

Record de Absorción al primer trimestre con 31.700 m² solo en Clase A

▼ 11,26%

Vacancia Clase A

▲ 31.700 M²

Absorción Clase A

▲ 26.026 M²

Producción Clase A

▼ 0,49 UF/M²

Arriendo Clase A

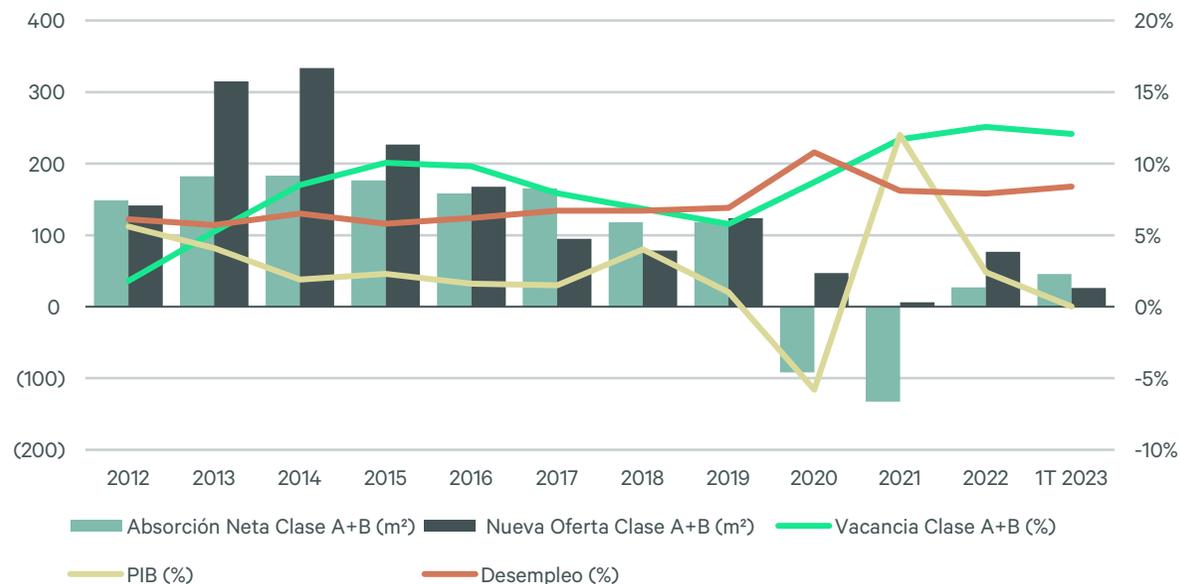
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- El 1T de 2023 cierra con una tasa de Vacancia Clase A+B de 12,08%, 49 puntos base por debajo del periodo anterior.
- Se registra absorción de 31.700 m² para Clase A y 14.091 m² para Clase B, sumando un total trimestral A+B de 45.790 m².
- Se registra el ingreso parcial de un nuevo proyecto en el mercado Clase A ubicado en Barrio El Golf que suma al stock 26.026 m².
- Los precios de lista Clase A y B registran variaciones menores, cerrando el periodo en 0,49 UF/m² en Clase A y 0,38 UF/m² en Clase B.

Durante el último año, se registra una sostenida actividad de arriendo que ha dejado números positivos al primer trimestre, logrando disminuir la tasa de Vacancia y registrar record de absorción producto del creciente volumen de nuevos contratos de mayor escala. Esta actividad, sin embargo, se ve opacada por el pobre desempeño del submercado de Santiago Centro, que sigue empeorando los indicadores agregados y cuenta con bajas expectativas de mejorar en el corto plazo.

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



Fuente: CBRE Research, 1T 2023; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, PIB 2023 estimación BC.

Resumen Económico

El inicio del año transita en un escenario de cierta mejora en las expectativas económicas, pese a la persistencia de la presión inflacionaria que ha sido resistente a los fuertes ajustes de la política monetaria, registrando una variación anual de 11,9%, lejos aún del rango meta, que de acuerdo al regulador se alcanzaría solo a fines de 2024. Por otro lado, el contexto global empeora con expectativas de bajo crecimiento de los principales socios comerciales de Chile, lo que pondría presión a la economía por la posible contracción de la demanda externa, impactando al ya débil desempeño de la inversión registrado en trimestres anteriores.

Mercado Inmobiliario

Al primer cuarto del año, se observa continuidad en la actividad de arriendo, que ya registra 3 trimestres consecutivos con absorción positiva y un récord de 31.700 m² al primer trimestre, valor no registrado desde el 2018. El alto volumen es mayormente atribuible a contratos de gran escala en el submercado de Barrio El Golf, con una demanda que ha revelado su clara preferencia por activos premium. En ese contexto, la tendencia Flight to Quality se ha profundizado y ya no es solo una preferencia de localización con la migración desde el centro hacia la zona oriente, sino que ha sumado el factor de la edad de la construcción del edificio, la flexibilidad de la planta y el mejor equipamiento comunitario.

Otros cambios en las preferencias de la demanda se observan en la escala de los nuevos contratos. Si bien se mantiene la alta concentración en los tramos bajos de superficie con un 73% de las colocaciones del periodo bajo los 400 m², se registran nuevos arriendos de mayor volumen, pudiendo pesquisar al menos 6 operaciones sobre los 1.000 m² durante el trimestre, tendencia que ha sido creciente a partir del 2022.

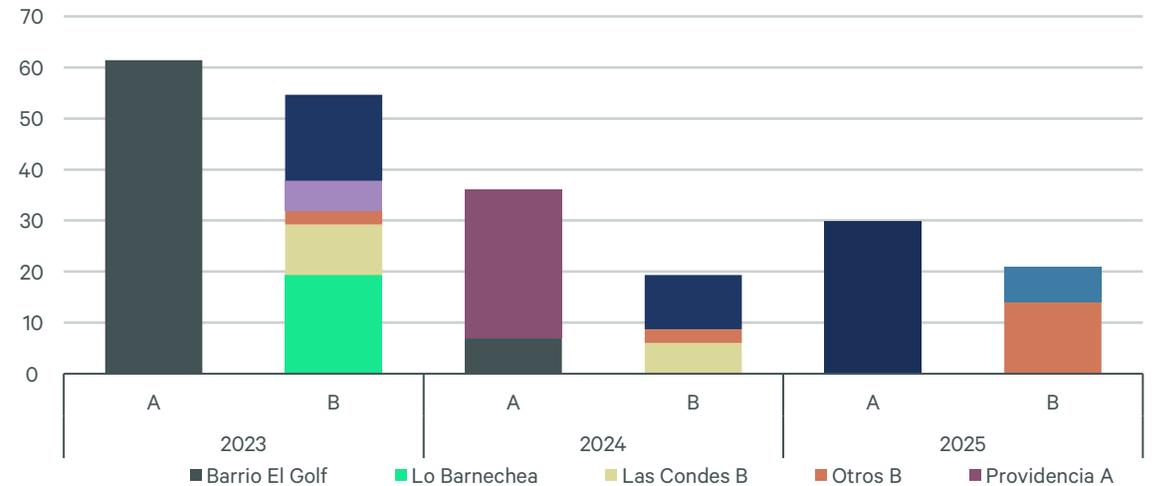
En relación a las rentas, el promedio agregado de la región Metropolitana no registra mayores variaciones, sin embargo al abrir el detalle se observa como el ciclo de rentas ya comienza a dar señales de leves ajustes al alza que ser darían durante el 2023 de la mano con la disminución de la tasa de vacancia y la escasa oferta futura para los próximos años.

Producción Futura

En el mercado A+B se encuentran en construcción 222.377 m², de los cuales un 57% corresponden a Clase A y se ubican en los submercados de Barrio El Golf, Eje Apoquindo y Providencia, submercado que activa la construcción de nuevos proyectos en zonas tradicionalmente demandadas.

Por su parte, el segmento B contabiliza 95.000 m² en construcción para el periodo 2023-2025. Los proyectos se ubican en diversas zonas de la capital, destacando la participación de las comunas de Lo Barnechea, La Reina y Vitacura.

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



Fuente: CBRE Research 1T 2023. 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)	1.463.024	9,9	29.260	26.026	98.306	0,55
El Golf	837.395	11,1	25.627	26.026	68.399	0,55
Nueva Las Condes	393.188	10,6	1.687	-	-	0,55
Eje Apoquindo	232.441	4,6	1.946	-	29.907	0,51
Providencia (A)	150.326	14,9	51	-	29.063	0,43
Santiago Centro (A)	381.158	15,0	2.390	-	-	0,35
Total Clase A	1.994.509	11,26	31.700	26.026	127.369	0,49
Las Condes (B)	685.015	10,1	181	-	15.876	0,46
Las Condes Oriente (B)	117.645	14,0	298	-	-	0,41
Providencia (B)	733.610	9,6	(1.865)	-	5.837	0,41
Santiago Centro (B)	353.552	17,0	705	-	6.899	0,31
Vitacura (B)	283.750	12,6	(1.176)	-	27.496	0,50
Huechuraba (B)	329.343	17,2	14.915	-	-	0,25
Lo Barnechea (B)	103.628	17,3	509	-	19.365	0,40
Otros (B)	132.995	15,9	524	-	19.536	0,35
Total Clase B	2.739.537	12,68	14.091	-	95.008	0,38

Fuente: CBRE Research, 1T 2023

* 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 31.03.2023 es de CLP 35.575,48 equivalentes a US\$ 45,07.

Figura 4: Principales Ocupaciones 1T 2023

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m ²)
MUT	Barrio El Golf	Energía	12.400
MUT	Barrio El Golf	Seguros	6.000
Santiago Downtown IV	Santiago A	Gubernamental	1.300

Nueva Oferta

Clase A: Se registra el ingreso de una nueva etapa de un proyecto en el submercado Barrio El Golf que agrega al inventario 26.026 m². Con dicho proyecto, el submercado alcanza una participación de 42% de Clase A, y de un 18% del mercado A+B. El stock total monitoreado acumula 1.994.510 m².

Clase B: Por su parte, el segmento B no registra ingreso de nuevos proyectos durante el primer cuarto del año manteniendo su stock en 2.739.537 m², donde la comuna de Providencia concentra un 27% del total Clase B, seguido por la comuna de Las Condes.

Vacancia

Clase A: Se registra un record de Absorción neta al primer trimestre del año con un total de 31.700 m², cifra no registrada desde el año 2010. El volumen de demanda responde a una actividad de arriendo que se ha mantenido constante desde el 2022 pudiendo pesquisar un promedio de aproximadamente 45.000 m² trimestrales de nuevos arriendos, y que al inicio del 2023 cuenta con colocaciones de gran escala en Barrio El Golf que impulsan el indicador a niveles record. En su conjunto, los nuevos arriendos logran superar las desocupaciones que se continúan dando principalmente en Santiago Centro y hacen que la tasa de Vacancia Clase A disminuya 44 puntos base, cerrando el trimestre en un 11,26%.

Clase B: Al primer trimestre, el segmento B cierra con una tasa de Vacancia de 12,68%, 20 pb por debajo del trimestre anterior y 27 pb en comparación al mismo periodo del 2022, con una absorción neta de 14.091 m². El segmento continúa sufriendo el impacto del Flight to Quality dada la clara preferencia de los arrendatarios por tomar espacios en edificios modernos por sobre los construidos en la década de los 90, cuestión que pone sobre la mesa el debate sobre la necesaria actualización de los activos para mantenerse competitivos. Por otro lado, el submercado de Huechuraba incide fuertemente en la baja de la Vacancia producto de la venta de edificios destinados a Usuario final que sacan de la oferta disponible a activos que estuvieron por un largo periodo vacantes.

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

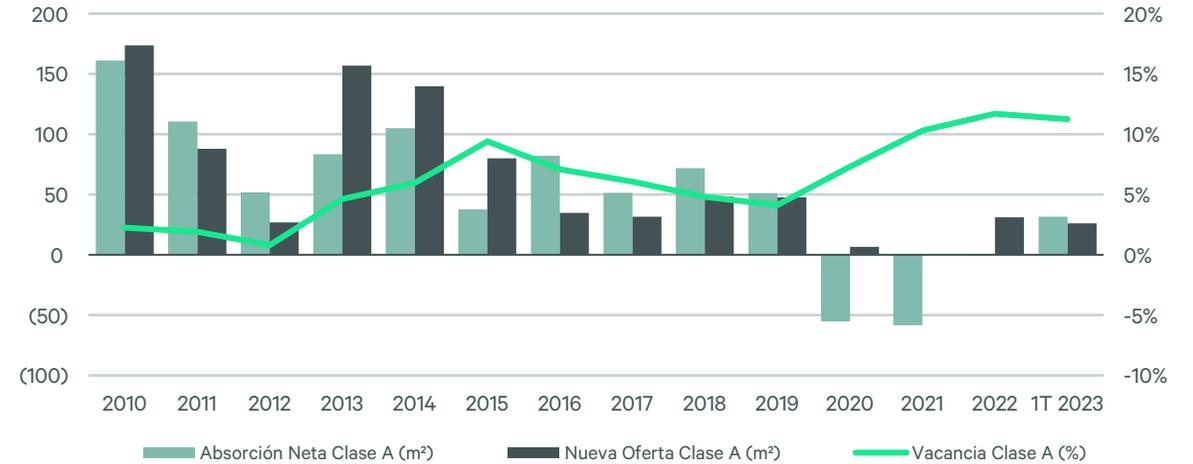


Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 1T 2023.

Valor de Arriendo Promedio

Clase A

En línea con la tendencia del 2022, se observa estabilidad con un leve aumento de un 0,2% en los precios de lista, cerrando el trimestre en un promedio ponderado de 0,487 UF/m². La baja variación responde en mayor medida a la baja de precios mas agresiva del submercado de Santiago Centro que se compensa con la nueva oferta que entra al mercado con precios en la cota superior, la cual tiene un bajo impacto en la variación agregada al lograr ingresar al mercado con una alta tasa de precolocación.

De aislar al mercado del efecto de Santiago Centro, se proyecta una recuperación de los precios hacia el cierre del año, que iría de la mano de la disminución de la oferta disponible y el bajo volumen de nuevos proyectos esperados para el periodo 2023-2025

Clase B

El segmento B cierra el primer cuarto con un precio promedio ponderado de 0,382 UF/m², sin cambios respecto al trimestre anterior, y con un retroceso anual de 3,1%.

En términos anuales, las mayores incidencias se dan en los submercados de Huechuraba y Providencia, que a través de la estrategia de precios buscan atraer a la demanda que hoy por hoy se encuentra enfocada en activos premium tanto en ubicación como en la edad de construcción. La estrategia ha dado buenos resultados en la zona de Providencia, que si bien ha perdido arrendatarios, ha logrado una saludable actividad de arriendo en el segmento de 100-200 m².

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

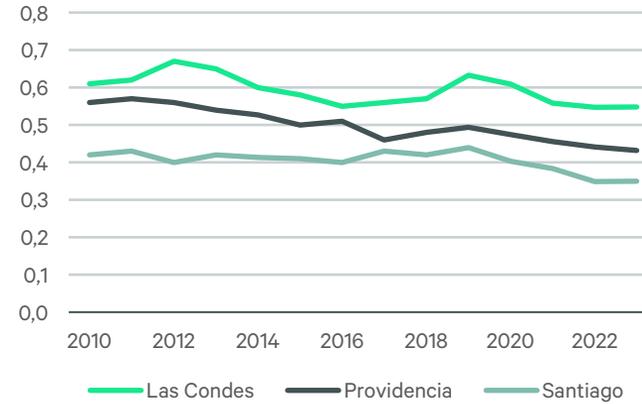


Figura 8: Valor de Arriendo Promedio **Clase B** (UF/m²)

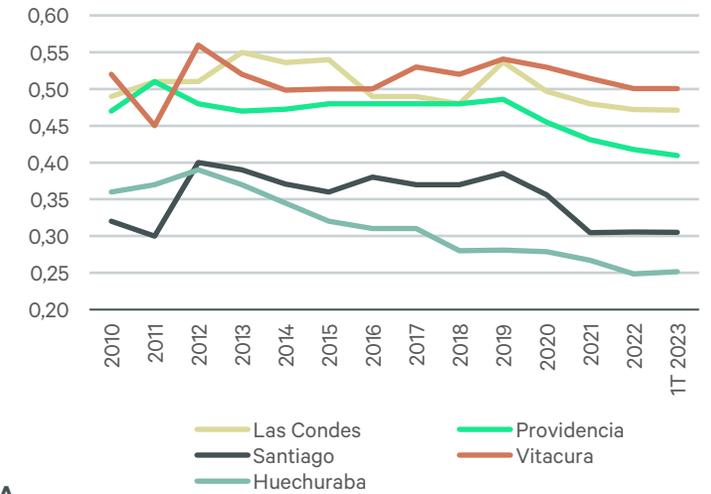
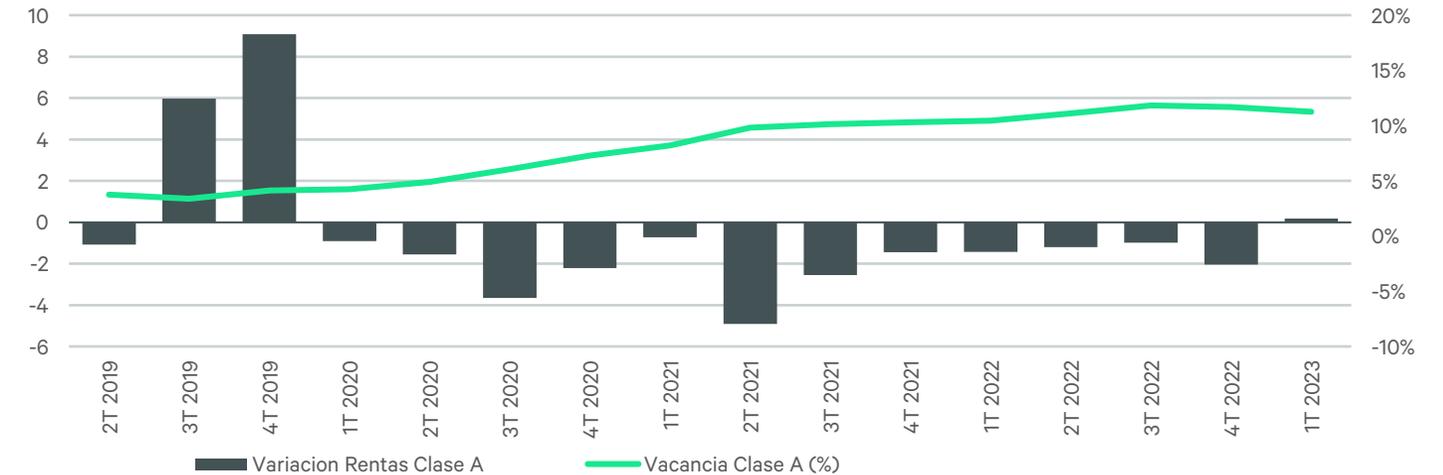
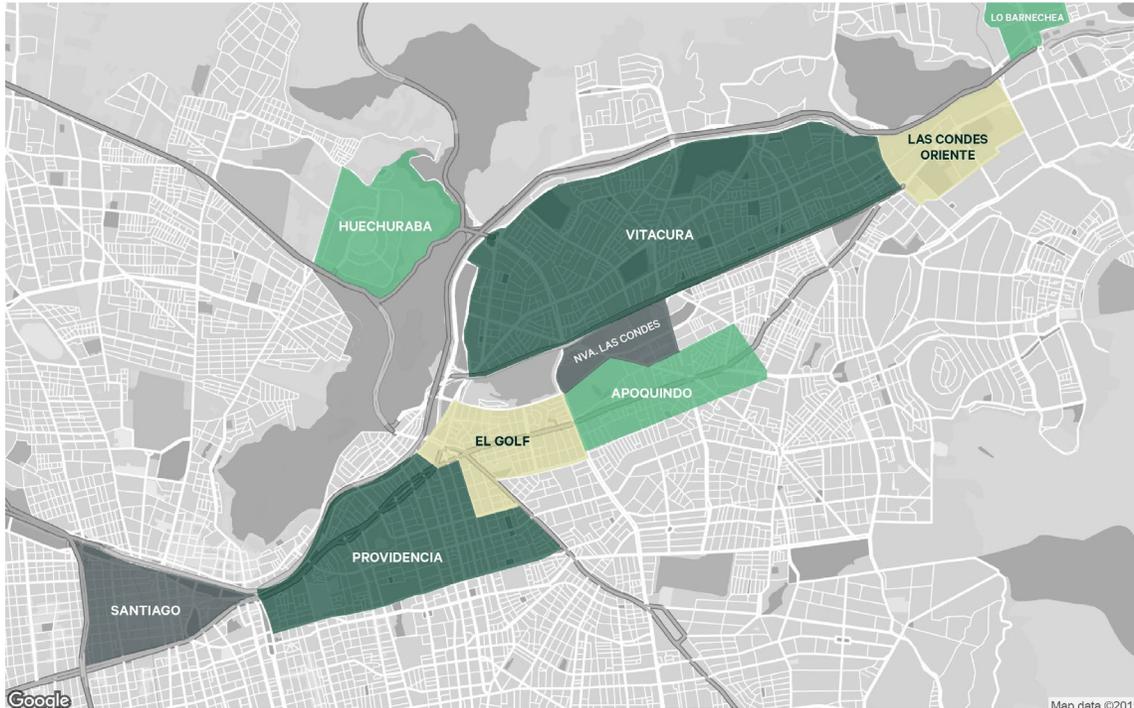


Figura 9: Variación Trimestral Precios Lista (pp) y Tasa de Vacancia **Clase A**



Fuente: CBRE Research 1T 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 subarrendos, 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 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.