

“ Por primera vez desde el año 1997, la tasa de vacancia agregada para el mercado de oficinas de Santiago cae a valores de un dígito. ”

### CB Richard Ellis

CB Richard Ellis es la compañía líder mundial de servicios inmobiliarios. Con oficina central en Los Angeles y más de 14,000 empleados mundialmente, la compañía satisface las necesidades de propietarios de inmuebles, inversionistas e inquilinos a través de sus 250 oficinas principales en 48 países. Nuestros servicios incluyen venta y alquiler de propiedades, administración de propiedades, servicios de asesoría corporativa y gerenciamiento de inmuebles, administración de inversiones, mercado de capitales, tasaciones / valuaciones, investigación de mercados y consultoría. La compañía ha reportado ganancias por \$1.17 billones en el 2002. Para más información acerca de CB Richard Ellis, Inc., visite nuestros web site en [www.cbre.com](http://www.cbre.com).

## SITUACION DE MERCADO

El tercer trimestre del presente año terminó con una disminución en la tasa de vacancia agregada y en las tasa de vacancia para las Clases A y B. Como viene siendo la tendencia en los últimos trimestres, dicha disminución ha sido liderada nuevamente por la comuna de Las Condes y específicamente por espacios de oficinas Clase A.

Esta disminución -en torno al 11%- en comparación con el trimestre anterior y -17%- en comparación con igual trimestre del año pasado, es un buen indicador en cuanto a la actual tendencia del mercado de oficinas en la ciudad de Santiago.

Otro indicador relevante de esta tendencia es la absorción, la cual medida en forma anual móvil, tomando como base los trimestres de este año, se ha ido incrementando en forma creciente alcanzando en lo que va corrido del año 61.000 m<sup>2</sup>, un 52% mayor a la registrada en la totalidad del año 2002

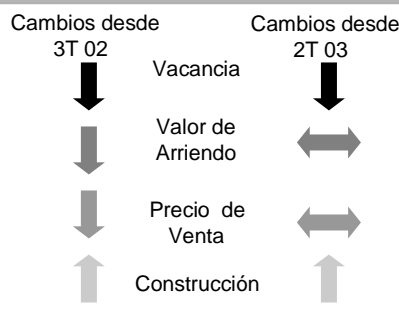
Esta disminución, el incremento de la capacidad de mercado de edificios, registrada en la comuna de Las Condes y específicamente en la Clase A, así como la mejora de la tendencia del mercado.

La tasa de vacancia por clase de espacio no se ha reducido, lo que nos indica que sigue existiendo una capacidad de mercado de oficinas, debido a un mayor número de desarrollos, además que todavía se encuentran edificios que están en la búsqueda en el corto plazo. La explicación de lo anterior, viene dada principalmente por el hecho que la absorción todavía se encuentra en niveles bajos en comparación con promedios históricos.

Para este año estimamos terminar con una absorción total en el rango de 72.000 m<sup>2</sup>, muy similar a la del año 2001.

Respecto de los valores de arriendo y venta promedio ofrecidos, no existieron cambios en comparación con el trimestre anterior, reflejo de que la demanda o absorción, todavía no es la suficiente como para poner presión alcista en los valores de mercado, tanto para arriendo como para venta.

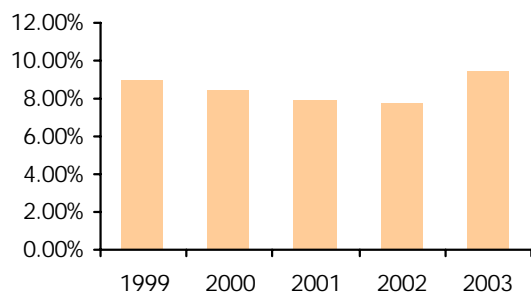
### Resumen Trimestral



## MERCADO DE OFICINAS COMERCIALES DE PRIMERA CATEGORÍA

Submercado	Area Util m2	Vacancia %	Absorción m2	Nuevo Stock	Valor de Arriendo Promedio Ofrecido UF/m2/mes
<b>LAS CONDES</b>					
Clase A	582.442	8,7	11.978	0	0,49
Clase B	235.390	4,9	1.236	0	0,37
Subtotal	817.832	7,6	13.214	0	-
<b>PROVIDENCIA</b>					
Clase A	210.620	7,7	(1.053)	0	0,42
Clase B	414.481	3,5	-	0	0,31
Subtotal	625.101	4,9	(1.159)	0	-
<b>SANTIAGO CENTRO</b>					
Clase A	226.229	14,1	2.839	0	0,37
Clase B	179.825	21,4	3.776	0	0,26
Subtotal	406.054	17,4	6.615	0	-
<b>VITACURA</b>					
Clase A	32.832	32,0	2.036	0	0,42
Clase B	83.897	5,2	(84)	0	0,37
Subtotal	116.729	12,7	1.952	0	-
<b>HUECHURABA</b>					
Clase A	-	-	-	-	-
Clase B	60.971	11,4	975	0	0,32
Subtotal	60.971	11,4	975	0	-
<b>CONCHALI</b>					
Clase A	-	-	-	-	-
Clase B	4.900	5,7	-	0	0,27
Subtotal	4.900	5,7	-	0	-
<b>LA FLORIDA</b>					
Clase A	-	-	-	-	-
Clase B	26.760	4,4	348	0	0,28
Subtotal	26.760	4,4	348	0	-
<b>NUÑO A</b>					
Clase A	-	-	-	-	-
Clase B	10.000	4,0	-	0	0,28
Subtotal	10.000	4,0	-	0	-
<b>TOTAL CLASE A</b>	<b>1.052.123</b>	<b>10,4</b>	<b>15.800</b>	<b>0</b>	<b>0,44</b>
<b>TOTAL CLASE B</b>	<b>1.016.224</b>	<b>7,7</b>	<b>6.145</b>	<b>0</b>	<b>0,30</b>
<b>TOTAL DE MERCADO</b>	<b>2.068.347</b>	<b>9,1</b>	<b>21.945</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Tasa de Desempleo (%)



### CONDICIONES ECONÓMICAS

La tasa de desempleo nacional se situó en un nivel de 9,4%, experimentando una disminución de 0,2 punto porcentual con respecto a igual trimestre del año anterior.

Además, los distintos indicadores económicos, continúan entregando señales de una esperada reactivación económica.

## TENDENCIAS DEL MERCADO

### TASA DE VACANCIA

La tasa de vacancia para la Clase A del mercado de oficinas registró una disminución de un 13% en comparación con el trimestre anterior, estableciéndose en niveles de 10,4%. En comparación con el mismo trimestre del año anterior, esta disminución es aún mayor - un 18%-, indicativo de la mejoría en la situación de este mercado.

La mayor disminución de la vacancia para la Clase A, expresada en metros cuadrados, se registró en la comuna de Las Condes, en concordancia con las actuales preferencias del mercado.

### VALOR DE ARRIENDO PROMEDIO OFRECIDO

A pesar del aumento de la absorción y la consecuente reducción en la tasa de vacancia para espacios de oficinas Clase A, el valor de arriendo promedio ofrecido no registró variación en este tercer trimestre del año, en comparación con el trimestre anterior, ubicándose en UF/m<sup>2</sup> 0,44. Al compararlo con igual trimestre del año anterior, el valor de arriendo promedio ofrecido se encuentra un 6% mas bajo.

Los valores de arriendo ofrecidos se encuentran en un rango entre UF/m<sup>2</sup> 0,30 y UF/m<sup>2</sup> 0,65.

### PRECIO DE VENTA PROMEDIO OFRECIDO

El tercer trimestre de este año, terminó sin variación en el precio de venta promedio ofrecido para la Clase A de espacios de oficinas. Sin embargo, las UF 49 por metro cuadrado de este trimestre son un 2% menor al valor que informamos para el tercer trimestre del año anterior.

El precio ofrecido se encuentra en un rango de UF 39 a UF 62 por metro cuadrado.

\* Valores de primera y segunda transferencia

-1UF = US\$ 25,48 (al 30.09.03)

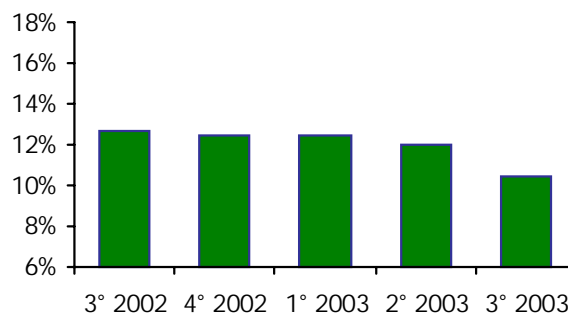
### CONSTRUCCION

En este trimestre se incrementó la cantidad de espacios de oficinas en construcción, alcanzando un total de 92.492 metros cuadrados, de los cuales el 95% corresponde a edificios Clase A.

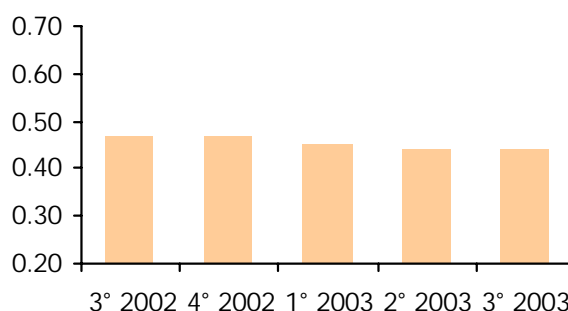
Por último, en el trimestre no ingresaron nuevos espacios de oficinas al mercado.

\* Corresponde a la superficie útil de edificios de oficinas recepcionados en el año indicado.

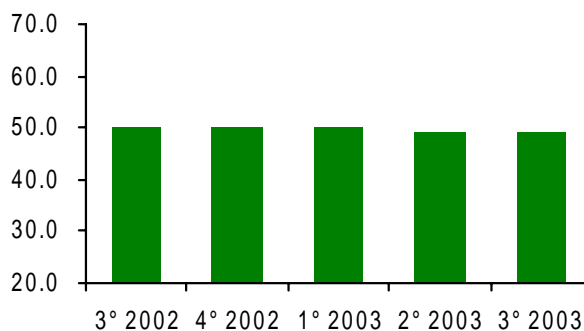
#### Tasa de Vacancia Clase "A"



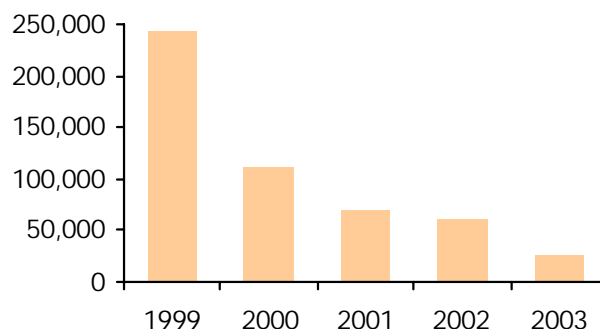
#### Clase "A" (UF por m<sup>2</sup> / mes)

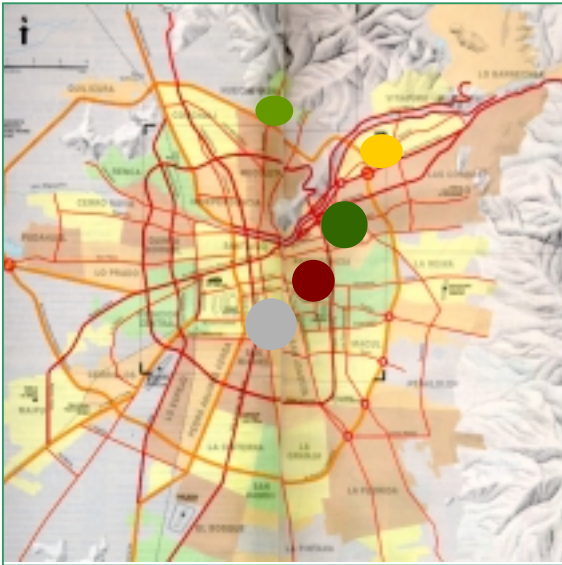


#### Precio de Venta Promedio Ofrecido (UF/m<sup>2</sup>)



#### Construcción\* (m<sup>2</sup>)





## DESCRIPCION DE ZONAS

**LAS CONDES** consiste de 817.832 m<sup>2</sup> (40%) de la superficie útil de oficinas del mercado.

**PROVIDENCIA** consiste de 625.101 m<sup>2</sup> (30%) de la superficie útil de oficinas del mercado.

**SANTIAGO CENTRO** consiste de 406.054 m<sup>2</sup> (20%) de la superficie útil de oficinas del mercado.

**VITACURA** consiste de 116.729 m<sup>2</sup> (6%) de la superficie útil de oficinas del mercado.

**HUECHURABA** consiste de 60.971 m<sup>2</sup> (3%) de la superficie útil de oficinas del mercado.

**CONCHALI** consiste de 4.900 m<sup>2</sup> (0.2%) de la superficie útil de oficinas del mercado.

**LA FLORIDA** consiste de 26.760 m<sup>2</sup> (1.3%) de la superficie útil de oficinas del mercado.

**NUÑO A** consiste de 10.000 m<sup>2</sup> (0.5%) de la superficie útil de oficinas del mercado.

## OFICINAS LOCALES

### CHILE

Roger de Flor No. 2871, Of. 103  
 Esquina Avenida El Bosque Norte  
 Las Condes, Santiago de Chile  
 T 56 2 234 2932  
 F 56 2 234 1959

**ARGENTINA**  
 Paraguay 346, Piso 14  
 (1057) Buenos Aires  
 T 54 11 4315 8845  
 F 54 11 4315 4714

**MEXICO**  
 Montes Urales 470  
 2nd Floor  
 Lomas de Chapultepec  
 11000  
 Mexico, D.F. 14120  
 T 5255 5284 0000  
 F 5255 5284 0005

**PANAMA**  
 Plaza Credicorp Bank  
 Calle 50 No. 120, Suite 502  
 Panama City  
 T 50 7 210 1675/1676  
 F 50 7 210 1674

**BRAZIL**  
 Rua Alexandre Dumas,  
 1711  
 7 andar, 04717-004 Sao Paulo  
 T 55 11 5185 4688  
 F 55 11 5181 9588

Montes Rocallosos 505-1003  
 Colonia Residencial San Agustín  
 San Pedro Garza García  
 66206  
 Nuevo Leon, Monterrey  
 T 5281 8363 1822  
 F 5281 8363 1751

**VENEZUELA**  
 Avenida Francisco de Miranda  
 Edificio Parque Cristal,  
 Piso 13  
 Torre Este, Caracas  
 T 58 2 285 2831/9469  
 F 58 2 285 2656

### REGION LATINO AMERICA Y EL CARIBE

**OFICINA REGIONAL**  
 100 Northth Biscayne Blvd., Suite 2600  
 Miami, FL 33131-5332  
 T 305 533 1212  
 F 305 533 1211

Rua Lauro Miller, 116 sala 4405  
 Botafogo, 22290-160 Rio de Janeiro  
 T 55 21 543 4345  
 F 55 21 543 5246

Bldv. Bernardino Quintana # 40-18  
 Cololonia Alamos 2da Seccion  
 Queretaro 76160  
 T 52 4 224 2731

## TERMINOLOGIA

**VALOR DE ARRIENDO PROMEDIO OFRECIDO:** Se determina multiplicando el precio promedio de cada edificio incluido en el inventario por su respectivo espacio disponible, entonces se suman los productos y luego se divide entre el total de espacio disponible en el inventario.

**COBERTURA DE MERCADO:** Todos los edificios clasificados por CB Richard Ellis como clase "A" y "B" en las principales comunas de la ciudad de Santiago (Las Condes, Providencia, Santiago Centro, Vitacura, Huechuraba, Conchalí, La Florida y Nuñoa).

**SUPERFICIE TOTAL:** Se refiere a la superficie de área bruta o total construida.

**SUPERFICIE UTIL:** Se refiere a la superficie de área neta rentable, excluyendo las áreas comunes tales como pasillos, vestíbulos, baños, etc.

**SUPERFICIE OCUPADA:** Superficie propia que no se encuentra vacante.

**SUPERFICIE EN CONSTRUCCION:** Edificios que han comenzado a construirse y por ende han originado trabajos de excavación.

**ABSORCION:** Se refiere al cambio en los metros cuadrados ocupados entre un período y el siguiente.

**TASA DE VACANCIA:** Metros cuadrados desocupados divididos entre el total de superficie o superficie propia.

**CLASE A:** Los edificios de oficinas clase A corresponden a aquellos que cumplen con los más altos estándares de construcción, se encuentran emplazados en una excelente ubicación, consisten en plantas libres de a lo menos 300 m<sup>2</sup> e incorporan tecnología en seguridad y funcionamiento del inmueble.

**CLASE B:** Edificios de oficinas que no cumplen con alguna de las características mencionadas anteriormente. Comúnmente son edificios utilizados por pequeñas empresas de profesionales.

Las estadísticas contenidas en este informe pueden representar datos diferentes a los utilizados para generar las estadísticas del Índice Nacional de Vacancia y Disponibilidad publicado por el Departamento de Comunicaciones Corporativas de CB Richard Ellis o por la unidad de Investigación y Proyecciones Económicas de CB Richard Ellis (Tort Wheaton Research). La información contenida en este reporte ha sido obtenida a través de fuentes confiables. A pesar de que no dudamos su veracidad, no la hemos verificado y por tanto no la garantizamos, justificamos o representamos. Es su entera responsabilidad confirmar la veracidad de esta información en su totalidad. Cualquier proyección, opinión o suposición ha sido usada como ejemplo solamente y no representa el actual o futuro comportamiento del mercado. Esta información ha sido diseñada exclusivamente para el uso de los clientes de CB Richard Ellis y no puede ser duplicada sin previa autorización de CB Richard Ellis. CB Richard Ellis funciona como CB Hillier Parker en el Reino Unido.



Home : Propiedades Destacadas

## Propiedades Destacadas

### OOFICINAS

#### Edificio Bicentenario



#### Arriendo (Superficies desde 130 m2).

- Edificio completo
- Ex Edificio Corporativo Ericsson
- Sector El Golf
- Cercano Metro
- Excelente Imagen Corporativa
- Plantas libres con habilitación de primer nivel
- Climatización centralizada
- Tres ascensores
- 8.906 m2 (incluye estacionamientos)
- 125 estacionamientos

Desde UF 0,40m<sup>2</sup>

[más información](#)

Encargados:

Carlos Antúnez A.  
Director Ejecutivo  
Tel. (562) 234 2932  
anexo 130  
[Carlos.Antunez@cbre.cc](mailto:Carlos.Antunez@cbre.cc)

Joaquín Lira R.  
Gerente General  
Tel. (562) 234 2932  
anexo 150  
[Joaquin.lira@cbre.com](mailto:Joaquin.lira@cbre.com)

#### Edificio Alcántara 200



#### Arriendo

- Inmediato Metro
- Ex Oficinas Bank of America
- Edificio de primera categoría
- Excelente nivel de usuarios
- Planta libre en un piso de 1206 m<sup>2</sup>
- Habilitación de alto estándar
- Muebles opcionales
- Estacionamientos
- Bodegas
- Comuna de Las Condes

UF 0,50 por m<sup>2</sup>

[más información](#)

#### Ex Edificio Corporativo Chilectra

#### Venta

- 6.846 m<sup>2</sup>
- Ubicado a una cuadra de la estación Plaza de Armas del metro
- Excelente estado

### Ex Edificio Corporativo Chilectra



- Muy buena ubicación
- Incluye locales comerciales
- Comuna de Santiago Centro

**UF 115.000**

[más información](#)

### Ex Edificio Corporativo NCR



**Venta**

- 5.373 m<sup>2</sup>
- Plantas libres de hasta 465 m<sup>2</sup>
- Estacionamientos subterráneos y bodegas.
- Cercano metro Comuna de Santiago Centro

**UF 89.000**

[más información](#)

## OINDUSTRIALES

### Ex Planta Philips



**Venta**

- 58.762 m<sup>2</sup> de terreno
- 14.838 m<sup>2</sup> construido
- Excelentes instalaciones en muy buen estado de conservación
- Comuna de Maipú

**UF 127.000**

[más información](#)

### Planta Kodak



**Subarriendo**

- 4.904 m<sup>2</sup> construídos (oficinas y bodegas)
- Instalaciones de muy buena calidad
- Comuna de Quilicura

**UF 800 mensual**

[más información](#)

### Ex Planta Procter & Gamble



#### Venta

- 13.500 m<sup>2</sup> de terreno
- 2.200 m<sup>2</sup> Oficinas
- 2.100 m<sup>2</sup> Bodegas
- Comuna de San Joaquín

**UF 46.000**

[más información](#)

### Ex Frigorífico Lo Espejo



#### Venta

- 13.500 m<sup>2</sup> de terreno
- 7.159 m<sup>2</sup> construidos
- Galpones, bodegas y oficinas
- Comuna de Lo Espejo

**UF 28.500**

[más información](#)

### Ex Planta Cytec



#### Venta

- 10.543 m<sup>2</sup> de terreno
- 1.360 bodegas y oficinas
- Quillota, V Región

**UF 12.000**

[más información](#)

### Ex Planta Cochrane - RR Donnelley



#### Venta

- Ex Planta Cochrane - RR Donnelley.
- 18.800 m<sup>2</sup> de terreno.
- 9.900 m<sup>2</sup> construido.
- Instalaciones en excelente estado.
- Comuna Quilicura.

**UF 93.000**

[más información](#)