

Cambio Interanual Previsión 12 meses

8,02%

Índice de Vacancia



5.916

Absorción neta, (m²) Q3 2021



0,55

(*) Precio de arriendo



INDICADORES ECONÓMICOS Q3 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

9,93%

Tasa de desocupación (Q2.21)



4,20%

Variación PIB (Q2.21)



4,8%

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 274 / 8 de Septiembre 2021 (INE)

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

El tercer trimestre del año cierra con una vacancia de 8,02%, siendo un 1,33% menor respecto al trimestre anterior y 53% superior a nivel interanual. Este pequeño descenso en la vacancia se debe a un mejor rendimiento en el arriendo de los submercados: Apoquindo, Nueva Las Condes y Nueva Providencia. Por otra parte el submercado de Santiago Centro vuelve a mostrar un aumento en la disponibilidad llegando a 8,97% con un precio de 0,38 UF/m², el valor más bajo desde 2016.

En el último trimestre se ha notado un aumento en la tendencia a la asistencia presencial a los lugares de trabajo, sin embargo y a pesar de que los datos de absorción neta reafirman esta tendencia, aún es muy pronto para reafirmar una retorno masivo a las oficinas. Se debe considerar que todavía quedan varios factores por resolver como la continuidad en el proceso de vacunación, las prácticas implementadas de aforos reducidos y la real incidencia del teletrabajo y trabajo híbrido.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta de este trimestre llega a 5.916 m², siendo la primer cifra positiva luego de 12 meses con niveles negativos, es decir que se liberaba más superficie de la que se arrendaba. Los submercados que aún no experimentan esta pequeña recuperación son: Santiago Centro y El Golf, quienes presentan una absorción negativa de 3.137 m² y 2.751 m², respectivamente.

El submercado de Apoquindo destaca por tener la mayor cantidad de superficie arrendada, 4.670 m², siendo alquilada en su mayoría por empresas del rubro servicios empresariales.

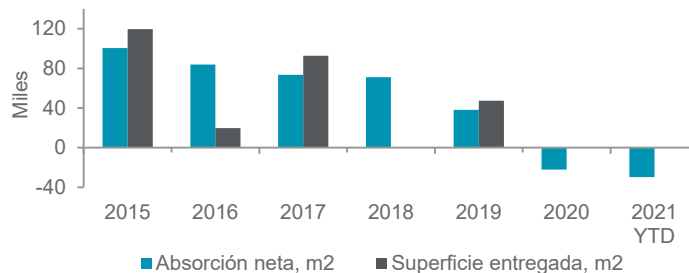
Aún se pueden encontrar oportunidades, especialmente por la postura de los propietarios, quienes están dispuestos a negociaciones y flexibilización de contratos, lo que ha provocado una migración de algunas empresas hacia barrios con mejor conectividad, servicios y nivel de edificios, ubicándose en el lado oriente de Santiago. Así también, los submercados de Providencia y Santiago Centro, presentan disponibilidades contiguas que incluyen mobiliario, siendo una alternativa para bajar lo costes de traslado.

PRECIO:

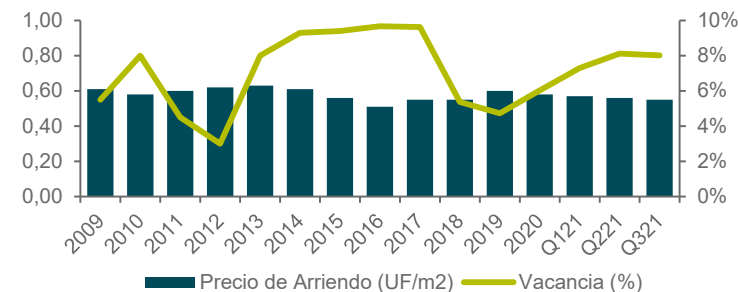
El precio experimenta un descenso trimestral de - 1,84%, mientras que a nivel interanual experimenta una caída de 5,17%, llegando a 0,55 UF/m². Esto se debe a la baja actividad en el arriendo de oficinas de manera generalizada y a la baja de precios intencionada en submercados donde la vacancia se ha mantenido y/o aumentado, como es el caso de Santiago Centro.

En cuanto al precio en dólares, se reduce un 8,77% respecto al trimestre anterior, producto de la depreciación del peso chileno, a raíz de los vaivenes del precio del cobre y la contingencia económico/política del país.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El último informe del Banco Central “Informe de Política Monetaria”, revela que se ha experimentado una rápida recuperación de la recesión producto de la pandemia. En parte, esta recuperación se debe a la adaptación de las empresas y personas, como también por el avance en el proceso de vacunación lo que ha permitido un importante paso al proceso de apertura. Sin embargo, tras crecer entre 10,5 y 11,5% este año, se proyecta que la economía experimente una desaceleración, para luego crecer entre 1,5% y 2,5% el 2022 y entre 1 y 2% para el 2023.

En cuanto al mercado laboral, el INE (Instituto Nacional de Estadísticas) muestra una paulatina generación de puestos de trabajo, donde el empleo asalariado formal está cerca de retornar a los niveles promedios que se observaban en el año 2019, recuperando una buena parte del impacto generado por la pandemia.

Las perspectivas para la inflación a corto plazo se proyectan al alza llegando a un valor anual de 5,7% en diciembre, ubicándose por encima de 5% durante buena parte del año 2022. Este factor se explica por el fuerte dinamismo del consumo, la depreciación del peso y una oferta global y local que no se ha recuperado.

Respecto a la situación externa, la actividad mundial sigue recuperándose, aunque a niveles distintos entre los países, debido a los procesos de vacunación desiguales y la incidencia que ha tenido la variante Delta.

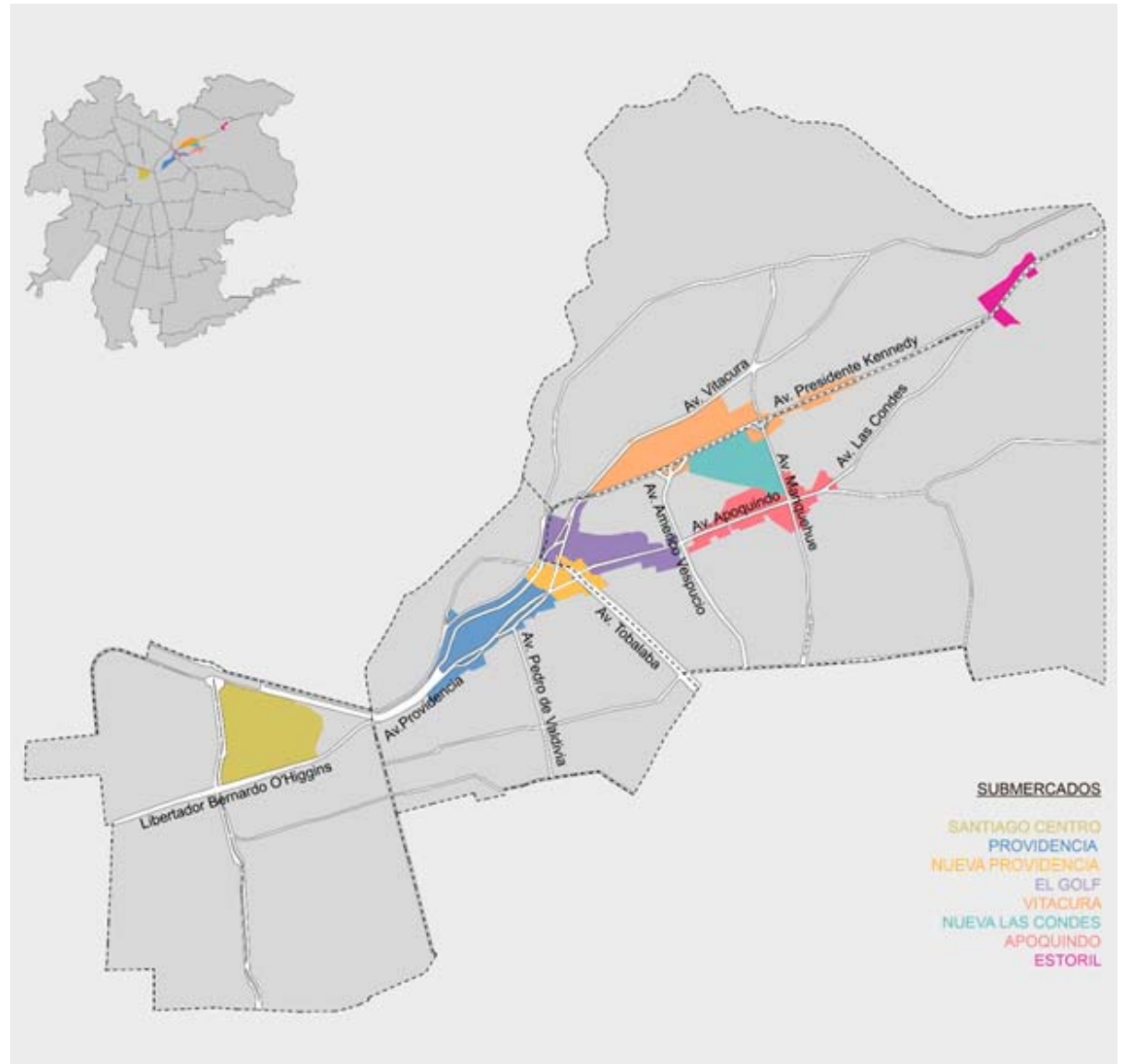
PANORAMA FUTURO

Los problemas generados por la alta demanda de materiales y la escasez de mano de obra, han provocado un retraso generalizado en todos los proyectos en construcción de oficinas clase A, siendo la torre 3 del Mercado Urbano Tobaralaba postergada para el próximo año.

Los proyectos que podrían ingresar al cuarto trimestre son: 63.194 m² y un remanente de los 44.000 m² restantes del Costanera Center torre 2, este último sujeto a permisos municipales.

En caso que los proyectos no presenten retrasos, se podría esperar que la vacancia al cierre de año vuelva a aumentar y alcance una cifra de dos dígitos.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

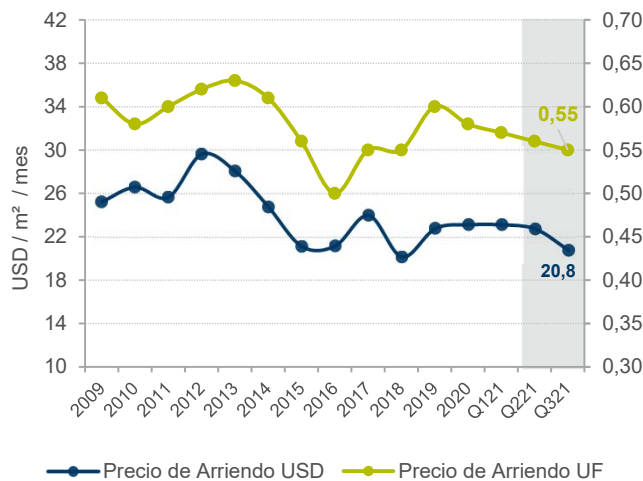
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCION (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m ² /MES) (***)
El Golf	717.007	43	50.798	7,08	-24.464	8.843	-	21,55	0,57
Nueva Las Condes	377.713	22	18.136	4,80	1.762	21.264	-	21,18	0,56
Apoquindo	187.915	12	8.552	4,55	-3.670	-	33.239	20,04	0,53
Estoril	30.809	4	2.582	8,38	-747	-	-	16,64	0,44
LAS CONDES	1.313.444	81	80.068	6,10	-27.119	30.107	33.239	21,18	0,56
Santiago Centro	195.598	11	17.550	8,97	-5.589	-	-	14,37	0,38
Providencia	50.510	2	7.319	14,49	-4.586	6.614	-	17,77	0,47
Nueva Providencia (*)	98.392	6	29.183	29,66	6.907	79.468	93.315	24,58	0,65
Vitacura	40.144	4	2.001	4,98	732	-	-	20,04	0,53
TOTAL SANTIAGO	1.698.088	104	136.121	8,02	-29.655	116.189	126.554	20,80	0,55

(*) 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 28 de Septiembre 1 UF = CLP \$ 30.080,37= USD \$ 37,81 ; 1 USD = CLP \$ 795,48

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 sigue 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.