

Sector Financiero retrocede y da paso al rubro de restaurantes

▲ 11,13%

Vacancia

▲ 8.434 M²

Producción

▼ 0,76 UF/M²

Arriendo Promedio 1° Piso

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- El 1S de 2022 cierra con una tasa de Vacancia 11,13%, 94 puntos base por sobre el semestre anterior.
- Se registra el ingreso de 4 nuevos proyectos en los submercados de Providencia, Barrio El Golf y Santiago Centro. Entre ellos suman al stock 8.434 m².
- Los precios de lista registran una caída de 1,5% en relación al semestre anterior, cerrando en 0,76 UF/m² para locales en primer piso, y 0,65 UF/m² para Otros Pisos.

Como complemento al reporte trimestral del mercado de oficinas, CBRE monitorea el comportamiento de 144 placas comerciales ubicadas en edificios de oficinas en los principales submercados de la Región Metropolitana. El rendimiento de las placas ha tenido una recuperación pausada que va de la mano con la mejora de la actividad de arriendo del mercado de oficinas. Se registra un alza de menos de 1 punto porcentual producto del ingreso de nuevos proyectos en los submercados de El Golf, Providencia y Santiago.

Figura 1: Principales Indicadores

Submercado	N° Edificios (Clase A y B)	GLA (m ²)	Tasa Vacancia (%)	Arriendo Promedio 1° Piso UF/m ² /Mes	Arriendo Promedio Otros Pisos UF/m ² /Mes
Eje Apoquindo	19	37.695	11,10 ▼	0,78 ▼	0,82 ►
Barrio El Golf	58	97.107	12,93 ▲	0,78 ▲	0,62 ▲
Nueva Las Condes	19	33.671	9,52 ▼	0,80 ▼	0,72 ▲
Providencia	28	30.115	12,20 ▲	0,74 ▲	0,56 ►
Santiago Centro	20	43.690	7,69 ▲	0,70 ▼	-
Total	144	242.278	11,13 ▲	0,76 ▼	0,65 ▲

Fuente: CBRE Research, 1S 2022

Oferta

Inventario: Se monitorea un total de 144 edificios que en su conjunto suman 242.160 m². Tras el ingreso de nuevos proyectos, el submercado El Golf crece en participación pasando de un 39% a un 43%. Le sigue en cuota de mercado el submercado de Santiago Centro con un 19%.

Producción Futura: Se encuentra en construcción un volumen de aproximadamente 14.000 m². Un 60% de esta ingresaría al mercado en lo que resta del año 2022.

Vacancia

La tasa de vacancia se observa al alza cerrando el semestre con una disponibilidad del 11,13%, 94 puntos base por sobre el semestre anterior. La mayor variación se sitúa en el submercado de Santiago centro que avanza 499 pb en el indicador alcanzando una tasa del 7,69%. La variación negativa se ve compensada por la mejora del submercado Eje Apoquindo que retrocede 527 pb, cerrando con una tasa del 11,1 %. Esta mejora que se debe principalmente a la mayor actividad de arriendo de oficinas de los submercados de Las Condes que cuentan con una renovada demanda que ha tomado ventaja de mejores condiciones comerciales para el arrendatario en el escenario de una mayor oferta disponible.

La mayor concentración de la vacancia se da en el submercado de El Golf en locales de menos de 100 m², seguido con bastante diferencia por el submercado de Nueva Las Condes y Providencia.

Figura 2: Concentración por Submercado según Área Útil

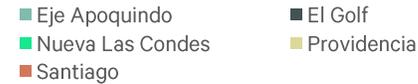
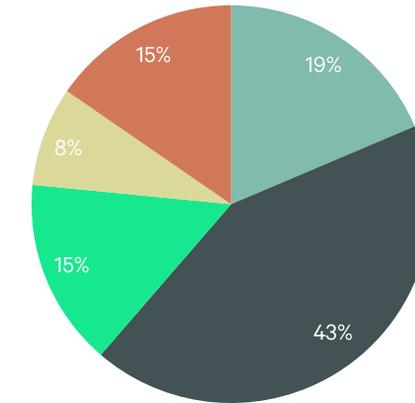


Figura 3: Proyectos en Construcción*

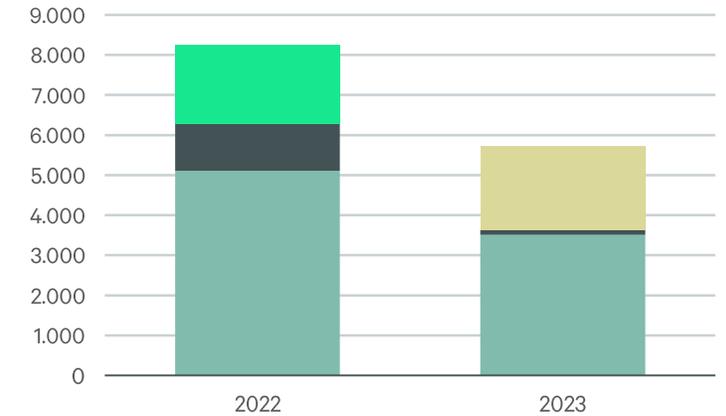
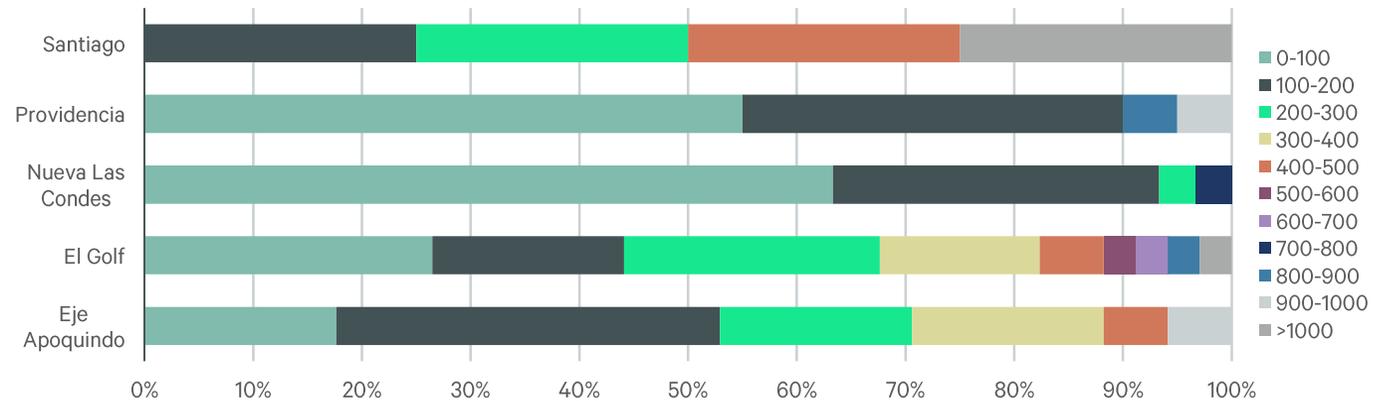


Figura 4: Distribución de la Vacancia por Rango de Superficie (Un)



Fuente: CBRE Research 1S 2022.

Valor de Arriendo Promedio

Los precios de lista en 1° piso registran variaciones menores, cerrando el período con un promedio ponderado de 0,76 UF/m², un 1,5% más bajo en relación al semestre anterior. Las mayores caídas se registran en los submercados de Nueva Las Condes y Santiago con un 10,8% y 7,7% respectivamente, caídas que se ven compensadas por el avance en los precios de la zona de El Golf, submercado de mayor participación y por ende mayor concentración de la vacancia, que crece en sus precios de lista en un 6,9%.

Por su parte, los precios promedio de locales en “Otros Pisos” registran un alza de 3,3% en relación al semestre anterior. La mayor incidencia se sitúa en el submercado de El Golf con un crecimiento del 13,1% y un precio promedio de 0,62 UF/m².

Rubros

Hay un claro protagonismo de los rubros Servicios Financieros y Consumo en Local. Ambos usuarios son ocupantes de un 47% del total monitoreado con un 33% y un 14% respectivamente. En tercer lugar se ubica el rubro Salud y Cuidado personal con un 9% del stock seguido por Alimentos y Bebidas dentro del Hogar con un 6%.

En cuanto al tipo de arrendatario, siguen siendo protagonistas los usuarios tipo Cadena (2 o más locales) con un 70,4% de participación y una mayor presencia de usuarios de origen local con un 64,3% del total.

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

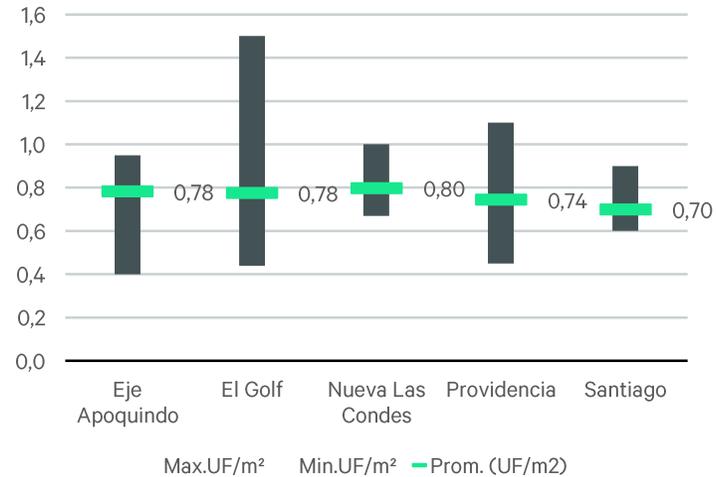


Figura 6: Tipo arrendatario Cadena/Pyme (Un)

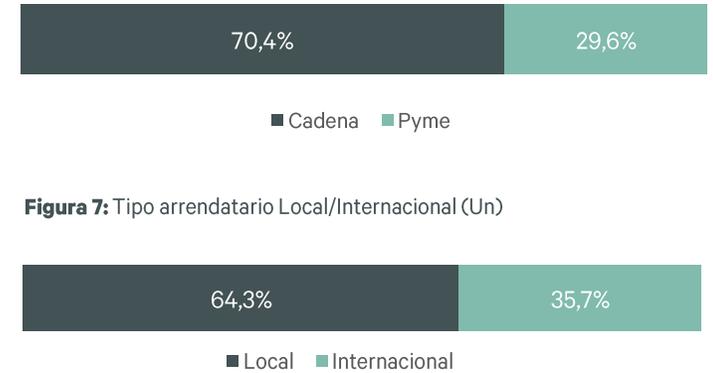
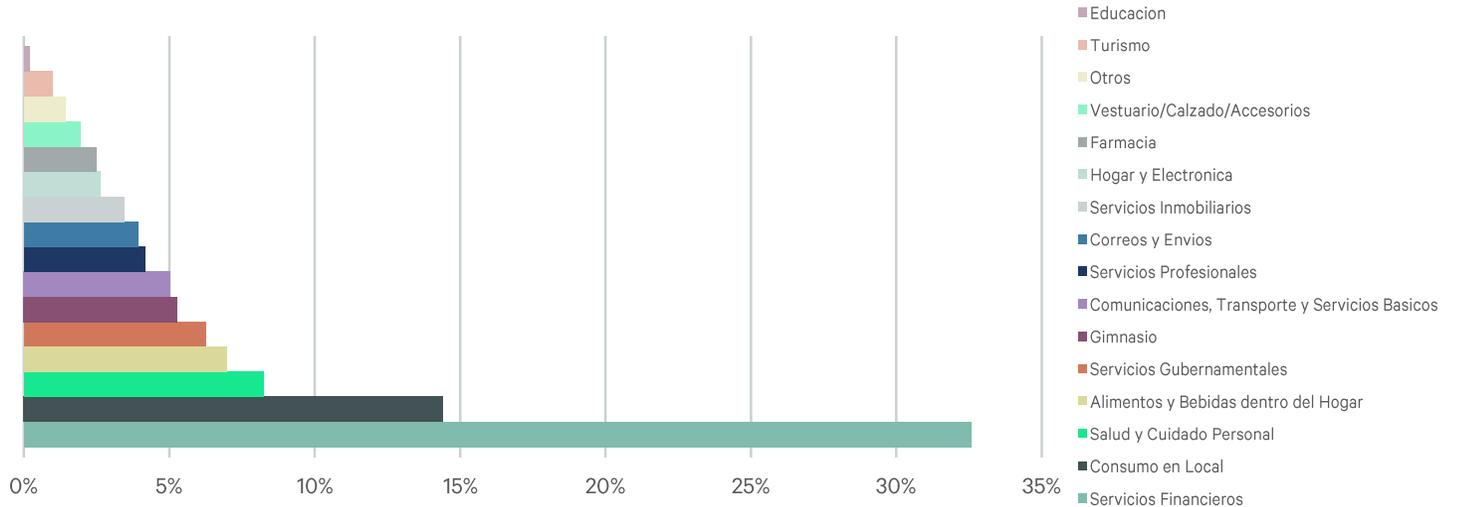


Figura 7: Tipo arrendatario Local/Internacional (Un)

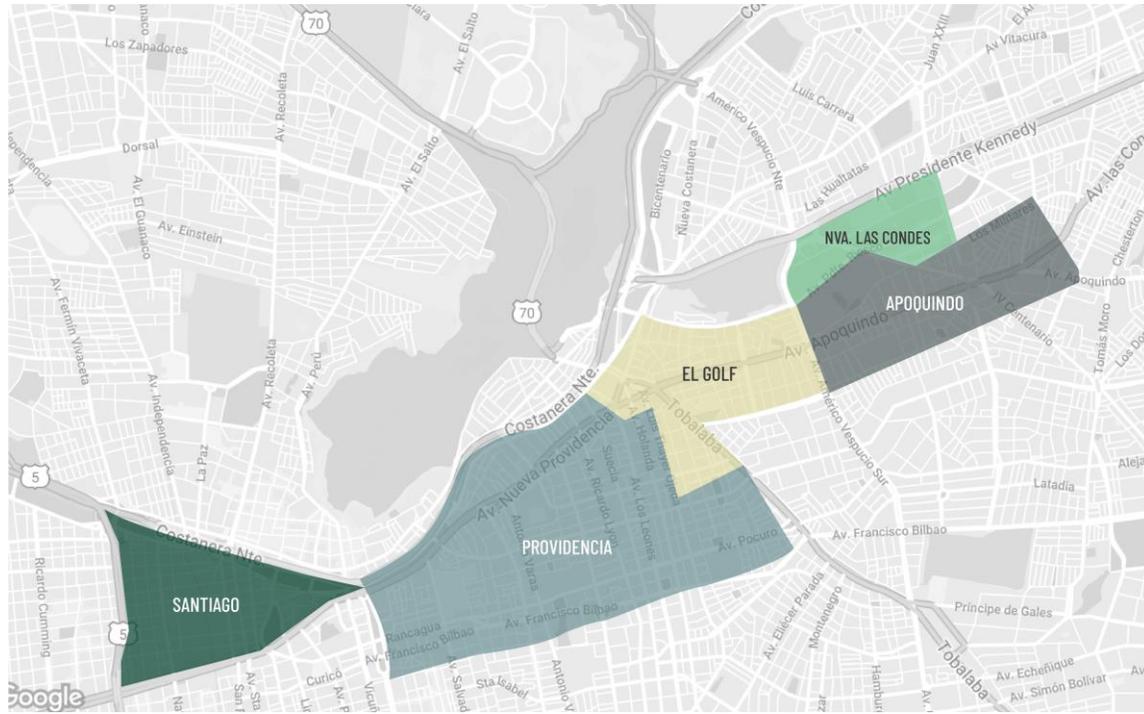


Figura 8: Participación por Rubro (m²)



Fuente: CBRE Research 1S 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 2022. 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.