

INFORME DE MERCADO

OFICINAS CLASE A/A+

1º Trimestre 2024



KEY HIGHLIGHTS

Tasa de vacancia del primer Trimestre del año 2024 fue de 9,71%. Una baja porcentual correspondiente al 2,7%, respecto al trimestre anterior.

La absorción trimestral fue nuevamente positiva, y las perspectivas mejoran en comparación con el año 2023.

El precio promedio de arriendo aumentó levemente, iniciando el 1° trimestre del año en 0,52 UF/m², el precio de oferta promedio más alto se encuentra en el submercado El Bosque Norte y El Golf.

Las oficinas de alto estándar comienzan a consolidarse nuevamente, mostrando mayor demanda con edificios de propuestas atractivas donde los clientes priorizan la colaboración y conexión entre equipos; priorizando la calidad del entorno de trabajo.

9,71%
VACANCIA

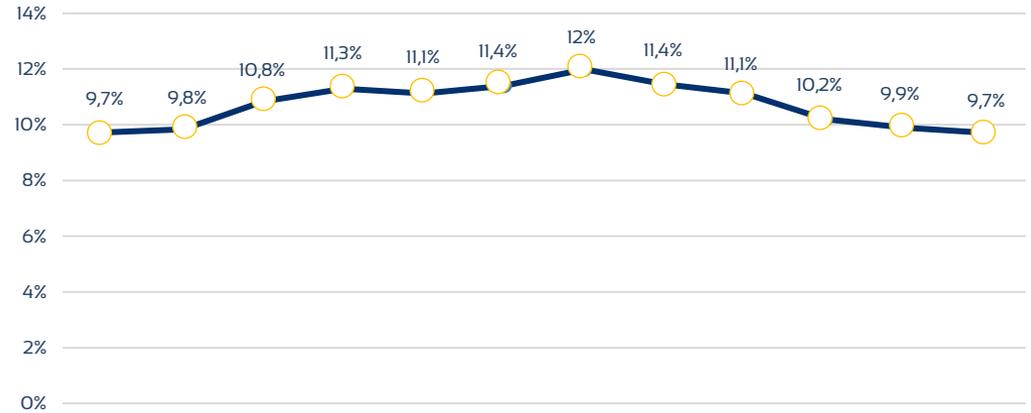


0,52 UF/m²
PROMEDIO ARRIENDO



VACANCIA HISTÓRICA

GRAN SANTIAGO



| | | | | | | | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 0,55 | 0,53 | 0,53 | 0,55 | 0,54 | 0,52 | 0,52 | 0,52 | 0,52 | 0,51 | 0,50 | 0,52 |
| 2T 2021 | 3T 2021 | 4T 2021 | 1T 2022 | 2T 2022 | 3T 2022 | 4T 2022 | 1T 2023 | 2T 2023 | 3T 2023 | 4T 2023 | 1T 2024 |

VACANCIA POR SUBMERCADO

1° TRIMESTRE 2024

| Corredor | % Vacancia | Absorción | Precio Promedio Arriendo |
|------------------|---------------|----------------------------|-------------------------------|
| Santiago Centro | 11,0 % ↓ | 3.525 m ² | 0,36 UF/m ² ↓ |
| Providencia | 11,5 % ↓ | 226 m ² | 0,48 UF/m ² □ |
| Vitacura | 9,8 % ↓ | 3.447 m ² | 0,57 UF/m ² □ |
| Eje Apoquindo | 6,0 % ↓ | 1.039 m ² | 0,52 UF/m ² ↓ |
| El Golf | 8,2 % ↑ | -261 m ² | 0,62 UF/m ² ↑ |
| Nueva Las Condes | 8,4 % ↑ | -1.457 m ² | 0,57 UF/m ² ↑ |
| El Bosque Norte | 12,1 % ↓ | 196 m ² | 0,62 UF/m ² ↑ |
| San Damián | 15,9 % ↑ | -1.208 m ² | 0,41 UF/m ² ↓ |
| Total | 9,71 % | 5.507 m² | 0,521 UF/m² |

SUBMERCADOS

GRAN SANTIAGO

El Mercado de Oficinas Clase A/A+ de Santiago se extiende por 8 submercados: Santiago Centro, Providencia, El Bosque Norte, El Golf, Eje Apoquindo, Nueva Las Condes, San Damián y Vitacura.

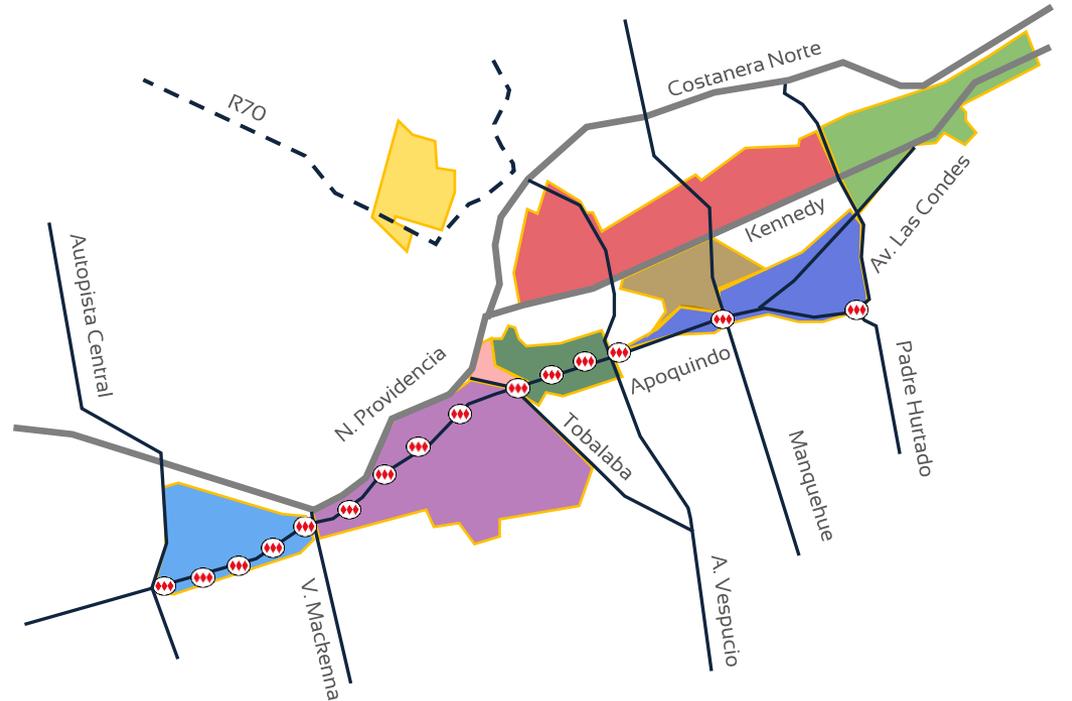
Aproximadamente el 68% de las oficinas clase A/A+ se encuentra concentrado en la comuna de Las Condes.

La mayoría de los edificios de Alto estándar pertenecen a un propietario único; mientras que la copropiedad es propia de los edificios con mayor antigüedad.



ESQUEMA EMPLAZAMIENTO

SUBMERCADOS



- | | | | |
|--|---|--|--|
| ● Santiago Centro | ● El Bosque Norte | ● Eje Apoquindo | ● Vitacura |
| ● Providencia | ● El Golf | ● Nueva Las Condes | ● San Damián |

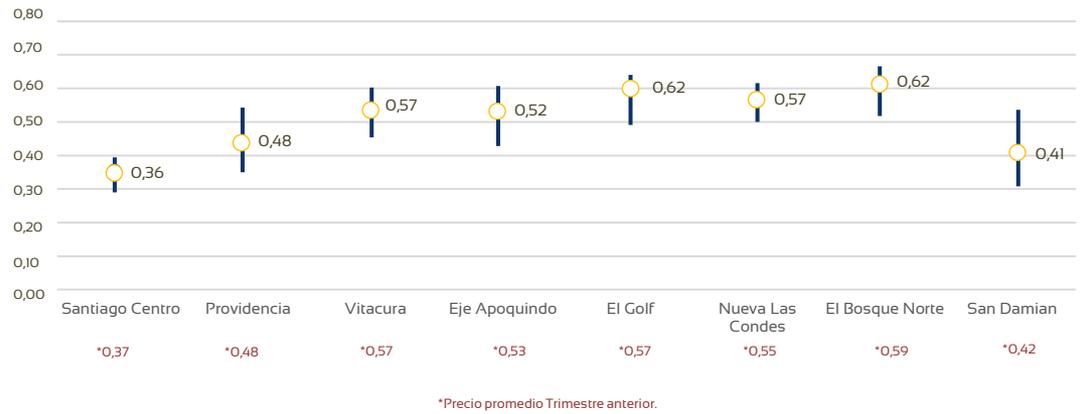
PRECIOS

SUBMERCADOS

El precio de oferta promedio actual es de 0,52 UF/m², notamos un ligero aumento respecto al trimestre anterior.

El submercado que obtuvo la mayor colocación fue Vitacura; la que cuenta con un precio promedio de oferta igual con el trimestre anterior.

Se espera un alza promedio para este año producto de la disminución esperada en la tasa de vacancia y del ingreso de la nueva oferta en 2 sub mercados.

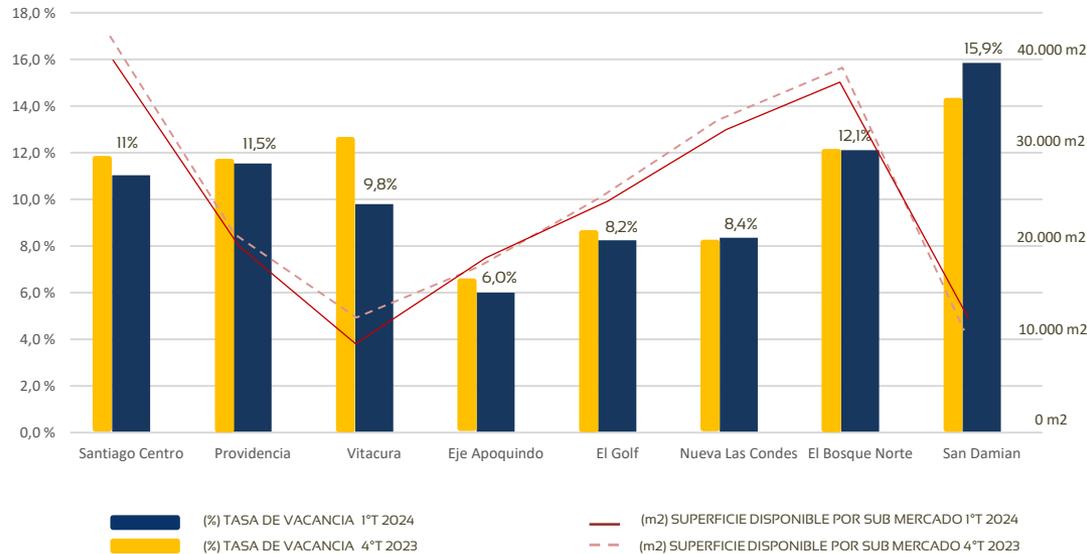


VACANCIA

1°TRIMESTRE 2024

La tasa de vacancia en el gran Santiago (9,7 %) se encuentra dentro de los niveles saludables (5 % a 10 %), cifra por debajo del trimestre anterior (9,9%).

La disminución de las tasas de vacancia se ve reflejada en 6 de los 8 sub mercados en estudio; solo Nueva Las Condes y San Damián tuvieron una leve alza.



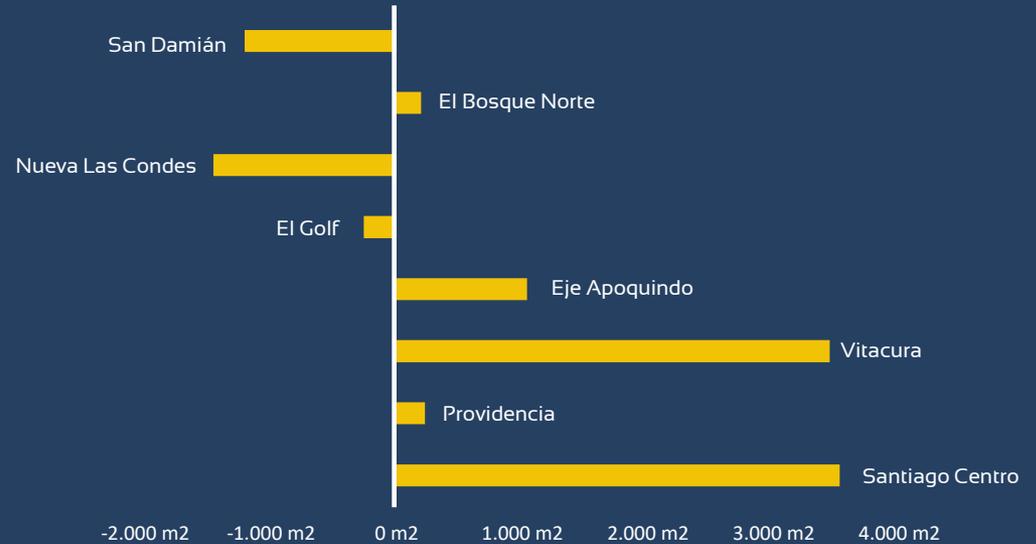
INDICADORES

DE MERCADO

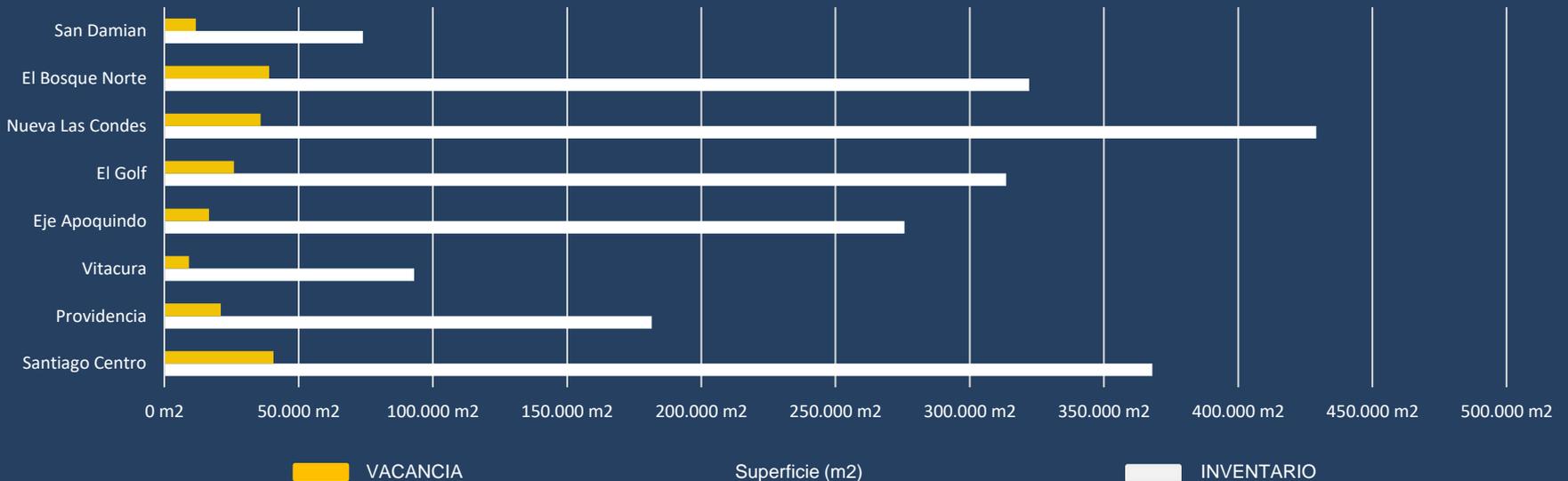
Este año se prevé la llegada de tres nuevos proyectos de oficinas con una superficie aproximada de más de 25.000 metros cuadrados al mercado.

Dado los buenos resultados de la tasa de interés, se presentan nuevas iniciativas de proyectos de oficinas clase A durante este año 2024, con una mayor oferta en los próximos años.

ABSORCIÓN



STOCK



GLOSARIO

MERCADO OFICINAS

Clase A+: Edificios que poseen características exclusivas de diseño, arquitectura y ubicación, dentro de los criterios más relevantes se encuentran: poseer plantas de más de 600 m², certificación Leed, climatización independiente por piso y antigüedad máxima de 15 años.

Clase A: Estos edificios deben tener un máximo de 20 años de construcción, con plantas libres de al menos 400 m² y su altura entre piso y cielo falso de al menos 2,5 metros.

Vacancia: Cantidad de metros cuadrados de oficina disponibles al final del periodo de estudio.

Producción: Cantidad de metros cuadrados que ingresan al inventario total en un periodo determinado.

Submercado: Sector donde se concentran edificios de oficinas en un territorio geográfico determinado.

Absorción: Cambio en la superficie neta vacante de oficinas, entre dos periodos consecutivos.





Nicolás Sepúlveda Ábalos
Head Of Research & Operations
nsepulveda@andinaprime.com
+56 9 3440 6551

Apoquindo 5950, Piso 17; Las Condes.



QUIENES SOMOS

Somos una Consultora de Servicios Inmobiliarios, enfocada en integrar, proveer y desarrollar oportunidades de compra/venta, arriendo, inversión y desarrollo de proyectos de bienes inmuebles comerciales, corporativos, empresariales y privados.