

# INFORME DEL MERCADO DE OFICINAS

## 4<sup>to</sup> Trimestre 2011



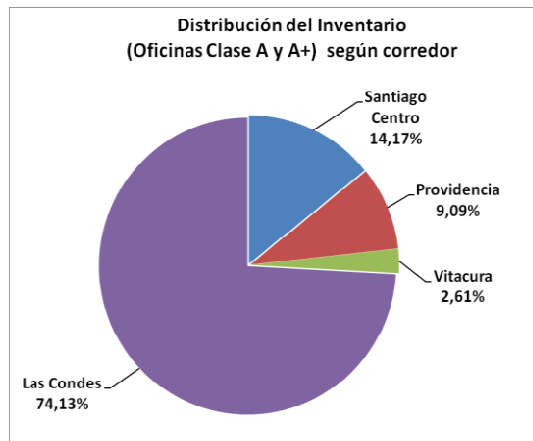
**EDIFICIO CÓRDOVA – INMOBILIA**  
 Alonso de Cordova N° 5670, Las Condes  
 N° de Pisos: 15  
 Sup. Util: 8.048 m<sup>2</sup>  
 Planta Libre; piso tipo de 666,8 m<sup>2</sup>  
 Fecha de entrega 4<sup>to</sup> trimestre 2011

### Oferta

Durante el cuarto trimestre del año 2011 ingresaron 31.495 m<sup>2</sup>, correspondiente a 3 edificios de oficinas de clase A y A+ según los edificios que cuentan con Recepción Final al 31 de diciembre del 2011, que es el hito que marca el ingreso al stock de inventario de oficinas clase A y A+. Esta superficie nueva corresponde a los edificios: Córdoba de Inmobilia, con 8.048 m<sup>2</sup>; el edificio Rosario Norte 100, con 14.447 m<sup>2</sup>; y el Edificio Espacio M, con 9.000 m<sup>2</sup> de superficie. Los primeros dos edificios forman parte del corredor de Las Condes, específicamente del subcentro Parque Araucano; el último se ubica en Santiago Centro.

Cabe mencionar que el Edificio Córdoba Inmobilia se encuentra vendido en su totalidad tanto a Usuarios Finales como a Inversionistas Privados, los cuales hacen aumentar la vacancia al comercializarlo en arriendo. El edificio Rosario Norte 100 ingresa al mercado con el 100% de su superficie vendida, de la cual, el 50% estaría en manos de un Inversionista Institucional. El Edificio Espacio M a su vez está 100% en manos de un Fondo de Inversión.

**Considerando lo anterior, se cierra el año 2011 con un stock de oficinas clase A y A+ de 1.739.372 m<sup>2</sup>, correspondiente a un total de 112 edificios, concentrados con más del 74% del total en el corredor de Las Condes.**



COMPOSICION DE OFICINAS – Septiembre 2011 v/s Diciembre 2011

CORREDOR	Septiembre 2011		Diciembre 2011	
	INVENTARIO M <sup>2</sup>	N° Edificios	INVENTARIO M <sup>2</sup>	N° Edificios
Santiago Centro	237.431	13	246.431	14
Providencia	158.096	10	158.096	10
Vitacura	45.383	5	45.383	5
Las Condes	1.266.939	81	1.289.434	83
<b>Total Clase A, A+</b>	<b>1.707.848</b>	<b>109</b>	<b>1.739.343</b>	<b>112</b>

## Producción 2011 Ciudad Empresarial

De manera independiente se analiza el Corredor de Huechuraba, específicamente el sector denominado Ciudad Empresarial, el que incorporó 2 nuevos edificios este trimestre, éstos son los edificios Magnus II y Condor IV, que en total suman 13.500 m<sup>2</sup>; por lo tanto el inventario finaliza con una superficie de 207.481 m<sup>2</sup>, correspondientes a 43 edificios. Para efectos de este análisis, se suma al inventario el edificio Portal Riesco, que aunque no pertenece a Ciudad Empresarial, es vecino a ésta y muestra un comportamiento similar, por lo que el inventario asciende a 44 edificios y una superficie de 214.431 m<sup>2</sup>.

Es importante mencionar que el Edificio Magnum II fue vendido en su totalidad a un usuario final. A su vez, el edificio Cónдор IV fue vendido en un 100% a usuarios finales y en un porcentaje menor a Inversionistas Privados, los cuales lo están comercializando en arriendo.

Podemos concluir que el año se cierra favorablemente para el subcentro de Huechuraba en lo que se refiere a la producción de oficinas e importantes proyectos como City Park, proyecto que contempla el desarrollo de 10 torres de oficinas, cuyas construcción de las dos primeras ya se inició, siendo una de ellas el nuevo edificio corporativo de Cruz Verde, aumentando el interés de los inversionistas en esta zona. En el año 2011 ingresaron a este subcentro un total de 20.000 m<sup>2</sup>, y se proyecta que esta cifra se duplique el próximo año.

### Producción Clase B

Con respecto a las oficinas clase B, el cuarto trimestre ingresó una superficie total de 5.380 m<sup>2</sup>, correspondientes al edificio Innova, el cual se ubica en Calle Los Militares, próximo a la intersección con Av. Manquehue, en el subcentro Parque Araucano de Las Condes. Éste cuenta con 5.380 m<sup>2</sup> repartidos en 12 pisos. La planta por piso es de 480 m<sup>2</sup>, la cual es divisible en oficinas, que van desde los 67 m<sup>2</sup>. La totalidad del Edificio fue adquirido por un Fondo de Inversión. El cual lo está comercializando en arriendo.

En la Producción de este año 2011, cabe destacar en Las Condes, la consolidación del sector de Parque Araucano, en que los edificios clase B se ubican en ejes principales, como Manquehue y Rosario, en la periferia del Núcleo de la zona conocida como Nueva Las Condes, a pocos pasos de la Estación de Metro Manquehue. En Providencia, la producción se ha concentrado principalmente a 1 o 2 cuadras al sur o norte del eje Providencia. Se espera que el año próximo se consolide la franja norte entre Av. Andrés Bello y Providencia.

## PRODUCCION DE OFICINAS CLASE A y A+ AÑO 2011



**EDIFICIO LAS ARTES**  
(TORES 8 Y 6)  
Cerro El Plomo 5630  
Las Condes



**EDIFICIO CÓRDOVA**  
Alonso de Córdova 5495  
Las Condes



**EDIFICIO CÓRDOVA**  
(INMOBILIA)  
Alonso de Córdova 5600  
Las Condes



**ROSARIO NORTE 100**  
Rosario Norte 100  
Las Condes



**ESPACIO M**  
Morandé/ Compañía  
Santiago

## Producción Futura 2012



**TORRE HUÉRFANOS**  
Huérfanos N° 670  
N° de Pisos: 27  
Planta libre de 1.541 y 969 m<sup>2</sup>  
Fecha de Entrega: 4<sup>to</sup> trimestre 2012

Para el año 2012 se espera una producción de 174.254 m<sup>2</sup> de oficinas Clase A y A+, correspondiente a 10 edificios.

El siguiente cuadro muestra el detalle de los edificios clase A y A+ que ingresarán el próximo año, superficie concentrada en Las Condes, donde destaca el Edificio Nueva Las Condes 6000. Cabe mencionar que el corredor de Santiago Centro será responsable de 71.335 m<sup>2</sup>, lo cual es inédito en el mercado de las oficinas clase A y A+.

Clase	Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M2
A	Las Condes	Parque Titanium (Torre 1)	19.500
A	Las Condes	Nueva Apoquindo (Torre 3)	14.325
A	Las Condes	Edificio Deloitte	14.737
A	Las Condes	Nueva Las Condes 6000	24.620
A	Las Condes	Territoria El Bosque	14.737
<b>A</b>	<b>Las Condes</b>	<b>Total Clase A,A+</b>	<b>87.919</b>
A+	Providencia	Costanera Center (Torre 4)	15.000
<b>A</b>	<b>Providencia</b>	<b>Total Clase A,A+</b>	<b>15.000</b>
A	Santiago	Torre Huérfanos	22.300
A	Santiago	Santiago Downtown 4	20.000
A	Santiago	Puerto Centro	9.500
A	Santiago	Hermanos Amunategui	19.535
<b>A</b>	<b>Santiago</b>	<b>Total Clase A,A+</b>	<b>71.335</b>
<b>Total Superficie Clase A,A+</b>			<b>174.254</b>

Con respecto al corredor de Huechuraba, específicamente en Ciudad Empresarial, se espera la incorporación de 8 edificios el año 2012 con una superficie total de 41.566 m<sup>2</sup>, los que corresponden a los siguientes edificios: Edificio Rotter & Krauss II de Inmobiliaria Visión, edificio Vitra, Edificio 17, Edificio P&G II, Vanguardia II, los edificios Mistral y Neruda y el Edificio Corporativo de Empresas Conpax.

Es importante destacar que la producción de oficinas para el 2012 se concentra principalmente en los terrenos del límite sur-oriente, a lo largo de Avenida del Valle, entre los que se puede hacer mención de los Edificios Mistral y Neruda, desarrollados por el Grupo Santa Fe. Ambos fueron vendidos, el primero a un usuario final y el segundo a un Inversionista Privado.

El Edificio Neruda, se encuentra actualmente en arriendo, cuenta con 5.500 m<sup>2</sup> repartidos en 8 pisos. Cabe destacar su moderno sistema de aislamiento sísmico y sistema de aire acondicionado en base a Volumen de refrigerante variable (VRV). Las oficinas se entregan con servicios completamente terminados y en plantas libres de entre 202 y 289 m<sup>2</sup>.



**EDIFICIO NERUDA**  
4<sup>to</sup> Trimestre 2012  
8 pisos, 2 niveles subterráneos  
Plantas libres desde 202 m<sup>2</sup> a 289 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida : 5.500 m<sup>2</sup>

## Producción Futura 2013

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 2013 va sufriendo modificaciones a medida que avanzan los meses. Por esta razón, se utiliza el término Producción Variable, para aquellos proyectos donde existe probabilidad que, si no se inician las obras durante este año, ingresen al mercado el año 2014.

De esta manera, se estima para el año 2013 una producción total de oficinas clase A y A+ de 324.580 m<sup>2</sup> correspondiente a 17 edificios, de la cual un 20% podría trasladarse al año 2014.

Importante mencionar que del total de oficinas que ingresarán el 2013, más del 90% se concentra en la comuna de Las Condes, donde podemos destacar Torre 2 del Proyecto Costanera Center.

Cabe mencionar que los proyectos del 2013 y 2014 tienen tendencia en emplazarse a lo largo de Avenida Apoquindo, densificándose principalmente entre Américo Vespucio y Manquehue, que corresponde a los subcentros de Escuela Militar y Apoquindo Oriente. Entre éstos podemos destacar un edificio en los ex terrenos del Metro y los terrenos que ocupaba Blockbuster.

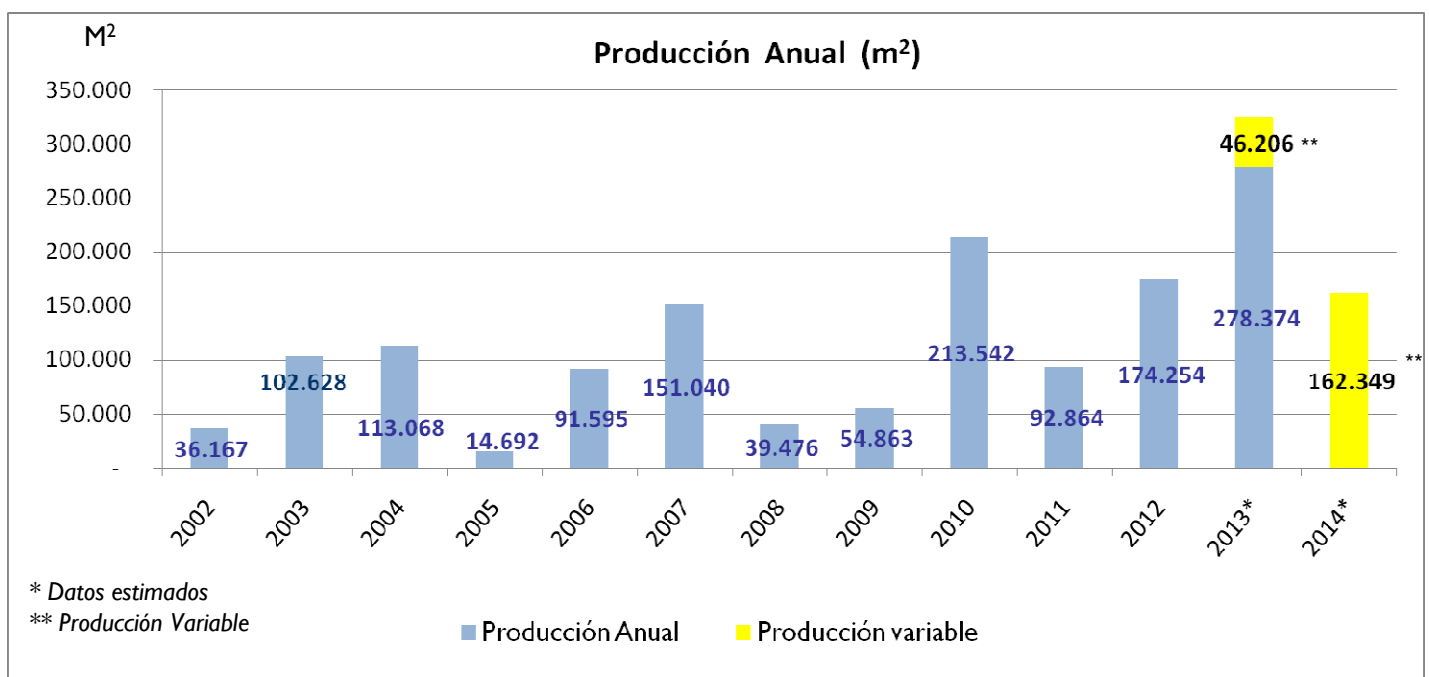
En la comuna de Providencia está proyectado el ingreso al mercado de aproximadamente 98.607 m<sup>2</sup>, corresponden a 5 anteproyectos aprobados entre el año 2010 y 2011, de los cuales el Edificio Edicorp es el único que se encuentra en construcción, que podría ingresar el mercado el 2014 o probablemente a fines del 2013.

Cabe destacar entre los nuevos anteproyectos presentados en Providencia, que se espera se concreten para el año 2013 y 2014, los que se ubican en Avenida Providencia y 11 de Septiembre, estos son el proyecto en el ex Circus de Coco Legrand y el edificio Edicorp, el cual ya comenzó con su faena de construcción.



EDIFICIO EDICORP  
Av. 11 de septiembre 1151  
Providencia  
N° de Pisos: 17  
Entrega: año 2014

## EVOLUCION DE LA PRODUCCION ANUAL HISTORICA Y PROYECTADA (Oficinas Clase A y A+)



## TASA VACANCIA %

## Evolución Trimestral de Tasa de Vacancia

Corredor	Jun-09	Sep-09	Dic-09	Mar-10	Jun-10	Sep-10	Dic-10	Mar-11	Jun-11	Sep-11	Dic-11
Santiago Centro	2,18%	1,61%	1,52%	0,88%	2,97%	2,97%	2,68%	1,64%	1,62%	0,90%	4,22%
Providencia	2,66%	3,26%	3,24%	2,50%	1,90%	1,41%	2,48%	1,49%	0,38%	0,68%	0,26%
Vitacura	0,77%	0,57%	0,98%	1,07%	0,57%	0,35%	0,99%	0,62%	4,59%	1,15%	1,63%
Las Condes	5,04%	3,78%	2,88%	6,21%	6,86%	4,99%	5,38%	5,08%	3,70%	1,77%	2,31%
<b>Total Clase A,A+</b>	<b>4,18%</b>	<b>3,26%</b>	<b>2,63%</b>	<b>4,88%</b>	<b>5,60%</b>	<b>4,21%</b>	<b>4,59%</b>	<b>4,14%</b>	<b>3,13%</b>	<b>1,53%</b>	<b>2,39%</b>

DISPONIBILIDAD M<sup>2</sup>

Corredor	Jun-09	Sep-09	Dic-09	Mar-10	Jun-10	Sep-10	Dic-10	Mar-11	Jun-11	Sep-11	Dic-11
Santiago	5.181	3.819	3.606	2.084	7.051	7.051	6.367	3.898	3.851	2.134	10.410
Providencia	3.917	4.805	5.130	3.953	3.004	2.225	3.928	2.358	601	1.079	419
Vitacura	350	258	445	486	258	160	450	280	2.081	520	740
Las Condes	49.715	37.310	28.522	69.654	78.408	58.070	64.836	63.889	46.864	22.419	29.763
<b>Total Clase A,A+</b>	<b>59.163</b>	<b>46.192</b>	<b>37.703</b>	<b>76.177</b>	<b>88.721</b>	<b>67.505</b>	<b>75.581</b>	<b>70.426</b>	<b>53.397</b>	<b>26.152</b>	<b>41.332</b>

Se produjo un leve aumento en la tasa de vacancia con respecto al trimestre anterior, lo que se explica por la incorporación de tres edificios con baja tasa de colocación. Se produjo el efecto de las "segundas vueltas", es decir, los edificios que ingresaron este trimestre al mercado se comercializaron en venta, y fueron adquiridos en un alto % por Inversionistas privados, los que colocan la superficie en arriendo, lo que hace aumentar la vacancia.

Cabe destacar la bajísima vacancia en el corredor de Providencia, menos de la mitad del trimestre pasado, lo que podría revertirse en los dos próximos años, producto del ingreso del Costanera Center.

En el Subcentro de **Ciudad Empresarial** la vacancia disminuyó de forma considerable, pasando de un 9,6% al 6,07% por una parte, porque el Edificio Horizonte fue arrendado en su totalidad por un usuario final y por otra porque el único edificio (Nota I) que ingresó para arriendo, Cónдор IV, sólo cuenta con un 16% de vacancia.

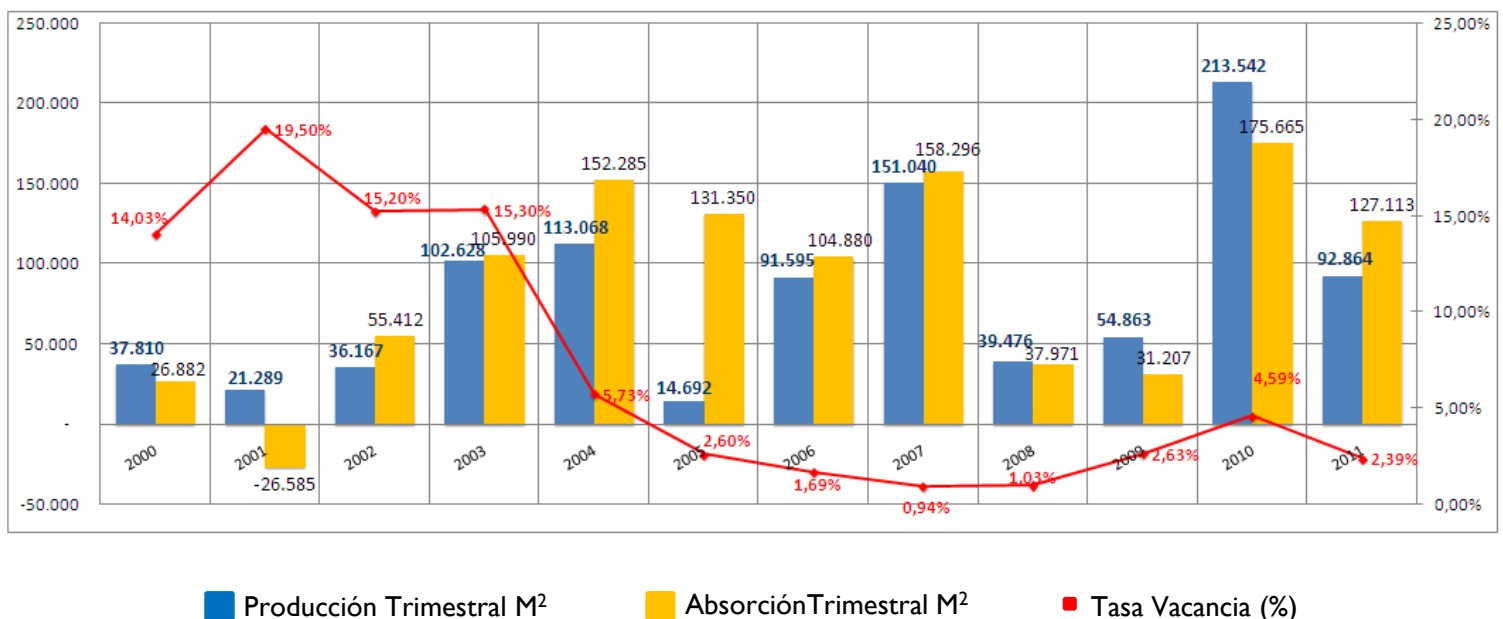
Nota I: El segundo edificio fue adquirido por un usuario final.

Ciudad Empresarial5I	Jun-09	Sep-09	Dic-09	Mar-10	Jun-10	Sep-10	Dic-10	Mar-11	Jun-11	Sep-11	Dic-11
TASA DE VACANCIA (%)	13,10%	13,20%	10,1%	10,8%	6,98%	10,3%	11,03%	11,05%	10,95%	9,59%	6,07%
DISPONIBILIDAD	23.535	25.434	20.473	20.135	12.920	19.863	21.973	22.023	22.005	19.518	13.005

## EVOLUCION TRIMESTRAL DE PRODUCCION – TASA DE VACANCIA - ABSORCION (Oficinas Clase A y A+)

M<sup>2</sup>

%



## Absorción

La absorción neta mostrada el cuarto trimestre del 2011 fue de 16.315 m<sup>2</sup>, considerablemente inferior a la mostrada en igual periodo del año pasado que fue de 34.165 m<sup>2</sup>, así mismo la absorción acumulada del año 2011 es igual a 127.565 m<sup>2</sup>, inferior a igual periodo del 2010, que fue de 175.665 m<sup>2</sup>.

## Precios

El aumento en la tasa de vacancia de este trimestre con respecto al trimestre anterior, produjo una leve disminución de precios promedio de los cuatro corredores en estudio para oficinas clase A y A+, pasando de 0,565 UF/m<sup>2</sup> a 0,555 UF/M<sup>2</sup>.

El precio promedio de arriendo de oficinas clase A y A+ mostrado a Diciembre del 2011 es de 0,555 UF/m<sup>2</sup> y para cada corredor son los siguientes: en el Corredor de Santiago para oficinas en arriendo en torno a 0,42 UF/m<sup>2</sup>, el Corredor de Providencia 0,52 UF/m<sup>2</sup>; el Corredor de Las Condes 0,587 UF/m<sup>2</sup>, el Corredor de Vitacura 0,50 UF/m<sup>2</sup> y finalmente el subcentro de Ciudad Empresarial a 0,39 UF/m<sup>2</sup>.

Con respecto a precios de venta, como mencionamos en el informe anterior, sigue existiendo una gran escasez de oferta para oficinas clase A y A+ con entrega inmediata o corto plazo. Las transacciones que se han realizado corresponden a oficinas de segunda mano habilitadas, ó de inversionista que compraron en verde y están revendiendo sus promesas de compraventa.



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](mailto:info@gpsproperty.cl)  
[www.gpsproperty.cl](http://www.gpsproperty.cl)

## EVOLUCION DE TASA DE VACANCIA TRIMESTRAL y PRECIOS DE ARRIENDO

