Clase A se recupera con un balance positivo cerca de 40.000 m² de absorción neta acumulada en 2023

▼ 11,00%
Vacancia Clase A

▲ 4.013 M²
Absorción Clase A

▲ 1.596 M²
Producción Clase A

▼ 0,477 UF/M²
Arriendo Clase A

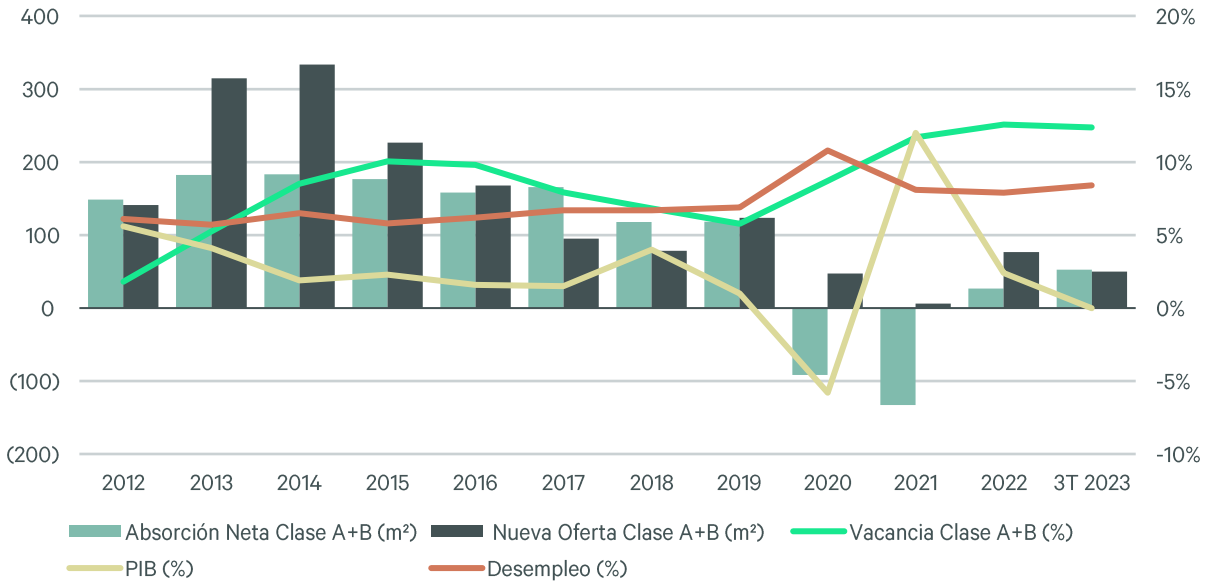
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- El 3T de 2023 cierra con una tasa de Vacancia Clase A+B de 12,37%, 40 puntos base por sobre el periodo anterior.
- Se registra absorción de 4.013 m² para Clase A y -2.134 m² para Clase B, sumando un total trimestral A+B de 1.879 m².
- Se registra el ingreso parcial de 1.596 m² en Clase A de Barrio El Golf, y 2 nuevos edificios en Clase B que suman 23.535 m².
- Los precios de lista Clase A y B registran variaciones menores, cerrando el periodo en 0,477 UF/m² en Clase A y 0,38 UF/m² en Clase B.

Ya con miras al cierre del año, observamos un mercado polarizado entre submercados, con zonas que superan el 15% y otras que ya están bajo el 9%, lo que revela tanto el movimiento de arrendatarios hacia un mejor estándar o a la creación de nueva demanda principalmente de rubros asociados a Energía, Minería y Legal.

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



Fuente: CBRE Research, 3T 2023; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, PIB 2023 estimación BC.

© 2023 CBRE, INC.

Resumen Económico

El tercer trimestre del año sigue dando señales de una economía debilitada y los analistas ajustan a la baja las proyecciones de crecimiento para el 2023, lo que podría motivar una nueva baja de las tasas de política monetaria en la próxima reunión de consejeros del Banco Central. Esto sin duda inyectaría algo de dinamismo y un mayor incentivo a la inversión. En el entorno político, ya se comienzan a afianzar posiciones en relación al futuro del proceso constitucional y la opción "A favor" iría ganando fuerza de la mano del cierre del borrador de nueva constitución, pero no lo suficiente para pronosticar un resultado, sin embargo, el mercado anticipa que dicha opción aportaría al ambiente de inversión en términos de ofrecer al mercado reglas claras sobre las cuales evaluar.

Mercado Inmobiliario

A partir de la recuperación del mercado registrada desde mediados del 2022, las tasas de vacancia sin duda han mostrado mejorías, pero quizás no a la velocidad esperada. Los números agregados nos muestran un estancamiento de la tasa de vacancia en el 11% en Clase A y una continua alza en Clase B que cierra el trimestre en un 13,37%, lo que habla de un mercado polarizado entre submercados. Por una parte, Santiago Centro continúa arrastrando al alza al indicador, pero, por el contrario, los submercados de Las Condes muestran una saludable actividad de arriendo que logra llevar a la disponibilidad de la comuna a un 8,87% en Clase A, lo que ya da señales de una mayor contracción de la oferta disponible de cara al cierre del 2023. A la fecha, solo 13 edificios de Las Condes A cuentan con disponibilidad superior a 3.000 m², lo que se hace relevante al observar el crecimiento del volumen de operaciones de mayor escala. En Clase A+B, solo para este trimestre se contabilizan 12 nuevos contratos sobre 1.000 m² y el año ya acumula al menos 24, cifra superior a todo lo registrado el 2022. Esto se suma a un acotado pipeline, lo que enraizaría la tendencia a la baja de la disponibilidad, y que en el mediano plazo ejercería una influencia positiva en los submercados que han se han mostrado con bajo rendimiento en los últimos años.

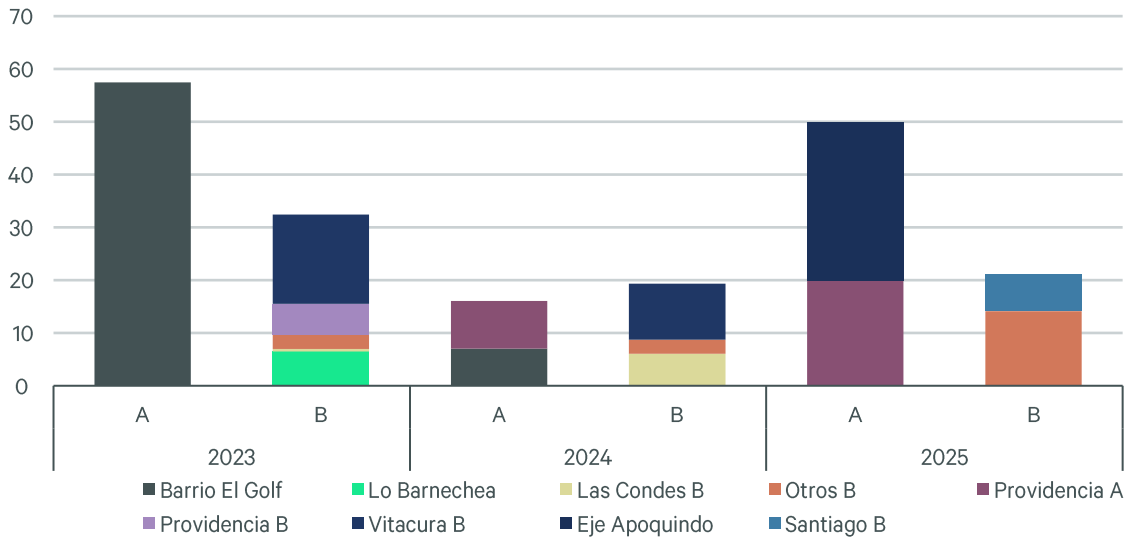
Por lo pronto, y ya más cercano al cierre del año, es importante comenzar a poner en perspectiva los indicadores, dentro de los que destaca la absorción neta acumulada del 2023 que al 3T suma cerca de 40.000 m² para el mercado Clase A, volumen que ya sería comparable a años más típicos del mercado local.

Producción Futura

Actualmente en el mercado de oficinas A+B se encuentran en construcción 196.127 m², de los cuales el 63% corresponden a Clase A y se ubican en los submercados de Barrio El Golf, Eje Apoquindo y Providencia.

Por su parte, el segmento B contabiliza 72.739 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 3T 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.

© 2023 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)	1.464.620	8,9	12.691	1.596	94.325	0,55
El Golf	838.991	10,1	8.092	1.596	64.418	0,55
Nueva Las Condes	393.188	7,9	8.241	-	-	0,55
Eje Apoquindo	232.441	6,1	(3.642)	-	29.907	0,53
Providencia (A)	150.326	15,9	(1.863)	-	29.063	0,44
Santiago Centro (A)	381.158	17,2	(6.814)	-	-	0,35
Total Clase A	**1.996.105**	**11,0**	**4.013**	**1.596**	**123.388**	**0,48**
Las Condes (B)	695.983	11,0	(2.294)	10.968	6.512	0,47
Las Condes Oriente (B)	117.645	13,8	(155)	-	-	0,42
Providencia (B)	733.610	9,3	(5.291)	-	5.837	0,40
Santiago Centro (B)	353.552	18,1	210	-	6.899	0,29
Vitacura (B)	283.750	12,5	85	-	27.496	0,50
Huechuraba (B)	329.343	18,5	(525)	-	-	0,26
Lo Barnechea (B)	116.195	23,6	5.255	12.567	6.460	0,43
Otros (B)	132.995	15,0	582	-	19.536	0,33
Total Clase B	**2.763.072**	**13,37**	**(2.134)**	**23.535**	**72.739**	**0,38**

Fuente: CBRE Research, 3T 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 30.09.2023 es de CLP 36.197,53 equivalentes a US$ 40,03.

Figura 4: Principales Ocupaciones 3T 2023

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m^2)
Nueva Apoquindo	Eje Apoquindo	Minería	3.920
Costanera Center	Barrio El Golf	Minería	2.700
Nueva Córdova	Nueva Las Condes	Financiero	1.400

© 2023 CBRE, INC.

Nueva Oferta

Clase A: Se registra el ingreso de una nueva etapa menor de un proyecto en Barrio El Golf por 1.596 m², con lo que el inventario total Clase A asciende a 1.996.105 m², el que está mayormente concentrado en Barrio El Golf que mantiene el liderazgo de participación con un 42%.

Clase B: Tras un año sin nuevos proyectos, se registra el ingreso de 2 nuevos edificios al segmento B que suman al stock un total de 25.535 m² en las comunas de Las Condes y Lo Barnechea. Al cierre del trimestre el inventario Clase B acumula 2.763.072 m², liderado por la comuna de Providencia con un 27% y Las Condes con un 25%.

Vacancia

Clase A: El tercer trimestre cierra con una disponibilidad del 11%, una disminución trimestral de 13 puntos base y anual de 82 pb. Esta cuarta baja consecutiva refuerza la tendencia registrada desde mediados del 2022, que, si bien a grandes rasgos se observa menor en términos agregados, en la apertura por submercado se revela el positivo movimiento registrado en la zona oriente, con la comuna de Las Condes (A) cada vez más cerca de rangos saludables con una tasa del 8,9%. Sin embargo, dado el fuerte efecto que sigue teniendo la desocupación de espacios y que impide que la tasa de vacancia refleje la magnitud de la actividad de arriendo, es importante leer el mercado desde la absorción bruta, que para el 3T acumula aproximadamente 35.000 m² de nuevos arriendos solamente en Clase A.

Clase B: Los nuevos proyectos que ingresan al mercado registran tasas de vacancia entre 40% y 70% generando un efecto en la tasa del segmento B, que cierra el trimestre con una disponibilidad de 13,37%, 78 pb por sobre el trimestre anterior. Las mayores variaciones se registran en Las Condes (Vacancia 11%) y Lo Barnechea (Vacancia 23,6%) que aumentan su tasa en 1,6 y 4,2 puntos porcentuales respectivamente. De todos modos, el alza está encasillada en dichos proyectos que están orientados a venta para usuario final, mientras que la actividad de arriendo se mantiene constante con variaciones menores en la disponibilidad del resto de los submercados.

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

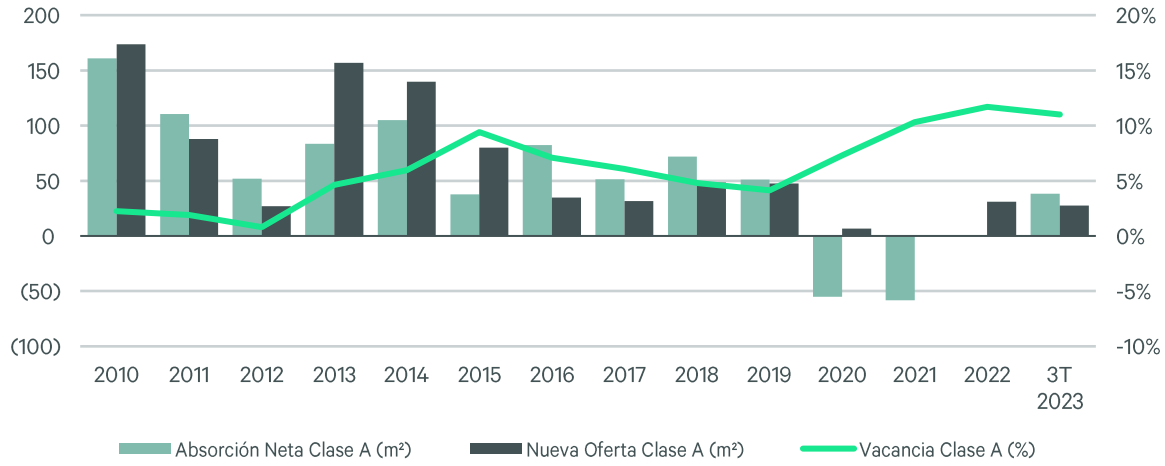
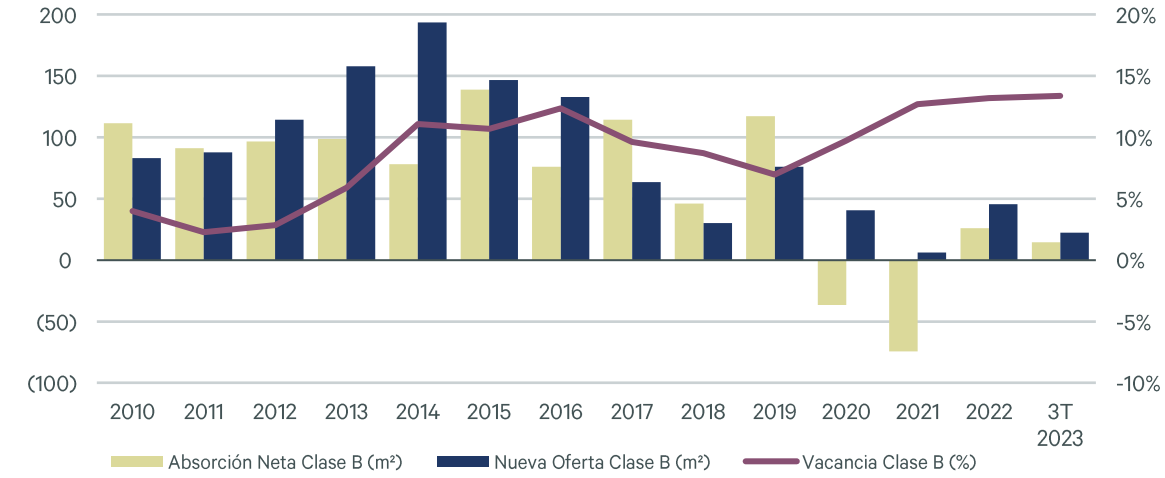


Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 3T 2023.

© 2023 CBRE, INC.

Valor de Arriendo Promedio

Clase A

La baja en la tasa de vacancia comienza a mostrar efectos en los precios de lista, que, si bien para el 3T registra una disminución de 1,64% trimestral con un promedio ponderado de 0,477 UF/m² para todo el mercado Clase A, en la apertura por submercado se observa como los submercados de Las Condes ya dan indicios del fin del ciclo contractivo de los precios, con Eje Apoquindo (0,53 UF/m²) y Barrio El Golf (0,55 UF/m²), protagonizando con alzas en sus valores lista, que si bien son menores, ya se observa como una tendencia más permanente y que ganaría tracción de la mano con la continuidad de la disminución de la vacancia.

Clase B

La estabilidad en los precios sigue marcando la tendencia del segmento B, que cierra el trimestre con un promedio ponderado de 0,38 UF/m², un 1,1% por sobre el trimestre anterior, siendo la comuna de Lo Barnechea la más incidente en el alza, lo que podría ser circunstancial producto de la nueva oferta, la que más probablemente se ajustará como medida de control de la alta tasa de vacancia de la zona que cierra el trimestre con un 24%.

Por otro lado, en la revisión anual, se observa un retroceso de un 2,1% en los precios lista, con la mayor incidencia situada en el submercado de Santiago Centro, que retrocede 7% en comparación al mismo periodo del 2022 con un índice promedio ponderado de 0,289 UF/m².

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

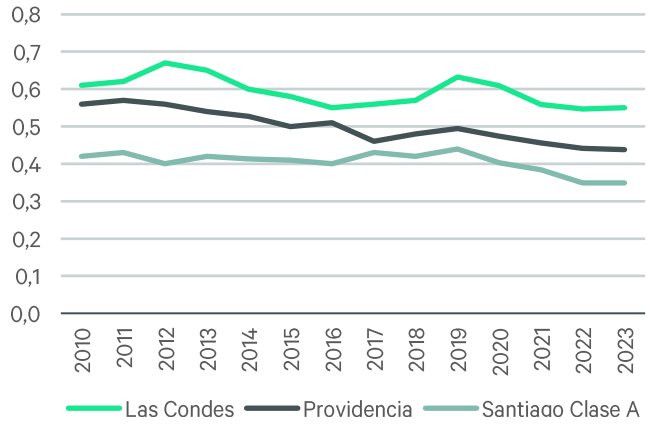


Figura 8: Valor de Arriendo Promedio **Clase B** (UF/m²)

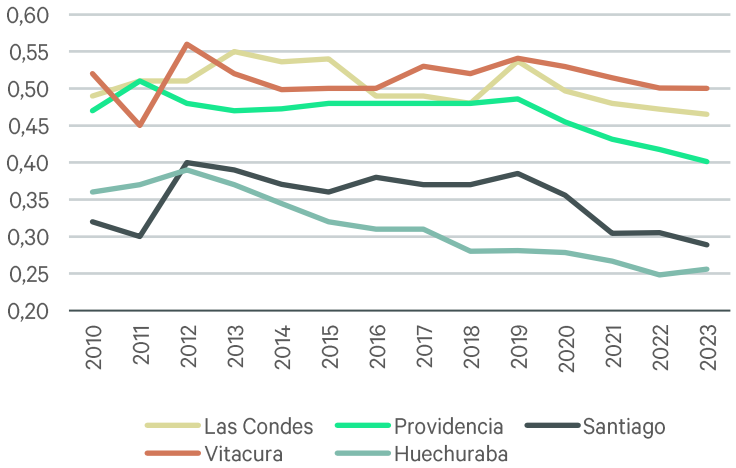
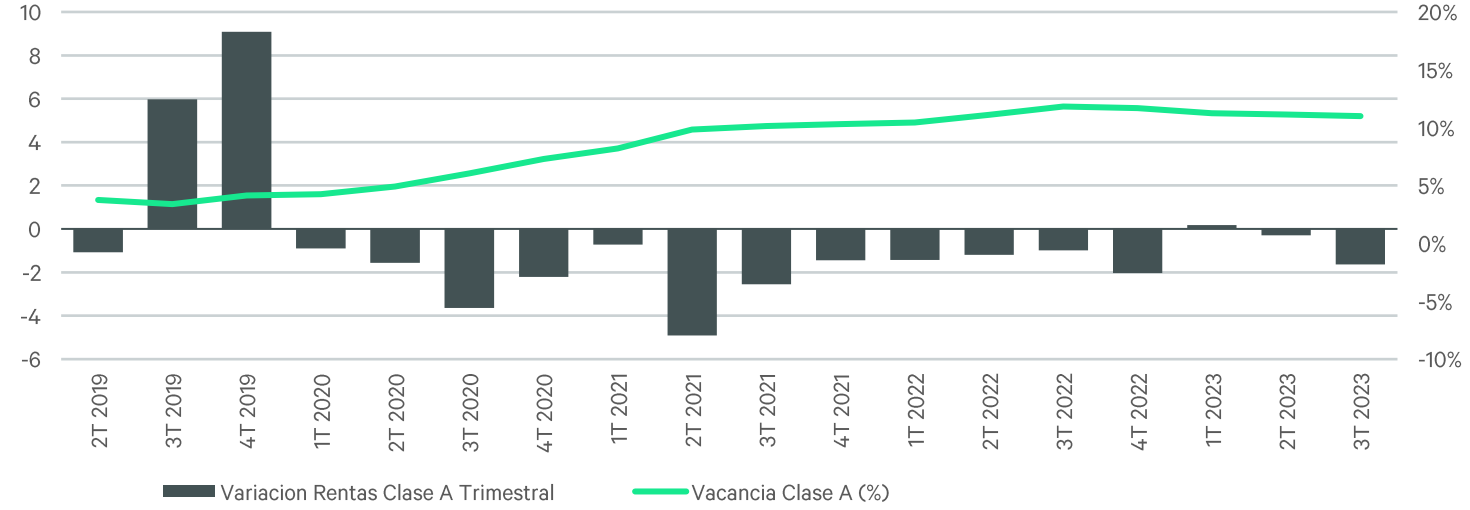


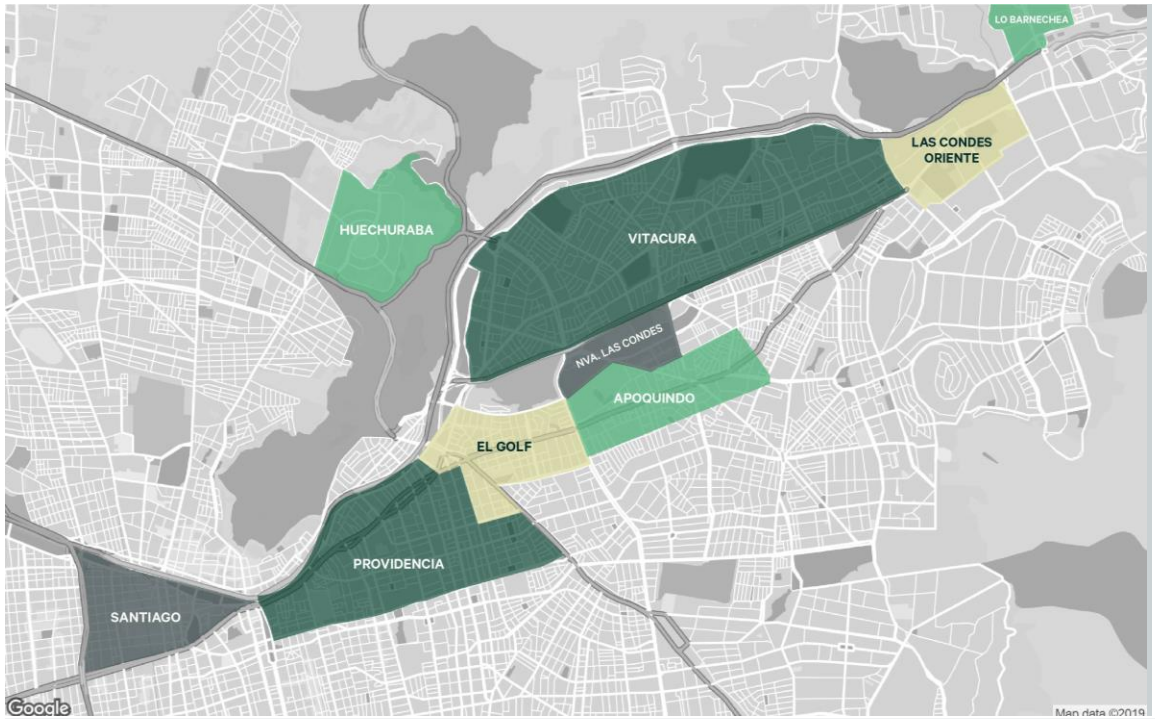
Figura 9: Variación Trimestral Precios Lista (pp) y Tasa de Vacancia **Clase A**



Fuente: CBRE Research 3T 2023.

© 2023 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

Victoria Lanas
Research Analyst
+56 2 2280 5436
victoria.lanas@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.