

INFORME DEL MERCADO DE OFICINAS

4^{to} Trimestre 2009

Para el análisis general del mercado de oficinas clase A y A+ se consideran 4 Corredores:

1. Corredor de Santiago
2. Corredor de Providencia
3. Corredor de Las Condes
 - Subcentro El Golf
 - Subcentro El Bosque
 - Subcentro Parque Araucano
 - Subcentro Apoquindo Oriente
4. Corredor de Vitacura

De manera independiente se analizan los corredores de Huechuraba, específicamente el Subcentro de Ciudad Empresarial y en Lo Barnechea, el subcentro de La Dehesa.

El objetivo de segmentar el mercado en corredores y subcentros es no producir distorsiones en el cálculo del precio promedio ponderado, dado que los subcentros se comportan de manera diferente entre sí, con respecto a tipo de producto y precios,

Oferta

En el último informe del tercer trimestre del 2009, se estimaba para el cuarto trimestre una incorporación de 145.707 m² al mercado de oficinas clase A y A+ correspondientes a 6 edificios: 5 edificios en el corredor de Las Condes y un edificio en el corredor de Providencia. Finalmente, considerando los edificios que cuentan con Recepción Final al 31 de diciembre del 2009, que es el hito que marca el ingreso al stock de inventario de oficinas clase A y A+, se incorporó el cuarto trimestre una superficie sólo de 16.121 m² correspondiente a dos edificios: Edificio El Golf 82 ubicado en el corredor de Las Condes con una superficie de 5.321 m², parte que fue vendida a un importante grupo económico para uso corporativo y el saldo se encuentra en comercialización, y en el corredor de Providencia ingresó el edificio Holanda 100 con una superficie de 10.800 m² y plantas de 1.000 m², actualmente disponible para venta y arriendo.

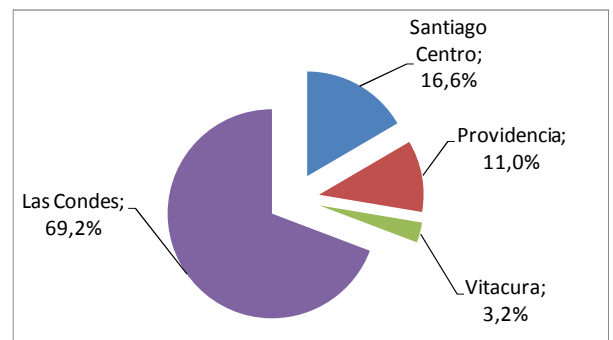
De esta manera, considerando los 38.742 m² ingresados los primeros tres trimestres, durante el año 2009 ingresó una superficie total de 54.863 m², finalizando el año con un stock de oficinas clase A y A+ de 1.432.937 m², correspondiente a un total de 96 edificios.

Cabe mencionar que los otros 4 edificios se encuentran terminados, en plena etapa de comercialización pero sin recepción final. Estos edificios ingresarán el primer trimestre del 2010 y representan una superficie de 129.586 m², correspondientes a los siguientes edificios: Torre Titanium, ubicado en el subcentro de El Bosque, el que cuenta con 52 pisos y una superficie de 75.400 m², lo que equivale al 42% de la superficie total considerada para el 2010 y que actualmente se encuentra disponible para arriendo con plantas de 1.450 m² y 2.000 m²; el edificio Apoquindo 4501 ubicado en el subcentro de Apoquindo Oriente, con una superficie de 22.236 m² el que fue adquirido por el fondo de inversiones administrado por Prudential Real Estate y que se encuentra actualmente disponible para arriendo con plantas de 1.300 m²; el edificio Magdalena 181 ubicado en el subcentro de El Golf que cuenta con 18 pisos y una superficie de 8.650 m² y se encuentra disponible para arriendo y finalmente el Edificio Parque Andino ubicado en el subcentro de Parque Araucano con una superficie de 23.300 m² y que se encuentra disponible para arriendo con plantas de 1.240 m².

COMPOSICION DE OFICINAS – Diciembre de 2009

CORREDOR	INVENTARIO Diciembre 2009 M ²	N° Edificios
Santiago Centro	237.431	13
Providencia	158.096	10
Vitacura	45.383	5
Las Condes	992.028	68
Total Clase A, A+	1.432.937	96
Subcentro C. Empresarial	203.847	39

Distribución de Superficie según Corredor



Producción 4^{to} Trimestre 2009

Con respecto a las oficinas clase B, para el cuarto trimestre se esperaba la incorporación de 9 nuevos edificios con una superficie total de 49.642 m², de los cuales sólo tres cuentan con recepción final al 31 de Diciembre del 2009, y como se mencionó anteriormente, éste es el hito considerado para el ingreso al inventario de oficinas. Estos edificios corresponden al Costanera Cosas 6.397 m² y al Edificio Actyva con 3.860 m², ambos ubicados en el Corredor de Providencia y el edificio Nexo, ubicado en Nueva Costanera 4085 con una superficie de 8.834 m². Los otros 6 edificios clase B ingresarán el primer trimestre del 2010 y corresponden al Edificio Urban Office con una superficie de 6.300 m²; Costanera Office con 4.063 m² ambos ubicados en el Corredor de Providencia; en corredor de Las Condes se espera el ingreso de 18.640 m² correspondientes a tres edificios: Edificio Los Militares 5620 con 6.500 m²; Estoril 100 con 6.980 m²; Edificio Flor de Azucenas 42 con 1.558 m² y Centro Manquehue con 5.160 m².

De manera independiente se analiza el Corredor de Huechuraba, específicamente el sector denominado Ciudad Empresarial donde se registró el ingreso de dos nuevos edificios con una superficie de 11.161 m², que corresponden al edificio Santa Clara con una superficie de 5.161 m² y el edificio corporativo de Finning con 6.000 m². De esta manera, se espera finaliza el año con un stock de oficinas de 203.847 m² correspondientes a 39 edificios.

Producción 2010

Edificios Clase A y A+

Santiago – Providencia – Las Condes - Vitacura

Nombre Edificio /			
Clase	Corredor	Ubicación	M2
A	Las Condes	Apoquindo 4501	22.236
A+	Las Condes	Torre Titanium I	75.400
A	Las Condes	Parque Andino	23.300
A	Las Condes	Magdalena 181	8.650
A	Las Condes	Edificio Arrau	21.500
A	Las Condes	Alcantara/Apoquindo	20.202
A	Las Condes	Parque Sur	21.915
A	Las Condes	Apoquindo 4668	6.961
Total Superficie Clase A+,A			200.164

Dado que cerca del 88% de los edificios clase A y A+ que se consideraban para el cuarto trimestre del 2009 no recibieron la recepción final, esta superficie se considera para el primer trimestre del 2010, por lo que se estima una producción de 200.164 m² para el 2010, lo que corresponde a 8 edificios: 4 edificios que no obtuvieron recepción final en diciembre del 2009 más el ingreso de 3 edificios en el corredor de Las Condes: el Edificio Arrau con 21.500 m² de Nueva Las Condes y Parque Sur con 21.915 m², ambos ubicados en el subcentro de Parque Araucano, el edificio ubicado en Alcántara con Apoquindo de la Constructora FFV con 20.200 m² que fue adquirido por los Fondos de Inversión Euroamerica e ING, y parte de su superficie se encuentra en comercialización y el edificio ubicado en Apoquindo 4668 con una superficie de 6.961 m²

PROYECTOS POSTERGADOS PARA EL PRIMER TRIMESTRE 2010



Edificio Titanium
Isidora Goyenechea/El Bosque,
Las Condes
Sup. Util: 75.400 m²
Plantas de 1.460 a 2.000 m²
Fecha de entrega 1^{er} trimestre 2010



Edificio Parque Andino
Cerro El Plomo, Las Condes
Sup. Util: 23.300 m²
Plantas de 1.240 m² por piso
Fecha de entrega 1^{er} trimestre 2010



Edificio Apoquindo 4501
Las Condes
Sup. Util: 22.236 m²
Plantas de 700 a 1.350 m²
Fecha de entrega 1^{er} trimestre 2010

Producción Futura 2010

Edificios Clase B

Santiago – Providencia – Las Condes - Vitacura

Clase	Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M2
B	Las Condes	Centro Manquehue	6.378
B	Las Condes	Los Militares 5620	6.500
B	Las Condes	Estoril 100	6.980
B	Las Condes	Apoquindo 5583	4.960
B	Las Condes	Flor de Azucenas	1.558
B	Las Condes	Las Condes 11283	13.000
B	Providencia	Urban Office	6.300
B	Providencia	Costanera Office	4.341
B	Providencia	Proespacio	5.000
B	Providencia	Noguera Office	8.372
Total Superficie Clase B			67.889

Huechuraba – Ciudad Empresarial

Clase	Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M2
B	Huechuraba	El Condor III	7.000
B	Huechuraba	Patio Mayor	6.000
B	Huechuraba	Horizonte Axis	5.500
B	Huechuraba	Magnus 2	5.200
B	Huechuraba	Adventista	2.800
Total Superficie			26.500

Producción Futura 2011

Edificios Clase B

Santiago – Providencia – Las Condes - Vitacura

Clase	Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M2
B	Providencia	Andrés Bello 2227 / Nva de Lyon	5.500
B	Providencia	Andrés Bello 2325/Suecia	7.500
B	Providencia	Andrés Bello /Santa Magdalena	18.000
B	Providencia	Altus, Antonio Varas 637	4.460
B	Providencia	Orbe, Los Leones 745	4.416
B	Providencia	La Concepción 151	7.674
B	Providencia	Almirante Pastene 333	7.500
B	Providencia	Marchant Pereira 150	7.174
B	Providencia	Monseñor Sótero Sanz 95 (Paz)	6.000
Total Superficie Clase B			68.224

Para el mercado de oficinas clase B, se espera que ingrese un total de 67.889 m² correspondientes a 12 edificios: 6 edificios que no ingresaron en el último trimestre del 2009 cuya superficie corresponde a 32.056 m², más 31.332 m² correspondientes a 6 edificios: en el Corredor de Las Condes el edificio de 16 pisos ubicado en Apoquindo 5583 con una superficie de 4.960 m² y plantas de aprox. 200 m² y dos edificios de 10 pisos cada uno ubicados en Avda. Las Condes 11.283, uno de los cuales corresponderá al edificio corporativo de Nestlé y el otro se encuentra en comercialización para arriendo; y en el Corredor de Providencia, específicamente en el nuevo polo de oficinas que se está formando en torno a la Av. Andrés Bello, se considera el ingreso del edificio Noguera Office, ubicado en la calle del mismo nombre con Av. Andrés Bello, el que contempla 14 pisos y superficie de 8.372 m², el edificio Proespacio de 10 pisos, ubicado en Almirante Pastene 244 y el edificio ubicado en Salvador 52 con una superficie útil de 4.500 m²

En el subcentro de Ciudad Empresarial, se espera para el 2010 una producción de 26.500 m² correspondientes a 5 edificios: : edificio El Cóndor III, con una superficie de 7.000 m²; edificio Patio Mayor con 6.000 m², edificio Horizonte Axis con 5.500 m², Magnus 2 con 5.200 m² y el edificio Adventista con 2.800 m².

Cabe mencionar que existe la probabilidad que alguno de los proyectos que se consideran para el año 2010 no alcancen a recibir su recepción final ese año, hito que se considera para ingresar el edificio a la producción anual.

De acuerdo a la información manejada con los desarrolladores, una superficie cercana a 217.825 m² debería ingresar al mercado de oficinas Clase A y A+ durante el año 2011, considerando que en Costanera Center se retomaron las obras en diciembre del 2009, con lo cual ingresarían a fines del 2011 76.840 m² correspondientes a la Torre 2 y 4 de dicho proyecto, lo que representa cerca del 37% del total estimado para el 2011.

Del total estimado para el 2011, una superficie cercana al 26%, es decir, 55.700 m² (nota 2) correspondiente a 5 proyectos podrían demorar su fecha de entrega para el 2012.

Producción 2011

Clase	Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M2
A	Las Condes	Edificio 6 y 8, Nueva Las Condes	49.300
A	Las Condes	Edificio Córdova-Inmobilia	8.172
A	Las Condes	Apoquindo 6368	10.830
A	Las Condes	Alonso de Cordova 5491	7.983
A+	Providencia	Costanera Center (Torre 2 y 4)	76.840
A	Santiago	Espacio M	9.000
Superficie Clase A+,A			162.125
A	Las Condes	Edificio Fortaleza II-A. de Córdova	10.440
A	Las Condes	Enrique Foster, Inarco	5.627
A	Las Condes	Los Militares 5883/Urano	5.151
A	Las Condes	Territoria Luz	12.000
A	Santiago	Torre Huérfanos	22.482
Total Superficie Clase A+,A (variable)			55.700
TOTAL SUPERFICIE CLASE A,A+			217.825

Nota 2: Producción Variable: Corresponde a la superficie incierta, donde no existen los antecedentes suficientes que aseguren la realización del proyecto en las fechas indicadas.

Producción Futura 2012

Edificios Clase B
Santiago – Providencia – Las Condes - Vitacura

Clase	Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M2
B	Providencia	Marchant Pereira 150	6.217
B	Providencia	Los Leones 112	10.000
B	Providencia	Ricardo Lyon 35	12.000
B	Providencia	Sotero Sanz 95	6.200
B	Las Condes	Los Militares/Manquehue	7.590
Total Superficie Clase B			34.417



Edificio Territoria Luz
Las Condes
Fecha de entrega estimada 2011

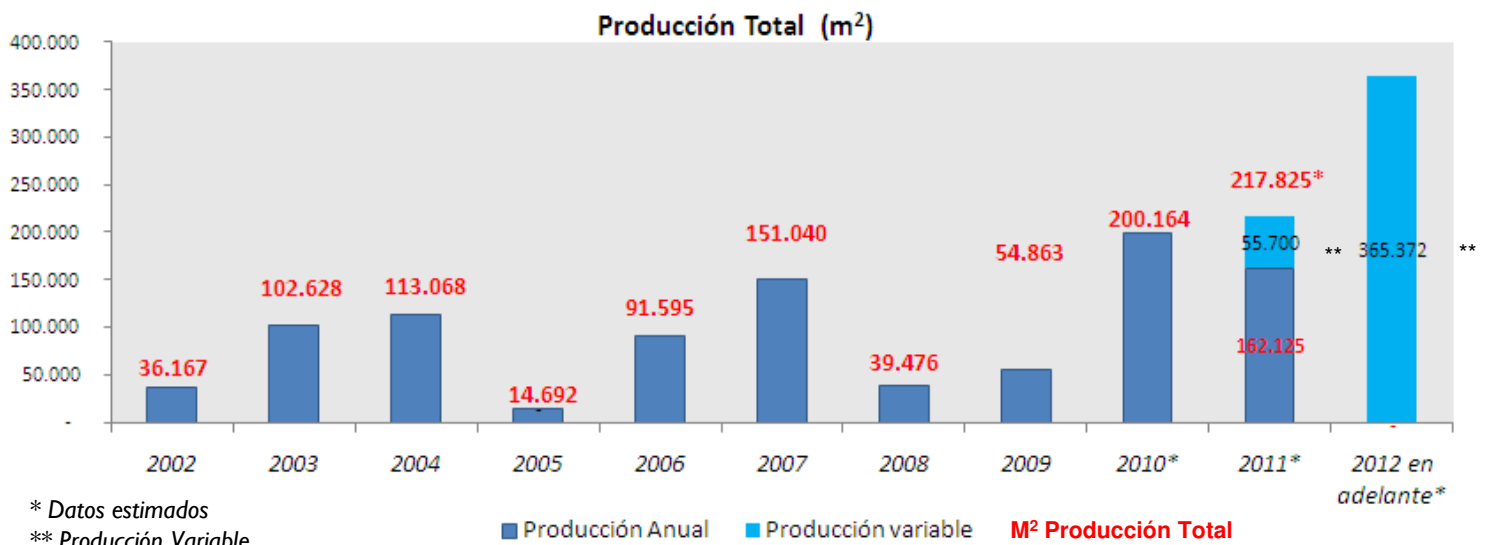
Para el año 2012, se estima una producción de oficinas clase A y A+ de 365.372 m²

Clase	Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M2
A	Las Condes	Territoria El Bosque	14.737
A	Las Condes	Manquehue Norte 170-224 /O'Connell	15.920
A	Las Condes	Santa Rosa Las Condes	83.966
A	Las Condes	Isidora Goyenechea/El Bosque	35.000
A	Las Condes	Edificio Corporativo Lan Chile	20.000
A	Las Condes	Alonso de Córdova 5760 -5734 -Inverko	5.266
A	Las Condes	Manquehue Norte/San Olav/Cora Mayer	5.360
A	Las Condes	Cerro El Plomo 6000/Manquehue Norte	24.096
A	Las Condes	Apoquindo 2909	9.726
A	Las Condes	Apoquindo 3133	11.225
A	Las Condes	Cerro El Plomo/Rosario Norte/Los Militares	56.903
A	Providencia	Ricardo Lyon 327	19.700
A	Santiago	Santiago Downtown 4	20.000
A	Santiago	Moneda 1640	25.473
A	Santiago	Palacio Pereira	18.000
Total Superficie Clase A+,A			365.372

Variación de la estimación de Producción:

Los proyectos de Edificios de Oficinas tienen una duración entre 18 y 24 meses, dependiendo del tamaño del proyecto, desde que se inicia la construcción hasta que se obtiene la recepción final e ingresa al mercado, por lo que la estimación de producción para el 2011 va sufriendo modificaciones a medida que avanzan los meses y principalmente se va aclarando el panorama económico dado que muchos proyectos que cuentan con permiso de edificación se han detenido producto de la incertidumbre económica y recién este año están dando señales de reactivación.

EVOLUCION DE LA PRODUCCION ANUAL HISTORICA Y PROYECTADA



Construcción Sustentable Certificación LEED

Durante los últimos años se ha desarrollado el concepto de construcción sustentable. LEED representa la certificación más conocida en el mundo financiero y es un sistema diseñado en Estados Unidos y que, entre otras cosas, establece parámetros de calidad y de cuidado con el medio ambiente, como en el uso del suelo, agua, energía, la calidad del aire interior, la utilización de los materiales de construcción y la innovación en el diseño del desarrollo inmobiliario. La certificación LEED es otorgada por la USGBC (United States Green Building Council), organización americana que estudia el impacto ambiental de la construcción y operación de las edificaciones. Esta certificación puede ser de catalogada como: Certificado, plata, oro o platino.

En Chile, más de 30 proyectos de diferentes áreas intentan obtener una certificación Leed y en el mercado de oficinas, podemos mencionar al edificio Titanium como el primer edificio verde que obtuvo la certificación Leed categoría Oro . Adicional a éste, se encuentran pre certificados ó en proceso de certificación el edificio Costanera Cosas, ubicado en Providencia, además de los edificios que se encuentran en construcción como el edificio Cerro El Plomo 6000, Plaza Cordillera, ambos ubicados en Las Condes, Edificio Horizonte ubicado en Ciudad Empresarial, edificio Espacio M ubicado en Santiago Centro, entre otros.

Disponibilidad y Tasa de Vacancia

El cuarto trimestre del 2009 finaliza con una tasa de vacancia de 2,63% para el mercado de oficinas clase A+ y A, correspondiente a 37.703 m² con la siguiente distribución: 28.522 m² en el corredor de Las Condes; 445 m² en el Corredor de Vitacura; 3.606 m² en el Corredor de Santiago y 5.130 m² en el Corredor de Providencia.

Cabe mencionar que esta tasa de vacancia está calculada sobre el inventario total a diciembre del 2009, por lo que no se consideran los 4 edificios que no alcanzaron a recibir su Recepción Final a esa fecha, pero que se encuentran en plena etapa de comercialización y deberían obtener su recepción final el primer trimestre del 2010. **Si al inventario final del 2009 se agrega la superficie de los proyectos que no alcanzaron a ingresar el último trimestre, los que corresponden a 129.586 m² y cuya disponibilidad actual es de 82.514 m², la tasa de vacancia llega a 7,68 %, lo que representa de manera más real la situación actual en el mercado de oficinas clase A y A+.**

CONSTRUCCION SUSTENTABLE



Edificio Horizonte – Ciudad Empresarial
Certificación LEED Plata
Fecha de Entrega: 2^{do} trimestre 2010

- 14% ahorro energía
- Cristales de alto estándar máximo control solar, aislación térmica y transmisión de luz natural.
- 30% ahorro consumo de agua.
- 30% mayor ventilación que la norma.
- Posibilidad de espacios abiertos en las oficinas, con un 90% de los espacios con vista al exterior, luz natural.
- 100% de estacionamientos de superficie con áreas verdes en lugar de asfalto.



Torre Titanium – Las Condes .
Certificación LEED Oro
Fecha de Entrega: 1^{er} trimestre 2010

- Más del 70% del terreno está destinado a jardines, paseo, plazas y galerías de uso público.
- Sistema de Climatización VRV: Frío y calor simultáneo, control preciso de T^o, alta eficiencia energética, ahorro de espacio y shafts, operación flexible e independiente, sin refrigerantes tóxicos.
- Forma aerodinámica para enfrentar vientos predominantes y minimizar turbulencias en el entorno.
- Permite el funcionamiento con ventilación natural a través de ventanas abatibles.
- Muro cortina de termopaneles de alta eficiencia que maximizan la entrada de luz y filtran la radiación solar.
- Sistema de recuperación de energía a través de la gravedad

Evolución Trimestral de Tasa de Vacancia

TASA VACANCIA %

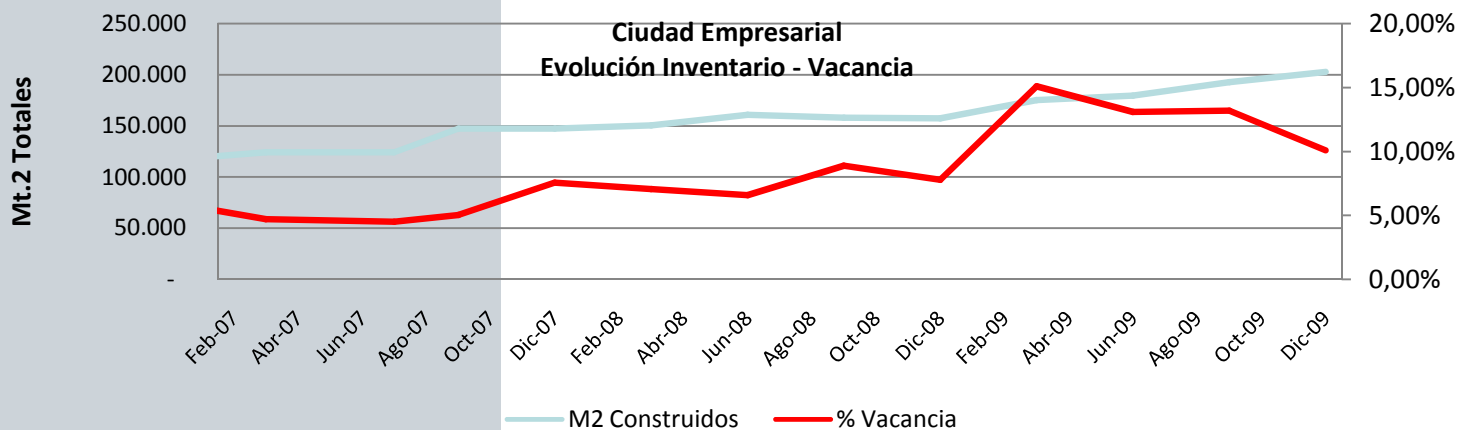
Corredor	Sep-07	Dic-07	Mar-08	Jun-08	Sep-08	Dic-08	Mar-09	Jun-09	Sep-09	Dic-09
Santiago Centro	1,48%	1,34%	1,30%	0,18%	0,08%	0,65%	1,68%	2,18%	1,61%	1,52%
Providencia	0,60%	0,83%	0,19%	0,00%	0,12%	1,07%	1,47%	2,66%	3,26%	3,24%
Vitacura	0,00%	0,83%	1,39%	1,17%	2,99%	1,50%	0,42%	0,77%	0,57%	0,98%
Las Condes	0,99%	0,86%	1,08%	0,79%	0,19%	1,09%	3,19%	5,04%	3,78%	2,88%
Total Clase A	0,98%	0,94%	1,03%	0,61%	0,26%	1,03%	2,69%	4,18%	3,26%	2,63%

DISPONIBILIDAD M²

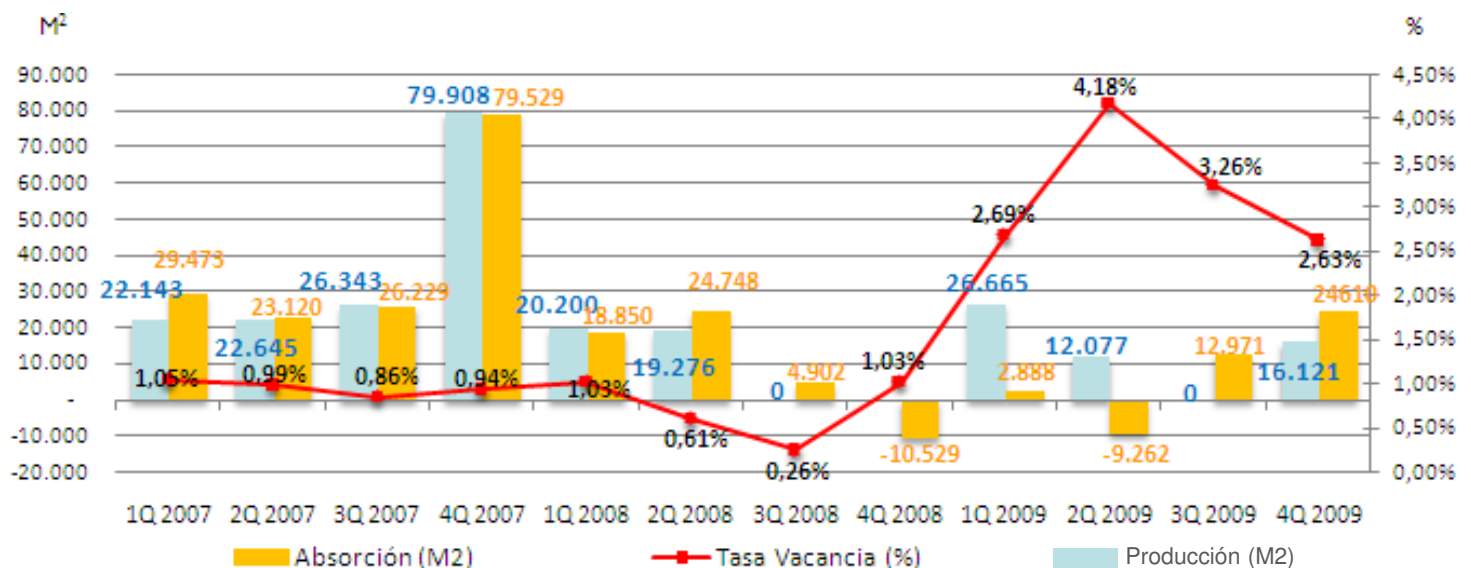
Corredor	Sep-07	Dic-07	Mar-08	Jun-08	Sep-08	Dic-08	Mar-09	Jun-09	Sep-09	Dic-09
Santiago	3.100	3.192	3.088	416	186	1.555	3.987	5.181	3.819	3.606
Providencia	887	1.225	282	0	170	1.578	2.163	3.917	4.805	5.130
Vitacura	0	375	631	531	1.356	683	191	350	258	445
Las Condes	8.176	7.750	9.891	7.473	1.806	10.231	31.483	49.715	37.310	28.522
Total Clase A	12.163	12.542	13.892	8.420	3.518	14.047	37.824	59.163	46.192	37.703

Con respecto al **Corredor de Huechuraba**, específicamente el subsector de Ciudad Empresarial, muestra una tasa de vacancia de 10,1 % correspondientes a 20.473 m², disminuyendo con respecto al trimestre pasado, con una tendencia a la baja para volver a niveles del 7-8%.

Ciudad Empresarial ⁰	Jun-07	Sep-07	Dic-07	Mar-08	Jun-08	Sep-08	Dic-08	Mar-09	Jun-09	Sep-09	Dic-09
TASA DE VACANCIA (%)	4,50%	5,00%	7,60%	7,10%	6,60%	8,90%	7,80%	15,10%	13,10%	13,20%	10,1%
DISPONIBILIDAD	5.608	7.419	11.158	10.622	10.601	14.061	12.287	26.446	23.535	25.434	20.473



EVOLUCION TRIMESTRAL DE PRODUCCION – TASA DE VACANCIA - ABSORCION



Absorción

La absorción neta mostrada el cuarto trimestre del 2009 fue de 24.610 m², superior a la mostrada en igual periodo del año pasado que fue negativa con 10.529 m², lo que se explica por el efecto del inicio de la crisis económica que afectó al país y que recién está mostrando signos de término y reactivación de la economía.

El año 2009 presentó una absorción neta total de 31.207 m², similar a la mostrada el año 2008 que fue de 37.901 m², pero muy por debajo de las cifras promedio de los años 2005 al 2007, que superaron los 100.000 m²

Cabe destacar la absorción mostrada por el Corredor de Huechuraba, específicamente Ciudad Empresarial, que mostró una absorción anual de 36.991 m², por sobre la de años anteriores. (Si se considera sólo Ciudad Empresarial, sin el edificio Portal Riesco, la absorción del año 2009 fue de 30.161 m²

Precios

El efecto de la crisis financiera de fines del 2008 y 2009 no afectó los precios como se hubiese esperado, lo que se explica principalmente por el retraso en el ingreso de un alto porcentaje de nuevos proyectos, trasladando para el 2010 los efectos de un sobre stock. Dado lo anterior, los precios se mantienen en niveles similares a la pre-crisis financiera, sin perjuicio se estima que los precios tiendan a bajar a medida que se incorpore la nueva superficie.

Finalmente, los precios mostrados a Diciembre del 2009 son los siguientes: en el Corredor de Santiago para oficinas en arriendo en torno a 0,40 UF/m², el Corredor de Providencia 0,50 UF/m²; el Corredor de Las Condes 0,55 UF/m², el Corredor de Vitacura 0,52 UF/m² y finalmente el subcentro de Ciudad Empresarial a 0,39 UF/m².

Con respecto a precios de venta, el Corredor de Las Condes muestra un precio promedio de 55 UF/m²; el Corredor de Providencia de 50 UF/m²; el Corredor de Vitacura de 52 UF/m²; el corredor de Santiago de 40 UF/m² y finalmente Ciudad Empresarial con 39 UF/m² de venta.



Para mayor Información, contactar a
Francisco Rojas
Gerente División Oficinas
Lorena Tapia
Gerente Desarrollo y Estudios

GPS Global Property Solutions

Av. Bicentenario 3883, Of. 702
Vitacura.
Santiago - Chile
Fono: (56 2) 489 9000
Fax: (56 2) 489 9001
Email: info@gpsproperty.cl
www.gpsproperty.cl

EVOLUCION DE TASA DE VACANCIA TRIMESTRAL y PRECIOS ARRIENDO

