

Santiago Oficinas, 4T 2018

Importantes cierres clase A anticipan un dinámico 2019

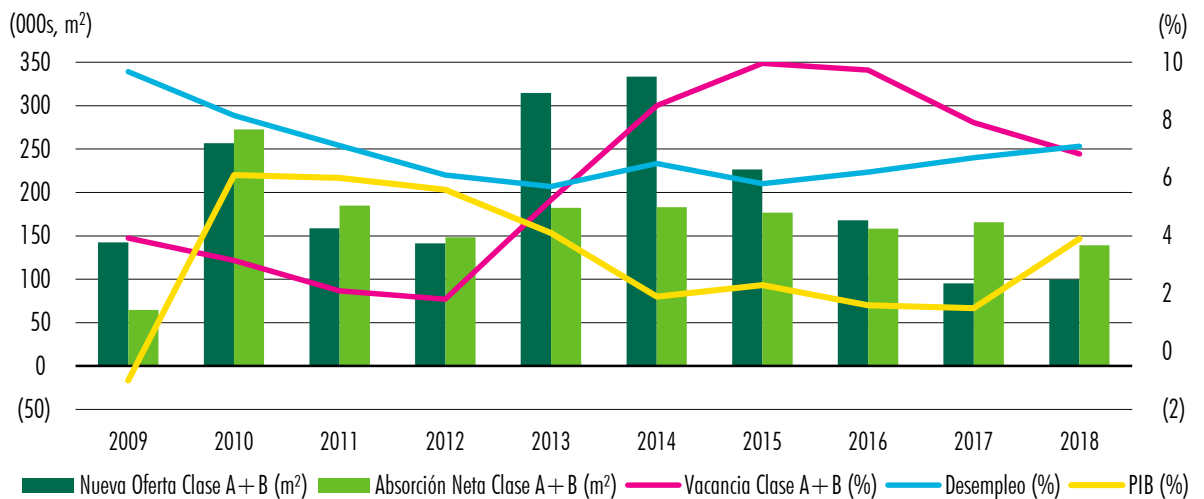
Vacancia Clase A
4,8%

Arriendo Clase A
0,54 UF/m²

Producción Clase A
14.310 m²

*Flechas indican cambios sobre el periodo anterior.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Oficinas Clase A+B



Fuente: CBRE Research, 4T 2018; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, 4T 2018. PIB 2018 estimado.

- La tasa de vacancia Clase A + B registró 6,8% durante el 4T 2018 decreciendo 40 pbs comparado con el 3T 2018.
- La absorción neta Clase A fue de 17.749 m², por sobre el promedio trimestral de los últimos cuatro años.
- La nueva oferta A+B fue 14.310 m² durante el 4T 2018, correspondiente a 1 edificio Clase A.
- El valor de arriendo ofrecido Clase A se mantuvo en 0,54 UF/m².

El año 2018 tuvo buena actividad en el último trimestre con lo que se profundizó la mejora en los indicadores globales de vacancia de oficinas, cumpliéndose más de dos años de sucesivas disminuciones. Con este desempeño, el mercado de oficinas registró un 6,8% para Clase A+B (2017: 7,9%).

El atraso en la entrega de proyectos nuevos Clase B se repitió durante el 4T 2018, y por lo tanto la producción de este segmento culminó con su menor nivel en diez años. Para la primera mitad del 2019 se espera una importante cantidad de superficie clase B, así como la posible entrada de Costanera Center en el segmento A.

RESUMEN ECONÓMICO

El crecimiento del PIB culminó el 2018 levemente por debajo del 4,0% en línea con el consenso de mercado. Esta cifra se trata del mejor desempeño económico desde el 2013.

Las importaciones de bienes de capital –indicativo del nivel de inversión- repuntaron de forma importante el 2018 y queda por monitorear si estas se concretarán en proyectos de inversión nuevos. Esto último es relevante para el mercado de oficinas dado que podría implicar un alza en la demanda por superficie.

MERCADO INMOBILIARIO

El 2018 culminó con una renovada actividad, más en sintonía con las expectativas que se generaron a principios de año.

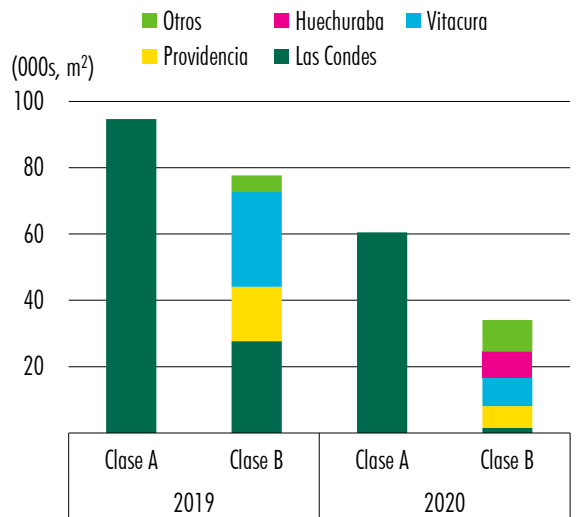
Al evaluar el 2018 hay algunos factores que destacar. La componente de inversión de la economía creció de forma notoria (FBCF), lo que trajo consigo un renovado interés empresarial en la búsqueda de espacio para expandir operaciones. Similarmente, los desarrolladores inmobiliarios y el mercado de capitales se mostraron dinámicos a la hora de planificar, invertir y financiar proyectos de oficina. No obstante, la segunda parte del año indica que un repunte robusto de la economía no es tarea fácil, con las expectativas empresariales ajustándose de forma acorde. La incertidumbre jurídica que asomaba como posible factor de riesgo a principio de año, se transformó durante el 2018 en un aspecto protagónico.

Anticipamos que las mejoras en la componente inversión de la economía el 2018 se traducirán en mayor actividad de empresas reubicándose o expandiéndose, especialmente aquellas que trabajan en base a proyectos.

La concreción de algunos proyectos que se componen de plantas grandes dará un bienvenido estímulo a la diversidad de oferta, satisfaciendo una base de clientes creciente.

Por lo tanto, se espera que se siga dando una baja en la disponibilidad de oficinas, si bien no necesariamente a niveles de los años 2012-2013 debido en parte a que la ejecución de nuevos contratos se dará en un contexto de mayor producción de oficinas que el 2016-2017. En este último punto destacan proyectos en la zona Las Condes Oriente como Parque San Damián, en Nueva Las Condes el edificio Vista 360, y la posible entrada de Costanera Center como el único nuevo edificio clase A en el submercado El Golf.

Figura 2: Superficies en Construcción por Submercados, Clase A y B



Fuente: CBRE Research, 4T 2018. Superficie con avances de obra. Fecha estimada de acuerdo a Permiso de Edificación vigente. Estimaciones pueden variar de acuerdo a avances.

Figura 3: Mercado de Oficinas Clase A y B

| Submercado | Área Útil (m ²) | Tasa de Vacancia (%) | Absorción Neta 4T 2018 (m ²) | Nueva Oferta (m ²) | En Construcción (m ²) | Arriendo Promedio* (UF/m ² /Mes) |
|----------------------|-----------------------------|----------------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|---|
| Las Condes (A) | 1.607.873 | 5,2 | 19.387 | 14.310 | 162.987 | 0,57 |
| El Golf | 943.190 | 4,7 | 11.554 | - | 122.000 | 0,57 |
| Nueva Las Condes | 392.335 | 5,5 | 476 | 14.310 | 40.987 | 0,58 |
| Eje Apoquindo | 272.348 | 6,4 | 7.357 | - | - | 0,54 |
| Providencia (A) | 229.495 | 5,3 | 897 | - | - | 0,48 |
| Santiago Centro (A) | 380.759 | 2,5 | 126 | - | - | 0,42 |
| Vitacura (A) | 40.445 | 8,2 | (661) | - | - | 0,46 |
| Total Clase A | 2.258.573 | 4,8 | 19.749 | 14.310 | 162.987 | 0,54 |
| Las Condes (B) | 507.174 | 5,0 | 2.740 | - | 36.587 | 0,48 |
| Providencia (B) | 779.809 | 6,6 | 8.147 | - | 45.721 | 0,48 |
| Santiago Centro (B) | 373.338 | 3,8 | (159) | - | - | 0,37 |
| Vitacura (B) | 290.613 | 13,4 | 2.911 | - | 37.067 | 0,52 |
| Huechuraba (B) | 330.783 | 14,8 | (1.658) | - | 7.900 | 0,28 |
| Lo Barnechea (B) | 80.652 | 17,6 | 10 | - | - | 0,40 |
| Otros (B) | 101.939 | 21,3 | 350 | - | 9.537 | 0,32 |
| Total Clase B | 2.464.308 | 8,7 | 12.341 | - | 136.812 | 0,41 |

Fuente: CBRE Research, 4T 2018.

* Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por edificio, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 31.12.2018 es de CLP 27.565,79 equivalentes a US\$ 39,62.

Figura 4: Principales Ocupaciones 4T 2018

| Edificio | Submercado | Rubro de Empresa | Superficie Estimada (m ²) |
|-----------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Nueva Manquehue | Eje Apoquindo | Servicios Inmobiliarios | 7.000 |
| Torre Vitacura | El Golf | Tecnología | 5.500 |
| Capitolio | El Golf | Seguridad | 2.300 |

Fuente: CBRE Research, 4T 2018.

NUEVA OFERTA CLASE A

Durante el último trimestre del año entró al mercado el edificio Britania, equivalente a 14.300 m² de oficinas en Nueva las Condes.

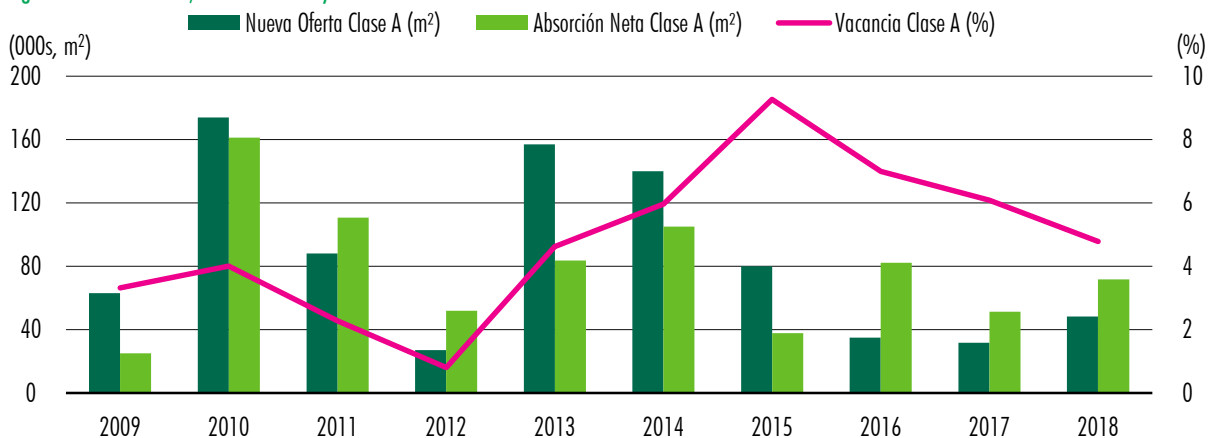
Para los próximos tres años se espera una mayor producción de Clase A que el periodo 2017-2018, por la ejecución de edificios emblemáticos, como Territoria Apoquindo y Costanera Center. También se activaría la actividad de construcción, con proyectos en terrenos *prime* que están aún en etapa de planificación, como Puerta Las Condes y Urbana Center.

VACANCIA CLASE A

La tasa de vacancia registró un 4,8%, su menor nivel desde el 2013. Se identificaron al menos tres ocupaciones mayores a los 2.000 m², en los submercados de El Golf y Eje Apoquindo.

Con estos resultados El Golf recupera sus niveles acostumbrados en la cercanía del 5% luego de algunos períodos con liberaciones de superficie. En el caso de Eje Apoquindo, el 2018 se confirma como el año en que este submercado se consolidó luego de varios años gradualmente consumiendo superficies, registrando una vacancia del 6,4%. Durante el 2018 el modelo de *cowork* se posicionó con fuerza en la oferta de oficinas, sumando transacciones totales por sobre los 40 mil m².

Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia Clase A



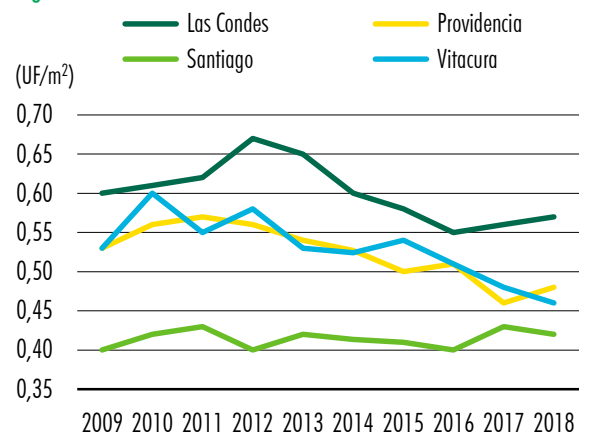
Fuente: CBRE Research, 4T 2018.

VALOR DE ARRIENDO PROMEDIO CLASE A

Los valores de renta ofrecidos del mercado Clase A se mantuvieron en 0,54 UF/m² nuevamente, cumpliendo tres trimestres en este valor. El sector de Nueva Las Condes se mantuvo como el mercado más caro de Santiago, levemente por sobre El Golf.

Si bien el diferencial entre valores de cierre y ofrecido sigue comprimiéndose –entre 3% y 4%–, un cambio marcado de tendencia en los valores sólo se debiera empezar a observar desde la segunda mitad del 2019.

Figura 5: Valor de Arriendo Promedio Clase A



Fuente: CBRE Research, 4T 2018.

NUEVA OFERTA CLASE B

No se registraron nuevos ingresos y se prolonga ya por varios períodos la postergación de proyectos nuevos.

Para el 2019 la distribución de proyectos es 29 mil m² en Vitacura, 28 mil m² en Las Condes y 16 mil m² en Providencia. Solo para la primera mitad del año se esperan cerca de 50 mil m² de oficinas Clase B.

VACANCIA CLASE B

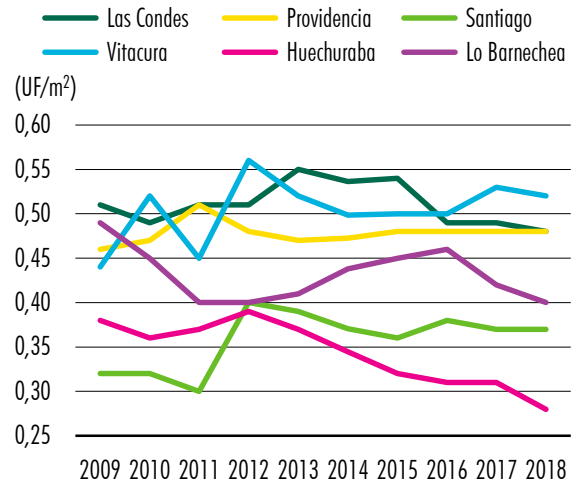
Este segmento tuvo su mayor baja del año en la tasa de vacancia, alcanzando 8,7%. Si bien se trata de una baja importante, su comportamiento a lo largo del año no mostró mayores variaciones y fue producto principalmente de la baja producción –la menor en 10 años-. Continuó la tendencia hacia una constante ocupación de superficies pequeñas en el rango de 80 m² a 150 m² en edificios semi-nuevos que ingresaron en los últimos dos años.

En cualquier caso, e influenciado por una nueva postergación en la entrada de edificios Clase B, este segmento registró su menor nivel histórico de absorción con un total anual cercano a 67 mil m².

VALOR DE ARRIENDO PROMEDIO CLASE B

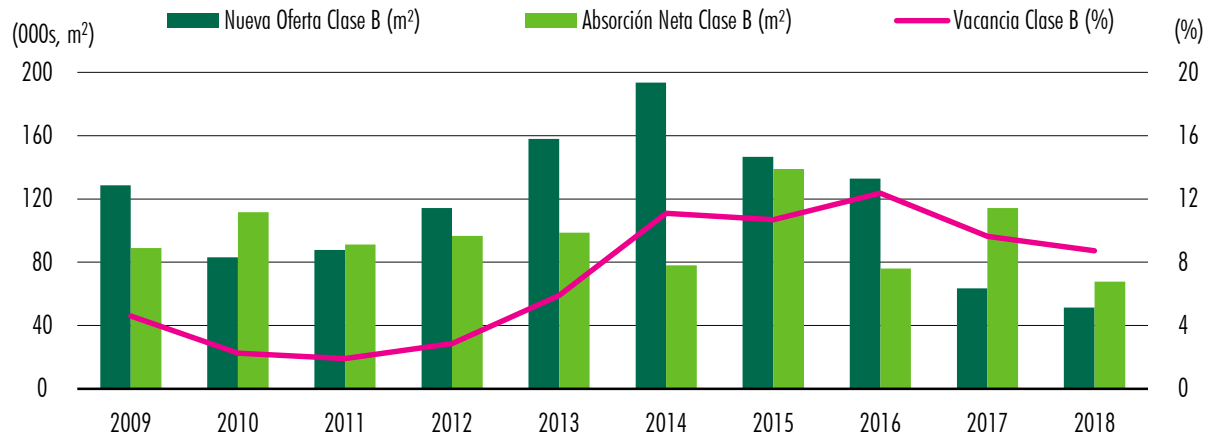
El valor promedio de renta ofrecido tuvo una leve baja a 0,41 UF/m². No obstante esto se debe principalmente a que durante el período se ocuparon principalmente unidades pequeñas, correspondientes a las de mayor precio por área. La entrada de nuevos proyectos en Las Condes Oriente y eje Alonso de Córdova/Nueva Costanera en los rangos altos de precio, podría causar un leve aumento hacia principios del 2019.

Figura 7: Valor de Arriendo Promedio Clase B

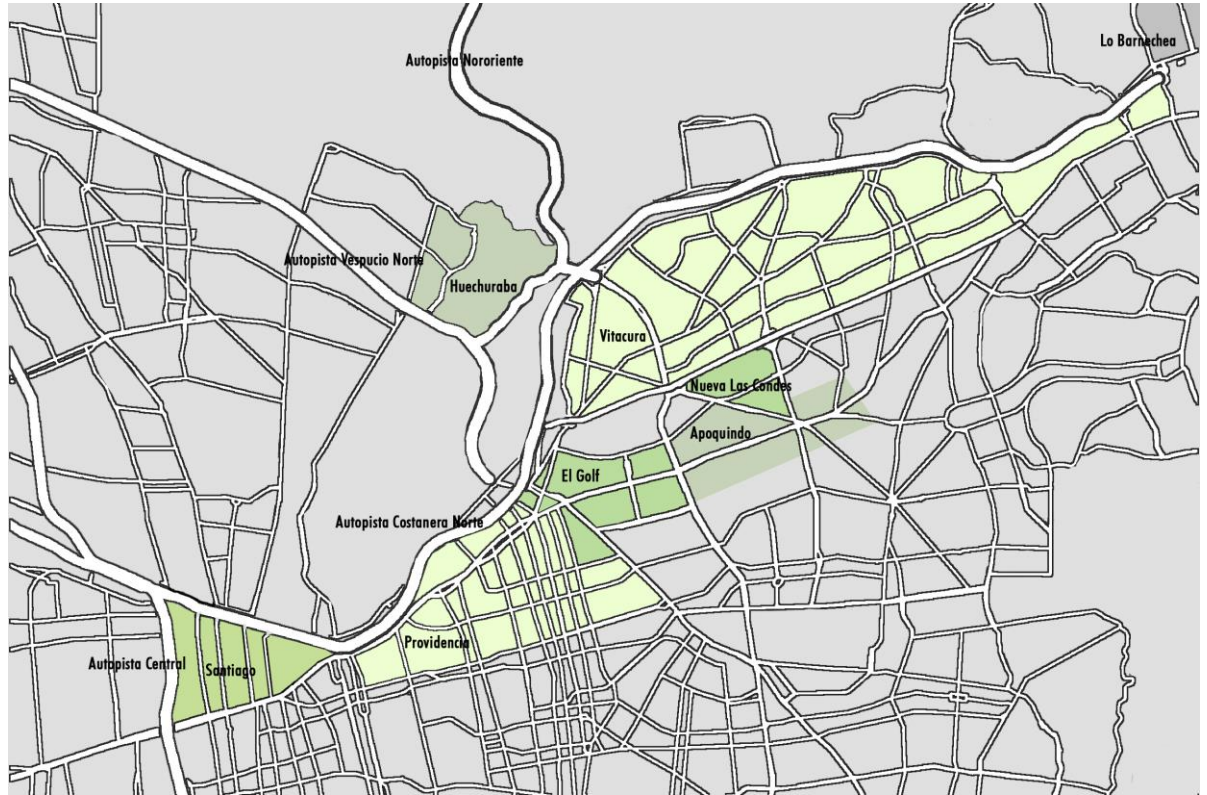


Fuente: CBRE Research, 4T 2018.

Figura 8: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia Clase B



Fuente: CBRE Research, 4T 2018.



CONTACTOS

Horacio Morales
 Senior Research Manager
 +56 2 2280 5404
 horacio.morales@cbre.com

Paulina Armijo
 Research Manager
 +56 2 2562 2629
 paulina.armijo@cbre.com

Natalia Barra
 Research Analyst
 +56 2 2562 2625
 natalia.barra@cbre.com

OFICINAS CBRE

CBRE Santiago Chile
 Isidora Goyenechea 2800, Piso 35
 Edificio Titanium, Las Condes
 Santiago

Para mayor información acerca de CBRE Research y otros informes, visite nuestra pagina Global Research Gateway en:
www.cbre.com/researchgateway