

Retorno del arrendatario corporativo al mercado Clase A y Gobierno se mantiene activo en Santiago Centro

▼ 10,01%

Vacancia Clase A

▲ 19.825 M²

Absorción Clase A

▼ 0 M²

Producción Clase A

▼ 0,470 UF/M²

Arriendo Clase A

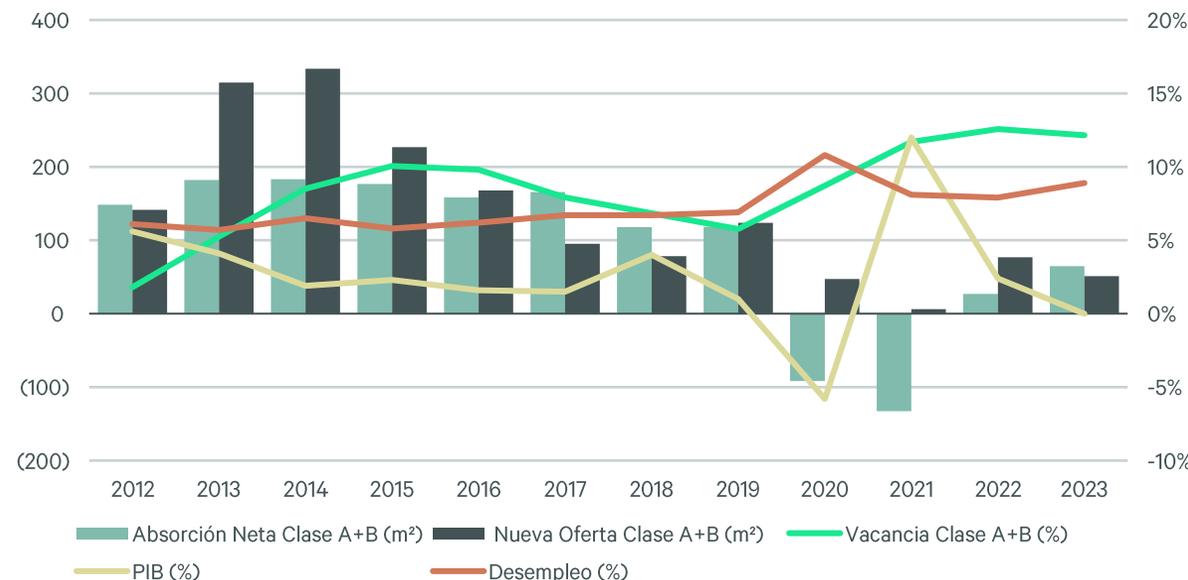
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- El 4T de 2023 cierra con una tasa de Vacancia Clase A+B de 12,15%, 23 puntos base por sobre el periodo anterior.
- Se registra absorción de 19.825 m² para Clase A y -8.969 m² para Clase B, sumando un total trimestral A+B de 10.855 m².
- No ingresan nuevos proyectos al mercado A+B con lo que el stock se mantiene en 4.759177 m².
- Los precios de lista Clase A y B registran variaciones menores, cerrando el periodo en 0,470 UF/m² en Clase A y 0,382 UF/m² en Clase B.

El 2023 marca un hito en términos de la recuperación del mercado y sus indicadores de absorción y vacancia son reflejo de la positiva actividad de arriendo, en la que se destaca el retorno del mundo corporativo al mercado, que cierra al menos 16 contratos por sobre 1.000 m² solamente en el último trimestre del año.

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



Fuente: CBRE Research, 4T 2023; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, PIB 2023 estimación BC.

Resumen Económico

La economía local sigue en la senda de la recuperación y tras un largo periodo logra controlar la inflación, que cierra el 2023 en un 3,9%, indicador que motivaría a continuar en la trayectoria expansiva de la política monetaria de cara al 2024. Con esto, el regulador se muestra más auspicioso en su proyección de crecimiento, aunque los riesgos geopolíticos globales siguen siendo una de las principales amenazas de una economía abierta como la chilena que depende, en gran medida, de los socios comerciales del hemisferio norte, que, a pesar de los conflictos vigentes, mantienen perspectivas positivas para EEUU y China. Este contexto sin duda sería una influencia positiva en el mercado local, y que se debería reflejar en la necesaria mejoría de la disponibilidad de capital y financiamiento.

Mercado Inmobiliario

El 2023 sin duda se observa como un año de retorno a la normalidad en términos de la actividad de arriendo y el constante retroceso en las tasas de vacancia en Clase A, lo que es sustentado por una absorción neta de 58.000 m², valor similar al promedio de los 3 años inmediatamente anteriores a la pandemia. Si bien el periodo 2021-2022 también registró caídas en la vacancia, ciertamente el 2023 marca una diferencia relevante en el tipo de usuario y vemos cómo el arrendatario corporativo vuelve al mercado, que de acuerdo al catastro de CBRE, cierran al menos 45 contratos superiores a 1.000 m² durante el 2023.

Esta actividad lleva al mercado a registrar tasas de vacancia cada vez más cerca de los rangos de equilibrio, con los submercados más importantes como Barrio El Golf, Nueva Las Condes y Eje Apoquindo a tasas de un dígito de 9%, 7% y 5% respectivamente, lo que es reflejo de una demanda que sigue focalizada en tomar espacios en ubicaciones premium y en edificios de alto estándar. Esto se constata al revisar la proporción de la absorción neta anual por clase, donde Clase A acumula el 90% de toda la absorción del 2023.

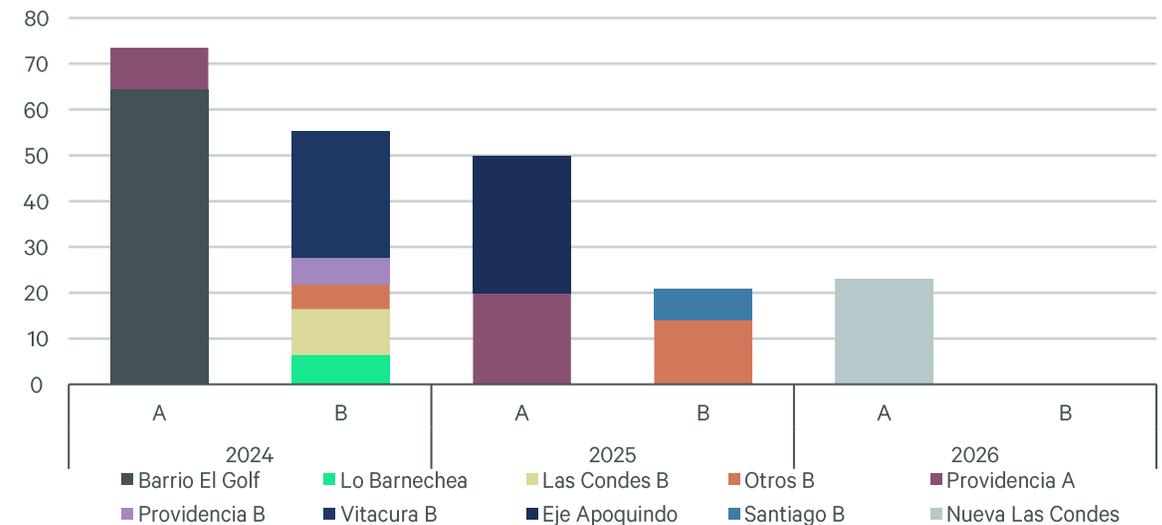
De cara al 2024, se proyecta continuidad en la reducción de la vacancia que iría de la mano de un natural ajuste al alza en los precios de lista. Este movimiento podría llevar al mercado a mayor dificultad para encontrar disponibilidad de espacio para usuarios corporativos que requieren de espacios de una mayor escala.

Producción Futura

Se encuentran en construcción un total de 222.000 m² para el mercado A+B, un 66% concentrados en edificios Clase A en los submercados de Nueva Las Condes, Eje Apoquindo y Providencia.

Por su parte, el segmento B no repunta en términos de la aprobación de nuevos permisos de edificación, actividad que se ha mantenido contraída por un largo periodo. Actualmente, un 34% de los proyectos en construcción corresponden a Clase B y se ubican en variadas comunas de la capital como Santiago, La Reina, Providencia, Las Condes y Vitacura, zona que se mantiene activa en el desarrollo de proyectos con el claro incentivo de la nueva línea de metro.

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



Fuente: CBRE Research 4T 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.

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	7,95	13.492	-	117.325	0,54
El Golf	838.991	9,20	7.401	-	64.418	0,55
Nueva Las Condes	393.188	7,04	3.463	-	23.000	0,54
Eje Apoquindo	232.441	5,00	2.627	-	29.907	0,53
Providencia (A)	150.326	14,29	2.451	-	29.063	0,43
Santiago Centro (A)	381.158	16,23	3.882	-	-	0,35
Total Clase A	1.996.105	10,01	19.825	-	146.388	0,47
Las Condes (B)	695.983	11,76	(5.005)	-	10.007	0,46
Las Condes Oriente (B)	117.645	14,08	(277)	-	-	0,42
Providencia (B)	733.610	10,24	(6.659)	-	5.837	0,41
Santiago Centro (B)	353.552	17,32	2.885	-	6.899	0,29
Vitacura (B)	283.750	12,25	646	-	27.496	0,49
Huechuraba (B)	329.343	18,60	(428)	-	-	0,25
Lo Barnechea (B)	116.195	23,34	280	-	6.460	0,43
Otros (B)	132.995	15,32	(412)	-	19.536	0,32
Total Clase B	2.763.072	13,69	(8.969)	-	76.234	0,38

Fuente: CBRE Research, 4T 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 31.12.2023 es de CLP 36.197,53 equivalentes a US\$ 41,59.

Figura 4: Principales Ocupaciones 4T 2023

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m ²)
Titanium La Portada	Barrio El Golf	Consultoría	6.000
Plaza Constitución	Santiago A	Gobierno	3.500
Titanium La Portada	Barrio El Golf	Tabaco	2.000

Nueva Oferta

Clase A: Durante el último trimestre del año no ingresan nuevos proyectos al mercado y el inventario monitoreado por CBRE se mantiene en 1.996.105 m². La nueva oferta del 2023 acumula 27.622 m² en Barrio El Golf y sigue manteniendo su protagonismo con un 42% del stock total Clase A, seguido por Nueva Las Condes con un 18% y Santiago Centro con un 19%.

Clase B: Del mismo modo, tampoco se registra ingreso de proyectos en el segmento B y el inventario suma un total de 2.763.072 m², con una producción anual de 23.535 m² en las comunas de Las Condes y Lo Barnechea. Si bien la distribución territorial de los proyectos es más diversa, se observa un fuerte protagonismo de Las Condes y Providencia, que entre ambas suman una participación de mercado del 52%.

Vacancia

Clase A: Tras dos años y medio, finalmente el mercado de oficinas Clase A rompe la barrera del 11% y registra la caída más grande desde que el mercado comenzó a recuperarse. La tasa de vacancia cierra el año en 10,01%, 99 puntos base por debajo del trimestre anterior y 168 pb al compararlo con el cierre del 2022. La demanda se mantiene activa y el 4T2023 registra una absorción neta de 19.825 m², acumulando 58.011 m² en el 2023, valor cercano al promedio de 3 años previos a la pandemia, dando luces de que el mercado ya incorporó los nuevos esquemas de trabajo y retorna a volúmenes de demanda más típicos para el mercado local, la que por lo pronto se mantiene enfocada en activos premium en la zona oriente de la capital, logrando llevar la vacancia de la comuna de Las Condes a un 7,95%.

Clase B: Por otro lado, el segmento B sigue sufriendo los efectos de una demanda con una clara preferencia a activos nuevos y cierra el año con una tasa de vacancia al alza del 13,69%, 32 puntos base por sobre el trimestre anterior y 49 por sobre el 2022. De cara al 2024, sería esperable que la continua baja en la vacancia de Clase A comience a influir positivamente en Clase B, especialmente en las zonas de Las Condes y Providencia.

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

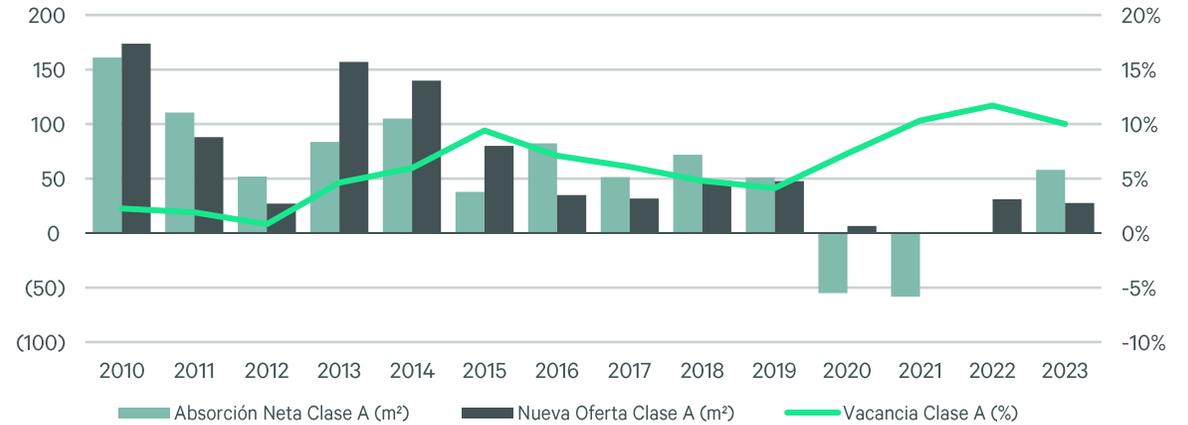
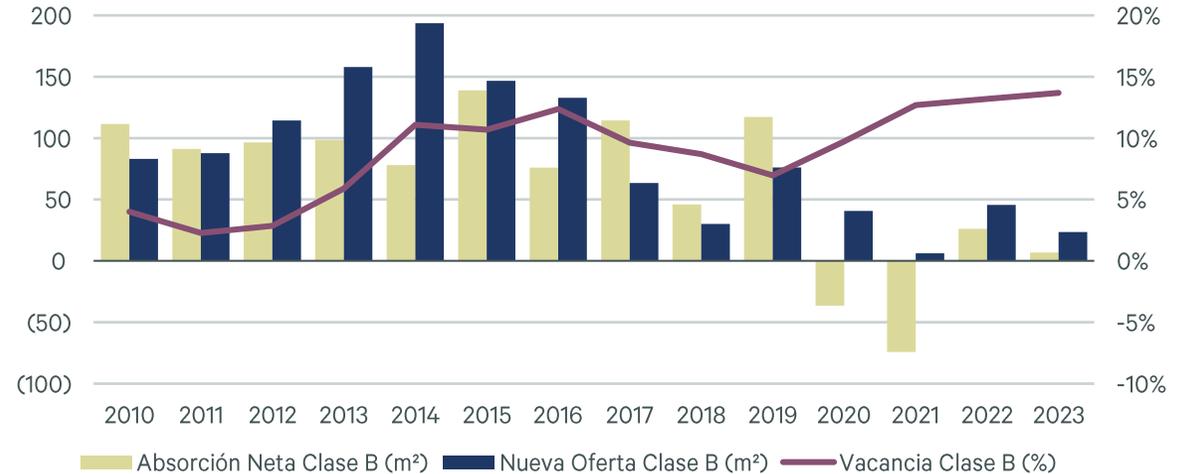


Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 4T 2023.

Valor de Arriendo Promedio

Clase A

En términos agregados, los precios de lista continúan a la baja y el mercado Clase A cierra el año con un promedio ponderado de 0,47 UF/m², un 1,5% por debajo del trimestre anterior y un 3,2% menos que el 2022. Sin embargo, esta disminución agregada es en cierta medida atribuible a que la mayoría de las tomas de superficie fue en edificios que presentaban valores de arriendo más altos, principalmente por su alta calidad, certificaciones y modernidad. Esa demanda hace que esas oficinas desaparezcan del mercado, dejando en el stock oficinas con estándar menor y en consecuencia con menores precios, empujando los precios promedio a la baja.

Clase B

Por su parte, el mercado Clase B cierra el año con un precio de lista promedio ponderado de 0,38 UF/m², levemente por debajo del trimestre anterior y del año 2022. Sin embargo, en la apertura por submercados observamos cambios asociados a la menor disponibilidad general de oficinas de plantas de mayor superficie, lo que produce cierta especulación de precios en esa nueva vacancia. Esto se ve reflejado puntualmente en la comuna de Providencia, donde solo unos pocos edificios cuentan con esta característica, lo que lleva a los precios asking a repuntar, aumentando un 3,22%. Por otro lado, en el submercado de Santiago Centro, se observa un estancamiento en los precios, registrando movimientos menores durante el año, pero que en el acumulado anual muestra una caída de 5,3% anual y de 25% al compararlo con el inicio de la pandemia en el 1T 2020.

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

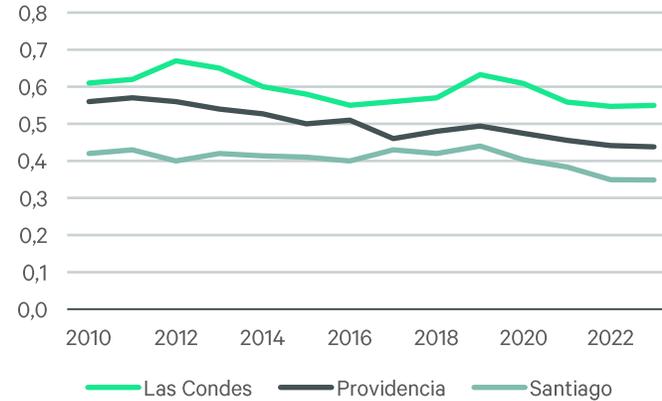


Figura 8: Valor de Arriendo Promedio **Clase B** (UF/m²)

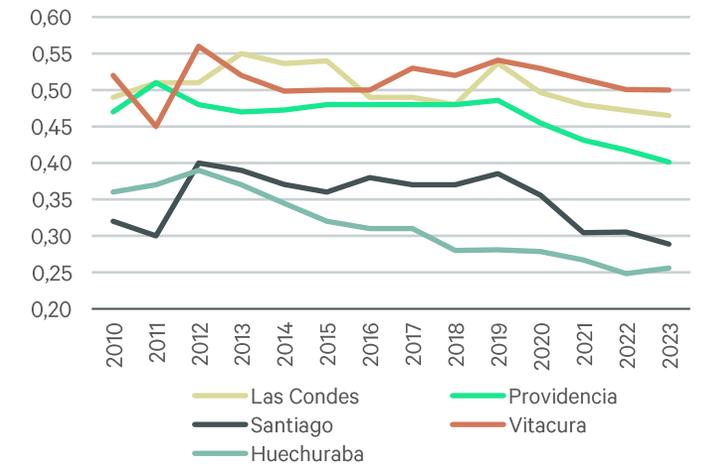
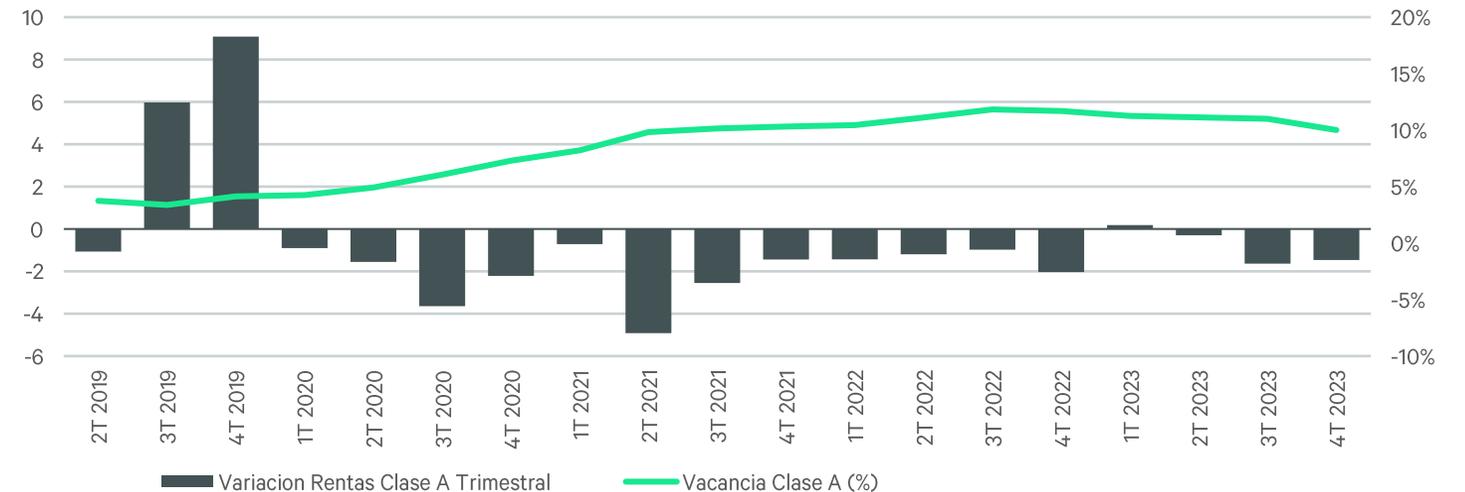
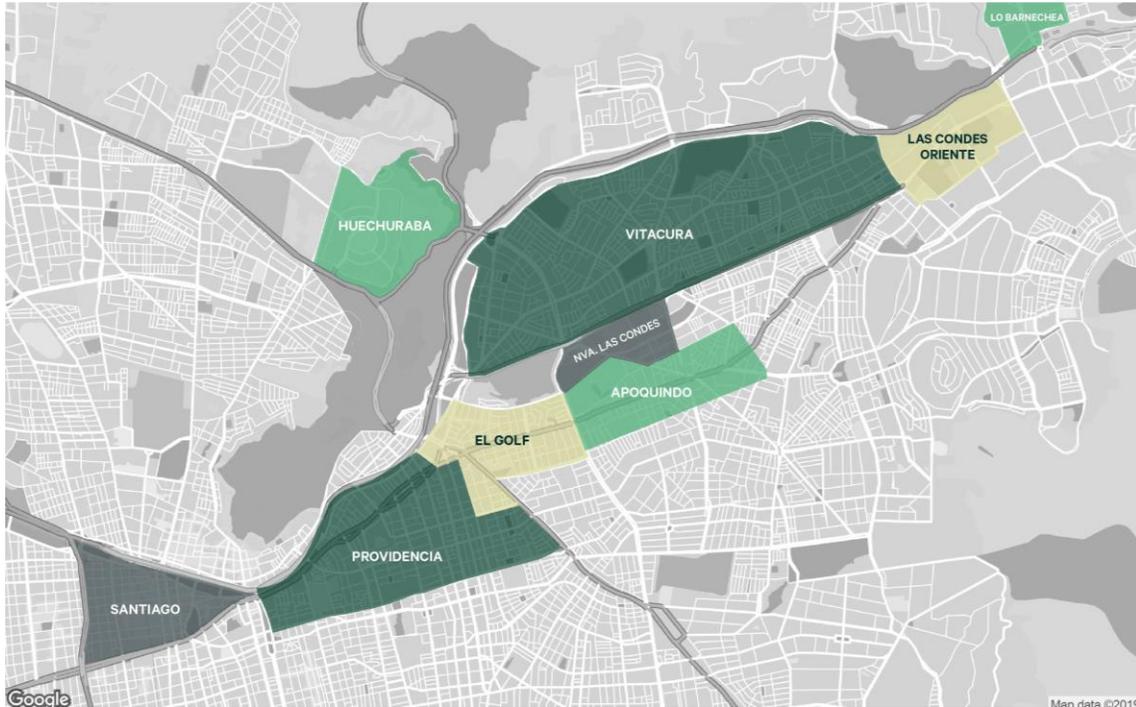


Figura 9: Variación Trimestral Precios Lista (pp) y Tasa de Vacancia **Clase A**



Fuente: CBRE Research 4T 2023.

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

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.