



# INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

## Estudio de Edificios de Oficinas en el Gran Santiago 2018

### Claves para entender el Mercado

Es conocido que la inversión de las empresas ha decaído en el último periodo en nuestro país, sin embargo la solicitud de permisos de edificación para proyectos de edificación de oficinas se han incrementado levemente por tercer trimestre consecutivo, de acuerdo fuentes consultadas por DRS, lo anterior sumado a una disminución de la vacancia de oficinas, es decir mayores arriendos versus producción de m2, marca una tendencia hacia la recuperación de este mercado.

Esta recuperación es en mayor medida para los proyectos de categoría A y A+ los cuales han reducido su vacancia en alrededor de un 0,3% manteniendo un nivel de producción de m2 constante, en cambio los proyectos categoría B han detenido su producción (nuevos m2 al mercado) lo que ha implicado que su vacancia también ha bajado en 0,9%.

Lo que se espera para los próximos trimestres es una Mantención de esta tendencia y por tanto el inicio de nuevos proyectos de construcción ya que los próximos proyectos a ser entregados (en ejecución) integrará una oferta limitada debido a la contracción de este mercado en los últimos años.

### Clasificación de edificios de Oficinas:

Alto estándar en diseño, ubicación y Terminaciones:

# A+

- ✓ Superficie de Pisos igual a mayor a 600 m2
- ✓ Piso técnico
- ✓ Climatización eficiente
- ✓ Envoltente Eficiente
- ✓ Estándar para certificación Leed
- ✓ Altura entre losas de al menos 3,3 m

Alto estándar en diseño y Terminaciones:

# A

- ✓ Superficie de Pisos al menos de 400 m2
- ✓ Piso técnico
- ✓ Climatización eficiente
- ✓ Envoltente Eficiente
- ✓ Altura entre losas de 3,2 m

Estándar Medio en diseño y Terminaciones:

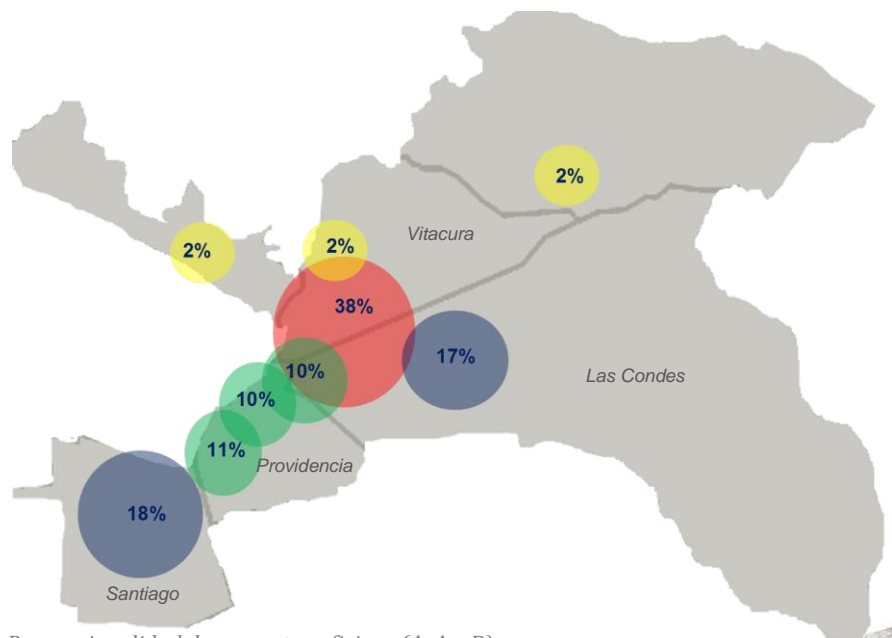
# B

- ✓ Superficie de Pisos al menos de 150 m2
- ✓ Sistema de Climatización
- ✓ Altura entre losas 3,0 m

### Entorno en el Gran Santiago

Los proyectos de oficinas han mantenido, en mayor medida, proporcionalmente su participación en las comunas de Santiago respecto a periodos anteriores, siendo el sector de El Bosque y el Golf, con mayor participación (38%) seguido de la comuna de Santiago (18%) con oficinas tipo B y Nueva las Condes y Providencia con 17 y 11% respectivamente. Sin embargo el sector de Estoril y Dehesa, han reducido su participación alcanzando porcentajes similares a Huechuraba (2%)

Se proyecta para el próximo periodo que esta proporcionalidad se mantenga sin embargo la oferta de nuevos proyectos suba respecto al actual trimestre.



Proporcionalidad de proyectos oficinas (A, A+, B):





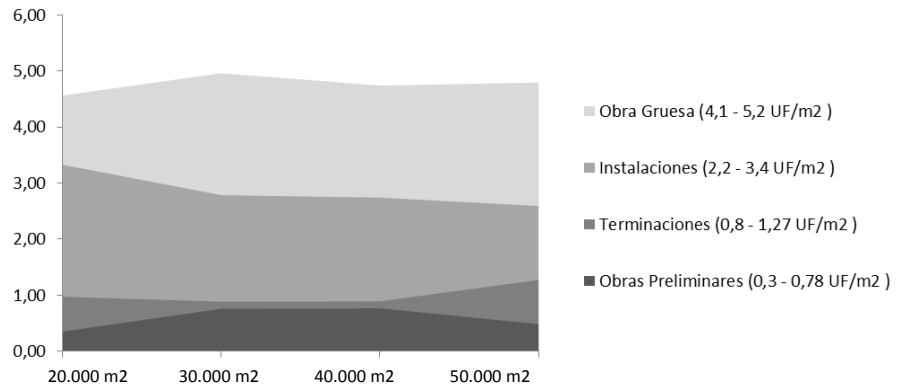
# INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

## Estudio de Edificios de Oficinas Gran Santiago 2018

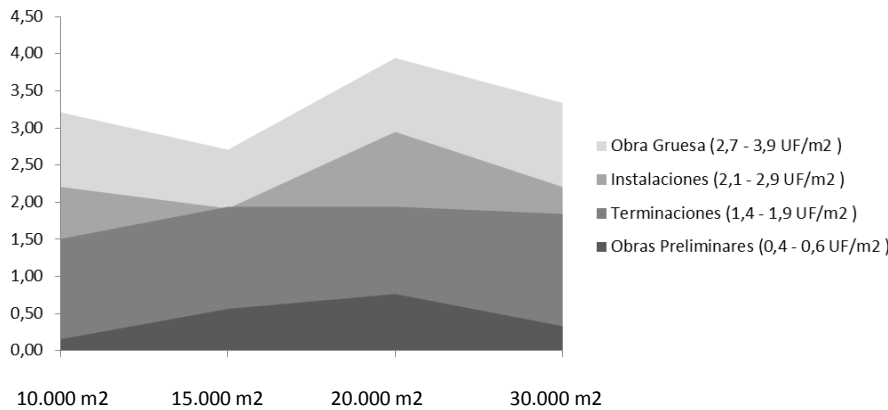
### Indicadores Costos de Construcción Uf/m2

La variación de costos UF/M2 para proyectos de Oficinas, requiere ser analizados separados respecto a la clasificación A+ y A/B ya que éste estándar define el nivel de terminaciones e instalaciones a incorporar. Punto separado a lo anterior es el Muro cortina, el cual es incidente en los costos y por tanto es una especialidad más a las ya consideradas por ello su análisis se realizara más adelante excluyéndose de los valores presentados. Los costos para los proyectos de clasificación A+, muestran una cierta estabilidad UF/M2 siendo los valores promedio representativos del costo efectivo del proyecto al no existir variabilidad. Como se observa en las gráficas la partida más incidentes después de la Obra Gruesa son las Instalaciones relegando las terminaciones solo a Hall y áreas comunes, poco incidentes en el total de presupuesto.

*Variación UF/M2 Edificios A+ (Costos Promedio, Excluido Muro Cortina)*



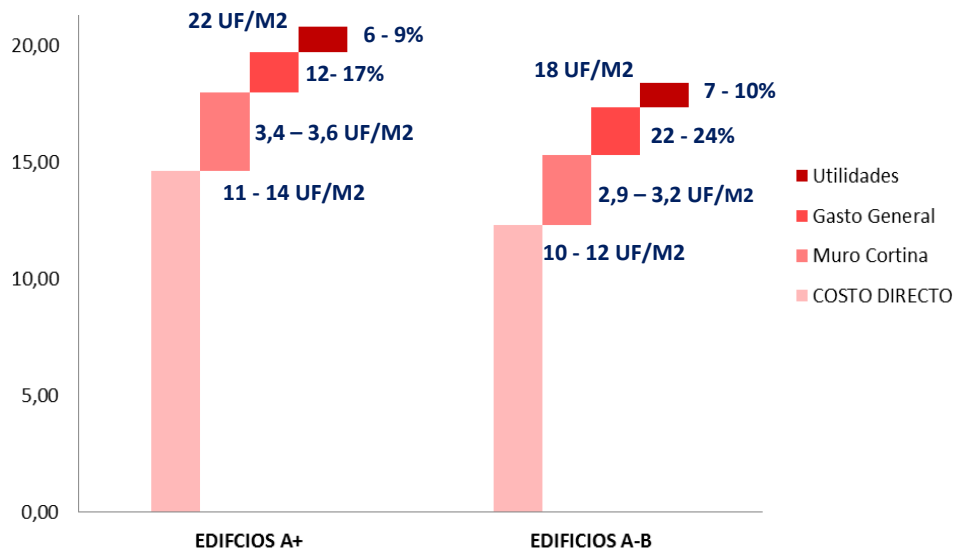
*Variación UF/M2 Edificios B, A (Costos Promedio, Excluido Muro Cortina)*



En proyectos A+ el valor UF/M2 de instalaciones no parece muy alto como indicador sin embargo en UF netas es incidentes ya que son proyectos por sobre los 30.000 m2, además los edificios se construyen sin Habilitación por lo cual un costo importante de montaje es ahorrado y solo se considera el suministro de equipos. Por otro lado los proyectos de clasificación B como indicadores generales son más económicos de construir, sin embargo llama la atención que el índice UF/M2 de terminaciones sea más alto, lo anterior es debido a que en general contemplan poca superficie de subterráneos por tanto las terminaciones de Hall y áreas comunes son más incidentes en el proyecto, pero no muy altas en UF/Netas.

Comparativamente los proyectos de clasificación A+ son un 9% más caros en promedio a los edificios clasificación A-B debido mayoritariamente a su estándar de instalaciones, cabe destacar que los proyectos B son afectados muy fuertemente por el monto de Gasto General y Utilidad, los cuales porcentualmente son mayores a los de clasificación A+ debido a que al ser proyectos de costo directo menor pero igual complejidad, la estructura de organizacional en terreno es amplia y por tanto incidente. Lo anterior extrapolado a los de clasificación A+ no es tan notorio por ser montos en costo directo mayores. Reflejo delo anterior es que para ambos tipos de proyecto el valor UF/Mes de Gasto General fluctúa entre las 2.800 y 3.100 UF/Mes

*UF/M2 neto Edificios A+, A,B*



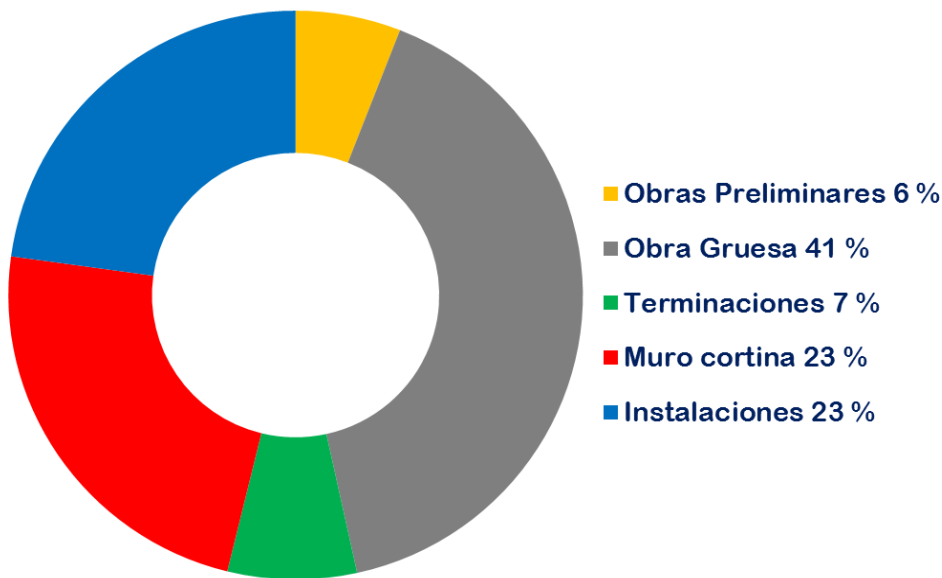


# INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

Estudio de Edificios de Oficinas en el Gran Santiago 2018

## Muros Cortina y Cristales

En los proyectos de oficinas el costo total de la partida de Muro Cortina y/o cristales es muy incidente llegando a un 23% del total del presupuesto y siendo una partida incidente en el avance de la obra en terreno. Por lo anterior es que es importante analizar los factores que inciden en una mayor o menor costos de esta partida.



*Distribución de costos*

Entre las variables más importantes a evaluar respecto al costo de la partida se puede nombrar:

- ✓ Estructuración (Muro Cortina o Cinta Ventana)
- ✓ Tamaño del cristal (Jumbo, Premium, Convencional)
- ✓ Especificación del Termopanel (Relación Cristal, Cámara de aire, Cristal)
- ✓ Coeficiente de sombra

Este último factor es el menos conocido y unos de los más relevantes ya que determina el nivel de confort y/o protección UV que tendrá el recinto.

**“Coeficiente de Sombra:** El coeficiente de sombra (C.S.) es un índice que mide la capacidad de filtrar el calor producido por los rayos directos del sol (radiación de onda corta). Mientras menor sea éste número, mejor performance tiene el cristal. El coeficiente de sombra se calcula dividiendo el factor solar por 0.87, que corresponde al factor solar de un cristal incoloro de 3mm de espesor. El C.S de un cristal de 3mm es 1”

Es así como por ejemplo el valor de un muro cortina puede variar de 5,85 UF/M2 de fachada por un coeficiente de sombra de 0,35 a 6,22 UF/M2 de fachada por uno de coeficiente 0,24 diferencia que implicaría aumentar el valor neto del proyecto en 1,5 UF/M2.





# INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

Estudio de Edificios de Oficinas en el Gran Santiago 2018

## Referencias

**El Mercurio On line** “Fuerte baja anota la vacancia de oficinas clase A, las más sofisticadas del mercado”  
25 enero 2017

<http://www.emol.com/noticias/Economia/2017/01/25/841737/Fuerte-baja-anota-la-vacancia-de-oficinas-clase-A-las-mas-sofisticadas-del-mercado.html>

**Diario Financiero** “Demanda de oficinas supero la producción en el primer trimestre del 2017”.

<http://www.banmerchant.cl/assets/uploads/2017/05/demanda-de-oficinas-.pdf>

**Informe de Mercado Colliers** “Oficinas Clase A+/A - Segundo Trimestre 2017”.

[http://www.colliers.com/-/media/files/latam/chile/office/2017A\\_2T\\_Oficinas.pdf](http://www.colliers.com/-/media/files/latam/chile/office/2017A_2T_Oficinas.pdf)

**Reporte de Mercado GPS** “Reporte Global Mercado Oficinas 2° Trimestre 2017”.

<https://gpsproperty.cl/public/documents/m00r2f2sii7fxkzrdmx6j4uxalev51tvalokyu2wtkofuuvuho.pdf>



Este estudio ha sido elaborado por DRS Gestión Integral de Proyectos, el cual es de carácter informativo y en base a proyectos de Oficinas entre 10.000 y 60.000 m<sup>2</sup>. Los índices y datos presentados son representativos y en base a proyectos vigentes, sin embargo, cada proyecto contiene particularidades que deben ser estudiadas según sea el caso. Contacto: drs@drs.cl/56227544100.