

INDICADORES DEL MERCADO

Cambio Semestral Previsión 6 meses

UF 7,5 ▲ ▲
Transacciones en millones*

63 ▲ ▲
N° Transacciones

*Transacciones inmuebles industriales, de oficinas, de retail y renta residencial registradas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago entre Mayo de 2024 y Octubre de 2024, superiores a 30.000 UF.

INDICADORES ECONÓMICOS

Cambio Interanual Previsión 12 meses

8,2% ▼ ▼
T. desempleo (Noviembre 2024)

2,3% ▲ ▲
Variación anual PIB (T4 2024)

4,5% ▲ ▼
Índice de Inflación (Diciembre 2024)

5% ▼ ▼
TPM (Dic 2024)

Fuente: BCCh

NOTA: Las transacciones de Multifamily corresponden únicamente a unidades de departamentos.

PANORAMA ECONÓMICO

Chile mantiene una estabilidad macroeconómica, pero enfrenta desafíos estructurales como el bajo crecimiento (2% promedio en la última década), desigualdades laborales y estancamiento de la productividad, que afectan el ingreso y la calidad del empleo. En 2024, el PIB crecerá un 2,5%, con inflación sobre el 4% a corto plazo, lo que presiona el mercado inmobiliario, especialmente en el acceso a crédito y vivienda. A futuro, la transición verde y las reformas estructurales enfocadas en empleo, regulación y tecnología abrirán oportunidades para proyectos sostenibles, impulsando el desarrollo inmobiliario en sectores urbanos y energéticamente eficientes.

PANORAMA INVERSIONISTA

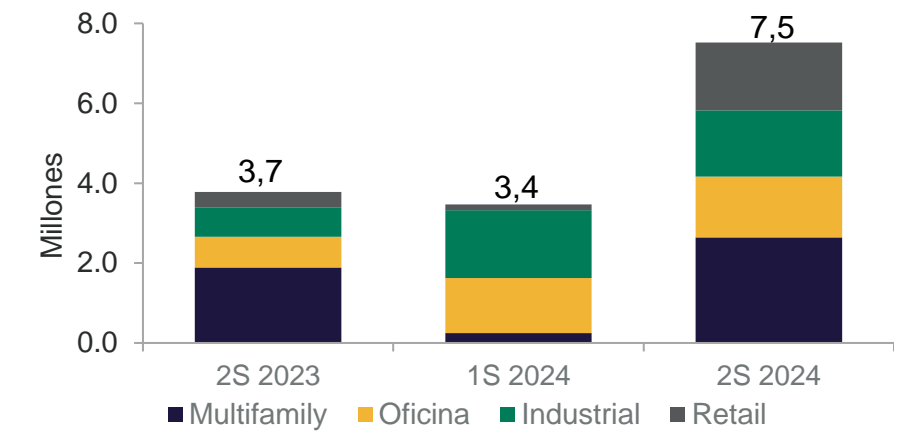
Finalmente, y como veníamos anticipando en informes anteriores, el mercado logra un importante despegue en cuanto a transacciones. Luego de mucho tiempo de tibia actividad, diversos factores comienzan a consolidar la fortaleza del mercado y la confianza de los inversionistas, tanto privados como institucionales. Por un lado, en todas las clases de activos, observamos una estabilización en los indicadores de renta; los índices de ocupación y las tarifas se han mantenido a pesar del ingreso de nuevos espacios. Por otro lado, la disminución de tasas ha dado otro impulso y como comentamos en nuestro anterior reporte, se fortalece definitivamente la confianza del mercado de capitales en el sector inmobiliario, alejando las inquietudes generalizadas sobre la inversión en bienes raíces. Como ejemplo seguimos siendo testigos de importantes procesos de colocaciones de bonos y aumentos de participación accionaria en reconocidas compañías del sector, lanzamiento de nuevos fondos tanto de renta como de desarrollo que derivan en el fuerte incremento del volumen y cantidad de transacciones.

VENTAS SIGNIFICATIVAS**

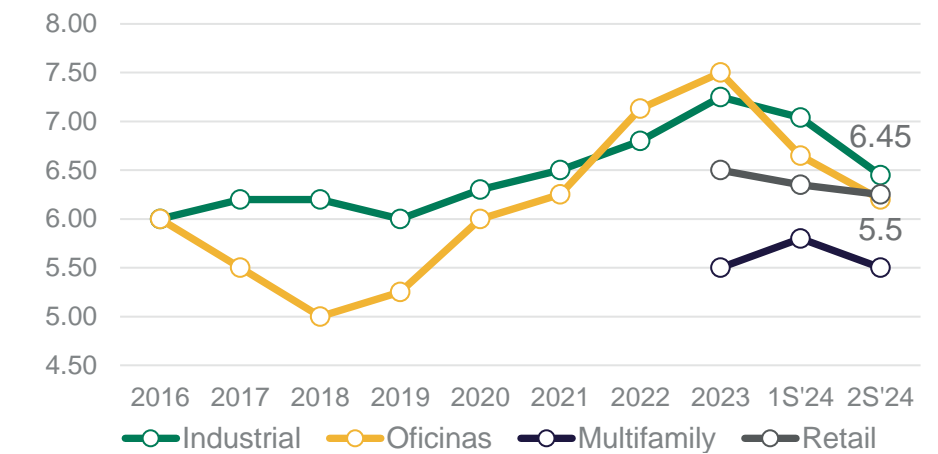
DIRECCIÓN	TIPO	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M ²	UF	COMUNA
Av. Zañartu 1145	Multifamily	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	Ñuñoa Capital Spa	11.924	860.690	Ñuñoa
Málaga 120 - Sigdo Koppers	Oficina	Inmobiliaria Catedral Ltda.	LV - Patio Renta Inmobiliaria III Spa	3.471	333.142	Las Condes
Del Valle 732	Oficina	Universidad Diego Portales	Banco BICE	7.645	288.158	Huechuraba
Av. Carrascal 3553 y 3396	Industrial	Fondo de Infraestructura S.A.	UNILEVER CHILE LIMITADA	13.684	212.527	Quinta Normal
Caletera Ote. Gral. San Martín	Retail	Rentas Comerciales III	Supermercados Montserrat S.A.C.	4.683	145.392	Colina
Ramon Freire 6946	Retail	Rentas Comerciales III	Supermercados Montserrat S.A.C.	4.548	115.644	Estación Central

**Transacciones registradas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, mayores a 30.000 UF, entre los meses de Mayo y Octubre 2024.

VOLUMEN DE TRANSACCIONES EN MILLONES (UF)

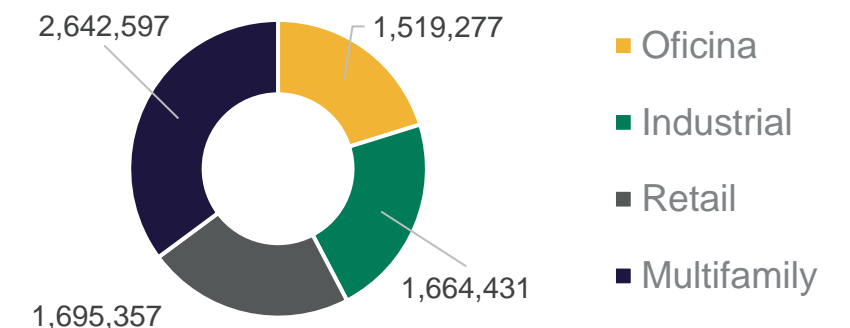


CAP RATES*



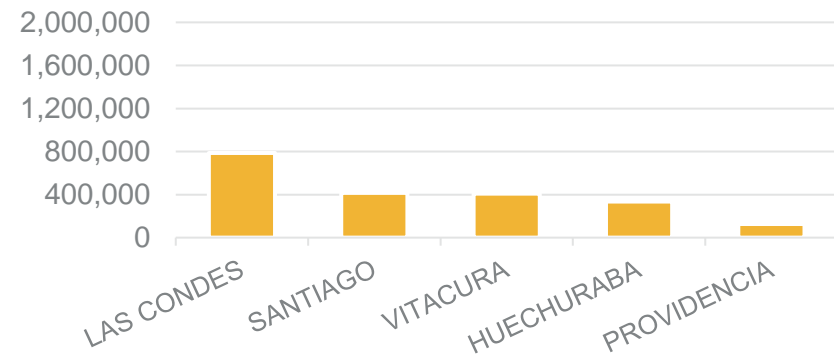
*Los Cap Rates corresponden a cifras promedio

VOLUMEN UF POR MERCADO 2S 2024**

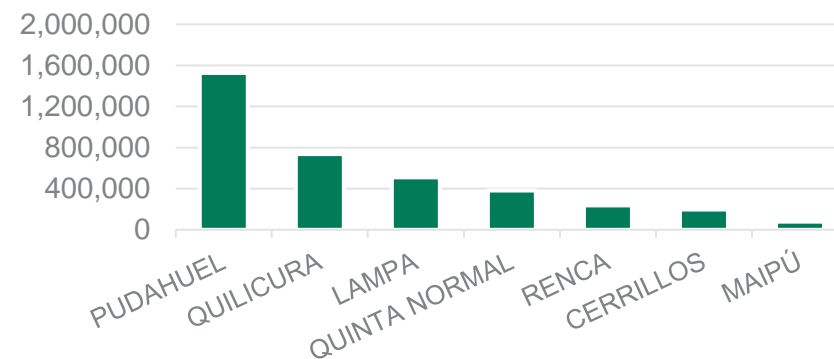


Fuente: (Conservador de Bienes Raíces)

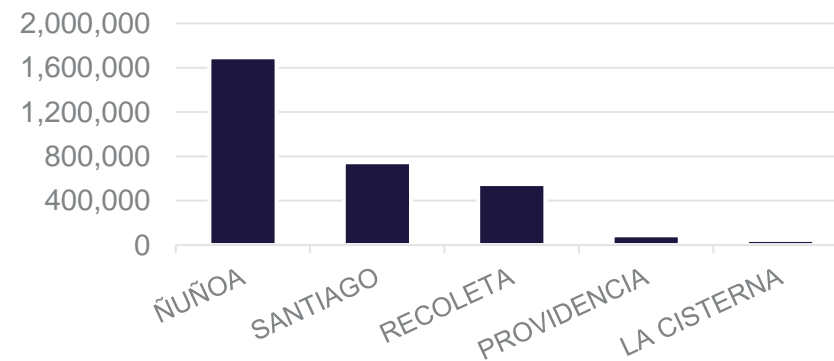
TRANSACCIONES DE OFICINAS POR COMUNA



TRANSACCIONES DE INDUSTRIAL POR COMUNA



TRANSACCIONES DE INDUSTRIAL POR COMUNA



PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa líder mundial de servicios inmobiliarios comerciales para propietarios y ocupantes, con aproximadamente 52.000 empleados en cerca de 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa registró unos ingresos de 9.500 millones de dólares en sus servicios principales de gestión de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capitales y valoración y otros servicios. También ha recibido numerosos galardones del sector y de empresas por su cultura galardonada y su compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), la sostenibilidad y mucho más. Para más información, visite www.cushmanwakefield.com.

OFICINAS

En el segundo semestre, el mercado de oficinas en Santiago ha experimentado un incremento en la actividad de inversión, particularmente en la adquisición de edificios completos, muchos de ellos destinados a procesos de reconversión. La comuna de Las Condes se posiciona como el principal foco de estas transacciones, consolidándose como un núcleo estratégico para este tipo de operaciones. En Santiago Centro, destaca la compra de un edificio de oficinas con fines de reconversión habitacional, una tendencia en ascenso que responde a la creciente necesidad de diversificación del destino. Este fenómeno también se extiende hacia sectores como Ciudad Empresarial, en Huechuraba, donde se observa un interés por proyectos que también se adaptan a la nueva demanda de espacios educativos. Para este semestre el monto de transacción fue de UF 1.519.277 principalmente en la comuna de Las Condes.

INDUSTRIAL

El mercado industrial en este semestre ha mostrado una dinámica transaccional similar a la de los segmentos de oficinas y retail, enfocándose en industrias de manufactura. En este aspecto, se ha identificado una tendencia en la cual algunos compradores, provenientes del ámbito habitacional, de adquirir terrenos industriales. Esta dinámica refleja la disputa que existe en comunas más periféricas por el uso industrial y habitacional impulsado por el cambio en los planos reguladores que valorizan el uso de los terrenos para confrontar el déficit habitacional, con el fin de buscar otras opciones para el desarrollo habitacional. Se registra un 30% del valor total correspondiente a estos negocios. Adicionalmente es posible observar en este semestre un porcentaje de industrias que se cambian de ubicación y otras que se amplían. Es importante resaltar que las empresas compran los activos debido a la gran inversión que deben hacer para su funcionamiento. Al menos el 33% del valor total de transacciones se debe a esto último. Para este semestre el monto de transacciones fue de 1.664.431 concentrándose en las comunas de Pudahuel y Quilicura.

MULTIFAMILY

El mercado Multifamily en Santiago mantiene un crecimiento sostenido, consolidándose como un pilar clave del sector inmobiliario. Durante el segundo semestre de 2024, destacó por su alto volumen de transacciones, especialmente en Ñuñoa, gracias a su ubicación estratégica y creciente demanda habitacional. Esto habla mucho sobre la mayor demanda que se está enfocando para el sector oriente de la capital. La integración de locales comerciales en estos desarrollos ha generado ingresos adicionales, pero se observa este semestre que algunos desarrolladores enajenan este tipo de activo a otro tipo de operador que el residencial. La atracción de estos edificios se incrementa en función de la diversidad de servicios y conectividad que ofrecen, transformándose en centros integrales donde los residentes pueden satisfacer todas sus necesidades. Este segmento sigue atrayendo inversionistas nacionales e internacionales debido a la estabilidad de los ingresos por arriendos, a pesar de desafíos como costos de construcción y posteriormente de administración. Para este semestre el monto de transacciones fue de 2.642.597 concentrándose en las comunas de Ñuñoa, Santiago y Recoleta.

Nada de lo contenido en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CWK. No debe comprar ni vender valores de CWK ni de ninguna otra empresa basándose en las opiniones aquí expresadas. CWK declina toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos sobre la base de la información aquí contenida, y al consultar este informe, usted renuncia a cualquier reclamación contra CWK, así como contra las filiales, directivos, directores, empleados, agentes, asesores y representantes de CWK, derivada de la exactitud, integridad, adecuación o uso de la información aquí contenida.

©2025 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe procede de múltiples fuentes consideradas fiables, incluidos informes encargados por Cushman & Wakefield («CWK»). Este informe tiene únicamente fines informativos y puede contener errores u omisiones; el informe se presenta sin ninguna garantía o representación en cuanto a su exactitud.

PROYECCIONES FUTURAS

- De cara a 2025 continuaremos observando un creciente interés de los inversionistas, siguiendo sus estrategias por clase de activo y diversificación del riesgo sin dejar de ser selectivos en sus adquisiciones.
- Proyectamos que los cap rates se mantendrán muy cercanos a los niveles actuales y el volumen de transacciones reflejará que, después de mucho tiempo de distancia, posiciones compradora y vendedora se unen.
- En lo habitacional, por fin hubo acuerdo en el proyecto de ley que facilitará el acceso a la vivienda y que se espera sea de real impacto en el mercado, aliviando la situación de los desarrolladores de ese sector y comenzando a planificar nuevos proyectos, muchos de ellos enfocados en Multifamily.
- Otro efecto que observaremos es el inicio de ordenados procesos de desinversión de fondos de renta, que sin duda empujará la cantidad y monto de transacciones en todas las clases de activos.

ROSARIO MENESES

Market Research Leader

Tel: +56 999 492 991

rosario.meneses@cushwake.com

SAMIR CUMSILLE

Capital Markets

Tel: +56 934 345 958

samir.cumsille@cushwake.com