor a la observada durante el mismo período del año anterior.

Se espera que en el último cuarto ingresen al mercado 32.000 m2.

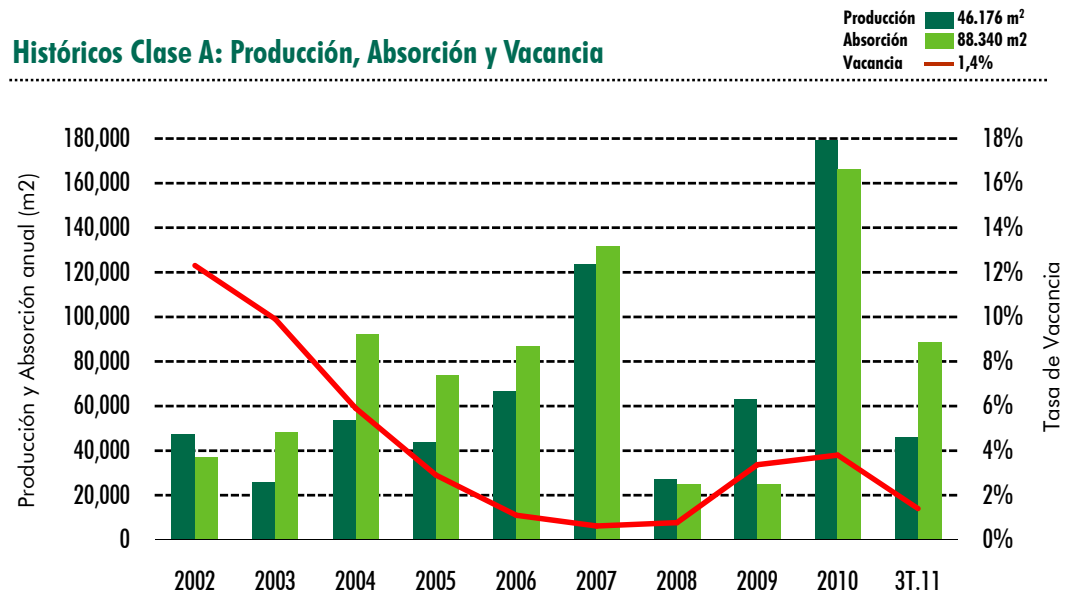
En el mercado clase B ingresaron al mercado cuatro nuevos edificios, totalizando 28.140 m2 en el trimestre y 51.126 m2 en lo que va del año.

La absorción del trimestre fue menor que la producción, ocasionando un aumento en la tasa de vacancia, de 2,6% a 3,4%.

Los proyectos en construcción que se completarán entre 2011 y 2013 superan los 222.000 m2, y se distribuyen entre las comunas de Las Condes, Providencia, Vitacura, Lo Barnechea y Huechuraba.

Se destaca la diversidad de proyectos en este segmento, ya que se incluyen edificios con pequeñas oficinas para profesionales y también edificios que, sin contar con el 100% de las características clase A, tienen un alto estándar de construcción y especificaciones, con plantas flexibles que aceptan tanto el uso de pisos completos de grandes dimensiones, como también subdivisión a escala de empresas de menor tamaño.

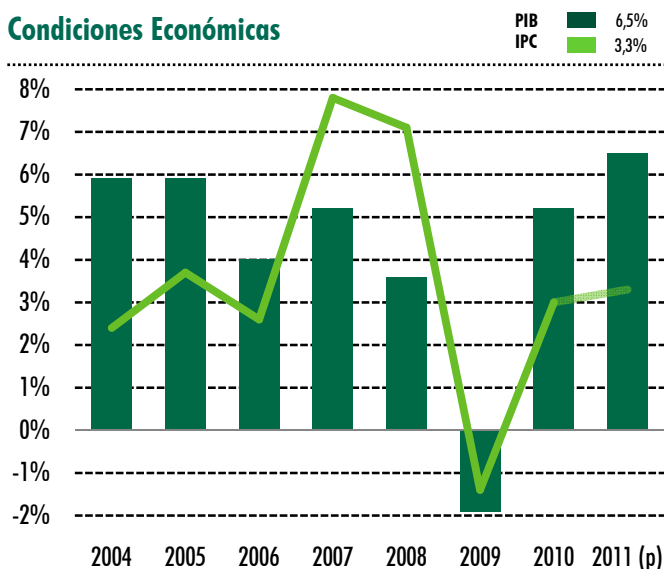
Históricos Clase A: Producción, Absorción y Vacancia



Mercado de Oficinas Clase A y B

Submercado	Área Útil m ²	Vacancia %	Absorción m ²	Ingreso m ²	En Construcción m ²	Arriendo Prom. UF/m ² /mes
Las Condes (A)	1.138.573	1,7%	18.304	-	177.104	0,61
Providencia (A)	210.622	0,0%	1.272	-	80.000	0,56
Santiago Centro (A)	282.153	1,2%	1.553	-	70.440	0,43
Vitacura (A)	32.834	1,6%	520	-	7.610	0,48
Total Clase A	1.664.182	1,4%	20.609	-	335.154	0,61
Las Condes (B)	356.949	3,7%	9.340	16.000	65.299	0,47
Providencia (B)	518.979	2,2%	1.317	12.140	55.578	0,52
Santiago Centro (B)	238.098	1,2%	191	-	-	0,28
Vitacura (B)	111.055	0,3%	1.024	-	28.062	0,46
Huechuraba (B)	206.251	9,6%	2.703	-	41.831	0,36
Lo Barnechea (B)	30.572	10,1%	737	-	31.531	0,43
Otras(B)	59.177	1,6%	114	-	-	0,29
Total Clase B	1.521.081	3,4%	15.426	28.140	222.301	0,42

Condiciones Económicas

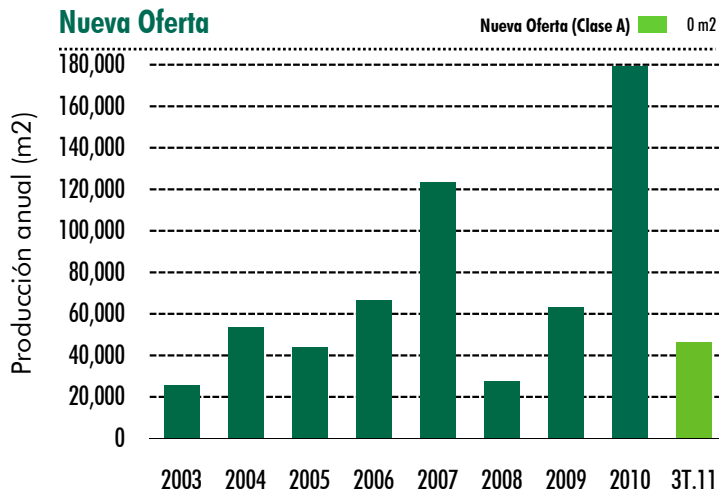


El Banco Central estimó que la economía chilena crecerá entre un 6,25 y un 6,75 por ciento en el 2011, estimación que tiene en cuenta un adverso panorama global que presionaría por una mayor desaceleración de la actividad local el próximo año. Se espera que la economía de Chile crezca un 4,7% en el segundo semestre del 2011, tras una sólida expansión de 8,4% en la primera mitad del año.

El instituto emisor, además, bajó su cálculo de inflación al 3,3% para este año, desde un 4,0%, luego de un agresivo plan de alzas de la tasa de interés y una gradual desaceleración de la actividad.

El desempleo cayó al 7,3% entre julio y septiembre, levemente por debajo del trimestre móvil anterior, alentado por la demanda interna y un mejor desempeño del sector agrícola, pese a la gradual desaceleración de la economía local.

Nueva Oferta

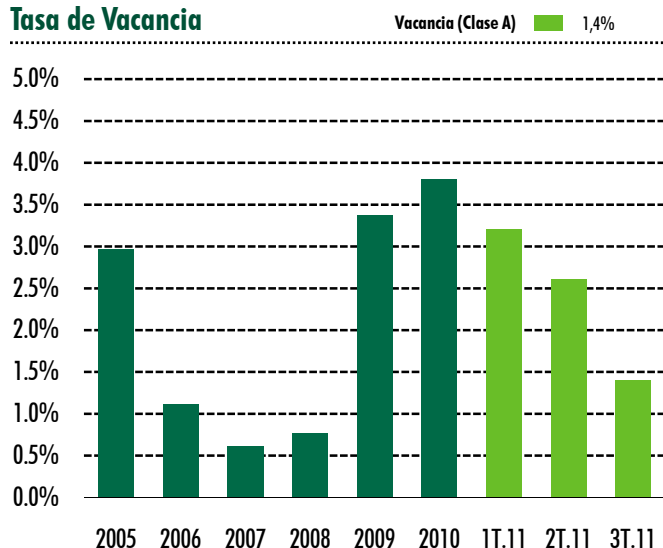


Durante el tercer trimestre no ingresaron al mercado nuevos edificios clase A, por lo que la producción acumulada del año se mantiene en 46.176 m², muy inferior a la observada en el mismo período del año anterior, que al tercer trimestre alcanzaba a casi 127.000 m².

En el mercado clase B se registró el ingreso de 4 nuevos edificios, dos de ellos en la comuna de Providencia, y los restantes dos en Las Condes, sumando 28.140 m² en el trimestre y 51.126 m² acumulados en lo que va del año.

Para el cuarto trimestre se espera el ingreso de 32.000 m² clase A y 63.000 m² de clase B, aproximadamente.

Tasa de Vacancia

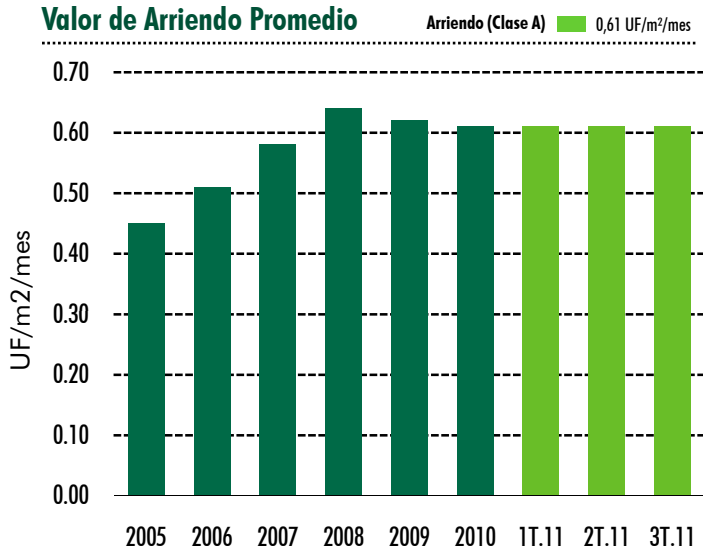


La vacancia en clase A disminuyó de 2,6% a 1,4%, debido a que no ingresó nueva oferta al mercado, y la demanda mantuvo un ritmo sostenido, provocando una escasez de espacios disponibles cercana a la observada entre los años 2006 y 2008.

Se espera que en el último cuarto del año, con la entrada de 32.000 m² de nueva oferta se compensará en parte el desequilibrio actual entre oferta y demanda, sin embargo, la tasa de vacancia se mantendrá baja.

En clase B la producción del trimestre superó los 28.000 m², mientras la absorción fue de aproximadamente el 54% de la nueva oferta; por esta razón, la tasa de vacancia registró una leve alza, de 2,6% a 3,4%, tasa que aún se considera baja en un mercado en equilibrio.

Valor de Arriendo Promedio

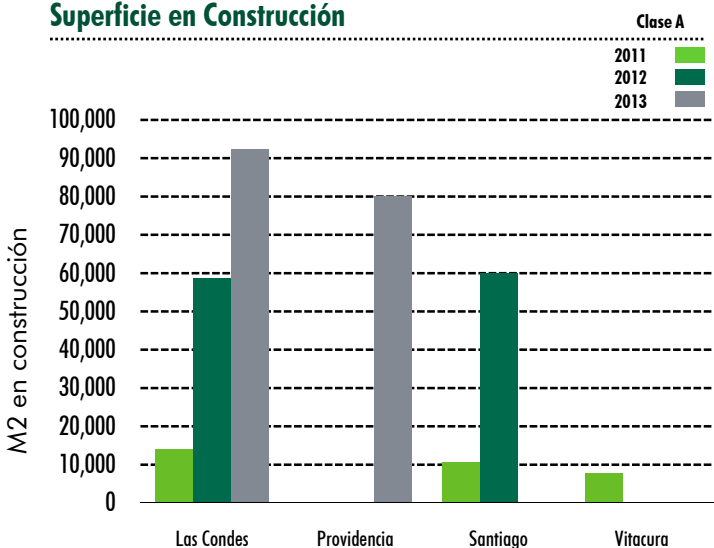


Aunque la escasez de oferta genera bajas tasas de vacancia y en general las reglas del mercado indican que en este escenario los valores deberían enfrentar un alza, los valores promedio observados en espacios disponibles no reflejan el comportamiento esperado.

Si bien se observa leves variaciones al alza, los espacios de valores más altos que estaban disponibles en el período anterior ya han sido ocupados, por ende los valores promedio de arriendo se han obtenido con las escasas ubicaciones que se mantienen disponibles.

Además, como se ha indicado en informes anteriores, en el mercado chileno priman las visiones de largo plazo y las estrategias de comercialización son conservadoras. Ante la expectativa de una recuperación de la producción durante los próximos años, los efectos de las variaciones de corto plazo en la vacancia no generan impactos visibles.

Superficie en Construcción



1 UF = US\$ 42,73 al 30/09/11

Consideramos en esta categoría aquellos proyectos que se encuentran en diferentes etapas de construcción, desde las fundaciones hasta finalizar el trámite de recepción final municipal.

Adicionalmente hay sobre 200.000 m² clase A y 400.000 m² clase B en proyectos que se encuentran en etapas previas, como tramitación de permisos, demolición, instalación de faenas y excavación, los cuales no se incluyen aún en la categoría "en construcción", ya que su ejecución es aún incierta y su fecha de ingreso todavía no se puede establecer con claridad.

Los edificios actualmente en construcción que deberían ingresar en clase A durante 2011 suman 32.065 m²; durante 2012, 118.639 m²; y durante 2013, 172.389 m²; la suma total es de 323 mil m².

En clase B, los proyectos actualmente en construcción que se entregarán entre 2011 y 2013 suman 222 mil m², de los cuales, 65.000 m² se emplazan en Las Condes, 55.000 m² en Providencia, 41.000 m² en Huechuraba, 34.000 m² en Lo Barnechea y 28.000 en Vitacura.

Descripción de Zonas

Submercado	Total m ²	Porcentaje del Mercado
Las Condes	1.495.522	46,95%
Providencia	729.601	22,91%
Santiago Centro	520.251	16,33%
Vitacura	143.889	4,52%
Huechuraba	206.251	6,48%
Conchalí	15.328	0,48%
La Florida	26.760	0,84%
Nuñoa	17.089	0,54%
Lo Barnechea	30.572	0,96%
Total	3.185.263	100%

Mapa de Submercados



Valor de Arriendo

Promedio de valores de arriendo de lista de cada propiedad, ponderados por la Vacancia asociada.

Nuevo Ingreso o Producción

Superficie útil de oficinas correspondiente a nuevos edificios que obtuvieron recepción final municipal durante el período.

Cobertura de Mercado

Todos los edificios clasificados por nuestra empresa como "Clase A" y "Clase B" en los mercados relevantes de la ciudad.

Absorción Neta

Cambio en los metros cuadrados ocupados entre un periodo y el siguiente.

Inventario Base o Área Útil

Suma de la superficie útil de oficinas de todos los edificios competitivos.

Ocupación

Superficie útil de oficinas menos el espacio vacante o disponible.

Superficie en Construcción

Edificios cuya construcción se ha iniciado y como evidencia de ello están en primera instancia, la excavación, la instalación de grúa pluma y los trabajos de cimentación. Proyectos donde sólo hay excavación no se incluyen.

Espacio Disponible

Espacio que está siendo ofrecido en el mercado a potenciales ocupantes, incluyendo oferta de venta y arriendo, en m2. (combina arriendos y subarriendos, a menos que se indique lo contrario).

Tasa de Disponibilidad

Disponibilidad de espacios como un porcentaje del inventario base.

Tasa de vacancia

Metros cuadrados desocupados divididos entre el total de superficie disponible.

Contacto para mayor información sobre el reporte MarketView:

Paula Rodríguez
Marketing and Research Manager
CBRE
Magdalena 140, of. 901, Las Condes
T. 562.562.2622 F. 562.562.2605
paula.rodriguez@cbre.com