

Oficinas T1 2024

Cambio Interanual Previsión 12 meses

9,12 %

Índice de vacancia



9.721

Absorción neta, (m²) T1 2024



0,52

Precio de arriendo (UF/m² /Mes)



INDICADORES ECONÓMICOS T1 2024

Cambio Interanual Previsión 12 meses

8,4 %

Tasa de desocupación (Ene 2024)



0,4%

Variación PIB (T4.23)



4,5 %

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 304 / 8 de Marzo 2024 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El primer trimestre de 2024 finaliza con una vacancia de 9,12%, equivalente a una superficie de 164.911 m², y representando una disminución trimestral de 3,19%. Un hito que demuestra la recuperación del mercado de oficinas clase A es la disminución interanual de la vacancia, la cual, registraba 11,2% el año pasado, un 18,57% más alta que la actual.

En este comienzo de año se consolida el interés por las oficinas premium, mostrando una mayor demanda por edificios con propuestas atractivas de ubicación, cercanía a servicios y "amenities". Al menos un 40% de los contratos nuevos corresponden, a casos de grandes empresas que quieren renovar su imagen, invirtiendo en espacios de oficinas donde se prioriza la colaboración y la conexión entre los equipos, mejorando la calidad de vida en el entorno de trabajo.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta registra este trimestre es de 9.721 m², una demanda muy similar a la del primer trimestre de 2023, que sumaba 10.128 m². Al comparar con el trimestre previo, se registra hoy un 50% menos de la absorción neta, debido a la menor actividad de negocios al inicio del año.

La absorción positiva (arriendos nuevos) acumulada del primer trimestre llega a 28.121 m², siendo un 19% menor que la presentada el primer trimestre de 2023, que promediaba 34.923 m² aproximados. Por otra parte, la absorción negativa (desocupación) es de 18.400 m² que, un 25,8% menos comparada con el primer trimestre del 2022, cuando se registraron 24.795 m².

El formato de oficina más arrendado durante este trimestre ha evidenciado un cambio, ya que las oficinas de más de 900 m² se ha llevado la mayor participación con un 33% con 15 unidades cerradas; le sigue excepcionalmente el tamaño de oficina más pequeño entre los 100 y 300 m², con un 26%, con un cierre de 12 unidades.

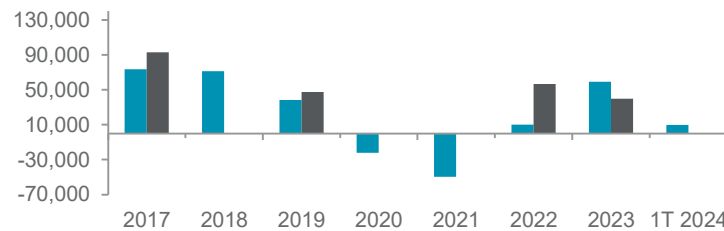
El submercado más demandado es Nueva Providencia y le sigue El Golf. Destacan absorciones positivas de más de 1.500 m² en edificios de más de 20 años de antigüedad, pero en muy buenas ubicaciones.

PRECIO:

El valor de arriendo pedido se mantiene en 0,52 UF/m² para este trimestre, 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 0,58 UF/m². El valor promedio menor se registra en los submercados de Santiago Centro y Estoril, con 0,

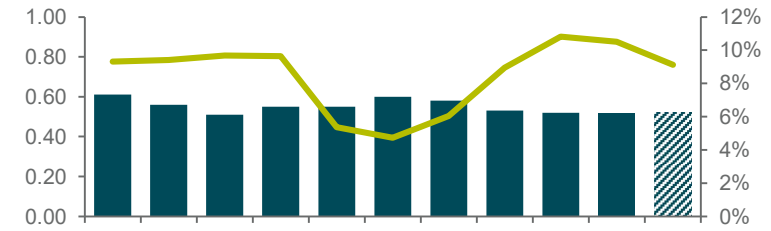
El valor de arriendo en dólares es de 20,37 USD/m², representando una baja del 8%, debido al incremento en el tipo de cambio y la estabilización de la UF por la menor inflación.35 y 0,43 UF/m² respectivamente.

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

El año 2024 empieza con buenas expectativas económicas, luego de la caída en 100 puntos de la Tasa de política monetaria (TPM), llegando a 7,25%. Se estima que la llegada de la inflación a su meta del 3% se alcanzará antes de lo proyectado, sin embargo, este optimismo aún no se ve reflejado en las tasas inmobiliarias, y por tanto, en el aumento de la inversión, que continúa ralentizada.

Otro indicador positivo es el Imacec, que creció un 2,3% en enero, empujado por el generalizado avance de los sectores económicos.

El desempleo muestra una coherencia con este ciclo, ubicándose en un 8,4% en el mes de enero del 2024, marcando un descenso desde agosto de 2023, cuando se ubicaba en un 9%.

La ocupación viene liderada principalmente por las categorías de "independientes" y "asalariados".

El peso chileno se ha depreciado del orden de 6% y el IPSA no registra cambios significativos.

El conflicto en el Mar Rojo ha ido reimpulsando los costos de transporte marítimo en algunas rutas internacionales, provocando algún alza en el precio del petróleo. El precio del cobre se ubica en valores alrededor de US\$3,8 la libra, similar a la última información.

PANORAMA FUTURO

Como se comenta en el párrafo anterior, la inversión aún está lenta, debido a las altas tasas para créditos, lo cual afecta directamente en la financiación de nuevos proyectos. Así también, parte de los vehículos de inversión han dirigido sus fondos a otros mercados con menos riesgo como la Renta Residencial, por lo cual algunos terrenos han cambiado el destino de sus proyectos en un 50 o el 100% de sus superficies construidas.

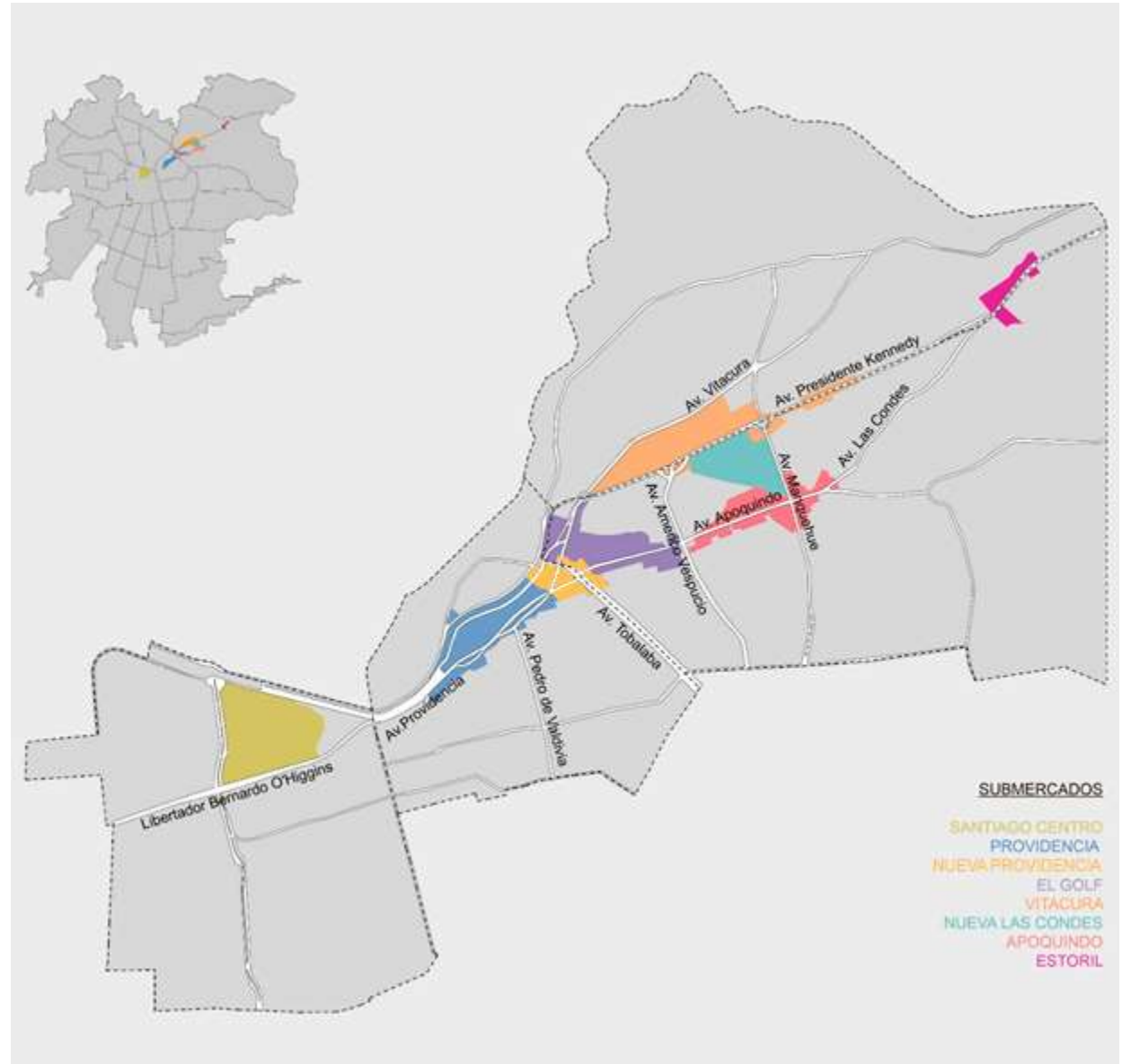
En total se encuentran en construcción 164.558 m², de los cuales un 15% se entregan este año 2024, compuesto por 3 edificios nuevos y una segunda etapa de un proyecto existente.

Para el 2025 se proyectan que entren al mercado otros dos edificios y puede que se entregue una segunda gran etapa de un proyecto existente.

Existe además una superficie de 220.000 m² aproximados en estado de propuesta, que no ha variado considerablemente el año 2023.

Se espera que, dado los buenos resultados del año anterior y la baja de la tasa de interés, se presenten nuevas iniciativas de proyectos de oficinas clase A durante este 2024, los cuales podrían agregar nuevos metros desde el 2027.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

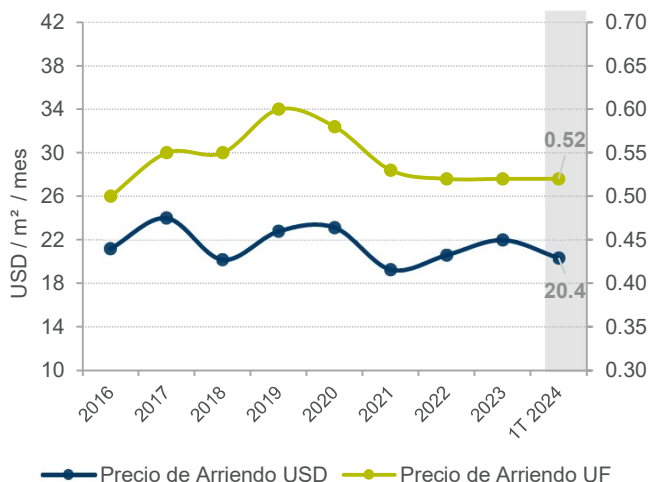
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m ² /mes) (***)
El Golf	679.006	41	48.432	7,13 %	3.359	2.475	0	21,72	0,56
Nueva Las Condes	420.165	25	23.250	5,53 %	-1.953	30.851	82.345	21,47	0,55
Apoquindo	182.430	11	11.399	6,25 %	289	61.069	29.489	20,57	0,53
Estoril	30.809	4	3.323	10,79 %	-631	0	0	17,04	0,44
LAS CONDES	1.312.410	81	86.404	6,6 %	1.064	94.395	111.834	21,32	0,55
Santiago Centro	195.598	11	24.760	12,66 %	-940	0	0	13,65	0,35
Providencia	59.050	3	11.079	18,76 %	1.944	8.104	15.635	18,64	0,48
Nueva Providencia (*)	128.191	8	27.511	21,74 %	7.777	54.551	93.315	23,49	0,60
Vitacura	36.255	4	8.112	22,37 %	-124	7.508	0	22,51	0,58
TOTAL SANTIAGO	1.731.504	107	157.866	9,1 %	9.721	164.558	220.784	20,37	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.

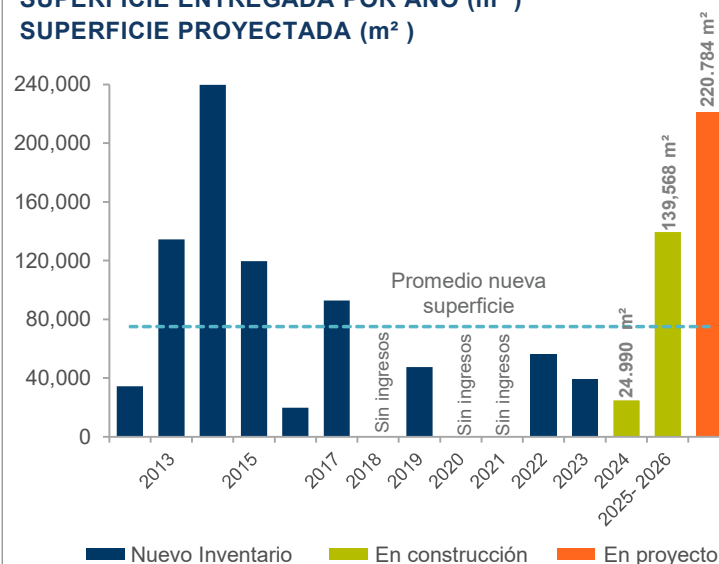
(**) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

(***) La Unidad de Fomento es una moneda artificial 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 Marzo 1 UF = CLP \$ 36.979,17 = USD \$ 39 ; 1 USD = CLP \$ 946

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.