

INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
10,1% Índice de Vacancia	▼	▼
18.906 Absorción neta, (m ²) T4 24	▲	▲
0,49 Precio de Renta Pedido (*)	▼	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

T3 2024	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
8,6% Tasa de Desempleo Oct. 2024	▲	▼
0,1% Tasa de Crecimiento PIB	▼	▲
4,2% (Nov) Tasa de Inflación (Acumulado 12 meses)	▼	▲
5,00% Tasa de Interés	▼	▼

(*) Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m²/Mes

Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 313 / 6 de Diciembre 2024 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El año 2024 concluye con una perspectiva positiva, la demanda se polarizó a los submercados en la zona oriente como por ejemplo el Golf; observándose una sostenida inestabilidad en el submercado de Santiago Centro, donde se presenció el mayor número de desocupaciones.

La vacancia del cuarto trimestre es de 10,1% que se traduce en un total de 176.334 m² disponibles. Esto marca un aumento de un punto porcentual respecto al término del 2023, volviendo a la vacancia promedio del año 2022. Esta vacancia promedio se encuentra dentro de un rango sano de mercado, que desde 2010 se ha movido entre el 12% y el 4% como mínimo.

El dinamismo del mercado durante 2024 quedó reflejado en importantes transacciones, una de las más significativas y reconocida fue la del reciente edificio Gertrudis Callao, donde la empresa EY arrendó cerca de 7.000 m² en 7 pisos con 2 zócalos adicionales.

OFERTA Y DEMANDA

La absorción neta suma este trimestre un total de 18.906 m², llegando a un acumulado anual de 8.276 m², esto es un 85% inferior al total del 2023, que estuvo marcado por el traslado de empresas a nuevas oficinas en los submercados de Nueva Las Condes y Nueva Providencia.

La demanda de 2024 estuvo impulsada por la significativa absorción registrada en el mercado de Las Condes, con especial protagonismo en los submercados de El Golf con 36.000 m² ocupados, Nueva Las Condes con 23.000 m² y Apoquindo con 14.000 m². Por otro lado, el submercado de Santiago Centro mostró una tendencia persistente de desocupación, lo que resultó en un incremento continuo de la vacancia, llegando a un 21,5%.

A lo largo del año, la demanda de oficinas se concentró principalmente en espacios habilitados y amoblados, con una clara tendencia por espacios relativamente más compactos, pero con un mayor enfoque en el confort y la funcionalidad.

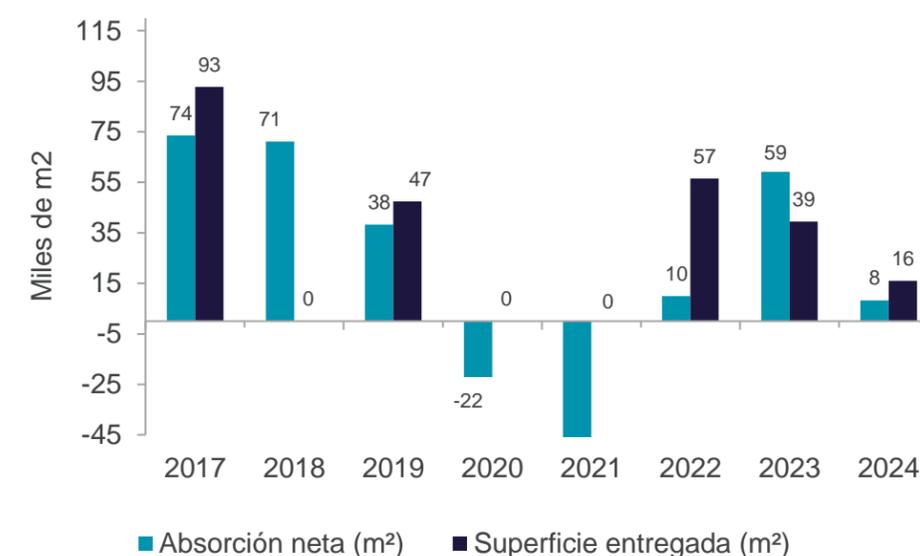
El 2023 se caracterizó por la tendencia del "Fly to Quality", mientras que durante 2024 el foco estuvo en la búsqueda de oficinas de mayor estándar, adaptadas a las necesidades específicas de las empresas y orientadas al reacomodo estratégico de sus espacios. Los submercados más demandados continúan siendo Nueva Providencia, Apoquindo y El Golf.

PRECIO

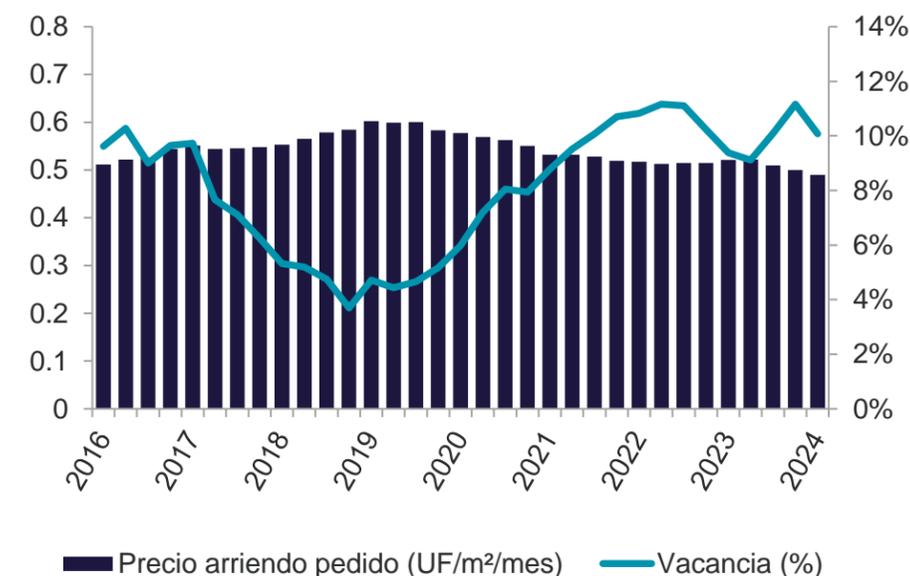
Durante este trimestre, el precio general solicitado alcanzó las 0,49 UF/m² descendiendo bajo el 0,5 UF/m² que había prevalecido en los últimos años. Esto se debe a varios factores. Por una parte, debido al aumento de la disponibilidad en Santiago Centro, que cuenta con un precio pedido promedio entre 0,25 y 0,4 UF/ m². Por otra parte, algunos edificios que han ingresado al mercado recientemente, que buscan ofrecer precios más convenientes, para atraer a las empresas que quieren renovar sus espacios de oficinas.

Este valor en UF, al cierre del año, equivale a 19,21 USD/m². Se observa que la cifra en dólares se mantiene bastante estable en el tiempo, ya que el dólar observado ha ido en ascenso, contrarrestando la baja del precio de arriendo en UF.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El IPoM de Diciembre de 2024 señala que la actividad económica para el cierre del año 2024 crecerá 2,3%, mientras que los rangos de crecimiento del PIB previstos para 2025 y 2026 se mantienen en 1,5-2,5%.

La inflación llegó a 4,2% de crecimiento anual en noviembre, situándose por sobre lo anticipado hace unos meses, debido a la valorización global del dólar por la incertidumbre y el alza de los costos laborales.

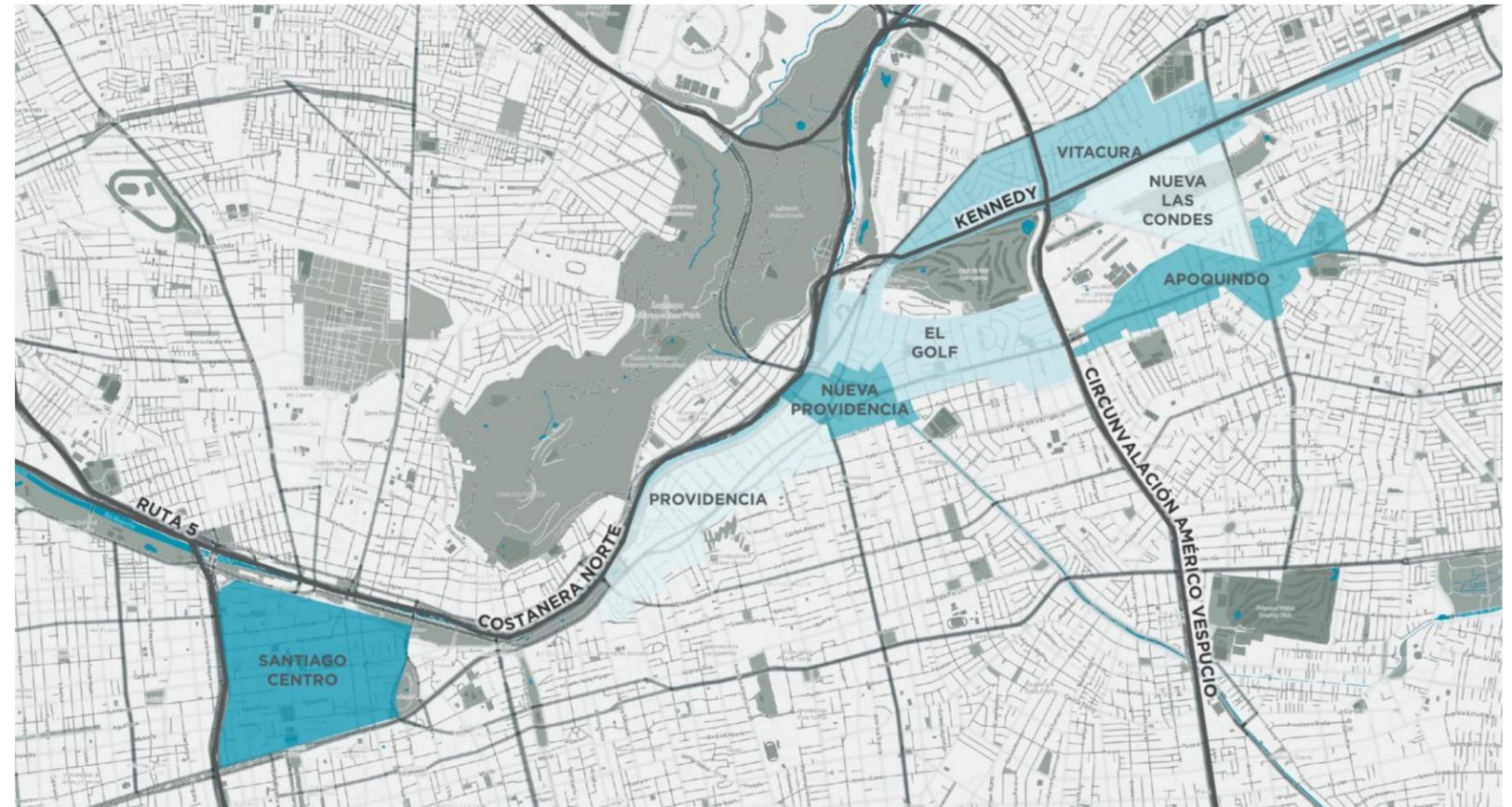
La tasa de interés del Banco Central se reduce en 25 puntos base, llegando a 5,00% en diciembre. El crédito bancario sigue débil, especialmente su componente comercial. La Encuesta de Crédito Bancario del tercer trimestre da cuenta de condiciones de oferta algo más flexibles en varias categorías de crédito y una demanda que se mantiene acotada.

PANORAMA FUTURO

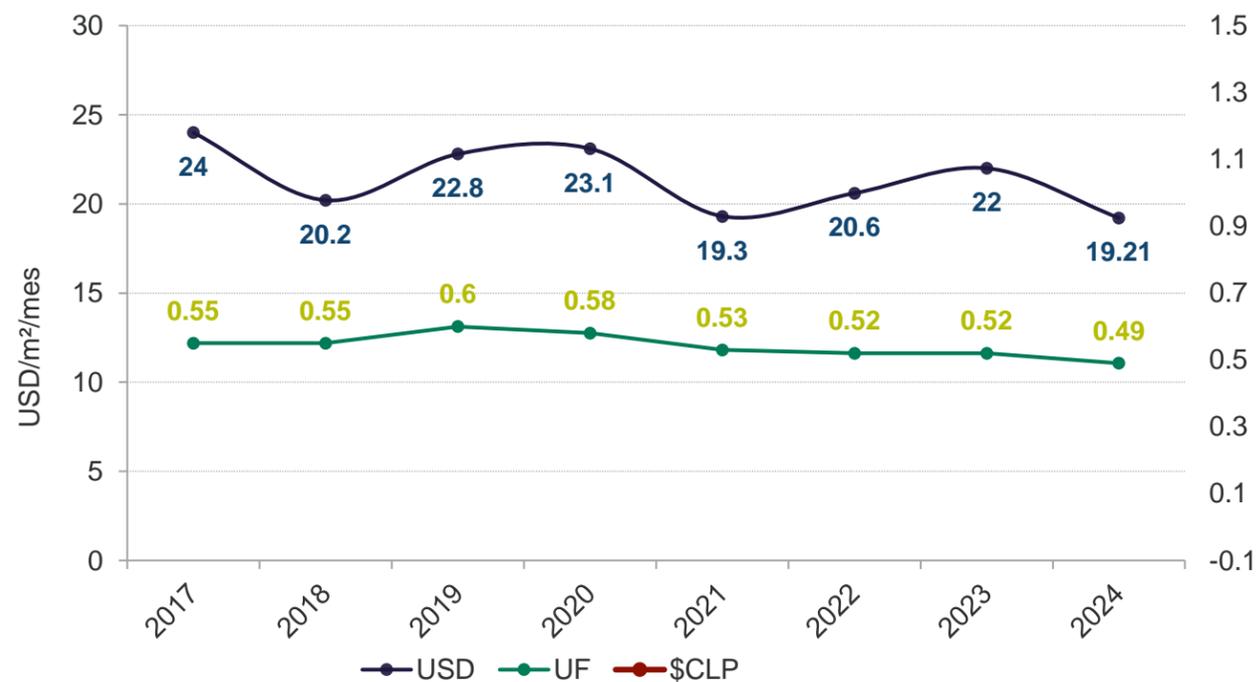
Se cierra el 2024 con un ingreso de 16.000 m² de oficinas centrados en el eje de Apoquindo y en el submercado de Providencia, que si bien deja un margen bajo de ingresos, se prevén que para el año 2025 ingresen cerca de 40.000 m² más. Se anticipa la inauguración próxima de dos proyectos: Urbana Center y el edificio Manquehue.

Esto evidencia que la búsqueda de nuevos espacios de oficinas continúa concentrándose en torno al metro Manquehue, particularmente entre los submercados de Apoquindo y Nueva Las Condes. Se proyecta un crecimiento significativo en el sector oriente del eje de Apoquindo, con la renovación de espacios. En este contexto, ya se observa el cierre perimetral para el proyecto Apoquindo 6000 y las obras preliminares de suelo para el proyecto Madagascar. Este desarrollo apunta a la consolidación de un nuevo polo de edificios, equipado con infraestructura comercial y de fácil acceso desde la avenida Manquehue.

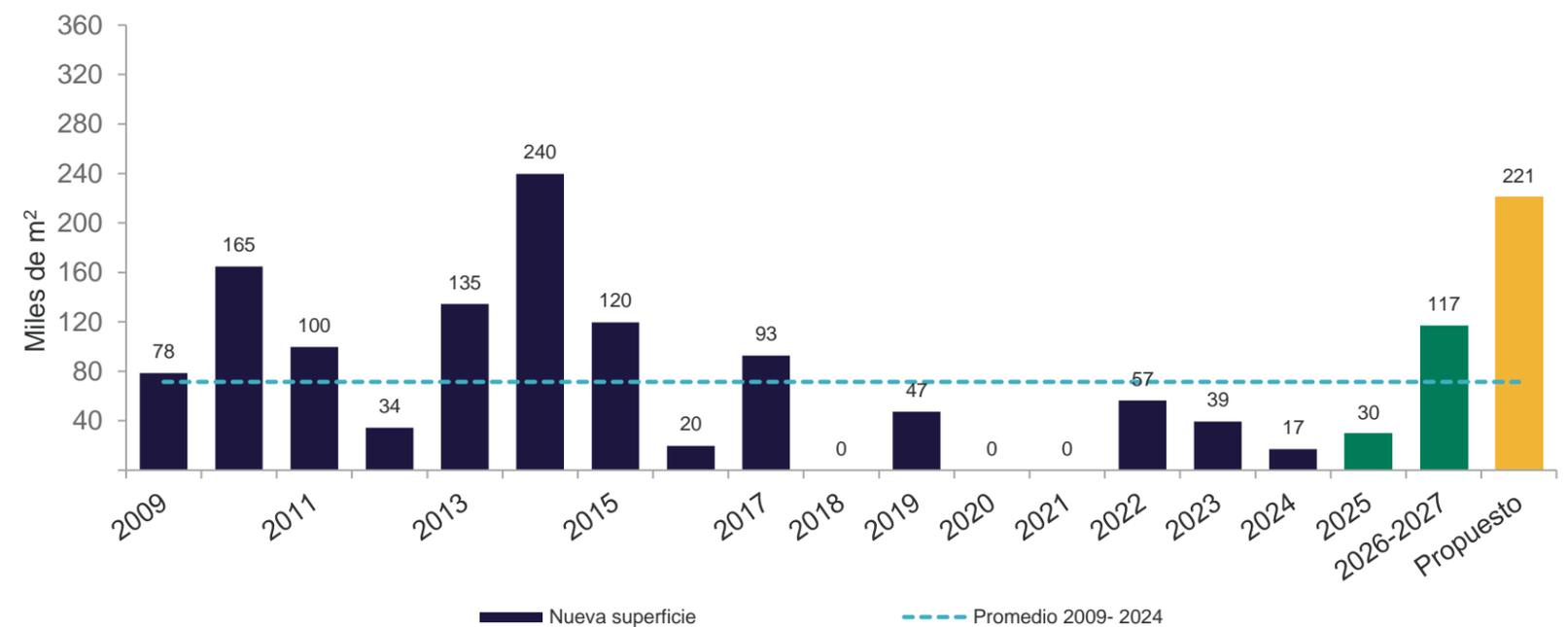
SUBMERCADOS DE OFICINAS



PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/m²/mes) - (UF/m²/mes)



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) - SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



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	681.481	41	42.011	6,16%	12.255	0	0	21,16	0,54
Nueva Las Condes	420.165	25	20.558	4,89%	771	30.851	82.345	21,42	0,55
Apoquindo	182.430	11	10.274	5,63%	1.414	61.069	29.489	20,95	0,54
Estoril	30.809	4	4.512	14,65%	-1.820	0	0	16,03	0,41
LAS CONDES	1.314.885	81	77.355	5,88%	12.620	91.920	111.834	20,90	0,54
Santiago Centro	195.598	11	42.132	21,54%	-18.311	0	0	13,18	0,34
Providencia	67.154	3	16.688	24,85%	4.439	0	15.635	19,30	0,49
Nueva Providencia	128.191	8	27.499	21,45%	7.789	54.551	93.315	22,53	0,58
Vitacura	42.665	5	12.660	29,67%	1.738	0	0	21,65	0,55
TOTAL SANTIAGO	1.748.493	108	176.334	10,08%	8.276	146.471	220.784	19,21	0,49

(*) 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 16 de Diciembre 1 UF = CLP \$ 38.377,1 = USD \$ 39,0 ; 1 USD = CLP \$ 983,3

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.

ROSARIO MENESES

Subgerente de Market Research

+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](#)

