

OFICINAS DE SANTIAGO: EVOLUCIÓN Y FUTURO DE UN MERCADO EN EXPANSIÓN

EN BUSCA DE UNA FORMA DE CUANTIFICAR

En las últimas dos décadas, el mercado de oficinas de Santiago experimentó un crecimiento sin precedentes que modificó y continúa cambiando la fisonomía de la ciudad. En Cushman & Wakefield nos preguntamos: ¿Qué factores permitieron esta expansión? ¿Qué nueva infraestructura se incorporó? ¿Qué superficie arrendable se sumó y cómo repercutió en los principales submercados? Con el fin de detectar los desafíos y oportunidades de negocio elaboramos este informe.

Para realizarlo, aplicamos el concepto de Baricentro (que proviene de la geometría) al mercado de oficinas. Tomamos latitud y longitud de cada edificio Clase A y lo ponderamos por la superficie arrendable. De acuerdo con la información que recabamos, ubicamos, en distintos mapas, el punto baricentro para cinco períodos: hasta 1995, 1996-2005, 2006-2010, 2011-2016 y 2017-2020. Además, registramos su evolución histórica y proyección. Los resultados que obtuvimos son más que interesantes y queremos compartirlos con usted.

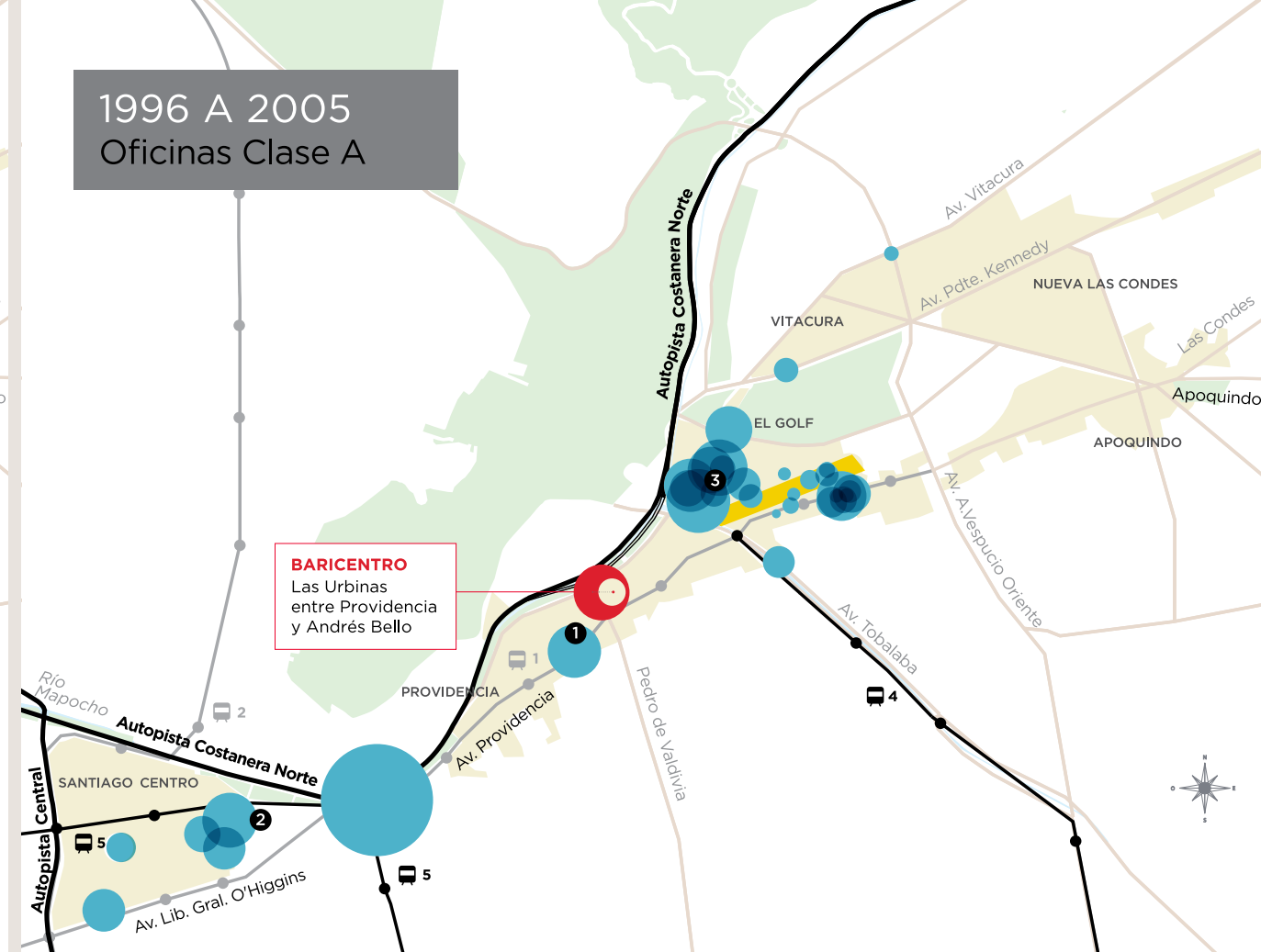


HASTA 1995 Oficinas Clase A



BARICENTRO
La Concepción
entre Providencia
y Andrés Bello

1996 A 2005 Oficinas Clase A



BARICENTRO
Las Urbinas
entre Providencia
y Andrés Bello

MAPA DE UBICACIÓN SANTIAGO DE CHILE



REFERENCIAS

- Superficie de oficinas
- Metro
- Impulsor de infraestructura vial
- Impulsor de superficie

BARICENTRO

Latitud -33,42466375
Longitud -70,61628793

La Concepción entre
Providencia y Andrés Bello.

Zona mixta residencial
y de oficinas Clase B de
mediana altura.

PRINCIPALES IMPULSORES

- Surgimiento del "Sanhattan" como nuevo polo de oficinas en El Golf.
- Inauguración de Línea 1 del Metro, desde la estación San Pablo hasta Escuela Militar.

SUPERFICIE DE NUEVOS EDIFICIOS

204.057 m²

SUPERFICIE TOTAL

204.057 m²

SUBMERCADOS QUE MÁS CRECIERON

- El Golf
- Santiago Centro

EDIFICIOS MÁS RELEVANTES

1. Torre Telefónica
2. Edificio de la Industria
3. World Trade Center

MAPA DE UBICACIÓN SANTIAGO DE CHILE



REFERENCIAS

- Superficie de oficinas
- Metro
- Autopista
- Impulsor de infraestructura vial
- Impulsor de superficie

BARICENTRO

Latitud -33,42197442
Longitud -70,61211363

Las Urbinas entre Providencia
y Andrés Bello (al norte de la
galería Drugstore).

Desplazamiento en el período:
490 m hacia el Nor-Oriente.

PRINCIPALES IMPULSORES

- Consolidación del cono de alta renta.
- Inauguración de la Autopista Costanera Norte, Autopista Central y de las Líneas 4 y 5 del Metro.
- Mejoramiento del espacio público de Apoquindo entre Tobalaba y Escuela Militar.

SUPERFICIE DE NUEVOS EDIFICIOS

378.116 m²

SUPERFICIE TOTAL

574.397 m²

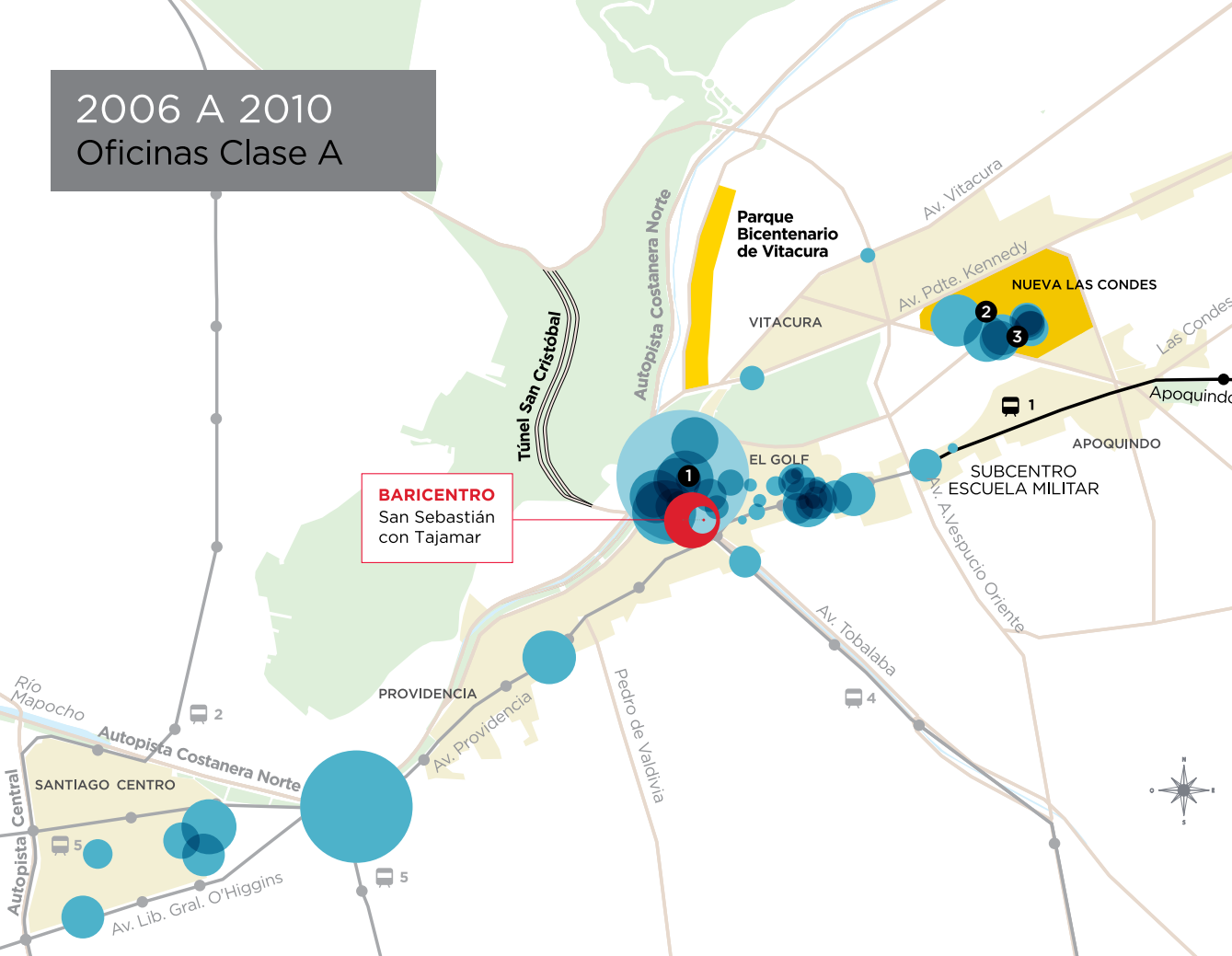
SUBMERCADOS QUE MÁS CRECIERON

- El Golf
- Santiago Centro

EDIFICIOS MÁS RELEVANTES

1. Edificio Palladio
2. Torre Centenario
3. El Bosque 500

2006 A 2010 Oficinas Clase A



MAPA DE UBICACIÓN SANTIAGO DE CHILE



REFERENCIAS

- Superficie de oficinas
- Metro
- Autopista
- Impulsor de infraestructura vial
- Impulsor de superficie

BARICENTRO

Latitud -33,4175117
Longitud -70,60275467

San Sebastián con Tajamar.

Zona de oficinas Clase A y residencial de mediana altura. Desplazamiento en el período: 1000 m hacia el Nor-Oriente.

PRINCIPALES IMPULSORES

- Surgimiento de Nueva Las Condes.
- Inauguración del Túnel San Cristóbal. Extensión de la Línea 1 del Metro, desde la estación Escuela Militar hasta Los Dominicos.
- Inauguración del Subcentro Escuela Militar.
- Parque Bicentenario de Vitacura.

SUPERFICIE DE NUEVOS EDIFICIOS

357.414 m²

SUPERFICIE TOTAL

931.811 m²

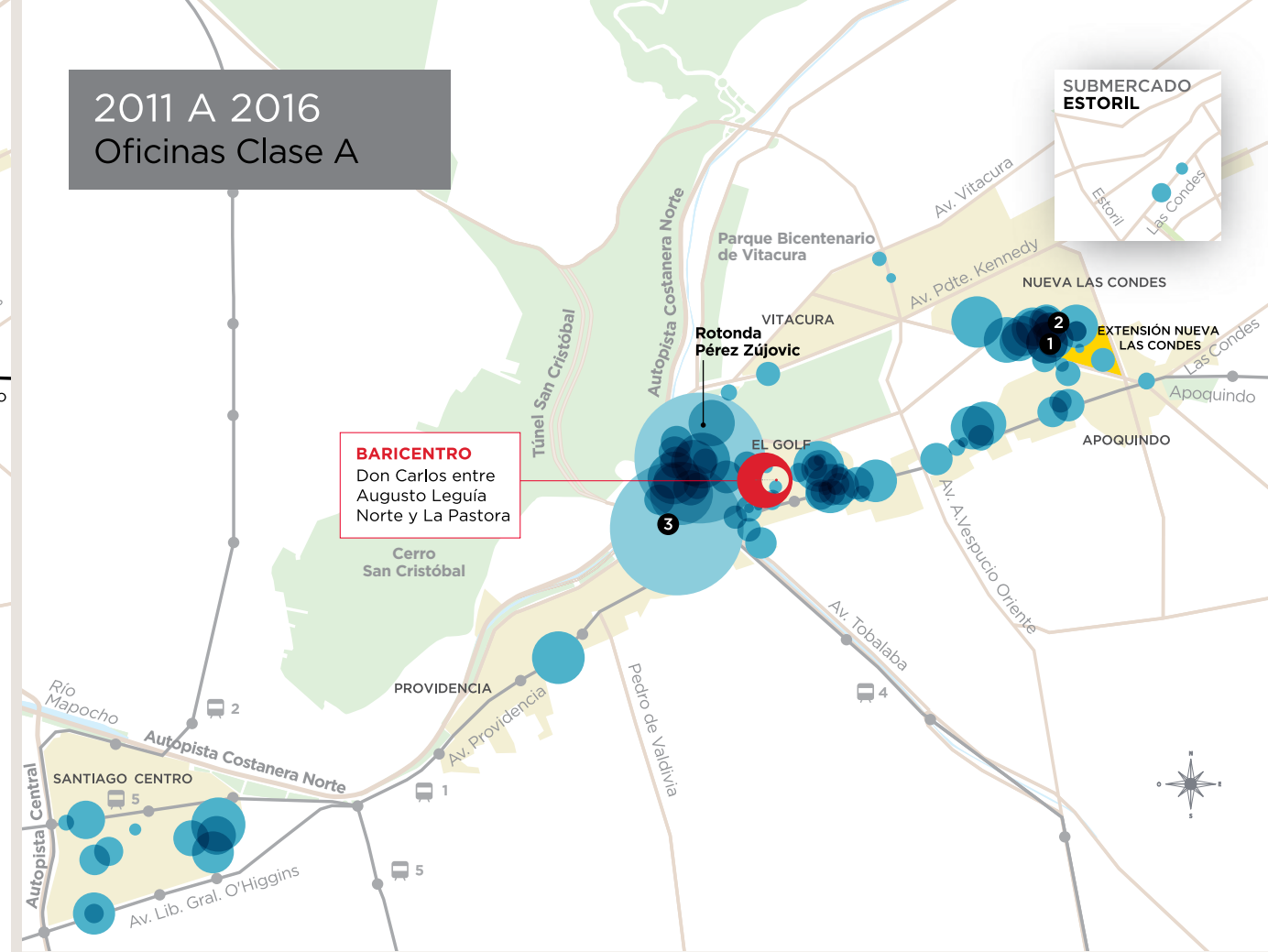
SUBMERCADOS QUE MÁS CRECIERON

- El Golf
- Nueva Las Condes

EDIFICIOS MÁS RELEVANTES

1. Titanium La Portada
2. Torres del Parque I y II
3. Edificio Parque Araucano

2011 A 2016 Oficinas Clase A



MAPA DE UBICACIÓN SANTIAGO DE CHILE



REFERENCIAS

- Superficie de oficinas
- Metro
- Autopista
- Impulsor de infraestructura vial
- Impulsor de superficie

BARICENTRO

Latitud -33,41507597
Longitud -70,59705184

Don Carlos entre Augusto Leguía Norte y La Pastora.

Zona de oficinas Clase A. Desplazamiento en el período: 595 m hacia el Nor-Oriente.

PRINCIPALES IMPULSORES

- Expansión de Nueva Las Condes hacia el Sur, hasta Apoquindo.
- Rediseño de la rotonda Pérez Zújovic, que articula todos los submercados.

SUPERFICIE DE NUEVOS EDIFICIOS

622.789 m²

SUPERFICIE TOTAL

1.622.169 m²

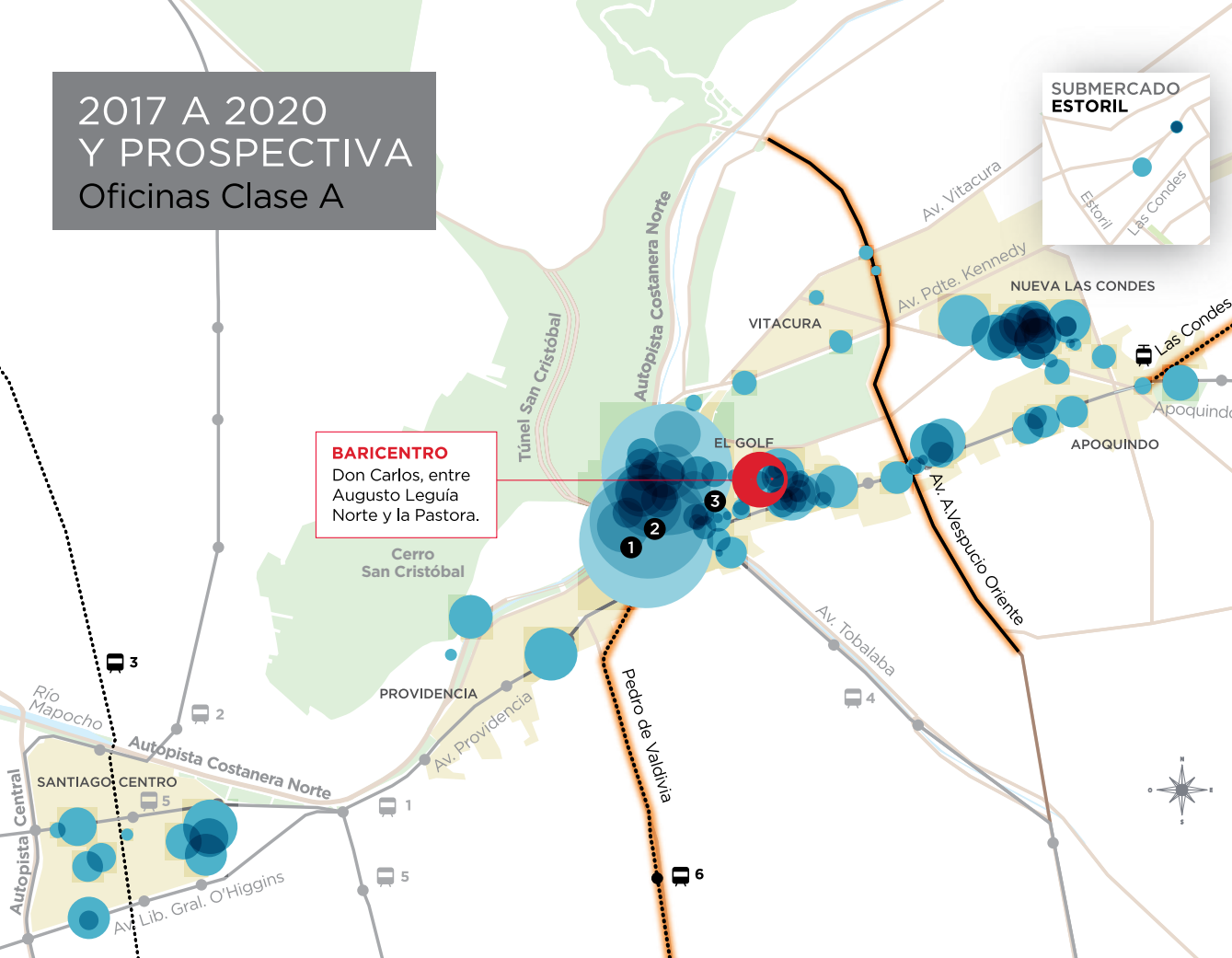
SUBMERCADOS QUE MÁS CRECIERON

- Nueva Las Condes
- El Golf

EDIFICIOS MÁS RELEVANTES

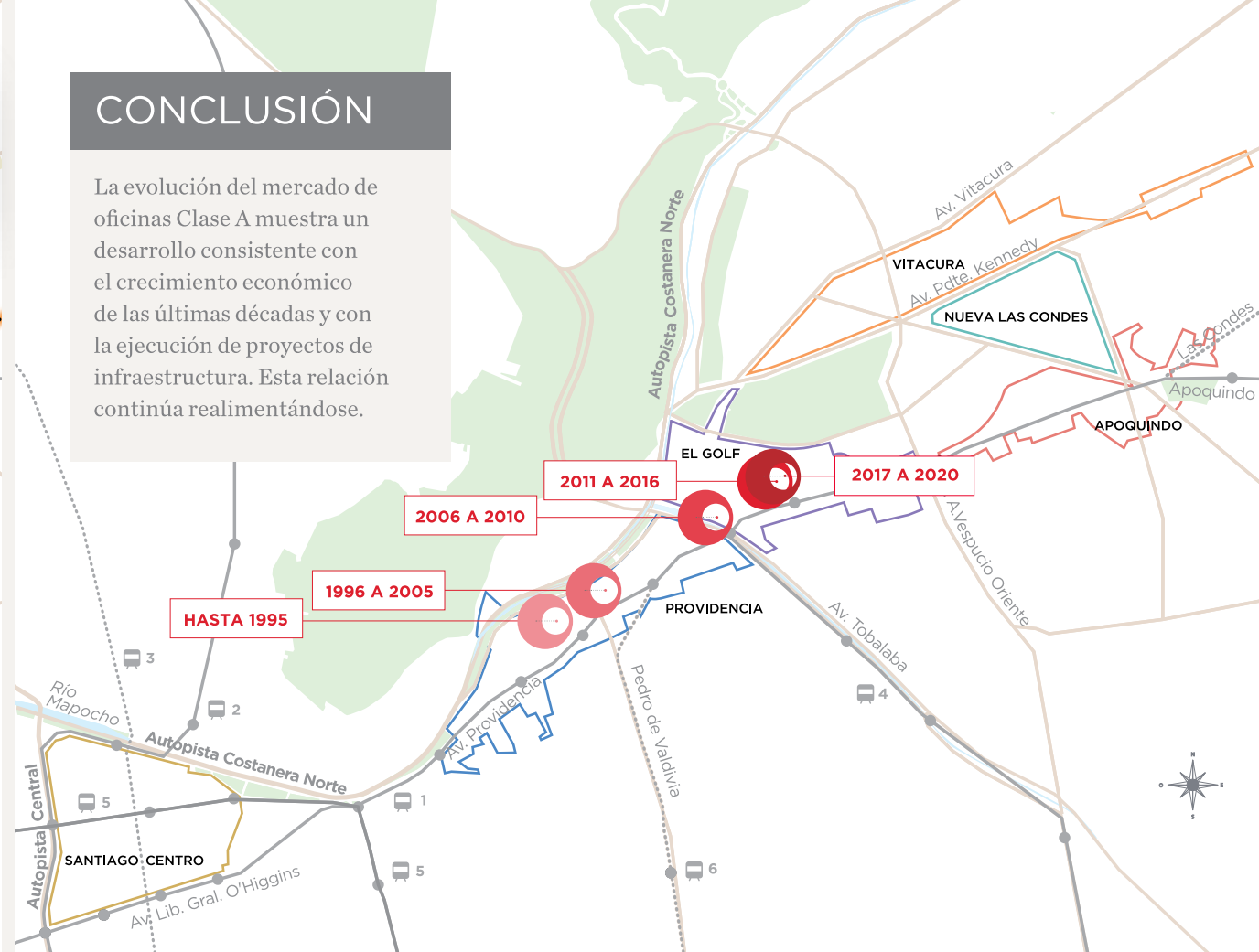
1. De las Artes
2. Cerro El Plomo 6000
3. Costanera Center Torre II

2017 A 2020 Y PROSPECTIVA Oficinas Clase A



CONCLUSIÓN

La evolución del mercado de oficinas Clase A muestra un desarrollo consistente con el crecimiento económico de las últimas décadas y con la ejecución de proyectos de infraestructura. Esta relación continúa realimentándose.



MAPA DE UBICACIÓN SANTIAGO DE CHILE



REFERENCIAS

- Superficie de oficinas
- Tranvía
- Metro
- Metro en construcción
- Autopista
- Impulsor de infraestructura vial
- Nuevos ejes en desarrollo

BARICENTRO

Latitud -33,41495722
Longitud -70,59691701

Don Carlos entre Augusto Leguía Norte y La Pastora.

Zona de oficinas Clase A. El Baricentro permanecerá en el mismo lugar.

PRINCIPALES IMPULSORES

- Inauguración de Américo Vespucio Oriente, de las líneas 3 y 6 del Metro y del Tranvía de Las Condes.
- Eje Américo Vespucio Oriente entre Nueva Costanera y Cristóbal Colón como nueva área de desarrollo.

SUPERFICIE DE NUEVOS EDIFICIOS

324.398 m²

SUPERFICIE TOTAL

1.909.910 m²

SUBMERCADOS QUE MÁS CRECERÁN

- Providencia
- El Golf

EDIFICIOS MÁS RELEVANTES

1. Costanera Center Torre I
2. Costanera Center Torre II
3. Territoria Apoquindo

CONCLUSIÓN

La evolución del mercado de oficinas Clase A muestra un desarrollo consistente con el crecimiento económico de las últimas décadas y con la ejecución de proyectos de infraestructura. Esta relación continúa realimentándose.

LA EXPANSIÓN DEL MERCADO, AL RITMO DEL CRECIMIENTO ECONÓMICO NACIONAL

En Santiago, el Baricentro se ha desplazado progresivamente hacia el Nor-Oriente siguiendo el eje Alameda - Providencia - Apoquindo - Las Condes, para instalarse definitivamente en El Golf en el período 2006-2010. El intensivo desarrollo de oficinas en este submercado, sumado al inventario a incorporar en Providencia, Apoquindo, Vitacura, Nueva Las Condes y Estoril (en orden decreciente) indica que no habrá variaciones significativas en su ubicación hasta el 2020.

En el mediano plazo, prevemos la aparición de Américo Vespucio Oriente entre Cristóbal Colón y Nueva Costanera como nueva área de desarrollo. Ya es posible observar la construcción

de Oficinas Clase A en sus bordes, anticipándose a los beneficios de conectividad y embellecimiento de la autopista subterránea y el parque.

La construcción del Tranvía entre Apumanque y el Mall de La Dehesa impulsará a la Av. Las Condes hacia el Nor-Oriente hasta encontrarse con el submercado Estoril. La línea 6 del Metro podría ayudar a la expansión del submercado Providencia hacia el Sur en torno a la Av. Pedro de Valdivia. La línea 3 del Metro podría estimular el desarrollo de oficinas en torno a Av. Irarrázaval.

En cuanto al volumen de la expansión, luego de un fuerte crecimiento del inventario en las últimas décadas, la producción de oficinas debería estabilizarse hacia el 2020 como resultado de un mercado que se acerca a su madurez.

NUESTRA EMPRESA

Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios, se fundó en New York en 1917. En el año 2000 se estableció la filial Argentina y luego la de Chile. A partir del 2015, ambas se unieron para operar de forma regional. Cushman & Wakefield Cono Sur ofrece una amplia gama de servicios premium orientados a corporaciones e inversores.

La compañía se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados.

NUESTROS SERVICIOS



BROKERAGE

Representación de inquilinos/
compradores.
Representación de propietarios/vendedores.
Oficinas. Locales comerciales. Terrenos.
Propiedades industriales y centros de distribución.



PROJECT MANAGEMENT

Gestión de proyectos.
Sustentabilidad - Green Buildings.



GESTIÓN Y OPERACIÓN DE PROPIEDADES

Property Management. Facility Management.
Administración de consorcios Clase A.
Mantenimiento de edificios.



CAPITAL MARKETS

Valuaciones. Investigación de mercado.
Gestión de inversiones inmobiliarias.



ASSET MANAGEMENT