CBRE

Vacancia a la baja en Clase A por positiva actividad en submercados de Las Condes

▼ 11,69%	▲ 6.808 M²	▲ 4.760 M²	▼ 0,49 UF/M²
Vacancia Clase A	Absorción Clase A	Producción Clase A	Arriendo Clase A

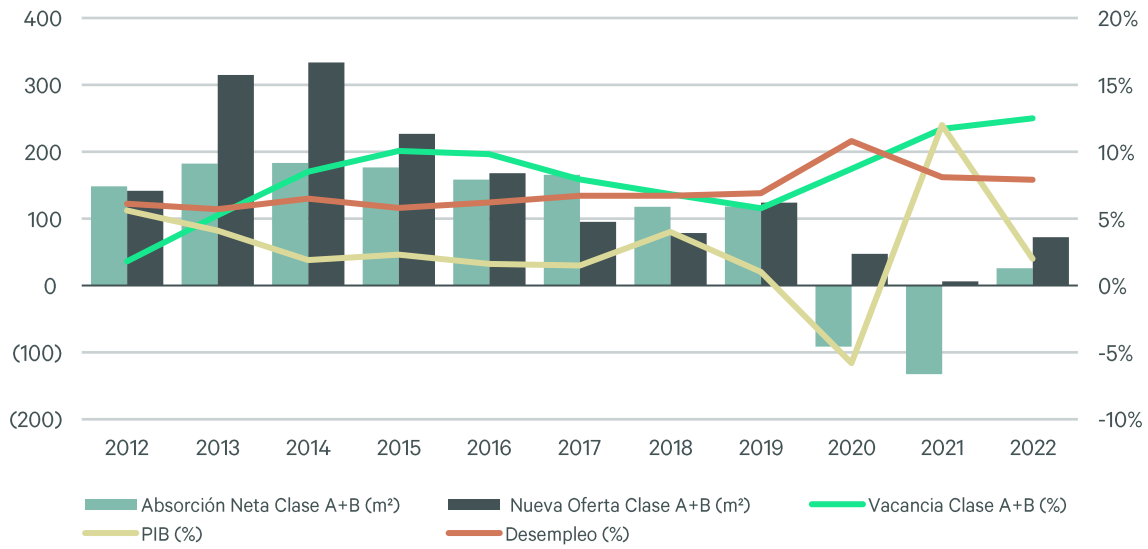
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- El 4T de 2022 cierra con una tasa de Vacancia Clase A+B de 12,57%, sin mayor variación en relación al periodo anterior.
- Se registra absorción de 6.808 m² para Clase A y -5.738 m² para Clase B, sumando un total trimestral A+B de 1.071 m².
- Se registra el ingreso parcial de un nuevo proyecto en el mercado Clase A ubicado en Barrio El Golf que suma al stock 4.760 m².
- Los precios de lista Clase A y B registran variaciones meonores, cerrando el periodo en 0,49 UF/m² en Clase A y 0,38 UF/m² en Clase B.

El cierre del año registra una leve disminución en la tasa de Vacancia Clase A, que se logra sobreponer al ingreso de nuevos proyectos y a la continua pérdida de arrendatarios del centro de Santiago en un claro efecto Flight to Quality. Por otro lado se observan cambios en la demanda, con arrendatarios que comienzan a tomar posiciones de mayor escala aprovechando la ventana de bajos precios y disponibilidad.

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



Fuente: CBRE Research, 4T 2022; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, PIB 2022 estimación BC.

© 2022 CBRE, INC.

Resumen Económico

Al cierre del año 2022, el mayor dinamismo del mercado de las materias primas y el control inflacionario, dan luces de que la expectativa de una recesión global se comenzaría a diluir. Localmente, el año cierra con la mayor inflación de los últimos 30 años, pero las proyecciones del regulador indican que ya habría tocado techo.

El alicaído 2022 deja importantes desafíos al próximo ejercicio en lo económico, que debe realizar esfuerzos por reactivar la inversión y en consecuencia la creación de empleos y mejora de los salarios reales. En ese contexto el sector inmobiliario juega un rol preponderante, el cual requiere del necesario apoyo de la política pública de cara al posible fin del ciclo de ajuste monetario, que sin duda inyectaría mayor dinamismo al contraído mercado de crédito local.

Mercado Inmobiliario

Al cierre del año, el mercado de oficinas comienza a establecer bases para su recuperación, con ya dos trimestres consecutivos con absorción positiva en Clase A y una leve disminución en su tasa de vacancia a pesar del ingreso de nuevos proyectos durante la segunda mitad del año, que como reflejo de la mayor actividad de arriendo, ingresan al mercado con altos porcentajes de precolocación.

Los leves cambios en el indicador, sin embargo, no son real reflejo de la intensidad de la actividad de arriendo, que se sitúa principalmente en la comuna de Las Condes en un claro Flight to Quality, y que logra generar nuevos contratos de a lo menos 170.000 m² durante todo el 2022, los que se ven opacados por la perdida de arrendatarios que aún golpea al mercado, especialmente en Santiago Centro, que solo durante el 2022 acumula absorción negativa de 23.744 m² en Clase A.

Desde el lado de la demanda, durante el trimestre se pesquisan 12 nuevos contratos sobre 1.000 m², mostrando un cambio en las preferencias de los usuarios que hasta la primera mitad del año estaban mayormente concentrados en los rangos menores de superficie. Será relevante observar cual es la permanencia en el tiempo de dichos cambios para comprender que tan enraizada esta la esperada recuperación.

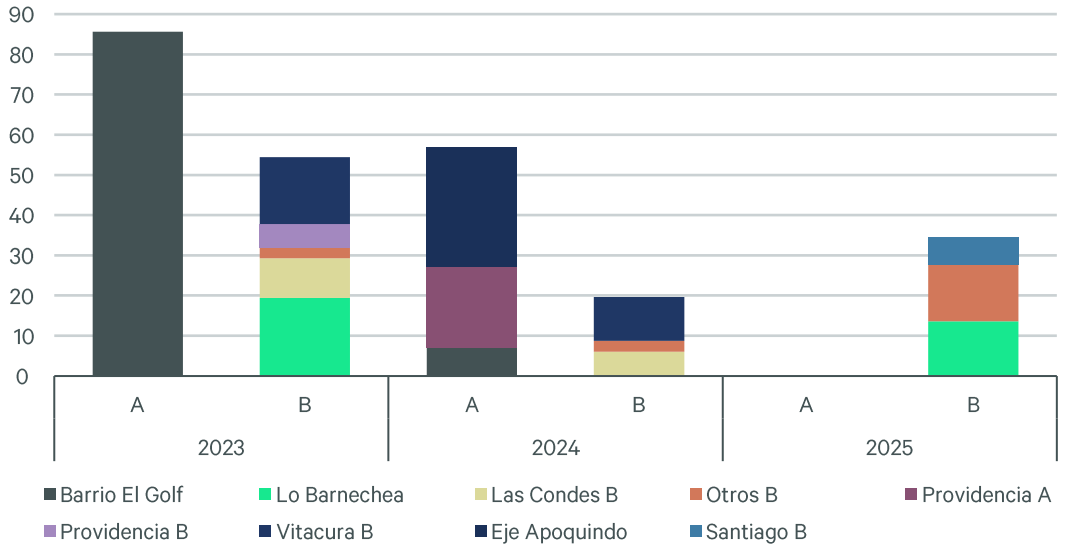
Producción Futura

La contracción en la inversión de nuevos proyectos de oficinas persiste, siendo el 2022 uno de los años con la menor cantidad de permisos de edificación aprobados en el segmento de oficinas.

En el mercado A+B se encuentran en construcción 251.082 m², de los cuales un 57% corresponden a Clase A y se ubican en los submercados de Barrio El Golf, Eje Apoquindo y Providencia.

Con mayor diversidad en las ubicaciones, en Clase B se encuentran en construcción 108.579 m² situados en las comunas como La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Santiago, Vitacura, entre otros.

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



Fuente: CBRE Research 4T 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.

© 2022 CBRE, INC.

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)	1.436.998	10,33	12.797	4.760	122.503	0,55
El Golf	811.369	11,37	7.713	4.760	92.596	0,55
Nueva Las Condes	393.188	11,03	3.743	-	-	0,55
Eje Apoquindo	232.441	5,5	1.340	-	29.907	0,53
Providencia (A)	150.326	14,90	1.141	-	20.000	0,44
Santiago Centro (A)	381.158	15,59	(7.129)	-	-	0,35
Total Clase A	**1.968.483**	**11,69**	**6.608**	**4.760**	**142.503**	**0,49**
Las Condes (B)	685.015	10,2	(1.949)	-	15.876	0,47
Las Condes Oriente (B)	117.645	14,3	2.611	-	-	0,40
Providencia (B)	733.610	9,3	3.351	-	5.837	0,42
Santiago Centro (B)	353.552	17,2	(8.731)	-	6.899	0,31
Vitacura (B)	283.750	12,2	205	-	27.496	0,50
Huechuraba (B)	329.343	21,7	(13)	-	-	0,25
Lo Barnechea (B)	103.628	17,8	(177)	-	32.935	0,41
Otros (B)	132.995	16,3	(1.033)	-	19.536	0,35
Total Clase B	**2.739.537**	**13,20**	**(5.738)**	**-**	**108.579**	**0,38**

Fuente: CBRE Research, 4T 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 31.12.2022 es de CLP 35.110,98 equivalentes a US$ 40,9.

Figura 4: Principales Ocupaciones 4T 2022

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m^2)
Leones	Providencia B	Financiero	1.800
Titanium	Barrio El Golf	Financiero	1.500
Torre Centenario	Santiago A	Gubernamental	3.400

© 2022 CBRE, INC.

Nueva Oferta

Clase A: Al cuarto trimestre se registra el ingreso parcial de un proyecto en el submercado de El Golf que suma al inventario 4.760 m² útiles. Con esto, el año 2022 cierra con una producción total de 31.117 m² situados en 1 edificio completo y 2 con recepción parcial. A la fecha, el stock total Clase A suma 1.968.484 m².

Clase B: Por su parte, el segmento B no registra ingreso de nuevos proyectos durante el cuarto trimestre y cierra el año 2022 con una producción de 45.645 m² consistente en 7 edificios ubicados en las comunas de Vitacura, Santiago, Providencia, Lo Barnechea y San Miguel. Con dichos ingresos, el inventario Clase B monitoreado por CBRE acumula 2.739.537 m².

Vacancia

Clase A: Por segundo trimestre consecutivo el mercado da señales de recuperación, registrando absorción positiva de 6.808 m², volumen que no necesariamente refleja la intensidad de la actividad de arriendo, que solamente en la comuna de Las Condes registra nuevos arriendos por aproximadamente 12.500 m². El efecto de Santiago Centro en el indicador es relevante. El submercado continua perdiendo arrendatarios y al 4° trimestre registra absorción negativa de 7.129 m², acumulando un volumen negativo de 23.744 en todo el 2022. Para el cierre del año la tasa de Vacancia es de 11,69%, 71 puntos base por debajo del trimestre anterior y 1,38 puntos porcentuales por sobre el mismo periodo del 2021.

Clase B: El segmento B cierra el año con una tasa de Vacancia de 13,2%, 20 pb por sobre el trimestre anterior y 50 pb en comparación al mismo periodo del 2021. Si bien se registran alzas constantes en la disponibilidad, el segmento, que ha sido altamente impactado por el efecto Flight to Quality que ha generado la mayor disponibilidad de Clase A, se ha mostrado resiliente al contar con una demanda cautiva de oficinas dentro los rangos inferiores de superficie, en que las oficinas bajo los 200 m² concentran aproximadamente el 50% de los nuevos contratos del trimestre.

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

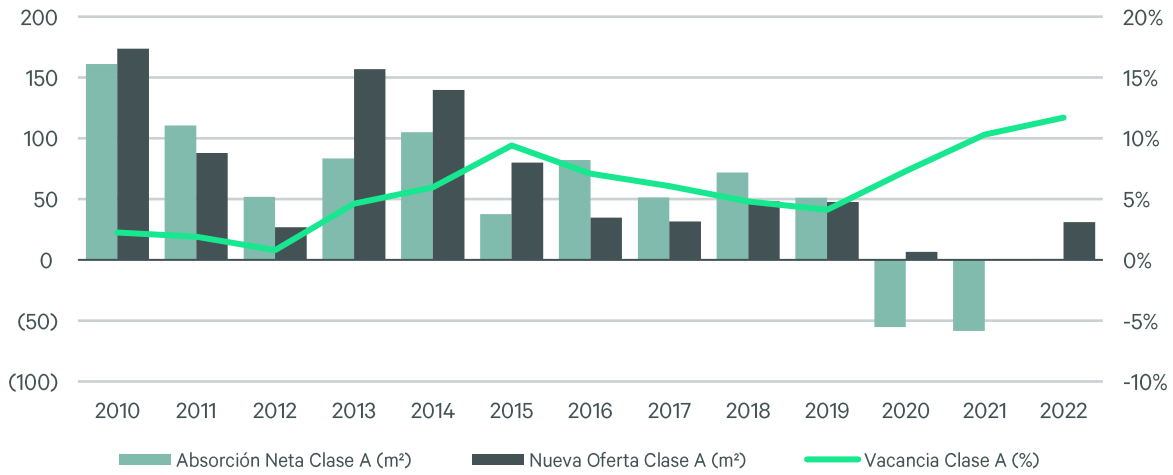
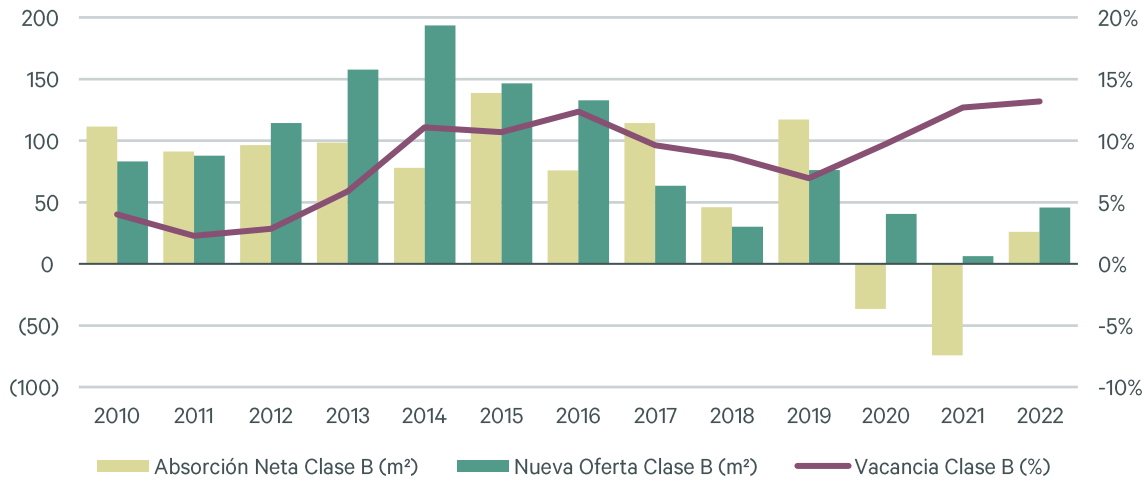


Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 4T 2022.

© 2022 CBRE, INC.

Valor de Arriendo Promedio

Clase A

El ciclo de rentas continúa en su dinámica de leves bajas en los precios de lista, mayormente influenciados por edificios dentro del inventario Clase A de mayor antigüedad, los que a través de esta estrategia de precios buscan competir con activos de estándar superior, que progresivamente han ido disminuyendo su tasa de vacancia. El cuarto trimestre cierra con un precio promedio ponderado de 0,486 UF/m², registrando una disminución de un 2,14% en los precios lista, y acumulando un retroceso anual de 5,53%.

En vista de la mayor actividad de arriendo de los submercados de Barrio El Golf y Nueva Las Condes, se mantiene la expectativa de estabilidad en los precios con tendencia al alza hacia el cierre del año.

Clase B

Por su parte, el segmento B cierra el periodo con un precio promedio ponderado de 0,378 UF/m², un 2,43% mas bajo que el trimestre anterior y un 2,58% mas bajo en relación a igual periodo del año 2021. La disminución trimestral es transversal a todos los submercados, sin embargo, en la revisión anual se observa un retroceso de un 7% en el submercado de Huechuraba y un 7,18% en Lo Barnechea, ambos sectores que han sufrido un mayor impacto en la demanda posterior a la pandemia.

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

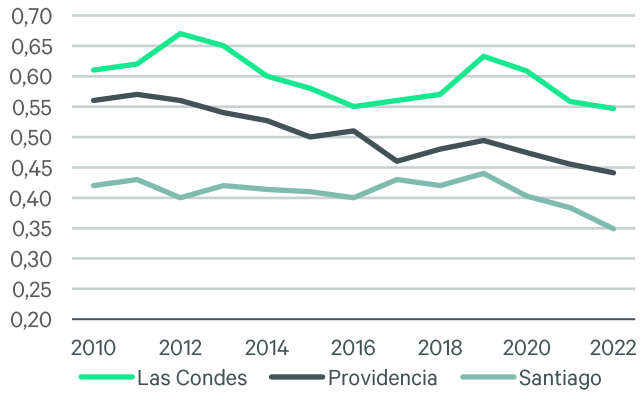


Figura 8: Valor de Arriendo Promedio **Clase B** (UF/m²)

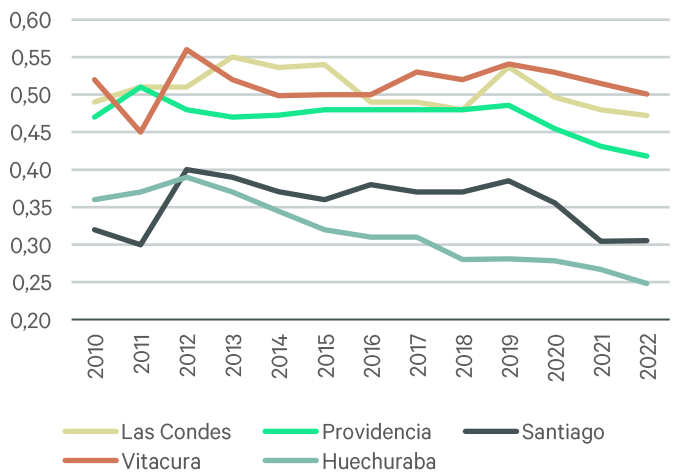
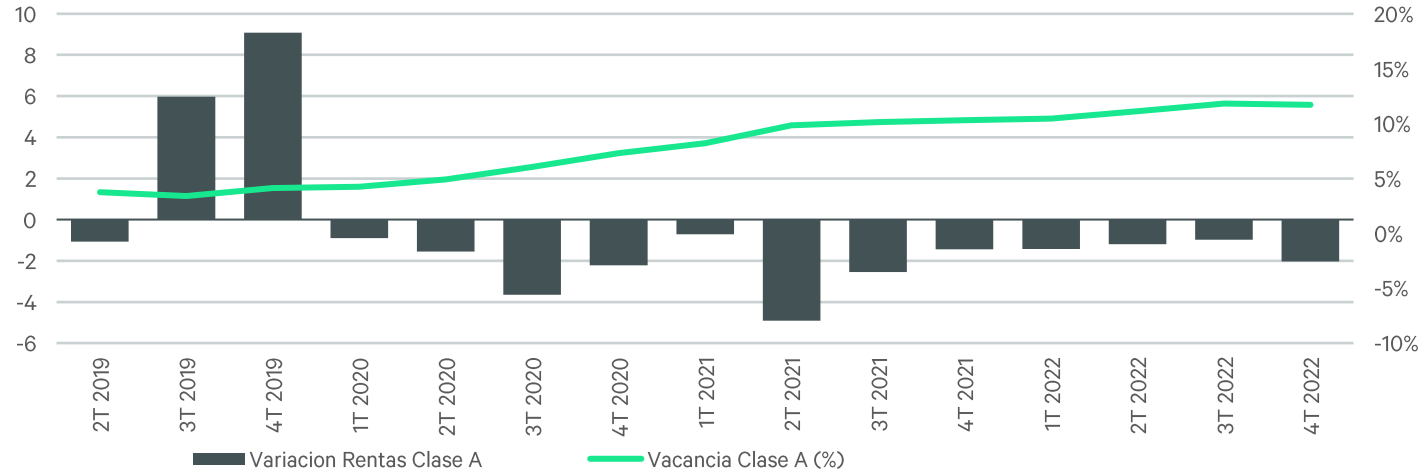


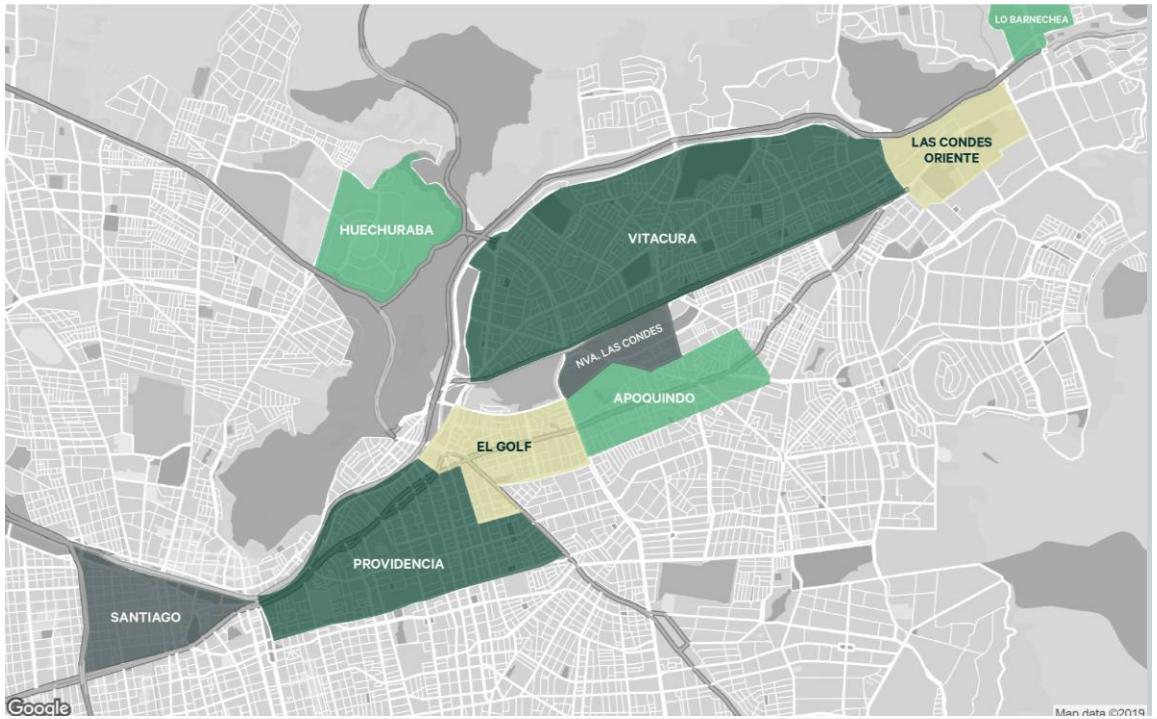
Figura 9: Variación Trimestral Precios Lista (pp) y Tasa de Vacancia **Clase A**



Fuente: CBRE Research 4T 2022.

© 2022 CBRE, INC.

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 funcion 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.