

Clase B mantiene protagonismo con más de 40.000 m² de nuevos arriendos



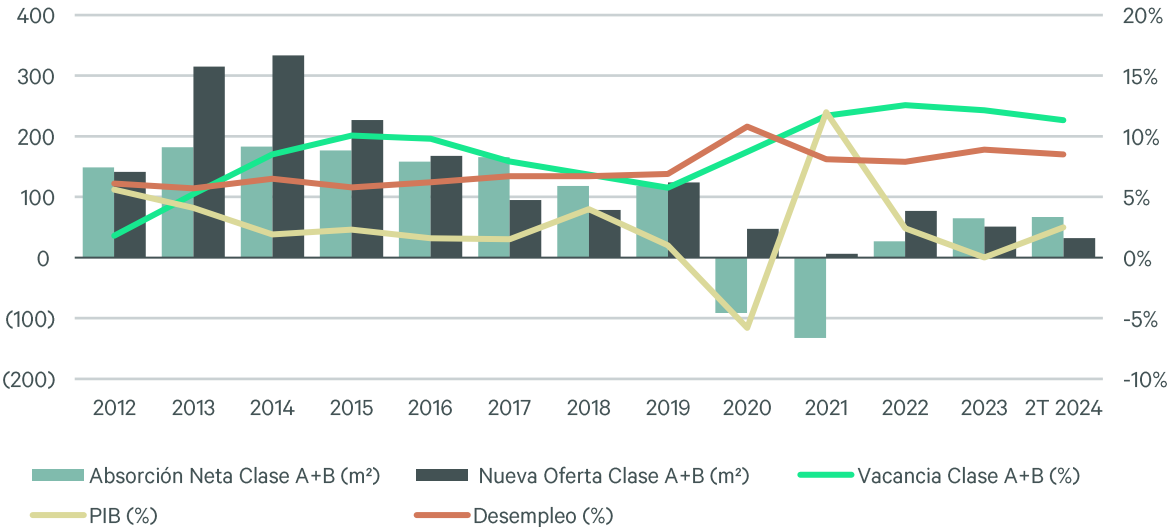
Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior.

RESUMEN DE MERCADO

- La tasa de vacancia general para clase A+B continúa a la baja, cerrando el segundo trimestre en 11,35%. Sin embargo, clase A tuvo una leve alza alcanzando 10,22%, mientras que clase B cerró en 12,16% siendo este su tercer trimestre consecutivo a la baja.
- La absorción neta A+B fue positiva, alcanzando 8.980 m² y solo durante los 2 primeros trimestres del año acumula 64.776 m² superando así la absorción neta total del 2023.
- Tanto clase A como clase B tuvieron ingresos de nuevos edificios sumando un total de 17.072 m² al stock, donde clase A aportó con 10.560 m² en el submercado El Golf y clase B con 6.511 m² en el submercado Vitacura.
- Los precios de lista se mantienen estables, cerrando el periodo en 0,477 UF/m² en Clase A y 0,379 UF/m² en Clase B.

Robusta actividad en Clase B da positivas señales en relación con la creación de nueva demanda. La actividad de arriendo del trimestre se sitúa principalmente en los submercados de Providencia B y Las Condes B. Entre ambos suman aproximadamente 20.000 m² de nuevos contratos, volumen levemente inferior a todo lo registrado en Clase A.

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



Fuente: CBRE Research, 2T 2024; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, PIB 2024 estimación BC.

Resumen Económico

La mitad del año se observa alineado con las proyecciones del Central, con una aceleración de la demanda interna producto de la mejora en el mercado laboral, tanto en creación de empleo como en salarios, lo que, sumado al aumento de las tarifas eléctricas, aumenta la presión sobre la inflación, retardando la convergencia al 3% hacia la primera mitad del 2026.

La formación bruta de capital fijo (FBCF) detiene la caída registrada durante el 2023, lo que, sumado a recientes anuncios de inversiones de gran escala en el sector minero y la mejora de indicadores de creación de empresas, podrían indicar un periodo de mayor robustez hacia los próximos periodos.

Mercado Inmobiliario

La adaptación del mercado requiere de una perspectiva matizada que reconozca la heterogeneidad de su oferta. Los edificios clase A, enfocados al arrendatario corporativo, destacan por su modernidad, eficiencia y ubicación. Estos se complementan con activos Clase B, que cuentan con una gran diversidad en sus ubicaciones y subdivisiones de planta, lo que los hace un producto atractivo para el arrendatario de menor escala, el que ha mostrado una creciente actividad. La mayor proporción (65%) de los nuevos contratos del trimestre se sitúan en este segmento, manteniendo el protagonismo desde el 1T, volumen que es un buen indicador de la creación de nueva demanda que accede al mercado de oficinas.

En términos agregados, la vacancia general del mercado Clase A registra un alza del indicador de 79 pb, cerrando el trimestre con un 10,22%, lo que es aún efecto de la migración de usuarios desde el centro a la zona oriente, y de la nueva oferta. De todos modos, la lectura anual del indicador nos permite entender que la recuperación del mercado sigue en una trayectoria positiva.

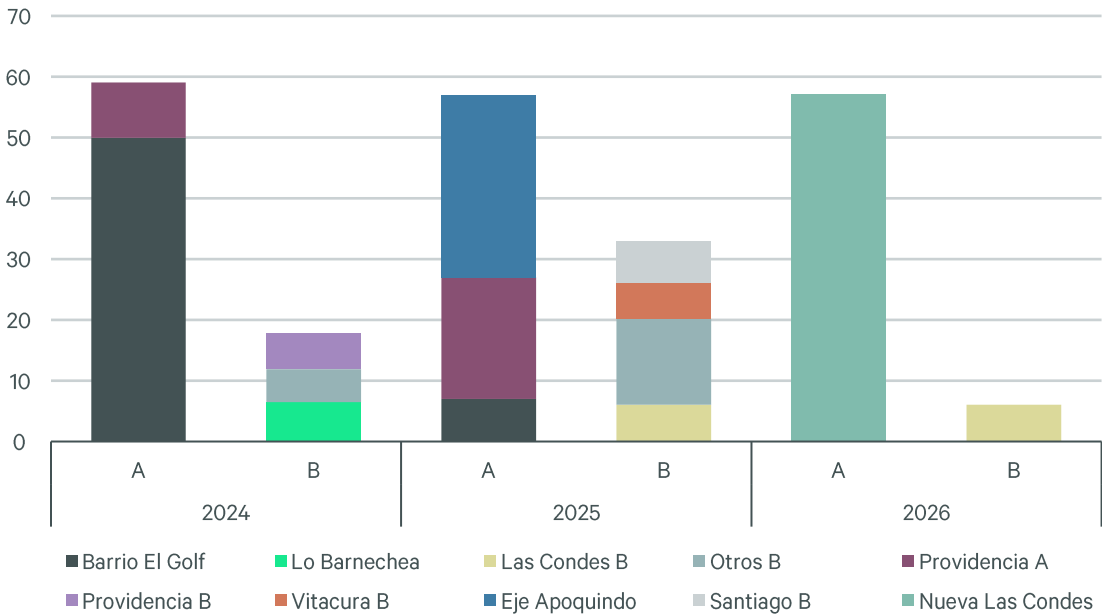
Durante el trimestre, 5 edificios Clase A agotaron su disponibilidad y 15 edificios cuentan con disponibilidad sobre 5.000 m² de los cuales, el 40% se encuentra en Santiago Centro. Y la oferta en todos los submercados clase A de la comuna de Las Condes se agota. Esta escasez, unida a la preferencia por productos de alta calidad y que estén ubicados en la zona oriente ha movilizado el mercado y se ven más empresas en la búsqueda de nuevas oportunidades para optimizar su operación.

Producción Futura

Actualmente en el mercado de oficinas A+B se encuentran en construcción 229.807 m², de los cuales el 75% corresponden a Clase A y se ubican en las Condes y Providencia.

El segmento B contabiliza 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 2T 2024. Superficie con avances de obra. Fecha estimada de acuerdo a 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 (m²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m²)	Nueva Oferta (m²)	En Construcción (m²)	Arriendo Promedio* (UF/m²/mes)
Las Condes (A)	1.475.180	8,16%	2.900	10.560	143.989	0,55
El Golf	849.551	9,73%	2.333	10.560	56.951	0,56
Nueva Las Condes	393.188	6,84%	1.028	-	57.131	0,53
Eje Apoquindo	232.441	4,67%	(461)	-	29.907	0,53
Providencia (A)	150.326	17,53%	(3.615)	-	29.063	0,43
Santiago Centro (A)	381.158	15,27%	(5.589)	-	0	0,34
Total Clase A	2.006.665	10,22%	(6.304)	10.560	173.052	0,477
Las Condes (B)	699.978	10,71%	2.496	-	12.024	0,46
Las Condes Oriente (B)	117.645	15,48%	(993)	-	0	0,42
Providencia (B)	733.610	7,93%	2.965	-	5.837	0,42
Santiago Centro (B)	353.552	18,19%	(1.243)	-	6.899	0,27
Vitacura (B)	301.145	13,00%	5.109	6.511	6.000	0,49
Huechuraba (B)	329.343	12,59%	1.935	-	0	0,26
Lo Barnechea (B)	116.195	20,75%	1.574	-	6.460	0,43
Otros (B)	132.995	13,75%	3.442	-	19.536	0,30
Total Clase B	2.784.462	12,16%	15.284	6.511	56.755	0,379
Total A+B	4.791.128	11,35%	8.980	17.072	229.807	0,416

Fuente: CBRE Research, 2T 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 30/06.2024 es de CLP 37.571,86 equivalentes a US\$ 39,51

Figura 4: Principales Ocupaciones 2T 2024

Edificio	Submercado	Rubro de Empresa	Superficie Estimada (m²)
Titanium	El Golf	Minería	1.500
Santiago Downtown IV	Santiago A	Gobierno	1.350
City Park II	Huechuraba	Servicios	1.100

Nueva Oferta

Clase A: Con el ingreso de un nuevo proyecto en el submercado El Golf por 10.560 m², el inventario clase A superó los 2 millones de m². El stock de este segmento se encuentra altamente concentrado en la comuna de Las Condes con un 74% de participación.

Clase B: Se registra el ingreso de un nuevo edificio en el submercado de Vitacura por 6.511 m², el tercer edificio en lo que va del 2024, que acumula nueva oferta por 21.391 m². El inventario de Clase B suma 2.784.462 m² distribuidos en 15 comunas de la capital.

Vacancia

Clase A: Se destaca en el trimestre el submercado El Golf que, incluso registrando el ingreso de un nuevo edificio con alto porcentaje de vacancia y valores en cota alta, logra mantener relativamente estable su tasa cerrando el trimestre con un 9,73%, con una absorción de 2.333 m². En similar medida, Nueva Las Condes también destaca en su actividad con una caída de 26 pb en su tasa de vacancia cerrando el trimestre en 6,84%.

Santiago Centro, tras el buen desempeño del trimestre pasado, no logró recuperar su actividad normal y volvió a subir su tasa de vacancia a 15,27%, un alza de 1,47 pp por sobre el trimestre anterior, esto tras concretarse nuevamente la salida de arrendatarios hacia la zona oriente. La demanda gubernamental se ha mantenido, lo que ha amortiguado levemente el alza de la vacancia. No obstante, esto provocó que la absorción neta total del segmento sea negativa con -6.304 m².

Clase B: El segmento registra caídas en su tasa por 3 trimestres consecutivos y cierra el periodo con un 12,16%, y absorción neta positiva de 15.284 m².

Las zonas más incidentes en la caída del indicador son Providencia B y Las Condes B, dado a que concentran la mitad del inventario Clase B. Entre ambas son responsables de más de un tercio de la absorción neta del periodo.

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

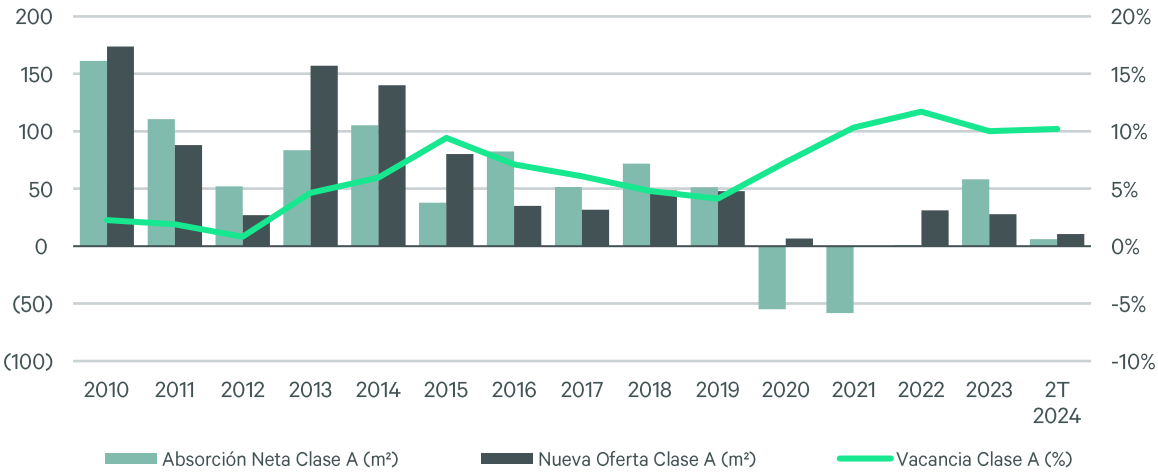
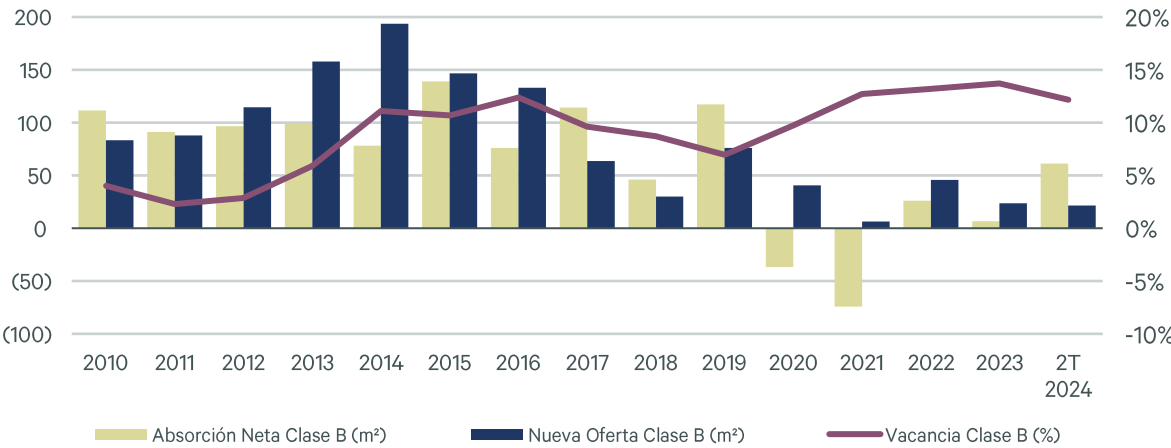


Figura 6: Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia **Clase B** (000s, m²)



Fuente: CBRE Research 2T 2024.

Valor de Arriendo Promedio

Clase A: Los precios de lista se mantienen estables promediando, similar al trimestre anterior 0,477 UF/m². Sin embargo, al hacer la apertura por submercado, se evidencian fluctuaciones. El Golf con un leve aumento, principalmente por el nuevo proyecto que ingresó al stock, subiendo el promedio a 0,563 UF/m², equivalente a un alza de un 3,23%. Sin embargo, el resto de los submercados tuvo una leve baja en sus valores, lo que provocó que el promedio final clase A se mantenga similar. La baja más relevante se evidenció en el submercado de Providencia, pasando de 0,438 UF/m² a 0,426 UF/m², equivalente a una disminución de un 2,6% en sus precios de lista.

Clase B: En términos agregados, clase B retrocede un 1,72% en el valor promedio ponderado de sus precios de lista, cerrando en 0,379 UF/m², lo que contrarresta el leve avance que había tenido los últimos trimestres, principalmente debido a la actividad de arriendo y venta en el submercado de Vitacura que ha agotado el stock de productos de mayor estándar que empujaban el promedio al alza. En ese contexto, el submercado cierra el trimestre en 0,49 UF/m², 4,4% por debajo del trimestre anterior.

A su vez, Santiago Centro continúa cayendo en sus precios de lista. Al 2T 2024 el promedio ponderado es de 0,27 UF/m², una caída trimestral de 1,5% y anual de 10,7%.

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

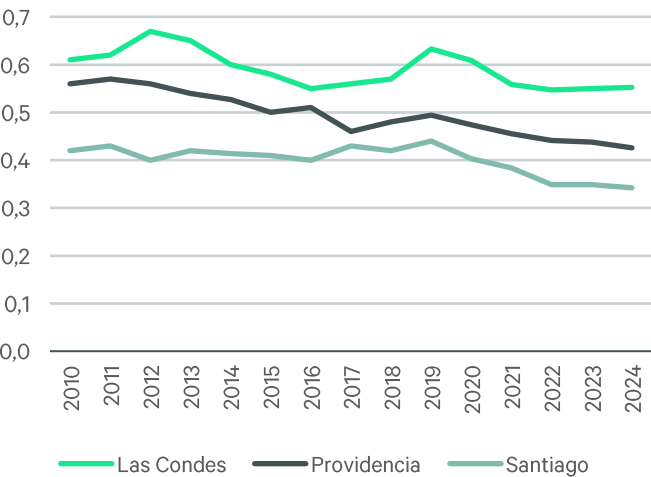


Figura 8: Valor de Arriendo Promedio **Clase B** (UF/m²)

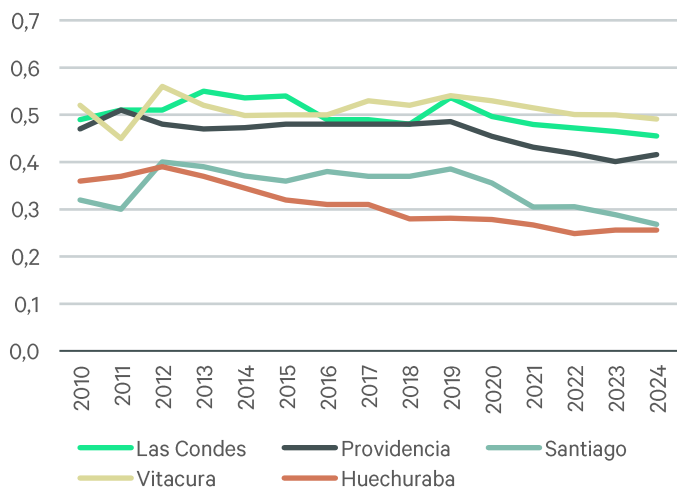
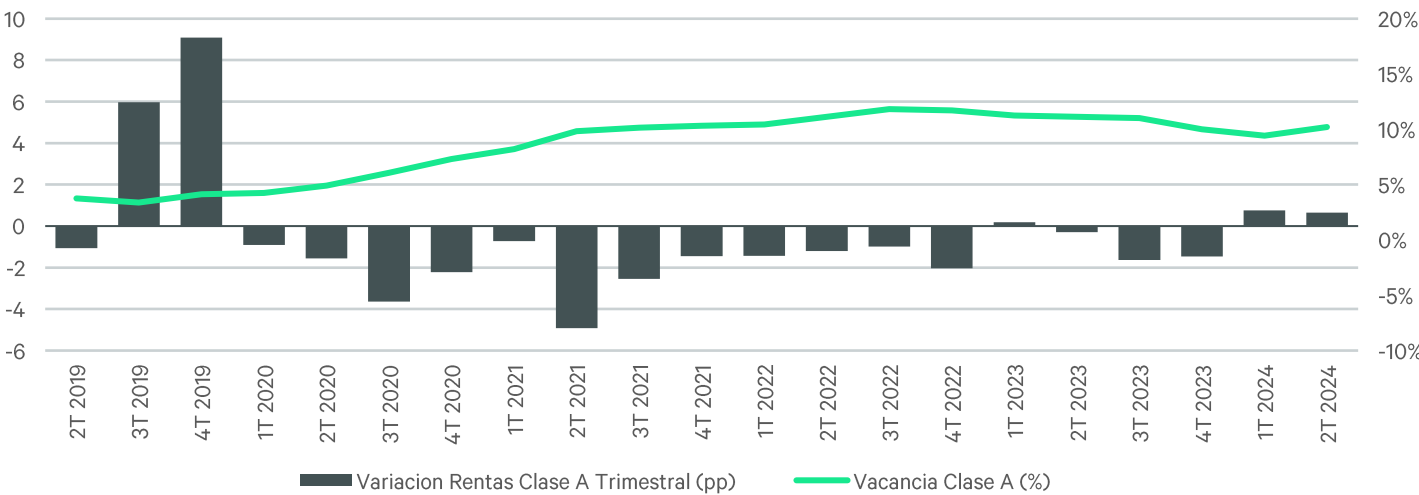
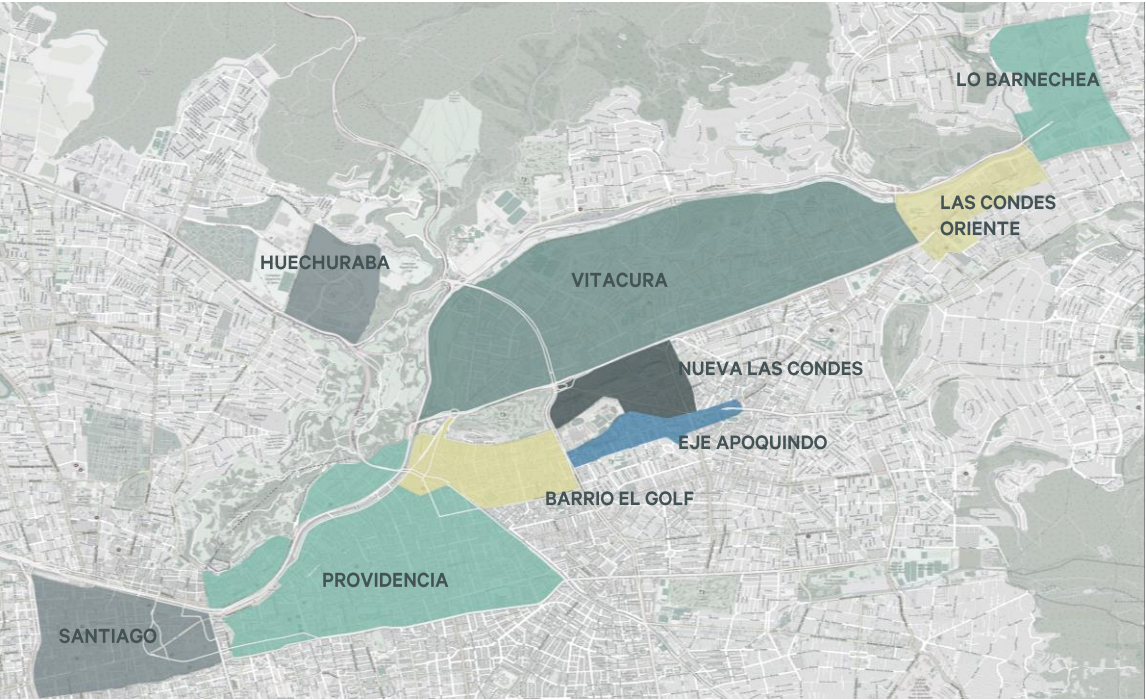


Figura 9: Variación Trimestral Precios Lista (pp) y Tasa de Vacancia **Clase A** (%)



Fuente: CBRE Research 2T 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 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.

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

