

Oficinas T4 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses

9,4 %

Índice de vacancia



21.522

Absorción neta, (m²) T4 2023



0,52

Precio de arriendo (UF/m² /Mes)



INDICADORES ECONÓMICOS T4 2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses

8,9 %

Tasa de desocupación (Oct 2023)



- 1,4 %

Variación PIB (T3.23)



4,8 %

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 301 / 7 de Diciembre 2023 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El cuarto trimestre de 2023 finaliza con una vacancia de 9,4%, equivalente a una superficie de 164.951 m², lo que representa una disminución trimestral de 8%. Un hito que demuestra la evolución del panorama en el mercado de oficinas clase A es la disminución interanual de la vacancia, la cual, registraba 10,8% el año pasado, un 12,96% más alta que la actual.

En este período ingresa al mercado el edificio Gertrudis Callao, en el sector de El Golf, cuenta con 15 pisos, 2 pisos en zócalo a la vista y un patio inglés. El edificio se emplaza al lado sur de Apoquindo a pocos metros de la estación Alcántara, aportando con mayor flujo vehicular y peatonal hacia la avenida Gertrudis Echeñique, que se destaca por sus áreas verdes.

Durante 2023 se registró una tendencia a la ocupación de oficinas en los sectores de Nueva Las Condes, Nueva Providencia y El Golf. Destacando Nueva Las Condes, debido a su propuesta de edificios bien equipados, moderno, con basta área verde y en un barrio consolidado.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta registra este trimestre 21.522 m², muy superior a la absorción neta del cuarto trimestre de 2022, que sumaba -535 m². El acumulado anual es de 59.098 m², casi 6 veces lo acumulado al cierre de 2022, con 9.885 m².

La absorción positiva (demanda) acumulada al cuarto trimestre llega a 127.573 m², siendo un 73% mayor que la acumulada en 2022, que promediaba 73.000 m² aproximados. Por otra parte, la absorción negativa o desocupación al cierre suma 68.475 m², similar al año 2022, que fue de 63.880m². Esto demuestra que la ocupación de nuevos espacios mantiene una recuperación, mostrando cifras similares previas a 2019.

Se sigue registrando una migración hacia oficinas más competitivas y de mejor estándar, tendencia registrada durante todo el año, bajo el término “Fly to quality” donde las empresas se mueven de oficinas de clase B a oficinas clase A, una tendencia que ha ido en aumento después de la pandemia.

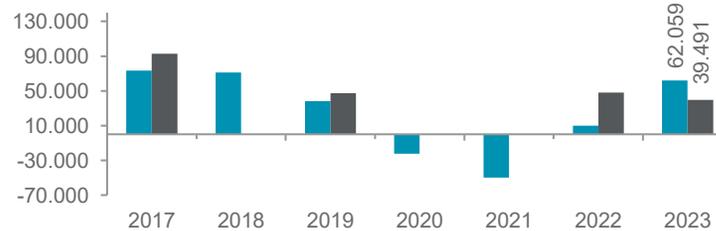
El formato de oficina más arrendado este semestre ha tenido un cambio, dónde las oficinas entre 500 y 900 m² se ha llevado la mayor participación con 36% y 103 unidades cerradas; le sigue excepcionalmente el tamaño de oficina más pequeño entre los 100 y 300 m², con un 23%, con un cierre de 66 unidades; a continuación, el formato de oficinas entre 300 y 500 m² con un 22% de participación y un cierre de 63 unidades.

PRECIO:

El valor de arriendo pedido ha subido 0,01 UF este trimestre, llegando a un precio de 0,52 UF/m² y retomando niveles similares a 2022. El precio de oferta promedio más alto se encuentra en el submercado Nueva Providencia con 0,6 UF/m², y le sigue Vitacura, con 0,57 UF/m². El valor promedio menor se registra en los submercados de Santiago Centro y Providencia, con 0,35 y 0,44 UF/m² respectivamente.

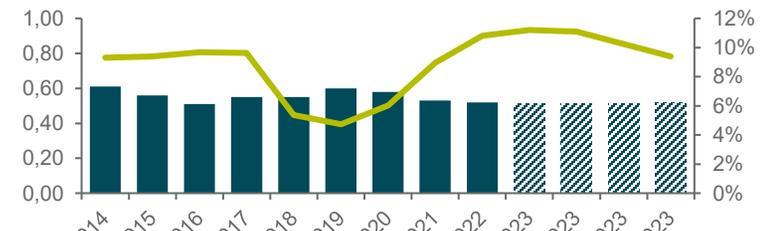
El valor de arriendo en dólares es de 22,00 USD/m², representando un aumento del 1,85%. Esto se debe a la revalorización del peso chileno y un equilibrio en la UF debido a la menor inflación.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



■ Absorción neta, m2 ■ Superficie entregada, m2

INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



■ Precio de Arriendo (UF/m2) — Vacancia (%)

PANORAMA ECONÓMICO

Según el último informe del Banco Central, la economía muestra una actividad más resiliente que la esperada en el escenario internacional: continúa descendiendo la inflación y las perspectivas han tendido a relajarse en EEUU.

Los datos del tercer trimestre e inicios del cuarto muestran que la actividad retomó tasas de expansión levemente positivas, el PIB no minero creció un 0,2% trimestral y el Imacec de octubre incrementó un 0,5% mensual desestacionalizado en el componente no minero. La creación de empleo se mantiene lenta, coherente con la evolución del ciclo económico

La inflación ha continuado disminuyendo, con variaciones anuales del IPC total y subyacente que se ubican en 4,8 y 6,0%, respectivamente. Debido a esto, el Banco central realiza un reciente recorte a la tasa de política monetaria, llegando ésta a 8,25%.

El precio del petróleo cayó a alrededor de US\$75 el barril y el precio del cobre retornó a valores en torno a US\$3,8 la libra. Esto va marcando un escenario más auspicioso para las empresas, lo cual sin duda generará consecuencias en la inversión.

PANORAMA FUTURO

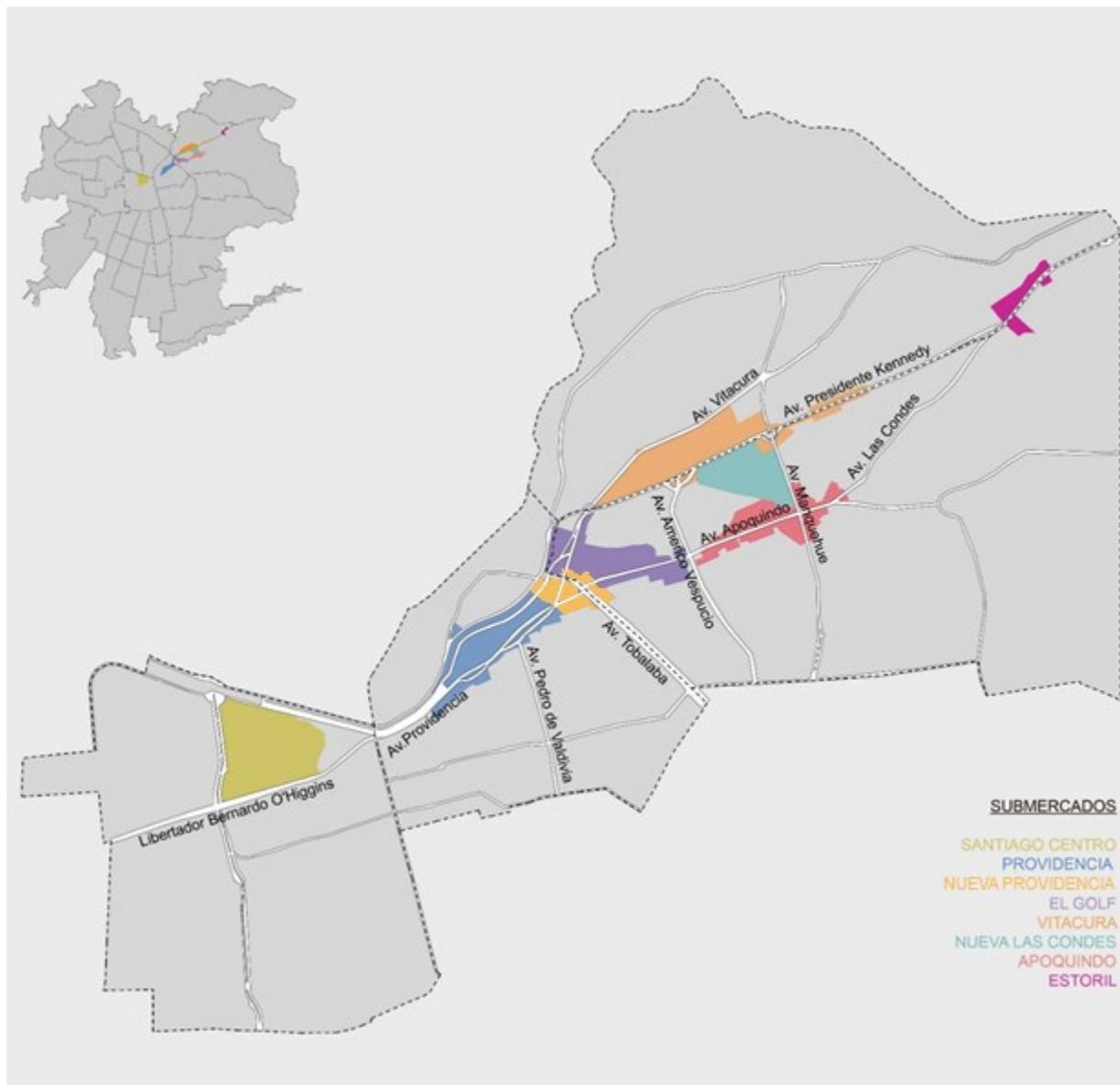
El total de proyectos en construcción suma 164.558 m², de los cuales 47.601 m² ingresarían el año 2024, y se componen de 4 edificios nuevos: Paul Claudel, Connecta Costanera, Urbana Center y Edificio Manquehue.

La superficie total nueva del 2024 sería similar a la del 2023, que fue de alrededor de 40.000 m², pero estaría más diversificada, ya que éste contó con sus ingresos de superficies nuevas mayormente concentrados en el proyecto “Mercado Urbano Tobalaba”, en el submercado Nueva Providencia.

Del total en construcción, distribuido entre los años 2024 y 2026, alrededor de 100.000 m² se encuentran emplazados en los submercados de Nueva Providencia y Apoquindo, que son hoy los que cuentan con un mayor desarrollo de nuevas iniciativas.

Existen también un total de 220.784 m² en anteproyecto, 50% de los cuales se ubican en el mercado de Las Condes. Las superficies proyectadas aún son muy especulativas, y a pesar a que algunas de ellas forman parte de la continuación de otros proyectos, no se tiene información clara de su factibilidad. Se espera que durante 2024 se logre aclarar el destino de estos proyectos, considerando las mejores perspectivas económicas.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

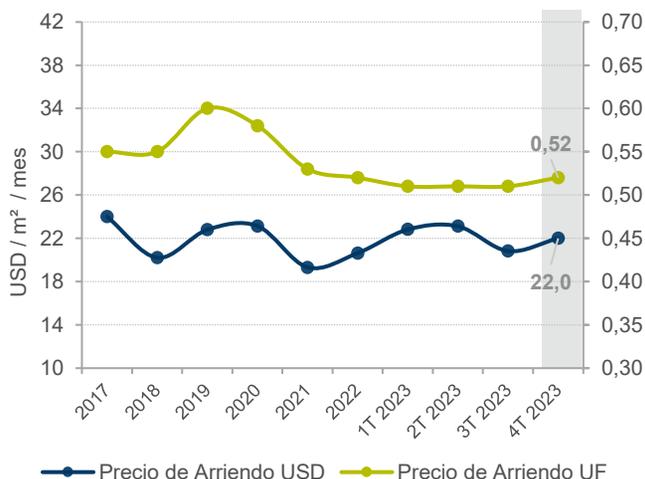
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m ² /mes) (***)
El Golf	713.989	42	54.019	7,6 %	10.863	10.075	0	23,27	0,55
Nueva Las Condes	420.165	25	21.297	5,1 %	20.725	23.948	82.345	22,85	0,54
Apoquindo	182.430	11	11.688	6,4 %	-2.602	61.069	29.489	20,0	0,52
Estoril	30.809	4	2.692	8,7 %	186	0	0	18,62	0,44
LAS CONDES	1.347.393	82	89.696	6,7 %	29.172	94.395	111.834	22,85	0,54
Santiago Centro	195.598	11	23.820	12,2 %	5.420	0	0	14,8	0,35
Providencia	50.510	2	8.159	16,2 %	-291	8.104	15.635	18,62	0,44
Nueva Providencia (*)	128.191	10	35.288	27,5 %	22.147	54.551	93.315	25,39	0,60
Vitacura	36.255	4	7.988	22,0 %	2.650	7.508	0	24,12	0,57
TOTAL SANTIAGO	1.757.947	107	164.951	9,4 %	59.098	164.558	220.784	22,00	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 15 de Diciembre 1 UF = CLP \$ 36.657,15 = USD \$ 42,31 ; 1 USD = CLP \$ 866,37

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 | [LinkedIn](#) | [Instagram](#)

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.