

## Oficinas T4 2022

Cambio Interanual      Previsión 12 meses

**10,82 %**  
Índice de Vacancia



**- 535**  
Absorción neta, (m²) T4 2022



**0,52**  
Precio de arriendo (UF/m² /Mes)



### INDICADORES ECONÓMICOS T4 2022

Cambio Interanual      Previsión 12 meses

**8,0 %**  
Tasa de desocupación (T3.22)



**-3,9 %**  
Variación PIB (T3.22)



**13,3 %**  
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 289 / 7 de Diciembre 2022 (INE)

### VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El año 2022 concluye con una vacancia de 10,82%, equivalente a una superficie disponible de 185.947 m<sup>2</sup>, contemplando un aumento de un 1% respecto al trimestre anterior y un 23% respecto al cierre del año 2021. Esta variación interanual en la vacancia mencionada implica una importante reducción, teniendo en cuenta que entre los años 2020 y 2021, la variación interanual fue de 47%, escalando de 5,98% a 8,78%.

Este trimestre se registra el ingreso de la primera etapa de las torres 1 y 3 del proyecto MUT, los cuales están formalmente arrendados en un 60%. Se espera que el resto obtenga su recepción final a principios del año 2023.

El 2022 estuvo marcado por el incremento en la tendencia de regresar a las oficinas, poniendo a muchas empresas a repensar sus espacios, trasladándose a nuevas ubicaciones con mejor conectividad y equipamiento, a precios más convenientes. Esto es posible de observar en el aumento generalizado de la absorción positiva respecto al año 2021, la cual se concentra un 85% en los submercados de Las Condes, principalmente en El Golf.

### OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta trimestral cierra en - 535 m<sup>2</sup>, lo cual significa un alza respecto al cuarto trimestre de los años 2020 y 2021, en los cuales se había marcado -13.254 m<sup>2</sup> y -14.016 m<sup>2</sup> respectivamente.

La absorción positiva total de 2022 marca 73.765 m<sup>2</sup>, mostrando un alza respecto a los dos años anteriores, pero encontrándose aun por debajo del promedio observado entre 2017 y 2019, que fue cercano a los 100.000 m<sup>2</sup>. Respecto a la absorción negativa, de -63.880 m<sup>2</sup>, se observa un descenso de un 30% respecto al total del año 2021, pero cabe mencionar que la cifra continúa siendo mayor al promedio obtenido entre 2017 y 2019, cercano a los -35.000 m<sup>2</sup>.

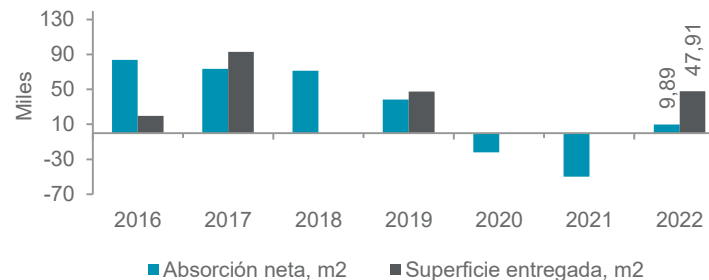
De esta manera se puede concluir que existen claras señales de aproximación a cierta estabilidad, aunque lejos aún de las cifras de época pre-pandémica. Es importante considerar que durante 2023, al ingresar las superficies que están en construcción 100% vacantes, sin pre-colocar y contemplando una tendencia de absorción similar al año 2022, la vacancia podría llegar en torno a 15%.

### PRECIO:

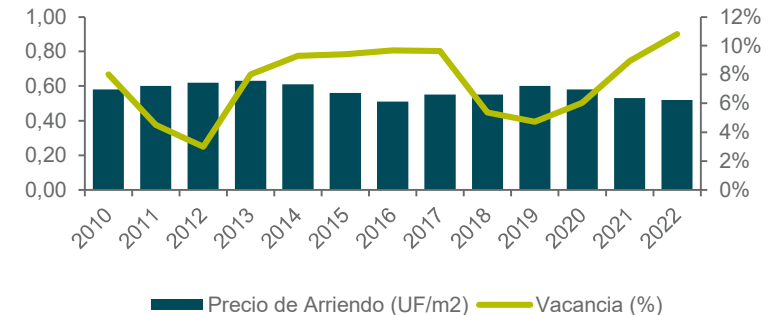
En el cierre del año, el precio de arriendo pedido se mantiene en 0,52 UF/m<sup>2</sup>, esto es un 2% inferior al cierre del año 2021. El valor más alto, de 0,62 UF/m<sup>2</sup>, se identifica en el submercado de Nueva Providencia, un sector que actualmente marca el centro neurálgico de las oficinas y que en este trimestre registra el simbólico ingreso de una parte del Mercado Urbano Territorial o MUT. Nueva Providencia cuenta con los proyectos mixtos más relevantes en cuanto a tecnología, equipamiento y conectividad, entre estos se encuentra el Costanera Center y el ya mencionado MUT.

El valor del dólar, desde octubre de este año, desciende a una cifra inferior a los \$900. El valor en dólares de los arriendos ha aumentado un 7,5% desde el término del año 2021, esto es, debido a la inflación, ya que la UF ha aumentado su valía más de lo que ha variado la del dólar.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



## PANORAMA ECONÓMICO

El informe del Banco Central de Chile de diciembre de 2022, confirma que la inflación llegó a su peak este año, ascendiendo hasta los 14,1% en. El ajuste de la economía local y la reducción de costos seguirán contribuyendo a la disminución de la inflación durante 2023, para volver a la meta de 3% durante el año 2024.

Se estima, sin embargo, que grandes economías como Estados Unidos y Europa tendrán una recesión en 2023, esto junto al conflicto entre Rusia y Ucrania podría afectar los precios de la energía y los alimentos, lo cual puede tener consecuencias sobre nuestra economía.

Este trimestre, la tasa de desempleo aumentó levemente, de 7,8% a 8,0%, que se debe, según especialistas a una ralentización en la creación de nuevos empleos. Se confirma, sin embargo, que no existe un estancamiento, debido al aumento de personas ocupadas.

## PANORAMA FUTURO

El panorama de desarrollo de nuevos edificios para el próximo año se percibe muy conservador, debido a que lo proyectado representa solo un 60% del promedio de los últimos 10 años. Se encuentran en construcción hoy 171.840 m<sup>2</sup>, de los cuales 51.072 m<sup>2</sup> ingresarían en 2023. Esta superficie es similar a la producción del año 2022, que sumó en total 47.910 m<sup>2</sup>.

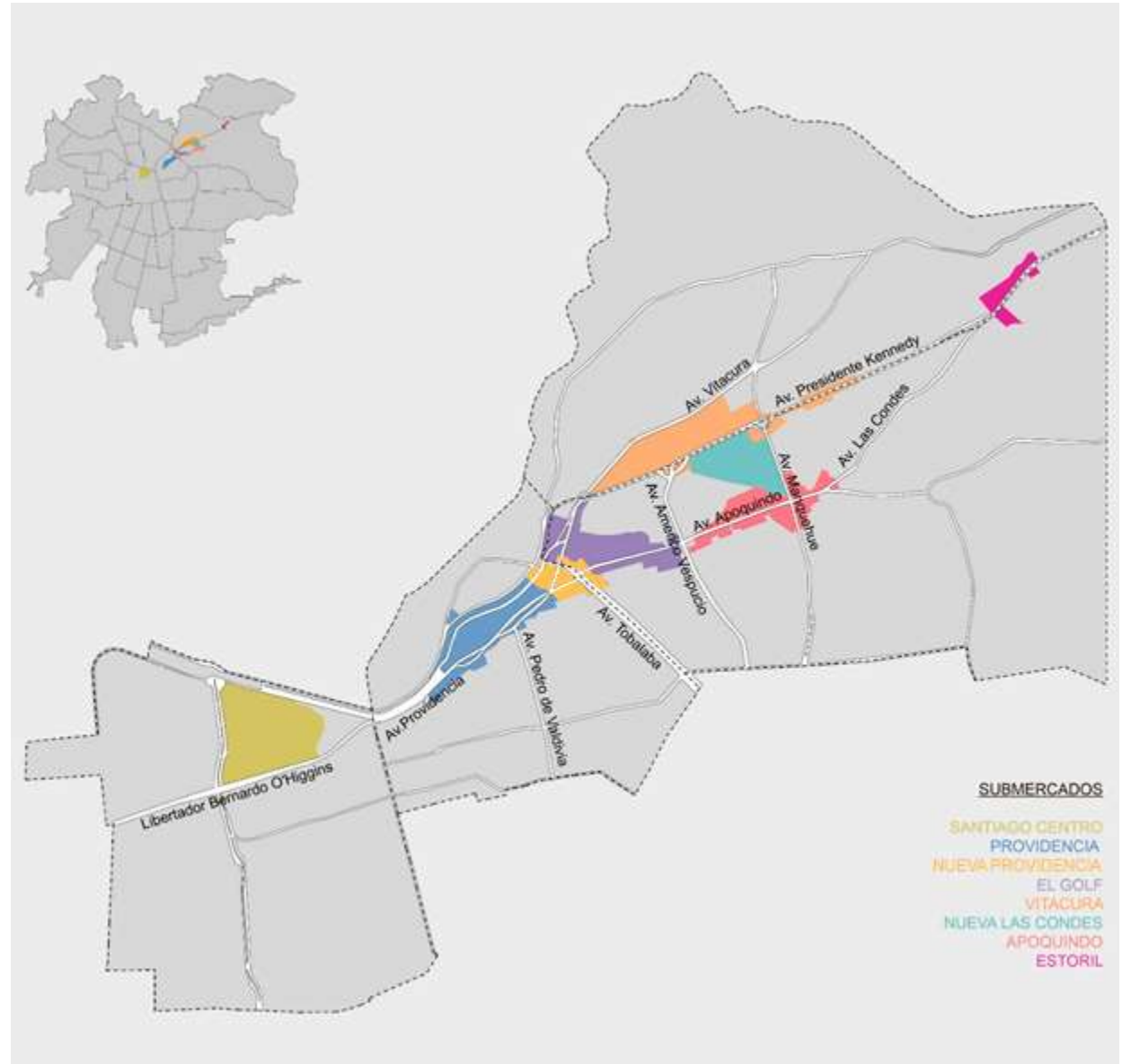
La producción mencionada se concentró en gran parte en el submercado de Las Condes, en el cual se recibieron 4 proyectos: Manquehue Norte, Nueva Córdova, parte del Switch y del MUT.

El 2023 el submercado de Apoquindo liderará los ingresos de nuevas oficinas, lo cual impulsará la consolidación de este sector y transformará la imagen del barrio. El año 2024, en cambio, será protagonizado por el submercado de Apoquindo, en el cual comenzarán a operar dos emblemáticos proyectos que sumarán alrededor de 60.000 m<sup>2</sup>.

Respecto a los proyectos propuestos, suman en total 122.804 m<sup>2</sup> los que se encuentran confirmados, pero aun no dan señales de iniciar las obras próximamente.

Este trimestre no se han anunciado nuevas propuestas y no se han sumado nuevos anteproyectos de oficinas, probablemente debido a la incertidumbre económica existente.

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



### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

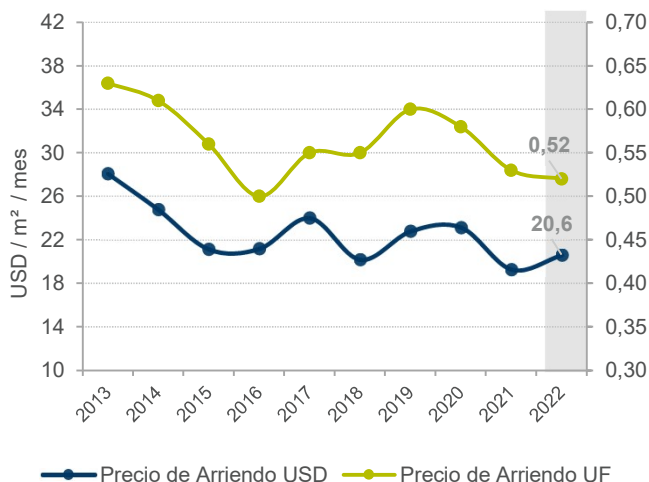
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> ) (**)	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> ) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m <sup>2</sup> /mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m <sup>2</sup> /mes) (***)
El Golf	703.428	41	57.282	8,14%	385	10.075	0	20,71	0,52
Nueva Las Condes	420.165	25	42.024	10,00%	- 315	0	0	21,91	0,55
Apoquindo	182.430	11	9.092	4,98%	- 879	61.069	29.489	20,31	0,51
Estoril	30.809	4	2.878	9,34%	632	0	0	17,53	0,44
<b>LAS CONDES</b>	<b>1.336.832</b>	<b>81</b>	<b>111.276</b>	<b>32,5%</b>	<b>- 177</b>	<b>71.144</b>	<b>29.489</b>	<b>21,11</b>	<b>0,53</b>
Santiago Centro	195.598	11	29.240	14,95%	- 1.255	0	0	15,14	0,38
Providencia	50.510	2	7.868	15,58%	989	15.635	0	17,92	0,45
Nueva Providencia (*)	99.261	7	26.925	27,13%	- 92	85.061	93.315	24,69	0,62
Vitacura	36.255	4	10.638	29,34%	0	0	0	23,10	0,58
<b>TOTAL SANTIAGO</b>	<b>1.718.456</b>	<b>105</b>	<b>185.947</b>	<b>10,8 %</b>	<b>- 535</b>	<b>171.840</b>	<b>122.804</b>	<b>20,71</b>	<b>0,52</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 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 15 de Diciembre 1 UF = CLP \$ 34.931,13 = USD \$ 39,83 ; 1 USD = CLP \$ 863

### 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>)



### ROSARIO MENESES

Market Research Leader  
+56 999 492 991

[Rosario.meneses@cushwake.com](mailto:Rosario.meneses@cushwake.com)

### GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage  
+56 994 483 764

[Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com](mailto: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](http://www.cushmanwakefield.com) o sigue 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.