

Mercado de Oficinas del Gran Santiago 3T-2021

Leve mejora en actividad modera alza de la vacancia

El desempleo en Chile y en la Región Metropolitana continúan reflejando la incipiente mejora económica del país, luego de un año y medio de pandemia. Con el registro de 1,1% en el Imacec de agosto, la economía registra un crecimiento en 12 meses acumulado de 19,1%. A diferencia de los trimestres anteriores, durante el 3T-2021 la constante mejora en los indicadores sanitarios ha implicado mayores aperturas en todas las regiones del país, permitiendo mayor desplazamiento y por lo tanto una creciente actividad productiva y de consumo.

Por primera vez en 8 trimestres, la tasa de vacancia contuvo su alza, principalmente influenciado por el leve descenso en la disponibilidad en casi todos los submercados Clase B. Sin embargo, incluso el mercado de oficinas Clase A tuvo una mejora relativa al registrar la menor alza porcentual de vacancia en el último año. La disponibilidad general se sitúa actualmente en 7,5%, igual al período anterior (Clase A: 6,9%, Clase B: 8,2%). La absorción general registró un volumen de superficie "tomada" positiva, si bien sólo alcanzó 1.712 m². Nuevamente se observaron reducciones de renta promedio en todos los submercados, incluyendo rebajas de precios de lista de entre 10% y 15% en algunos edificios propiedad de inversionistas institucionales.

Condiciones Actuales

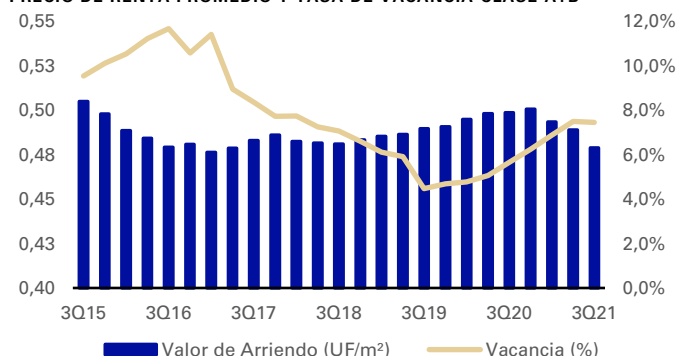
- Vacancia general en Clases A+B se mantuvo en 7,5%.
- Absorción neta trimestral para Clases A+B fue 1.712 m².
- Valores de renta Clases A+B mostraron una leve baja hasta 0,48 UF/m².
- La producción de oficinas continua decaída, mientras que se vio una leve alza en la construcción de nuevos proyectos.

Resumen de Mercado

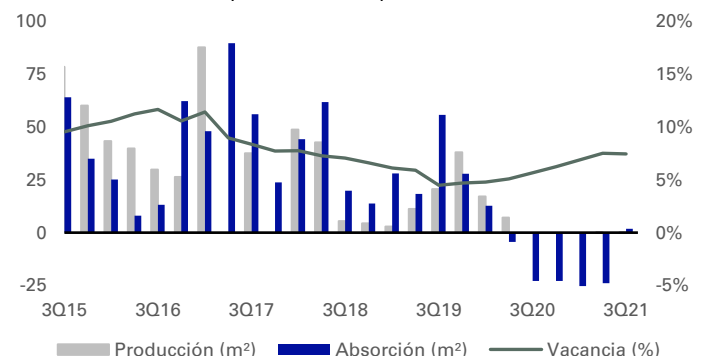
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	3.912.320	3.899.139	3.908.539	Sube
Tasa de Disponibilidad	7,5%	7,5%	5,7%	Baja
Absorción Neta Trimestral (m ²)	1.712	(22.638)	(22.956)	Sube
Precio de Renta (UF/m ² /mes)	0,48	0,49	0,50	Mantiene
En Construcción (m ²)	308.335	276.985	217.709	Baja

Análisis de Mercado

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



EVOLUCIÓN CLASE A+B (EN MILES DE M²)



La atenuación de las restricciones de movilidad de las personas así como a los aforos reducidos en espacios cerrados ha permitido un retorno gradual a las oficinas de Santiago. Si bien en mercados de países desarrollados el regreso a los espacios de trabajo ha sido en régimen mixto (presencial y trabajo remoto), en línea con los deseos de los colaboradores, aún sigue la incógnita sobre qué proporción de empleadores en el Gran Santiago adoptarán esta tendencia en forma permanente. Será interesante observar como se traduce dicha relación en el nuevo *workplace* a nivel local, en los requerimientos de inversión y en las estrategias que desplegarán los propietarios de edificios para colocar sus espacios. En un contexto de elevada superficie en construcción –sobre 300.000 m² entre Clases A y B-, este panorama podría favorecer a nuevos proyectos a entrar al stock en los próximos 2 años, con mayor agilidad para adaptarse.

impactada su actividad de oficinas respecto al inicio de la pandemia, y por tercera vez consecutiva superó su propio peak de vacancia, registrando 9,0%. A corto plazo, este indicador podría seguir subiendo en vista de la inminente entrada de las primeras fases del proyecto Territoria Apoquindo / MUT.

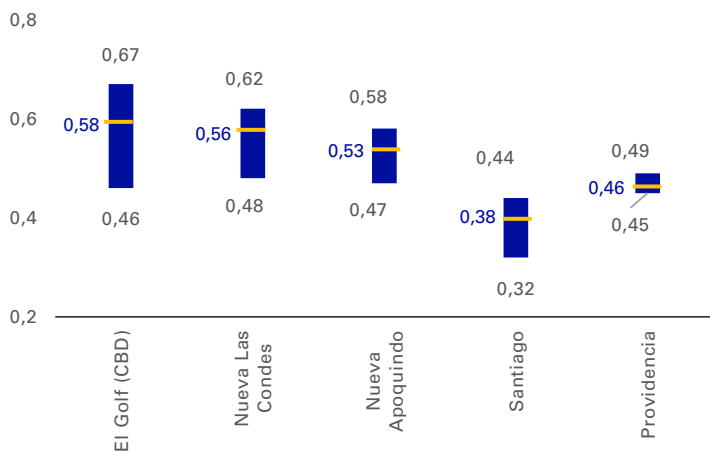
En relación a proyectos en construcción, destaca el *pipeline* de oficinas en Providencia Clase B, con sobre 90.000 m² en distintas etapas de desarrollo. Por su parte, luego de años de baja producción, se espera que los próximos 3 años vean la luz proyectos emblemáticos de Clase A en Las Condes.

El último trimestre del año estará marcado por una parte por la incipiente apertura como producto del control parcial de la pandemia, y por otra parte por las elecciones presidenciales a realizarse en noviembre y que definirán la autoridad que tendrá a cargo el ejecutar la nueva constitución.

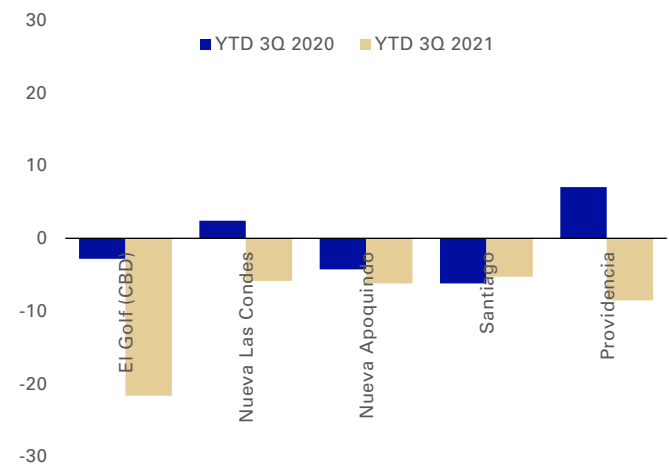
A nivel de submercados, El Golf Clase A continúa viendo

Submercado – Clase A

PRECIO RENTA – RANGO Y PROMEDIO (UF/m²)



ABSORCIÓN NETA ÚLTIMOS 12 MESES (EN MILES DE M²)

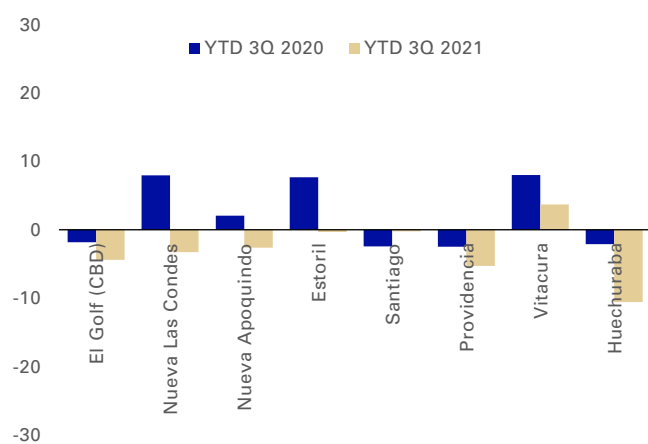


Submercado – Clase B

PRECIO RENTA – RANGO Y PROMEDIO (UF/m²)



ABSORCIÓN NETA ÚLTIMOS 12 MESES (EN MILES DE M²)



Estadísticas por Submercado – Clase A

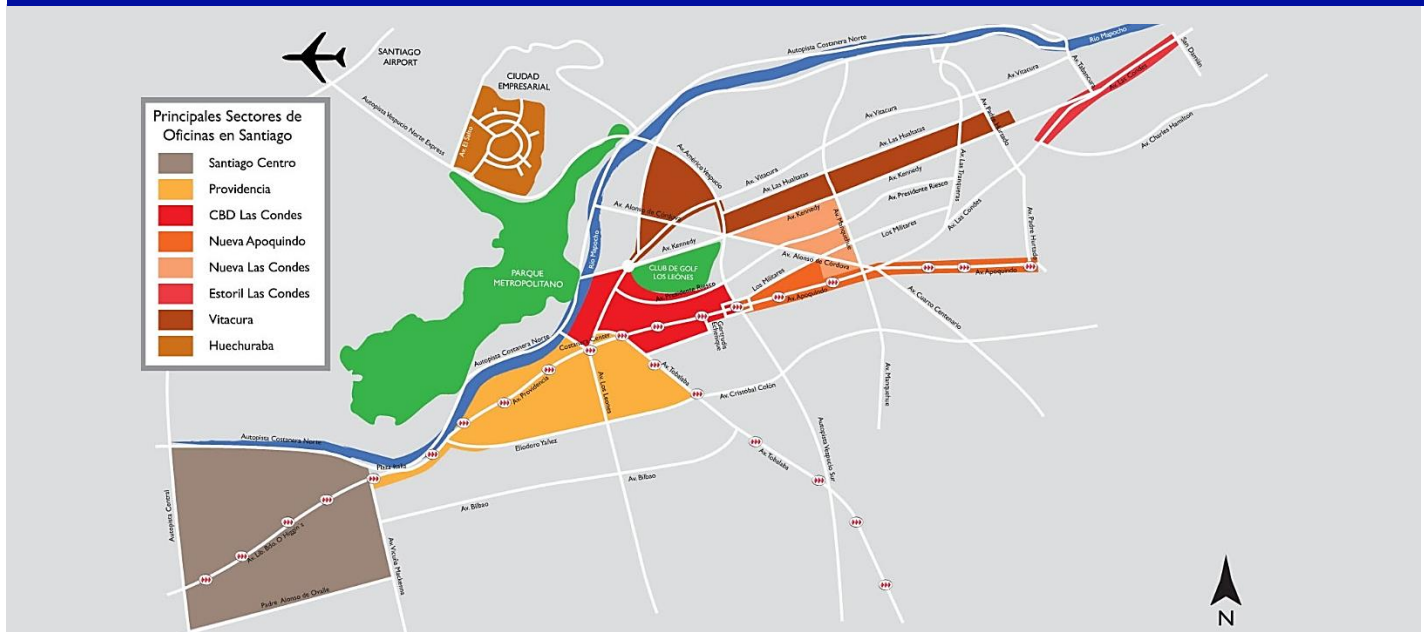
	Inventario Total (m²)	Vacancia (m²)	Vacancia (%)	Producción (m²)	Absorción (m²)	En Construcción (m²)	Renta media mensual (UF/m²)
CBD (Las Condes)	891.213	80.212	8,38%	-	(5.512)	100.599	0,58
Nueva Las Condes	452.335	22.569	5,34%	-	(1.604)	34.350	0,56
Nueva Apoquindo	262.343	15.899	7,52%	-	(3.824)	30.079	0,53
Santiago	445.577	19.383	3,97%	-	(1.704)	-	0,38
Providencia	188.423	16.156	7,57%	-	(1.893)	-	0,46
Totales	2.239.890	154.219	6,89%	-	(3.681)	147.718	0,50

Estadísticas por Submercado – Clase B

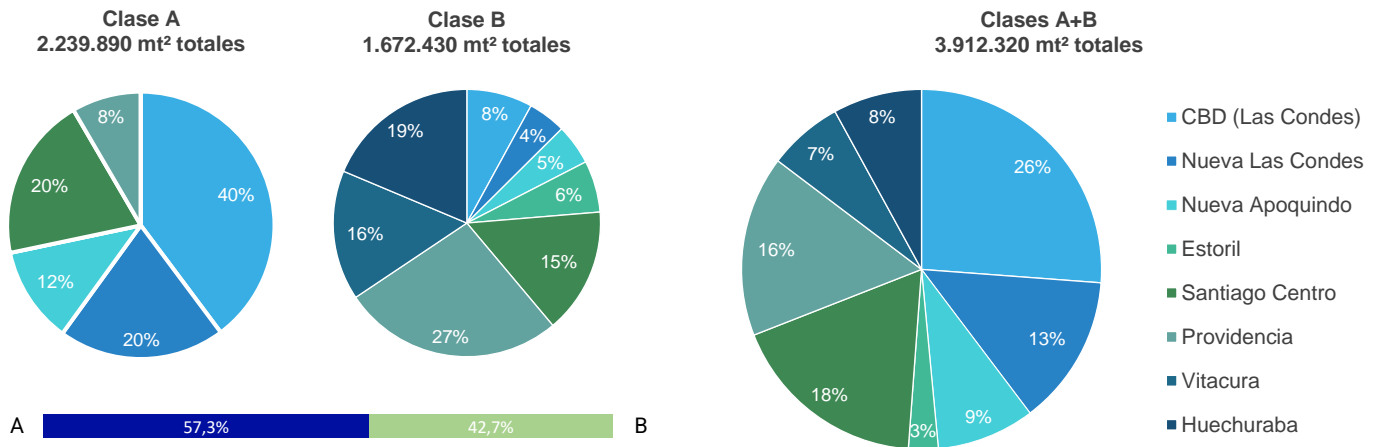
	Inventario Total (m²)	Vacancia (m²)	Vacancia (%)	Producción (m²)	Absorción (m²)	En Construcción (m²)	Renta media mensual (UF/m²)
El Golf (CBD)	133.386	12.464	10,06%	-	959	7.594	0,54
Nueva Las Condes	76.559	3.904	3,86%	-	(944)	-	0,55
Nueva Apoquindo	81.735	5.217	7,30%	-	752	-	0,52
Estoril	104.470	19.823	18,19%	-	(822)	14.697	0,42
Santiago	254.113	7.567	3,30%	-	813	-	0,36
Providencia	447.147	22.649	5,29%	-	985	93.131	0,46
Vitacura	262.19	15.506	6,49%	-	1.560	18.480	0,52
Huechuraba	312.201	50.198	16,75%	-	2.091	9.405	0,28
Totales	1.672.430	137.327	8,21%	-	5.393	160.617	0,46

CLASES A+B	3.912.320	291.546	7,45%	-	1.712	308.335	0,48
-------------------	------------------	----------------	--------------	---	--------------	----------------	-------------

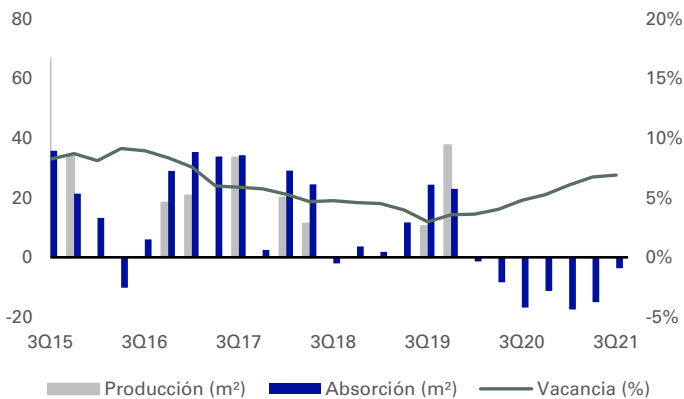
Mapa de Submercados



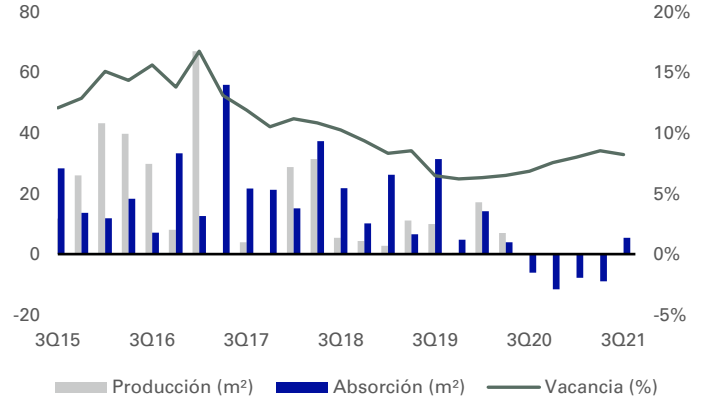
Composición del mercado según tipo



Evolución 2015-2021 por trimestre – Clase A

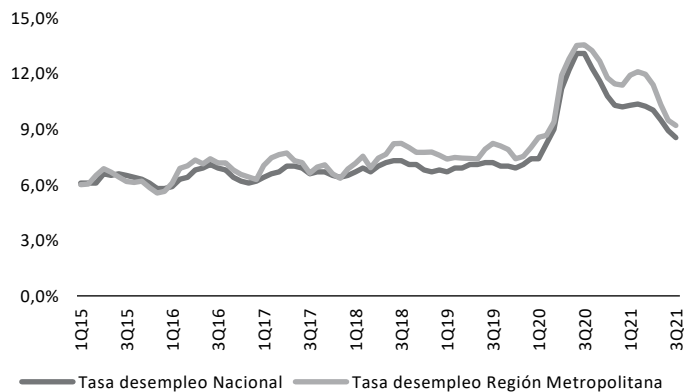


Evolución 2015-2021 por trimestre – Clase B



Tasa de Desempleo

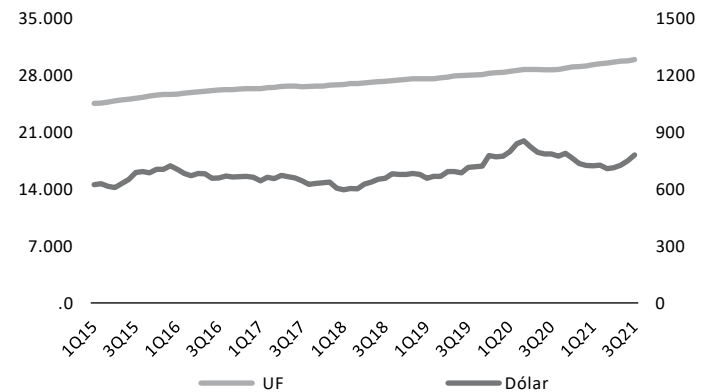
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banco Central de Chile

Tipo de Cambio

CLP VS UNIDAD DE FOMENTO (UF) Y DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banco Central de Chile

MERCADO DE OFICINAS CLASE A LATINOAMÉRICA 1S-2021 (VER NOTA AL PIE)

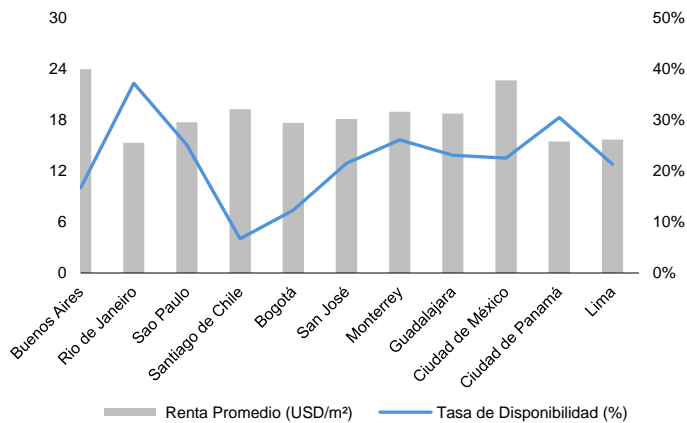
Condiciones Actuales

- El inventario de oficinas clase A presenta más de 28 millones de metros cuadrados, con entregas de menos de medio millón en el semestre.
- La tasa de disponibilidad en la región nuevamente aumentó a 22,4%, 5,0% por encima de lo reportado hace un año. Esto debido a la entrega de nuevo inventario y un sector corporativo en la región que aún se encuentra lentamente regresando a sus oficinas.

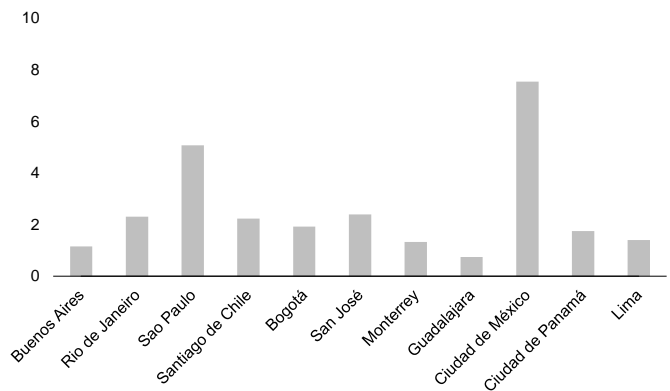
Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	28,39M	27,95M	Sube
Tasa de Disponibilidad	22,4%	19,8%	Mantiene
Absorción Neta Semestral (m ²)	(537.659)	(462.931)	Mantiene
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	USD 18,85	USD 18,63	Mantiene
En Construcción (m ²)	2,40M	2,82M	Mantiene

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	1.160.000	240.000	16,7%	(26.922)	23,96
Río de Janeiro	2.310.000	-	37,2%	(21.573)	15,32
Sao Paulo	5.080.000	160.000	25,1%	(89.012)	17,73
Santiago de Chile	2.240.000	120.000	6,7%	(32.690)	19,26
Bogotá	1.930.000	130.000	12,3%	20.626	17,66
San José	2.390.000	70.000	21,5%	(81.708)	18,08
Monterrey	1.330.000	320.000	26,1%	13.473	18,95
Guadalajara	750.000	120.000	23,1%	4.052	18,72
Ciudad de México	7.540.000	1.180.000	22,5%	(270.326)	22,65
Ciudad de Panamá	1.750.000	-	30,5%	(20.013)	15,45
Lima	1.400.000	70.000	21,3%	(33.566)	15,7
Latinoamérica	28.390.000	2.400.000	22,4%	(537.659)	18,85

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.

Contemporaria y Newmark

Para mayor información:

NEWMARK CHILE

Avenida El Bosque Norte 0177, piso 7

Las Condes 7550100

Santiago, Chile

t + 562 2230 1683

www.nmrk.cl

Ignacio Errázuriz A.

Gerente de Servicios Corporativos

ignacio.errazuriz@nmrk.com

NEWMARK ES REPRESENTADO EN CHILE POR CONTEMPORA

Contemporaria 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 Contemporaria.

El holding Contemporaria 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.

Contemporaria 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.contemporaria.com | www.nmrk.cl | www.nmrk.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.