

Cambio Interanual

Previsión 12 meses

8,3 %

T. desempleo (Junio 2024)

**2,3%**

Variación anual PIB (T1 2024)

**4,2 %**

Índice de Inflación (Junio 2024)

**5,91 %**

TPM (Junio 2024)



Cambio Semestral

Previsión 6 meses

2,9 M UF

Transacciones en millones*

**20**

N° Transacciones



PANORAMA ECONÓMICO

Según el nuevo informe del Banco Central, se muestra un escenario externo positivo por la constante disminución de la inflación, destacando Estados Unidos con indicadores bajo lo previsto. La economía estadounidense muestra un proceso de normalización monetaria, con variaciones en los precios del petróleo y del cobre. En general las tasas de interés de largo plazo se encuentran levemente más bajas, por otro lado, el dólar se revalorizó.

El Imacec dio a conocer el exiguo crecimiento en la economía aumentando en un 0,1% respecto al año anterior. Se registra el crecimiento de la minería y el comercio en menor medida. Así mismo, el Imacec no minero presentó una disminución anual del 0,7%, mientras que en términos desestacionalizados creció un 0,1%. Analizando por actividad, la producción de bienes aumentó 2,2% influido por la minería y el resto de los bienes, no obstante, la industria estuvo en bajada. El comercio presentó un aumento de 4,3%, mientras que los servicios cayeron un 1,8%, ambas medidas interanuales.

PANORAMA INVERSIONISTA

Aunque por momentos, algunos mercados de la industria inmobiliaria han mostrado señales de recuperación, observamos que el sector sigue sin poder despegar definitivamente hacia una recuperación estructural y lo que hemos visto responde más bien a aislados brotes verdes.

A pesar de las diferentes propuestas provenientes de asociaciones gremiales y de las ganas de las autoridades de turno, seguimos lejos de ejecutar medidas de real apoyo que permitan mejorar la delicada situación del sector residencial.

Paralelamente, continúa la incertidumbre en cuanto a reformas tributaria y de pensiones por lo que el mercado de capitales sigue debilitado en cuanto a cobertura y profundidad. Esta situación ha gatillado la no renovación de algunos de los principales fondos de renta inmobiliaria a nivel local, lo que sin duda está generando oportunidades para quienes dispongan de liquidez y aquellos que buscan diversificar portafolios de inversión.

PRINCIPALES TRANSACCIONES**

NOMBRE DE TRANSACCIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	COMPRADOR	VENDEDOR	VALOR UF	FECHA	COMUNA
Avanza Park Pudahuel 3	INDUSTRIAL	Compañía De Seguros Confuturo S.A.	Inmobiliaria Pudahuel III	567.272	FEB - 2024	Pudahuel
Edif General Freire	MULTIFAMILY	Inversiones Sam Dos Spa (Santander Asset Management)	Eurocorp Dos S.A	247.588	NOV - 2024	La Cisterna
Edificio Alcántara	OFICINAS	Alcántara	Euroamerica Seguros De Vida S.A	197.985	DIC - 2023	Las Condes
Universidad Autonoma	OFICINAS	Universidad Autónoma	Lv Patio Renta Inmobiliaria I	198.266	Abril - 2024	Huechuraba

*Transacciones inmuebles industriales, de oficinas y renta residencial registradas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago entre noviembre 2023 y abril de 2024, superiores a 30.000 UF.

**Valores de transacciones de inmuebles industriales, de oficinas y renta residencial informadas por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

OFICINAS

El mercado de oficinas en Santiago contempla varias transacciones de edificios completos, distribuido en el sector nor-oriente de Santiago. **Las principales comunas que albergan estos edificios son Huechuraba y Las Condes, con una suma de 905.421 UF**, representando el segundo mercado con mayor inversión. Respecto al semestre previo, podemos observar un aumento de 17% en el monto total, distribuidos en más de 500.000 UF en Ciudad Empresarial y 270.000 UF aproximado en Las Condes, particularmente en el submercado de El Golf con la destacada transacción del edificio Alcántara. Existe un comportamiento en tendencia en Ciudad Empresarial, donde el uso de edificios de oficina está convirtiéndose en un uso académico, estas son las universidades de San Sebastián, Diego Portales y la Autónoma, ubicando más sedes de estudio en el mismo sector.

INDUSTRIAL

El mercado industrial se posiciona en el primer lugar en cuanto a volumen de transacción, **se registra un aumento de un 130% en comparación al semestre pasado, alcanzando una suma de 1.700.457 UF**, distribuidos principalmente en las comunas de Pudahuel, Quilicura y Conchalí, en ese orden. Entre ellas, se identifican compraventas ubicadas en el sector de Enea, destacándose un centro logístico de Campos de Chile Avanzapark por un monto de 567.272 UF y con una superficie construida aproximada de 26.000 m². Por otro lado, en la comuna de Quilicura, se registra la transacción de una empresa ubicada a un costado de la Ruta 5, con un terreno cercano a los 70.000 m² y poco más de 32.000 m² construidos, sumando un valor de 392.900 UF. Cabe mencionar un par de ventas de terrenos industriales que totalizan 423.000 UF, destinados para un Data Center y un centro de bodegaje.

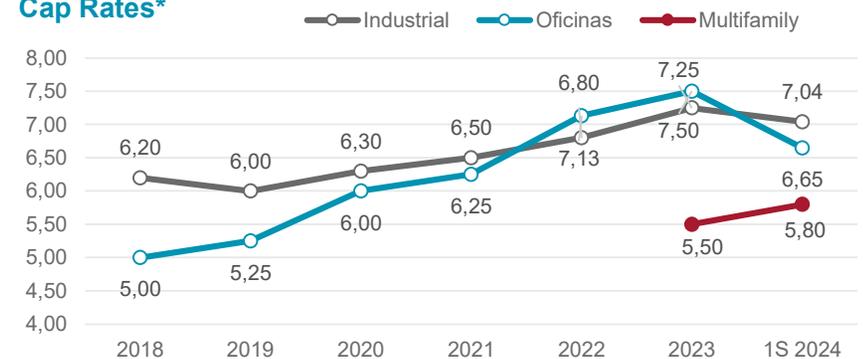
MULTIFAMILY

La inversión en Multifamily en el último tiempo, se ha llevado las miradas por su constante crecimiento y estable proyección a futuro, sin embargo, este semestre muestra un nivel menor en cuanto a cantidad de transacciones. Se registra una sola compraventa de un edificio en la comuna de La Cisterna, en la cual, el activo se vende por parte de su desarrollador, pasando a manos del fondo de inversión. El activo fue adquirido por Inversiones Santander Asset Management, por un monto de 247.588 UF, con un total de 330 unidades aproximadamente.

PROYECCIONES FUTURAS

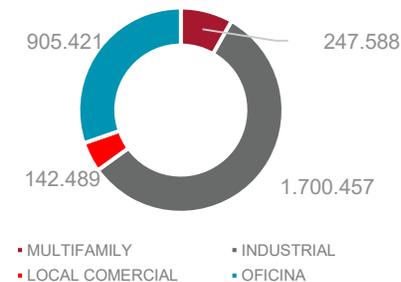
- Para lo que resta de 2024 seguiremos siendo testigos de cierta estabilidad en los mercados de oficinas, industrial y retail en cuanto a vacancia y tarifas, aun cuando se aproxima un importante ingreso de metros cuadrados, que el mercado debiera ser capaz de absorber sin grandes dificultades. Por el lado Multifamily, creemos que los niveles de vacancia se mantendrán cercanas a las cifras actuales, pero, considerando que la situación económica general del país no logra recuperarse del todo, seguiremos viendo ajustes en los valores de arriendo.
- Hacia 2025 visualizamos un repunte paulatino de las inversiones, dado principalmente por la posibilidad de tomar posiciones en algunos activos que, en otras condiciones de mercado, no estarían disponibles. Los cambios regulatorios sobre los límites a la inversión en activos alternativos y la liquidación de algunos Fondos de Inversión darán otro impulso favorable en cuanto a número de transacciones en el mediano plazo.
- Otro aspecto positivo que hemos observado los últimos días se refiere a la exitosa colocación de bonos de los actores que han salido a buscar financiamiento, confirmando que el mercado sigue confiando a largo plazo en el negocio inmobiliario.

Cap Rates*

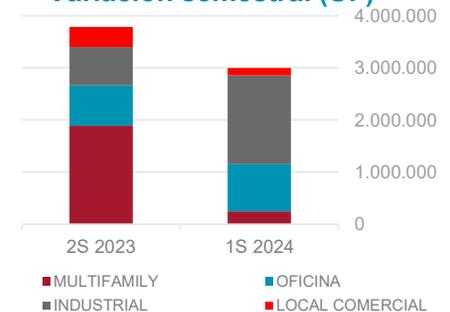


*Los Caprates corresponden a cifras promedio

Volumen transacciones UF**



Variación semestral (UF)



**Transacciones registradas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, mayores a 30.000 UF, entre los meses de Noviembre y Abril 2024.

ROSARIO MENESES
Market Research Leader
+56 999 492 991
rosario.meneses@cushwake.com

SAMIR CUMSILLE
Capital Markets
+56 934 345 958
samir.cumsille@cushwake.com

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: @CushWake.
©2023 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.