

Destaca actividad comercial de El Golf y Nueva Las Condes que continúan bajando su disponibilidad



Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior. Datos a enero 2024

RESUMEN DE MERCADO

- Al cierre del 2023 la tasa de vacancia se mantiene estable y en rango de equilibrio alcanzando un 8,8%, 12 puntos base por sobre semestre anterior.
- Se registra el ingreso de 1 nuevo proyecto en el submercado Eje Apoquindo que suma al inventario 4.925 m², y que se incorpora con una ocupación superior al 80%.
- Los precios de lista disminuyen en relación al semestre anterior, registrando un promedio ponderado de 0,75 UF/m² para locales en 1º piso, y 0,55 UF/m² para locales en otros pisos.

Como complemento al reporte trimestral del mercado de oficinas, CBRE monitorea el comportamiento de 177 placas comerciales **ubicadas en edificios de oficinas** en los principales submercados de la Región Metropolitana incluyendo una muestra representativa de las comunas de Santiago, Las Condes, Providencia y Vitacura.

Figura 1: Principales Indicadores

Submercado	Nº Edificios (Clase A y B)	GLA (m ²)	Tasa Vacancia (%)	Arriendo Promedio 1º Piso UF/m ² /Mes	Arriendo Promedio Otros Pisos UF/m ² /Mes
Eje Apoquindo	21	44.784	9,20 ▲	0,90 ▲	0,50 ►
Barrio El Golf	57	94.827	6,13 ▼	0,66 ▼	0,50 ▼
Nueva Las Condes	20	35.634	5,69 ▼	0,82 ▲	0,66 ▼
Providencia	28	30.115	5,97 ▲	0,66 ▼	0,64 ►
Santiago Centro	20	43.933	11,35 ▲	0,66 ►	-
Vitacura	31	38.962	17,00 ▲	0,77 ▲	0,57 ▲
Total	177	288.256	8,80 ▲	0,75 ▼	0,55 ▼

Fuente: CBRE Research, 2S 2023

Oferta

Inventario: Aumenta el stock alcanzando 288.256 m² de superficie arrendable (GLA). Esto es debido al ingreso de 1 nuevo proyecto en el submercado Eje Apoquindo, que lo posiciona en segundo lugar de participación de mercado con un 16%, solo antecedido por El Golf con un 33%.

Producción Futura: Se encuentra en construcción un volumen aproximado de 6.800 m² distribuidos en 7 proyectos situados en un 55% en el submercado Providencia seguido por Vitacura con un 38%.

Vacancia

La tasa de vacancia aún no retorna a las cifras prepandemia, sin embargo, se encuentra dentro de los rangos de equilibrio. Para este semestre alcanza una disponibilidad de 8,8%, 12 puntos base por sobre el anterior. Esto se debe principalmente al ingreso de un nuevo proyecto con un porcentaje aún vacante, ubicado en el submercado Eje Apoquindo en una zona que aún está en proceso de consolidación. Sin embargo, los 3 submercados de la comuna de Las Condes presentan disminución en sus tasas de vacancia, destacando el rendimiento de Nueva Las Condes, con una tasa de 5,69%, teniendo su mayor caída en los últimos 3 años con 3,6 puntos porcentuales inferior al semestre anterior.

En contraste, Vitacura vuelve a aumentar su tasa de vacancia, cerrando el semestre en un 17%, 1,63 pp por sobre el anterior. Esto es atribuible por una parte a la mayor vacancia del mercado de oficinas y al tipo de usuario que está más enfocado en el arte y diseño.

Figura 2: Concentración por Submercado según Área Útil

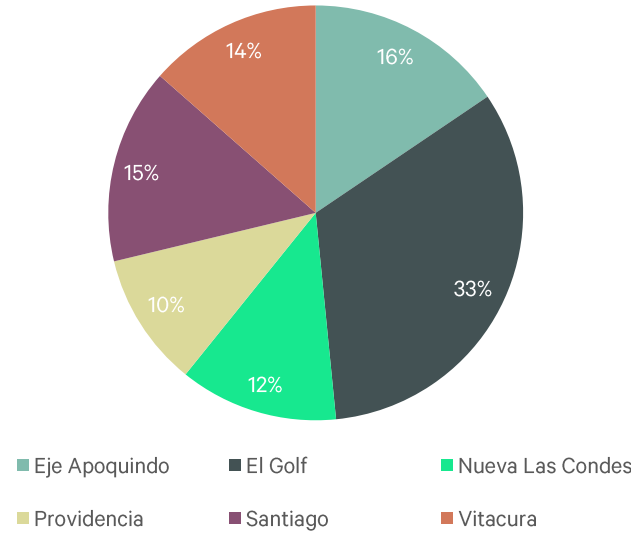
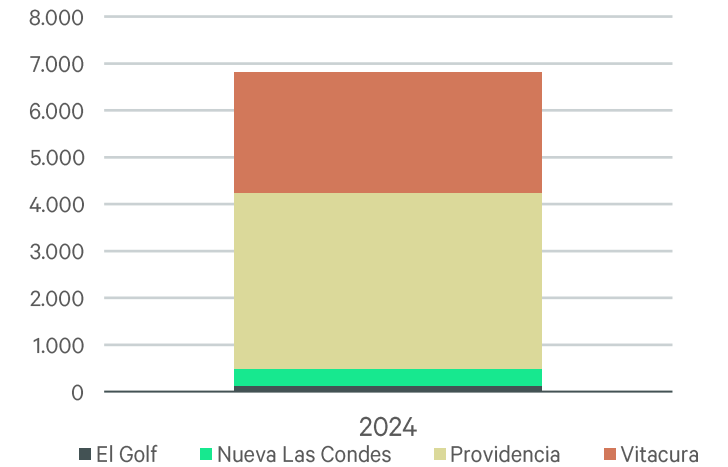
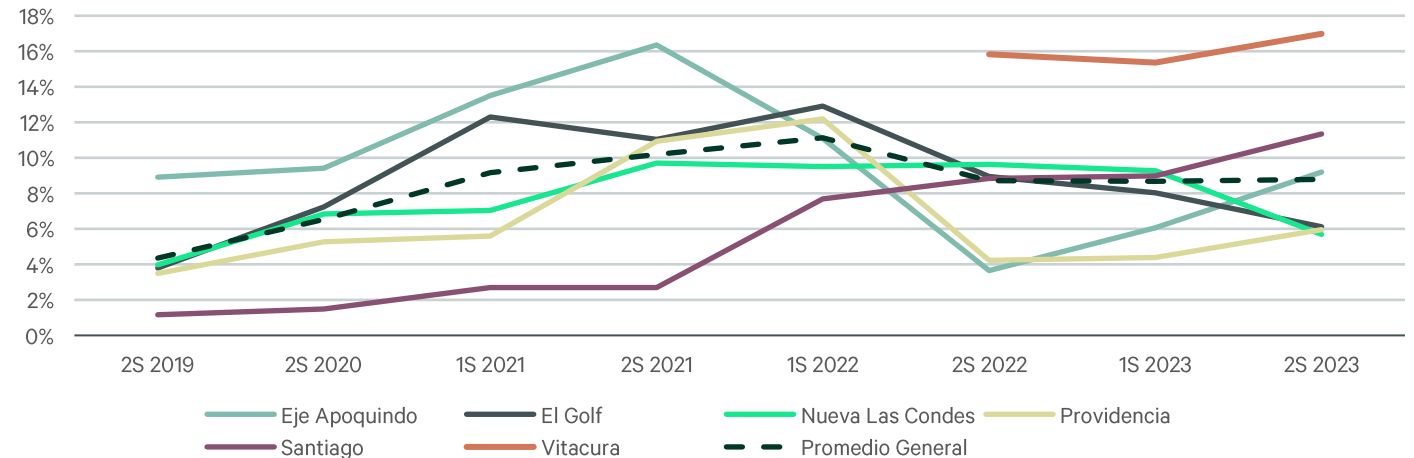


Figura 3: Proyectos en Construcción*



*Fecha estimada de acuerdo a avance de obra. Estimaciones pueden variar de acuerdo a avances.

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



Fuente: CBRE Research 2S 2023

Valor de Arriendo Promedio

Se registra un ajuste de un 2,4% en los precios de lista de 1° piso, que al primer semestre ponderan 0,75 UF/m². La mayor incidencia en la baja se da en el submercado Providencia, esto es debido principalmente a que los locales que fueron arrendados durante el semestre se encontraban en primera línea, cercanos al Eje de Av. Providencia, por lo tanto, tenían un canon más alto, dejando en el stock locales con un valor inferior, lo que empuja el valor promedio ponderado a la baja.

En Otros Pisos, el precio promedio cierra el semestre con 0,55 UF/m². Sin embargo, en la apertura por submercado se observa una disminución del 15% en Barrio El Golf, alcanzado un valor promedio de 0,50 UF/m², 9 puntos base inferior al semestre anterior, producto del retiro de la disponibilidad de locales que estaban en la cota alta de valor.

Rubros

El rubro “Servicios Financieros” sigue liderando como principal usuario, alcanzando un 26% de participación en el mercado, seguido de “Consumo en el local” con un 14% y “Salud y Cuidado Personal” con el 11%, entre los 3 acaparan el 50% de presencia en el mercado.

En relación al tipo de arrendatario, este se mantiene, cerrando el año sin variación, donde el segmento “Cadenas” concentra el 66,3% de ocupación y el otro 33,7% corresponde a “Pymes”.

Por otro lado, el 67% del usuario es de origen nacional y 33% internacional, este último se localiza principalmente en los submercados de El Golf y Eje Apoquindo, teniendo una muy baja participación en el resto de los submercados.

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

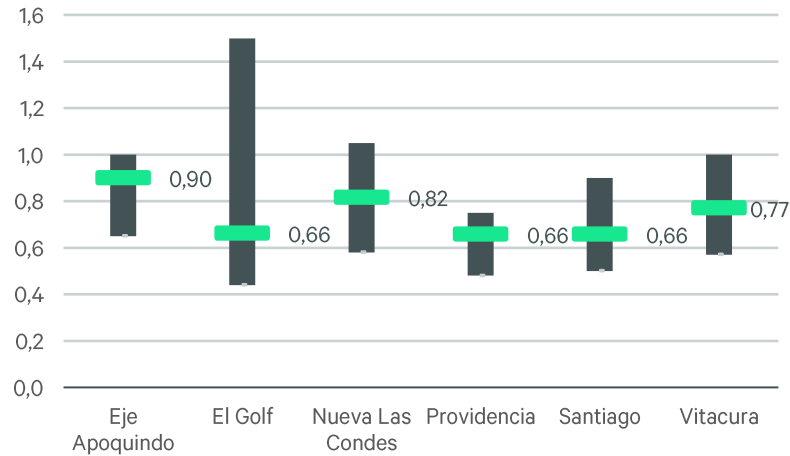


Figura 6: Tipo arrendatario Cadena/Pyme (Un)

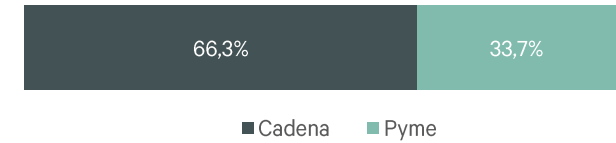


Figura 7: Tipo arrendatario Nacional/Internacional (Un)

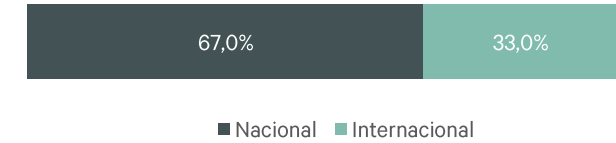
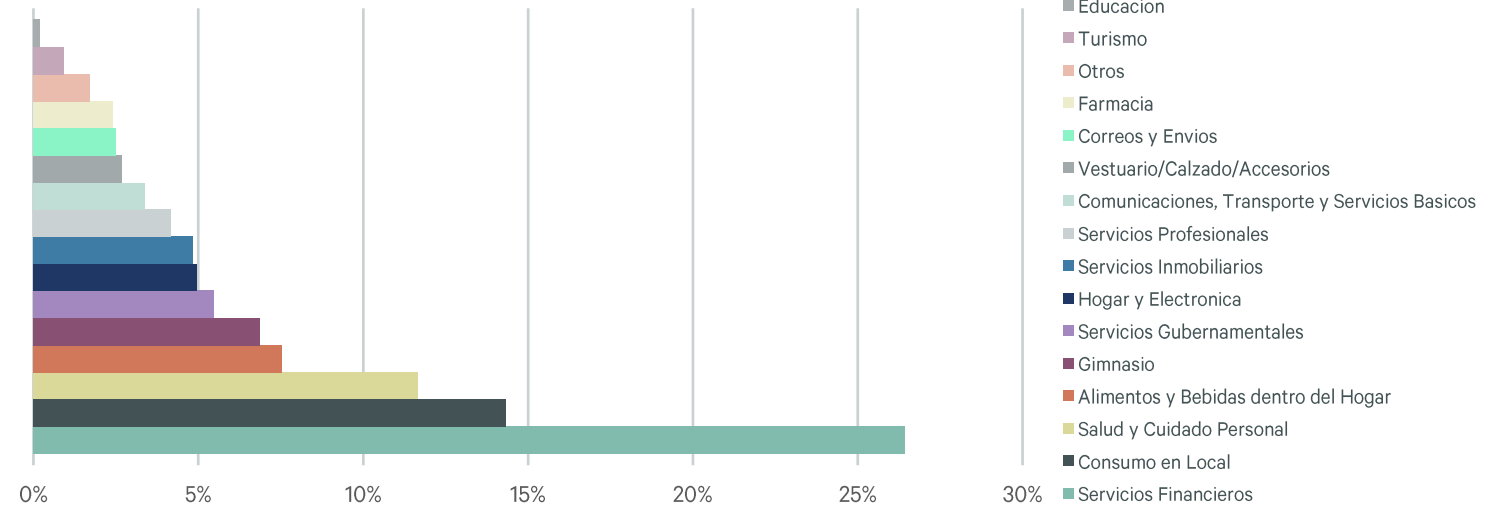
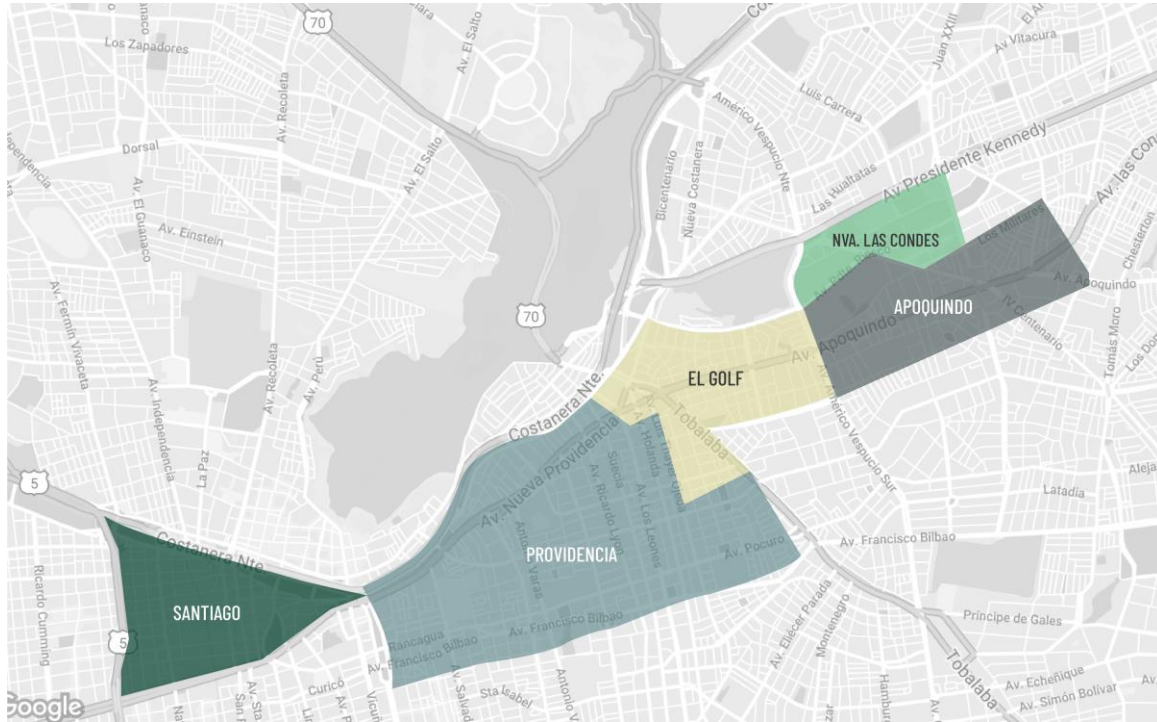


Figura 8: Participación por Rubro (m²)



Fuente: CBRE Research 2S 2023

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 función 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

Victoria Lanás

Research Analyst
+56 2 2280 5436
victoria.lanas@cbre.com

© Copyright 2023. Todos los derechos reservados. Las miradas y opiniones en estos artículos pertenecen al autor y no necesariamente representan la mirada y opinión de CBRE. Nuestros empleados están obligados a no realizar cláusulas difamatorias, infringir o autorizar la infracción de cualquier derecho legal. Por lo tanto, la empresa no será responsable ni será responsable de los daños u otras responsabilidades que surjan de tales declaraciones incluidas en los artículos.

Aclaración: La información contenida en este documento, incluyendo las proyecciones, ha sido obtenida de fuentes que se consideran confiables. Aunque no dudamos de su veracidad, no se ha verificado y por tanto no podemos asegurarla ni garantizarla ni tampoco representa nuestra opinión al respecto. Es su entera responsabilidad confirmar de manera independiente su veracidad e integridad. Esta información es presentada para uso exclusivo de clientes y profesionales de CBRE y todos los derechos sobre el material están reservados y no pueden ser reproducidos sin el permiso previo por escrito de CBRE.

