

## Oficinas T3 2023

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**10,24 %**  
Índice de vacancia



**26.314**  
Absorción neta, (m²) T3 2023



**0,51**  
Precio de arriendo (UF/m² /Mes)



### INDICADORES ECONÓMICOS T3 2023

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**8,8 %**  
Tasa de desocupación (Julio 2023)



**- 2,5 %**  
Variación PIB (T2.23)



**5,3 %**  
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 298 / 8 de Septiembre 2023 (INE)

### VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El tercer trimestre de 2023 finaliza con una vacancia de 10,24%, equivalente a una superficie de 178.873 m², lo que representa una disminución trimestral de 8%. Un hito que demuestra la evolución del panorama en el mercado de oficinas es la disminución interanual de la vacancia, la cual, registraba 10,7% el año pasado, un 4% más alta que la actual.

En este período ingresa al mercado la torre 2 del proyecto Mercado Urbano Tobalaba (MUT), una propuesta que incorpora al transeúnte y la vida urbana del barrio El Golf a través de su núcleo de restaurantes, bulevar y acceso a la estación de metro Tobalaba. Esto marca un cambio de paradigma en los nuevos desarrollos que entran al mercado en estos próximos años, éstos ya no sólo buscan representar un punto referencial visual dentro de la ciudad, sino que, por su emplazamiento, buscan hacerse parte de su actividad cotidiana.

Uno de los arriendos más altos registrados para este periodo es de una empresa de energía, que abandona su edificio en Santiago Centro, entrando en un proceso de reconversión.

### OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta registra este trimestre 26.314 m², lo cual es 3 veces superior a la absorción neta del tercer trimestre del año 2022. El acumulado semestral es de 37.576 m², esto es casi 4 veces lo acumulado al tercer trimestre del año 2022, con 10.420 m².

La absorción positiva (demanda) acumulada al tercer trimestre llega a 89.619 m², lo cual es similar a la de los años anteriores al 2020, que promediaba 80.000 m² aproximados. Pero la absorción negativa o desocupación suma a este trimestre 52.043 m², lo cual similar al tercer trimestre del 2022, que era 48.705 m². Esto demuestra que la ocupación de nuevos espacios registra una gran recuperación, mostrando cifras similares previo al 2019, pero el dinamismo queda reducido debido a la alta desocupación que aún se observa.

La absorción positiva está representada principalmente este período por un traslado de empresas desde oficinas clase B a oficinas clase A, buscando ubicaciones más competitivas y rentables; lo cual también se llama “Fly to quality”, una tendencia que se ha ido en aumento después de la pandemia.

El formato de oficina más arrendado sigue siendo el más compacto, de 100 a 300 m², con una participación de un 39% y 22 unidades cerradas; le sigue excepcionalmente el tamaño de oficina sobre los 900 m², con un 26%, lo cual corresponde un contrato de arriendo de varios pisos por una empresa financiera, cerrado en Nueva Las Condes.

### PRECIO:

El valor de arriendo pedido se mantiene nuevamente en este trimestre en 0,51 UF/m², sin cambios, y representando una disminución de sólo 0,7% respecto al año 2022.

El valor de arriendo en dólares es de 20,8 USD/m², representando una baja del 1%. Esto se observa debido a la estabilidad de la UF (variación menor al 1%) y el aumento en 10% del valor del dólar respecto al período anterior.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



### PANORAMA ECONÓMICO

El Informe de Política Monetaria (Ipom) del Banco Central de septiembre de 2023 informa que se ha hecho una reducción de la tasa (TPM) en 175 puntos base dado un contexto en que la inflación ha seguido bajando. En los últimos meses se ha observado una baja más rápida de lo previsto, en componentes subyacentes y la inflación de los volátiles cayó con mucha fuerza, en especial la energía.

Las expectativas de inflación de dos años plazo de los expertos se alinean con la meta del 3% plazo desde hace unos meses.

El consumo privado se estabilizó en el segundo trimestre. El segmento de bienes durables tuvo un leve repunte y el de servicios sigue resiliente.

La inversión mantiene un dinamismo acotado, pese a la mejora del componente de maquinaria y equipo en el margen.

Se observa un leve aumento en el desempleo, sumando 9 meses de alza, el sector más golpeado, que muestra una contracción anual de 63 mil trabajos, es el de construcción, que, a su vez, es el que más ha sido afectado por el alza de tasas y el ajuste macroeconómico de los últimos trimestres.

### PANORAMA FUTURO

El total de proyectos en construcción suma 172.786 m<sup>2</sup>, y sólo un 6% ingresaría a fines de este año 2023, con lo cual acumularía un total de 46,513 m<sup>2</sup> de nuevo inventario, lo cual aún es sólo un 50% del promedio de los últimos 15 años, que está alrededor de 80.000 m<sup>2</sup>.

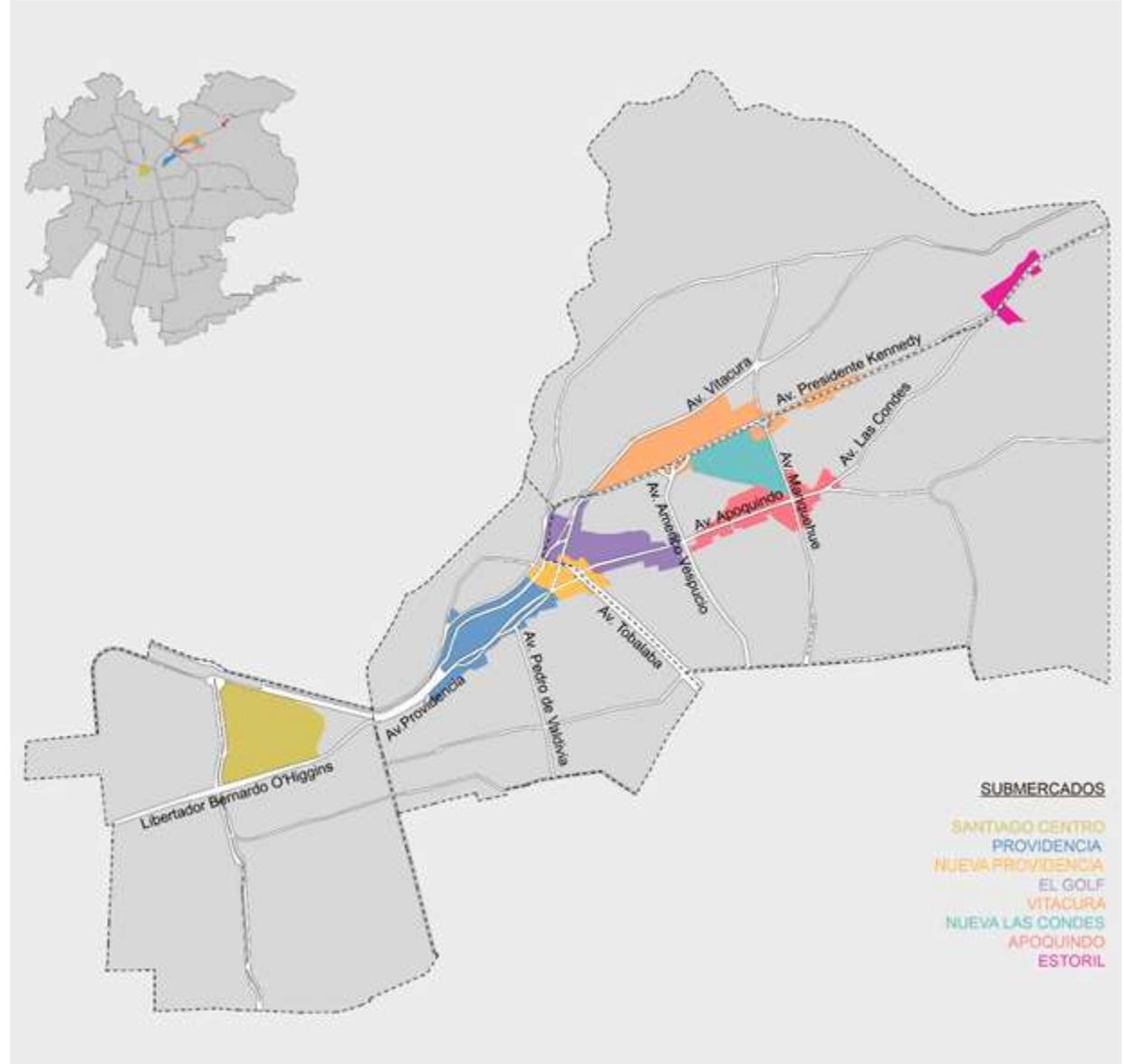
Existen también un total de 205.149 m<sup>2</sup> en anteproyecto, 70% de los cuales se ubican en el submercado de Las Condes.

Este trimestre no ha comenzado a construirse nuevos proyectos en terrenos que cuentan con anteproyectos y tampoco han aparecido nuevos anteproyectos, lo cual es un indicador del interés de las inmobiliarias por desarrollar este tipo de activo.

Esto demuestra la incertidumbre latente ante la menor demanda que se observaba el año 2021 y 2022 ante el aumento del modelo híbrido de trabajo. Esto ha llevado a muchos fondos a invertir a otros productos inmobiliarios, como la renta residencial o las bodegas.

Este año se ha registrado un aumento de la demanda de oficinas y existe un mayor dinamismo en la economía, lo cual podría reactivar los proyectos nuevos para el año 2024.

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



### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

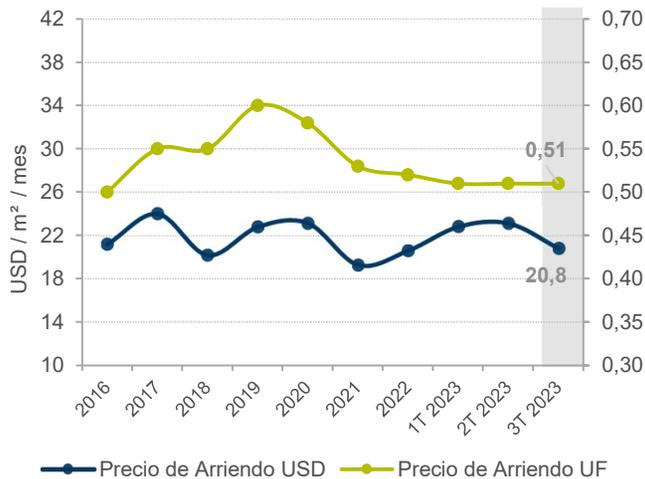
| SUBMERCADOS           | INVENTARIO CLASE A (*) | NÚMERO DE EDIFICIOS | SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> ) | RATIO DE VACANCIA (%) | ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> ) | EN CONSTRUCCIÓN N (m <sup>2</sup> ) (**) | EN PROYECTO (m <sup>2</sup> ) (**) | PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO 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                  | 47.152                                  | 6,7 %                 | 10.130  | 10.075                                   | 0                                  | 21,2  | 0,52   |
| Nueva Las Condes      | 420.165                | 25                  | 30.402                                  | 7,2 %                 | 11.620  | 23.948                                   | 82.345                             | 22,2  | 0,54   |
| Apoquindo             | 182.430                | 11                  | 20.502                                  | 11,2 %                | -11.416   | 61.069                                   | 29.489                             | 20,9  | 0,51   |
| Estoril               | 30.809                 | 4                   | 3.142                                   | 10,2 %                | -264  | 0  | 0                                  | 17,5  | 0,43   |
| <b>LAS CONDES</b>     | <b>1.336.832</b>       | <b>81</b>           | <b>101.198</b>                          | <b>7,6 %</b>          | <b>10.070</b>   | <b>95.092</b>                            | <b>111.834</b>                     | <b>21,2</b>   | <b>0,52</b>  |
| Santiago Centro       | 195.598                | 11                  | 29.039                                  | 14,8 %                | 201   | 0  | 0                                  | 14,7  | 0,36   |
| Providencia           | 50.510                 | 2                   | 5.792                                   | 11,5 %                | 2.076   | 15.635                                   | 0                                  | 18,0  | 0,44   |
| Nueva Providencia (*) | 128.191                | 8                   | 34.666                                  | 27,0 %                | 22.769  | 54.551                                   | 93.315                             | 25,3  | 0,62   |
| Vitacura              | 36.255                 | 4                   | 8.178                                   | 22,6 %                | 2.460   | 7.508                                    | 0                                  | 23,3  | 0,57   |
| <b>TOTAL SANTIAGO</b> | <b>1.747.386</b>       | <b>106</b>          | <b>178.873</b>                          | <b>10,2 %</b>         | <b>35.576</b>   | <b>172.786</b>                           | <b>205.149</b>                     | <b>20,8</b>   | <b>0,51</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.

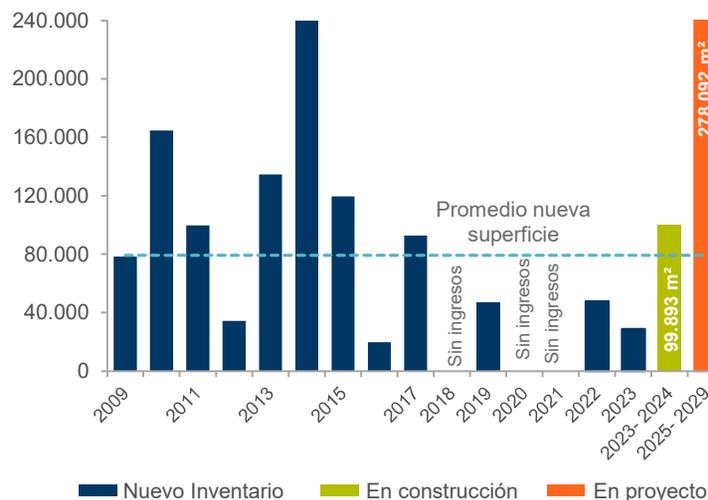
(\*\*) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

(\*\*\*) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajutable 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 Septiembre 1 UF = CLP \$ 36.179,44 = USD \$ 40,84 ; 1 USD = CLP \$ 885,84

### 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 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](http://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.