

Subyace al alza de la Vacancia una creciente actividad de arriendo de pequeños espacios

▲ 11,12%

Vacancia Clase A

▼ -7.639 m²

Absorción Clase A

▶ 6.125 m²

Producción Clase A

▼ 0,50 UF/m²

Arriendo Clase A

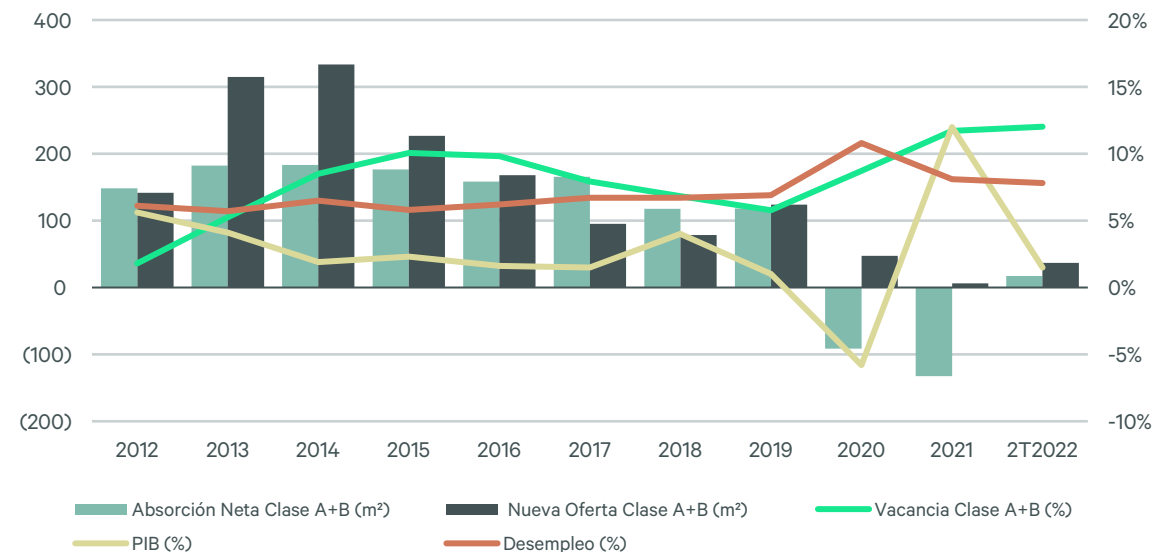
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- El 2T de 2022 cierra con una tasa de Vacancia Clase A+B de 12,03%, solo 12 puntos base por sobre el trimestre anterior.
- Se registra absorción de -7.639 m² para Clase A y 11.909 m² para Clase B, sumando un total trimestral A+B de 4.270 m².
- Se registra el ingreso de un nuevo proyecto en el mercado Clase B ubicado en Providencia, y la primera etapa de 1 Edificio en submercado El Golf. Ambos suman al stock 11.012 m².
- Los precios de lista Clase A y B siguen sin registra mayores variaciones, cerrando el periodo en 0,50 UF/m² en Clase A y 0,39 UF/m² en Clase B.

Las variaciones en la tasa de Vacancia de los mercados Clase A y Clase B transcurren en medio de una demanda activa, pero concentrada en los rangos inferiores de superficie, con un 50% de los nuevos contratos de ambos segmentos bajo los 300 m². Es aún materia de análisis la permanencia de dicha demanda en el tiempo, la que estará supeditada al avance de la recuperación económica.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Oficinas Clase A+B (000s, m²)



Fuente: CBRE Research, 2T 2022; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, 1T 2022. PIB 2022 estimación BC.

Resumen Económico

El cambio de gobierno llega de la mano con una nueva discusión tributaria que transita en conjunto al proceso constituyente, que tras un año de elaboración se encuentra *ad portas* de su resolución en un escenario de alta polarización.

Globalmente, los pronósticos de una recesión mundial y especialmente de las principales economías, con la poca certeza de la duración del conflicto geopolítico de Europa, la evidencia de bajo crecimiento de la economía China y la política monetaria contractiva de dichas economías conllevan a una aún mayor cautela en el análisis de las inversiones de largo plazo.

Los factores mencionados son muy incidentes en una economía abierta como la chilena, que se ve rápidamente afectada de las recesiones externas, sin embargo del mismo modo, se beneficiaría de su recuperación.

Mercado Inmobiliario

La pandemia del Covid-19 trajo consigo muchas interrogantes en relación a los sistemas de trabajo y como estos se traducen en las necesidades de real estate de las compañías. Tras dos años de intensos análisis y de experiencia empírica de los formatos de trabajo híbrido o a distancia, finalmente durante el año 2022 estos cambios se ven reflejados en los indicadores del mercado de oficinas.

Si bien la tasa de vacancia del mercado A+B continúa al alza, con una variación interanual de 1,3 puntos porcentuales, subyace a esta una actividad de arriendo creciente pero concentrada en pequeñas superficies, las que en su conjunto no logran compensar la liberación de oficinas de mayor escala.

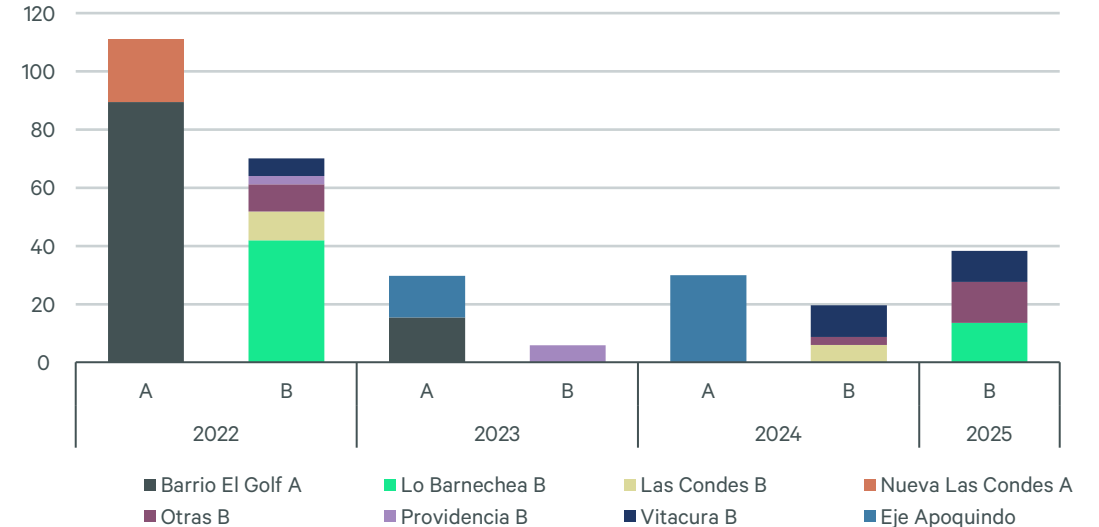
Sigue en curso la tendencia de *flight to quality*. En la pesquisa de nuevos contratos del periodo, un 94% de ellos se sitúan en los distintos submercados de la comuna de Las Condes, con una amplia diversidad de industrias que muestra la transversalidad de la nueva demanda.

Producción Futura

No se registran mayores variaciones en el pipeline de proyectos, que contabiliza un total de 170.513 m² de proyectos en construcción para el mercado Clase A. Un 65% de estos ingresarían durante el segundo semestre del año, y el 35% restante varía su fecha de ingreso al mercado entre el 2023 y 2025.

Por su parte, el segmento B suma un total de 133.784 m² en construcción, un 52% ingresaría al mercado durante el 2022, con la mayor concentración en el submercado de Lo Barnechea, que cuenta con un amplio desarrollo en torno al eje La Dehesa. Le sigue en importancia el submercado de Las Condes con 9.864 m² en la extensión del eje Apoquindo, que configura nuevos polos de oficinas en torno a las estaciones de metro.

Figura 2: Superficies en Construcción por Submercados, **Clase A y B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 2T 2022. Superficie con avances de obra. Fecha estimada de acuerdo a Permiso de Edificación vigente. Estimaciones pueden variar de acuerdo a avances. La clasificación del edificio puede variar al ingresar al inventario.

Figura 3: Mercado de Oficinas Clase A y B

Submercado	Área Útil (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	En Construcción (m ²)	Arriendo Promedio* (UF/m ² /Mes)
Las Condes (A)	1.412.006	10,30	(1.553)	6.125	170.584	0,55
El Golf	806.609	12,72	(4.648)	-	104.886	0,56
Nueva Las Condes	372.956	8,37	(443)	-	21.498	0,54
Eje Apoquindo	232.441	5,0	3.538	-	44.200	0,54
Providencia (A)	150.326	16,56	(106)	-	-	0,44
Santiago Centro (A)	381.158	12,0	(5.979)	-	-	0,38
Total Clase A	1.943.491	11,12	(7.638)	6.125	170.584	0,50
Las Condes (B)	685.015	9,9	91	-	15.876	0,48
Las Condes Oriente (B)	117.645	16,8	714	-	-	0,40
Providencia (B)	730.781	9,7	6.663	4.887	8.666	0,44
Santiago Centro (B)	353.552	14,1	1.676	-	-	0,31
Vitacura (B)	283.750	11,9	1.846	-	27.496	0,52
Huechuraba (B)	329.343	21,8	2.482	-	-	0,27
Lo Barnechea (B)	95.057	12,1	(185)	-	55.498	0,44
Otros (B)	129.465	15,3	(1.377)	-	26.248	0,35
Total Clase B	2.724.607	12,67	11.910	4.887	133.784	0,39

Fuente: CBRE Research, 2T 2022

* Promedio ponderado de valor ofrecido en el mercado, basado en área disponible por edificio, el cual no considera descuentos por negociación al cierre de contrato. El valor de 1UF al 31.06.2022 es de CLP 33.086,83 equivalentes a US\$ 35,97.

Figura 4: Principales Ocupaciones 2T 2022

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m ²)
Nueva Apoquindo	Eje Apoquindo	Energía	1.000
CCU	Barrio El Golf	Automotriz	830
Switch	Barrio El Golf	Ingeniería	800

Nueva Oferta

Clase A: Tras 8 trimestres consecutivos sin el ingreso de nuevos proyectos en el segmento premium, se recepciona la primera etapa de un proyecto en el submercado Barrio El Golf que aporta 6.125 m² al stock Clase A, el que acumula 1.943.492 m² arrendables.

Clase B: Por su parte, el segmento B reporta el ingreso de un nuevo proyecto en el submercado de Providencia, agregando al stock 4.887 m². Su impacto en la tasa de vacancia se ve mitigado al ingresar con un 40% previamente colocado. Con este proyecto, el stock monitoreado suma 2.724.607 m².

Vacancia

Clase A: El periodo Cierra con una tasa de Vacancia del 11,12%, 80 puntos base por sobre el trimestre anterior y 1,3 en relación al mismo periodo del año previo. Tras 3 trimestres consecutivos de mejoras en el indicador de demanda, el 2° trimestre del año retrocede y acumula una absorción negativa de 7.639 m² producto de usuarios que dejan sus actuales locaciones. Este síntoma, no implica necesariamente un retroceso de la demanda, sino que es evidencia de las nuevas preferencias de arrendatarios que deciden reducir sus espacios, con un claro mejoramiento en sus ubicaciones. Cerca del 94% de los nuevos contratos pesquisados durante el periodo se ubican en las comunas de Las Condes, Providencia y Vitacura.

Clase B: En otro escenario, el segmento B retrocede en su tasa de Vacancia en 28 puntos base en relación al trimestre anterior, cerrando el periodo en un 12,03%. Por Segundo trimestre consecutivo, se registra absorción positiva, con 11.909 m² que se distribuye de forma homogénea en los distintos submercados, destacando la comuna de Huechuraba y Providencia que disminuyen su disponibilidad tras dos años de alzas. Durante el año 2022 el mercado Clase B ya acumula una absorción de 27.310 m², mejora de los indicadores que viene de la mano del Usuario Pyme que busca espacios de pequeña escala en edificios de buena ubicación.

Figura 5: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase A** (000s, m²)

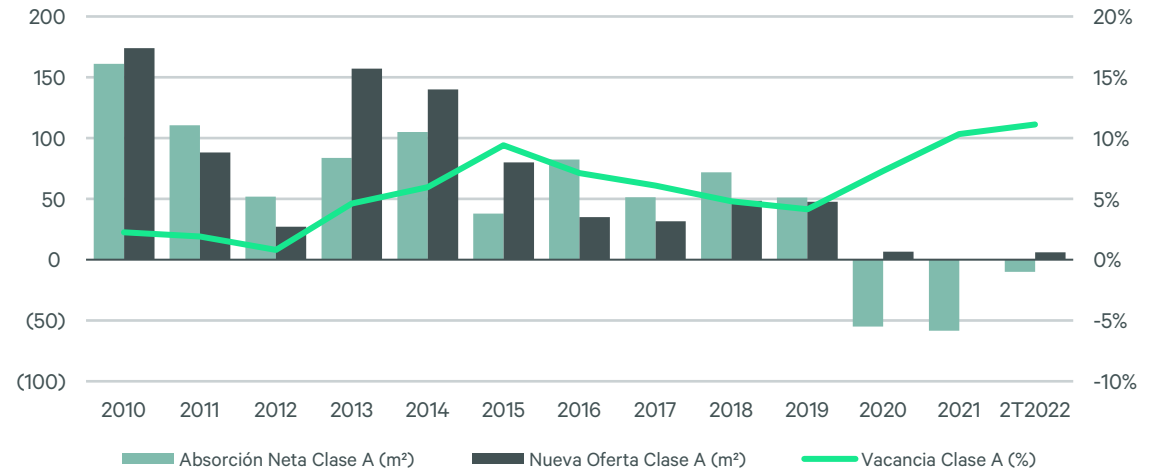
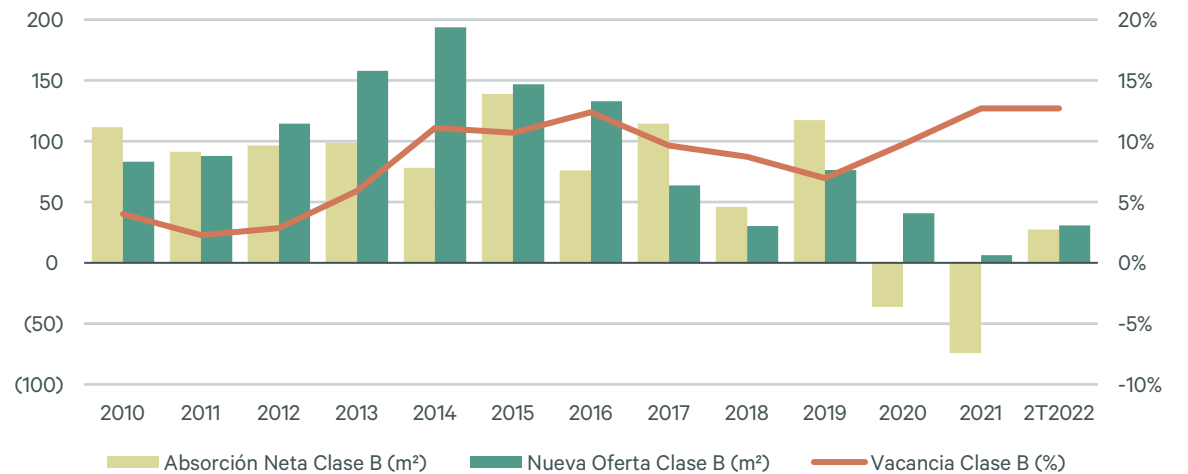


Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 2T 2022.

Valor de Arriendo Promedio

Clase A

Los precios de lista cierran el trimestre con un promedio ponderado de 0,50 UF/m². La actividad de arriendo ha sido soportada por una estrategia de precios agresiva por parte de los operadores de mercado. A la fecha, los precios promedios ponderados de lista registran una disminución de 11,7% a 12 meses, y de 2,61% a 3 meses, con la mayor incidencia registrada en el submercado de Santiago Centro y Providencia con retrocesos anuales de 7,74 y 9,35% respectivamente.

El actual escenario, entrega una ventana de oportunidad a los arrendatarios, que han sacado ventaja de la mayor oferta disponible y el ajuste en los precios. En ese contexto, se observa una mejora en la actividad de arriendo en los submercados de Eje Apoquindo, Nueva Las Condes y Barrio El Golf.

Clase B

El segmento B cierra el trimestre sin mayores variaciones en los precios de lista, con un promedio ponderado de 0,39 UF/m², registrando un retroceso anual de 2,3 puntos porcentuales y de 70 pb en relación al trimestre anterior.

La mayor incidencia en la disminución se registra en los submercados de Santiago, con un 2,6% mas bajo que el trimestre anterior y Otros con un 2,1%.

Figura 7: Valor de Arriendo Promedio **Clase A** (UF/m²)

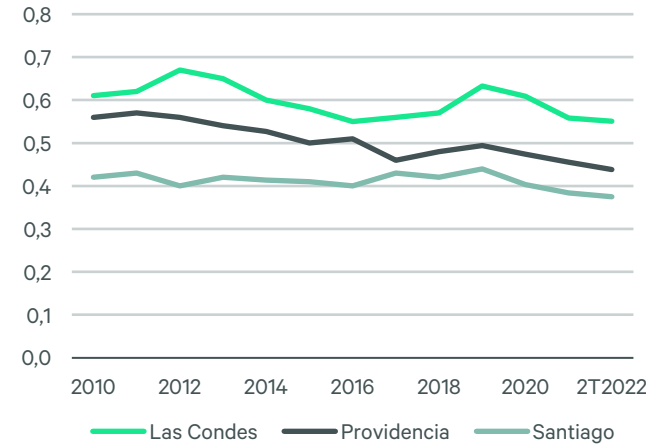


Figura 8: Valor de Arriendo Promedio **Clase B** (UF/m²)

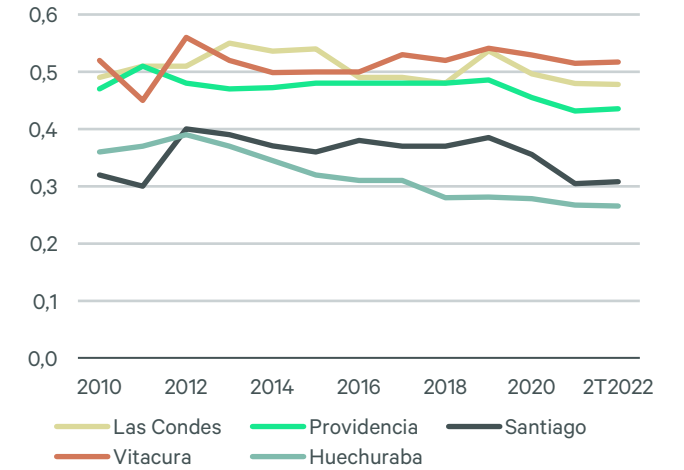
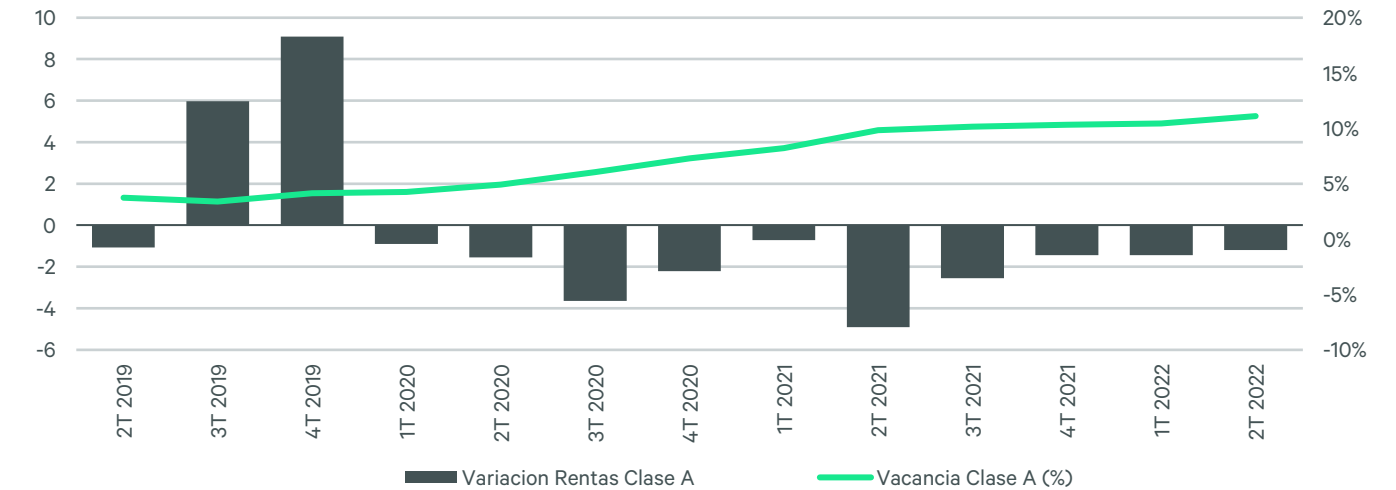
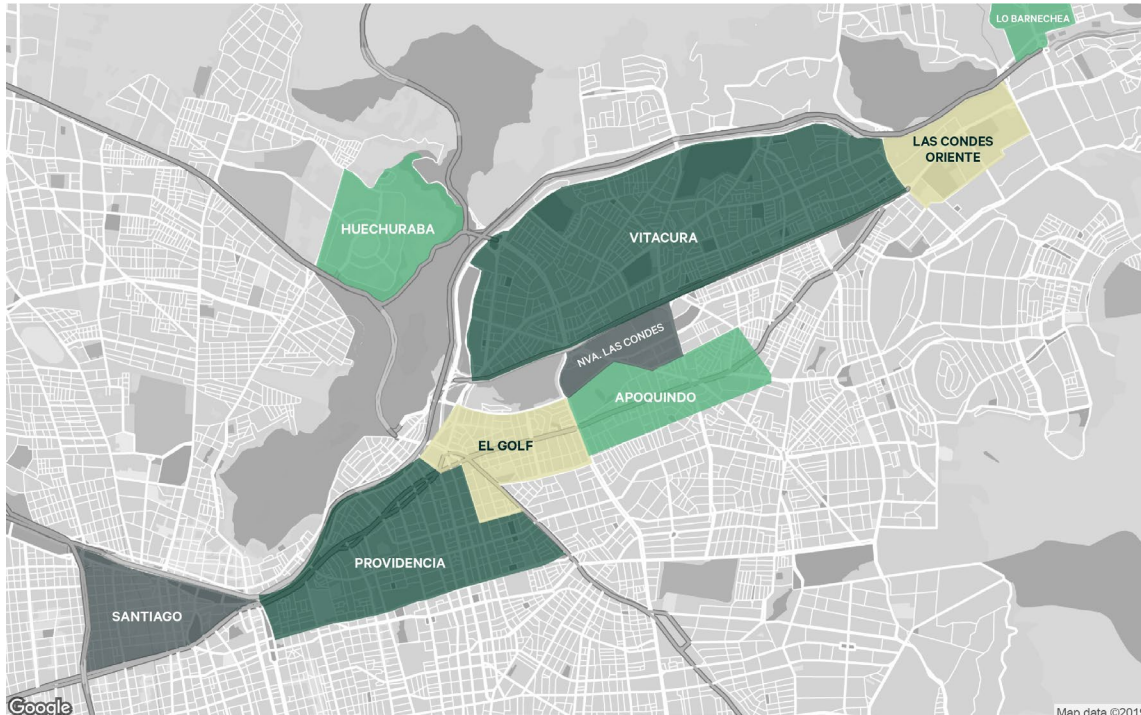


Figura 9: Variación Semestral Precios Lista (pp) y Tasa de Vacancia **Clase A**



Fuente: CBRE Research 2T 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 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

© Copyright 2021. 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.