



MERCADO DE OFICINAS

1° SEMESTRE · 2016

01 ASPECTOS GENERALES

“SE MANTIENE LA DESACELERACIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS, CONTINUANDO CON LA TENDENCIA DEL PERIODO ANTERIOR”

Los resultados obtenidos en este nuevo análisis del mercado de oficinas de las comunas donde se concentra la mayor cantidad de oferta en la Región Metropolitana: Santiago, Providencia, Las Condes, Vitacura, Huechuraba y Lo Barnechea, elaborado por el Área de Estudios de MQ Servicios Inmobiliarios, confirman lo anticipado en el estudio correspondiente al 2° semestre del 2015, donde se concluyó que la desaceleración del mercado de oficinas, en lo relativo a permisos de edificación, valor de arriendo y vacancia, se prolongaría durante el primer semestre del 2016.

Lo anterior, se ve reflejado; en los indicadores de producción de nuevos m² para venta y/o arriendo, los que han mostrado un descenso sostenido en los últimos 5 años, confirmando la desaceleración de este segmento del mercado inmobiliario, y acentuándose con mayor notoriedad este año 2016, siendo el peor registro desde 2012.

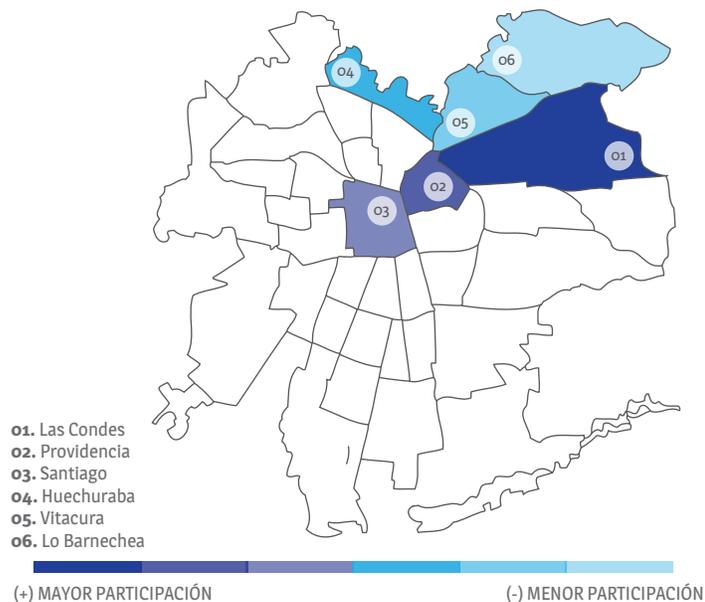
Respecto a la tasa de vacancia, esta mostró una variación de 0,5 puntos porcentuales, pasando del 10% del semestre anterior a un 10,5% en el primer semestre de este año.

En cuanto a los precios de venta, en general, estos se mantuvieron estables en comparación con el semestre anterior (+0,4%), al contrario de los valores de arriendo, los que mostraron una baja generalizada, confirmando la dificultad de colocación de nuevas oficinas en arriendo (-5,3%).

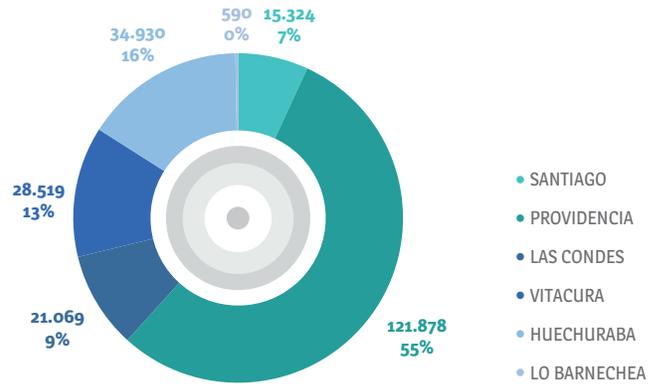
SUPERFICIE TOTAL DISPONIBLE	222.310 m ²
PRODUCCIÓN 2013	89.472 m ²
SUPERFICIE TOTAL PROYECTOS ANALIZADO	785.956 m ²

SECTORES EN ESTUDIO

Región Metropolitana



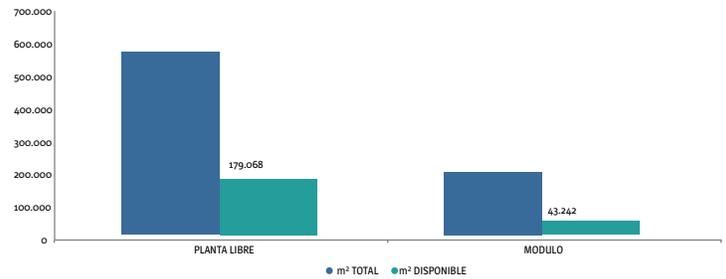
SUPERFICIE DISPONIBLE POR COMUNA



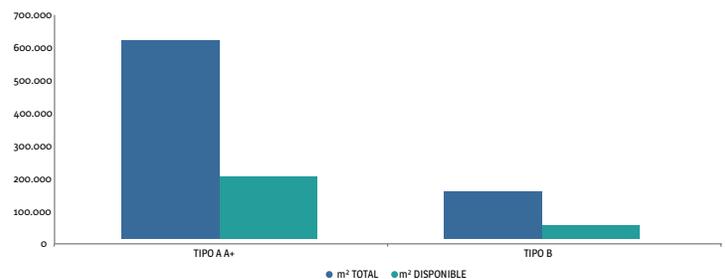
PROYECTOS EN COMERCIALIZACIÓN

metros²

TIPO	N° PROY	m ² TOTAL	m ² DISPONIBLE
PLANTA LIBRE	39	584.478	179.068
MODULO	28	201.478	43.242
TOTALES	67	785.956	222.310



TIPO	N° PROY	m ² TOTAL	m ² DISPONIBLE
TIPO A A+	44	640.835	191.894
TIPO B	23	145.121	30.416
TOTALES	67	785.956	222.310



02 OFERTA

Con respecto al semestre anterior, existe una menor cantidad de m² disponibles: de 264.825 m² se pasó a 222.310 m², mostrando una caída de 16,05%. Lo anterior, debido a la sobreoferta actual del mercado.

Respecto a las comunas analizadas, Las Condes y Providencia siguen liderando con los mayores índices de participación, respecto de este mercado.

DEFINICIONES

OFERTA VIGENTE: Proyectos que, durante el periodo de análisis, poseen m² disponibles, independiente de su fecha de ingreso.

OFERTA NUEVA: Superficie que inicia su comercialización en un periodo dado. El criterio utilizado es cuando un edificio es presentado al mercado (venta y/o arriendo).

EDIFICIOS CATEGORÍA A/A+: Edificios de alto estándar; en cuanto a tecnología, seguridad, alturas piso-cielo, eficiencia con el medio ambiente, diseño y/o ubicación.

EDIFICIOS CATEGORÍA B: Edificios de menor tecnología que los de categoría A y A+. De espacios más reducidos, como módulos de oficinas, utilizados usualmente por empresas más pequeñas y profesionales independientes.

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA



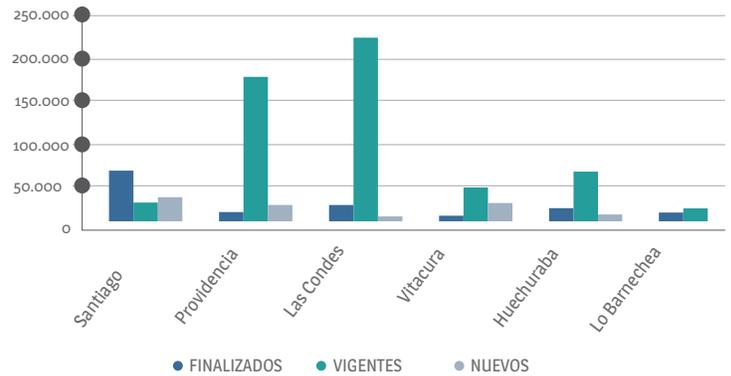
PROYECTOS EN COMERCIALIZACION

PROYECTOS FINALIZADOS



1. Edificio Morandé / 2. Edificio Centro Kennedy / 3. Edificio Terrazas / 4. Oficina Los Trapenses .

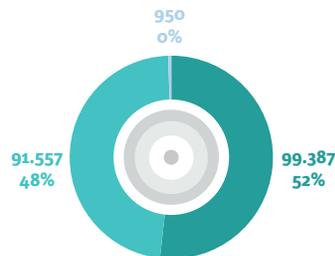
DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA SEGÚN ESTADO DE COMERCIALIZACIÓN



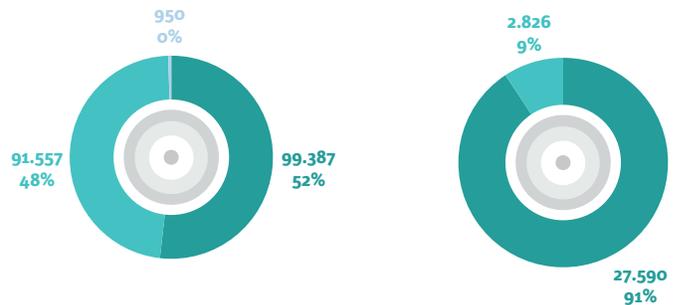
SUPERFICIE DISPONIBLE SEGÚN TIPO DE COMERCIALIZACIÓN

COMUNA	VENTA		ARRIENDO		VENTA Y ARRRIENDO		TOTAL
	A	B	A	B	A	B	
SANTIAGO	-	-	6.231	143	-	-	15.324
PROVIDENCIA	36.244	3.100	81.000	584	950	-	121.878
LAS CONDES	12.650	5.000	1.600	1.819	-	-	21.069
VITACURA	17.743	10.540	236	-	-	-	28.519
HUECHURABA	32.500	-	2.150	280	-	-	34.930
LO BARNECHEA	250	-	340	-	-	-	590
TOTALES	99.387	27.590	91.557	2.826	950	0	222.310

TIPO A



TIPO B



● VENTA ● ARRIENDO ● VENTA Y ARRRIENDO

03 PROYECCIÓN ESPERADA

La baja en la producción, el aumento de la tasa de vacancia y la caída en los precios de arriendo, nos hace concluir que la desaceleración del mercado de oficinas se mantendrá al menos por un semestre.

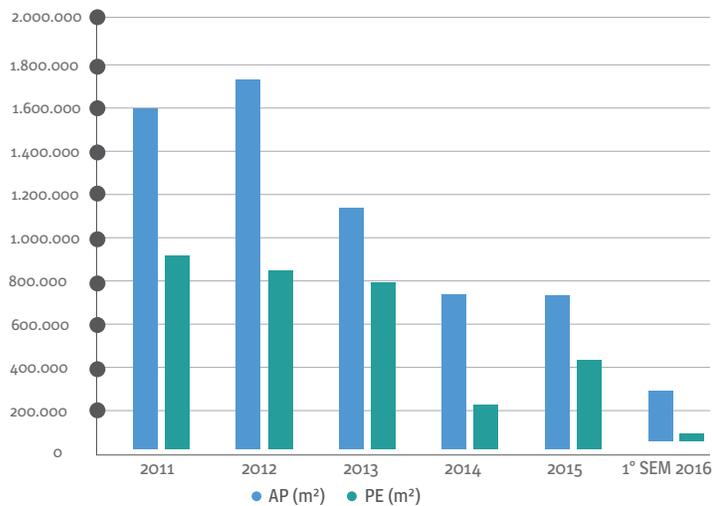
Este comportamiento del mercado hará que las inversiones en carpeta o análisis esperen condiciones más favorables.

En opinión de MQ Servicios Inmobiliarios, el comportamiento del mercado de oficinas responde a las actuales condiciones económicas, tanto nacionales como internacionales. Por lo tanto, estamos frente a un mercado que está siendo mucho más cauteloso.

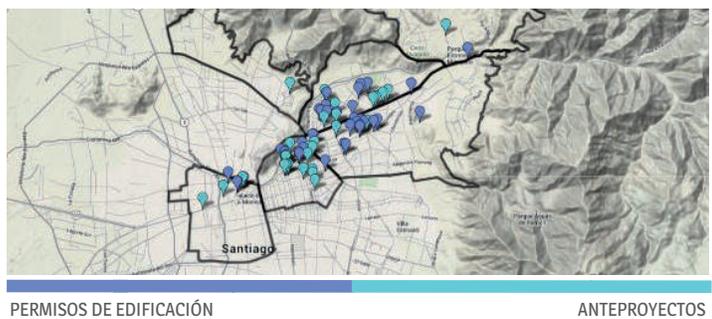
El número total de permisos de edificación; acentuó su caída durante este periodo, descenso que se viene arrastrando desde el año 2013. Mientras que en 2015 los permisos de edificación alcanzaron los 462.125 m² otorgados en las 6 comunas que componen este análisis, sólo durante los primeros seis meses de este año el número total de permisos llegó a 18.433 m², lo que hará muy difícil llegar a índices cercanos a los 400.000 m², registrados en años anteriores.

En el caso de los anteproyectos, estos disminuyeron 63,8% al comparar iguales periodos, sumando estos primeros seis meses un total de 267.860 m² versus los 740.042 m² de todo el 2015.

RESUMEN ANTEPROYECTOS Y PERMISOS DE EDIFICACIÓN OTORGADOS POR AÑO



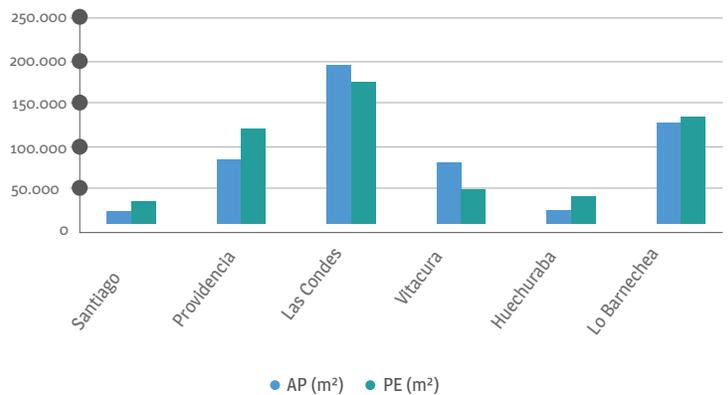
DISTRIBUCIÓN P. MUNICIPALES



PERMISOS DE EDIFICACIÓN

ANTEPROYECTOS

RESUMEN ANTEPROYECTOS Y PERMISOS DE EDIFICACIÓN VIGENTES A JUNIO 2016



Vigente: Permiso de edificación otorgado que no empieza comercialización.
En Comercialización: permiso de edificación otorgado que inicio comercialización

Para mayor INFORMACIÓN

Sobre el informe, ventas y suscripciones, contactar a:



Carla Tapia
Gerente estudios inmobiliarios

✉ ctapia@mq.cl

Leonardo Andrade
Analista Inmobiliario

✉ landrade@mq.cl

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

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