

CBRE: demanda de oficinas superó la producción en el primer trimestre de 2017

Acotados ingresos de superficie, especialmente en Clase A, explican una baja en la tasa de vacancia y mejoras en la ocupación. ¿Las zonas más cotizadas? El Golf, Nueva Las Condes y Santiago Centro.

Estabilidad. Esa es la palabra que definió el comportamiento del mercado de oficinas A+B durante el primer trimestre de este año, el que registró una tasa de vacancia de 9,5%, similar a la que se ha evidenciado en el último tiempo, con bajas marginales de 6,8% (A) y 12,1%, (B) en comparación el período inmediatamente anterior.



Así lo consigna el informe del mercado de oficinas del 1T de 2017 en Santiago, realizado por CBRE que atribuye esta "moderada pero sostenida" disminución de la vacancia A+B en el último año, a la baja producción y al acotado ingreso de nueva oferta en Clase A y una absorción neta de 8% por sobre la superficie ingresada en este segmento.

"No obstante, luego del momento más desafiante del mercado a mediados de 2015 ha mejorado el nivel de actividad, en particular asociado a demanda por oficinas Clase A en respuesta a un mercado de oportunidad y con precios más competitivos", señala Verónica Melys, Research Manager de CBRE.

La ejecutiva anticipa que 2017 cerrará con una tasa de vacancia A+B en torno a 10%, principalmente por una tendencia a la baja en la entrada de nueva superficie y niveles de absorción neta "levemente mayores al promedio de los dos últimos años", afirma.

Para el resto del ejercicio, se espera que algunas empresas continúen trasladándose de edificios Clase B en ubicaciones secundarias a oficinas Clase A en zonas principales "debido a la oportunidad de acceder tanto a precios o condiciones más competitivas", comenta Melys.

Oferta y absorción

La absorción neta -propiedad colocada- alcanzó los 21.157m² en el período del estudio, siendo las zonas de El Golf, Nueva Las Condes y Santiago Centro las que registraron mayor actividad. De acuerdo al informe, El Golf, en particular, continuó con los positivos niveles de absorción de oficinas observados en los últimos meses de 2016, alcanzando los 12.547m² en el 1T de 2017, anotando su mayor nivel desde el 4T de 2014. "En el caso de Clase B, la absorción neta durante el primer trimestre estuvo un 21% sobre el promedio trimestral 2016 y fue equivalente a la nueva oferta recibida en el período. En ese sentido, la demanda mostró cifras positivas en todos los submercados, destacándose en particular las ocupaciones en Vitacura, Las Condes y Providencia", sostiene Melys.

Respecto de la nueva oferta ingresada, señala que si bien estuvo en línea con el promedio de 2016, se espera que ésta disminuya este año en relación al ejercicio pasado. Y estima que el primer semestre deberían ingresar unos 72 mil m².

Según el estudio, la baja progresiva de superficie entrante ha tenido un efecto "estabilizador" en los indicadores del mercado de oficinas en los últimos dos años, en respuesta a una economía menos activa.

Arriendo

Melys indica que durante los dos últimos períodos se ha mantenido una leve tendencia a la baja en los precios de los arriendos de oficinas, producto de una mayor competencia, aunque advierte que la magnitud de la disminución "se ha ido moderando". Detalla, por ejemplo, que el precio promedio de Clase A fue de 0,53UF/m², con un alza marginal de 0,01 UF/m² respecto del 4T de 2016. Un ajuste que estaría explicado por las características de la oferta, el que "debe ser monitoreado en los próximos trimestres para determinar si se trataría de un potencial cambio de tendencia", afirma la ejecutiva.

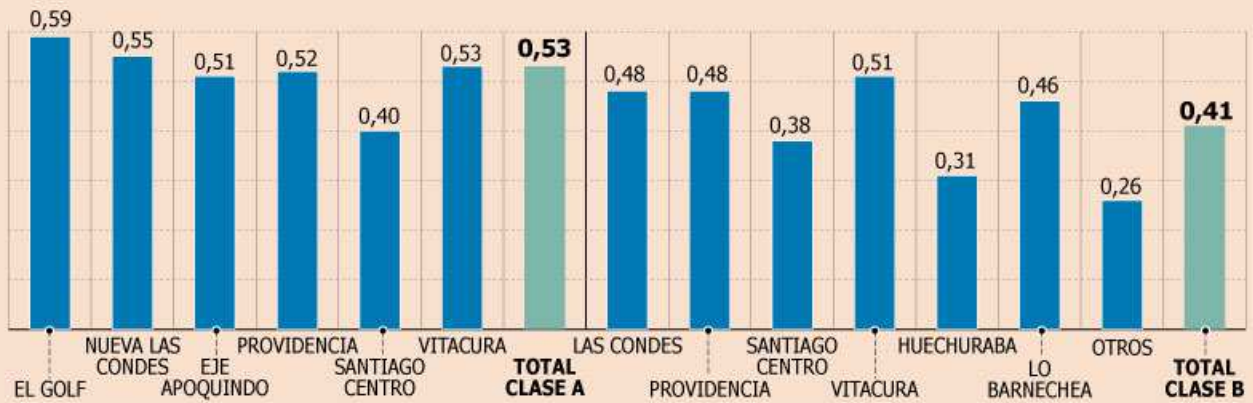
En el caso de Clase B, el promedio descendió desde 0,42 UF/m² en el 4T 2016 a 0,41 UF/m² en el 1T 2017.

MERCADO DE OFICINAS



Arriendo Promedio

UF/M2 /MES



NUEVA OFERTA-M2
EN CONSTRUCCIÓN-M2
VACANCIA %

CLASE A



CLASE B



FUENTE: CBRE, RESEARCH, 1T 2017