

Oficinas Q4 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

8,95%
Índice de Vacancia



-15.898
Absorción neta, (m²) Q4 2021



0,53
(* Precio de arriendo



INDICADORES ECONÓMICOS Q4 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

8,41%
Tasa de desocupación (Q3.21)



1,93%
Variación PIB (Q3.21)



6,7%
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 277 / 7 de Diciembre 2021 (INE)

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

El cuarto y último trimestre del año cierra con una vacancia de 8,95%, siendo 11,68% superior al tercer trimestre y la mayor registrada desde el año 2017. Esto se debe principalmente a la liberación de superficie en los submercados de El Golf, Apoquindo, Vitacura y Nueva Las Condes, representando un 85% de la disponibilidad del trimestre.

El mercado de oficinas clase A, sigue afectado por la incertidumbre causada por la pandemia y por la aparición de nuevas variantes, condición que podría afectar negativamente en la recuperación de la actividad económica. Sin embargo, el gran avance en los planes de vacunación y los esfuerzos por recuperar la economía nacional indicarían que, ante eventuales nuevas restricciones de movilidad, el impacto en la economía nacional sería menor respecto a los efectos causados en 2020 y 2021.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta de este trimestre llega a -15.988 m², donde la superficie arrendada en el trimestre, 9.500 m², fue tres veces menor que la superficie liberada, 25.400 m², retornando la tendencia bajista identificada desde 2020 y consolidando un resultado anual de -49.600 m², la cifra más alta en absorción neta negativa de los últimos 6 años. Pese a ello, en el submercado de Nueva Providencia, se registra un arriendo de 3.290 m² por una empresa del rubro de servicios empresariales.

Actualmente hay 152.000 m² disponibles permitiendo, en algunos casos, encontrar superficies continuas de hasta 5.000 m² aproximadamente, dando la opción a empresas de expandir sus operaciones y, en otros casos, movilizarse a mejores sectores con un mercado que favorece al arrendatario dado la flexibilización en los contratos y la posibilidad de arrendar espacios con buenos estándares de mobiliario incluido.

Los dos submercados con mayor disponibilidad son El Golf con 55.347 m² y Nueva Providencia con 26.455 m², siendo este último el único que, desde el comienzo de la pandemia, registra más arriendos de superficie que desocupación.

PRECIO:

El precio experimenta un descenso trimestral de 3,12%, mientras que a nivel interanual se percibe una caída de 7,49%, llegando a 0,53 UF/m². En otros casos, como en los submercados de Santiago Centro y Providencia, hay disminuciones de precios de manera intencionada para atraer demanda a ciertos submercados que sufrieron con el impacto del estallido social primero y la pandemia después.

En cuanto al precio de arriendo en dólares, se reduce un 7,70% respecto al trimestre anterior, como consecuencia de la depreciación del peso chileno, a raíz del nuevo escenario político nacional y la fortaleza del dólar a nivel global.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El último reporte 2021 del Banco Central “Informe de Política Monetaria”, afirma que la actividad económica ha continuado mostrando un gran dinamismo, siendo mayor a lo previsto en septiembre; con una estimación de crecimiento para cierre del 2021 entre 11,5 y 12%, principalmente por el aumento en el consumo y el impacto positivo en la actividad de los sectores relacionados a éste. Mientras que, para los años 2022 y 2023 habrá una importante reducción llegando a 1,5 y 2,5% en 2022 y entre 0,0 y 1,0 % el 2023.

En cuanto a la inflación anual, esta se mantendrá en torno a 7% por algunos meses, con tendencia decreciente para los siguientes dos años, ubicándose por sobre 3% en el año 2023, mientras que, la inversión registra un aumento gracias a la reactivación de proyectos de edificación y de obras de ingeniería relacionadas con la minería, alcanzando para este 2021 los valores más altos de los últimos 5 años, sin embargo, para el próximo año la proyección muestra un debilitamiento producto de la incertidumbre.

En relación con la situación externa, la economía mundial sigue recuperándose de los impactos de la pandemia, a pesar de ello hay un dinamismo menor de lo esperado, con principales problemas en la oferta, debido a disrupciones en la cadena de suministros, escasez y altos precios de diversas materias primas así como mercados laborales con una lenta recuperación.

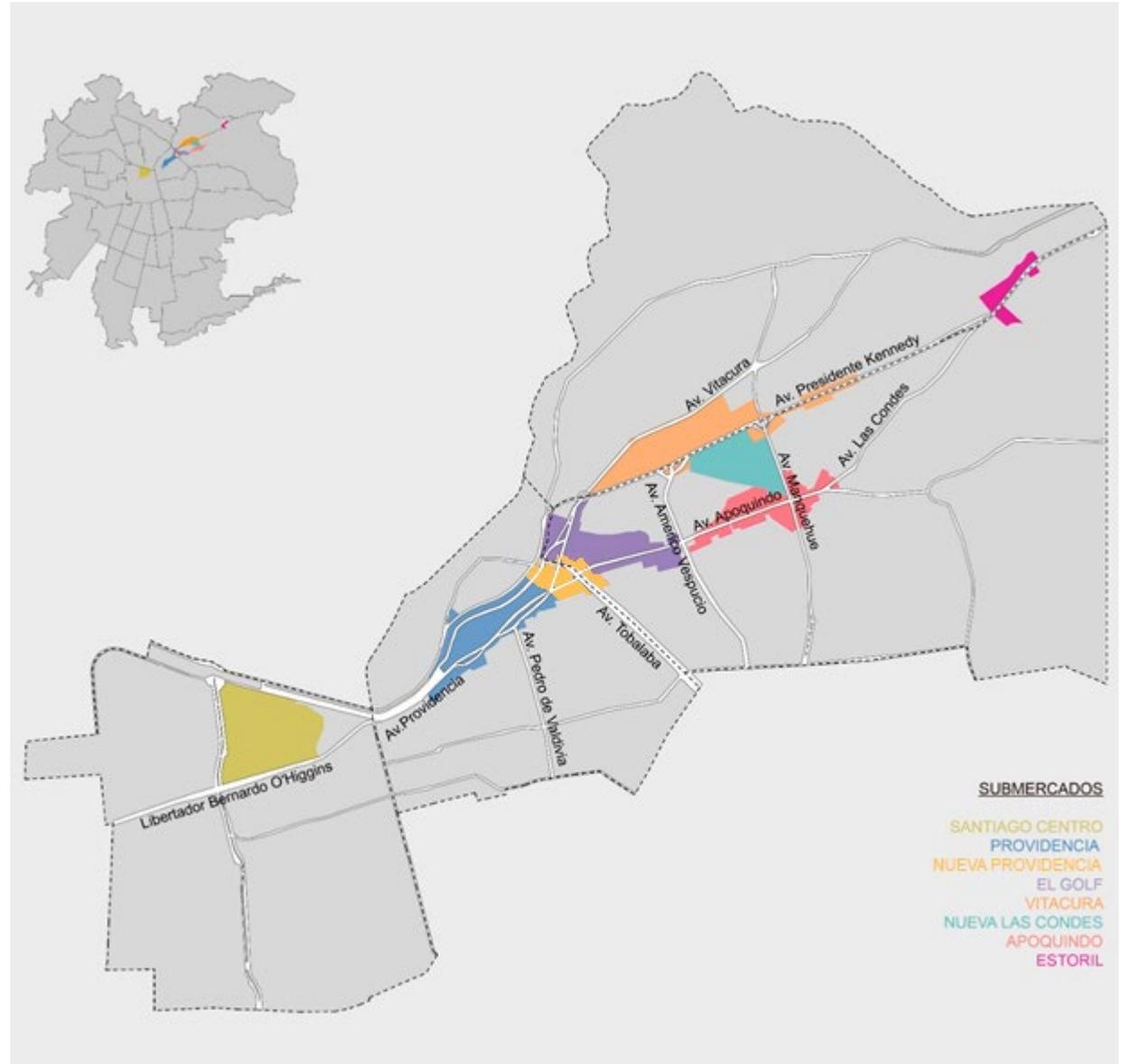
PANORAMA FUTURO

Todos los proyectos han sido postergados para 2022 debido a la alta demanda de materiales, precios elevados y la incertidumbre que sacude al mercado nacional.

Se espera que los edificios “Nueva Córdova”, 21.264 m², “Santa Maria Office”, 6.614 m², y “Nueva el Golf”, 8.843 m², entren durante el primer trimestre de 2022, mientras que las tres torres del proyecto “Mercado Urbano Tobalaba”, 35.404 m², ingresen para los meses de Abril-Mayo. A su vez, es posible que entre un remante del Costanera Center de 44.064 m², dividido por etapas las que estarán sujetas a permisos municipales.

Para el año 2022 es probable que la absorción tienda a aumentar y la vacancia a mantenerse estable, hasta que la incertidumbre se disipe.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



Oficinas Q4 2021

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

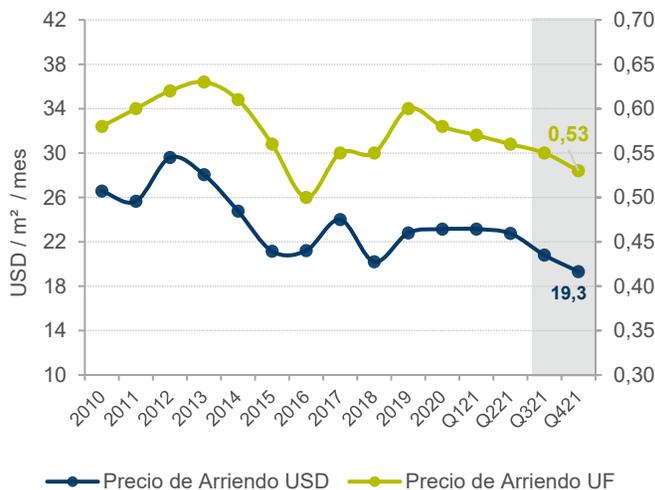
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCION (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO (USD/m ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO (UF/m ² /MES) (***)
El Golf	717.007	43	55.347	7,72	- 33.060	8.843	-	19,68	0,54
Nueva Las Condes	377.713	22	21.596	5,72	- 1.698	21.264	-	20,41	0,56
Apoquindo	187.915	12	12.655	6,73	- 7.773	-	33.239	18,95	0,52
Estoril	30.809	4	2.582	8,38	-747	-	-	16,03	0,44
LAS CONDES	1.313.444	81	92.180	7,02	- 43.278	30.107	33.239	19,68	0,54
Santiago Centro	195.598	11	18.541	9,48	- 6.580	-	-	13,48	0,37
Providencia	50.510	2	9.584	18,97	- 6.851	6.614	-	17,13	0,47
Nueva Providencia (*)	98.392	6	26.455	26,89	9.635	79.468	93.315	23,32	0,64
Vitacura	40.144	4	5.259	13,10	-2.526	-	-	21,14	0,58
TOTAL SANTIAGO	1.698.088	104	152.019	8,95	- 49.600	116.189	126.554	19,31	0,53

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

(**) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

(***) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajustable 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 30 de Diciembre 1 UF = CLP \$ 30.986,76= USD \$ 36,44 ; 1 USD = CLP \$ 850,25

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 Analyst

+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.