

Oficinas Q1 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

7,40%
Índice de Vacancia



-23.197
Absorción neta, (m²) Q1 2021



0,57
(*) Precio de arriendo



INDICADORES ECONÓMICOS Q1 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

10,29%
Tasa de desocupación (Q4.20)



15,18%
Variación PIB (Q4.20)



2,8%
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)



(*) Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m² /Mes
Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 268/ 8 Marzo de 2021 (INE)

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

El primer trimestre presenta una vacancia de 7,40%, siendo un 23% superior con relación al cierre del año 2020 y mostrando la persistencia de los problemas generados por la baja actividad económica, en consecuencia de la incertidumbre generalizada y las cuarentenas.

En cuanto al nivel de arriendo del trimestre, ha llegado a 7.913 m², siendo la mayor cifra en el transcurso de la pandemia, aunque aún lejana de la absorción promedio del primer trimestre que, en los últimos 3 años, fue de 24.800 m². El gran desafío para este año será la recuperación económica que está directamente influenciada al proceso de vacunación y a la efectividad de las medidas sanitarias correspondientes.

En caso contrario, se podría esperar un aumento en el sub arriendo, el cual ha demostrado ser una excelente opción que permite hacer uso de oficinas premium a precios más asequibles para los arrendatarios siendo, en consecuencia, una manera de mantener el flujo de ingresos para los propietarios

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta trimestral llega a -23.197 m², dando como resultando una liberación de espacios en el primer trimestre equivalente a toda la absorción neta acumulada durante el año 2020 (-22.085 m²). Por otro lado, los submercados con mayor superficie arrendada corresponden a Nueva Las Condes y Apoquindo con 4.662 m² y 1.048 m² respectivamente, destacando en el primero a una empresa del rubro de tecnología como el mayor arrendatario, absorbiendo el 65% de esta superficie en el edificio Vista 360.

En cuanto a los submercados que ofrecen mayor disponibilidad, éstos corresponden a Nueva Providencia (36.418 m²), El Golf (30.358 m²) y Nueva Las Condes (22.480 m²), los cuales han presentado precios estables desde la pandemia, registrando un descenso no mayor al 1,7%.

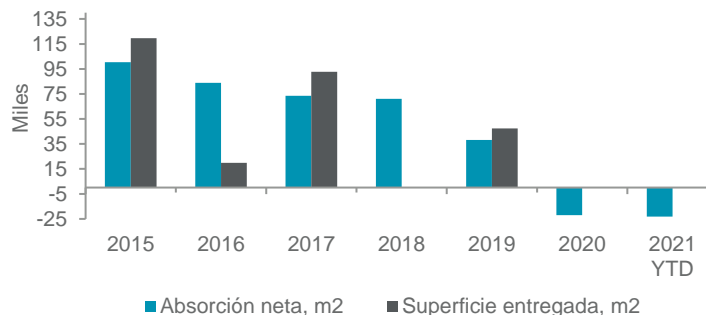
PRECIO:

El mercado total desciende a un precio de 0,57 UF/m². El submercado Santiago Centro es el que nuevamente representa un mayor descenso, de 3,6%, llegando a 0,39 UF/m², siendo el submercado con los precios históricos más bajos desde el año 2016.

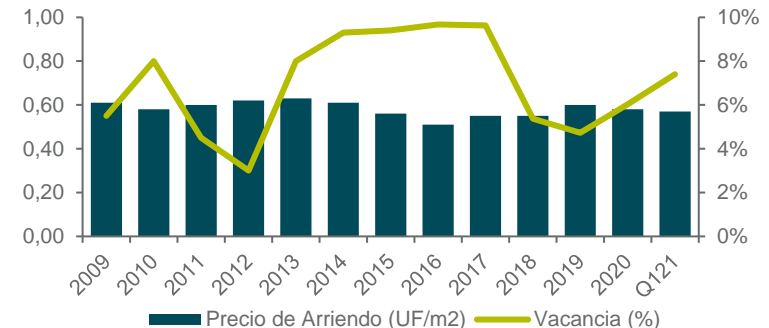
Por su parte, el submercado Providencia representa un aumento trimestral, pasando de 0,49 UF/m² a 0,53 UF/m², producto de una mayor liberación de superficie que incluye mobiliario, lo cual es una opción de ahorro en el acceso para nuevos arrendatarios y un generador de ingresos económicos para las empresas que poseen espacios ociosos.

En cuanto a los precios medidos en dólares se mantienen estables, respecto al trimestre anterior, con un valor de USD 23,14/m², explicado por la devaluación del dólar en función a la mayor impresión de billetes por parte de Estados Unidos y por la variación de la UF.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Las proyecciones de crecimiento económico han aumentado para este año en un rango de 6 a 7 % y no muestran cambios relevantes para los años siguientes. Dicho aumento se debe a la rápida recuperación mostrada por China y otros socios comerciales, los que han elevado las exportaciones chilenas del cobre, cuyo precio ha superado los USD 4 la libra, algo no visto desde el año 2011 y que se sustenta por el alza de producción global.

Sin embargo, es alta la incertidumbre producto de los riesgos por la pandemia y el largo proceso de vacunación, sumado a la posibilidad de una nueva ola de contagios y la aparición de nuevas cepas del virus.

Por otra parte, se han registrado niveles de inversión más bajos debido a la alta incertidumbre y a la carga financiera de las empresas, mientras que, la inflación tendrá un aumento transitorio hasta cerca del 4% en los próximos meses, afectado por los mayores precios proyectados en el petróleo.

Por último, se estima que el efecto del confinamiento afectará negativamente la economía durante el segundo trimestre, pero, se prevé una fuerte recuperación para el segundo semestre en la medida que se alcance la esperada “inmunidad del rebaño”.

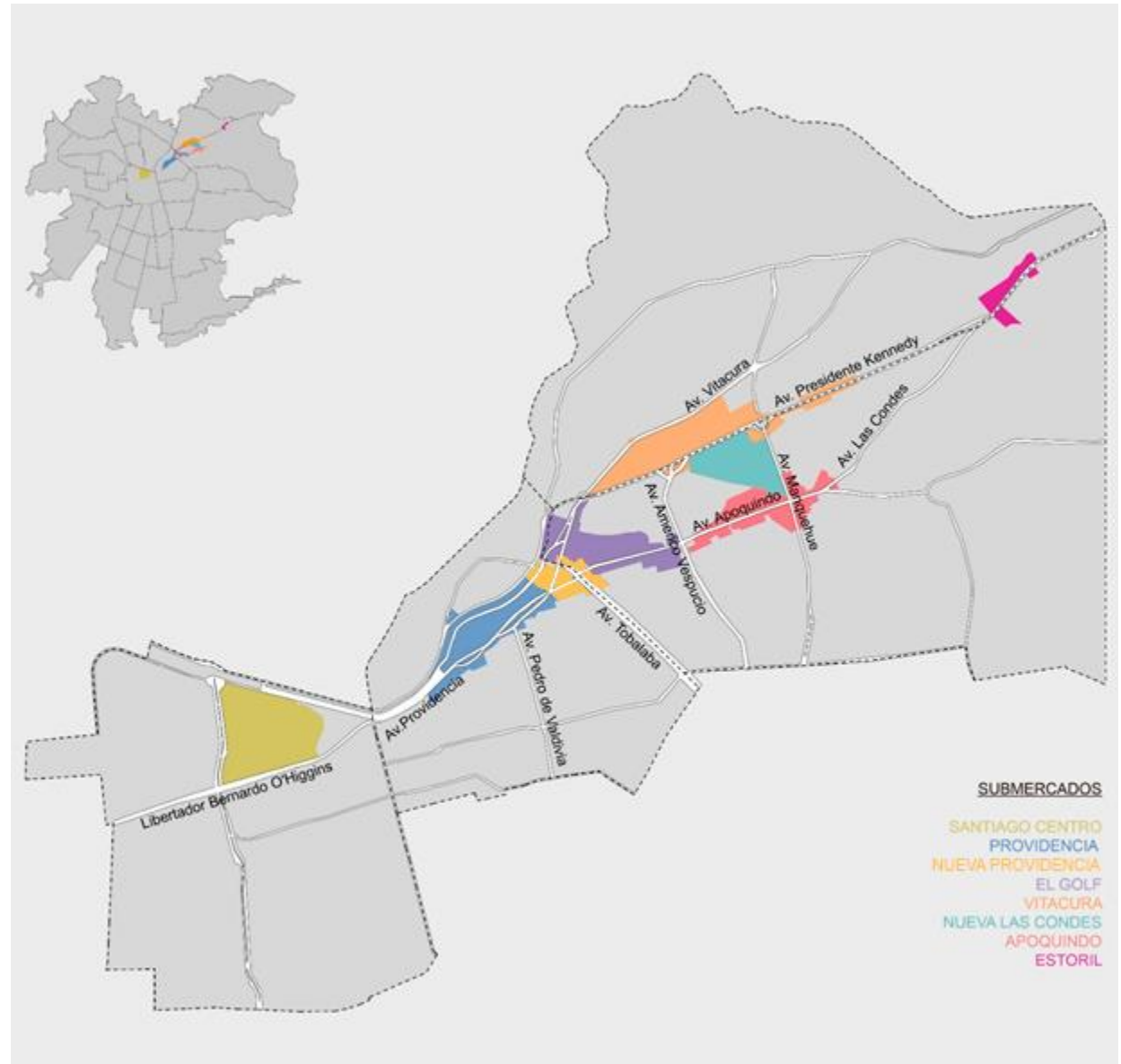
PANORAMA FUTURO

Los proyectos del año 2020 fueron postergados, en principio para este año debido a la pandemia, proyectándose un ingreso de 116.189 m² repartidos entre los submercados de Nueva Providencia, Providencia, Nueva Las Condes y el Golf.

El submercado de “Nueva Providencia” es el que adicionaría mayor superficie, el cual incluye los proyectos de “Mercado Urbano Tobalaba” con 35.404 m² y el remanente del Costanera Center, 44.064 m², (sujetos a permisos municipales), sumando 79.468 m². En segundo lugar se encuentra el submercado Nueva las Condes, que aportaría 21.264 m² durante el segundo semestre con el proyecto “Nueva Córdova”.

En caso de que se mantengan las previsiones económicas, podría esperarse una vacancia entre el 10 y 11% para fin de año, con el supuesto de que los proyectos mencionados no presenten postergaciones y que no ingresen al mercado prearrendados.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

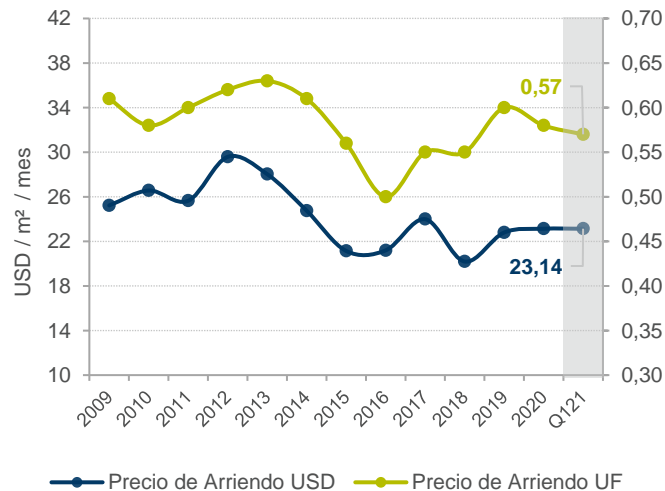
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCION (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m ² /MES) (***)
El Golf	717.007	43	30.358	4,23	-8.109	44.247	-	23,14	0,57
Nueva Las Condes	377.713	22	22.480	5,95	-2.582	21.264	-	23,14	0,57
Apoquindo	187.915	12	12.011	6,39	-7.129	-	33.239	22,73	0,56
Estoril	30.809	4	2.582	8,38	-747	-	-	17,86	0,44
LAS CONDES	1.313.444	81	67.431	5,13	-18.567	65.511	33.239	22,73	0,56
Santiago Centro	195.598	11	13.659	6,98	-1.698	-	-	15,83	0,39
Providencia	50.510	2	5.337	10,57	-2.604	50.678	93.315	21,51	0,53
Nueva Providencia (*)	98.392	6	36.418	37,01	-328	-	-	26,39	0,65
Vitacura	40.144	4	2.733	6,81	0	-	-	23,54	0,58
TOTAL SANTIAGO	1.698.088	104	125.578	7,40	-23.197	116.189	126.554	23,14	0,57

(*) Corresponde a un nuevo submercado generado desde 2021.

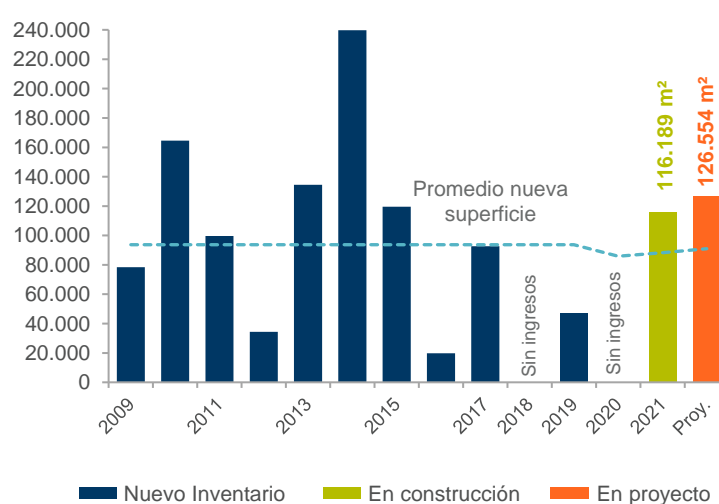
(**) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

(***) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajutable de acuerdo a la inflación del mes anterior. Su valor es determinado por el Banco Central de Chile de acuerdo al valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE); su código ISO 4217 es CLF. Su valor al 17 de Marzo 2021: 1 UF = CLP \$ 29.368,26 = USD \$40,59; 1 USD = CLP \$ 723,47.

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO UF / M² / Mes vs. USD / M² / Mes



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage

+56 232 539 610

Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com

VICTOR MUÑOZ

Market Research Assistant

+56 232 539 623

Victor.muñoz@cushwake.com

cushwakechile.com

PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o siga a @CushWake en Twitter.

©2021 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.