

**9,51 %**  
Índice de Vacancia

Cambio Interanual    Previsión 12 meses



**-788**  
Absorción neta, (m<sup>2</sup>) Q1 2022



**0,53**  
Precio de arriendo (UF/m<sup>2</sup> /Mes)



### INDICADORES ECONÓMICOS Q1 2022

**7,19 %**  
Tasa de desocupación (Q4.21)

Cambio Interanual    Previsión 12 meses



**10,44 %**  
Variación PIB (Q4.21)



**7,8 %**  
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)



(\*) Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m<sup>2</sup> /Mes  
Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 280 / 8 de Marzo 2022 (INE)

### VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El primer trimestre del 2022 finaliza con una vacancia de 9,51 %, siendo 8,31 % superior al cierre del año 2021 y 32,19 % respecto al mismo período del año anterior. Esto se debe a un aumento generalizado de la disponibilidad y al ingreso de los edificios Atempora y Manquehue Norte, que sumaron un total de 16.039 m<sup>2</sup> al inventario con un 48% de superficie desocupada.

La situación del mercado sigue beneficiando a los arrendatarios, quienes poseen un mayor poder de negociación en cuanto a plazos y/o precios de los contratos. A pesar de ello y, ante un panorama positivo respecto a la pandemia a nivel nacional y global, se ha observado una mejoría en la confianza de los mercados, lo que podría traducirse en una mejoría en la ocupación después de más de 2 años. Dicha situación podría explicar que, hasta el momento, la superficie arrendada sea mayor a la liberada.

El submercado que presenta mayores oportunidades es el de Apoquindo, cerrando el primer trimestre del año con una disponibilidad de 11.320 m<sup>2</sup> y un precio pedido de 0,49 UF/m<sup>2</sup>, valor que no se registraba desde 2017.

### OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta de este trimestre es de -788 m<sup>2</sup>, presentando una disminución del 96 % de la comparación interanual. Esto se debe a que la superficie arrendada alcanzó los 16.405 m<sup>2</sup>, siendo la mayor cifra desde el comienzo de la pandemia y mostrando claros signos de recuperación. Dentro de la superficie arrendada, hay 6.500 m<sup>2</sup> que corresponden a un reconocido banco que construyó para su propio uso, un edificio completo en el submercado de Nueva Las Condes.

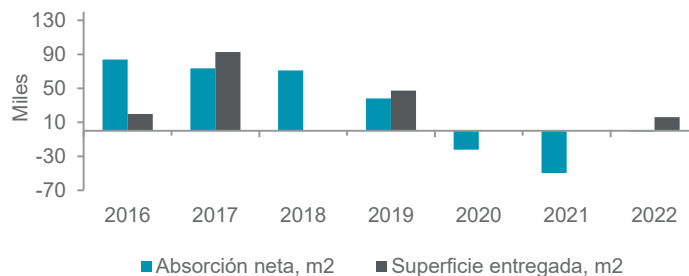
En cuanto a la superficie liberada, el 66 % radica en oficinas situadas en los submercados de Santiago Centro y El Golf. Siendo este último afectado por la reducción de las instalaciones de algunas empresas ante la evidente subutilización de sus espacios.

### PRECIO:

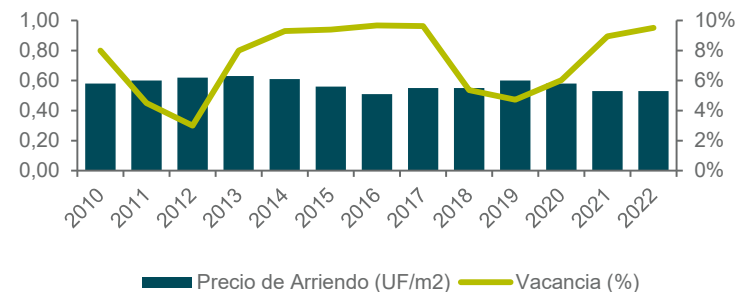
El precio pedido se mantiene similar al trimestre anterior, 0,53 UF/ m<sup>2</sup>, representando un 6,5 % menos en comparación al mismo período del año pasado. Se calcula que los precios de cierre real se mantienen en 10% por debajo del precio pedido.

Por último, el precio de arriendo en dólares aumenta en 11,81% respecto al cierre de 2021, principalmente por una inflación que continúa creciendo, impactando en una UF más alta y un dólar que ha perdido peso, producto de una recuperación de la moneda nacional, lo que corresponde en parte a mejores precios de materias primas y a una corrección del impacto económico negativo generado por la pandemia durante el año 2021.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



## PANORAMA ECONÓMICO

El reporte del Banco Central “Informe de Política Monetaria”, afirma que la actividad económica para 2022, crecerá en 1 y 2%, producto de la desaceleración del consumo privado y el comportamiento más débil al cierre del 2021. La proyección para el año 2023 es de - 0,25 y 0,75 %, esperando que para el año 2024 se hayan resuelto los problemas macroeconómicos que han preocupado al mundo, proyectando que la economía retome la línea de crecimiento de 2,25 y 3,25 %.

En cuanto a la inflación anual, se espera que se ubique en torno a 10 % para mediados de año, producto de una demanda interna con un nivel elevado, y una creciente presión en los costos, provocando un mayor aumento de precios, sin embargo, se proyecta que el consumo y la inversión seguirán expandiéndose en 2022 y 2023. A la vez, dado que la situación pandémica ha mejorado, el desempleo continúa disminuyendo.

En cuanto al escenario global; por un lado, lo positivo podría estar dado por el fin de la fase aguda de la pandemia para este año. Por otra parte, la guerra con Ucrania ha introducido un factor adverso al panorama en los precios de importación, especialmente por la fuerte alza del valor del petróleo. En relación a ello, las sanciones a Rusia tendrán un impacto importante en el desarrollo de la Eurozona, lo que afectará el crecimiento para los socios comerciales chilenos.

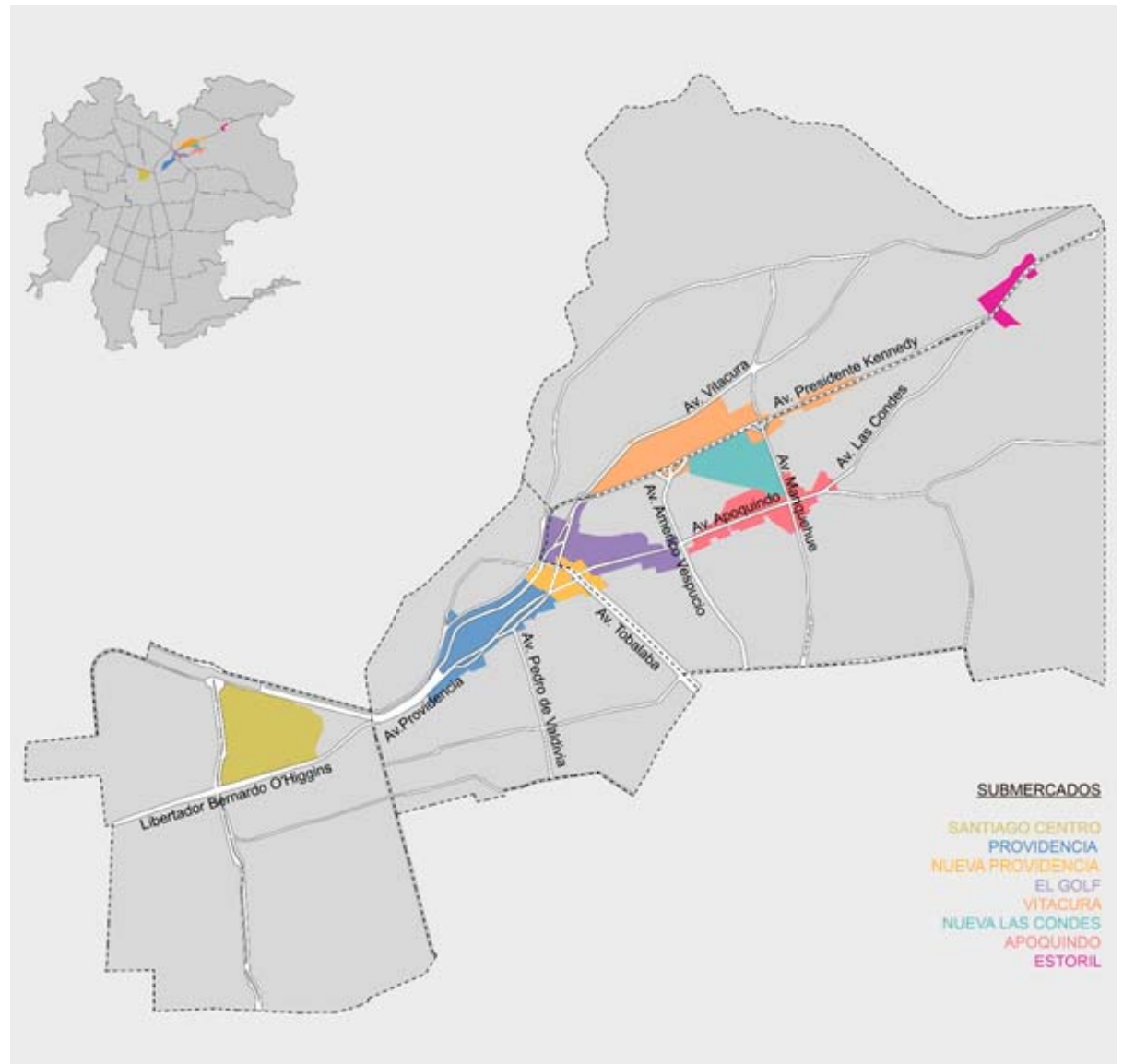
## PANORAMA FUTURO

Se espera para este año un ingreso de 108.922 m<sup>2</sup>, si es que no se registran mas retrasos, con 65.000 m<sup>2</sup> aproximados que podrían ingresar el próximo trimestre.

Las entregas de este año estarían repartidas en los submercados de El Golf, con el proyecto Switch de 8.800 m<sup>2</sup>, Nueva Las Condes con Nueva Córdova, 20.611 m<sup>2</sup> (con la posibilidad de ingreso al mercado con algunos pisos pre-alquilados), Nueva Providencia, con el proyecto MUT con 35.400 m<sup>2</sup> y algún remanente del Costanera Center, el cual estaría sujeto a permisos municipales.

Dada las condiciones actuales y el favorable panorama en lo que la situación de pandemia respecta, se podría esperar una rápida recuperación en el arriendo para el año 2022.

## MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

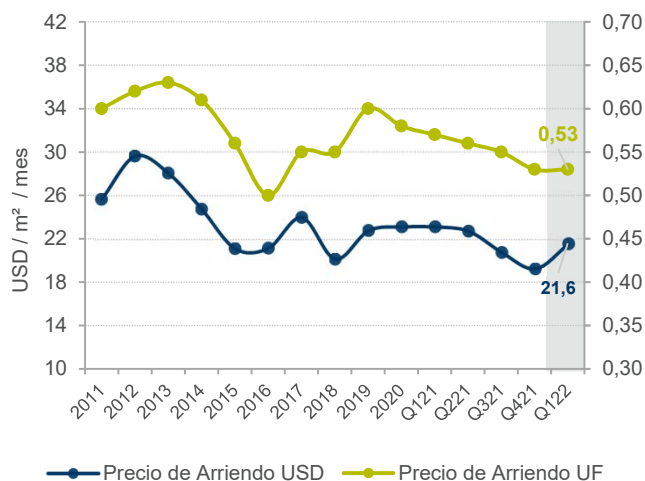
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> ) (**)	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> ) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m <sup>2</sup> /mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m <sup>2</sup> /mes) (***)
El Golf	697.060	40	53.790	7,72	- 159	8.843	-	22,41	0,55
Nueva Las Condes	399.554	24	21.089	5,28	7.046	20.611	-	22,81	0,56
Apoquindo	182.430	11	11.320	6,21	- 1.168	-	81.069	19,96	0,49
Estoril	30.809	4	3.402	11,04	-820	-	-	18,74	0,46
<b>LAS CONDES</b>	<b>1.309.853</b>	<b>79</b>	<b>89.601</b>	<b>6,84</b>	<b>4.899</b>	<b>29.454</b>	<b>81.069</b>	<b>22,00</b>	<b>0,54</b>
Santiago Centro	195.598	11	24.359	12,45	- 5.818	-	-	15,48	0,38
Providencia	50.510	2	9.192	18,20	392	-	-	18,33	0,45
Nueva Providencia (*)	94.367	5	25.598	27,13	0	89.955	93.315	26,07	0,64
Vitacura	36.225	4	11.658	32,16	-261	-	-	24,04	0,59
<b>TOTAL SANTIAGO</b>	<b>1.686.583</b>	<b>102</b>	<b>160.408</b>	<b>9,51</b>	<b>- 788</b>	<b>119.409</b>	<b>174.384</b>	<b>21,59</b>	<b>0,53</b>

(\*) Cushman & Wakefield realiza correcciones de superficies cada principio de año, por lo que, pueden existir fluctuaciones respecto a los cierres de años anteriores en la superficie de inventario y disponibles.

(\*\*) 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 29 de Marzo 1 UF = CLP \$ 31.721,61 = USD \$ 40,74 ; 1 USD = CLP \$ 778,62

### PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO UF/m<sup>2</sup>/mes vs. USD/m<sup>2</sup>/mes



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



### GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage

+56 232 539 610

[Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com](mailto:Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com)

### VICTOR MUÑOZ

Market Research Analyst

+56 232 539 623

[Victor.muñoz@cushwake.com](mailto:Victor.muñoz@cushwake.com)

### cushwakechile.com

### PUBLICACIÓN 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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2021, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 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](http://www.cushmanwakefield.com) o siga a @CushWake en Twitter.

©2022 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.