

Mercado de Oficinas del Gran Santiago 2T-2021

Producción de oficinas continúa en pausa

Durante el mes de mayo de 2021 la economía chilena registró un Imacec récord de 18,1% anual. Si bien estuvo influenciado por la baja base de comparación de mayo 2020 (-15,3%), igualmente se encontró en el rango más optimista de los analistas. Por su parte, en los últimos 3 meses el desempleo ha mostrado una leve recuperación llegando a 11% en la RM y 10% a nivel nacional. Cabe destacar que estos mejores resultados se han dado en un contexto de nuevas restricciones al movimiento de las personas y de estímulos gubernamentales.

La tasa de vacancia cumplió 7 trimestres consecutivos al alza, desde su nivel más bajo de los últimos años el 2019. Se sitúa actualmente en 7,5%, un 0,6% mayor al período anterior (Clase A: 6,7%, Clase B: 8,5%). La absorción general fue nuevamente negativa y se ha mantenido en torno a los 24.000 m² trimestrales liberados desde que comenzó la pandemia. Nuevamente se observaron reducciones de renta promedio en todos los submercados, si bien esta situación aún no es mayoritaria a nivel de edificios. Igualmente existen unidades que se han mantenido disponibles durante todo el último año, las cuales a pesar de los descuentos aplicados no han logrado ser comercializadas. La actividad de construcción tuvo una leve alza con la aprobación de nuevos permisos de edificación para proyectos que podrían entrar al mercado en recién 24 meses más aproximadamente.

Condiciones Actuales

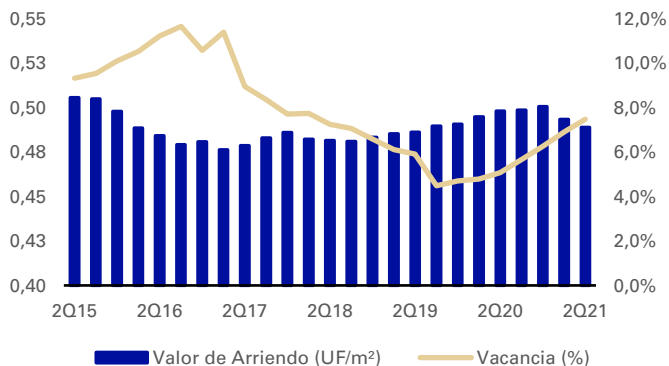
- Vacancia general en Clases A+B se ubicó en 7,5%.
- Absorción neta trimestral para Clases A+B fue -22.638 m².
- Valores de renta Clases A+B mostraron una leve baja hasta 0,489 UF/m².
- La producción de oficinas continúa decaída, mientras que se vio una leve alza en la construcción de nuevos proyectos.

Resumen de Mercado

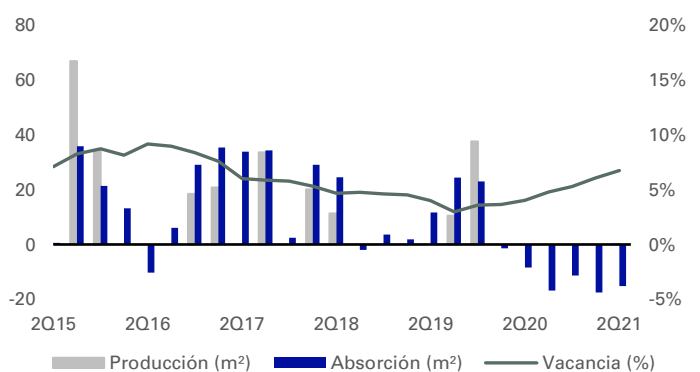
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	3.899.139	3.899.139	3.895.358	↑
Tasa de Disponibilidad	7,48%	6,90%	5,08%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	(22.638)	(26.109)	(4.450)	↑
Precio de Renta (UF/m ² /mes)	0,489	0,493	0,498	↓
En Construcción (m ²)	276.985	217.709	215.889	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE VACANCIA CLASE A+B



EVOLUCIÓN CLASE A+B (EN MILES DE M²)



La constante liberación de superficies observada desde hace un año (absorción neta negativa) pone de manifiesto que la búsqueda de espacios por empresas para aprovechar oportunidades en sectores consolidados como El Golf no contrarresta la baja en la demanda general. Si bien comparativamente con Latino América los niveles de vacancias en Santiago son aún bajos, cabe destacar que esto también responde a contar con un stock de oficinas más moderno que mercados como Sao Paulo o Buenos Aires. Es esperable que una vez retomada la normalidad, uno de los cambios importantes será la necesidad de reciclaje de aquellos edificios que arriesgan quedar con obsolescencia funcional.

A nivel de submercados no se observan cambios en la tendencia comparado con el trimestre anterior. El Golf Clase A continúa viendo impactada su actividad de oficinas en relación al inicio de

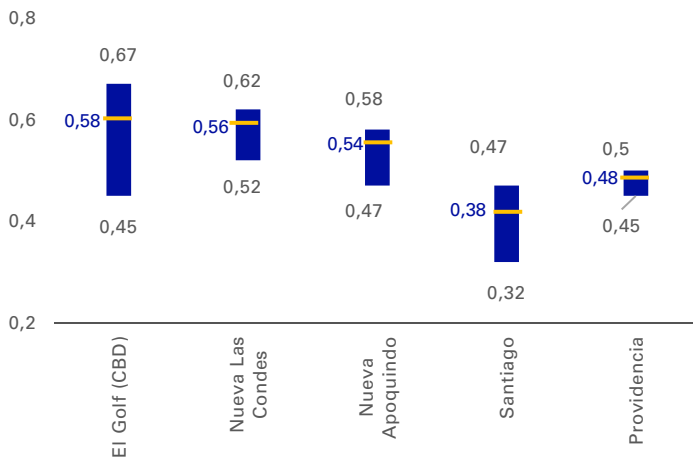
la pandemia, alcanzando 8,5%. Por primera vez desde que se lleva registro, todos los submercados registraron liberación neta de superficies, si bien el total consolidado fue menor al de los últimos dos trimestres.

Los edificios con grandes desocupaciones recientes aún no han logrado re-comercializar estas superficies, aun ofreciendo concesiones o precios más bajos. De persistir esta situación, se podrían esperar mayores descuentos en los próximos meses.

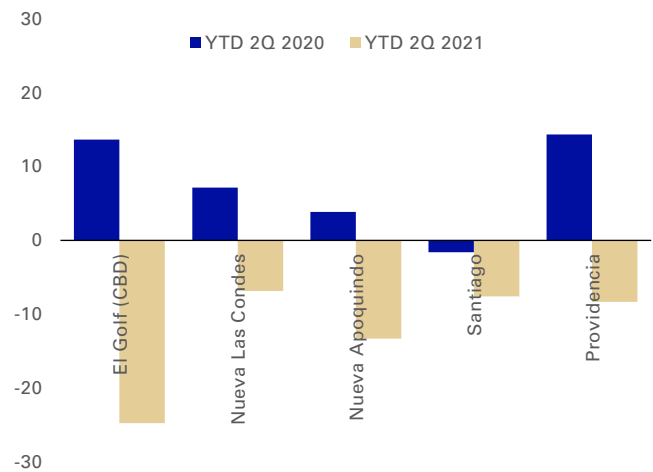
Para el segundo semestre se espera la entrada de varios proyectos de oficinas nuevos que estaban programados para entrar al mercado, algunos emblemáticos como Territoria Apoquindo. En un contexto complicado para la oferta "especulativa" de arriendo, pareciera central identificar cuál es el nivel de pre-arrendamientos de estos espacios.

Submercado – Clase A

PRECIO RENTA – RANGO Y PROMEDIO (UF/m²)

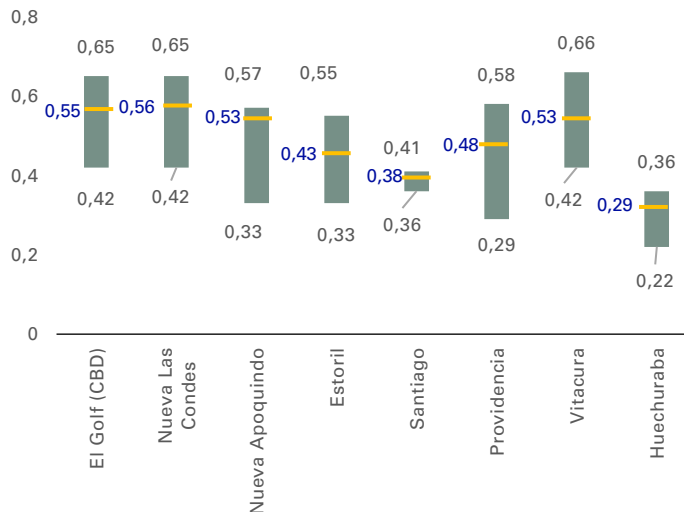


ABSORCIÓN NETA ÚLTIMOS 12 MESES (EN MILES DE M²)

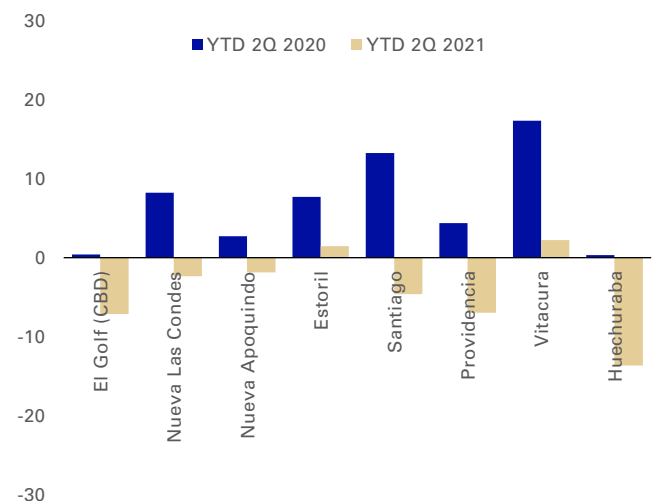


Submercado – Clase B

PRECIO RENTA – RANGO Y PROMEDIO (UF/m²)



ABSORCIÓN NETA ÚLTIMOS 12 MESES (EN MILES DE M²)



Estadísticas por Submercado – Clase A

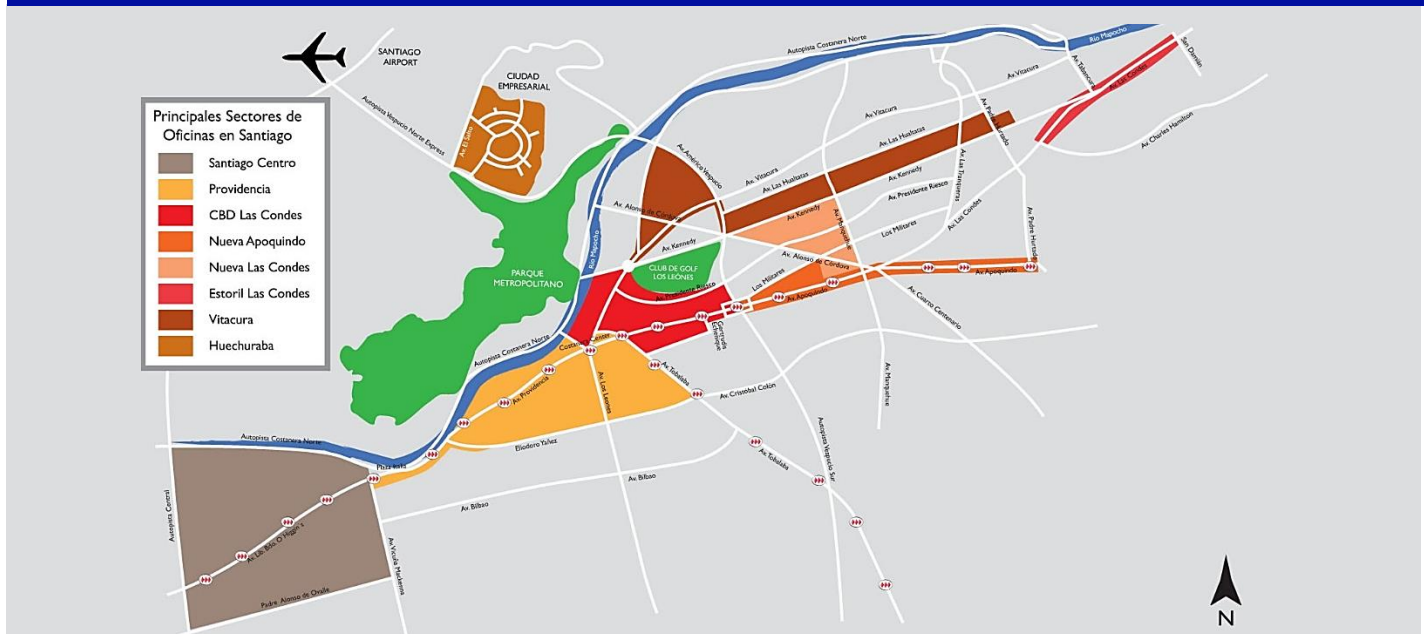
	Inventario Total (m²)	Vacancia (m²)	Vacancia (%)	Producción (m²)	Absorción (m²)	En Construcción (m²)	Renta media mensual (UF/m²)
CBD (Las Condes)	891.213	74.700	8,38%	0	(4.276)	100.599	0,58
Nueva Las Condes	452.335	24.173	5,34%	0	(2.039)	19.350	0,56
Nueva Apoquindo	262.343	19.723	7,52%	0	(5.959)	0	0,54
Santiago	445.577	17.678	3,97%	0	(590)	0	0,38
Providencia	188.423	14.261	7,57%	0	(2.274)	0	0,48
Totales	2.239.890	150.536	6,72%	0	(15.138)	119.949	0,51

Estadísticas por Submercado – Clase B

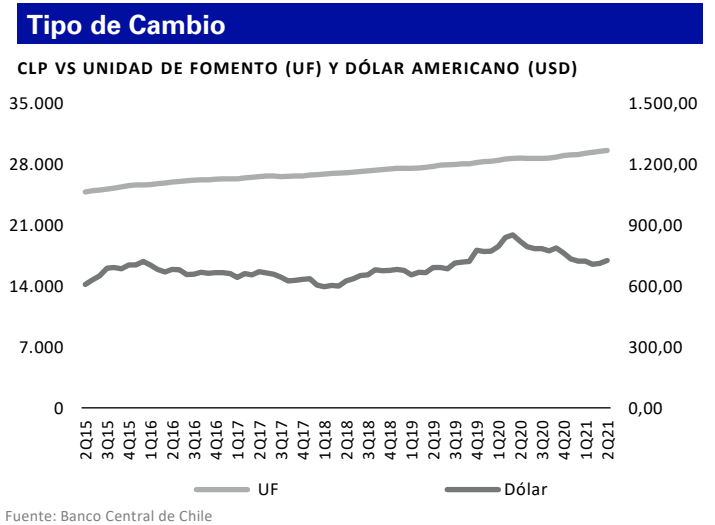
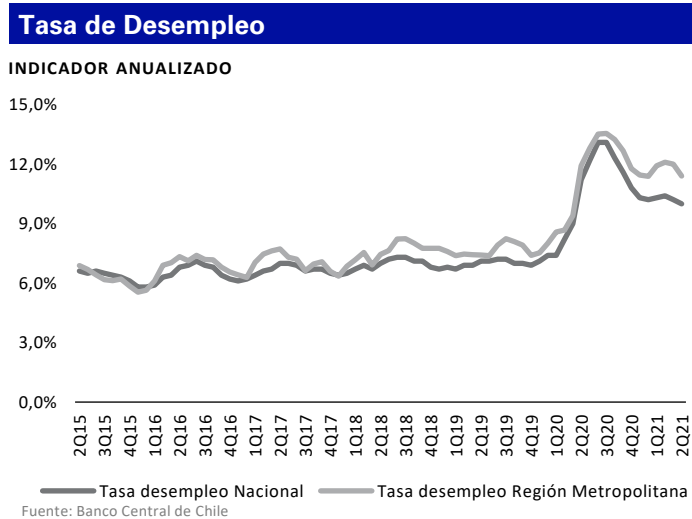
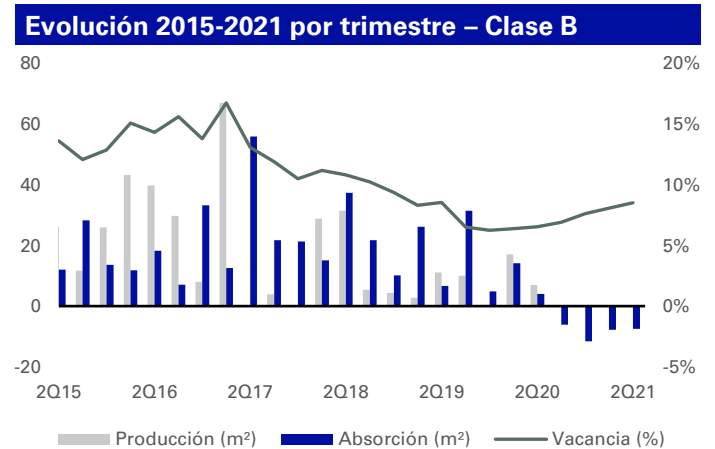
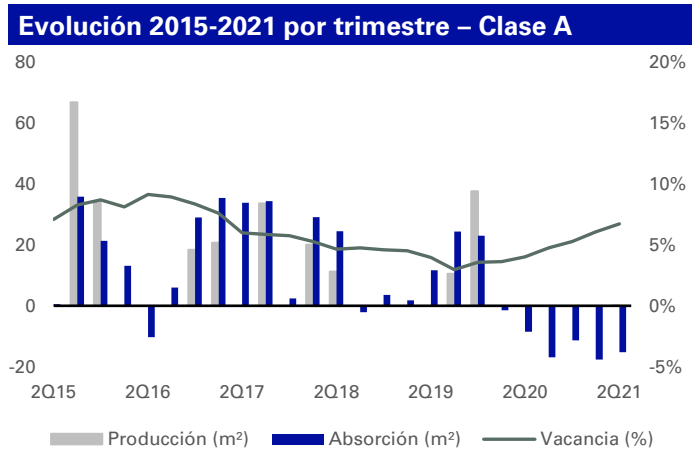
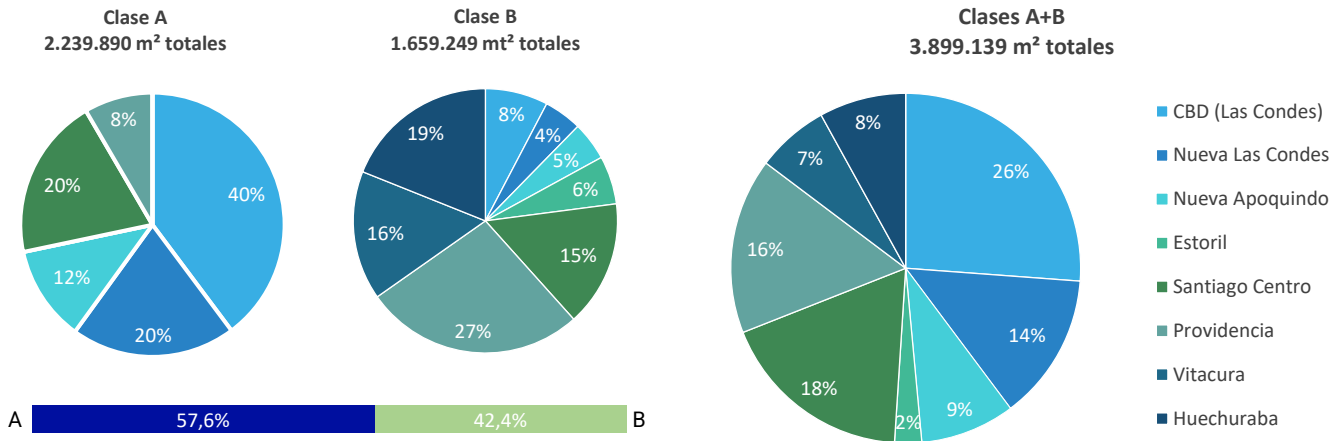
	Inventario Total (m²)	Vacancia (m²)	Vacancia (%)	Producción (m²)	Absorción (m²)	En Construcción (m²)	Renta media mensual (UF/m²)
El Golf (CBD)	126.601	12.980	10,25%	0	(1.923)	9.187	0,55
Nueva Las Condes	76.559	2.958	3,86%	0	(38)	0	0,56
Nueva Apoquindo	77.649	5.097	6,56%	0	(139)	17.310	0,53
Estoril	104.470	18.901	18,09%	0	(1.979)	14.697	0,43
Santiago	254.113	8.380	3,30%	0	(198)	0	0,38
Providencia	447.147	23.634	5,29%	0	(1.032)	87.957	0,48
Vitacura	260.509	17.065	6,55%	0	(1.813)	18.480	0,53
Huechuraba	312.201	52.288	16,75%	0	(378)	9.405	0,29
Totales	1.659.249	141.303	8,52%	0	(7.500)	157.036	0,47

CLASES A+B	3.899.139	291.839	7,48%	0	(22.638)	276.985	0,49
-------------------	------------------	----------------	--------------	----------	-----------------	----------------	-------------

Mapa de Submercados



Composición del mercado según tipo



MERCADO DE OFICINAS CLASE A LATINOAMÉRICA 2S-2020 (VER NOTA AL PIE)

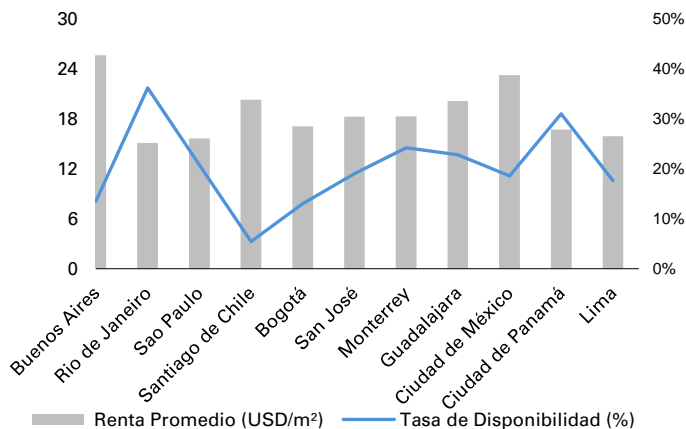
Condiciones Actuales

- El inventario de oficinas clase A presenta cerca de 28 millones de metros cuadrados en el 2S 2020.
- El volumen de construcción se detuvo en gran parte debido a las políticas gubernamentales impuestas en la mayoría de los países.
- La tasa de disponibilidad en la región se incrementó al pasar del 17,4% en el semestre pasado a 19,8% al cierre de 2020.

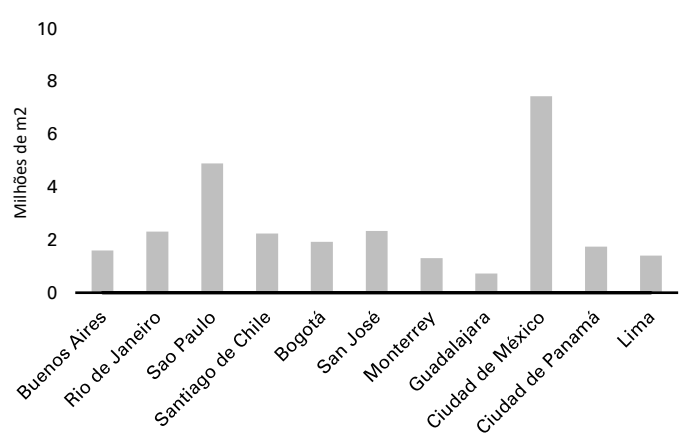
Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	27,95M	26,39M	Sube
Tasa de Disponibilidad	19,8%	17,4%	Mantiene
Absorción Neta Semestral (m ²)	(462.931)	158.739	Sube
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	USD 18,63	USD 18,20	Mantiene
En Construcción (m ²)	2,82M	2,75M	Sube

Precio Renta Promedio vs Disponibilidad



Inventario Total por Ciudad



Estadísticas de Mercado por Ciudad

Ciudad	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Vacancia (%)	Absorción Semestral (m ²)	Renta media mensual (USD/m ²)
Buenos Aires	1.591.572	330.000	13,5%	(70.400)	25,64
Rio de Janeiro	2.311.875	18.940	36,2%	80.000	15,11
Sao Paulo	4.890.000	320.000	20,8%	(68.130)	15,65
Santiago de Chile	2.239.890	119.949	5,4%	(30.510)	20,3
Bogotá	1.929.130	130.000	13,0%	16.000	17,09
San José	2.340.000	100.000	19,0%	(40.450)	18,24
Monterrey	1.309.578	320.000	24,2%	(1.650)	18,3
Guadalajara	720.000	140.000	22,8%	(19.680)	20,16
Ciudad de México	7.440.000	1.240.000	18,6%	(203.360)	23,24
Ciudad de Panamá	1.740.000	-	31,0%	(4.920)	16,72
Lima	1.404.990	70.000	17,6%	(24.770)	15,9
Latinoamérica	26.390.468	3.173.219	19,8%	(462.930)	18,63

NOTA: Los datos de Mercado de Latinoamérica son responsabilidad exclusiva de la oficina regional de NGKF, con sede en México. Newmark Knight Frank Chile sólo levanta, procesa y publica los datos del mercado de Santiago de Chile (láminas 1-4), no participando de las cifras, tablas y gráficos de esta lámina (lámina 5). Esta información debe entenderse como referencial al existir ciertas diferencias metodológicas y de presentación con los datos locales de mercado. Los datos de LATAM solo consideran Clase A / Datos tienen un trimestre de rezago / Rentas se expresan en USD ANUALES, no UF mensuales.

Glosario

Clase A y Clase B

Se refiere a la categoría del edificio, definida por parámetros objetivos o cualitativos como su ubicación, antigüedad, eficiencia de la planta, calidad en terminaciones, certificaciones de sustentabilidad ambiental, tecnología y provisión de servicios, entre otros. Los edificios Clase A tienden a ser de una categoría general superior a los Clase B.

Submercado

Clasificación que se refiere a una zona de la ciudad claramente reconocible y que se distingue de otras por sus atributos tales como ubicación, accesibilidad, provisión de servicios, y tipo de edificaciones. Concepto se emplea indistintamente con el de "corredor".

Stock

Inventario total de la superficie, expresado en metros cuadrados útiles, disponibles para la renta en un determinado mercado o submercado. Superficie pasa a estar desde "En Construcción" al "Stock" al momento deregistrarse la "Producción".

Producción

Superficie arrendable útil que se incorporó al stock en el último período en comparación con el anterior, expresado en metros cuadrados. Las edificaciones se consideran como parte del stock desde el momento en que reciben la recepción definitiva de la respectiva dirección de obras municipal. La superficie que se clasifica como "Producción" se encontraba anteriormente en la categoría "En Construcción".

En Construcción

Superficie, expresada en metros cuadrados, de edificios actualmente en construcción, esto es, desde que reciben el permiso de edificación hasta su recepción definitiva concedida por la respectiva dirección de obras municipales.

Vacancia (m2)

Superficie vacante, no actualmente arrendada, y que se encuentra disponible para ser comercializada, expresado en metros cuadrados.

Vacancia (%)

Superficie vacante, no actualmente arrendada, y que se encuentra disponible para ser comercializada, expresado porcentaje en relación al stock de dicho mercado o submercado.

Absorción

Métrica que refleja la cantidad total de superficie útil, expresada en metros cuadrados, que un determinado mercado o submercado consume en relación con el período anterior. Es absorción "Neta", por lo tanto se calcula considerando la superficie que fue arrendada menos la superficie que fue restituida.

Renta media

Promedio del canon de arriendo mensual, expresado en unidad de fomento por metro cuadrado, de un determinado mercado o submercado.

Contempora y Newmark

Para mayor información:

NEWMARK CHILE

Avenida El Bosque Norte 0177, piso 7

Las Condes 7550100

Santiago, Chile

t + 562 2230 1000

www.ngkf.cl

Ignacio Errázuriz A.

Gerente de Servicios Corporativos

ignacio.errazuriz@ngkf.com

NEWMARK ES REPRESENTADO EN CHILE POR CONTEMPORA

Contempora es el representante exclusivo de Newmark para Chile y Perú, ofreciendo servicios inmobiliarios corporativos como transacciones, consultoría e inversiones para propiedades comerciales –oficinas, industrial, retail y terrenos–. Nuestros servicios cubren todo el espectro de necesidades inmobiliarias de empresas, sean inversionistas, desarrolladores u ocupantes finales de inmuebles.

Newmark (NASDAQ: NMRK), por su parte, fue fundada hace 90 años en Nueva York, EEUU, y tiene presencia en los seis continentes. Con 16.000 empleados y transacciones por sobre los USD 122B anuales, es hoy la cuarta compañía de real estate brokerage en el mundo. Newmark cuenta con una alianza exclusiva con Knight Frank, con sede en Londres, cuyos clientes y servicios también son representados por Contempora.

El holding Contempora es un grupo de empresas dinámicas y prestigiosas que actúa en la industria financiera en Chile. Nuestros profesionales inmobiliarios cuentan con más de 25 años de experiencia y el reconocimiento de la comunidad de bienes raíces gracias a su profesionalismo, un servicio orientado al cliente y vasto conocimiento del mercado local, basado en investigación permanente y confiabilidad apegada a estrictas normas éticas de independencia e integridad.

Contempora Servicios Inmobiliarios le ofrece a sus clientes el respaldo global de Newmark y Knight Frank junto a la experiencia local de un equipo de reconocida y probada trayectoria, optimizando sus activos y requerimientos inmobiliarios, contribuyendo así al desarrollo exitoso de sus negocios.

Conócenos en:

www.contempora.com | www.ngkf.cl | www.ngkf.com

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at ngkf.com/research.

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the recipient may make in response to this publication and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.