



MERCADO OFICINAS

JULIO 2017

01 HISTÓRICO



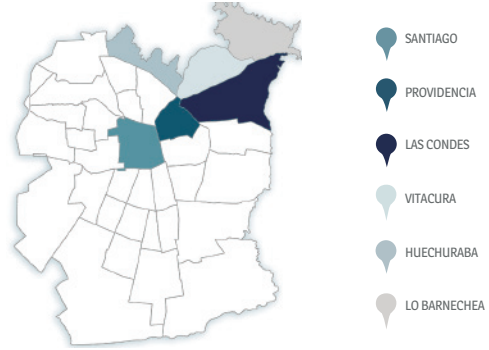
El estudio de oficinas consideró el análisis de 6 comunas del sector oriente de Santiago: Santiago Centro, Providencia, Las Condes, Vitacura, Huechuraba y Lo Barnechea. En términos generales, los indicadores reflejan un comportamiento muy similar al año 2016, en donde los m² producidos y los m² absorbidos siguen la tendencia a la baja. La producción disminuyó en un 26% y la absorción en un 34%, confirmando la proyección del estudio anterior que pronosticaba un mercado de oficinas retraído.

La tasa de vacancia se redujo un 18%, pasando de 10,5% en el 2016 a 8,6% a Julio 2017.

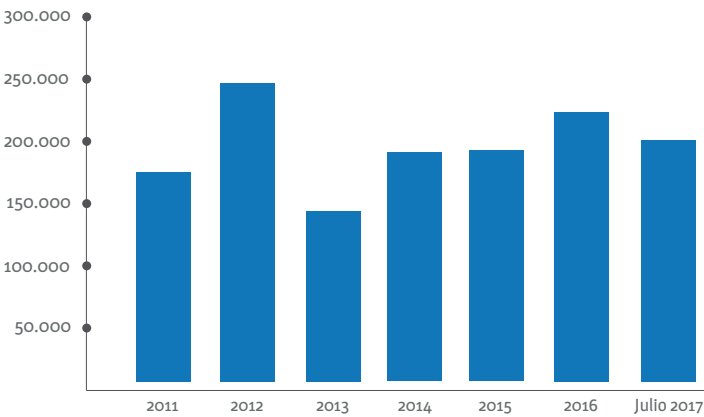
En relación al periodo anterior, los precios de venta aumentaron un 5,8%, traducido en 4,2UF/m² promedio entre las 6 comunas. Por otro lado, los precios de arriendo bajaron un 3,9% , equivalente a 0,02 UF/m² en el canon de arriendo promedio.

Superficie Total Disponible.....201.260m²
Producción 1°sem. 2017.....57.010m²
Superficie Total Proyectos Analizados648.024m²

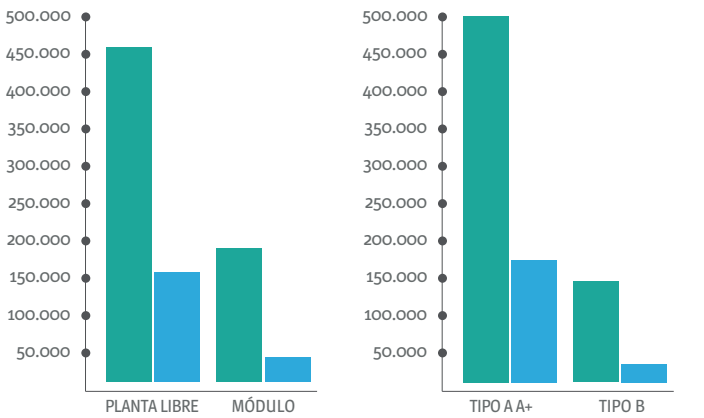
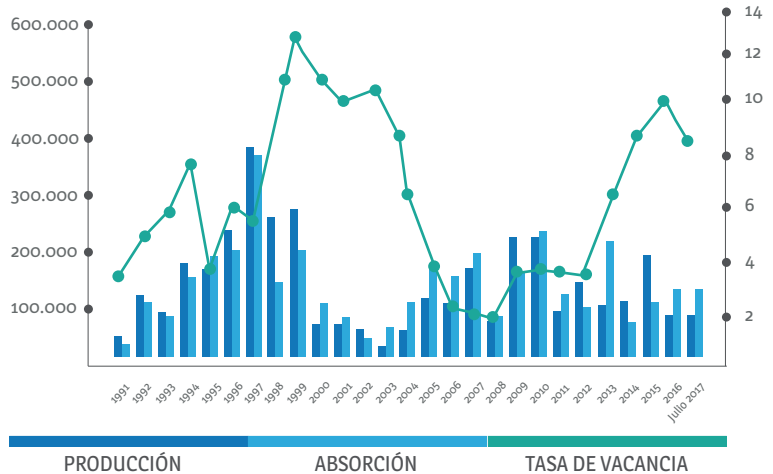
COMUNAS EN ESTUDIO



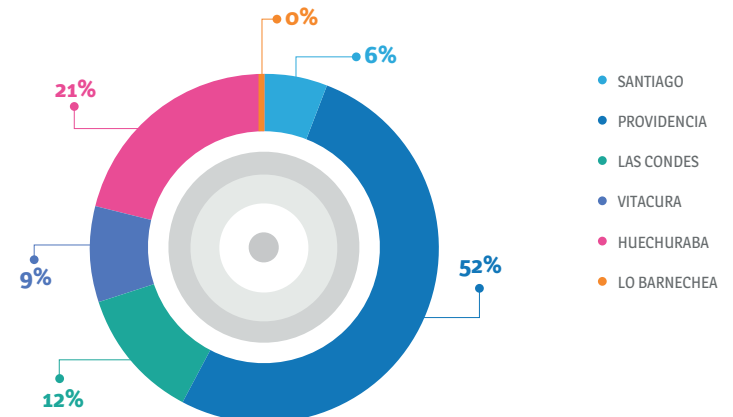
SUPERFICIES DISPONIBLES POR AÑO



EVOLUCIÓN PRODUCCIÓN v/s ABSORCIÓN v/s TASA DE VACANCIA



SUPERFICIES DISPONIBLES POR COMUNA



M² TOTAL M² DISPONIBLE

02 OFERTA

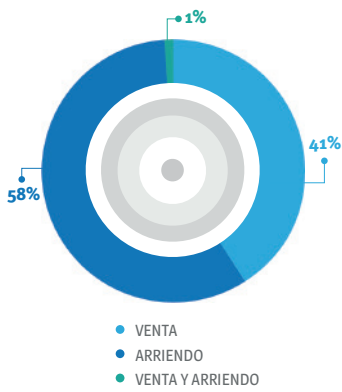


La oferta del mercado de oficinas contempla tipologías plantas libres y módulos, con superficies que van desde los 19,81m² hasta los 2.000m². Del total de m² en oferta, el 71% corresponde a oficinas plantas libres y el 29% a oficinas módulo. Según su categoría, las oficinas Tipo A/A+ concentran el 77%, las oficinas Tipo B aportan el 23%.

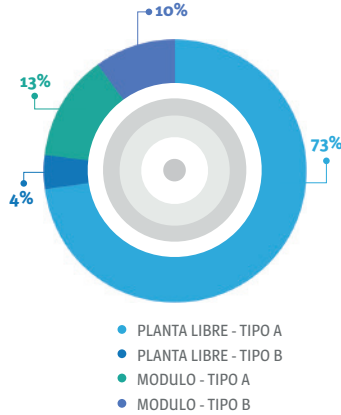
A Julio 2017, existen 648.024m² totales en oferta, de estos el 52% corresponde a proyectos en venta, el 45% a proyectos en arriendo y el 3% a proyectos en venta y arriendo. De este total, el 9% son m² de proyectos nuevos.

Las comunas con mayor participación, según m² en oferta, son Providencia con el 31,5%, la sigue Las Condes con el 30,5%, Vitacura con el 14,4%, Huechuraba con 10,6%, Santiago con 10,5% y Lo Barnechea 2,5%.

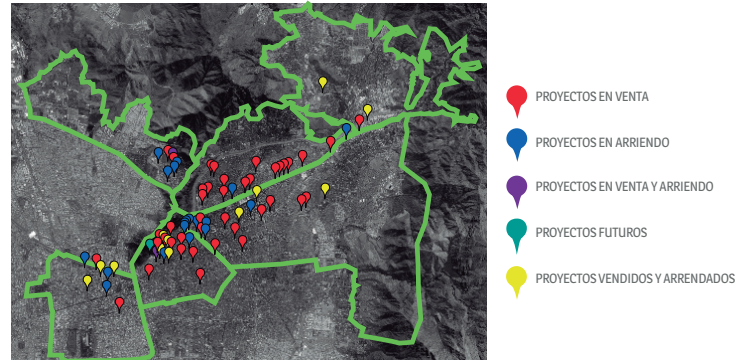
SUPERFICIES DISPONIBLES SEGÚN TIPO DE COMERCIALIZACIÓN



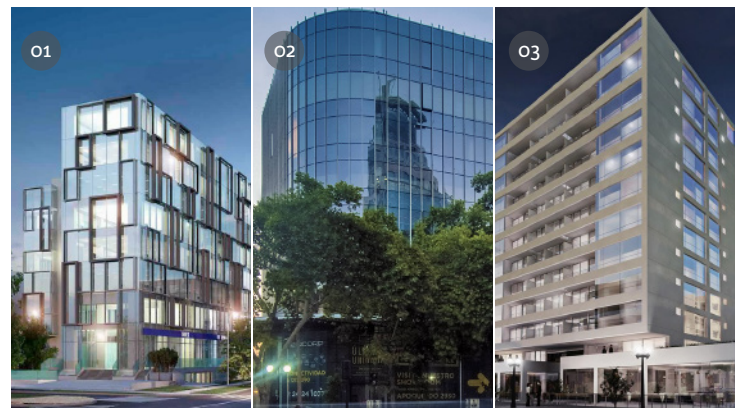
SUPERFICIES DISPONIBLES SEGÚN CATEGORÍA



DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA



OFERTA



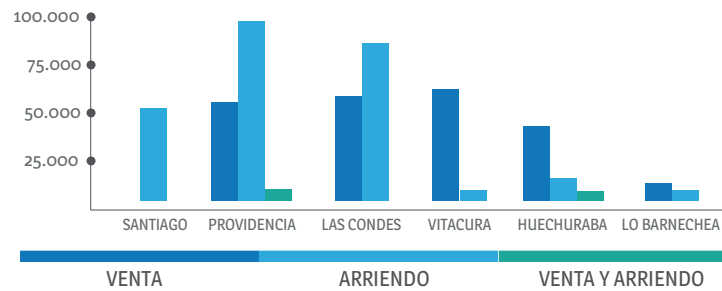
Edificio Plaza Costanera Tipo A+

Edificio El Bosque Office Tipo A

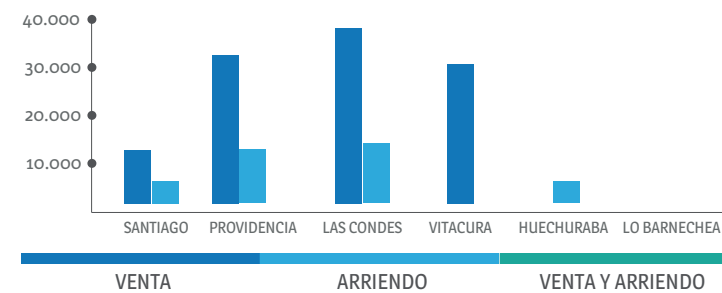
Edificio Módulo Tipo B

SUPERFICIES DISPONIBLES SEGÚN TIPO DE COMERCIALIZACIÓN

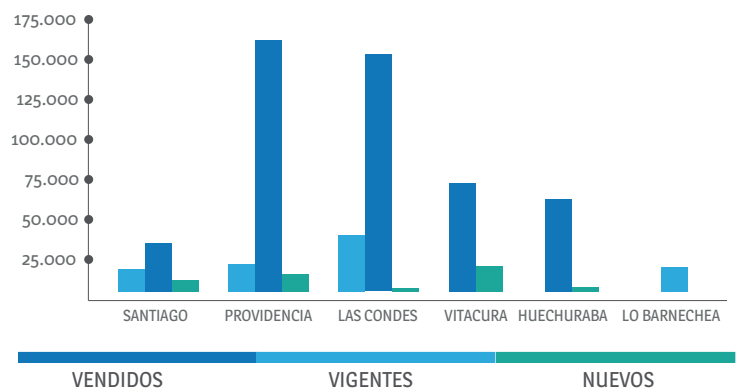
OFICINAS TIPO A



OFICINAS TIPO B



DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA SEGÚN ESTADO DE COMERCIALIZACIÓN



03 PROYECCIÓN ESPERADA

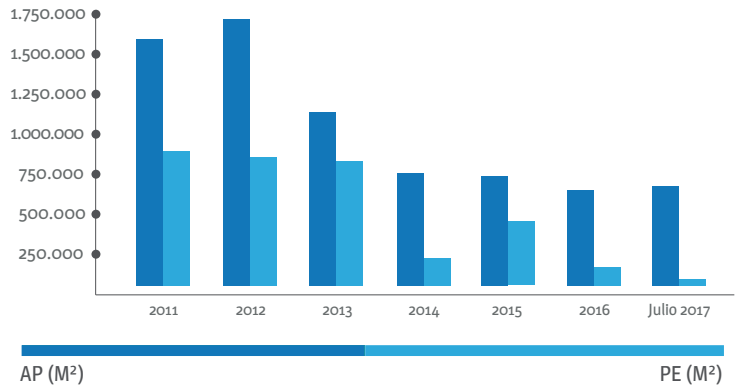


Al primer semestre del 2017, existen 1.707.317m² aprobados y vigentes de anteproyectos y permisos de edificación, en las 6 comunas estudiadas. De estos, el 53%, equivalente a 905.591m², corresponden a anteproyectos y el 47%, equivalente a 801.366m², pertenecen a permisos de edificación. Para estimar la superficie futura de oficinas, se considera un mix de programa, donde se multiplica la cantidad de unidades de oficinas por los m² promedios según comuna. De acuerdo a esto, del total de m² de anteproyectos, el 41% serían exclusivos de oficinas. Para el caso de permisos de edificación, el 37,5% corresponderían a m² de oficinas.

En cuanto a los certificados otorgados, a Julio 2017, se ingresaron 690.569m² totales para las 6 comunas. Los permisos de edificación disminuyeron un 83%, pasando de 151.819m² otorgados el primer semestre 2016 a 25.310m² entre Enero y Julio 2017. Los anteproyectos incrementaron en un 64,6%, de 404.202m² subieron a 665.259m² en relación al mismo periodo del año anterior.

Indicadores como la producción, absorción y stock total, muestran números negativos en relación al periodo 2016, reflejo de un mercado que ha ido agotando su stock paulatinamente en los últimos 5 años. Sin embargo, al analizar las cifras de anteproyectos otorgados, podemos predecir un mercado que se encuentra expectante de la situación económica del país para el próximo periodo.

ANTEPROYECTOS Y PERMISOS DE EDIFICACIÓN OTORGADOS POR AÑO



ANTEPROYECTO Y PERMISO DE EDIFICACIÓN OTORGADO

Todo certificado autorizado por la municipalidad en un periodo determinado.

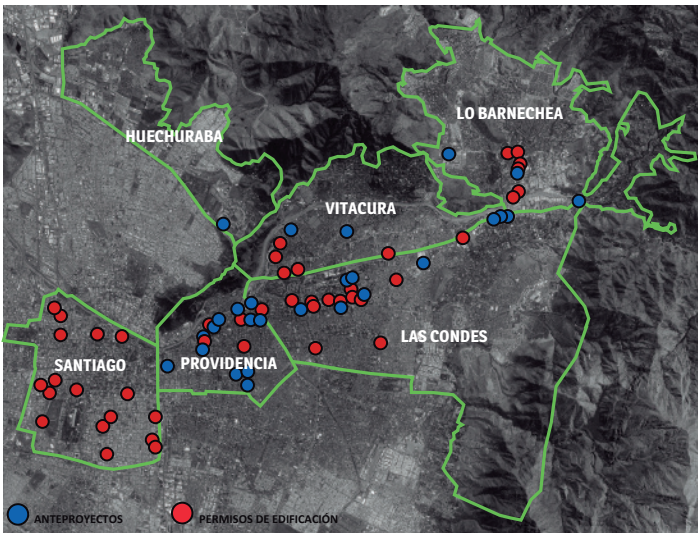
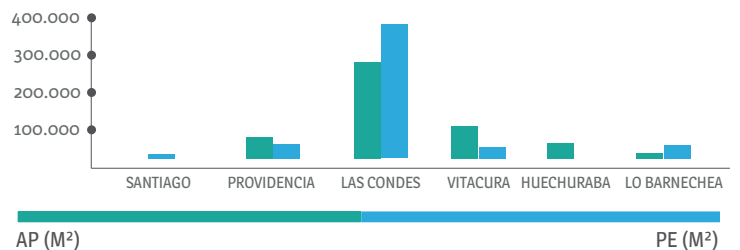
ANTEPROYECTO VIGENTE

Certificado emitido que no ha iniciado comercialización. Vigencia de 1 año.

PERMISO DE EDIFICACIÓN VIGENTE

Certificado emitido que no ha iniciado comercialización. Vigencia de 3 años.

ANTEPROYECTOS Y PERMISOS VIGENTES A JULIO 2017



PROYECCIÓN

Se espera que para el 2° semestre, los indicadores se mantengan constantes. Para el año 2018, se proyecta una leve activación de la economía. Si el cobre se mantiene o eleva sus valores actuales por libra, a grandes pasos, permitirá un mayor dinamismo en el mercado reflejado en un arranque de proyectos mineros que necesariamente consumirán m² de oficinas, acelerando un mercado que actualmente se encuentra retraído.

Para mayor INFORMACIÓN

Sobre el Informe, ventas y suscripciones, contactar a:

Carla Tapia
Gerente Estudios Inmobiliarios

✉ ctapia@mq.cl

Camila Veloso
Analista Inmobiliario

✉ cveloso@mq.cl

Javiera Canales
Ejecutiva Estudios

✉ ejecutivoestudios@mq.cl

Manuel Gonzalez
Ejecutivo Estudios

✉ ejecutivoestudios2@mq.cl

ÁREA DE ESTUDIOS Y ASESORÍAS
MONTALVA QUINDOS
www.mq.cl

Tel: (56-2) 345 41 38
Fax: (56-2) 345 41 21