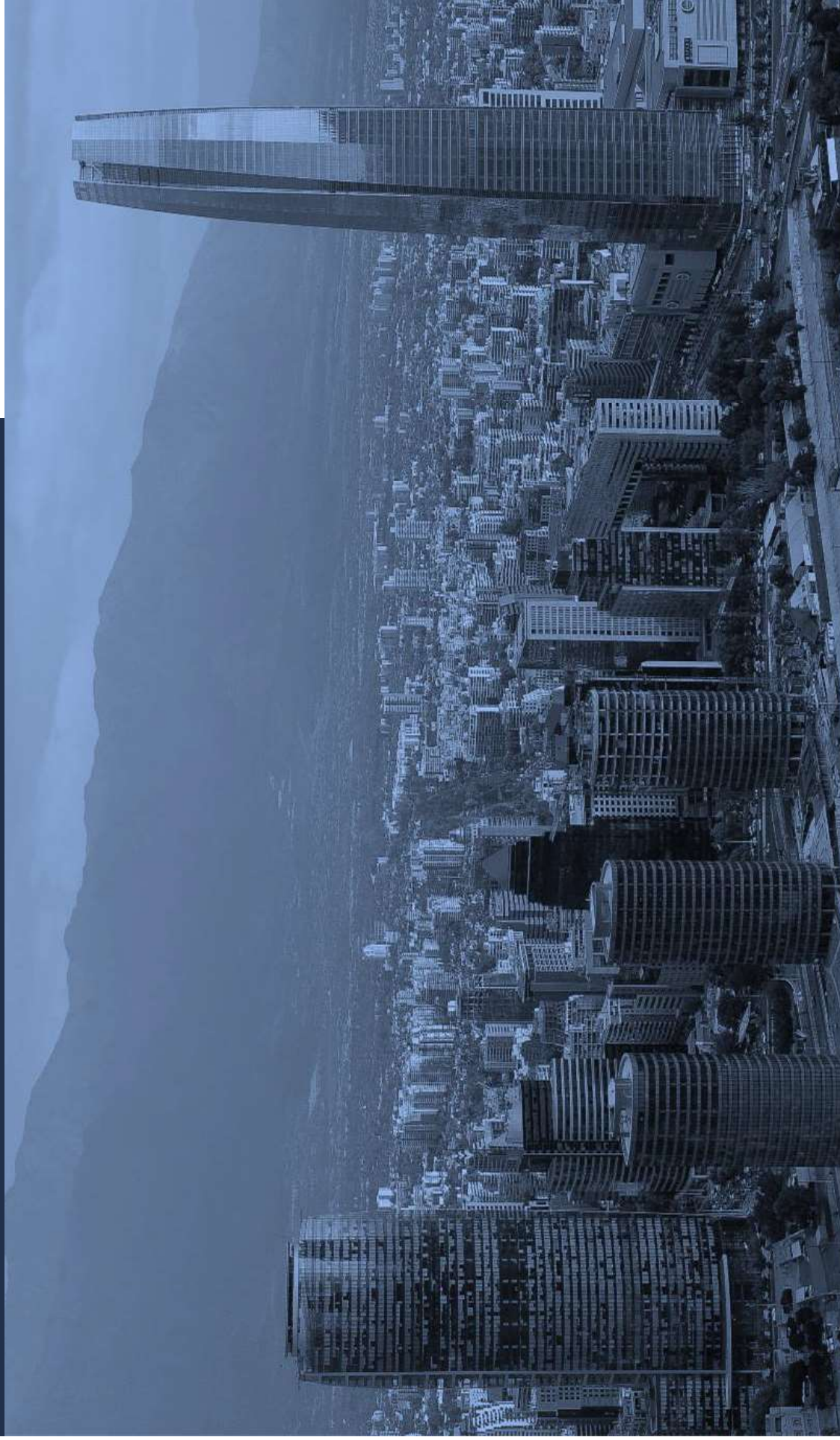


INFORME DE MERCADO

OFICINAS CLASE A/A+



2° TRIMESTRE 2024

KEY HIGHLIGHTS

Este 2024, la Tasa de vacancia del segundo Trimestre fue de 9,47%; una baja porcentual correspondiente al 2,5%, respecto al trimestre anterior.

En cuanto a la absorción trimestral esta fue nuevamente positiva, por lo que las perspectivas mejoran en comparación con el mismo periodo en el año 2023.

El precio promedio de arriendo se mantiene en 0,52 UF/m², aunque el precio de oferta promedio más alto se acerca a 0,62 UF/m² en submercados como El Bosque Norte, El Golf y Vitacura.

Se observa una estabilización en la demanda y niveles positivos de absorción; signos que exhiben un panorama favorable para el mercado.

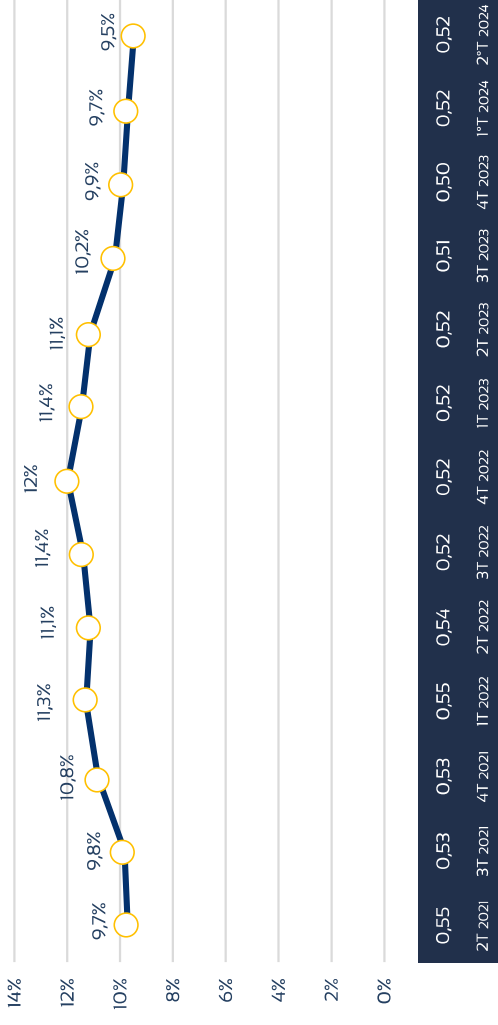
9,47%
VACANCIA



0,52 UF/m²
PROMEDIO ARRIENDO



VACANCIA HISTÓRICA GRAN SANTIAGO



VACANCIA POR SUBMERCADO 2º TRIMESTRE 2024

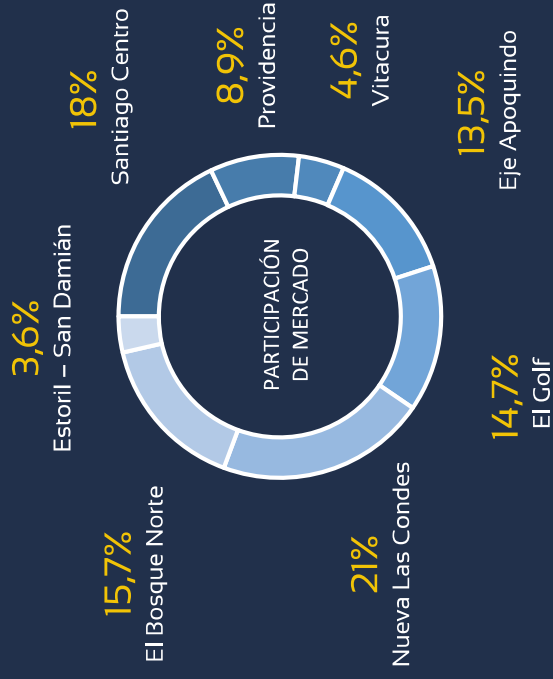
Corredor	% Vacancia	Absorción	Precio Promedio Arriendo
Santiago Centro	11,2 %	-402 m2	0,36 UF/m2
Providencia	11,4 %	204 m2	0,48 UF/m2
Vitacura	9,9 %	-90 m2	0,57 UF/m2
Eje Apoquindo	5,8 %	674 m2	0,53 UF/m2
El Golf	7,5 %	2.250 m2	0,62 UF/m2
Nueva Las Condes	7,9 %	2.160 m2	0,57 UF/m2
El Bosque Norte	12,3 %	-526 m2	0,62 UF/m2
San Damián	14,8 %	754 m2	0,41 UF/m2
Total	9,47 %	5.025 m2	0,52 UF/m2

SUBMERCADOS GRAN SANTIAGO

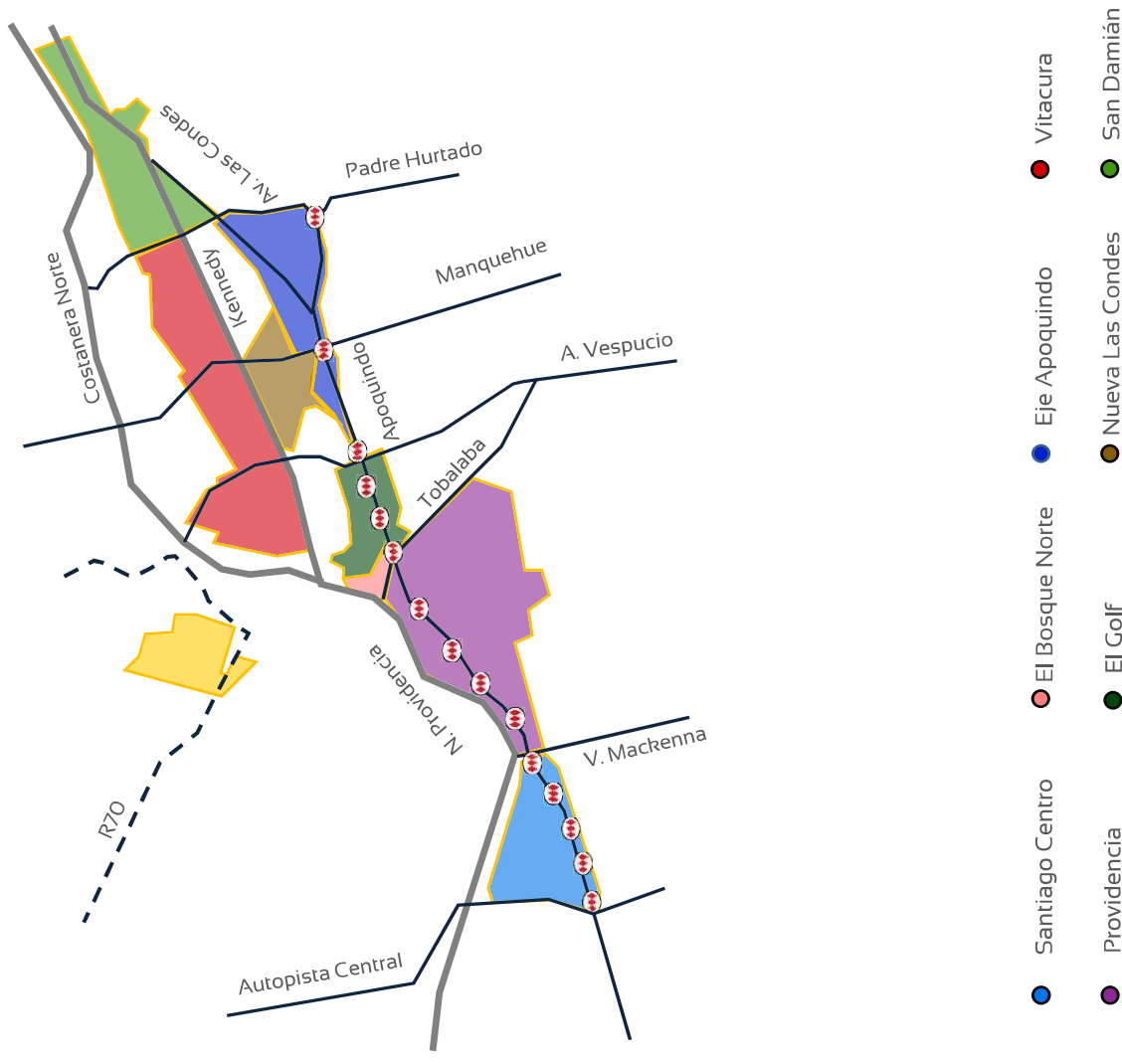
El Mercado de Oficinas Clase A/A+ de Santiago se extiende por 8 submercados: Santiago Centro, Providencia, El Bosque Norte, El Golf, Eje Apoquindo, Nueva Las Condes, San Damián y Vitacura.

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



PRECIOS SUBMERCADOS

El precio de oferta promedio actual es de 0,52 UF/m2.

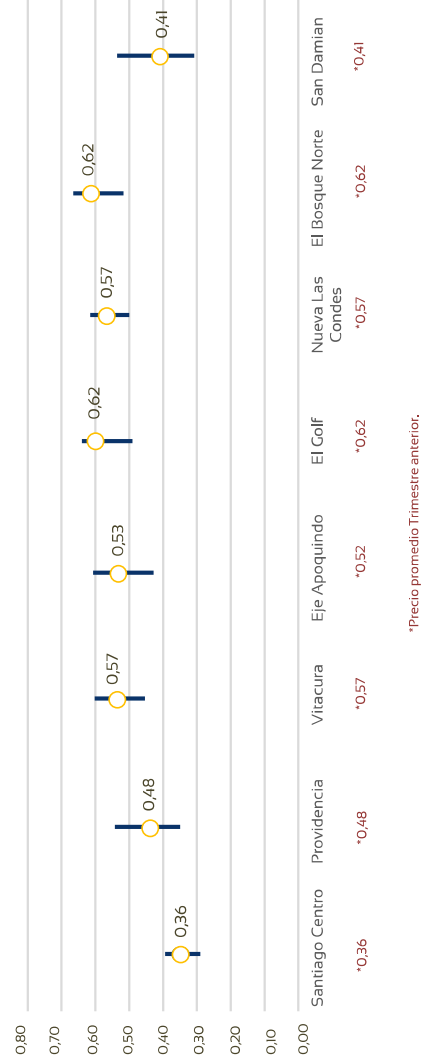
El submercado que obtuvo la mayor colocación fue El Golf, con un precio promedio de oferta que observamos se mantiene igual que en el trimestre anterior en 0,62 UF/m2.

Para este segundo semestre del año, se espera un alza en el promedio, producto de la disminución esperada en la tasa de vacancia y del ingreso de la nueva oferta en dos submercados.

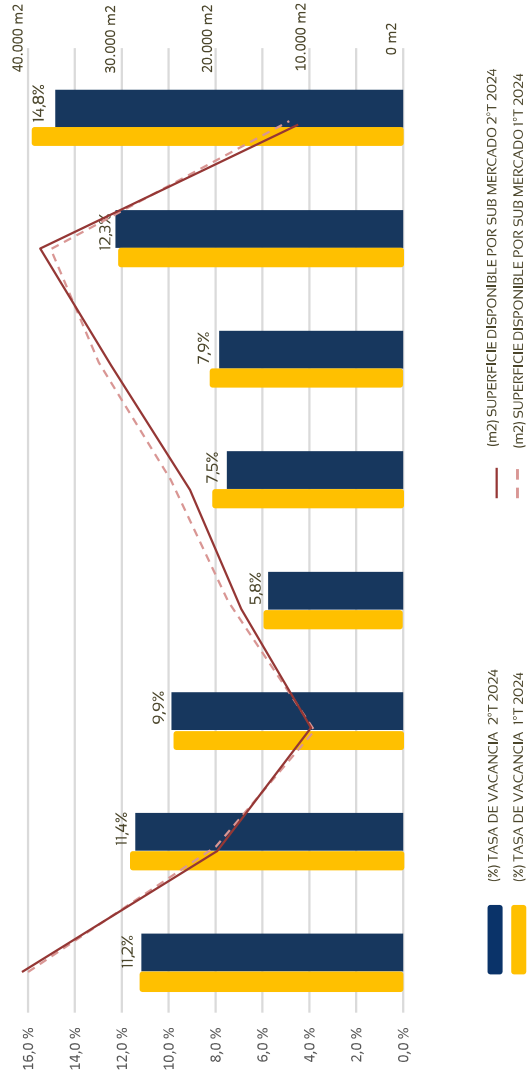
VACANCIA 2°TRIMESTRE 2024

La tasa de vacancia en el gran Santiago (9,47 %) se encuentra dentro de los niveles saludables (5 % a 10 %), cifra por debajo del trimestre anterior (9,71%).

La disminución de las tasas de vacancia se ve reflejada en 5 de los 8 sub mercados en estudio; solo El Bosque Norte, Vitacura y Santiago Centro tuvieron una leve alza.



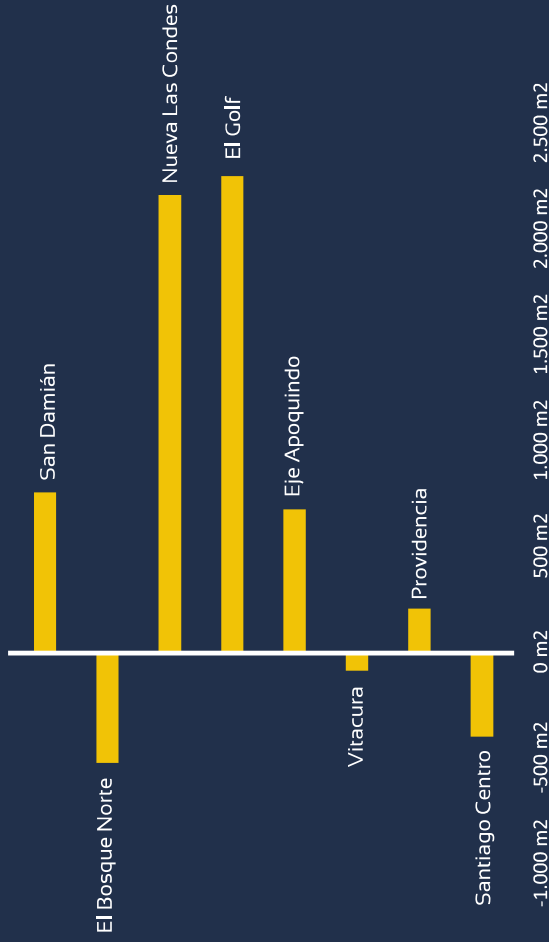
*Precio promedio Trimestre anterior.



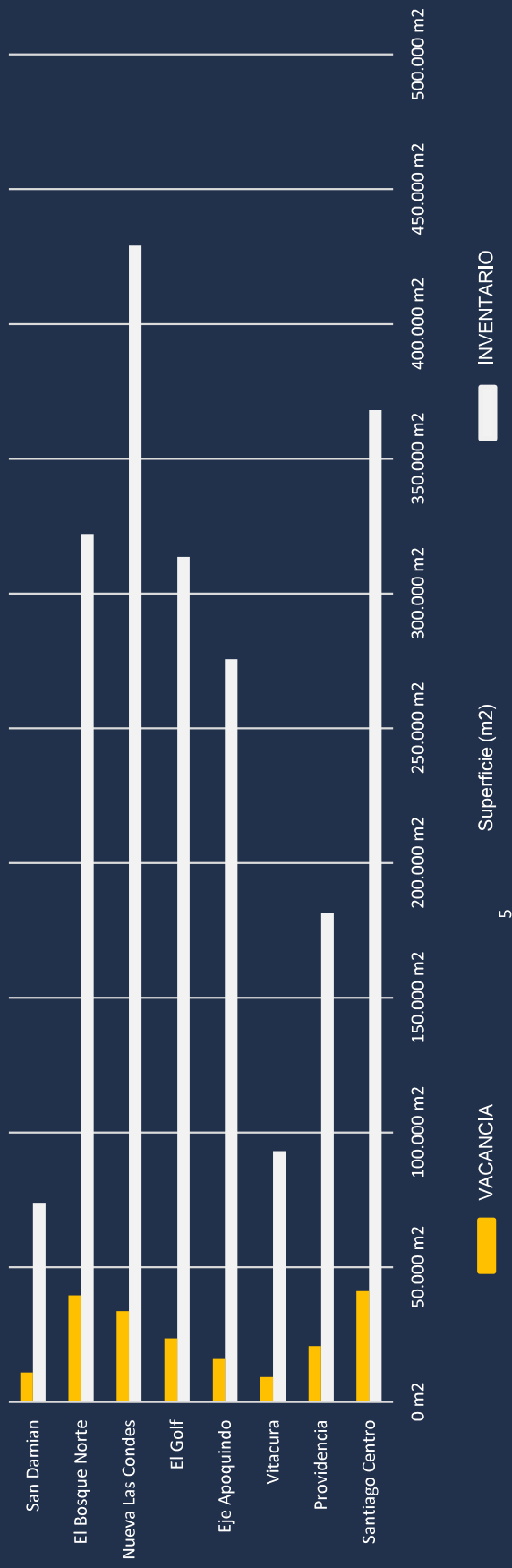
INDICADORES DE MERCADO

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

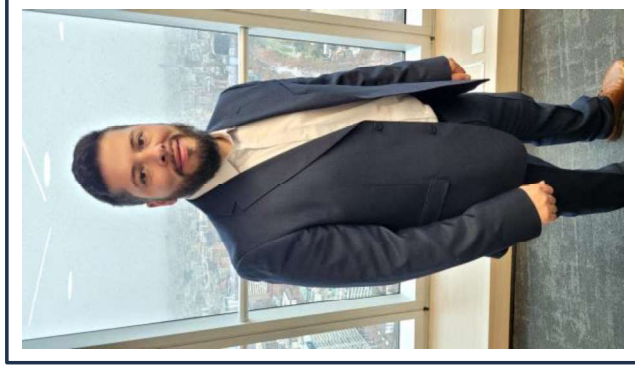
ABSORCIÓN



STOCK



Panorama de oficinas clase A+ en el gran Santiago Tendencia a nivel Latinoamérica



Gabriel Asencio
Comercial de Buildings

El mercado de oficinas clase A+ en Santiago presenta señales positivas desde el 2022, con empresas que re ocuparon áreas que habían entregado durante la pandemia. En el 2021 el precio de arriendo comenzó a bajar para motivar el retorno de las empresas a las oficinas, producto del contexto sanitario. Ahora hemos notado una recuperación del precio solicitado.

El modelo de trabajo híbrido es el formato que muchas empresas están buscando y la estructura de los edificios está cooperando. El mercado de cowork ha crecido y la estructura de oficina de casi todas las empresas ha cambiado. Hoy las empresas están valorando el paquete de servicios que el edificio puede ofrecer a los funcionarios, además de su localización.

A nivel latinoamericano, la tendencia es a la recuperación ciudades principales como São Paulo, Bogotá, Lima y Buenos Aires están experimentando una mayor demanda de espacios de oficinas clase A+, a medida que las empresas buscan volver a un entorno de trabajo más tradicional, considerando que es una era de digitalización y trabajo a distancia.

Este resurgimiento en la demanda está llevando a una competencia positiva entre los propietarios, quienes están mejorando sus ofertas con servicios adicionales, flexibilidad en los contratos y mejoras en la infraestructura. La recuperación del mercado de oficinas en la región refleja un equilibrio entre la modernización y las necesidades de espacio físico, adaptándose a las nuevas dinámicas laborales.

En los nuevos proyectos de oficina, la tecnología juega un papel crucial, con la implementación de sistemas inteligentes de gestión de edificios que optimizan el uso de energía, mejoran la seguridad y ofrecen conectividad de alta velocidad.

Además, las certificaciones de sostenibilidad, como LEED y WELL, se están convirtiendo en estándares esenciales, no sólo garantizan la eficiencia energética y la reducción de la huella de carbono, sino que también aseguran un ambiente saludable y confortable para los empleados. Los propietarios están invirtiendo en materiales eco-amigables, sistemas de ventilación avanzada y espacios verdes dentro y alrededor de los edificios.

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.

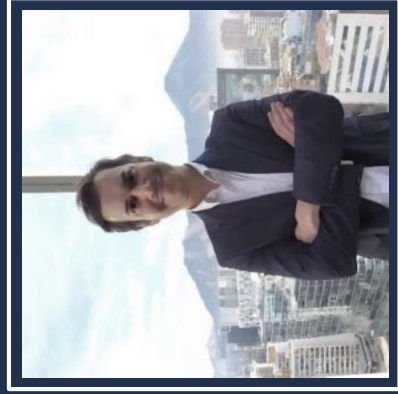
Vacancia: Cantidad de metros cuadrados de oficina disponibles al final del periodo de estudio.

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.