

Oficinas T2 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses

11,10 %
Índice de vacancia



1.134
Absorción neta, (m²) T2 2023



0,51
Precio de arriendo (UF/m² /Mes)



INDICADORES ECONÓMICOS T2 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses

8,7 %
Tasa de desocupación (Abril 2023)



-6,2 %
Variación PIB (T1.23)



8,7 %
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 295 / 8 de Junio 2023 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El segundo trimestre de 2023 finaliza con una vacancia de 11,1%, equivalente a una superficie de 192.587 m², lo que representa una disminución trimestral de 0,6% y un aumento interanual de 13%.

Hasta el cierre de este informe no se registran recepciones finales de nuevas superficies de edificios clase A, a pesar de que se esperaba el ingreso de 4 edificios, que se encuentran en su última etapa de construcción. Estos metros cuadrados se sumarán probablemente al inventario del trimestre siguiente.

La variación de la vacancia se debe a la dinámica positiva de la demanda, que está tendiendo a la reocupación de oficinas, fortaleciendo el retorno a los espacios de trabajo. Post pandemia, los ocupantes buscan espacios de trabajo diferenciadores, que entreguen experiencias que estimulen a los colaboradores a estar cada vez más presentes en la oficina. Esto es logrado mediante un mejor equipamiento o “amenities”, categorizado en: activación de los espacios, la conveniencia, la movilidad, el bienestar, la seguridad y la tecnología. Para más información revisar el informe Global: [“Which amenities are driving leasing activity?”](#).

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta registra este trimestre 1.134 m², corresponde a un 33% de la absorción del mismo trimestre del año 2022. El acumulado semestral es de 11.262 m², esto es 4 veces lo acumulado al primer semestre del año 2022, con 2.645 m².

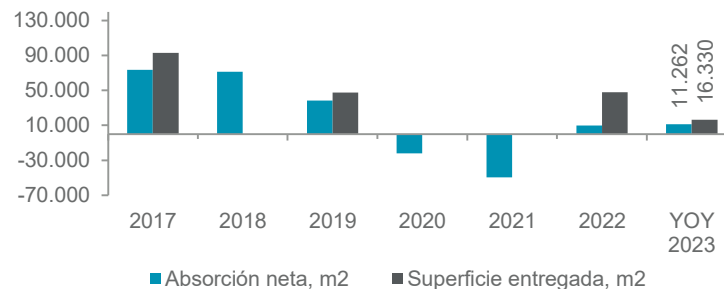
Las unidades de oficinas más demandadas se encuentran entre los 100 a 300 m², estas corresponden al 38% de los cierres que se realizaron en el trimestre, contabilizando 16 espacios ocupados, equivalentes a 3.558 m². En términos de superficie absorbida, se concluye que el 61,4% de la superficie arrendada está conformada por oficinas mayores a 500 m², totalizando 13.132 m². Los negocios cerrados en este formato se localizaron en los submercados de Nueva Las Condes, Apoquindo y El Golf, a un precio de arriendo pedido promedio de 0,5 UF/m², en edificios previamente habilitados.

PRECIO:

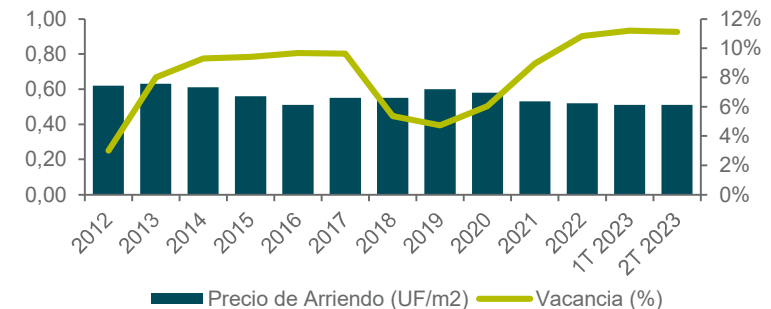
El valor de arriendo pedido se mantiene este trimestre en 0,51 UF/m², sin cambios en el trimestre, pero representando una disminución de 2,5% respecto al año 2022.

El valor de arriendo en dólares es de 23,12 USD/m², un aumento de 1,4% respecto al trimestre anterior, alza impulsada principalmente por la inflación, que eleva el valor de la Unidad de Fomento. El dólar registra estabilidad, no significando grandes cambios en la conversión

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El informe del Banco Central de marzo de 2023 ratifica que se mantiene una inflación elevada, estando aún lejos de las metas proyectadas. Las presiones de costos a nivel global han disminuido, los precios de las materias primas, incluido el petróleo, han descendido, las cadenas de suministro se han normalizado y los costos de transporte han bajado. La mayor parte de la diferencia se debe a los precios de los bienes no volátiles y la inflación de los servicios, que muestran aumentos mayores a los previstos.

Existe un grado significativo de incertidumbre financiera global, los problemas de varios bancos de EEUU y Europa han generado volatilidad en los mercados financieros, generando acciones coordinadas para cautelar la provisión de liquidez. El escenario externo tendrá efectos sobre la economía local.

Se proyecta que la inflación seguirá reduciéndose en los trimestres venideros y convergerá a la meta de 3% en la última parte de 2024. La proyección considera mayores holguras en el mercado laboral, coherente con el desempeño previsto para la economía.

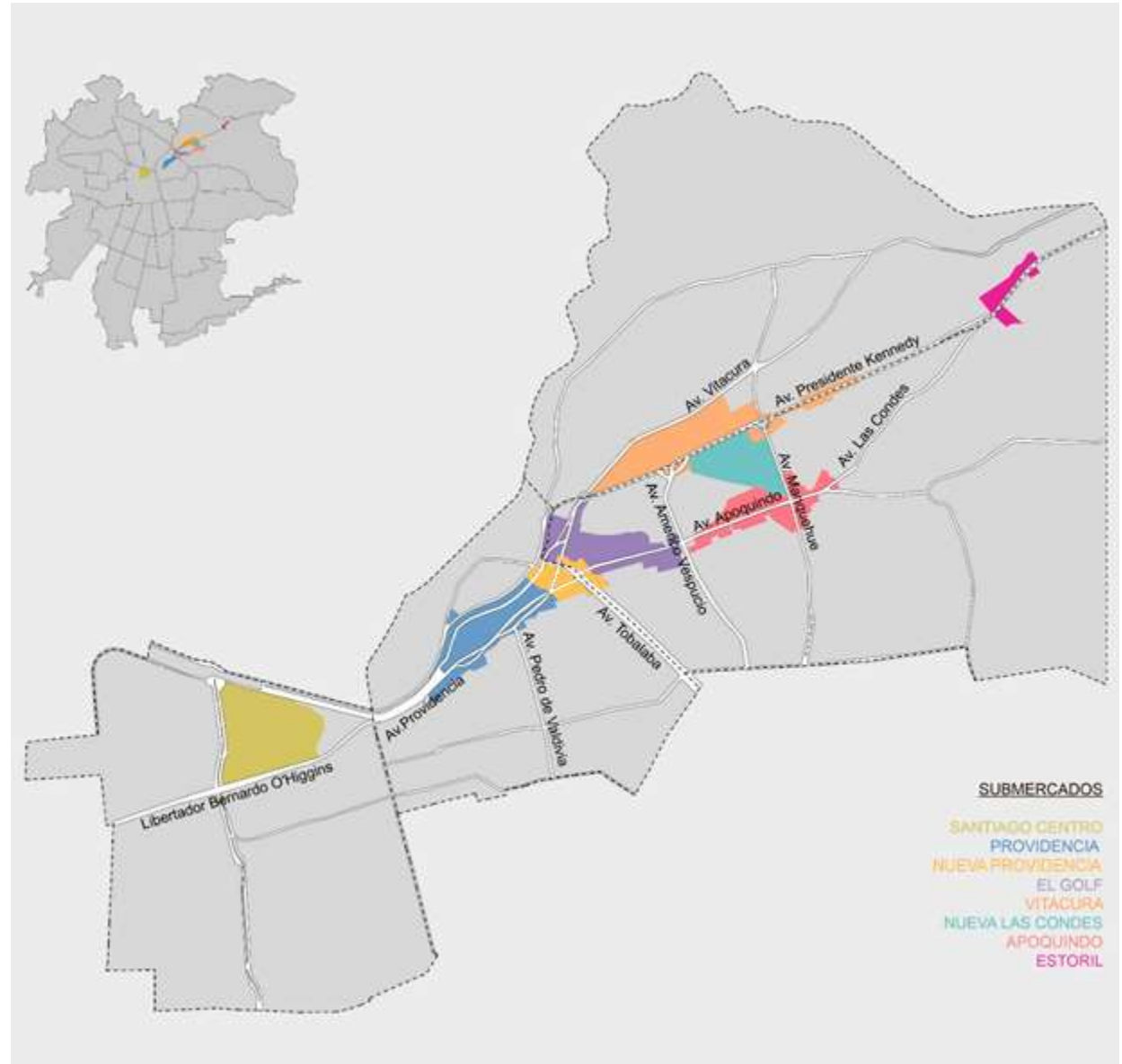
PANORAMA FUTURO

El total de proyectos en construcción suma 185.386 m², 87% de los cuales se espera que estén en operaciones a más tardar el año 2024. El año 2026 ingresarían 23.948 m² útiles de oficinas que corresponden al edificio Campus Santander, que se ubica en el Submercado de Nueva Las Condes y que recientemente ha iniciado sus obras.

La superficie de proyectos en estado de propuesta y que aun no inician sus construcciones es de 205.149 m², los cuales se ubican principalmente en el submercado de Las Condes y Nueva Providencia. Se trata de 4 proyectos que fueron pensados antes de la crisis y su puesta en marcha dependerá de la dinámica que tenga el mercado en los próximos trimestres, el que aún no ha retomado el ritmo de expansión esperado.

La mayor parte de la superficie en proyecto se encuentra en Nueva Las Condes, concentrado en un nuevo y prometedor proyecto mixto. Le sigue Nueva Providencia con las etapas futuras de un proyecto existente.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

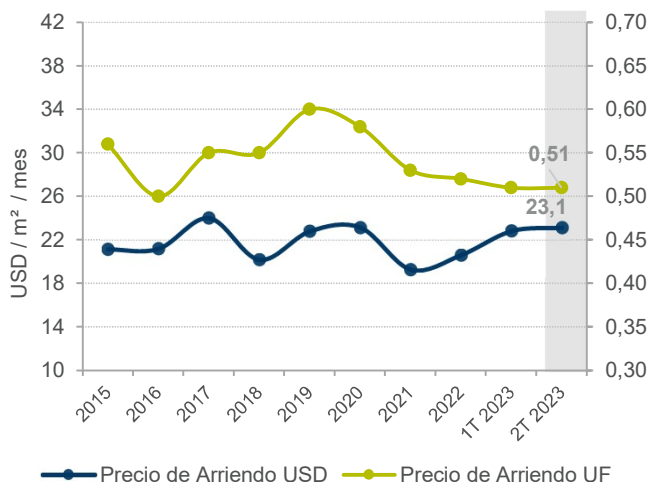
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN N (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m ² /mes) (***)
El Golf	703.428	41	48.114	6,8 %	-2.417	10.075		22,92	0,51
Nueva Las Condes	420.165	25	41.792	9,9 %	-690	23.948	82.345	24,42	0,54
Apoquindo	182.430	11	19.782	10,8 %	1.186	61.069	29.489	23,00	0,51
Estoril	30.809	4	3.019	9,8 %	727			18,89	0,42
LAS CONDES	1.336.832	81	112.707	8,4 %	-1.194	95.092	111.834	23,35	0,52
Santiago Centro	195.598	11	29.319	15,0 %	315			16,19	0,36
Providencia	50.510	2	6.038	12,0 %	2.475	15.635		19,80	0,44
Nueva Providencia (*)	115.591	7	36.345	31,4 %	-1.229	67.151	93.315	27,86	0,62
Vitacura	36.255	4	8.178	22,6 %	767	7.508		25,62	0,57
TOTAL SANTIAGO	1.734.786	105	192.587	11,1 %	1.134	185.386	205.149	23,12	0,51

(*) 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 Junio 1 UF = CLP \$ 36.071,45 = USD \$ 44,86 ; 1 USD = CLP \$ 804

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 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: @CushWake.

©2023 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.