

Offset entre nueva oferta y actividad de arriendo en sector oriente A y B dan estabilidad a la tasa de vacancia

▲ 10,42%
Vacancia Clase A

▲ 6.799 m²
Absorción Clase A

▲ 12.150 m²
Producción Clase A

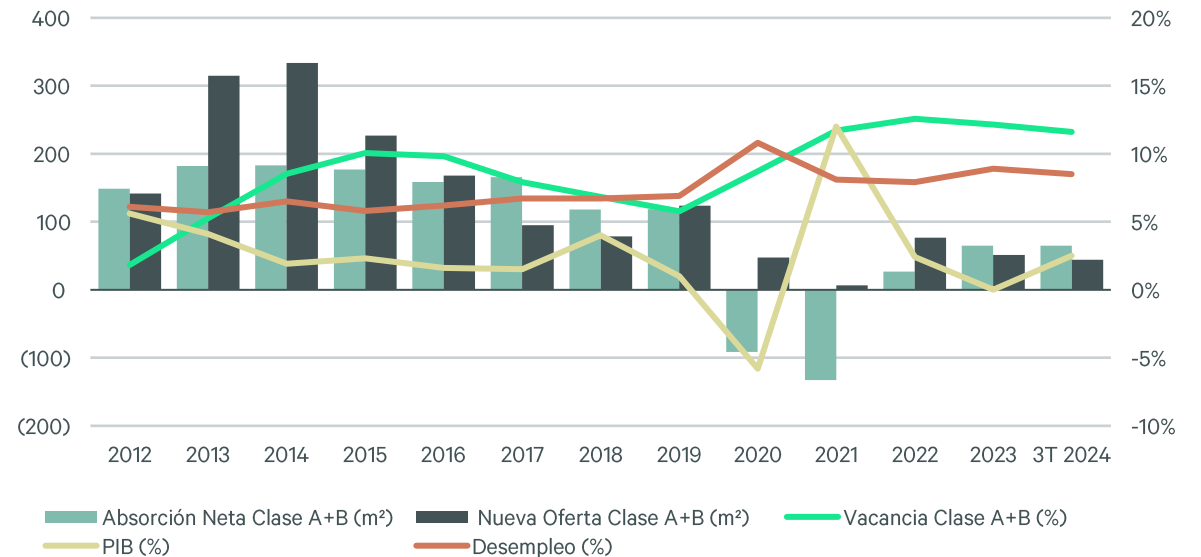
▼ 0,475 UF/m²
Arriendo Clase A

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- Después de 3 trimestres consecutivos a la baja, la tasa de vacancia general clase A+B tuvo una leve alza, alcanzando un 11,60%, equivalente a 26 puntos base superior al trimestre anterior. Clase A cierra el 3T con una tasa de vacancia de 10,42% y clase B con 12,46%.
- Aunque el rendimiento clase A fue positivo alcanzando una absorción de 6.799 m², clase B retrocedió cerrando el trimestre con 8.279 m² de absorción negativa. Sin embargo, el mercado en su totalidad mantiene una absorción positiva debido principalmente a la performance del segmento B durante la primera mitad del año.
- Providencia A y Barrio El Golf tuvieron nuevos ingresos, aumentando el inventario Clase A. Con esto, el stock de oficinas clase A+B alcanzó 4.803.278 m²
- Los precios de lista se mantienen estables, cerrando el periodo en 0,475 UF/m² en Clase A y 0,375 UF/m² en Clase B.

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



Fuente: CBRE Research, 3T 2024; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, PIB 2024 estimación BC.

Resumen Económico

Ya con miras al cierre del 2024, observamos como la volatilidad en la actividad económica mensual nos habla de la fragilidad de sus fundamentos, lo que sigue recortando el crecimiento tendencial hacia los próximos años. Si bien el sector industrial muestra una trayectoria positiva impulsada por la actividad minera, se observa debilidad en el sector comercio, lo que, desde una mirada positiva, podría ayudar en el control inflacionario.

Por su parte, el sector inmobiliario se mantiene contraído en términos de inversión, sin embargo, ya se observa un mejor ánimo en los compradores por el ajuste de tasas, lo que podría alimentar el pipeline del próximo ciclo de desarrollo. En otro escenario, en el rubro inmobiliario comercial, y especialmente el nicho de oficinas, ya adolece de los efectos de la escasez de oferta producto de la contracción de la producción de nuevos edificios, que se encuentra en uno de sus puntos más bajos de su historia.

Mercado Inmobiliario

El mercado clase A vuelve a dar señales de recuperación con 6.799 m² de absorción positiva, principalmente por el buen rendimiento que siguen teniendo los submercados El Golf y Nueva Las Condes. Providencia Clase A, por su parte, después de 2 trimestres con absorción negativa vislumbra una mejora en la actividad, impulsada principalmente por el aumento en su stock, que se espera siga creciendo. Por el contrario, Santiago Centro A es el único submercado que presenta absorción negativa y aunque la actividad de arriendo se mantiene, no logra compensar las liberaciones de espacio que han llevado a este sector a una notoria crisis, no obstante, el usuario gubernamental sigue activo en la búsqueda de nuevos espacios que, de concretarse, acentuaría la volatilidad del submercado, que cerró el tercer cuarto del año con una tasa de desocupación de 15,69%.

En Clase B, tras un destacado desempeño durante la primera mitad del año, el segmento sufre un traspie durante el Q3, registrando absorción negativa de 8.279 m², la que se concentra principalmente en la comuna de Providencia con -5.780 m², seguido por Santiago con -1.897 m². De todos modos, este retroceso no afecta el rendimiento anual. A la fecha, Clase B acumula una absorción neta anual de 52.748 m².

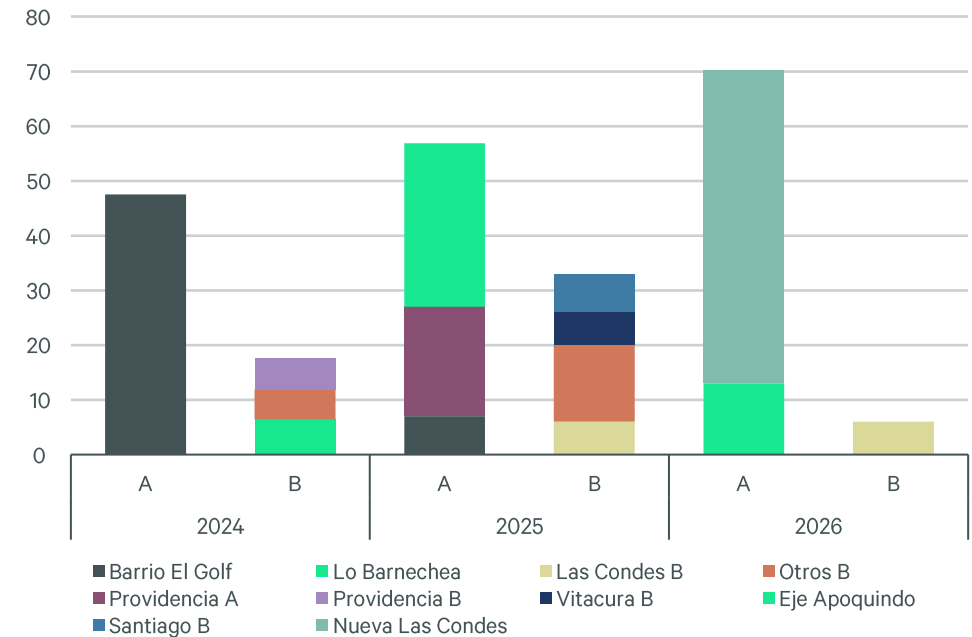
La actividad de arriendo se mantiene activa, y se registraron 55 nuevos contratos Clase A, de los cuales, 4 fueron por superficies similares o superiores a 1.000 m², principalmente en Las Condes y Santiago Centro, que además concentraron la actividad de arriendo de superficies entre 500 y 900 m² donde se identificaron 14 nuevos contratos.

Producción Futura

Se encuentran en construcción 231.403 m² de oficinas, de los cuales 174.648 m² corresponden a Clase A, equivalente a un 75% 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 2024-2026. 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 3T 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	7,84%	7.020	2.397	154.648	0,55
El Golf	851.948	9,52%	3.971	2.397	54.554	0,56
Nueva Las Condes	393.188	6,33%	2.022	-	57.131	0,54
Eje Apoquindo	232.441	4,23%	1.027	-	42.963	0,54
Providencia (A)	160.079	21,71%	1.350	9.753	20.000	0,43
Santiago Centro (A)	381.158	15,69%	(1.570)	-	0	0,35
Total Clase A	▲ 2.018.815	▲ 10,42%	▲ 6.799	▲ 12.150	▲ 174.648	▼ 0,475
Las Condes (B)	699.978	10,47%	1.644	-	12.024	0,45
Las Condes Oriente (B)	117.645	16,28%	(939)	-	0	0,39
Providencia (B)	733.610	8,72%	(5.780)	-	5.837	0,40
Santiago Centro (B)	353.552	18,73%	(1.897)	-	6.899	0,26
Vitacura (B)	301.145	12,89%	324	-	6.000	0,50
Huechuraba (B)	329.343	12,32%	866	-	0	0,25
Lo Barnechea (B)	116.195	21,06%	(359)	-	6.460	0,43
Otros (B)	132.995	15,36%	(2.138)	-	19.536	0,34
Total Clase B	▶ 2.784.462	▲ 12,46%	▼ (8.279)	▼ -	▶ 56.755	▼ 0,375
Total A+B	4.803.277	11,60%	(1.480)	12.150	231.403	0,412

Fuente: CBRE Research, 3T 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 30/09/2024 es de CLP 37.910,42 equivalentes a US\$ 42,30

Figura 4: Principales Ocupaciones 3T 2024

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m ²)
Costanera Center	El Golf	Tecnología	1.625
Conecta Costanera	Providencia A	Educación	1.000
Espacio M	Santiago Centro A	Gobierno	1.150

Nueva Oferta

Clase A: Providencia registra el ingreso de un nuevo edificio con 9.753 m² útiles de oficinas, adicionalmente, otro edificio en Barrio El Golf completó la recepción que tenía pendiente. En conjunto aumentaron en 12.150 m² el inventario clase A alcanzando 2.018.815 m².

Clase B: El segmento B no presenta nuevos ingresos, manteniendo su stock en 2.784.462 m² que corresponden al 58% del mercado de oficinas de Santiago.

Vacancia

Clase A: La tasa de vacancia total para clase A cerró el tercer trimestre del año en un 10,42%, aumentando ligeramente con respecto al trimestre anterior, con un alza de 20 puntos base, pero 58 puntos base inferior a la tasa registrada el mismo trimestre del 2023.

Las tasas de vacancia de todos los submercados de la Comuna de Las Condes bajaron, mientras que en los submercados de Santiago Centro y Providencia se mantiene la tendencia alcista, especialmente este último que alcanzó su peak histórico, superando la barrera del 20%. Esta alza significativa fue debido al ingreso de un nuevo edificio se incorpora al mercado con un bajo porcentaje de precolocación, lo que impactó fuertemente al submercado, sin embargo, aporta un producto de alta calidad constructiva que contribuye a la renovación de un submercado con stock envejecido de edificios que puedan albergar arrendatarios corporativos que valoran los atributos de la comuna.

Se destaca nuevamente el rendimiento de los submercados Nueva Las Condes y Eje Apoquindo que cerraron el trimestre con tasas de desocupación de 6,33% y 4,23% respectivamente.

Clase B: Las tasas de vacancia se mantienen estables, con mínimas variaciones, cerrado el período en 12,46%, equivalente a un alza trimestral de 30 puntos base. Donde Vitacura y Las Condes B fueron los únicos submercados que redujeron su tasa, en concordancia con la clara tendencia de los usuarios de ubicarse en submercados más consolidados del sector oriente.

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

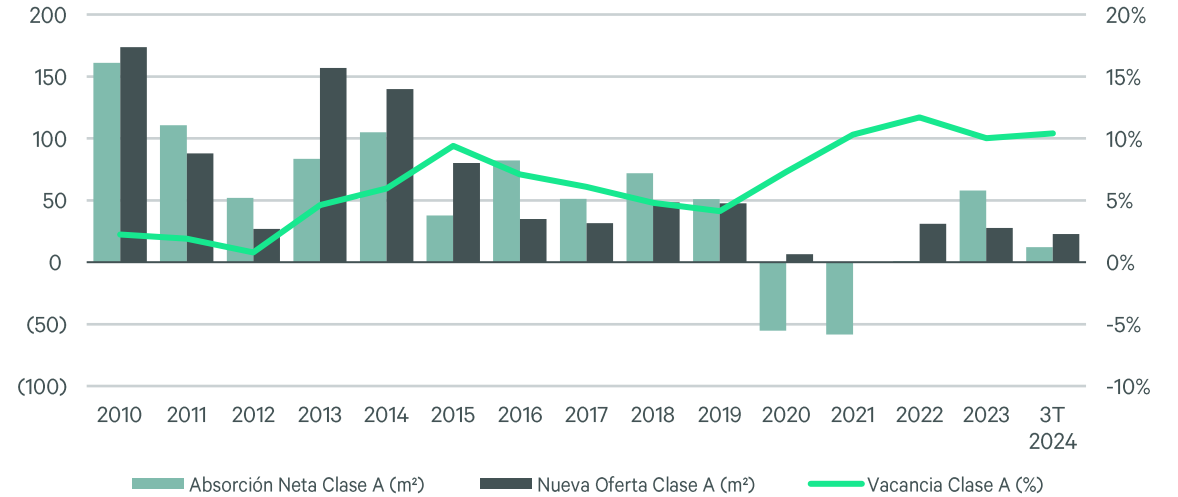
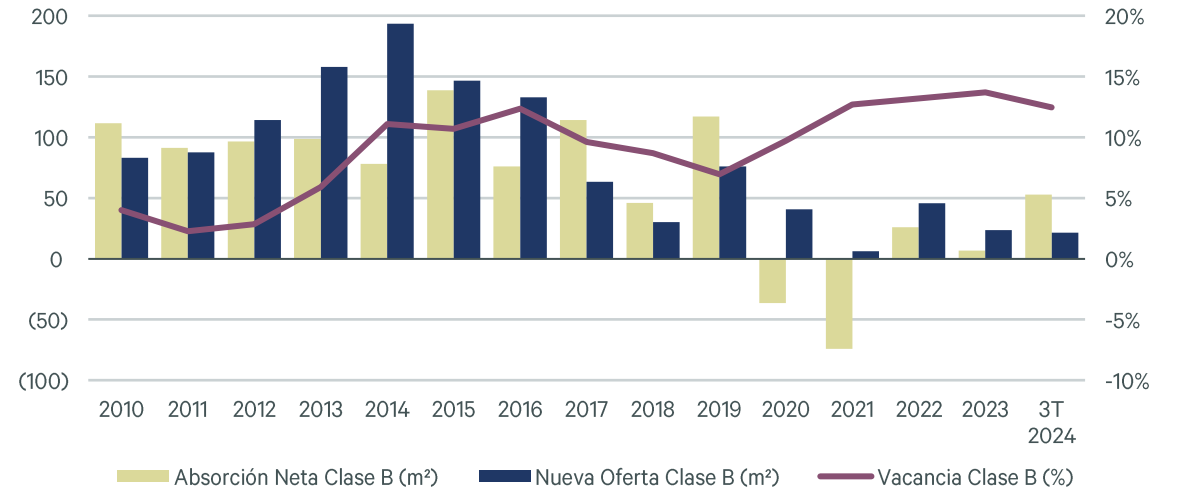


Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 3T 2024.

Valor de Arriendo Promedio

Clase A: Similar a trimestres anteriores, los precios de lista promedio Clase A presentan leves variaciones que no afectan significativamente el promedio ponderado total, quedando en 0,475 UF/m². Este ligero descenso fue debido al submercado El Golf, que registró una baja en sus valores de lista en 2 emblemáticos edificios que presentan una vacancia superior al promedio del mercado. Sin embargo, su activa velocidad de colocación ha permitido sostener los precios, con variaciones anuales positivas, aunque inferiores al 1%.

Por otro lado, Santiago Centro Clase A tuvo un leve aumento en sus precios, pero sigue empujando a la baja el valor promedio total del segmento A, que se muestra polarizado en cuanto a sus ubicaciones y donde arrendar una oficina un edificio de alta calidad, certificaciones y eficiencia energética podría costar en promedio un 37% menos en el centro de la ciudad versus en el sector oriente.

Clase B: Los precios de lista se mantienen estables, promediando 0,375 UF/m², esto debido a leves ajustes en todos los submercados, que no impactan significativamente el canon promedio ponderado del segmento. Todos los submercados presentaron bajas, a excepción de Vitacura y Otros B que evidenciaron una sutil alza que equilibró el valor promedio total.

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

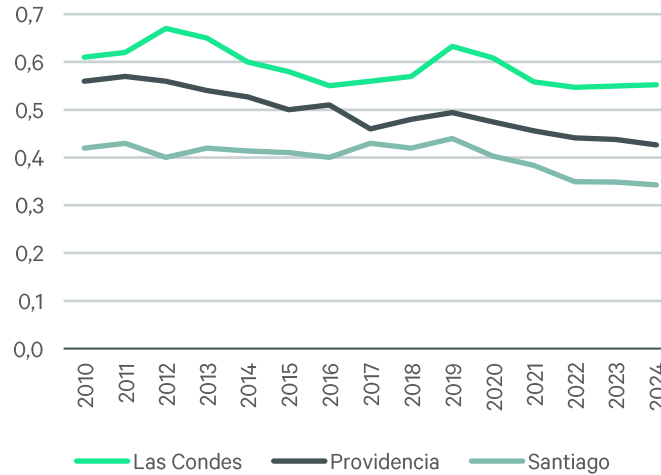


Figura 8: Valor de Arriendo Promedio **Clase B** (UF/m²)

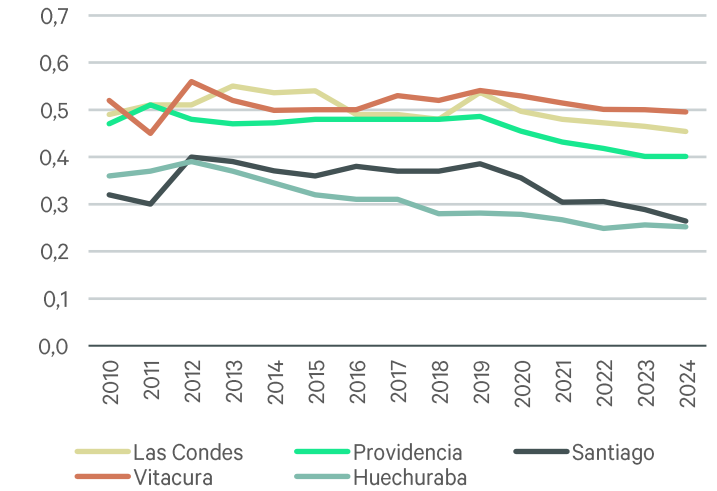
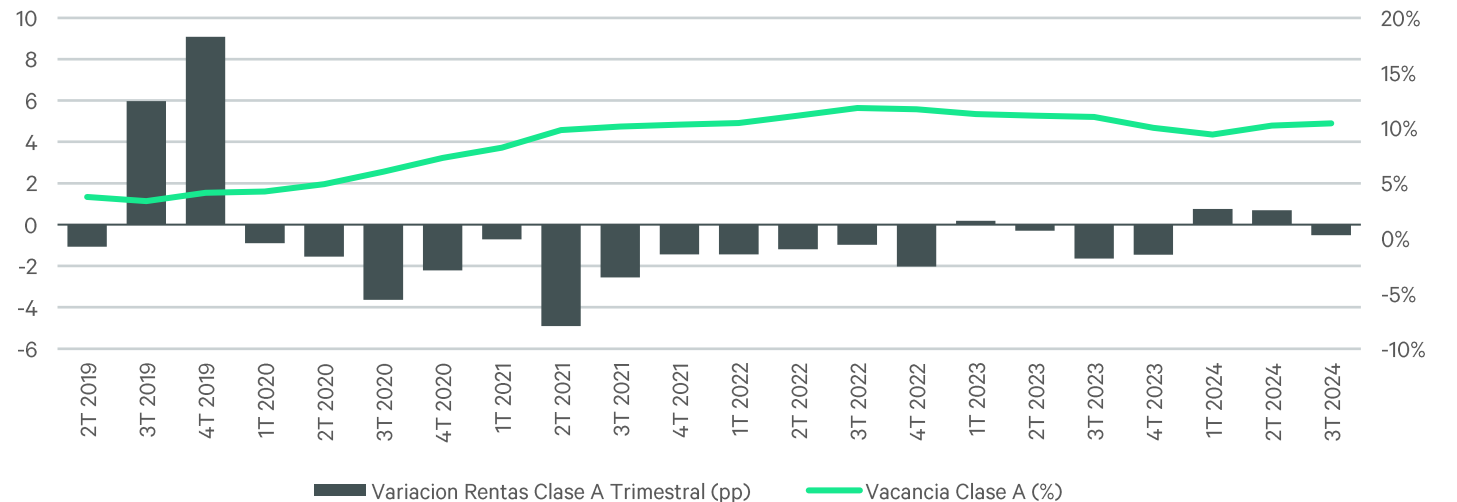
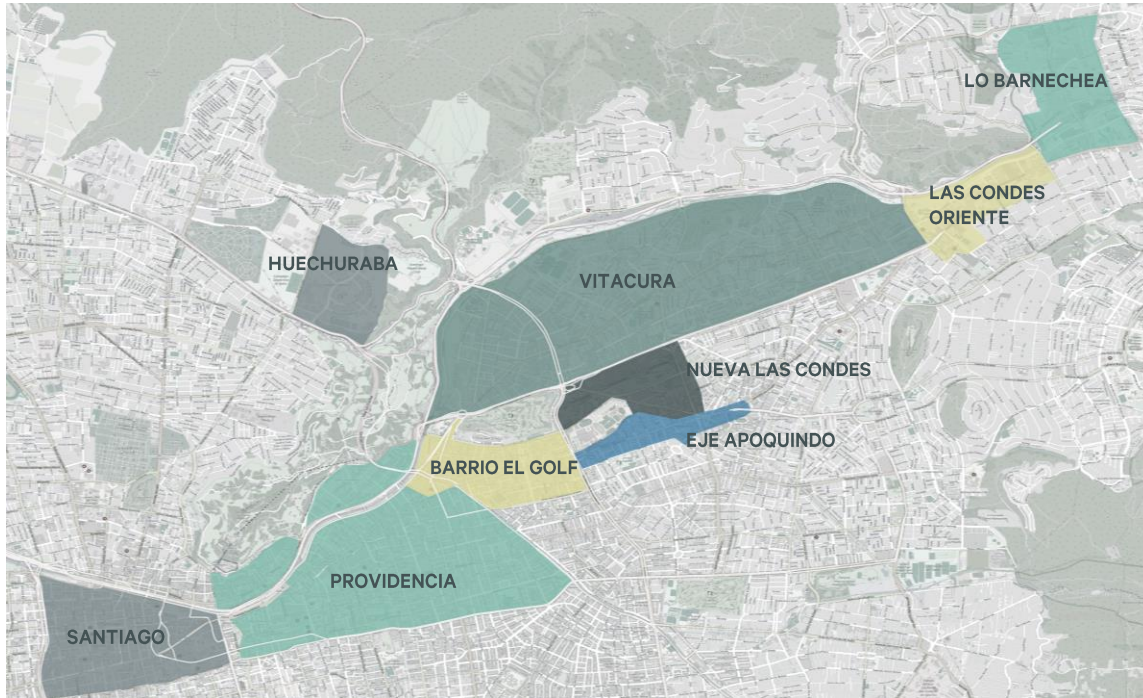


Figura 9: Variación Trimestral Precios Lista (pp) y Tasa de Vacancia **Clase A** (%)



Fuente: CBRE Research 3T 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 Lanás

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

Natalia Barra

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