

Cambio Interanual

Previsión 12 meses

8,7 %

T. desempleo (Dic 2023)



- 1,4 %

Variación del PIB (3T 2023)



3,9 %

Índice de Inflación (Dic 2023)



8,25 %

TPM (Dic 2023)



Cambio Interanual

Previsión 12 meses

3,7 M UF

Transacciones en millones*

N/A**



24

N° Transacciones

N/A**



PANORAMA ECONÓMICO

El Banco central emite un nuevo informe, en el cual indica que la economía muestra una actividad resiliente en el escenario internacional: la inflación va descendiendo y en EEUU las perspectivas económicas han tendido a relajarse.

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 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 INVERSIONISTA

Como hemos observado el último tiempo, el sector inmobiliario en general ha sido uno de los más golpeados tanto por factores externos marcado por los conflictos bélicos y altas tasas de interés, entre otros, como también temas internos que generan un escenario de incertidumbre dado principalmente por la situación política. Si bien la discusión constitucional está resuelta, aún persiste la sensación de poca visibilidad normativa, principalmente respecto de asuntos tributarios, aunque se ve cada vez más cerca una normalización de la situación económica.

Dado este escenario, los inversionistas han tenido que flexibilizar sus estructuras de deuda acudiendo principalmente a compañías de seguro y capital privado.

Con este panorama, vemos todavía que el foco de muchos inversionistas está puesto en mercados más desarrollados, principalmente EE.UU., Europa y algunos países de Latinoamérica que muestran un marco normativo más claro.

PRINCIPALES TRANSACCIONES***

NOMBRE DE TRANSACCIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	COMPRADOR	VENDEDOR	VALOR UF	FECHA	COMUNA
Edificio Switch	MULTIFAMILY	Compañía De Seguros De Vida Consorcio Nacional De Seguros S.A.	Inmobiliaria Nueva El Golf	952.759	MAYO-2023	Las Condes
4400 Coronel Souper	MULTIFAMILY	Arauco Malls Chile S.A.	Inmobiliaria Concon Uno	475.547	MAYO-2023	Estación Central
Edificio 6 Universidad San Sebastián	OFICINAS	Universidad San Sebastian	Bice Vida Compañía De Seguros S.A.	194.360	MAYO-2023	Huechuraba
Data Center	LOCAL	Scala Chile Data Centers	Inmobiliaria Rosenberg	121.386	MAYO-2023	Huechuraba

*Transacciones inmuebles industriales, de oficinas y renta residencial registradas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago entre mayo y octubre del 2023, superiores a 30.000 UF.

**No existen datos en el cambio interanual debido a ser primer informe.

***Valores de transacciones de inmuebles industriales, de oficinas y renta residencial informadas por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

MARKETBEAT SANTIAGO

Inversiones 2S 2023



OFICINA

Para el análisis de las transacciones de oficinas, tomamos en cuenta **las más relevantes que sobrepasan las 30.000 UF**, teniendo un recuento de 6 edificios de oficinas que equivalen al 20% de las transacciones totales, quedando en una posición muy similar a Industrial, con una suma de 769.713 UF. Observamos 2 de edificios completos de oficina ubicados en ciudad empresarial, donde se encuentra la transacción más significativa, el Edificio 6 adquirido por Universidad San Sebastián por el monto de 194.360 UF. Analizando por comuna, Providencia representa 463.020 UF con dos transacciones, seguido por Las Condes con 42.812 UF, por último, Santiago Centro con una transacción de 30.385 UF. Es importante considerar que una parte de estos edificios de oficinas son comprados para reconversión a uso salud o educación.

INDUSTRIAL

El mercado industrial tiene el tercer lugar en la gráfica de transacciones, con una suma de 738.598 UF y un recuento de 8 transacciones de industrias y bodegas industriales en su mayoría en el sector nor-poniente de Santiago. Las comunas con mayor valor de transacción son Quilicura, Renca y Pudahuel, con registros hasta 340.000 UF, debido a la cercanía con las autopistas, centros logísticos y normativas que favorecen a las distintas comunas. Se observan inmuebles industriales para diversos usos, como industrias manufactureras, de almacenamiento y bodegaje y de almacenaje y oficinas, por ende, los metros cuadrados varían entre los 2.000 y 21.000. También se reflejan transacciones menores de bodegas tipo flex en comunas como Renca y Quilicura.

MULTIFAMILY

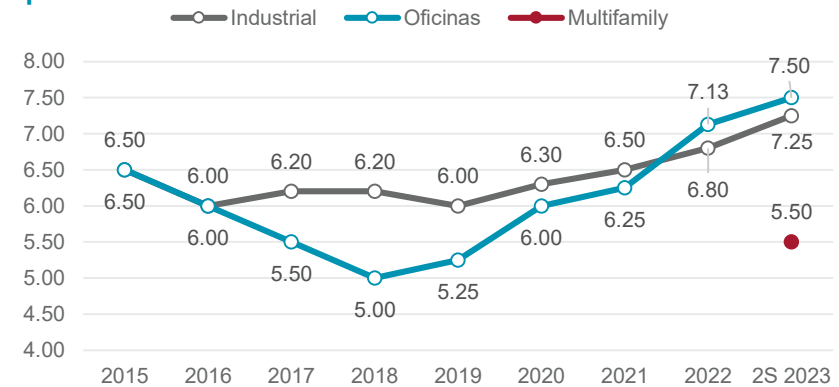
Esta sección contiene el mayor volumen de transacciones con una suma de 1.890.372 UF, lo que equivale a un 50% de la tabla de transacciones, con un recuento de 3 edificios con mayor fuerza en la comuna de Estación Central. Es la actividad que ha marcado una tendencia para los inversionistas y constructoras dado por el tipo de oferta que entrega al mercado.

En cuanto a las transacciones, presenciamos 2 transacciones de edificios en Estación Central, con una suma de aproximadamente 937.613 UF, resaltando principalmente dos transacciones, la de Placilla, por un monto de 462.066 UF, adquirido por el fondo de renta residencial administrado por Toesca. La otra gran transacción que resalta es Coronel Souper, adquirido por Arauco Malls Y BTG Pactual, por el monto de 475.000 UF. Existe una transacción que destaca por el volumen en UF, el Edificio Switch en la comuna de Las Condes por el monto de 952.759 UF adquirido por Consorcio.

PROYECCIONES FUTURAS

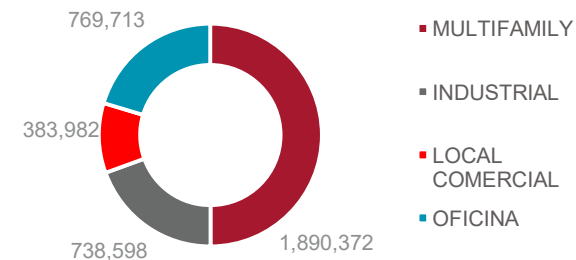
- El apetito inversor por el mercado de oficinas debería volver progresivamente producto de una menor incertidumbre con compañías que ya han logrado estabilizar su modelo de operación y han logrado definir su modelo híbrido privilegiando la flexibilidad de los espacios de trabajo sin posiciones asignadas a los colaboradores y donde toma más importancia la ubicación y el equipamiento del sector.
- Si bien en el sector industrial hemos visto un leve aumento de la vacancia, con la estabilización de la situación económica local, debería mantenerse estable e incluso disminuir, generando apetito de los actores del mercado por activos clase A.
- De manera general, prevemos un repunte de la actividad de inversión inmobiliaria generado por la progresiva bajada de tasas de interés del BCC y de las crecientes necesidades de refinanciamiento/recapitalización que se aproximan. No obstante, un asunto que seguirá frenando la inversión es la permisología, en la medida en que las autoridades no tomen medidas de real impacto que permitan bajar plazos.

Cap Rates*



*Los Caprates corresponden a cifras promedio

Volumen transacciones UF**



**Transacciones registradas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, mayores a 30.000 UF, entre los meses de Mayo y Octubre 2023.

ROSARIO MENESES

Market Research Leader

+56 999 492 991

rosario.meneses@cushwake.com

SAMIR CUMSILLE

Capital Markets

+56 934 345 958

samir.cumsille@cushwake.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.