



MERCADO DE OFICINAS

Informe · Enero 2014

01 ASPECTOS GENERALES



Desaceleración del mercado y sobreoferta de superficie disponible Anuncian baja en los precios de oficinas

Los resultados obtenidos en el **Estudio de Mercado de Oficinas** que realiza el **Área de Estudios de Montalva Quindos** confirman este proceso de cambio que está experimentando el mercado.

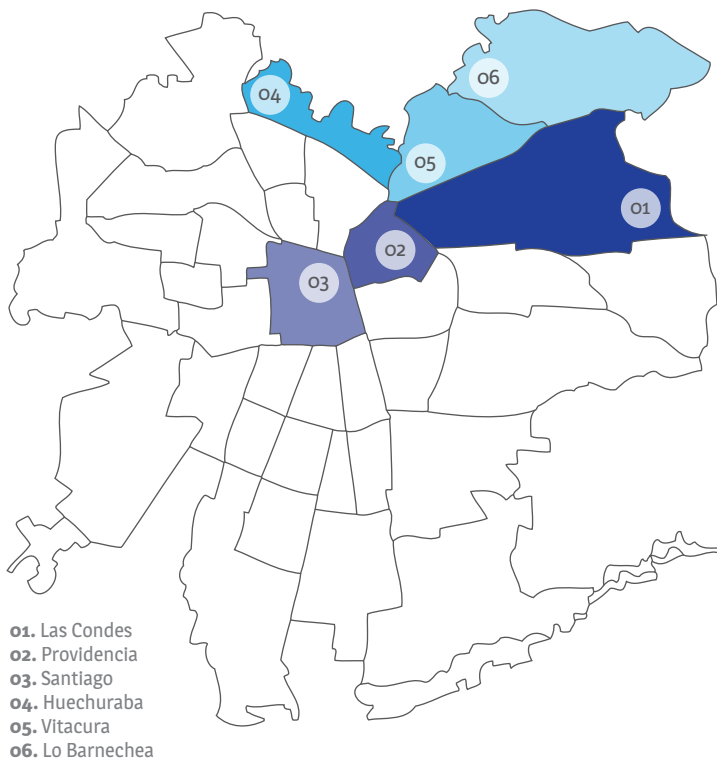
Se trata de la comparación entre la producción observada el 2012, cuyo índice mostró un aumento del 48% a igual periodo del año anterior. En tanto, el 2013 bajó en un 19%. Este comportamiento indica una desaceleración del mercado, lo que se podría deber a la sobreoferta de superficie, la cual, a su vez, se explica por la producción de oficinas generada en los últimos años.

Por otra parte, la tasa de vacancia está alcanzado cifras que no son normales en el mercado chileno, bordeando el 5% y se espera que siga aumentando. Conforme a lo anterior, es posible agregar que ambos factores -la gran producción y el aumento en la tasa de vacancia- se controlan por la absorción registrada en el estudio, la cual supera los índices históricos de los últimos años.

SUPERFICIE TOTAL DISPONIBLE	143.251 m ²
PRODUCCIÓN 2013	114.184 m ²
SUPERFICIE TOTAL PROYECTOS ANALIZADOS	677.224 m ²

SECTORES EN ESTUDIO

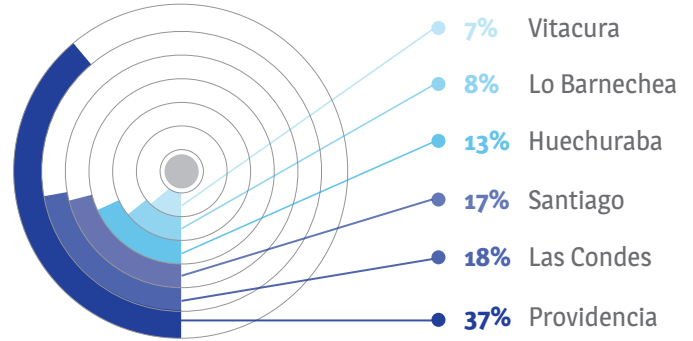
Región Metropolitana



(+) MAYOR PARTICIPACIÓN

MINOR PARTICIPACIÓN (-)

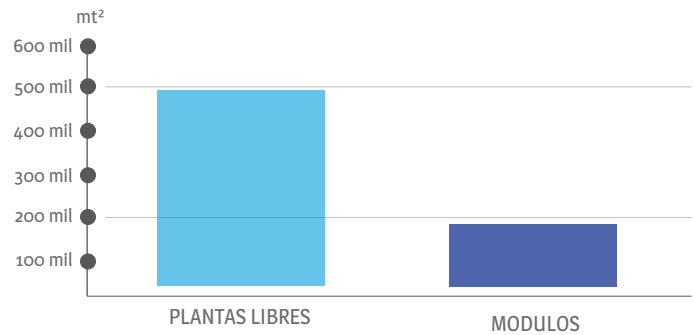
SUPERFICIES DISPONIBLE POR COMUNA



PROYECTOS EN COMERCIALIZACIÓN

metros²

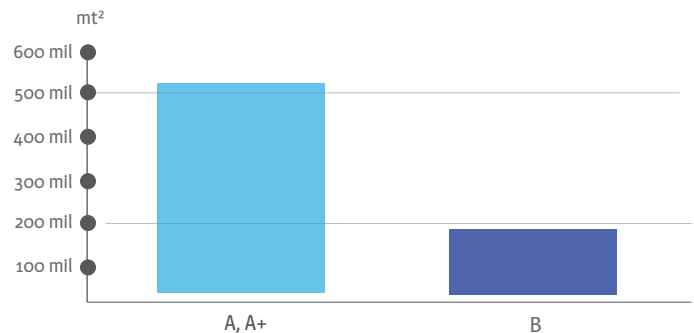
Plantas libres	41	467.134 m ²
Modúlos	26	180.090 m ²
TOTAL	67	677.224 m²



PROYECTOS EN COMERCIALIZACIÓN

metros²

A, A+	41	528.110 m ²
B	23	149.114 m ²
TOTAL	67	677.224 m²



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



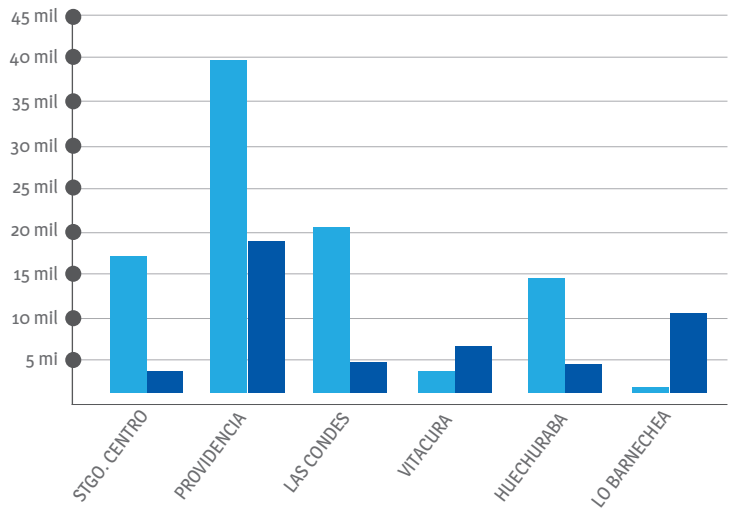
PROYECTOS EN COMERCIALIZACIÓN

PROYECTOS FINALIZADOS



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

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA SEGÚN ESTADO DE COMERCIALIZACIÓN



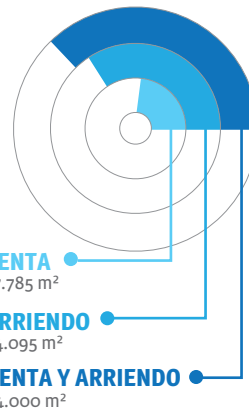
VIGENTES

NUEVOS

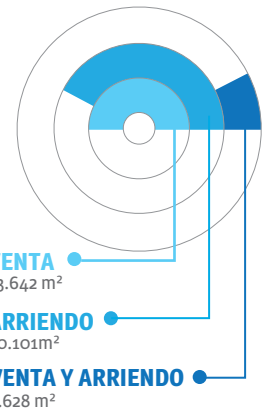
SUPERFICIE DISPONIBLE SEGÚN TIPO DE COMERCIALIZACIÓN

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

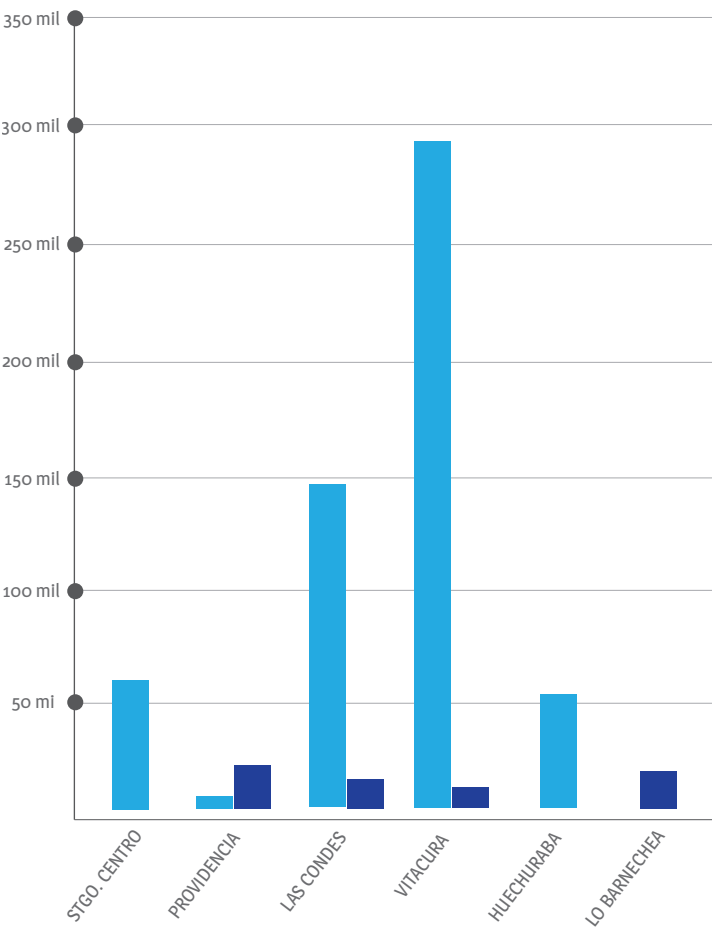
Durante este espacio de tiempo la **tasa de vacancia** se ve incrementada y su índice debería ser fuertemente influido cuando entre al mercado el proyecto Costanera Center.

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.

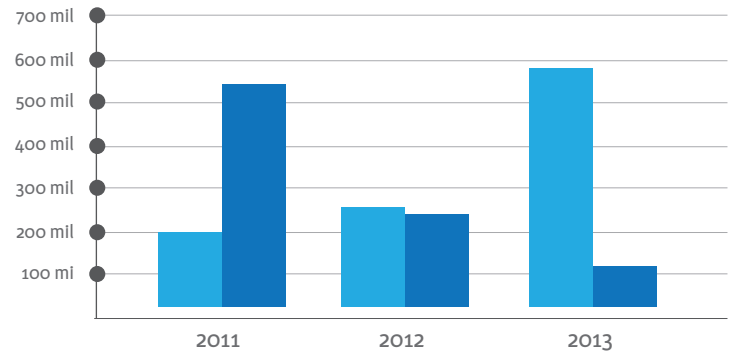
PERMISOS DE EDIFICACIÓN POR COMUNA



VIGENTES

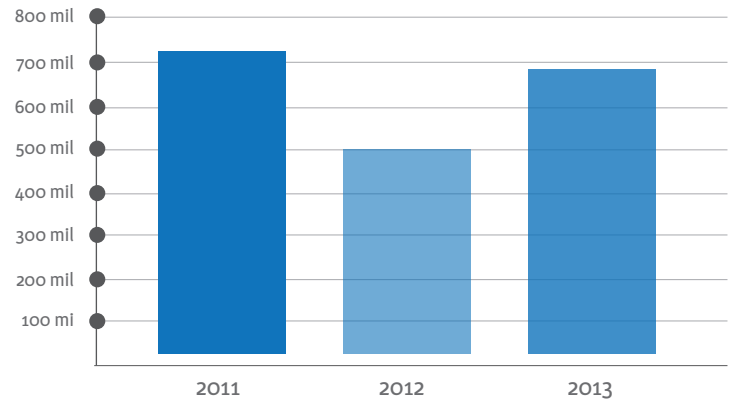
EN COMERCIALIZACIÓN

PERMISOS DE EDIFICACIÓN



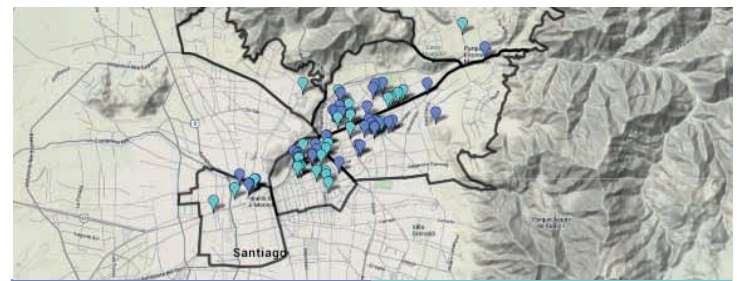
VIGENTES

EN COMERCIALIZACIÓN



T. OTORGADO

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA



PERMISOS DE EDIFICACIÓN

ANTEPROYECTOS