



MERCADO DE OFICINAS

Informe · Enero 2014

02 OFERTA



Sin embargo, dicha conclusión no indica, en ningún caso, que el mercado esté en crisis o que debemos prepararnos para una, solo se trata de evidencias que reflejan un cambio.

En la nueva oferta disponible, los **edificios de oficinas categoría A/A+** tienen mayor presencia, no obstante, la superficie registrada en el estudio no incluye el Proyecto Costanera Center, el cual considera dos torres en una primera etapa, incorporando al mercado 97.000 m². Su eventual fecha de entrega es el primer trimestre de 2015.

Las comunas de Las Condes y Providencia siguen con el mayor índice de participación respecto de este mercado, sumando más del 50%. Le sigue muy de cerca la comuna de Santiago.

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 determinado. Según el criterio utilizado, dicha fecha se define cuando un edificio es presentado al mercado para venta y/o arriendo.

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA



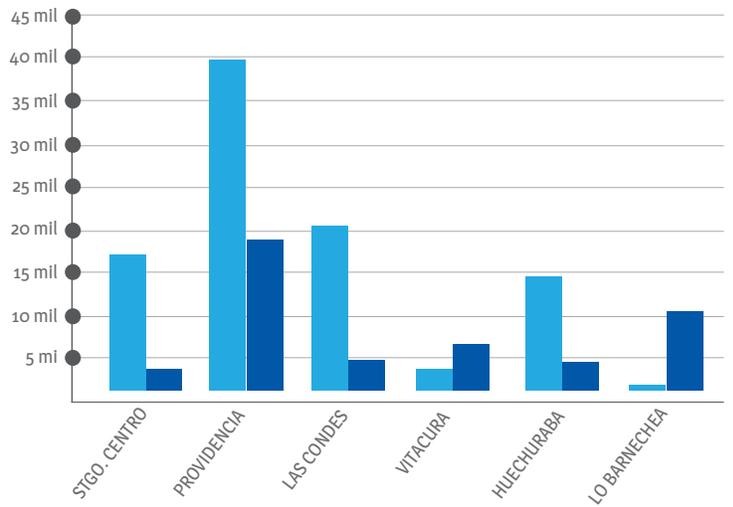
PROYECTOS EN COMERCIALIZACIÓN

PROYECTOS FINALIZADOS



1. Edificio Plaza Condell - Luxor Inmobiliaria. | 2. Edificio Hermanos Amunategui-Sinergia
3. Oficinas Ombú- GPS

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA SEGÚN ESTADO DE COMERCIALIZACIÓN



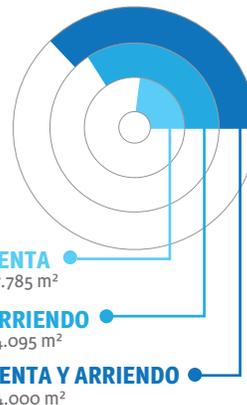
VIGENTES

NUEVOS

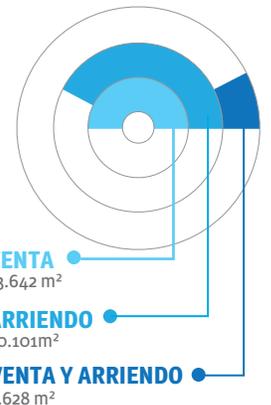
SUPERFICIE DISPONIBLE SEGÚN TIPO DE COMERCIALIZACIÓN

| COMUNA | VENTAS | | ARRIENDO | | VENTAS Y ARRIENDO | | TOTAL |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|--------------|----------------|
| | A | B | A | B | A | B | |
| Stgo. Centro | 2.922 | | 18.194 | 2.896 | | | 24.012 |
| Providencia | 7.954 | 8.602 | 3.700 | 6.205 | 24.000 | | 50.461 |
| Las Condes | 10.497 | 3.160 | 2.724 | 9.000 | | | 25.381 |
| Vitacura | 1.240 | 6.480 | 2.777 | | | | 10.497 |
| Huechuraba | 4.000 | 5.400 | 6.500 | 2.000 | | 3.628 | 21.528 |
| Lo Barnechea | 11.172 | | 200 | | | | 21.528 |
| TOTAL | 37.785 | 23.642 | 34.095 | 20.101 | 24.000 | 3.628 | 143.251 |

TIPO A



TIPO B



03

PROYECCIÓN ESPERADA

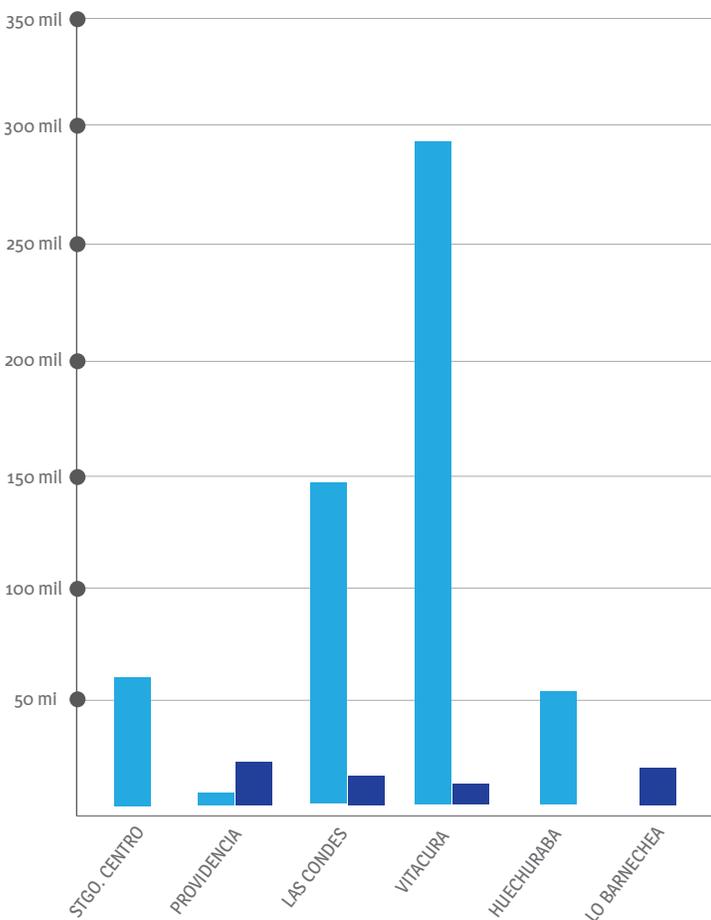
Durante este espacio de tiempo la **tasa de vacancia** se ve incrementada y su índice debería ser fuertemente influido cuando entre al mercado el proyecto Costanera Center.

En otra instancia, los **niveles de absorción** han presentado medidas históricas, puesto que se encuentran entre los más altos de los últimos 5 años, alcanzando los 216.783 m² al año. Entendiendo que en Santiago se consumen en promedio 170.000 m² por año, el efecto de sobreoferta que provocará este proyecto podría influir principalmente en la vacancia y en los precios.

En cuanto a los **permisos de edificación**, estos muestran también un comportamiento interesante en los últimos tres años. Del total de proyectos ingresados el 2011, más del 70% se encontraba en etapa de comercialización, a diferencia del 2013, año en que no superaron el 20%, lo que produjo una desaceleración en las proyecciones del mercado.

Asimismo, se espera que disminuya la demanda de los fondos de inversión por adquirir nuevas oficinas, a causa de la sobreoferta de superficie en arriendo. En consecuencia, se podría prever que los precios de venta tenderán a la baja, generando una menor rentabilidad.

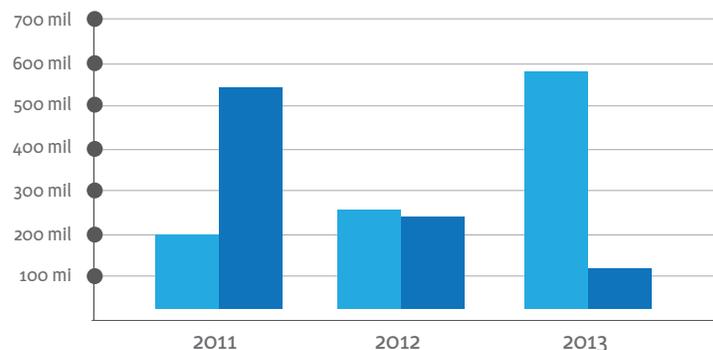
PERMISOS DE EDIFICACIÓN POR COMUNA



VIGENTES

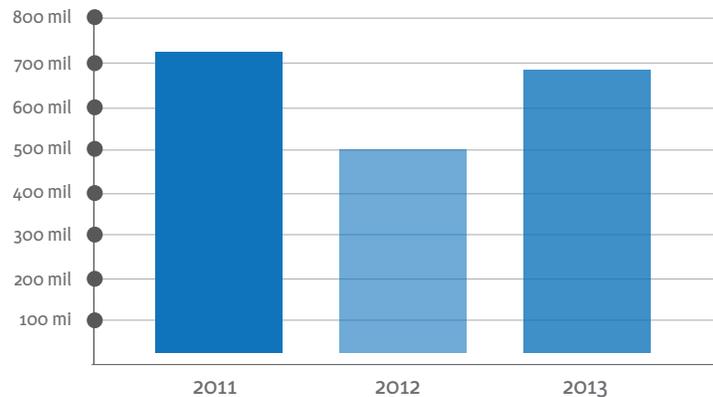
EN COMERCIALIZACIÓN

PERMISOS DE EDIFICACIÓN



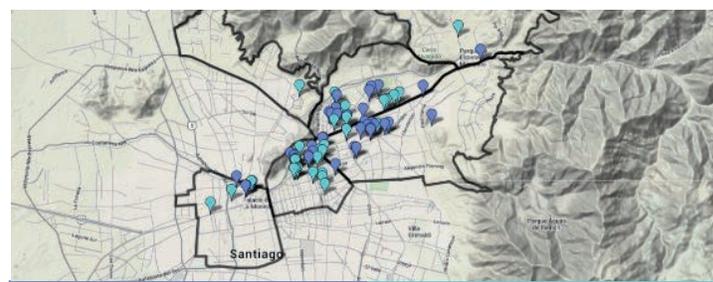
VIGENTES

EN COMERCIALIZACIÓN



T. OTORGADO

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA



PERMISOS DE EDIFICACIÓN

ANTEPROYECTOS