

Se amplía cobertura a Vitacura con 31 nuevos edificios y 38.962 m² monitoreados



Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior. Datos a Febrero 2023

RESUMEN DE MERCADO

- El 2S de 2022 cierra con una tasa de Vacancia 8,72%, 2,41 puntos por debajo del semestre anterior.
- Se registra el ingreso de 1 nuevo proyecto en el submercado de Nueva Las Condes que suma al inventario 1.963 m².
- Los precios de lista registran un alza de 2,9% en relación al semestre anterior, cerrando en 0,79 UF/m² para locales en primer piso, y 0,60 UF/m² para Otros Pisos.

Como complemento al reporte trimestral del mercado de oficinas, CBRE monitorea el comportamiento de 176 placas comerciales **ubicadas en edificios de oficinas** en los principales submercados de la Región Metropolitana.

Para este semestre se amplía la cobertura territorial del análisis de placas comerciales y se incorpora el submercado de Vitacura con 31 nuevos edificios y un GLA de 38.962 m².

Figura 1: Principales Indicadores

Submercado	Nº Edificios (Clase A y B)	GLA (m²)	Tasa Vacancia (%)	Arriendo Promedio 1º Piso UF/m²/Mes	Arriendo Promedio Otros Pisos UF/m²/Mes
Eje Apoquindo	20	39.859	3,66 ▼	0,76 ▼	0,65 ▼
Barrio El Golf	57	94.827	8,96 ▼	0,72 ▼	0,55 ▼
Nueva Las Condes	20	35.634	9,63 ▲	0,99 ▲	0,72 ►
Providencia	28	30.115	4,24 ▼	0,99 ▲	0,73 ▲
Santiago Centro	20	43.933	8,84 ▲	0,78 ▲	-
Vitacura	31	38.962	15,85	0,77	0,56
Total	176	283.331	8,72 ▼	0,79 ▲	0,60 ▼

Fuente: CBRE Research, 2S 2022

Oferta

Inventario: Se monitorea un total de 176 edificios que en su conjunto suman un GLA de 283.331 m² concentrados en mayor medida en el submercado de El Golf con un 33% de participación, seguido por Santiago Centro con un 15%.

Durante el último trimestre se registra el ingreso de un nuevo proyecto al submercado de Nueva Las Condes que agrega al stock 1.963 m² distribuidos en 13 locales comerciales.

Producción Futura: Se encuentra en construcción un volumen aproximado de 10.000 m² distribuidos en 6 edificios situados en un 50% en el submercado Eje Apoquindo seguido por Providencia con un 30%.

Vacancia

La tasa de vacancia se observa a la baja por primera vez desde que se monitorea este nicho de mercado (2S 2019), cerrando el año con una disponibilidad del 8,72%, una disminución de 2,41 puntos porcentuales en relación al semestre anterior, período en el que el mercado registró su peak de vacancia (11,13%). La variación es atribuible al mejor rendimiento del mercado de oficinas que se ha visto beneficiado por un mayor retorno a la presencialidad atrayendo flujos peatonales que alimentan la demanda del mercado analizado.

Las mayores variaciones se dan en los submercados de Eje Apoquindo y Providencia que retroceden 7,44 y 7,96 pp respectivamente. Por su parte, en su primer registro, Vitacura cuenta con una tasa un 15,85% en 31 edificios.

Figura 2: Concentración por Submercado según Área Útil

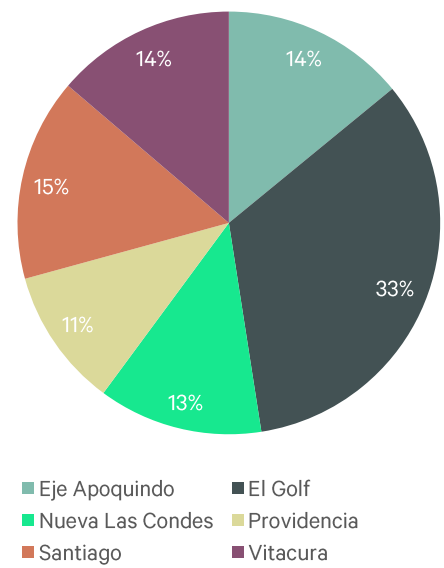


Figura 3: Proyectos en Construcción*

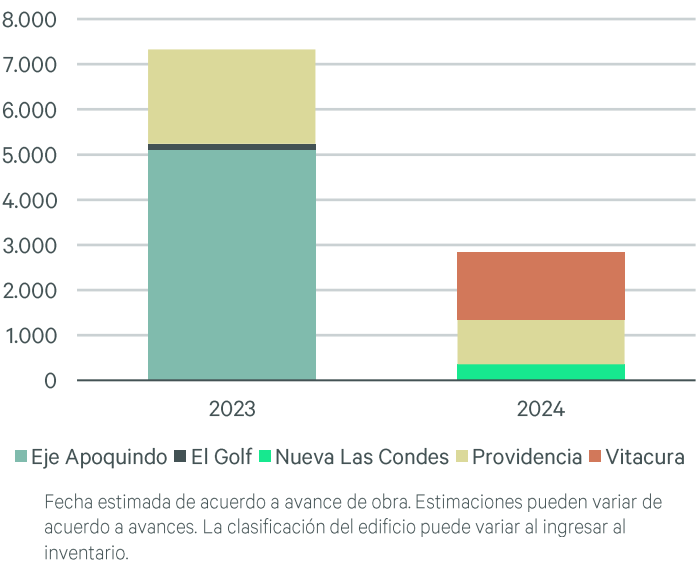
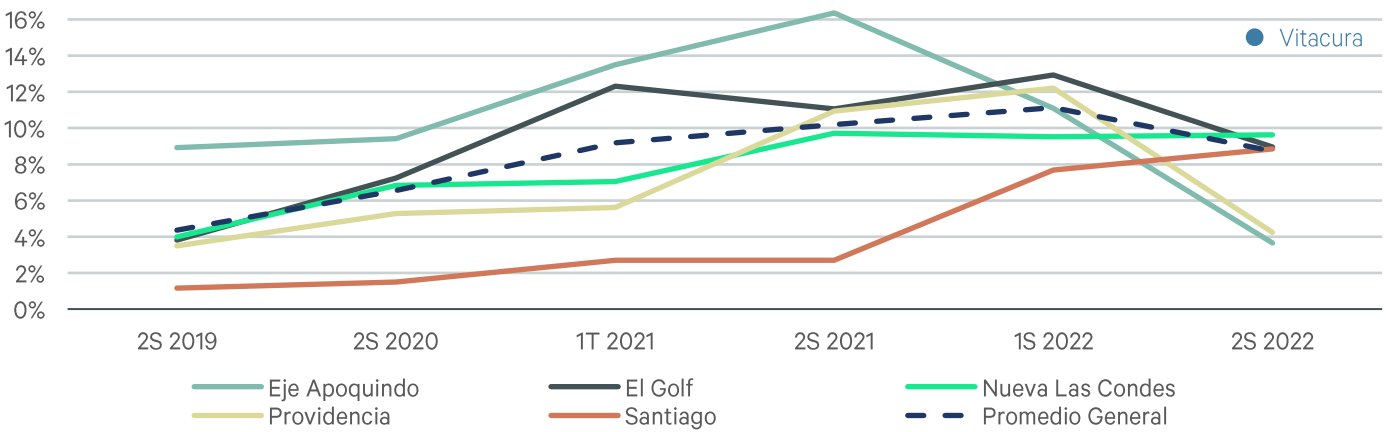


Figura 4: Evolución Semestral Tasa de Vacancia por Submercado (%)



Fuente: CBRE Research 2S 2022.

Valor de Arriendo Promedio

Los precios de lista registran un alza de 2,9% en relación al semestre anterior y de un 1,4% al compararlo con el mismo periodo del 2021, con un promedio ponderado de 0,79 UF/m² para locales en Primer Piso. El alza responde en mayor medida al ingreso de una nueva placa comercial en el submercado de Nueva Las Condes, proyecto que sitúa su valor lista en la cota superior de valor.

Los precios promedio de locales en Otros Pisos registran una disminución de un 7,8% en relación al 1° semestre del 2022. Cabe mencionar que el stock total de locales en otros pisos es pequeño, por lo que es posible que pocos movimientos generen variaciones importantes.

Rubros

El rubro de “Servicios Financieros” mantiene su liderazgo con una participación del 25% del GLA total, seguido por “Consumo en Local” con un 14% y “Salud y Cuidado Personal” con el 9%. Las posiciones se mantienen sin variación incluso con la incorporación del submercado de Vitacura.

En relación a los tipos de arrendatarios, si bien se registra un retroceso de 4,7 puntos porcentuales en los locales pertenecientes a Cadenas, siguen participando en una amplia mayoría por sobre el arrendatario Pyme, con un 65,7% del total.

El origen de los arrendatarios continúan siendo mayormente Local con un 66,2% del total, y los de origen internacional participan con un 33,8%.

Figura 5: Dispersión Valor de Arriendo Promedio Primer Piso (UF/m²)

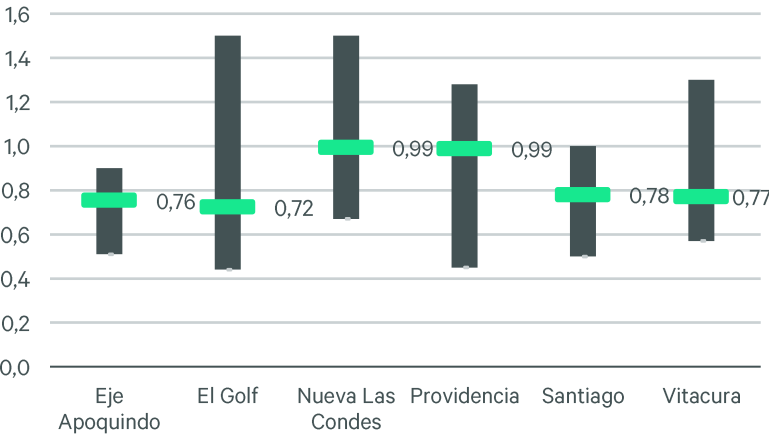


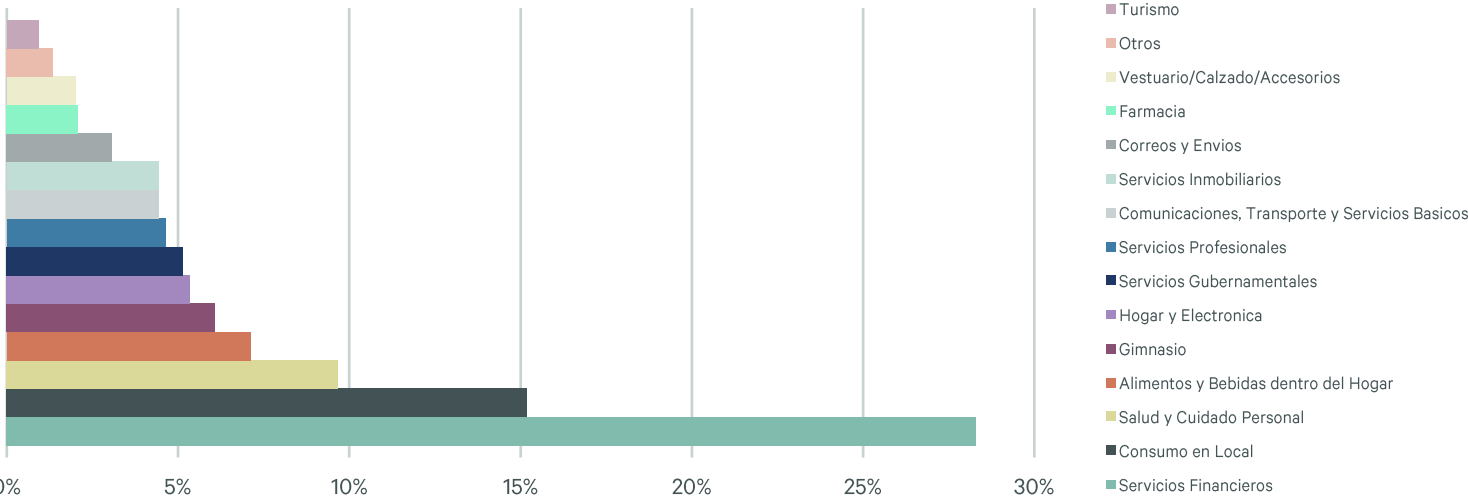
Figura 6: Tipo arrendatario Cadena/Pyme (Un)



Figura 7: Tipo arrendatario Local/Internacional (Un)

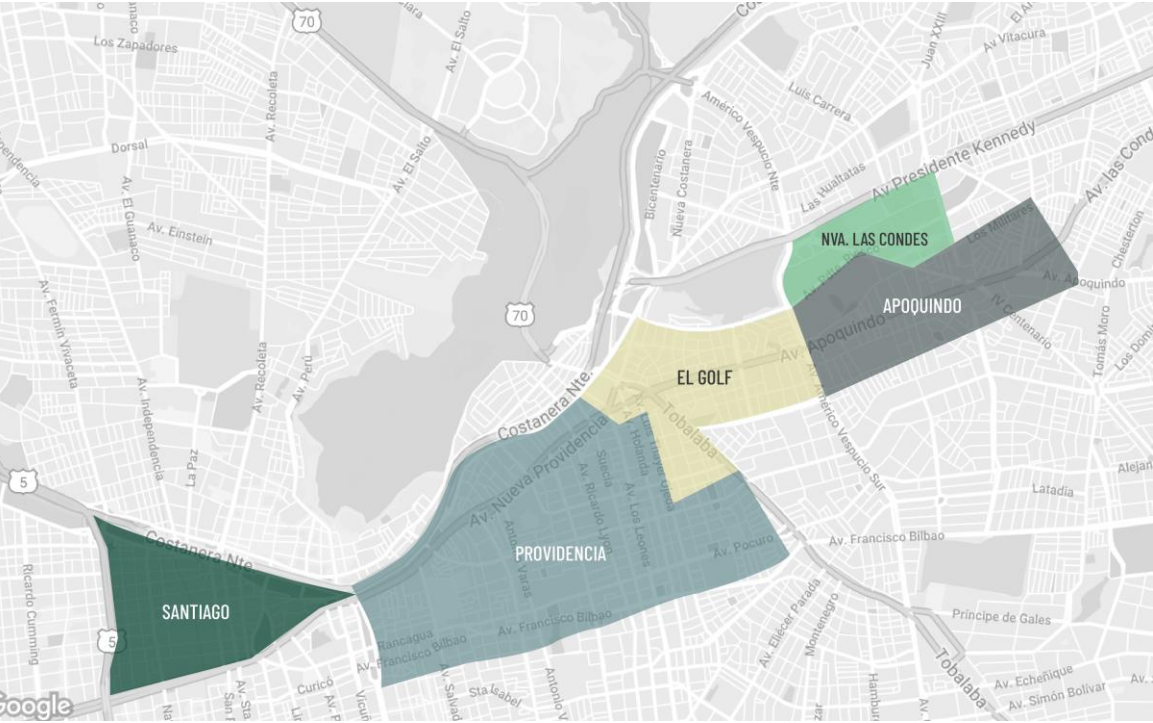


Figura 8: Participación por Rubro (m²)



Fuente: CBRE Research 2S 2022

Plano Submercados



Acerca de CBRE Group, INC.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), empresa Fortune 500 y S&P 500, es la compañía de servicios inmobiliarios comerciales y firma de inversión más grande del mundo (basada en resultados 2020). La empresa cuenta con más de 100.000 empleados atendiendo a clientes en más de 100 países y 530 oficinas. Su casa matriz se encuentra en Dallas, USA y en Chile está presente desde 1999, donde ofrece una amplia gama de servicios integrados, que incluyen Asesorías y Transacciones Inmobiliarias, Administración de Edificios, Gestión de Inmuebles para Inversión, Mercado de Capitales, Soluciones para los Espacios de Trabajo, Operación de estos, Diseño y Coordinación de proyectos de Remodelación, Construcción y Cambio, Valoraciones, Tasaciones, Consultorías, entre otros. Todo sustentado en información desarrollada por los equipos de estudio globales y locales de CBRE.

Criterios de la Encuesta

Las cifras de disponibilidad incluyen espacios que están sin contrato vigente, por lo tanto excluye subarriendos, y que se encuentran disponibles para ocupación y/o habilitación inmediata. La Tasa de Vacancia es una funcion entre la disponibilidad y el inventario total. Las rentas se expresan en UF/m²/mes y no consideran concesiones adicionales que se registran en contrato privado entre las partes.

CONTACTOS

Ingrid Hartmann

Senior Research Manager
+56 2 2280 5470
ingrid.hartmann@cbre.com

Esteban Benavides

Research Analyst
+56 2 2280 5471
esteban.benavides@cbre.com