



II TRIMESTRE | 2009

COLLIERS INTERNATIONAL | MERCADO DE OFICINAS

Gran Área Metropolitana

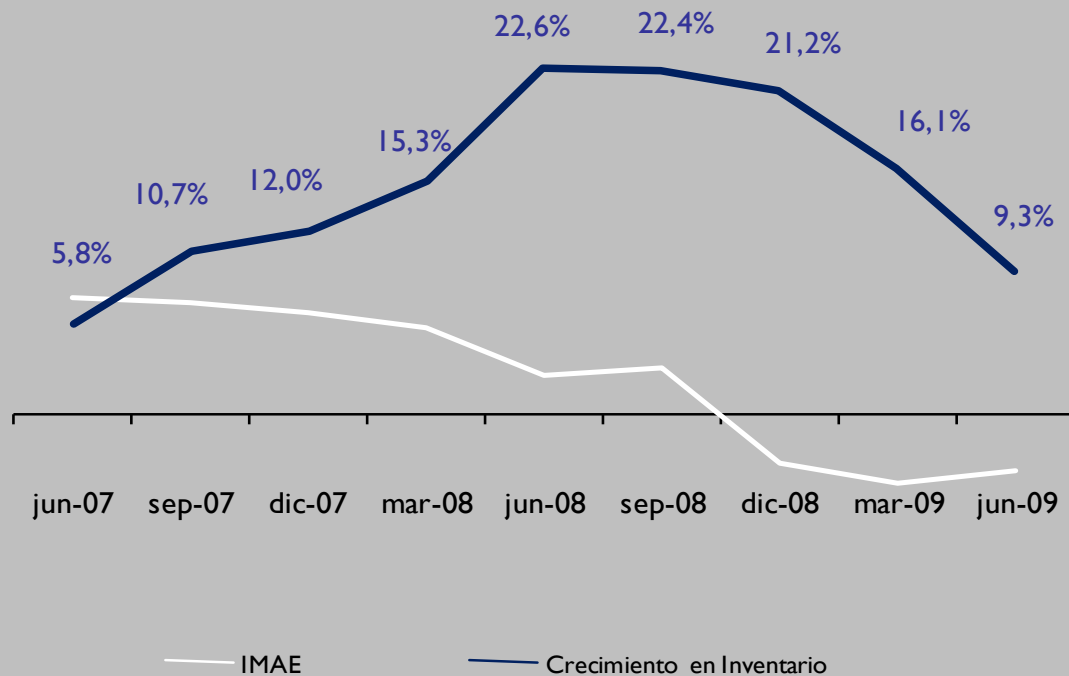
Preparado para: Comité de Economía y Finanzas de Amcham.



COLLIERS
INTERNATIONAL

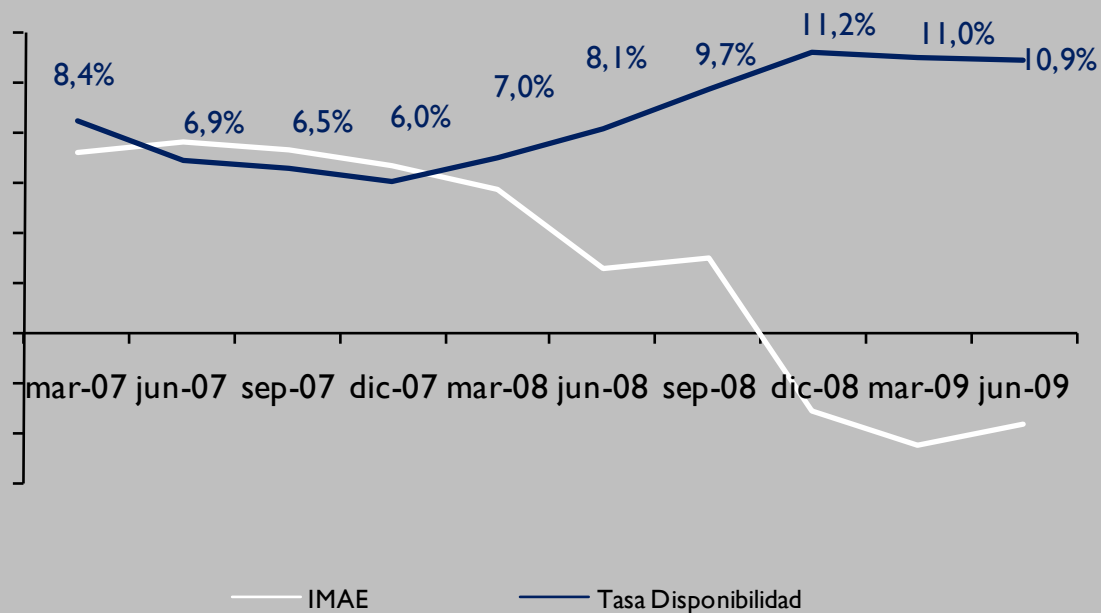


IMAE y Crecimiento en Oferta (interanual)



La fuerte tendencia en el crecimiento interanual de la oferta, ha venido disminuyendo desde el último trimestre del 2008, esto se debe principalmente a la contracción económica y la restricción crediticia.

IMAE y Crecimiento en Oferta (interanual)



La Tasa de Disponibilidad comienza a mostrar tendencia a la baja por la falta de Nueva Oferta y la creciente demanda en el Sector Servicios.



Mercado Inmobiliario de Oficinas

	Junio 2008	Junio 2009	Variación Interanual	
Inventario en m ²	714.373	780.873	9%	▲
Tasa de Disponibilidad	8,1%	10,9%	35%	▲
Precio Promedio	\$15,90	\$16,50	4%	▲
Costo de Mantenimiento	\$1,64	\$1,79	-	◀▶

Respecto a Marzo 09

- Crecimiento en Inventario ▼
- Tasa de Disponibilidad ▼
- Precio de Renta ▼
- Costo de Mantenimiento ◀▶



II TRIMESTRE | 2009

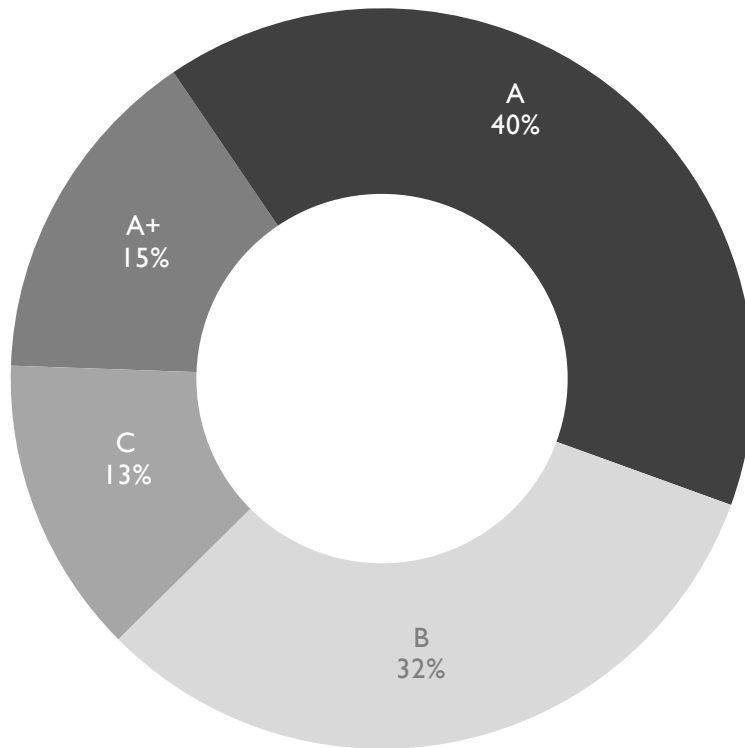
COLLIERS INTERNATIONAL | MERCADO DE OFICINAS

Análisis por Clase



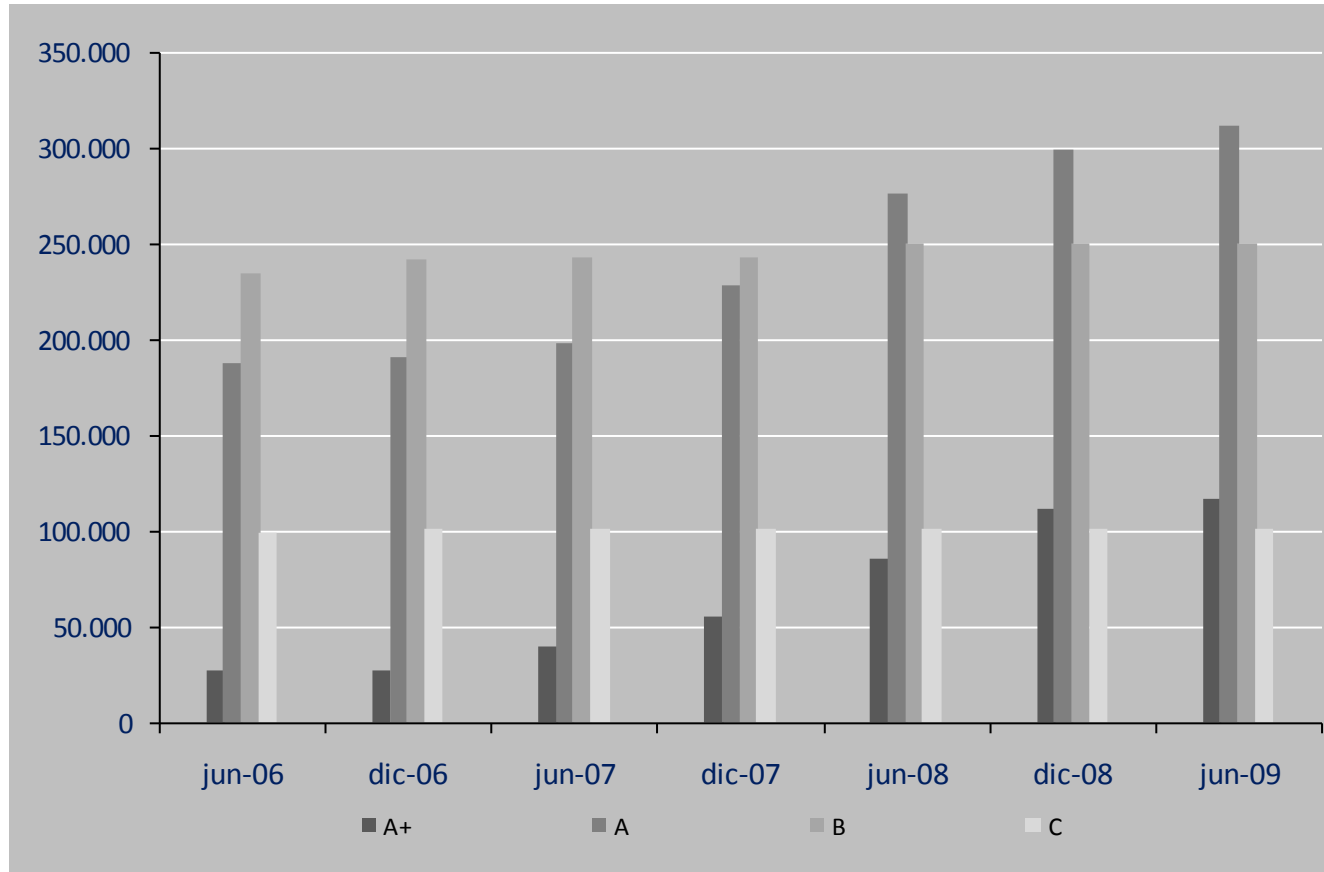
Our Knowledge is your Property

Composición del Inventario por Clase

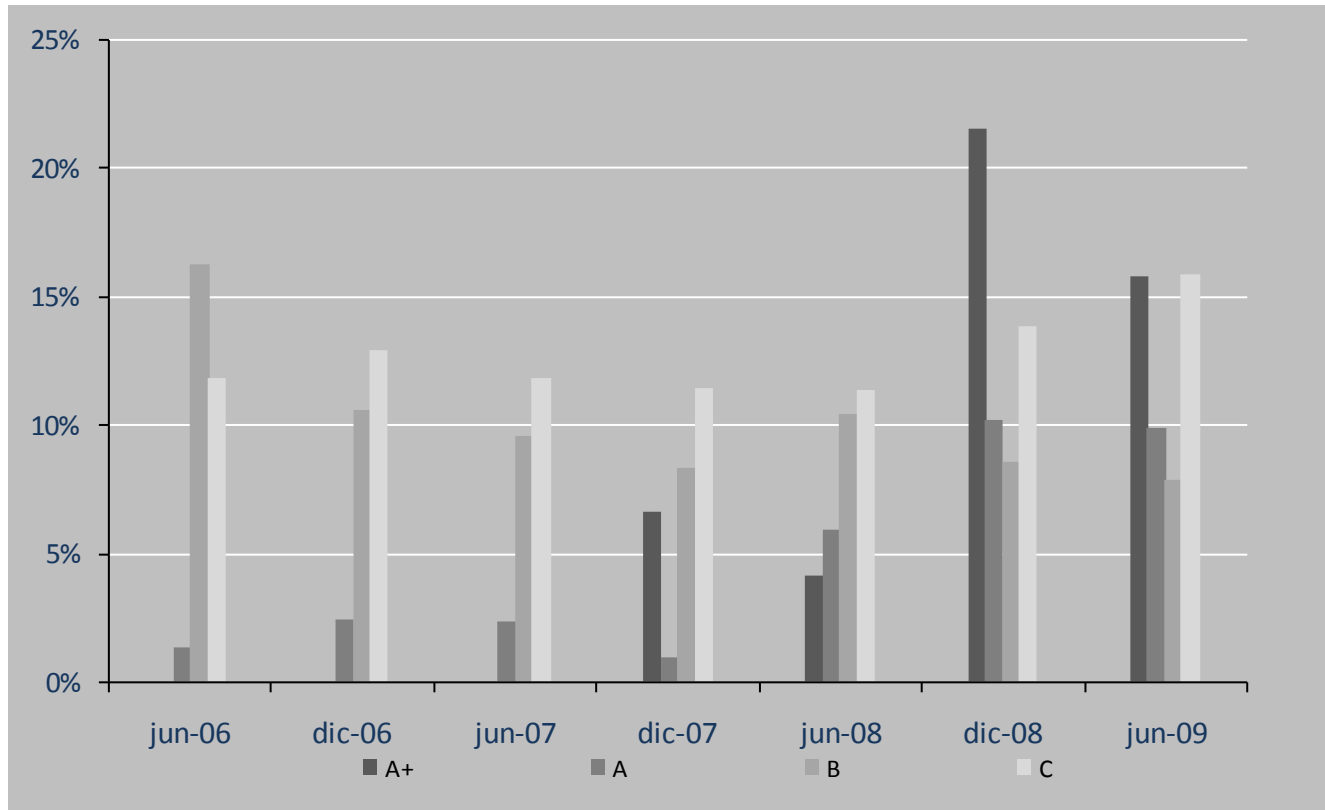


El Sector Servicios, que ocupa la mayoría de inmuebles Clase A, la consolida como la Clase que mantiene los más altos niveles de Oferta. La alta demanda de espacios requeridos por empresas multinacionales, que buscan espacios que permitan alta densidad de empleados con precios competitivos, ha motivado este crecimiento.

Crecimiento del Inventario jun 06 - jun 09



Disponibilidad Histórica jun 06 - jun 09

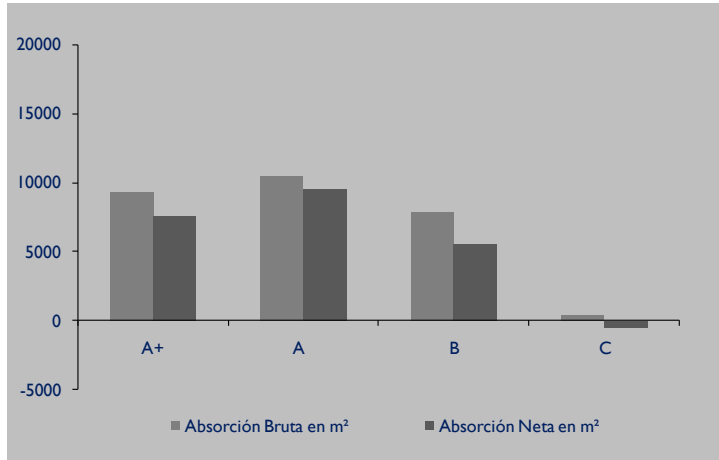


Demanda Trimestral por Clase

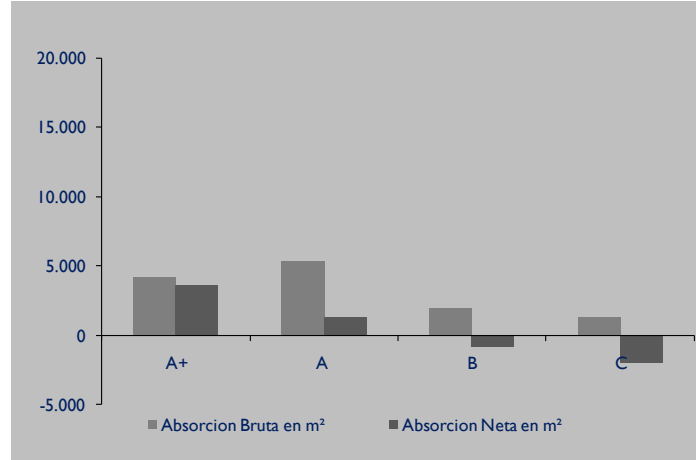
Sep 08 – Jun 09



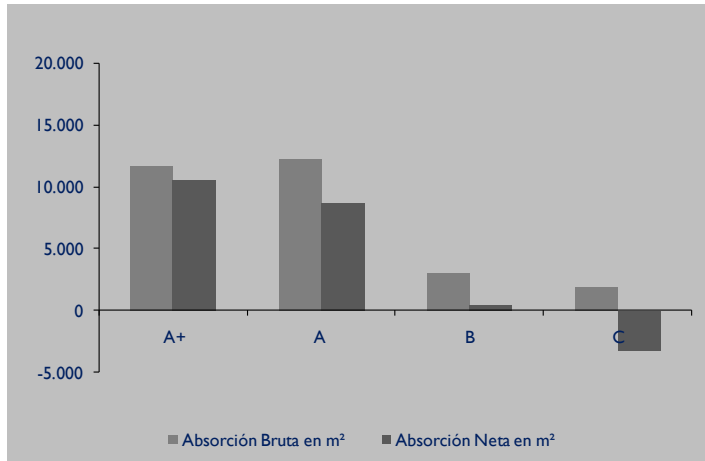
Absorción Bruta y Neta Trimestral Sep 08



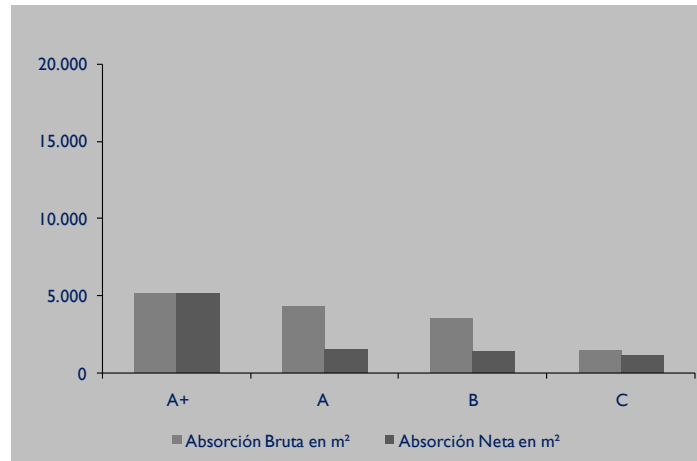
Absorción Bruta y Neta Trimestral Dic 08



Absorción Bruta y Neta Trimestral Mar 09



Absorción Bruta y Neta Trimestral Jun 09



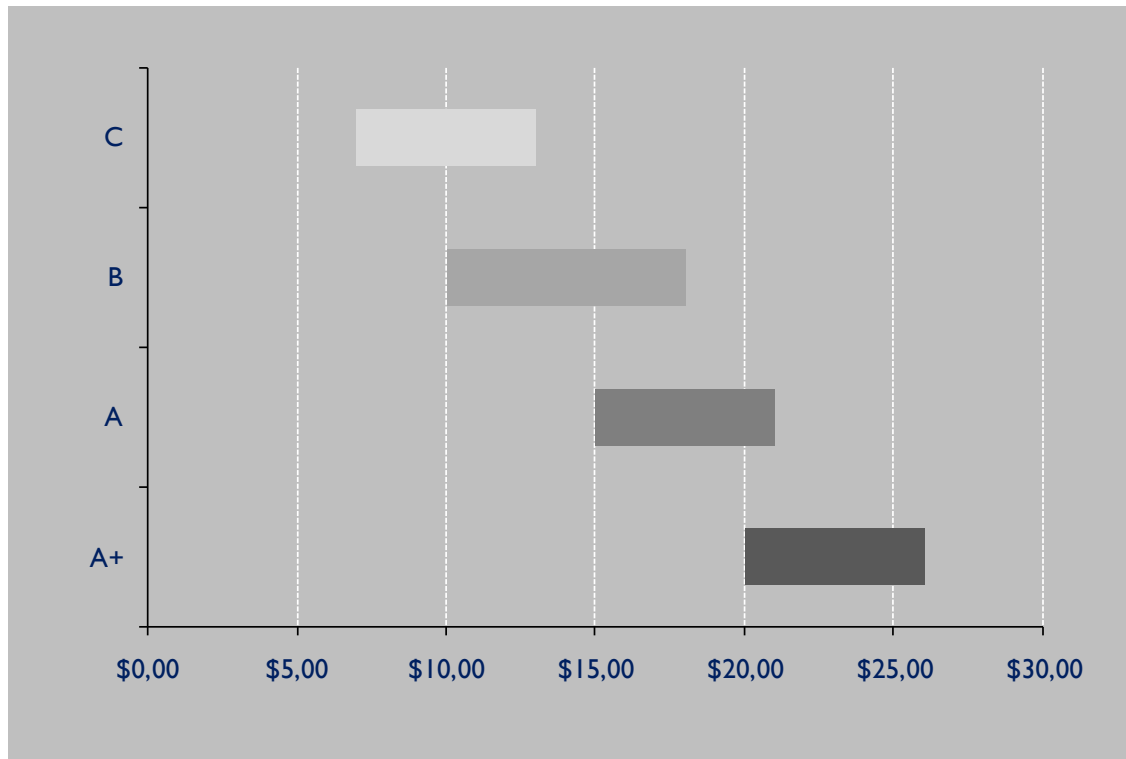


Precios de renta por Clase (Interanual)

Clase	jun-07	Var (07-08)	jun-08	Var (08-09)	jun-09
A+	\$20,87	6,25% ▲	\$22,17	4,38% ▲	\$22,83
A	\$17,11	0,55% ▲	\$17,21	8,42% ▲	\$18,45
B	\$13,14	3,06% ▲	\$13,54	2,73% ▲	\$13,95
C	\$9,95	4,41% ▲	\$10,39	2,87% ▲	\$10,76

Rangos de Precio por Clase

Mayor Precio de Renta: \$26.00/ m².

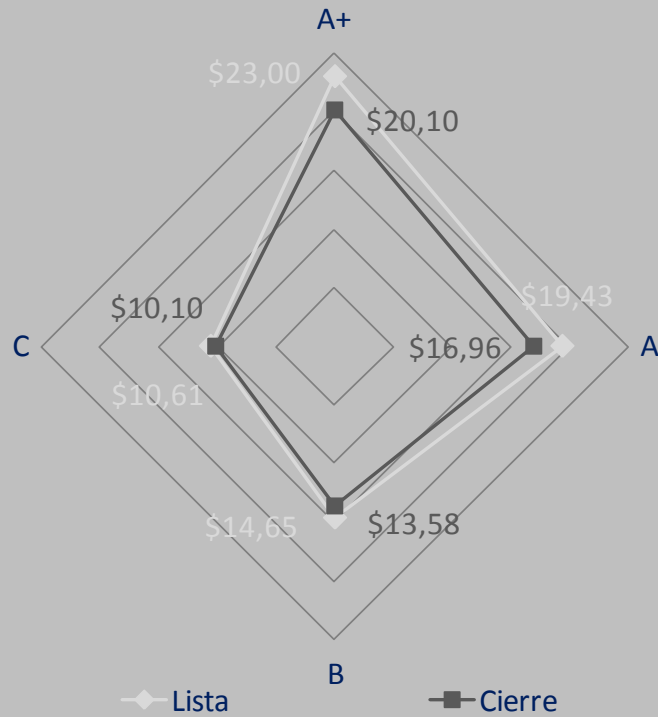


Los datos que se muestran en este gráfico corresponden a precios de lista en obra gris.

Generalmente, estos espacios vienen acompañados de un TIA en el rango de \$150.00 a \$300.00 por metro cuadrado.

Precio de lista vs. Precio de Cierre por Clase

Descuentos:



Clase	Descuento %
A+	12,6%
A	12,7%
B	7,3%
C	4,8%



II TRIMESTRE | 2009

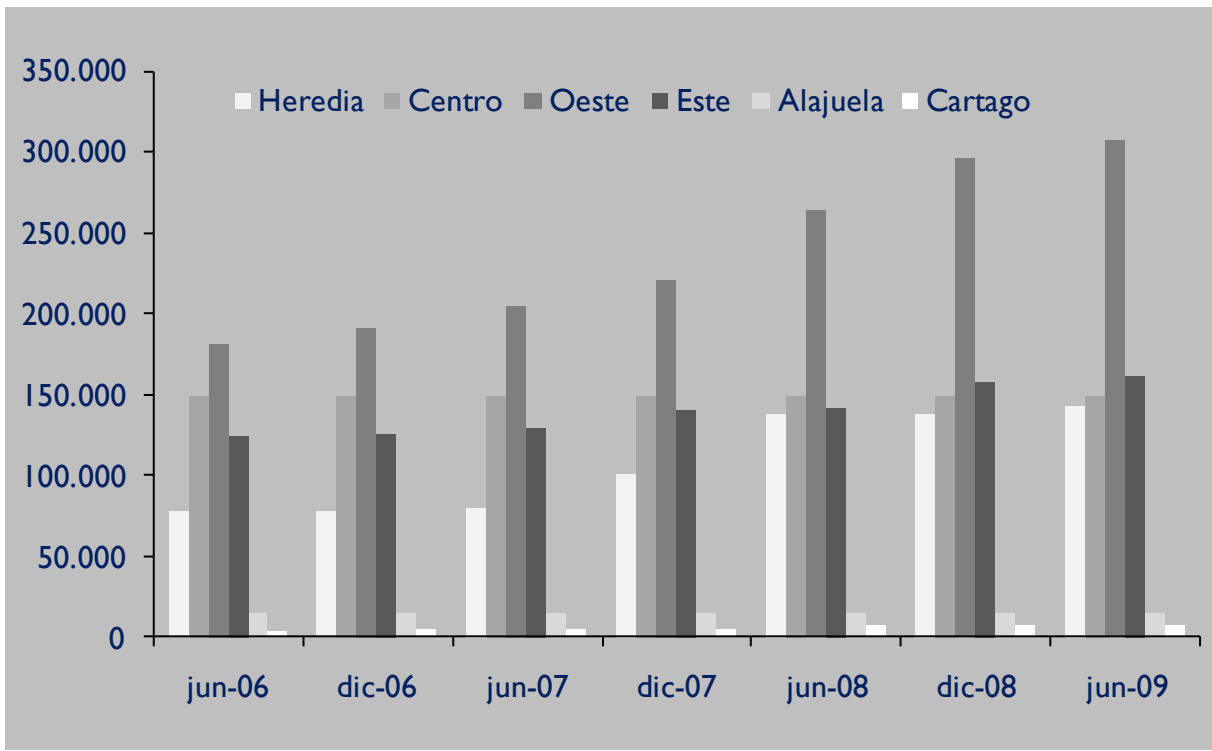
COLLIERS INTERNATIONAL | MERCADO DE OFICINAS

Análisis por Sector



Our Knowledge is your Property

Crecimiento del Inventario por Sector (Jun 06 – Jun 09)

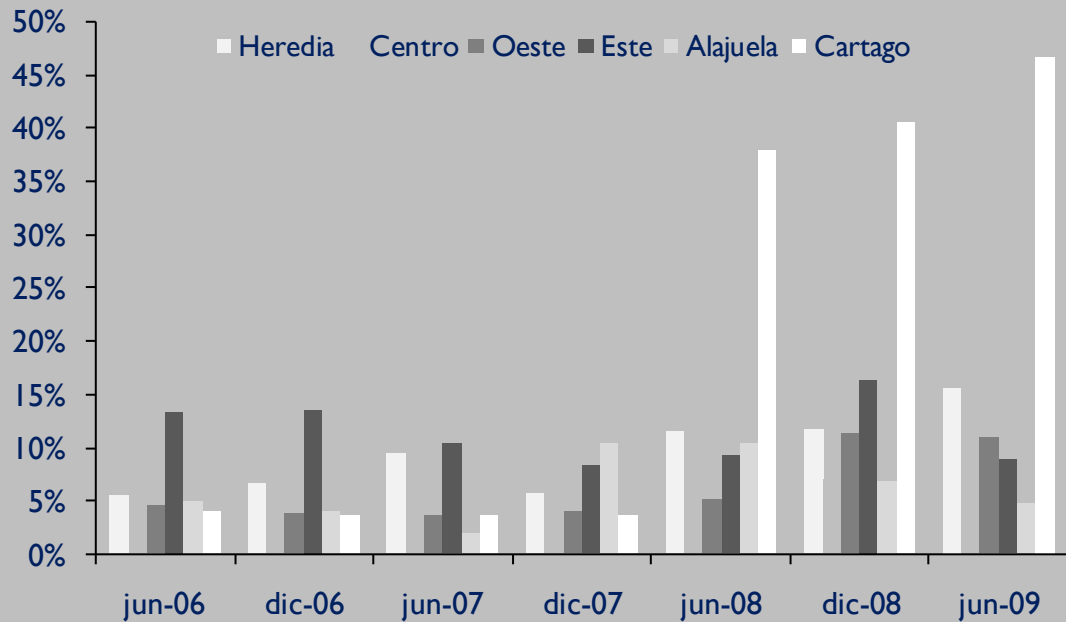


El Sector Oeste continúa mostrando el mayor crecimiento en oferta distribuido principalmente en proyectos Clase A+ y A.

En Heredia el crecimiento se debe a la demanda de espacio por parte de la industria de los servicios.

Disponibilidad Histórica por Sector

Cartago: 46%.
Torre Metrópoli



El aumento en la Tasa de Disponibilidad en Sectores como Heredia y el Oeste, se debe principalmente al ingreso de Nueva Oferta.



II TRIMESTRE | 2009

COLLIERS INTERNATIONAL | MERCADO DE OFICINAS

Nuevos Proyectos



Our Knowledge is your Property

Inventario, Nueva oferta, Proyectos en construcción y Proyectos a Futuro.



Clase	Inventario Actual m ²	Nueva Oferta (Mar 09 - Jun 09)	Nueva Oferta (Jun 08 - Jun 09)	Proyectos en Construcción	Nuevos Proyectos
A+	116.600	5.000	36.600	-	
A	312.681	13.100	28.480	67.410	303.957
Total	429.281	18.100	65.080	67.410	303.957