

MarketView Santiago - Oficinas

Cuarto Trimestre 2011

www.cbre.cl

En Breve:

Principales variaciones en Clase A, respecto del último:

	Actual	Año Trim.
Vacancia	2,3 %	↓ ↑
Arriendo	UF 0,58	↓ ↓
Absorción	25.332 m2	↓ ↑
En Construcción	320.833 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:

- Cuatro nuevos edificios clase A se incorporan, los que suman 41.849 m2, distribuidos en las comunas de Santiago, Providencia, Vitacura y Las Condes, totalizando 88.000 m2 durante el año 2011.
- La absorción del trimestre es menor a la producción, debido a que los edificios nuevos están siendo entregados al final del período.
- El valor de arriendo promedio refleja una leve disminución, porque se ha considerado el promedio efectivo del mercado, que incluye tanto los espacios disponibles como los arrendados. No implica que los valores de arriendo estén disminuyendo.

El trimestre finaliza con escasez de espacios de oficinas, situación que marcó la tónica de todo el año 2011. Con una vacancia de 2,3% en clase A, se evidencia que la oferta del período no ha sido suficiente para satisfacer una fuerte demanda.

Durante el trimestre ingresaron al mercado clase A 41.846 m2, totalizando para el año 2011 88.025 m2, los que fueron absorbidos en su totalidad; la absorción neta del año fue de 110.281 m2.

Los nuevos edificios clase A entregados durante el cuarto trimestre se caracterizan por estar ubicados en sectores alejados de los polos de desarrollo tradicionales: Espacio M, ha sido el primero en ingresar de un grupo de proyectos que están reactivando el centro de Santiago; Costanera Lyon, el primer edificio clase A de Providencia desde el año 2000; Alto Oriente, en Vitacura, se suma al reciente desarrollo observado en la zona oriente de la ciudad, y Rosario Norte 100, en las cercanías de Nueva Las Condes.

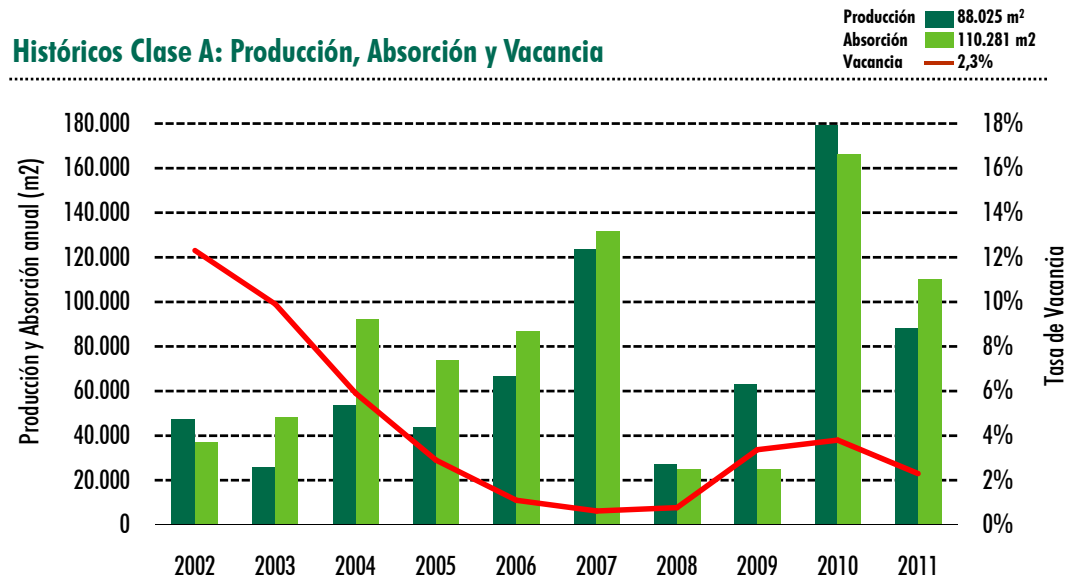
El mercado clase B ha tenido un comportamiento muy similar al clase A, experimentando un crecimiento de la oferta inferior a la del año 2011, y una alta capacidad de absorción de la nueva producción.

Durante el cuarto trimestre, ingresaron al mercado clase B cuatro nuevos edificios, en Huechuraba, Las Condes y Lo Barnechea, los que suman 22.435 m2, totalizando 87.735 m2 en el año 2011. El 50% de la producción del año se concentra en Las Condes, el resto se distribuye en Providencia, Huechuraba y Lo Barnechea.

La absorción clase B del trimestre fue de 40.231 m2, fuertemente concentrada en Las Condes y Huechuraba; el total del año fue de 91.357m2. La vacancia al cierre del año en clase B es de 2,2%, inferior a la del tercer trimestre, y también respecto de la observada al cierre del año anterior.

Para el año 2012 se espera el ingreso de aproximadamente 179.500 m2 clase A y 200.000 m2 de clase B.

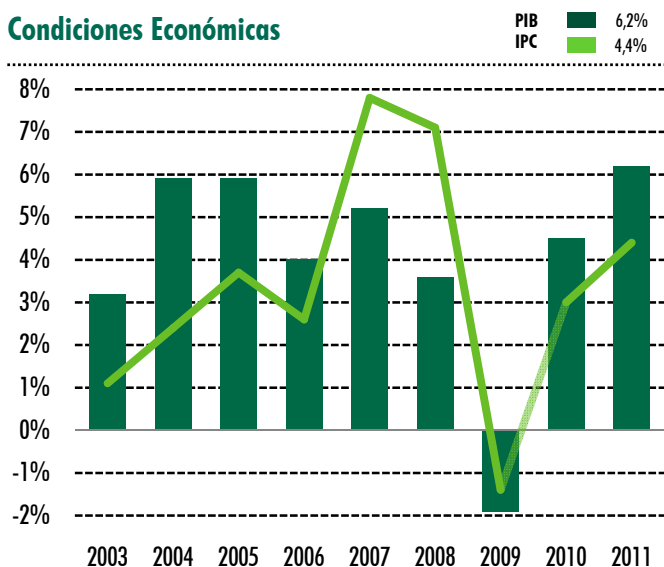
Históricos Clase A: Producción, Absorción y Vacancia



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)	1.152.487	1,8%	11.480	13.914	180.933	0,62
Providencia (A)	220.407	1,6%	6.360	9.784	80.000	0,57
Santiago Centro (A)	292.695	4,6%	446	10.541	59.900	0,43
Vitacura (A)	40.445	2,7%	7.046	7.610	-	0,55
Total Clase A	1.706.034	2,3%	25.332	41.849	320.833	0,58
Las Condes (B)	365.014	2,0%	13.998	8.065	116.280	0,44
Providencia (B)	518.979	0,8%	7.366	-	66.317	0,47
Santiago Centro (B)	238.099	1,7%	-1.088	-	-	0,30
Vitacura (B)	111.055	0,9%	-621	-	41.803	0,45
Huechuraba (B)	218.162	5,9%	18.857	11.910	33.012	0,37
Lo Barnechea (B)	33.033	8,1%	2.873	2.460	29.071	0,40
Otras(B)	59.177	3,6%	-1.154	-	-	0,30
Total Clase B	1.543.519	2,2%	40.231	22.435	286.483	0,43

Condiciones Económicas



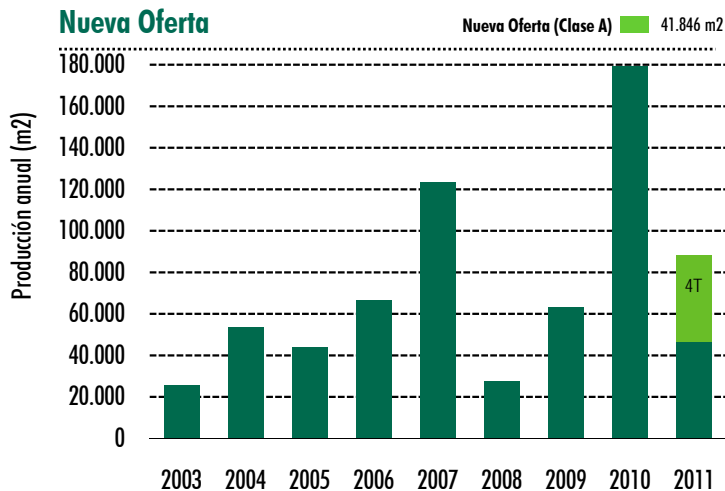
El IPC de diciembre fue de 0,6%, con lo que la variación anual acumulada del índice alcanza el 4,4%, superando levemente los pronósticos realizados tanto por el Gobierno como el sector privado.

La última proyección del Banco Central del crecimiento del PIB para el año 2011 se sitúa en 6,2%, una décima menor a la cifra estimada en el trimestre anterior. A la vez, la estimación para 2012 se redujo desde 4,75% a 4,25%, debido al inestable contexto económico en Europa.

En el trimestre móvil septiembre – noviembre, en línea con las expectativas del país, la tasa de desocupación llegó a 7,1%, registrando una disminución de 0,1 punto porcentual respecto del periodo anterior. El nivel de desocupación es idéntico al observado en el mismo período del año anterior.

Según las variaciones en el valor del dólar, al término del 2S la relación UF/dólar disminuyó respecto del semestre anterior, de 46,46 a 42,75.

Nueva Oferta

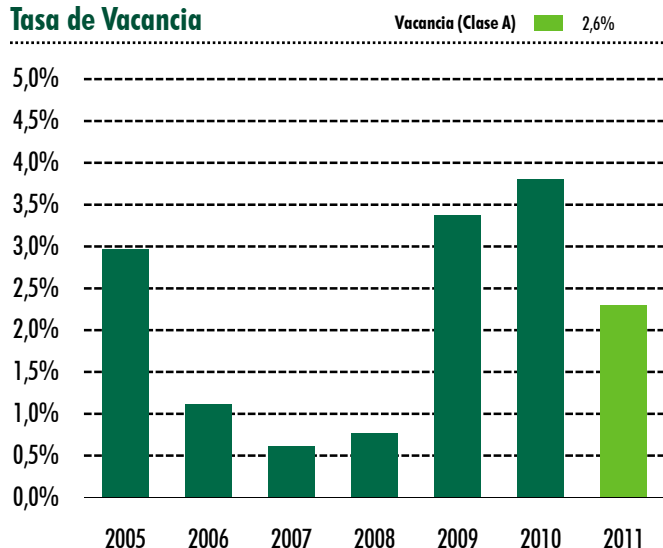


Durante el cuarto trimestre ingresaron al mercado 4 nuevos edificios clase A, ubicados en Santiago Centro, Providencia, Vitacura y Las Condes, los que sumaron un total de 41.846 m². La producción acumulada del año totalizó 88.025 m², cifra correspondiente al 49% de la producción del año anterior.

En el mercado clase B se registró el ingreso de 4 nuevos edificios, dos de ellos en la comuna de Huechuraba, y los restantes dos en Las Condes y Lo Barnechea, sumando 22.435 m² en el trimestre y 87.735 m² acumulados en total en el año 2011.

Para el año 2012 se espera el ingreso de 179.500 m² clase A y aproximadamente 200.000 m² de clase B.

Tasa de Vacancia

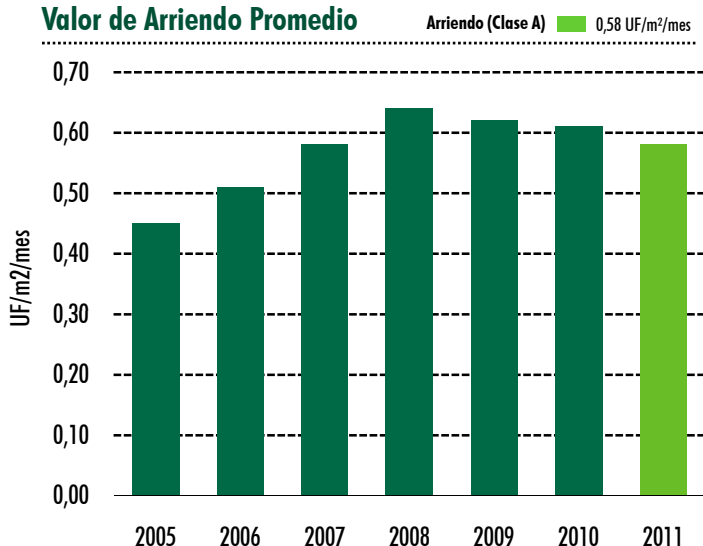


La vacancia en clase A aumentó de 1,4%, a 2,3%, volviendo al nivel observado al final de la primera mitad del año. A pesar de este aparente aumento, como se aprecia en el gráfico, la vacancia actual es significativamente inferior a la observada en igual fecha del año anterior. Además, este aumento se explica porque la nueva oferta está siendo incorporada al final del trimestre, y su comercialización se ha iniciado muy recientemente.

La tasa de 2,3% es aún baja y significa que existe demanda latente que espera el ingreso de nuevo producto para ser satisfecha. Teniendo en cuenta que la oferta esperada en 2012 es cercana a la del año 2010, y que la demanda debería continuar fuerte, no se espera que la tasa de vacancia aumente en forma significativa durante el próximo año.

En el mercado clase B la tasa de vacancia al cierre del año es de 2,2%, experimentando una baja respecto del 3,4% observado en el trimestre anterior.

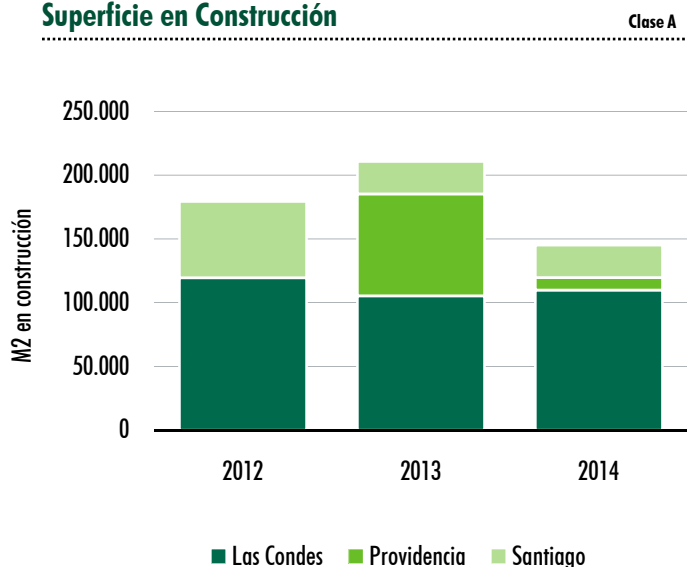
Valor de Arriendo Promedio



Los valores de arriendo se han mantenido estables, mostrando tendencia a aumentar en las zonas de mayor escasez, como el Golf. Sin embargo, la mayor parte de la disponibilidad actualmente se encuentra en los edificios recientemente incorporados, los que se ubican en sectores de valores de arriendo más bajos, empujando fuertemente a la baja el promedio ponderado de valores de arriendo de espacios disponibles.

Usualmente nuestros reportes presentan un análisis detallado de lo sucedido en el mercado cada trimestre; en estos reportes se calculan los precios promedio del periodo, considerando solamente los espacios disponibles al momento de cerrar nuestro periodo de investigación y no sobre el promedio general del mercado. En este reporte, se ha considerado el valor promedio efectivo, que considera tanto los espacios disponibles como los espacios arrendados.

Superficie en Construcción



Clase A:

Para el año 2012, se consideran en Construcción aquellos proyectos que se encuentran en alguna etapa entre construcción de obra gruesa y el trámite de recepción final municipal. En esta condición se encuentran casi 180.000 m², distribuidos en Las Condes y Santiago.

Para el año 2013 se incluyen proyectos en proceso de excavación, fundaciones y obra gruesa. Se calcula que durante 2013 ingresarán aproximadamente 210.000 m², los que incluyen Costanera Center.

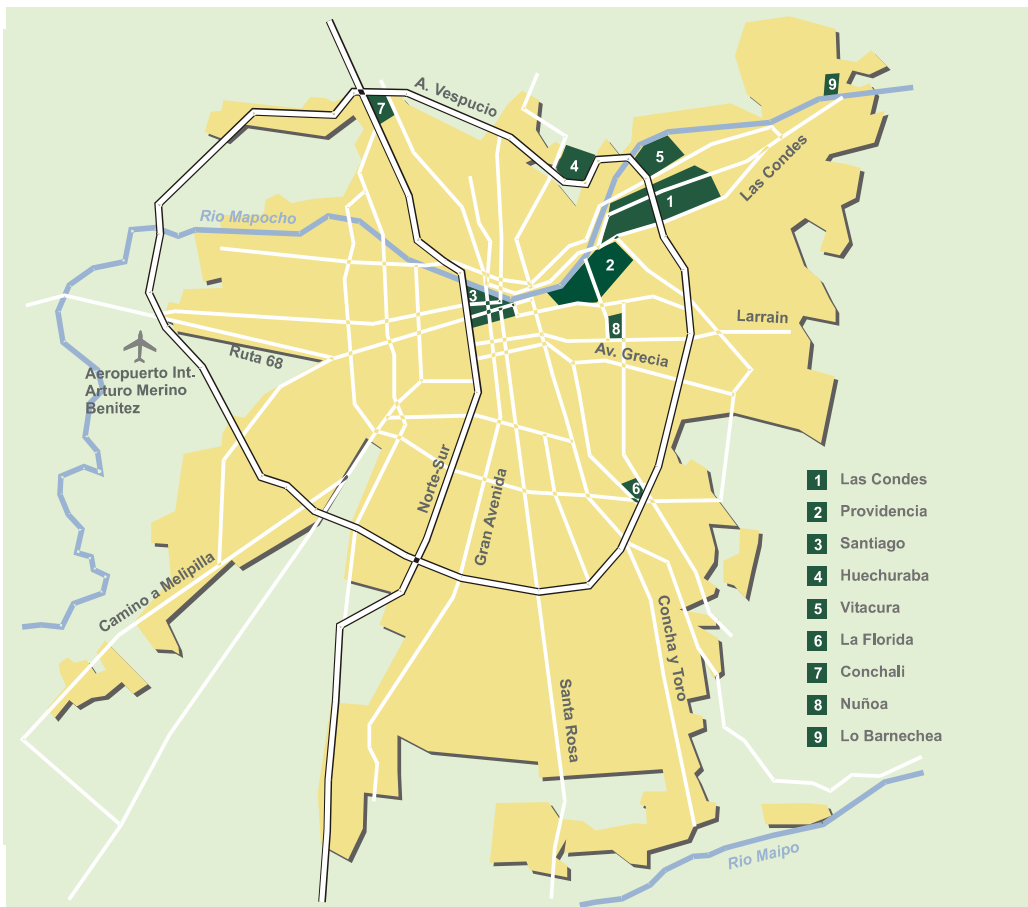
Para 2014 se incluyen proyectos en etapa de tramitación de permisos, demolición y faenas preliminares. Hasta el momento, suman cerca de 150.000 m².

En clase B, los proyectos actualmente en construcción suman 286 mil m².

Descripción de Zonas

Submercado	Clase A m2	Clase B m2	Total m2	% del Mercado
Las Condes	1.152.487	365.014	1.517.501	46,70%
Providencia	220.407	518.979	739.386	22,75%
Santiago Centro	292.695	238.099	530.794	16,33%
Vitacura	40.445	111.055	151.500	4,66%
Huechuraba		218.162	218.162	6,71%
Lo Barnechea		33.033	33.033	1,02%
Otras		59.177	59.177	1,82%
Total	1.706.034	1.543.519	3.249.553	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 período 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

© Copyright 2011 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 CBRE o por la unidad de Investigación y Proyecciones Económicas de CBRE Econometric Advisors. 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 CBRE y no puede ser duplicada sin previa autorización de CBRE.