

Oficinas T3 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

10,70 %

Índice de Vacancia



7.771

Absorción neta, (m²) T3 2022



0,52

Precio de arriendo (UF/m² /Mes)



INDICADORES ECONÓMICOS T3 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

7,8 %

Tasa de desocupación (T2.22)



2,8 %

Variación PIB (T2.22)



14,1 %

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 286 / 8 de Agosto 2022 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El tercer trimestre de 2022 concluye con una vacancia de 10,70%, lo cual implica una superficie disponible de 183.402 m², contemplando un alza de un 6% con respecto al trimestre anterior y un 35% superior vs el tercer trimestre del año 2021. El incremento está impulsado por el ingreso de un edificio con un 100% de vacancia en el submercado de Las Condes y a la liberación de casi 6.000 m² de oficinas en Santiago Centro.

Se observa un aumento importante en la absorción neta, centrado principalmente en Las Condes, pero aun corresponde a un 45% del promedio trimestral de absorción que se observaba en el año 2018, que era aproximadamente 18.000 m².

Varias empresas han vuelto a trabajar presencialmente en estos últimos meses, incorporando un modelo de trabajo híbrido y de oficina flexible. Según una encuesta de We Work, el 50% de los trabajadores opina que la oficina sigue siendo el mejor espacio para colaborar y que el trabajo remoto es atractivo debido a la posibilidad de balancear mejor entre vida personal y profesional.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta trimestral cierra en 7.775 m², marcado una alza respecto a lo registrado el año anterior, de 1.879 m², pero aun se encuentra lejana a los tiempos de prepandemia. Por un lado, que la absorción positiva ha aumentado un 35% respecto al trimestre anterior, marcando 24.993 m², muy cercana al promedio trimestral del año 2018, que era aproximadamente 25.000 m². Pero por el otro, la absorción negativa o desocupación de superficies de oficina sigue siendo una cifra que afecta el mercado. Se espera que esta última vaya moderándose con la reducción de las restricciones sanitarias.

La demanda más importante actualmente se concentra en el submercado de Las Condes, con una absorción neta de 12.746 m², liderada por el Golf con 6.775 m². El submercado más afectado continúa siendo Santiago Centro, con una absorción neta de – 3.788 m².

PRECIO:

En este trimestre, el precio de arriendo pedido baja ligeramente a 0,52 UF/m², un 5% inferior al tercer trimestre del año 2021. Las oficinas que bajan su valor de oferta de arriendo son especialmente los que tienen superficies vacantes desde hace más de un año y quieren mostrarse competitivos en un escenario de mayor dinamismo, en el cual varias empresas están viendo opciones de cambio a mejores ubicaciones ante su reorganización frente al trabajo flexible.

El valor del dólar ha estado muy oscilante, durante Septiembre ha variado entre los \$881 y los \$987. Al cierre del mes, el valor de arriendo de oficina promedia 18,66 dólares/ m², lo cual es un 7% más bajo que el trimestre anterior, que marcaba 20 dólares.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El informe del Banco Central de Chile de septiembre de 2022, confirma que la inflación sigue aumentando, superando las previsiones y generando efectos relevantes en los ingresos y expectativas de los distintos agentes económicos. El consumo privado continúa a la baja desde los elevados niveles que mostró en 2021. En el segundo trimestre, descontada la estacionalidad, el consumo privado tuvo una caída de 2,4%.

Las proyecciones estiman que la alta inflación se mantendrá hasta fines de este año y gran parte de 2023, normalizándose en 2024.

La tasa de ocupación, que marca 7,8%, se mantiene constante desde el trimestre anterior. Según el informe mencionado, la demanda por trabajadores ha perdido fuerza respecto de inicios de año, en tanto que la oferta sigue por debajo de los niveles prepandemia

PANORAMA FUTURO

Existen en total 176.734 m² en construcción, los cuales corresponden a 11 edificios, el 50% se localiza en el submercado de Las Condes, específicamente en el eje Apoquindo, sumando 86.779 m² arrendables.

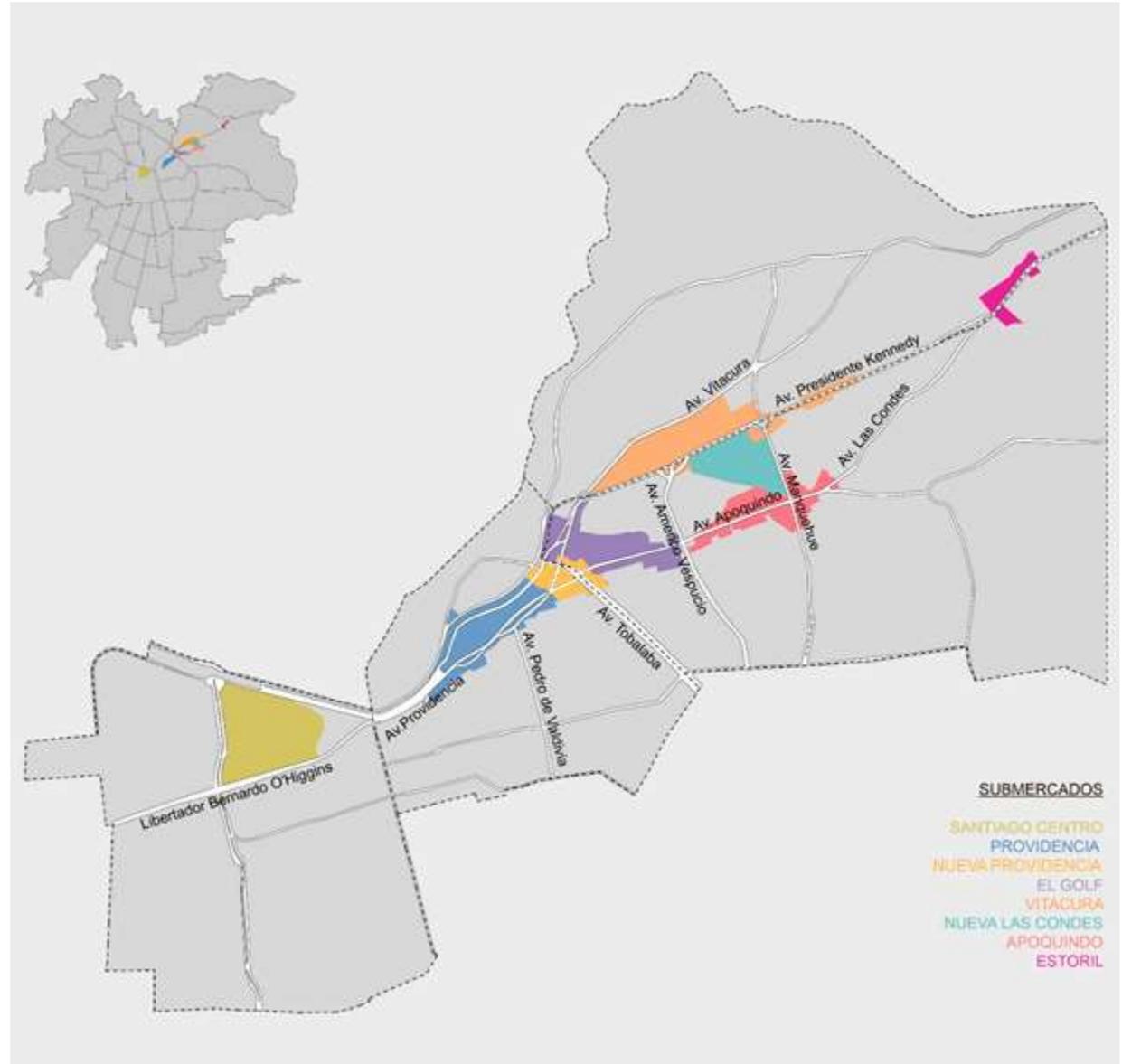
De esta superficie en construcción, 35.000 m² aproximados (20%) podrían ingresar este año y corresponden a un gran proyecto ubicado en Nueva Providencia. La superficie restante de 141.330 m² se divide equitativamente entre los años 2023 y 2024.

La superficie en proyecto considera a todos los edificios que no han comenzado las obras, pero han presentado un Anteproyecto o un Permiso de Edificación, confirmando sus intenciones de entrar al mercado próximamente. Dentro de este grupo se encuentran cuatro edificios clase A, sumando una superficie total de 122.804 m².

La construcción de proyectos mixtos se ha convertido en una práctica cada vez más habitual en el desarrollo inmobiliario, sobre todo ante el éxito de los "Multifamily". Actualmente, en locaciones próximas al metro, inmobiliarias proponen proyectos de dos torres que incluyen oficinas clase A y renta residencial.

Este es el caso de "Urbana Center Apoquindo", proyecto en construcción, desarrollado por Urbana y Ameris Capital, el cual se espera esté entregado para el año 2024. Se ubica en Apoquindo con Luis Zegers y contará con un amplio bulevar de restaurantes, un supermercado y minibodegas. La torre residencial contaría con 11 pisos y 107 unidades de departamentos; la torre de oficinas sumará alrededor de 20.000 m² arrendables.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

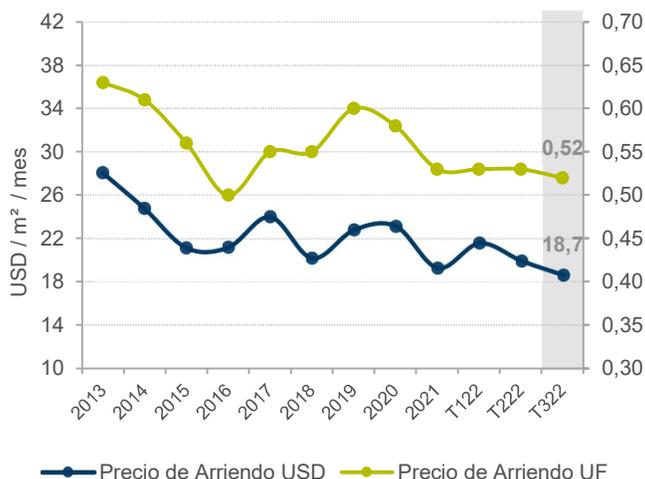
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m ² /mes) (***)
El Golf	703.428	41	57.667	8,2 %	4.286	10.075	0	18,69	0,52
Nueva Las Condes	420.165	25	41.709	9,9 %	7.037	0	0	20,04	0,56
Apoquindo	182.430	11	8.213	4,5 %	1.939	76.704	29.489	18,75	0,52
Estoril	30.809	4	3.510	11,4 %	- 924	0	0	15,28	0,42
LAS CONDES	1.336.832	81	111.099		17.603	86.779	29.489	19,06	0,53
Santiago Centro	195.598	11	27.985	14,3 %	- 9.444	0	0	13,85	0,39
Providencia	50.510	2	8.857	17,5 %	727	0	0	16,20	0,45
Nueva Providencia (*)	94.367	5	24.823	26,3 %	775	89.955	93.315	22,11	0,61
Vitacura	36.255	4	10.638	29,3 %	759	0	0	20,83	0,58
TOTAL SANTIAGO	1.713.562	103	183.402	10,7 %	10.420	176.734	122.804	18,66	0,52

(*) 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 30 de Septiembre 1 UF = CLP \$ 34.258,23 = USD \$ 35,97 ; 1 USD = CLP \$ 966

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



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



ROSARIO MENESES

Market Research Leader
+56 999 492 991

Rosario.meneses@cushwake.com

GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage
+56 994 483 764

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.