

Absorción neta acumulada en 2024 es un 36% superior al 2023 con gran protagonismo de Clase B

▲ 9,97%

Vacancia Clase A

▲ 8.997 m²

Absorción Neta Clase A

▼ 0 m²

Producción Clase A

▼ 0,458 UF/m²

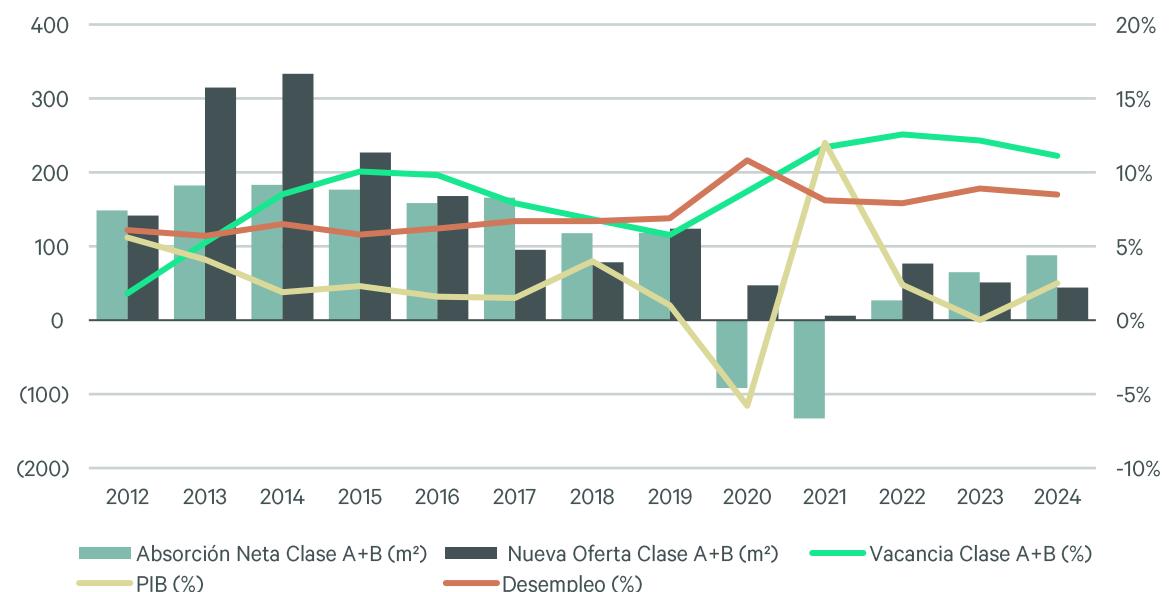
Arriendo Clase A

Nota: Flechas indican cambios sobre el periodo anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- La tasa de vacancia general clase A+B vuelve a bajar alcanzando un 11,12%, equivalente a 1,02 puntos porcentuales inferior al año anterior. Clase A cierra el 4T con una tasa de vacancia de 9,97% y clase B con 11,96%.
- Ambos segmentos finalizan el 2024 con absorción neta positiva y aunque clase A estuvo por debajo de las expectativas, clase B tuvo un excelente rendimiento que permitió cerrar el año con un total acumulado clase A+B de 87.864 m².
- Durante el año se incorporaron al mercado 2 nuevos edificios clase A, ubicados en los submercados de Providencia y El Golf, aumentando el inventario en 22.710 m². Y 3 edificios clase B que aportaron al stock 21.391 m². La menor superficie recibida los últimos 3 años para ambos segmentos.
- Los precios de lista se mantienen estables, pero cierran levemente a la baja en comparación al año anterior con 0,458 UF/m² en Clase A y 0,377 UF/m² en Clase B.

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



Fuente: CBRE Research, 4T 2024; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, PIB 2024 estimación BC.

Resumen Económico

El mercado de oficinas se inserta en un complejo 2024 en términos económicos. Por una parte, la inflación ha mostrado persistencia, entre otras cosas, por presiones de costos transitorios, con lo que cerraría el año cercano al 5% y extendiendo el periodo de llegada a la meta hacia fines del 2026. Paralelamente, la incertidumbre global asociada a los conflictos bélicos y al cambio de administración de la principal economía del mundo, ha generado una apreciación del dólar que ha afectado los tipos de cambio, especialmente de las economías emergentes. Esta combinación de factores pone presión sobre la inversión retrasando proyectos en la búsqueda de inversiones más seguras.

De todos modos, este contexto no ha impedido el claro mejoramiento de los indicadores del mercado de oficinas, debiendo necesariamente hacer una lectura desagregada de la demanda, ejercicio en el que se identifican tendencias e industrias que requieren de más y mejores espacios, para lo cual, hoy por hoy vislumbramos capacidad de crecimiento, especialmente para abastecer a la demanda de la segunda parte de la década.

Mercado Inmobiliario

La Absorción neta clase A cierra el año por debajo de las expectativas producto del traslado al 2025 de una serie de contratos de mediana y gran escala, y acumula un volumen anual de 21.131 m², sin embargo, clase B luego de la caída que tuvo durante el 3T, volvió a repuntar y en la totalidad del año acumuló 66.733 m². Uno de los factores que incide en esta actividad es la reconversión que ha vivido Ciudad Empresarial, que ha pasado de ser un relevante polo de oficinas, a un sector de uso mixto con un marcado énfasis del sector educacional, lo que desde diversos puntos de vista se observa como un positivo cambio que, nuevamente nos habla de la importancia de la flexibilidad en el diseño de los activos de renta para su vigencia en el tiempo y adaptación a los distintos ciclos de mercado.

Por otro lado, la demanda se mantiene enfocada en los activos y/o ubicaciones premium. Es así como el submercado Barrio El Golf destaca en clase A, con 10 mil m² de absorción neta y que acumuló 19 mil m² durante el 2024, equivalente al 90% de este indicador.

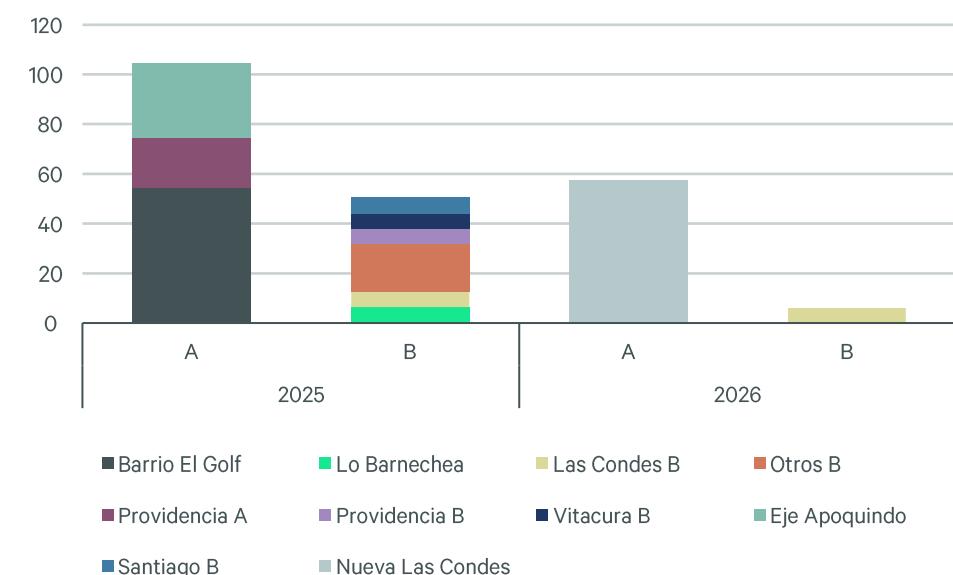
Este contexto de vacancia a la baja y reconversión de uso deja a la vista la mayor problemática que enfrentará el mercado de oficinas en el mediano plazo. Por una parte, un acotado pipeline sumado a una permanente actividad de arriendo, que para el 2024 contabiliza al menos 120.000 m² de nuevos arriendos en Clase A, supone una escasez de oferta solo replicable a los años previos a la pandemia. Esta creciente demanda releva la importancia de la inversión en nuevos proyectos, que por lo pronto no ve grandes avances.

Producción Futura

Se encuentran en construcción 218.347 m² de oficinas, de los cuales 161.592 m² corresponden a Clase A, equivalente a un 74% de la producción. La mayor parte de esta superficie se ubica en la comuna de Las Condes.

El segmento B se mantiene en 56.755 m² en construcción para el periodo 2025-2026. Los proyectos se ubican en distintas comunas del sector oriente de la capital.

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



Fuente: CBRE Research 4T 2024. Superficie con avances de obra. Fecha estimada de acuerdo con Permiso de Edificación vigente. Estimaciones pueden variar de acuerdo con 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)	1.477.577	7,10%	10.852	-	141.592	0,54
El Golf	851.948	8,34%	10.047	-	54.554	0,54
Nueva Las Condes	393.188	5,73%	2.362	-	57.131	0,53
Eje Apoquindo	232.441	4,90%	(1.557)	-	29.907	0,54
Providencia (A)	160.079	21,77%	(100)	-	20.000	0,42
Santiago Centro (A)	381.158	16,15%	(1.776)	-	0	0,34
Total Clase A	2.018.815 ▶	9,97% ▼	8.977 ▲	-	161.592 ▶	0,458 ▼
Las Condes (B)	699.978	10,68%	(1.474)	-	12.024	0,46
Las Condes Oriente (B)	117.645	16,68%	(479)	-	0	0,39
Providencia (B)	733.610	7,88%	6.156	-	5.837	0,40
Santiago Centro (B)	353.552	18,27%	1.610	-	6.899	0,27
Vitacura (B)	301.145	12,22%	2.019	-	6.000	0,50
Huechuraba (B)	329.343	11,38%	3.105	-	0	0,25
Lo Barnechea (B)	116.195	16,79%	4.961	-	6.460	0,42
Otros (B)	132.995	16,79%	(1.913)	-	19.536	0,34
Total Clase B	2.784.462 ▶	11,96% ▼	13.985 ▲	-	56.755 ▶	0,377 ▲
Total A+B	4.803.277	11,12%	22.962	-	218.347	0,407

Fuente: CBRE Research, 4T 2024

* 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 31/12/2024 es de CLP 38416,69 equivalentes a US\$ 38.72

Figura 4: Principales Ocupaciones 4T 2024

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m ²)
Gertrudis Callao	El Golf	Consultoría	6.800
Padre Mariano	Providencia B	Gobierno	3.500
El Bosque 500	El Golf	Gremio	1.300

Nueva Oferta

Clase A: Este trimestre no se registró el ingreso de nuevos proyectos, sin embargo, durante el transcurso de año, se incorporaron al mercado 2 nuevos edificios clase A, ubicados en los submercados de Providencia y El Golf, aumentando el inventario en 22.710 m².

Clase B: No presenta nuevos ingresos en el trimestre y cierra el año con 3 edificios nuevos clase B por un total 21.391 m², un 9,1% por debajo de los ingresos del año anterior.

Vacancia

Clase A: La tasa de vacancia para Clase A cierra en 9,97% levemente inferior al año anterior, y cierra en 1 dígito por segunda vez este 2024. Influenciado principalmente por la performance de todos los submercados de Las Condes, en que Eje Apoquindo sigue liderando con una tasa del 4,9%, seguido por Nueva Las Condes, que al cierre del 2024 alcanzó 5,73%, mínimo histórico desde que comenzó a descender. Con respecto al mismo trimestre del año anterior, 4 de los 5 submercados clase A bajaron sus tasas de vacancia, a excepción de Providencia A que durante el año se mantuvo al alza, alcanzando el 4T un nuevo máximo histórico.

Clase B: También reduce levemente su tasa de vacancia a 11,96%, equivalente a un descenso de 50 puntos base con respecto al tercer trimestre y 173 pb inferior al cierre del año anterior. Durante el 2024, 5 de los 8 submercados descendieron sus tasas, destacando Huechuraba y Lo Barnechea con una fuerte y constante recuperación.

La tasa de vacancia total A+B cierra por segundo año consecutivo a la baja, alcanzando un 11,12%, después del peak que tuvo al cierre del año 2022 donde alcanzó un 12,57%. Al hacer la apertura por segmento, clase A también llegó a su punto más alto el 2022 durante el 3T y anotó un 11,83% que a la fecha ya ha descendido 185 puntos base. Por otro lado, clase B alcanzó un peak el último trimestre del 2023, cerrando en 13,69% y ha retrocedido casi 2 pp en el último año.

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

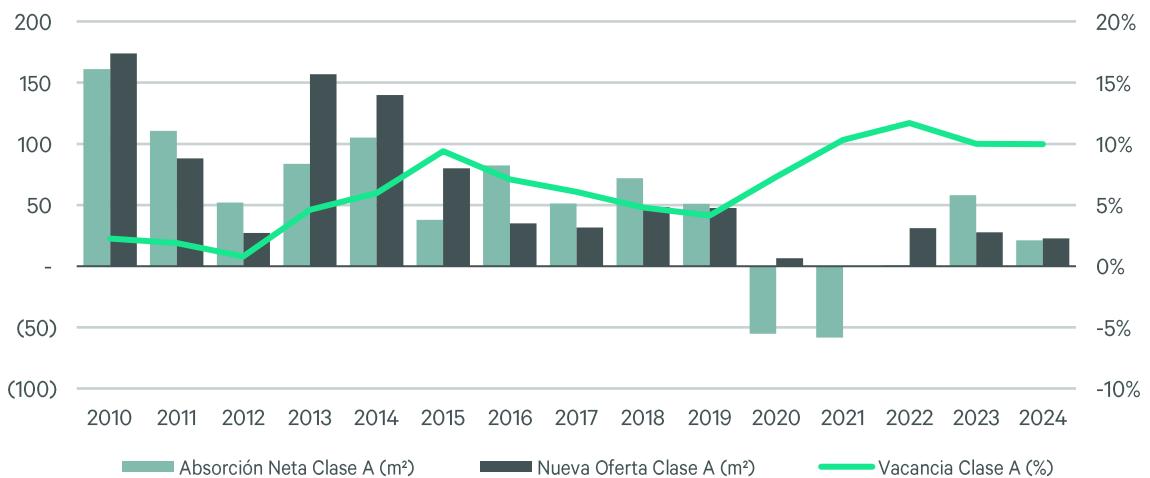
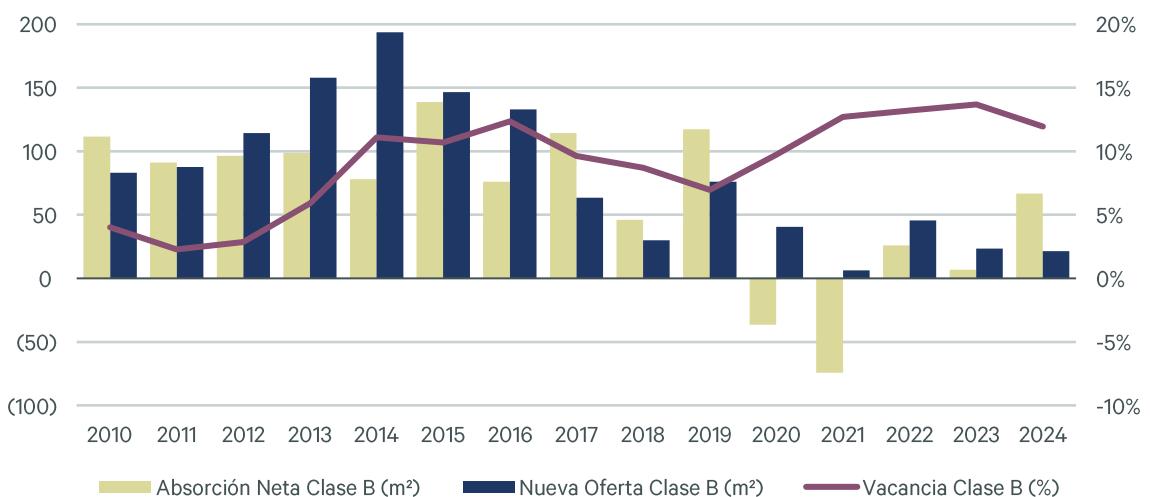


Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 4T 2024.

Valor de Arriendo Promedio

Clase A: Se observa una caída en el precio promedio ponderado clase A de un 3,49% en relación con el trimestre anterior, cerrando el año en 0,458 UF/m². El factor más incidente en la caída es la colocación de espacios en edificios nuevos, precisamente en El Golf, cuyos valores se encontraban en la cota alta de precios. Este movimiento se da en el contexto de una demanda altamente focalizada en tomar posiciones en edificios nuevos de alto estándar, lo que va en desmedro de edificios más antiguos que han ido perdiendo arrendatarios que buscan espacios de mayor eficiencia.

En consecuencia, el 54% de la vacancia de clase A se encuentra en edificios construidos antes del 2010, y en su mayoría cuentan con habilitaciones que requieren ajustes y/o demolición, factor necesario para apostar a tenants que requieren de un diseño de espacios que fomenten el retorno a la presencialidad. Esta condición ha activado una fuerte estrategia de precios por parte de los propietarios, especialmente en sectores donde los nuevos edificios están ingresando al mercado en obra gruesa. Debido a esta dinámica, todos los submercados presentaron leves bajas en sus precios con respecto al trimestre anterior.

Clase B: El precio promedio ponderado para clase B se mantiene estable, con una leve alza trimestral de 36 pb, sin embargo, al realizar una mirada anual, se observa una disminución un 1,34%, cerrando el 2024 en 0,377 UF/m².

Durante el trimestre, todos los submercados presentaron sutiles alzas, a excepción de Lo Barnechea.

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

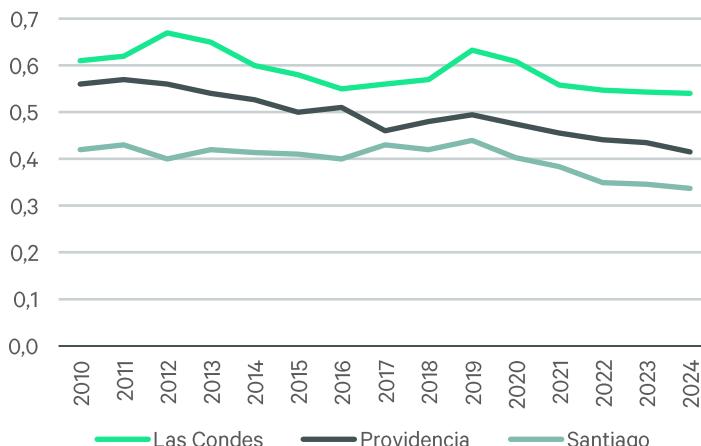


Figura 8: Valor de Arriendo Promedio Clase B (UF/m²)

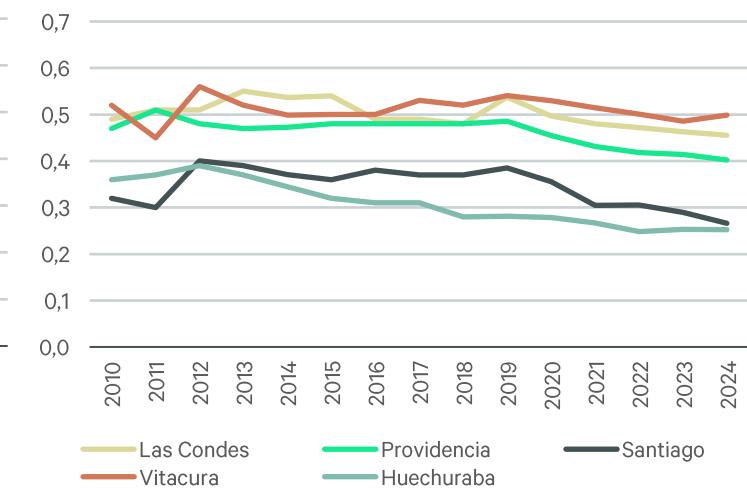
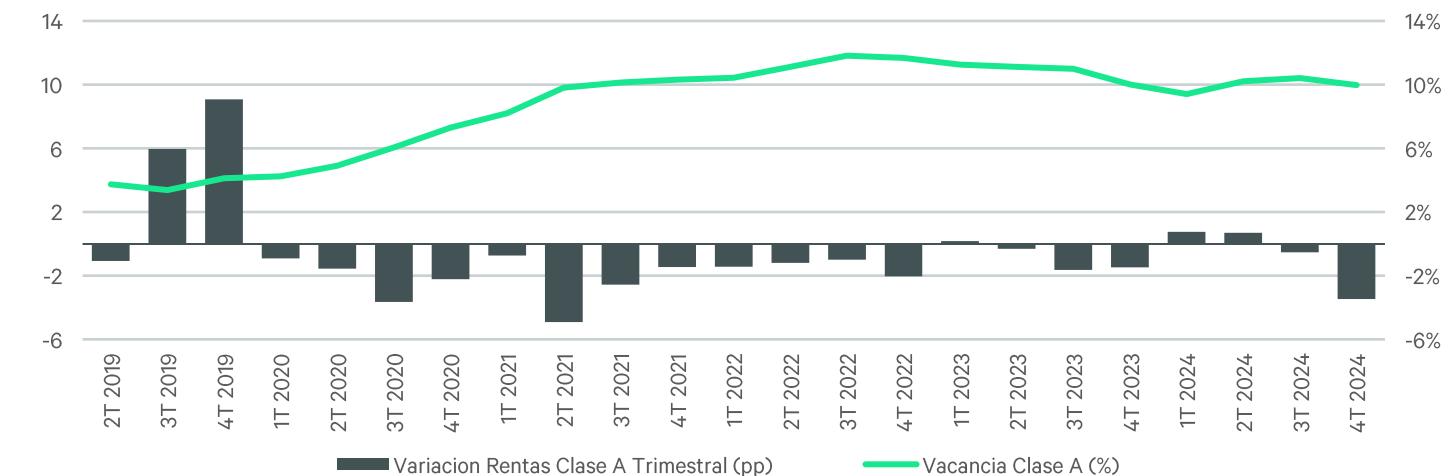
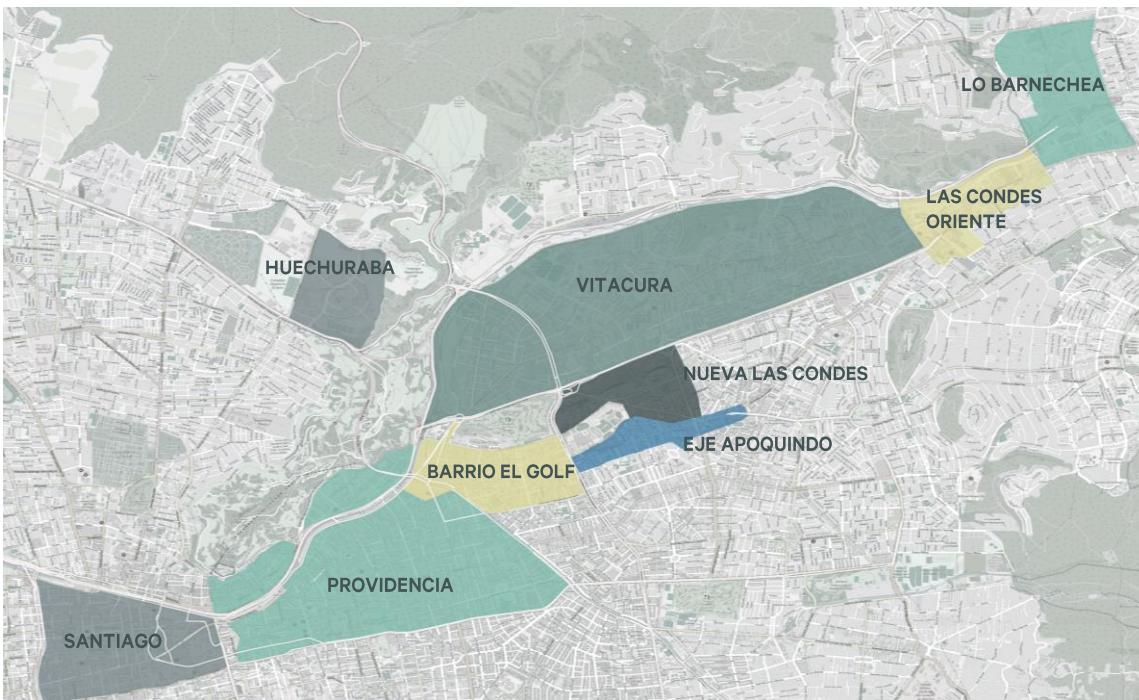


Figura 9: Variación Trimestral Precios Lista (pp) y Tasa de Vacancia Clase A (%)



Fuente: CBRE Research 4T 2024.

Plano Submercados



© Copyright 2024. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones actuales anecdóticas y basadas en evidencia de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE cree que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado a la fecha de esta presentación, están sujetas a importantes incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchos de los puntos de vista de CBRE son opiniones y/o proyecciones basadas en análisis subjetivos de CBRE de las circunstancias actuales del mercado. Otras empresas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE sean incorrectas en el futuro. CBRE no tiene obligación de actualizar sus puntos de vista aquí si sus opiniones, proyecciones, análisis o circunstancias del mercado cambian posteriormente. Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CBRE o del rendimiento de los valores de cualquier otra empresa. No debe comprar ni vender valores (de CBRE o de cualquier otra empresa) basándose en las opiniones contenidas en este documento. CBRE renuncia a toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este documento y, al ver este informe, usted renuncia a todos los reclamos contra CBRE, así como contra sus afiliados, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y representantes que surjan de la precisión, integridad, adecuación o su uso de la información aquí contenida.

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.

Para mayor información contactar a:

Ingrid Hartmann

Senior Research Manager
+56 2 2280 5470
ingrid.hartmann@cbre.com

Victoria Lanas

Research Analyst
+56 2 2280 5436
victoria.lanas@cbre.com

Natalia Barra

Research Analyst
+56 2 2562 2657
natalia.barra@cbre.com