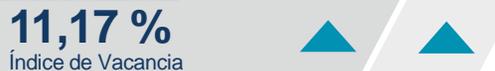


Oficinas T1 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses



INDICADORES ECONÓMICOS T1 2023

Cambio Interanual Previsión 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 292 / 8 de Marzo 2023 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El primer trimestre de 2023 termina con una vacancia de 11,17%, correspondiente a una superficie disponible de 193.727 m², se contempla un aumento de 3,21% respecto a diciembre de 2022 y una variación interanual positiva de 17,43%. El aumento de la vacancia se debe principalmente a la desocupación de 9.800 m² en un edificio de Apoquindo y el ingreso de nuevas oficinas al submercado de Nueva Providencia, con una vacancia del 53%.

Esta recepción final corresponde a las torres 1 y 3 del proyecto “Mercado Urbano Tobalaba”, que suma en total 16.330 m² al inventario. Se espera que dentro de muy poco ingrese la Torre 2, pero que se encuentra arrendada en su totalidad.

Durante el último año se ha observado una marcada preferencia por edificios de altos niveles de arquitectura, ubicación, terminaciones y seguridad, los llamados “trophy buildings”, que son los que suman al menos un tercio de la absorción neta. Por otro lado, algunos edificios se están enfrentando al dilema de tener que adaptarse a la nueva demanda para poder competir, para lo cual deberían generar estrategias de inversión y así intentar preservar sus ingresos y valor, por ejemplo mejorando amenities e instalaciones y renovando su propuesta de sustentabilidad. Es posible ver un análisis de este fenómeno para Estados Unidos y Canadá, en el informe global [“Obsolescence Equals Opportunity”](#) de Cushman and Wakefield.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta trimestral cierra en 10.128 m², un incremento de 400% vs el promedio mensual del año 2022, que fue aproximadamente 2.500 m².

La absorción positiva muestra un alza del 40% respecto al promedio trimestral de 18.441 m² y se centra en el submercado de El Golf, que representa un 77%. La absorción negativa registra un fuerte incremento, debido puntualmente, a la desocupación de un edificio en el submercado de Apoquindo, debido a la fusión de dos empresas, que unifican sus operaciones en un solo edificio en Ciudad Empresarial. La absorción negativa esta liderada por el submercado Apoquindo, con el 57% de la participación.

PRECIO:

El valor de arriendo pedido este trimestre es de 0,51 UF/m², mostrando una leve baja de un 8%, influenciado directamente por los casi 10.000 m² mencionados anteriormente. Es importante mencionar que este trimestre sólo 9 edificios bajaron el precio de sus ofertas de arriendo, a diferencia del anterior, en que se registró un ajuste de precios en 23 edificios clase A.

El valor de arriendo en dólares es de 22,8 /m², cifra que aumenta nuevamente por la baja de un 5% en el tipo de cambio, acercando el dólar a los \$800 y la UF que aumentó un 2% este trimestre, ya que está ajustada en función a la inflación

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 actividad económica aumentó un 2,4% respecto al año anterior, en la primera parte se produjo un crecimiento de la demanda interna, la cual se ralentizó en el segundo semestre. La actividad comercial también exhibió una caída, la minería y la industria manufacturera fueron las de mayor incidencia en esta cifra.

La actividad económica del año 2022 fue impulsada por los servicios, en particular por los personales, empresariales y de transporte, esto se refleja en la demanda positiva que se puede observar en el mercado de oficinas premium.

La actividad de la construcción aumentó marginalmente con un 0,6%, liderado por el componente habitacional.

La tasa de desocupación se observa constante, oscilando en 8,0% y 7,9%, 2 p.p. más alto que el año 2021, este indicador podría mejorar en la medida que el estancamiento de la economía sea menos profundo

PANORAMA FUTURO

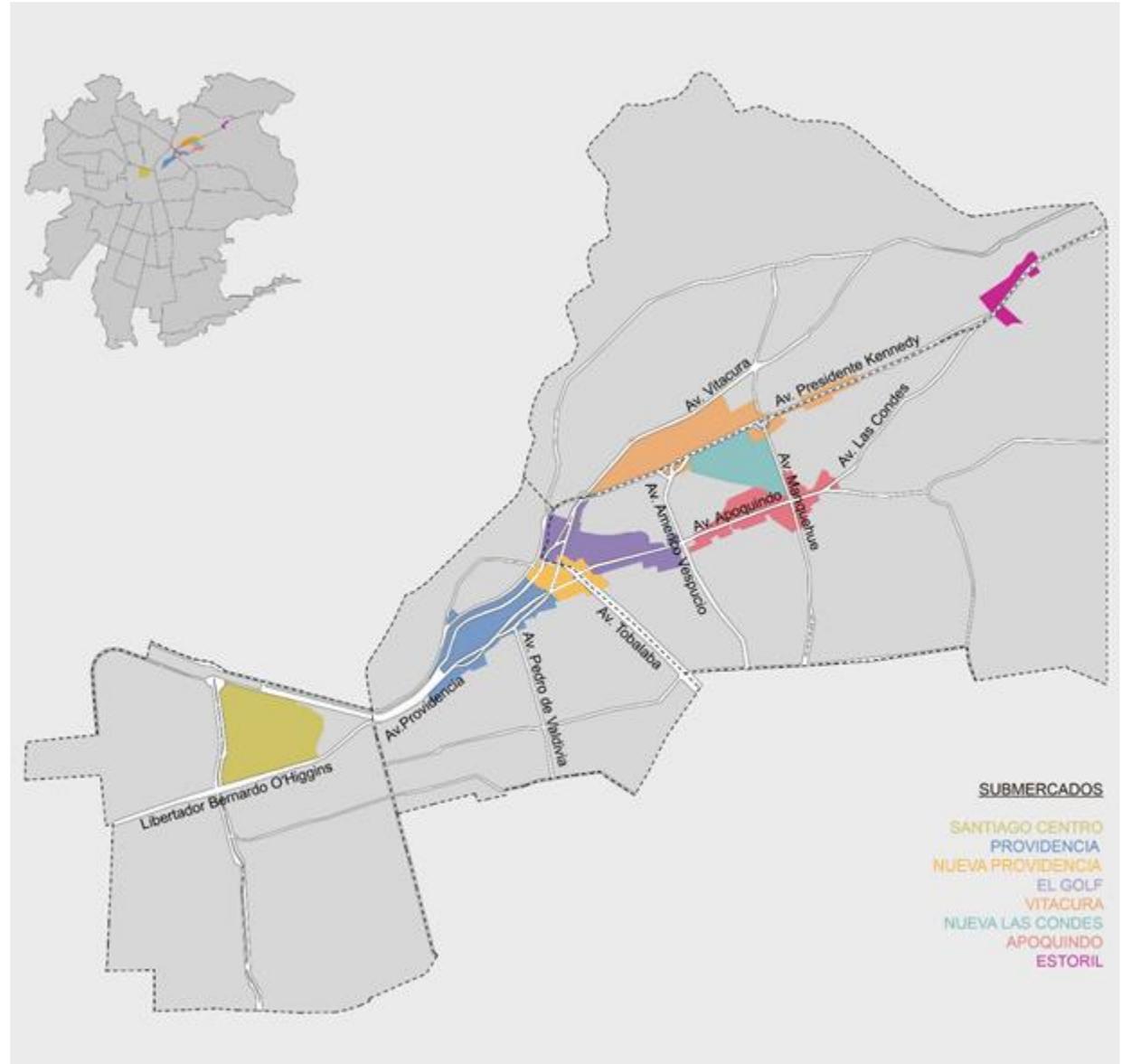
Durante 2023 se proyecta el ingreso de 4 edificios, los cuales se ubican en tres distintos submercados: El Golf, Vitacura y Nueva Providencia, totalizando 40.670 m², sumando esta cifra a lo ya ingresado, este año podría tener una producción total de 57.000 m², un 19% más que en 2022.

Para 2024 se destaca el ingreso de dos proyectos en construcción, que entrarán a consolidar la intersección de los corredores Apoquindo y Manquehue, con propuestas mixtas, que incluyen comercio, minibodegas y multifamily.

Existe una superficie de proyectos propuestos de 122.804 m², los cuales se presume que son especulativos, ya que los desarrolladores, aun se encuentran en un estado de "wait and see", poniendo atención el aumento de la demanda de oficinas para tomar decisiones sobre el destino y ajustar su proyecto al tipo de producto que buscan los usuarios.

Este año será decisivo para la definición sobre estos proyectos, se espera que pueda comenzar la construcción de uno o dos de las propuestas, que corresponden al 24% del total de nueva superficie. El resto es muy posible que se postergue, ya que se trata de dos etapas de un proyecto mayor en proceso de arrendamiento de sus etapas iniciales.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

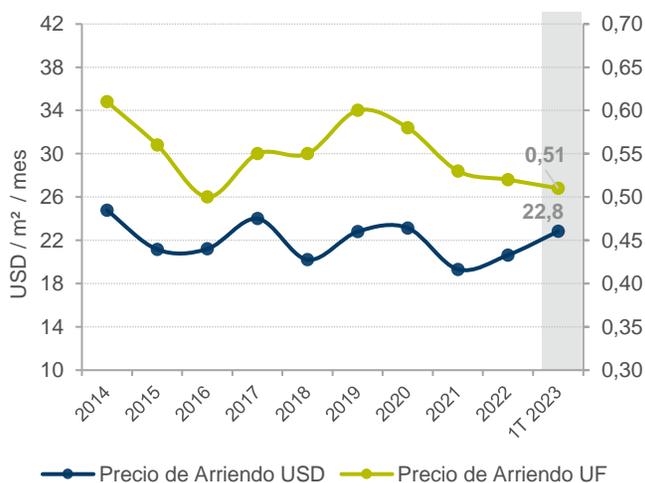
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN N (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m ² /mes) (***)
El Golf	703.428	41	45.697	6,5 %	11.585	10.075	0	0,52	23,0
Nueva Las Condes	420.165	25	41.102	9,8 %	920	0	0	0,55	24,4
Apoquindo	182.430	11	20.974	11,5 %	-11.882	61.069	29.489	0,50	22,3
Estoril	30.809	4	3.746	12,2 %	-868	0	0	0,42	18,8
LAS CONDES	1.336.832	81	111.519	8,3 %	-245	71.144	29.489	0,52	23,0
Santiago Centro	195.598	11	29.634	15,2 %	-394	0	0	0,35	15,8
Providencia	50.510	2	8.513	16,9 %	-645	15.635	0	0,44	19,6
Nueva Providencia (*)	115.591	7	35.116	30,4 %	9.719	67.151	93.315	0,62	27,7
Vitacura	36.255	4	8.945	24,7 %	1.693	7.508	0	0,56	25,1
TOTAL SANTIAGO	1.734.786	105	193.727	11,2 %	10.128	161.438	122.804	0,51	22,8

(*) 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.

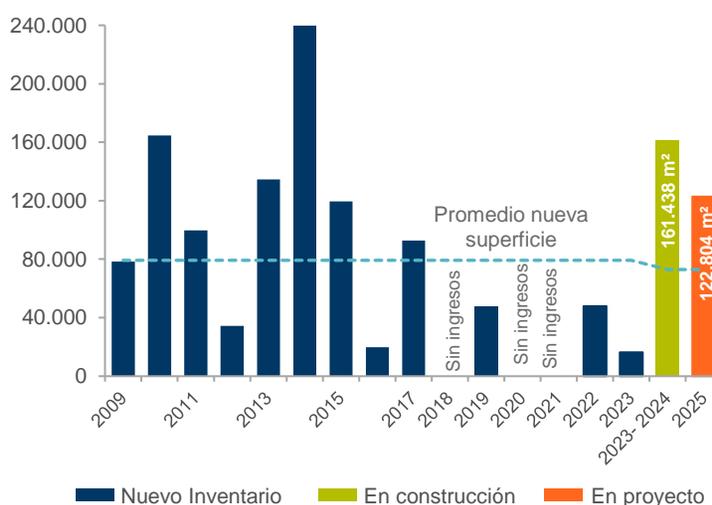
(**) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

(***) 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 \$ 35.593,86 = USD \$ 44,49 ; 1 USD = CLP \$ 800

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 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.