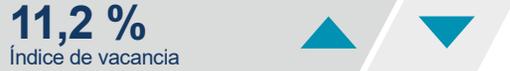


Oficinas T3 2024

Cambio Interanual Previsión 12 meses



INDICADORES ECONÓMICOS T3 2024

Cambio Interanual Previsión 12 meses



(*) Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m² /Mes
Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 307 / 7 de Junio 2024 (INE)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El tercer trimestre de 2024 registra una vacancia de 11,2%, Un punto más elevado que el trimestre anterior cuando marcaba un 10,10%. La disponibilidad de oficinas premium informada en metros cuadrados es de 195.240 m². Existen dos grandes factores que gatillan un aumento de la vacancia, el primero se debe al ingreso al mercado de dos edificios ubicados en los submercados de El Golf y Providencia; mientras que otro factor se refleja en un comportamiento caracterizado por la reducción de espacios y fusiones empresariales, en un esfuerzo por adaptarse a las nuevas necesidades impuestas por el trabajo híbrido y la presencialidad. Las empresas buscan ajustarse a los distintos formatos de oficina que actualmente ofrece el mercado, respondiendo a estas transformaciones en el entorno laboral.

En el submercado El Golf, se inaugura la última etapa del *Edificio Switch*, lo cual corresponde a los pisos 2,3 y 4 sumando 2.475 m² a su inventario, con plantas libres de 800 m² de oficinas disponibles. El edificio de uso mixto hoy cuenta con una vacancia del 50% aproximado y se ubica en Avenida Vespucio Sur, esquina Renato Sanchez, a pocos metros de la estación de metro Escuela Militar. En el submercado de Providencia se recepciona el *Edificio Connecta Costanera*, emplazado en la esquina de La Concepción con Andrés Bello, consta de 14 pisos, con plantas que varían entre los 600 y 780 m².

OFERTA Y DEMANDA:

El presente trimestre ha registrado una absorción neta de - 9.213 m², lo que acumula un total de - 9.607 m² en lo que va del año. Esto es 5 veces menos que el año 2023, en el cual se observaba una absorción neta acumulada de 37.576 m².

La absorción negativa o desocupación suma en este trimestre 18.000 m2 aproximados, marcado por 5 desocupaciones de más de 1000 m², que en gran parte se debieron a fusiones o reducciones de empresas. La absorción positiva o demanda bruta sumó en total 9.000 m² aproximados y se concentró principalmente en el submercado de El Golf, con una participación de 45% del total. Cabe destacar también una mayor dinámica en el mercado de Providencia, que ha registrado una absorción neta positiva, concentrada principalmente en dos edificios clave de este submercado.

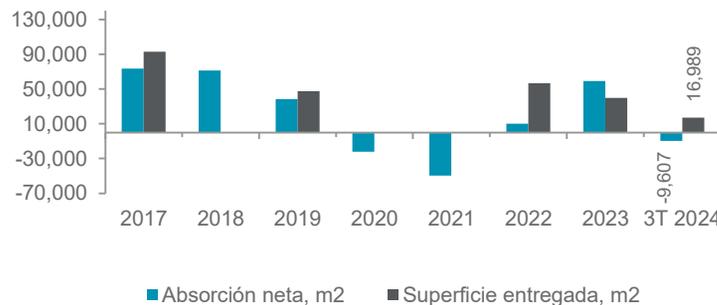
La mayor cantidad de unidades arrendadas este trimestre fueron los formatos entre 200 y 300 m² y los formatos superiores a 500 m², siendo este último el más destacado en el submercado de El Golf.

PRECIO:

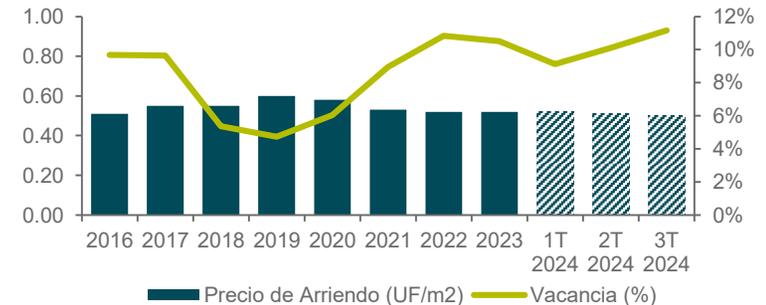
El valor de arriendo pedido desciende a 0,50 UF/m2, esto debido a la mayor disponibilidad de m² en los distintos submercados que se vieron afectados, como lo son Santiago Centro, Estoril y Nueva Las Condes. El submercado que mantiene el precio más alto es El Golf en 0,56 UF/m². En cuanto al mayor y menor precio por unidad encontramos Vitacura con el 0,76 UF/m² y el menor con 0,25 UF/m² en Santiago Centro.

El precio promedio pedido en dólares se encuentra actualmente en USD \$20,17, representando una disminución del 4% debido a la disminución del precio de arriendo y sumado al descenso del tipo de cambio respecto al valor de la UF.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

En el último resumen IPoM de actividad se reporta que las tasas de interés de los créditos de consumo y para comercio exterior disminuyeron a 24,2 y 6,6%, sumado a esto, las tasas de interés para la vivienda se mantuvieron en 5,0%.

Sin embargo, la inflación total aumentó hasta 4,4% anual en julio, en gran medida por el efecto anticipado del alza de las tarifas eléctricas.

Se sigue considerando que la economía crecerá para los años 2025 y 2026 bajos los fundamentos principales del mercado laboral por el lado del consumo y el impulso de la inversión para los grandes proyectos mineros. Las expectativas de inflación a largo plazo se mantienen ancladas a la meta de 3% a dos años.

El Consejo estima que, de concretarse los supuestos del escenario central de este IPoM, la reducción de la tasa de política monetaria (TPM) hacia su nivel neutral será algo más rápida que lo previsto en junio.

PANORAMA FUTURO

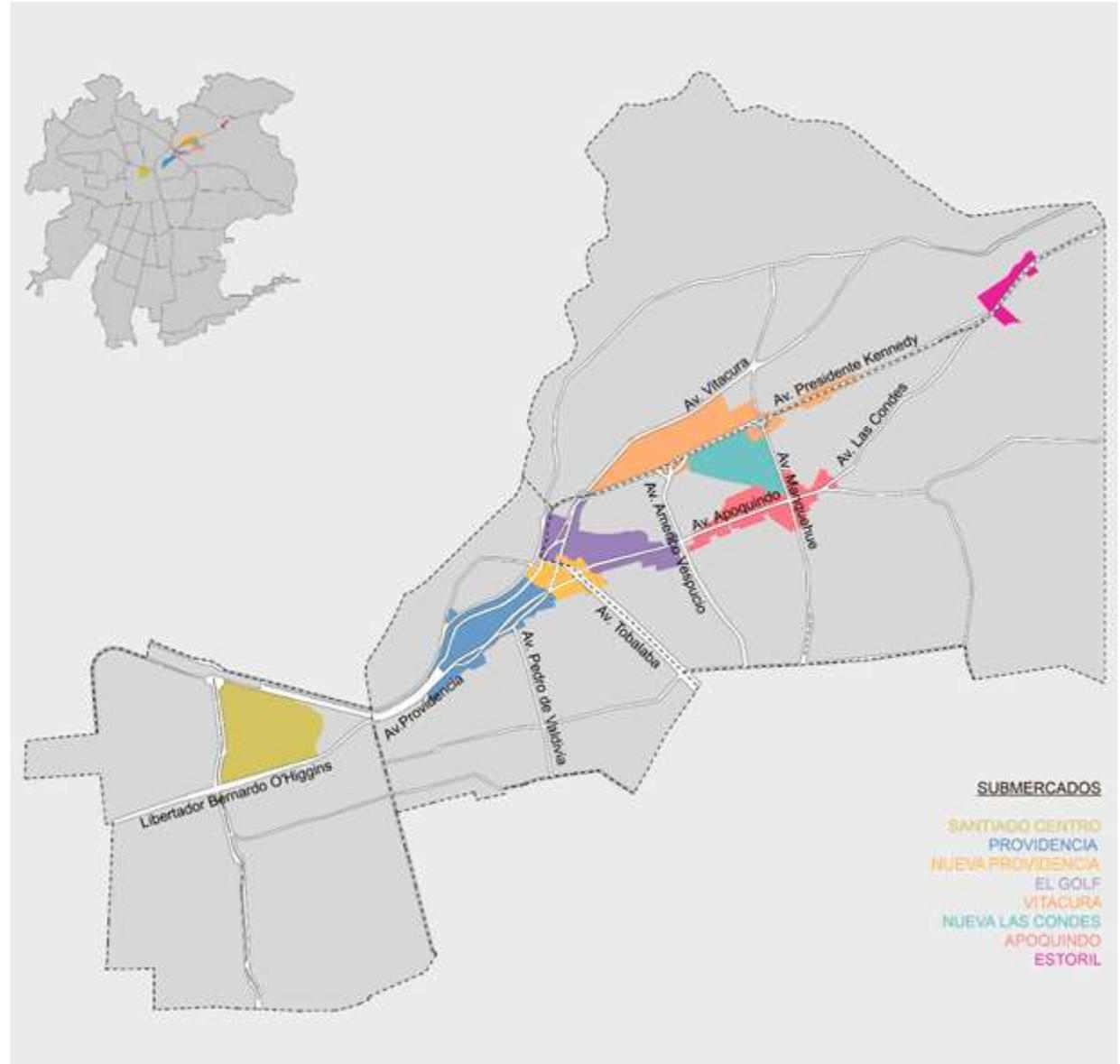
Tomando en consideración los dos nuevos ingresos en superficie de oficina, la suma equivale a 10.500 m² para este trimestre. Observamos 146.471 m² en construcción, de los cuales se esperan que se inauguren cerca de 7.000 m², lo correspondiente al proyecto Manquehue. Se proyecta que un total de 220.000 m² se recepcionen para los periodos entre 2025 y 2027.

Es importante destacar también la reanudación de las faenas de un proyecto de cerca de 38.000 m² que había quedado pausado en el submercado de Apoquindo y que ingresará al mercado en el año 2026, como se había pronosticado.

Existen adicionalmente un aproximado de 220.000 m² en estado de propuesta, conformados por 6 proyectos, 2 de los cuales iniciarán su construcción a fines de este año, sumando 35.000 m² para el año 2027 o 2028 a más tardar.

Entre ellos se encuentra el proyecto Apoquindo 6000, el anteriormente llamado "Puertas Las Condes", ubicado en el submercado de Nueva Las Condes, ha generado expectación en la comunidad, al volver a ingresarse un expediente de anteproyecto. Se confirma que empezará su construcción, ya que ha comenzado la demolición de la edificación existente.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



Oficinas T3 2024

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

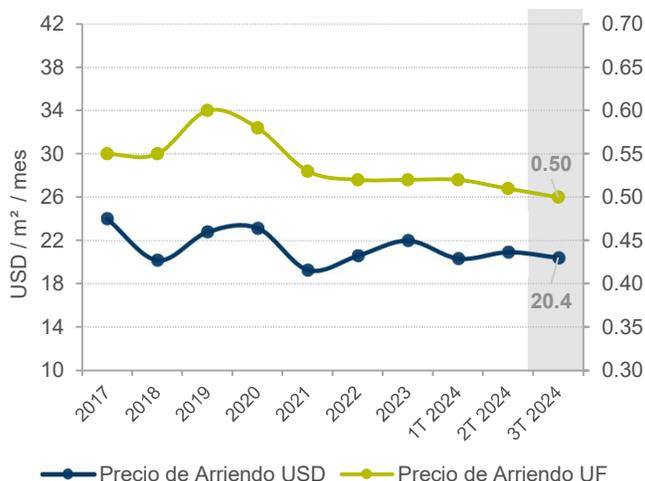
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m ² /mes) (***)
El Golf	679.006	41	52.250	7,67%	1.975	0	0	22.66	0,56
Nueva Las Condes	420.165	25	24.453	5,82%	-3.156	30.851	82.345	21.96	0,54
Apoquindo	182.430	11	13.174	7,22%	-1.486	61.069	29.489	21.71	0,54
Estoril	30.809	4	4.512	14,65%	-1.820	0	0	16.36	0,40
LAS CONDES	1.314.885	81	94.389	7,18%	-6.962	91.920	111.834	22.05	0,53
Santiago Centro	195.598	11	39.407	20,15%	-15.587	0	0	13.77	0,34
Providencia	67.154	4	18.779	27,96%	2.348	0	15.635	20,51	0,51
Nueva Providencia (*)	128.191	8	29.556	23,06%	5.732	54.551	93.315	23.63	0,58
Vitacura	42.665	5	13.109	30,73%	2.387	0	0	22.50	0,56
TOTAL SANTIAGO	1.748.493	109	195.240	11,2%	-9.607	146.471	220.784	20.17	0,50

(*) Cushman & Wakefield realiza correcciones de superficies cada principio de año, por lo que, pueden existir fluctuaciones respecto a los cierres de años anteriores en la superficie de inventario y disponibles.

(**) Corresponde a superficie arrendable según información disponible

(***) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajutable de acuerdo a la inflación del mes anterior. Su valor es determinado por el Banco Central de Chile de acuerdo al valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE); su código ISO 4217 es CLF. Su valor al 13 de Septiembre 1 UF = CLP \$ 37.846 = USD \$ 40,5 ; 1 USD = CLP \$ 933,66

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO UF/m²/mes vs. USD/m²/mes



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



ROSARIO MENESES

Subgerente de Market Research
+56 999 492 991
Rosario.meneses@cushwake.com

GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage
+56 994 483 764
Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com

cushwakechile.com | [LinkedIn](#) | [Instagram](#)

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.