

Oficinas T2 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

10,07 % ▲ ▲
Índice de Vacancia

- 3.785 ▼ ▲
Absorción neta, (m²) T2 2022

0,53 ▼ ▲
Precio de arriendo (UF/m² /Mes)

INDICADORES ECONÓMICOS T2 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

7,8 % ▼ ▼
Tasa de desocupación (T2.22)

-3,6 % ▼ ▼
Variación PIB (T2.22)

11,5 % ▲ ▼
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 283 / 8 de Junio 2022 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El segundo trimestre del 2022 concluye con una vacancia de 10,07 %, siendo un 5 % y un 25,09 % superior respecto al primer trimestre y al mismo periodo de 2021 respectivamente. El aumento se debe principalmente a la liberación de oficinas en los submercados de Nueva Las Condes y El Golf. Se trata de empresas que consolidaron sus operaciones en un solo lugar, con preferencia en alternativas con mejores precios de arriendo, aunque conservando las aptitudes de accesibilidad y centralidad.

El mercado de oficinas clase A comienza lentamente a enfrentarse a nueva normalidad de convivencia con la pandemia, con menos restricciones de movilidad incluso ante la aparición de nuevos casos de contagios. En esta situación, la permanencia de los colaboradores en las oficinas, se mantiene en buena parte en un formato híbrido. Ante la incertidumbre económica y la instauración de flexibilidad en el uso de los espacios de trabajo, algunas empresas se deciden por negociar los valores de arriendo de sus contratos actuales o concretamente se cambian a otras ubicaciones donde pueden repensar sus recintos en función a su nueva realidad.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta trimestral cierra en -3.785 m², lo cual equivale a un 75 % menos a lo observado en el mismo período del año 2021. La superficie demandada asciende a 18.380 m², cifra que ha ido aumentando paulatinamente desde el segundo trimestre del año pasado, donde lo arrendado equivalía sólo a 6.545 m². Esto es una clara muestra de recuperación del mercado, en la cual se distingue la entrada al mercado de un edificio en El Golf, con el 30 % de su superficie arrendada.

El 100% de las superficies liberadas corresponden a oficinas en Las Condes, específicamente en los submercados de Nueva Las Condes y El Golf, por empresas que decidieron rebajar sus costos de operación, concentrando sus colaboradores en una sola localización

PRECIO:

No se observan variaciones en el precio pedido promedio, éste se mantiene igual al trimestre anterior, en 0,53 UF/m² y representando una disminución de un 5 % en comparación al mismo período del año pasado. Respecto al precio de cierre de las operaciones, hay una fluctuación que oscila entre un 10 % a 15 % por debajo del precio pedido.

Al cierre del reporte, el dólar presenta una histórica alza, alcanzando los 870 pesos, lo cual se debe a diversos factores como la inflación y el alza de las tasas de interés, además de factores externos. Ante esto, el precio en dólares baja un 7,5 % respecto al trimestre anterior, en que el canon de arriendo era similar, pero el dólar mostraba un valor inferior.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El informe de política monetaria del Banco Central confirma que la inflación sigue escalando, alcanzando su máximo nivel en las últimas décadas. Esto se debe entre otros factores al aumento de la demanda durante 2021. La proyección a mediano plazo muestra que el ajuste de los desequilibrios macroeconómicos se mantiene como el elemento central para que la inflación converja a 3 % en un plazo de dos años.

El impacto inflacionario ha generado importantes consecuencias para el sector inmobiliario, elevando el costo de los materiales y la mano de obra de construcción. En este contexto, el Banco Central ha aumentado las tasas de interés, buscando anclar las expectativas respecto al costo intertemporal del uso de recursos financieros. Todas estas medidas están estancando las decisiones de compraventa de inmuebles, aumentando el interés por arrendar.

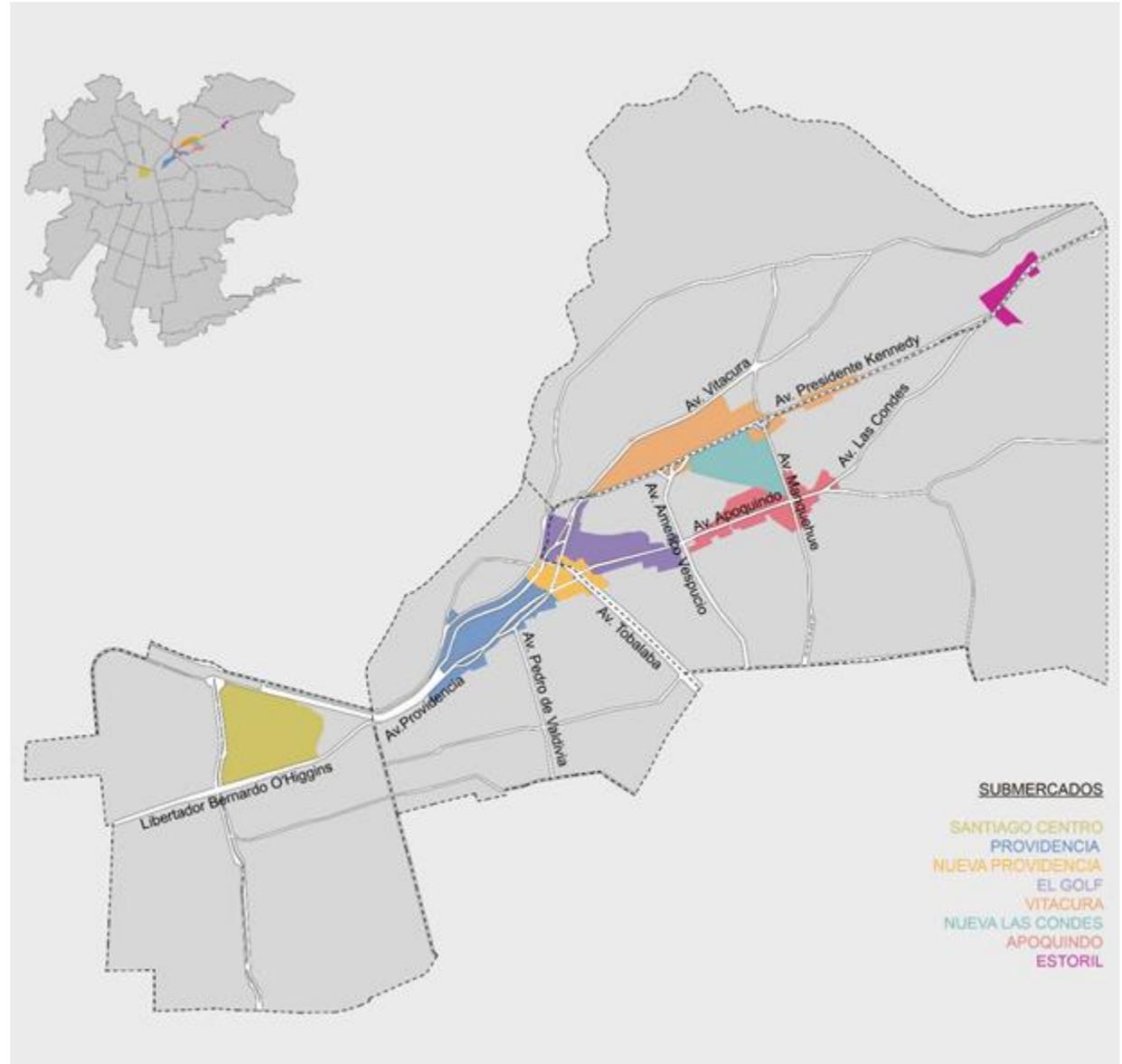
La tasa de desocupación nacional que se encuentra en 7,8 %, muestra una importante mejoría respecto al mismo período del año 2021, marcando una baja de un 24 %, acercándose a niveles previos a la crisis social y la pandemia.

PANORAMA FUTURO

Se espera que dentro de este año ingresen 102.554 m², de los cuales, el 23 % podría entrar en el trimestre próximo, ya que se trata de proyectos ubicados en Las Condes que se encuentran terminados y que están en espera de ser recepcionados por la municipalidad.

La superficie remanente, de 79.468 m², corresponde a dos grandes proyectos que entrarán al mercado a fines de año o bien podrían postergarse para comienzos de 2023. La envergadura de estas iniciativas genera importantes externalidades a su entorno urbano inmediato, en términos de movilidad y uso del espacio público, lo cual aumenta las exigencias de las autoridades para su aprobación, incorporando mitigaciones en algunos casos.

Existen actualmente 174.384 m² en proyectos futuros, de los cuales, 81.069 m² se encuentran en el corredor de Apoquindo. El interés de las inmobiliarias por desarrollar proyectos nuevos en este sector confirma su importante potencial, en un barrio que está cambiando su fisonomía con el desarrollo de nuevas iniciativas comerciales y de oficinas, que paulatinamente han ido avanzando hacia el oriente de la ciudad, debido a la inauguración de nuevas estaciones de metro.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

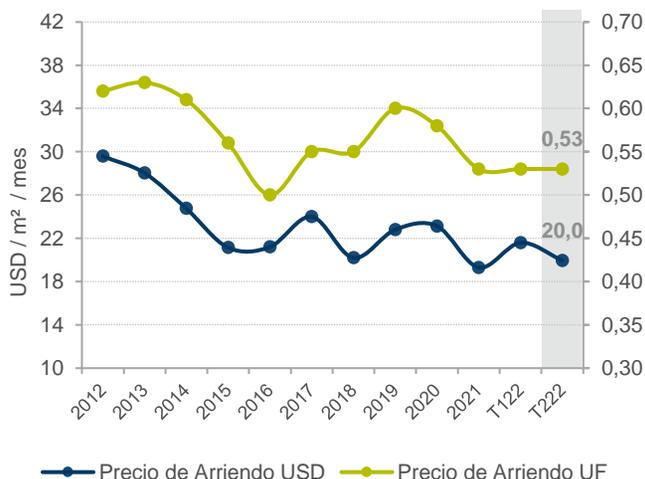
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m ² /mes) (***)
El Golf	703.428	41	64.443	9,16	2.775	2.475	-	20,34	0,54
Nueva Las Condes	399.554	24	24.787	6,20	3.348	20.611	-	21,09	0,56
Apoquindo	182.430	11	10.858	5,95	- 706	-	81.069	18,83	0,50
Estoril	30.809	4	3.142	10,19	- 560	-	-	17,32	0,46
LAS CONDES	1.316.221	80	103.230	7,84	4.857	23.086	81.069	20,34	0,53
Santiago Centro	195.598	11	24.197	12,45	- 5.656	-	-	14,31	0,38
Providencia	50.510	2	7.459	14,76	2.125	-	-	17,32	0,46
Nueva Providencia (*)	94.367	5	25.598	27,13	0	89.955	93.315	24,10	0,64
Vitacura	36.225	4	10.078	27,82	1.319	-	-	21,84	0,58
TOTAL SANTIAGO	1.692.951	102	170.562	10,07	2.645	113.041	174.384	19,96	0,53

(*) 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 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 22 de Junio 1 UF = CLP \$ 32.981,75 = USD \$ 37,66 ; 1 USD = CLP \$ 875.65

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO UF/m²/mes vs. USD/m²/mes



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



ROSARIO MENESES

Market Research Leader
+56 232 539 623

Rosario.meneses@cushwake.com

GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage
+56 232 539 610

Gustavo.valenzuela@sa.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 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.