

# Tras 10 trimestres consecutivos, se registra absorción positiva en Clase A

▲ 11,83%

Vacancia Clase A

▲ 4.078 M<sup>2</sup>

Absorción Clase A

▲ 20.232 M<sup>2</sup>

Producción Clase A

▼ 0,50 UF/M<sup>2</sup>

Arriendo Clase A

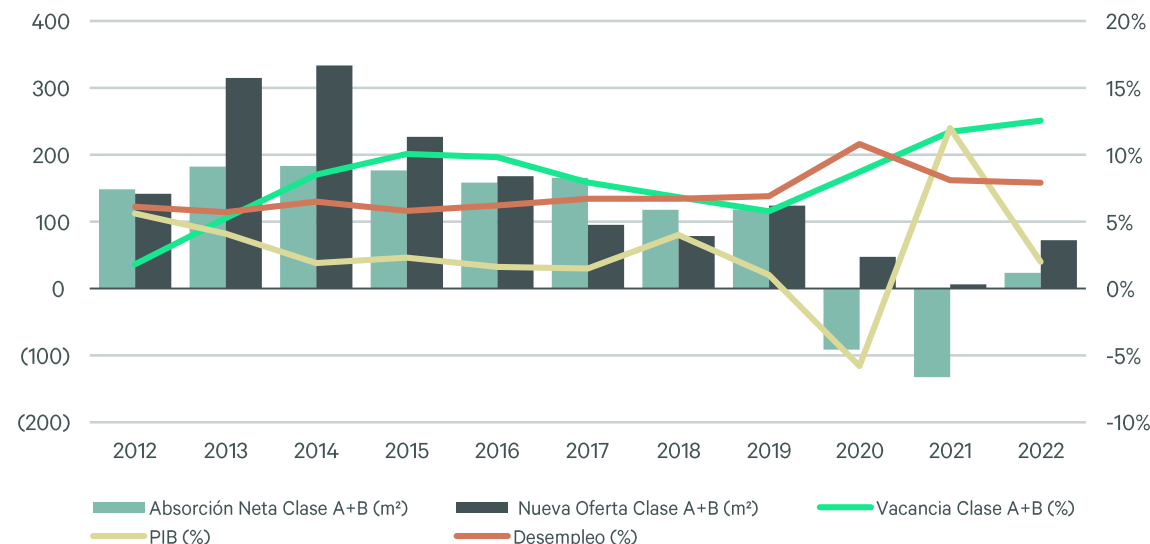
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

## RESUMEN DE MERCADO

- El 3T de 2022 cierra con una tasa de Vacancia Clase A+B de 12,55%, solo 52 puntos base por sobre el trimestre anterior.
- Se registra absorción de 4.078 m<sup>2</sup> para Clase A y 2.222 m<sup>2</sup> para Clase B, sumando un total trimestral A+B de 6.301 m<sup>2</sup>.
- Se registra el ingreso de un nuevo proyecto en el mercado Clase A ubicado en Nueva Las Condes, y 3 edificios en el mercado Clase B. Los 4 proyectos suman al stock 35.162 m<sup>2</sup>.
- Los precios de lista Clase A y B siguen sin registrar mayores variaciones, cerrando el periodo en 0,50 UF/m<sup>2</sup> en Clase A y 0,39 UF/m<sup>2</sup> en Clase B.

Al tercer trimestre del año se observa un punto de inflexión al registrar absorción positiva en el mercado Clase A tras 10 trimestres consecutivos. La renovada actividad de arriendo revela cambios en el comportamiento de la demanda que concentra su interés en los espacios habilitados de los rangos de superficie de 101-200 m<sup>2</sup> y 201-300 m<sup>2</sup>.

Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Oficinas Clase A+B (000s, m<sup>2</sup>)



Fuente: CBRE Research, 3T 2022; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, PIB 2022 estimación BC.

## Resumen Económico

El problema de la inflación se presenta como tema persistente en lo que va del año 2022, si bien los esfuerzos de la política monetaria apuntan en la dirección correcta, aún no han sido suficientes y a septiembre la inflación acumula un 10,8% en 2022 y un 13,7% en relación a igual mes del año anterior. Por su parte el mercado laboral ha perdido fuerza con una baja creación de empleo y una variación negativa de los salarios reales, lo que podría prestar soporte en la desaceleración del consumo que inevitablemente ayudaría en la proyección inflacionaria.

Desde el punto de vista de la inversión, el complejo escenario de incertidumbre jurídica, las distintas discusiones regulatorias como tributarias y pensiones que se suman a la continuidad del proceso constitucional mantienen el mundo de la inversión inmobiliaria contraída con una baja activación de nuevos proyectos. Por lo pronto, el mercado inmobiliario juega sus fichas en el stock existente y se encuentra en un estado de *wait and see* antes de tomar decisiones de largo plazo.

## Mercado Inmobiliario

Durante el tercer trimestre del año se observa como un hito relevante la absorción positiva del mercado Clase A, que tras dos años y medio logra cruzar la barrera producto de la mayor actividad de arriendo, que si bien, se mantiene concentrada en los rangos bajos de superficie, en su conjunto logran superar al los espacios liberados y a las reducciones del tamaño de oficinas, fenómeno que se continúa concretando durante el 2022.

Por otro lado, el segmento B continua su ritmo de actividad y registra absorción positiva por cuarto trimestre consecutivo. De los aproximadamente 130 nuevos contratos pesquisados en este análisis, 64% de ellos se concentran en este nicho, con el 66% situados en el rango de superficie de 101-200 m<sup>2</sup>. En ese contexto, el mercado Clase B se ve beneficiado de este giro en la demanda al contar con una mayor oferta de este tipo de oficinas que se ubican en mayor medida en los submercados de Providencia y Vitacura, que entre ambos se llevan un 60% de los contratos pesquisados en Clase B.

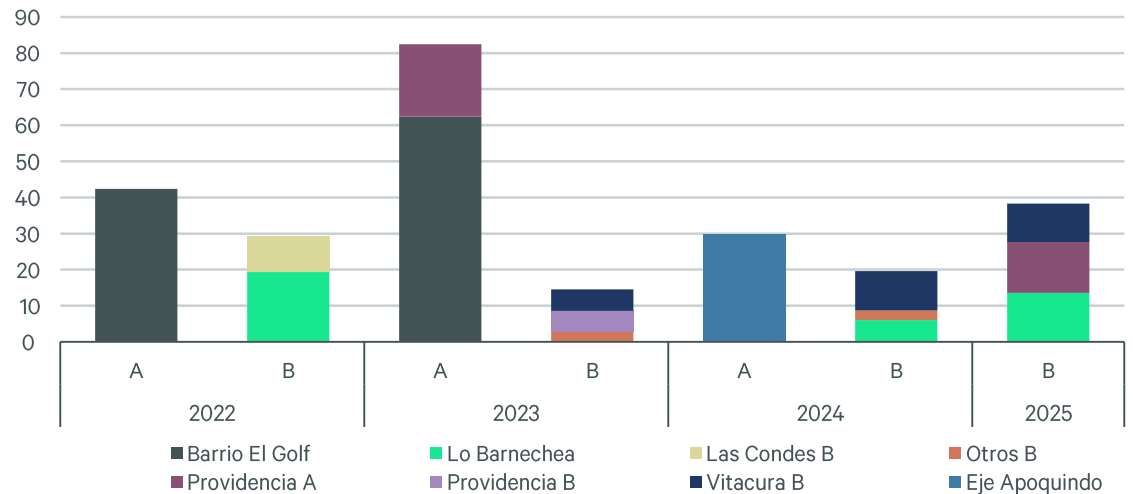
## Producción Futura

Durante el 2022 se observa una baja actividad en la aprobación de nuevos permisos de edificación con solo 4 iniciativas, que de activarse sumarían al stock aproximadamente 18.000 m<sup>2</sup> en un plazo que sobrepasaría el año 2025.

A la fecha se encuentra en construcción un total 236.040 m<sup>2</sup> para el mercado A+B, con un 57% concentrado en el segmento A con proyectos largamente conocidos por el mercado.

La producción futura del segmento B concentra un 43% del total en construcción en una mayor diversidad de ubicaciones, siendo la comuna de Lo Barnechea la protagonista con un volumen esperado de 33.000 m<sup>2</sup> seguido por Vitacura con 27.000 m<sup>2</sup>.

**Figura 2:** Superficies en Construcción por Submercados, **Clase A y B** (000s, m<sup>2</sup>)



Fuente: CBRE Research 3T 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 <sup>2</sup> )	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Nueva Oferta (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Arriendo Promedio* (UF/m <sup>2</sup> /Mes)
Las Condes (A)	1.432.238	10,92	9.319	20.232	149.015	0,55
El Golf	806.609	11,80	7.398	-	104.815	0,55
Nueva Las Condes	393.188	11,99	4.311	20.232	-	0,55
Eje Apoquindo	232.441	6,1	(2.390)	-	29.907	0,53
Providencia (A)	150.326	15,65	1.357	-	-	0,44
Santiago Centro (A)	381.158	13,72	(6.597)	-	-	0,36
<b>Total Clase A</b>	<b>1.963.723</b>	<b>11,83</b>	<b>4.078</b>	<b>20.232</b>	<b>134.722</b>	<b>0,50</b>
Las Condes (B)	685.015	10,2	(2.138)	-	15.876	0,48
Las Condes Oriente (B)	117.645	16,5	360	-	-	0,40
Providencia (B)	733.610	9,8	2.121	2.829	5.837	0,42
Santiago Centro (B)	353.552	14,7	(2.040)	-	-	0,31
Vitacura (B)	283.750	12,2	(967)	-	27.496	0,51
Huechuraba (B)	329.343	21,7	347	-	-	0,26
Lo Barnechea (B)	103.628	17,6	1.880	8.571	32.935	0,41
Otros (B)	132.995	15,5	2.703	3.530	19.536	0,35
<b>Total Clase B</b>	<b>2.739.537</b>	<b>13,07</b>	<b>2.222</b>	<b>14.930</b>	<b>101.680</b>	<b>0,39</b>

Fuente: CBRE Research, 3T 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 30.09.2022 es de CLP 34.258,23 equivalentes a US\$ 37,2.

**Figura 4:** Principales Ocupaciones 3T 2022

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m <sup>2</sup> )
Edificio Bellet	Providencia B	Gobierno	1.100
Capitales	Barrio El Golf	E-commerce	750
Torre Huérfanos	Santiago A	Gobierno	1.000

## Nueva Oferta

**Clase A:** Se registra el ingreso de un nuevo proyecto en el submercado de Nueva Las Condes que agrega al inventario una superficie arrendable de 20.232 m<sup>2</sup>, submercado que suma un GLA total de 393.188 m<sup>2</sup> correspondiente a un 8% del total de edificios monitoreados por CBRE.

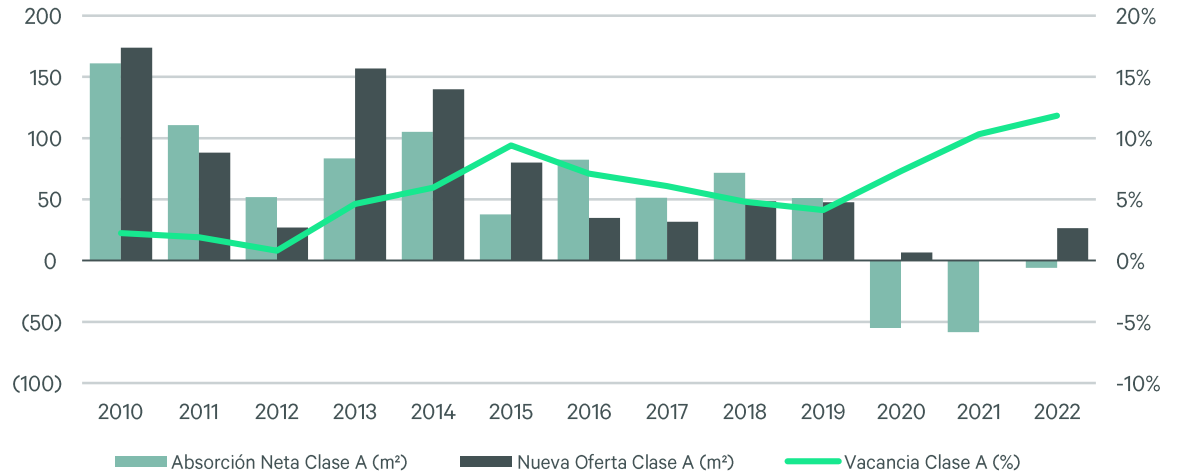
**Clase B:** Por su parte, el segmento B reporta el ingreso de tres nuevos proyectos en los submercados de Providencia, Lo Barnechea y Otros B, específicamente en la comuna de San Miguel. Los proyectos agregan al stock una superficie arrendable de 14.930 m<sup>2</sup>. El ingreso de estos proyectos tiene un impacto moderado en la tasa de vacancia. Uno de ellos ingresa sin disponibilidad, y los dos restantes promedian una disponibilidad del 47%.

## Vacancia

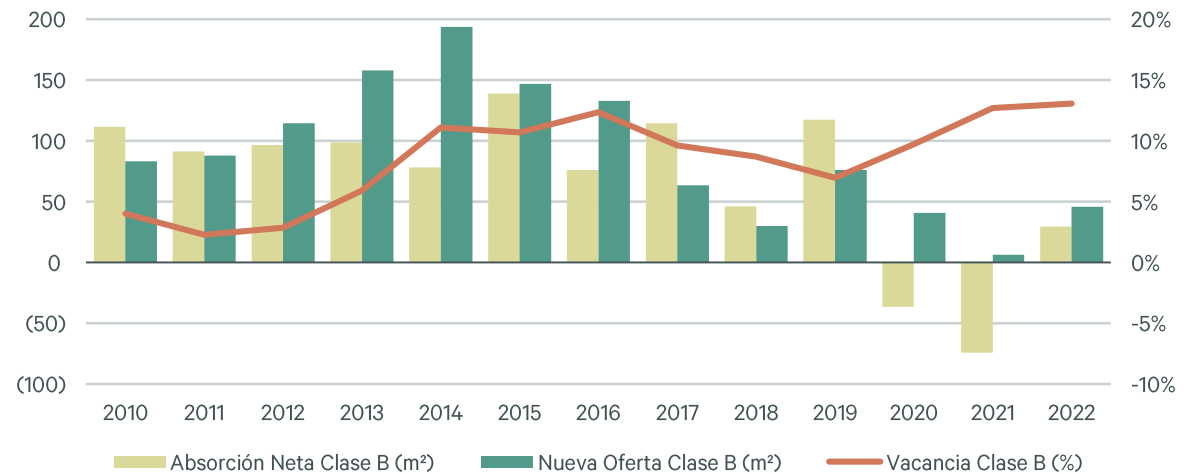
**Clase A:** A pesar del ingreso de un nuevo proyecto al segmento premium, la tasa de vacancia del periodo registra una variación al alza de solo 71 puntos base en relación al trimestre anterior y 168 al compararlo con el mismo periodo del año 2021, alcanzando un 11,83%. La baja variación responde en mayor medida a la sana actividad de arriendo que se continua dando en la dinamica de arriendo de pequeñas superficies, con los nuevos contratos del segmento concentrados en un 32% en el tramo de 201-300 m<sup>2</sup>. Al 3T se genera un punto de inflexión y se registra absorción positiva después de 10 trimestres consecutivos en terreno negativo con un total trimestral de 4.078 m<sup>2</sup>. Este volumen sin embargo, no compensa la absorción negativa de los trimestres anteriores, con un 2022 que acumula a la fecha -5.999 m<sup>2</sup>.

**Clase B:** En un escenario similar, el segmento B registra estabilidad en la disponibilidad con una tasa de Vacancia de 13,07%, 39 pb por sobre el trimestre anterior y 33 en relación al mismo trimestre del año 2021. Con una absorción de 2.222 m<sup>2</sup> el mercado logra compensar el ingreso de 3 nuevos proyectos, que con una tasa media de precolocación mantiene un equilibrio en el mercado. A la fecha, la absorción total anual acumula 29.532 m<sup>2</sup>. Los nuevos contratos del periodo se concentran en los rangos inferiores de espacio, con un 42% en el tramo de 101-200 m<sup>2</sup>.

**Figura 5:** Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase A** (000s, m<sup>2</sup>)



**Figura 6:** Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase B** (000s, m<sup>2</sup>)



Fuente: CBRE Research 3T 2022.

## Valor de Arriendo Promedio

### Clase A

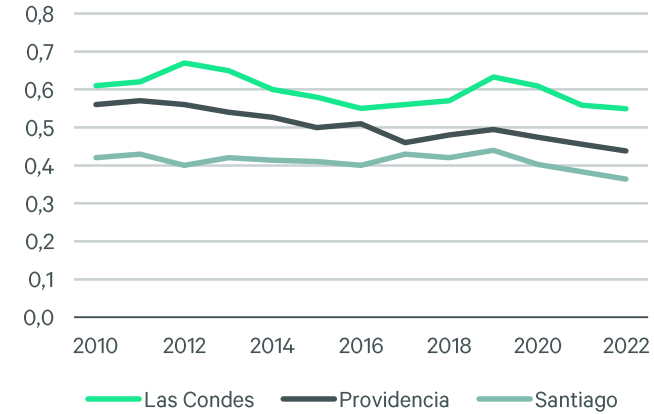
Los precios de lista continúan con una leve tendencia a la baja con una variación de 0,88% trimestral y 4,86% anual para el segmento premium, que cierre el periodo con un precio promedio ponderado de 0,497 Uf/m<sup>2</sup>. La mayor incidencia a la baja se registra en el submercado de Santiago Centro con una disminución trimestral de 3% y anual de 7,58%. Por otro lado, el submercado de Nueva Las Condes registra un alza en sus precios lista de 1,77% producto de ingreso de un nuevo proyecto que cuenta con un estándar constructivo superior.

Con miras a los próximos periodos se espera que se detenga la caída de precios en los submercados de la comuna de Las Condes en respuesta el mejor rendimiento en la actividad de arriendo de la zona de El Golf y Nueva Las Condes.

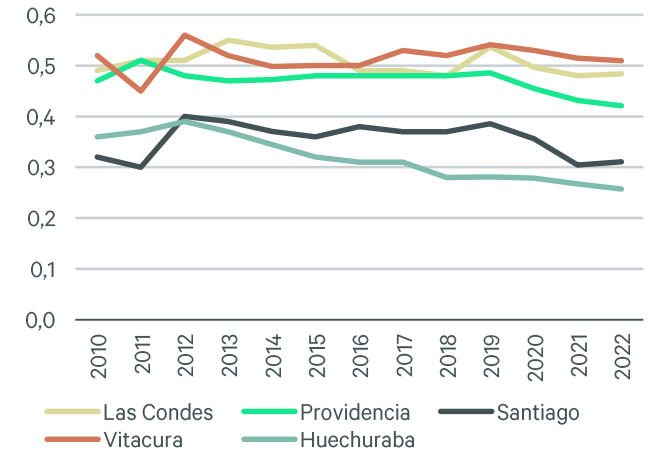
### Clase B

Por su parte, el segmento B cierra el periodo con un precio promedio ponderado de 0,388 UF/m<sup>2</sup>, un 0,86% mas bajo que el trimestre anterior y un 2,08% mas bajo en relación a igual periodo del año 2021. La mayor incidencia en la baja se sitúa en el submercado de Lo Barnechea que retrocede 6,66% seguido por Providencia con un 3,6%. La estrategia de precios da resultados positivos y ambos submercados registran absorción de 1.880 m<sup>2</sup> y 2.121 m<sup>2</sup> respectivamente.

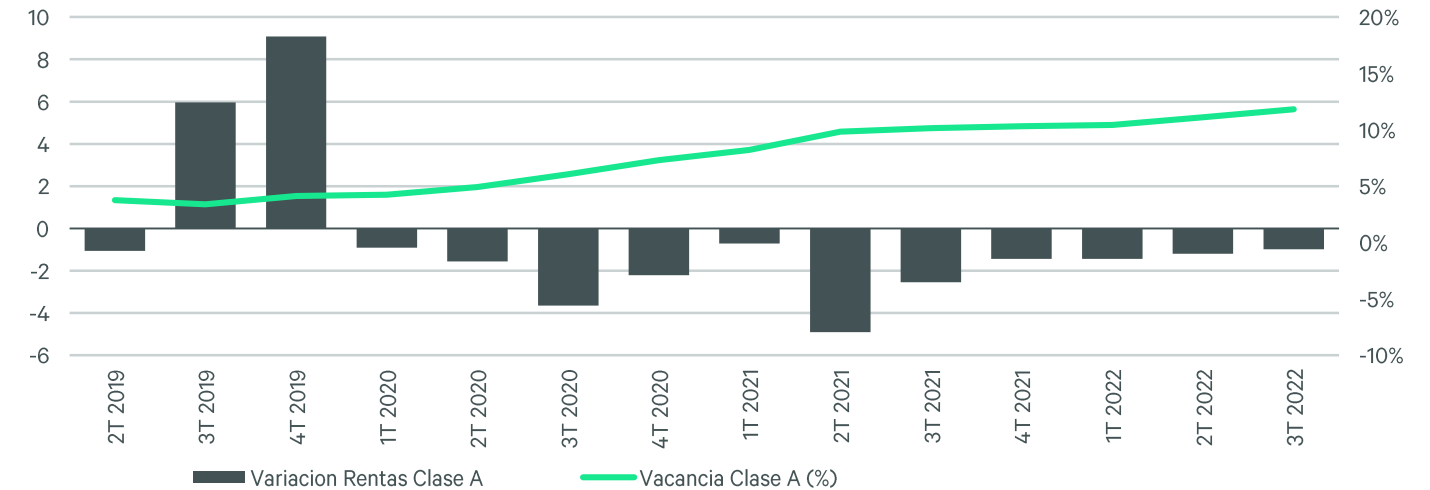
**Figura 7:** Valor de Arriendo Promedio **Clase A** (UF/m<sup>2</sup>)



**Figura 8:** Valor de Arriendo Promedio **Clase B** (UF/m<sup>2</sup>)

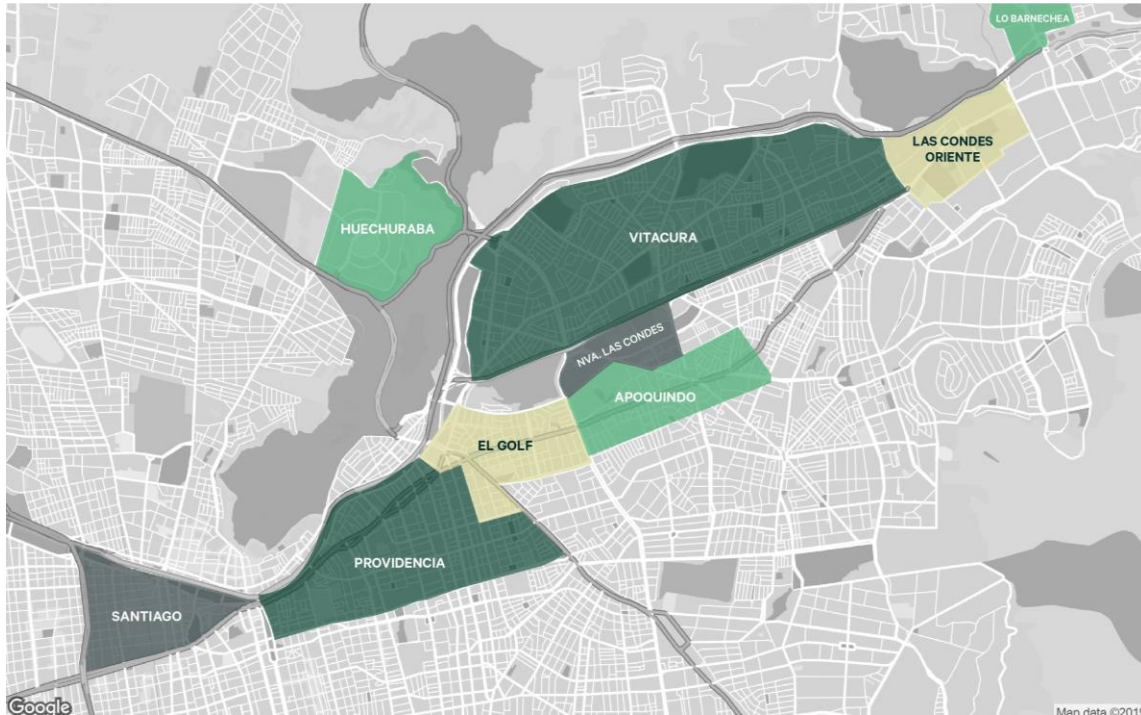


**Figura 9:** Variación Trimestral Precios Lista (pp) y Tasa de Vacancia **Clase A**



Fuente: CBRE Research 3T 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

### Natalia Barra

Research Analyst  
+56 2 2280 5436  
natalia.barra@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.