

Nueva Oferta impacta los indicadores del submercado de Vitacura con Vacancia al alza por 3 períodos consecutivos

▼ 7,92%
Vacancia

▲ 677 m²
Producción

▲ 0,77 UF/m²
Arriendo Promedio 1° Piso

▼ -1.580 m²
Absorción Neta

12.049 m²
Absorción bruta

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior. Datos a enero 2025

RESUMEN DE MERCADO

- El semestre concluye con una vacancia promedio de 7,92%, un alza de 0,76 puntos porcentuales con respecto al semestre anterior.
- Durante el periodo se incorporaron al mercado 677 m² correspondiente a 1 placa comercial en el submercado Providencia, alcanzando una producción anual de 3 nuevas placas comerciales repartidas en distintos submercados.
- El precio de lista promedio para locales en 1° piso cerró en 0,77 UF/m², un 5,5% bajo el semestre anterior, y un 4% por encima del cierre de 2023. Sin embargo, los valores para locales en otros niveles se mantienen estables, alcanzando 0,56 UF/m².

“Como complemento al reporte trimestral del mercado de oficinas, CBRE monitorea el comportamiento de 180 placas comerciales **ubicadas en edificios de oficinas** en los principales submercados de la Región Metropolitana incluyendo una muestra representativa de las comunas de Santiago, Las Condes, Providencia y Vitacura.”

Figura 1: Principales Indicadores

Submercado	N° Edificios (Clase A y B)	GLA (m ²)	Tasa Vacancia (%)	Arriendo Promedio 1° Piso UF/m ² /Mes	Arriendo Promedio Otros Pisos UF/m ² /Mes
Eje Apoquindo	21 ▶	44.784 ▶	8,30% ▼	0,92 ▲	0,43 ▼
Barrio El Golf	57 ▶	94.827 ▶	3,78% ▲	0,75 ▼	0,55 ▲
Nueva Las Condes	20 ▶	35.634 ▶	4,35% ▼	0,77 ▼	0,59 ▼
Providencia	29 ▲	30.792 ▲	6,07% ▲	0,84 ▲	0,63 ▼
Santiago Centro	20 ▶	43.933 ▶	8,58% ▲	0,62 ▼	- ▶
Vitacura	33 ▶	41.624 ▶	20,63% ▲	0,76 ▼	0,58 ▶
Total	180 ▲	291.594 ▲	7,92% ▲	0,77 ▼	0,56 ▼

Fuente: CBRE Research, 2S 2024

Nueva Oferta y Producción Futura

Inventario: Durante el segundo semestre del 2024 el inventario aumentó levemente en 677 m² en el submercado Providencia, sin embargo, el año acumula un total de 3.338 m², correspondiente a 3 placas. Con esto, el stock monitoreado alcanzó 291.594 m² de superficie arrendable (GLA) distribuidos en 180 edificios. La producción total del 2024 fue un 32% inferior a la del año anterior.

Con respecto a la concentración de stock por submercado, El Golf sigue liderándola con un 33%, seguido de Santiago y Eje Apoquindo con un 15% cada uno.

Producción Futura: Debido a fuerte descenso en la construcción de edificios de oficinas y el acotado pipeline, se estima una producción futura de 8.669 m² en edificios que ya están construidos y se encuentran a la espera de su recepción final, estimada para el 2025. De esta superficie, el 60% se encuentra en el submercado Eje Apoquindo, seguido de Providencia que concentra el 36% de la superficie en construcción.

Vacancia y Absorción

El semestre concluye con una vacancia total de 7,92%, un alza de 0,76 puntos porcentuales con respecto al semestre anterior, impulsada principalmente por la vacancia de los submercados Providencia y Vitacura que tuvieron un alza de 2,2 pp y 1,5 pp y que aumentaron su inventario durante el año. La tasa de vacancia de Vitacura sigue en aumento y por tercer semestre consecutivo anota un alza, alcanzando 20,63%. Por el contrario, Nueva Las Condes lidera el mercado con una tasa de vacancia de 4,35% la que ha ido en constante descenso los últimos 4 semestres.

El Golf tuvo gran protagonismo este semestre acaparando el 40% de la superficie de nuevos contratos, sin embargo y de forma paralela este submercado tuvo una gran liberación de espacio, cerrando el semestre con absorción neta negativa, lo que llevó a la absorción neta total a -1.580 m², la más baja en los últimos 3 años. No obstante, la absorción neta total acumulada del 2024 alcanzó 5.620 m², un 31% superior al 2023.

Durante el semestre se generaron nuevos contratos por 12.049 m², donde el 73% de esta superficie fue en ubicaciones con menos de 6 meses de vacancia y el 25% de la superficie fue en ubicaciones que llevaban más de 1 año vacantes. Durante el periodo se pesquisararon 53 nuevos contratos, el 72% de estos están repartidos en los 3 submercados de la comuna de Las Condes.

Figura 2: Concentración por Submercado según Área Útil

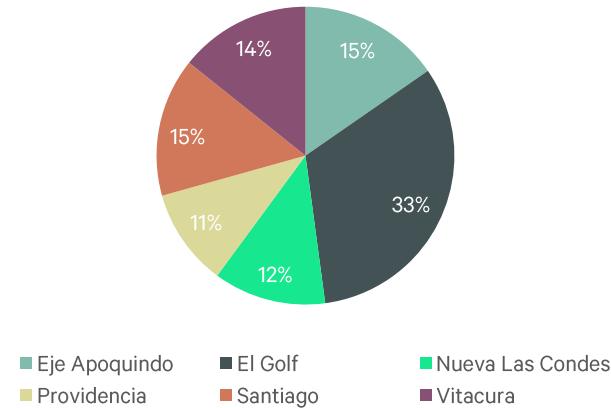
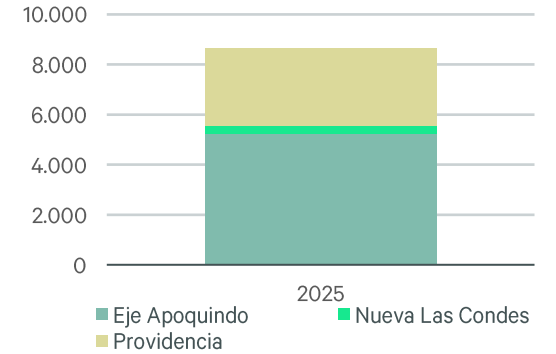
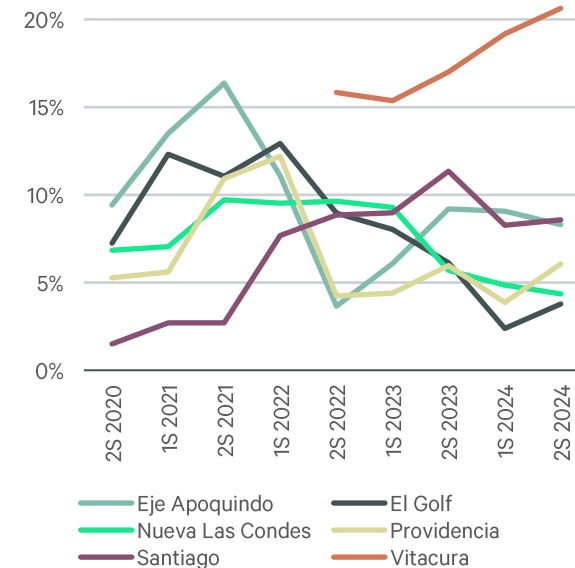


Figura 3: Proyectos en Construcción*



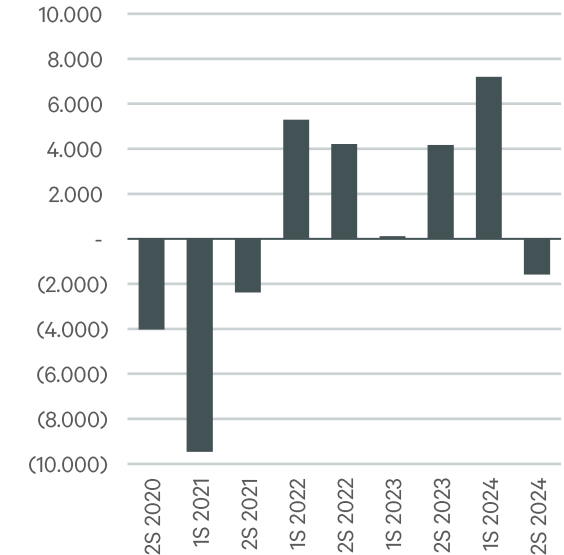
(*). Fecha estimada de acuerdo a avance de obra. Estimaciones pueden variar de acuerdo a avances.

Figura 4: Evolución Tasa de Vacancia por Submercado (%)



Fuente: CBRE Research 2S 2024

Figura 5: Evolución Semestral Absorción (m²)



Valor de Arriendo Promedio

Los valores de lista para locales en 1° piso alcanzaron un promedio ponderado de 0,77 UF/ m² equivalente a un descenso de 5,5% con respecto al semestre anterior, esto debido principalmente a la disminución de precios de los submercados de El Golf y Vitacura que en conjunto tuvieron liberaciones de espacio por más de 3.000 m² en locales de 1° piso, que se incorporan al mercado con precios inferiores al promedio de su segmento.

Los precios de lista para locales en otros pisos se mantienen estables, con una ligera baja 0,5%, manteniéndose casi sin variación con respecto al semestre anterior y cerrando en 0,56 UF/m².

Rubros

Respecto del tipo de usuario, similar al periodo anterior, el 65,9% son “Cadenas”, las que se concentran principalmente en la comuna de Las Condes que acapara el 68% de la participación total de este tipo de arrendatarios.

En relación con el origen, el 67,5% de los arrendatarios son de origen nacional y concentran el 24,4% de su participación en el Submercado Nueva Las Condes, por otro lado, el usuario de origen internacional tiene la mayor cantidad de ubicaciones en el submercado El Golf que alcanza un 36,5% de su participación total y muy por el contrario está Santiago Centro que solo cuenta con el 6% de los arrendatarios internacionales.

Las preferencias de rubro se mantienen similares al semestre anterior, “Servicios Financieros & Seguros” aumenta levemente y sigue liderando como principal usuario, alcanzando un 28%, seguido de “Consumo en el local” con un 14% y “Salud y Cuidado Personal” que tuvo un leve descenso alcanzando un 10%. Entre los 3 siguen concentrando el 52% de presencia en el mercado de locales comerciales en edificios de oficinas.

Figura 5: Dispersión Valor de Arriendo Promedio Primer Piso (UF/m²)

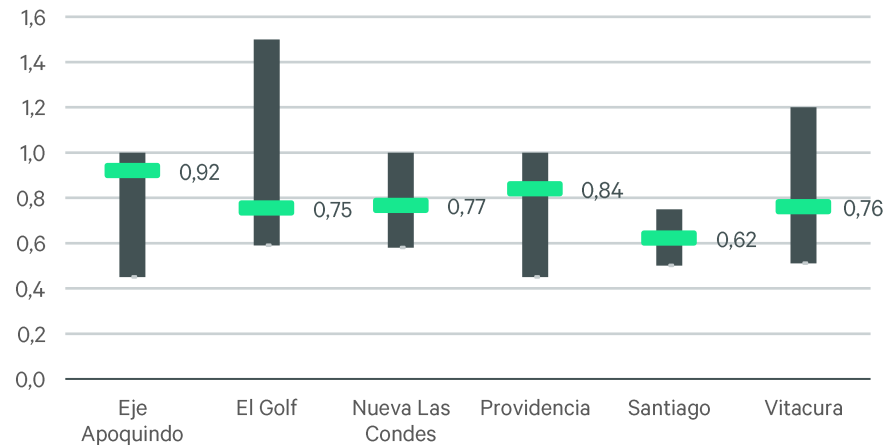


Figura 6: Tipo arrendatario Cadena/Pyme (Un)

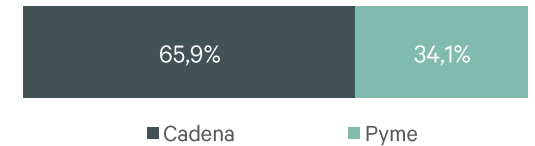


Figura 7: Tipo arrendatario Nacional/Internacional (Un)

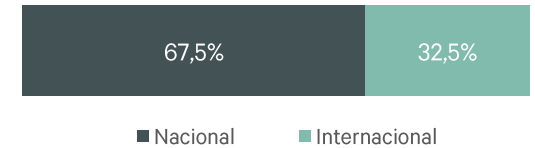
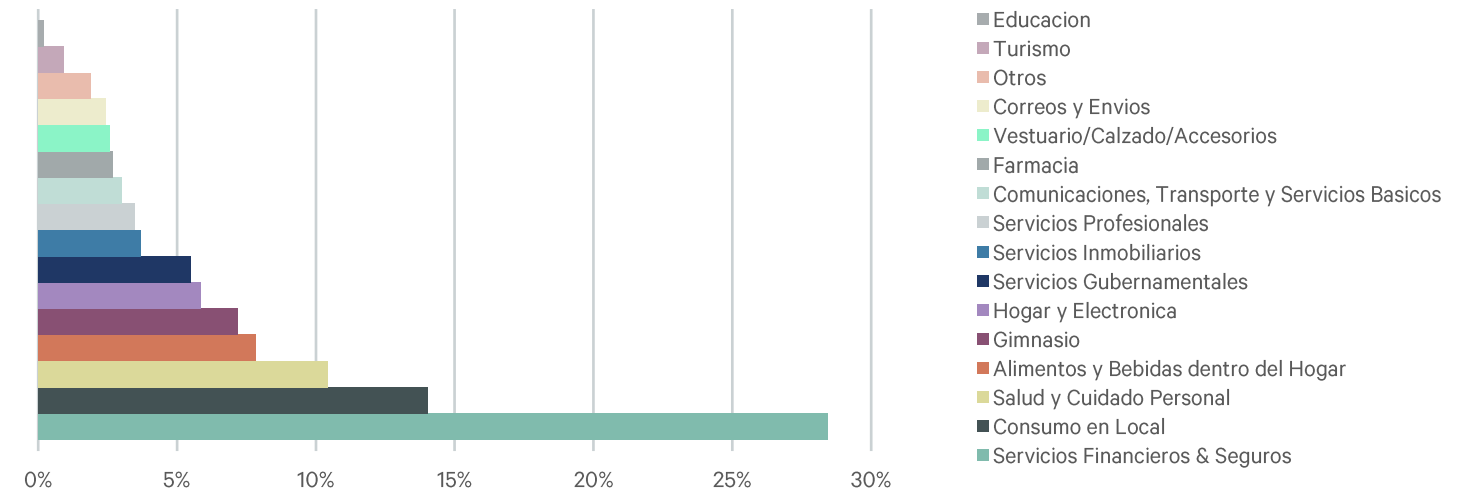
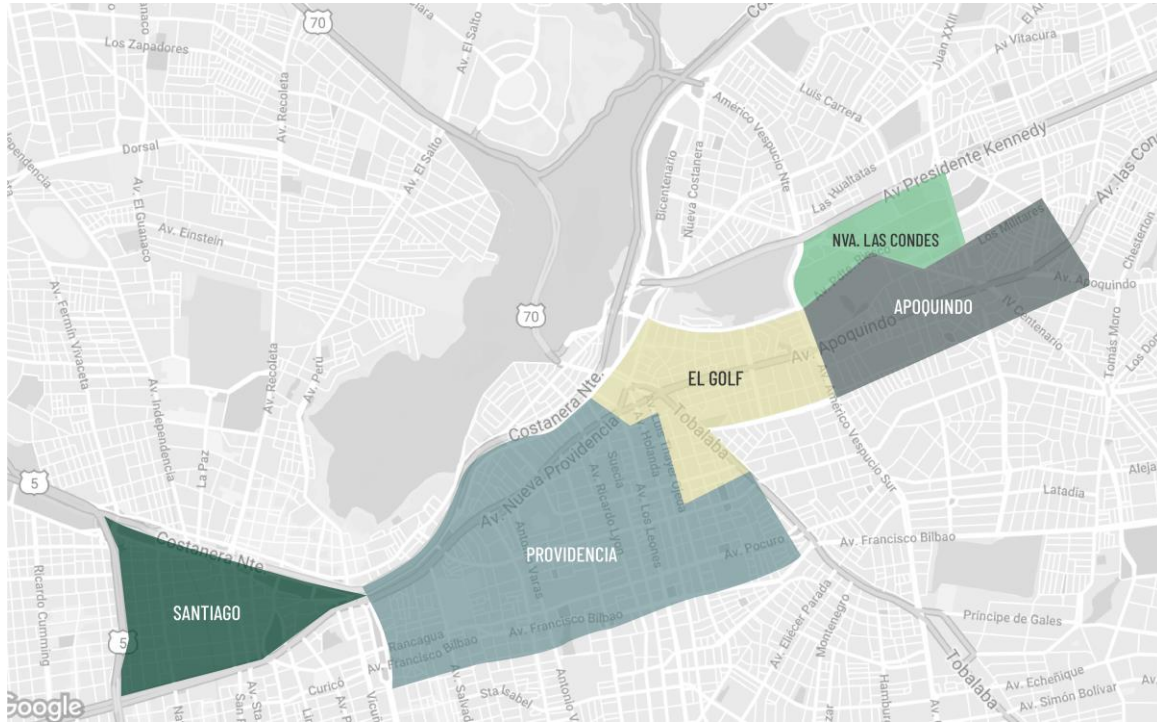


Figura 8: Participación por Rubro (m²)



Fuente: CBRE Research 2S 2024

Plano Submercados



CONTACTOS

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 2280 5471
Natalia.barra@cbre.com

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.

© 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.