

KEY HIGHLIGHTS

Este 2024, la Tasa de vacancia del tercer Trimestre fue de 9,3%; una baja porcentual correspondiente al 1,8%, respecto al trimestre anterior.

La absorción trimestral se mantiene positiva, lo que mejora las perspectivas en comparación con el mismo periodo de 2023.

El precio promedio de arriendo presenta un leve descenso a 0,51 UF/m², donde el precio de oferta promedio más alto se acerca a 0,62 UF/m² en submercado El Golf, producto de un nuevo proyecto ingresado el trimestre anterior.

Para el último trimestre de este año, se prevé la incorporación de tres nuevos edificios en los mercados de Providencia y Eje Apoquindo ingresando alrededor de 20.000 m².

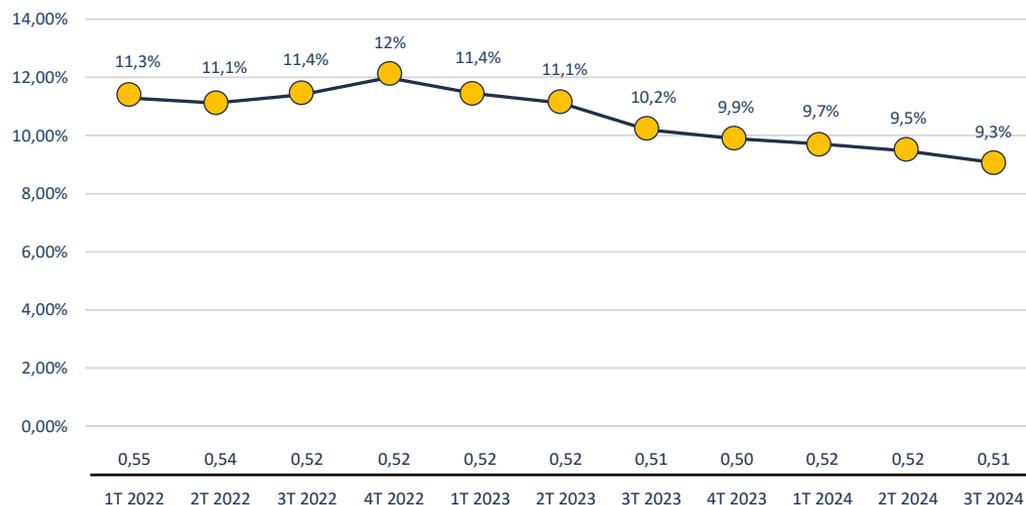


9,3%
Vacancia



0,51 UF/m²
Promedio Arriendo

Vacancia Histórica Gran Santiago



3° Trimestre 2024

Corredor	% Vacancia	Absorción	Precio Promedio Arriendo
Santiago Centro	13,0 %	-6.694 m ²	0,36 UF/m ²
Providencia	11,5 %	-144 m ²	0,48 UF/m ²
Vitacura	8,7 %	1.125 m ²	0,57 UF/m ²
Eje Apoquindo	5,0 %	2.000 m ²	0,52 UF/m ²
El Golf	7,7 %	-1.150 m ²	0,62 UF/m ²
Nueva Las Condes	6,6 %	5.517 m ²	0,57 UF/m ²
El Bosque Norte	11,3 %	3.209 m ²	0,61 UF/m ²
San Damián	16,2 %	-1.000 m ²	0,41 UF/m ²
Total	9,29 %	2.864 m²	0,51 UF/m²

Esquema Emplazamiento Submercados

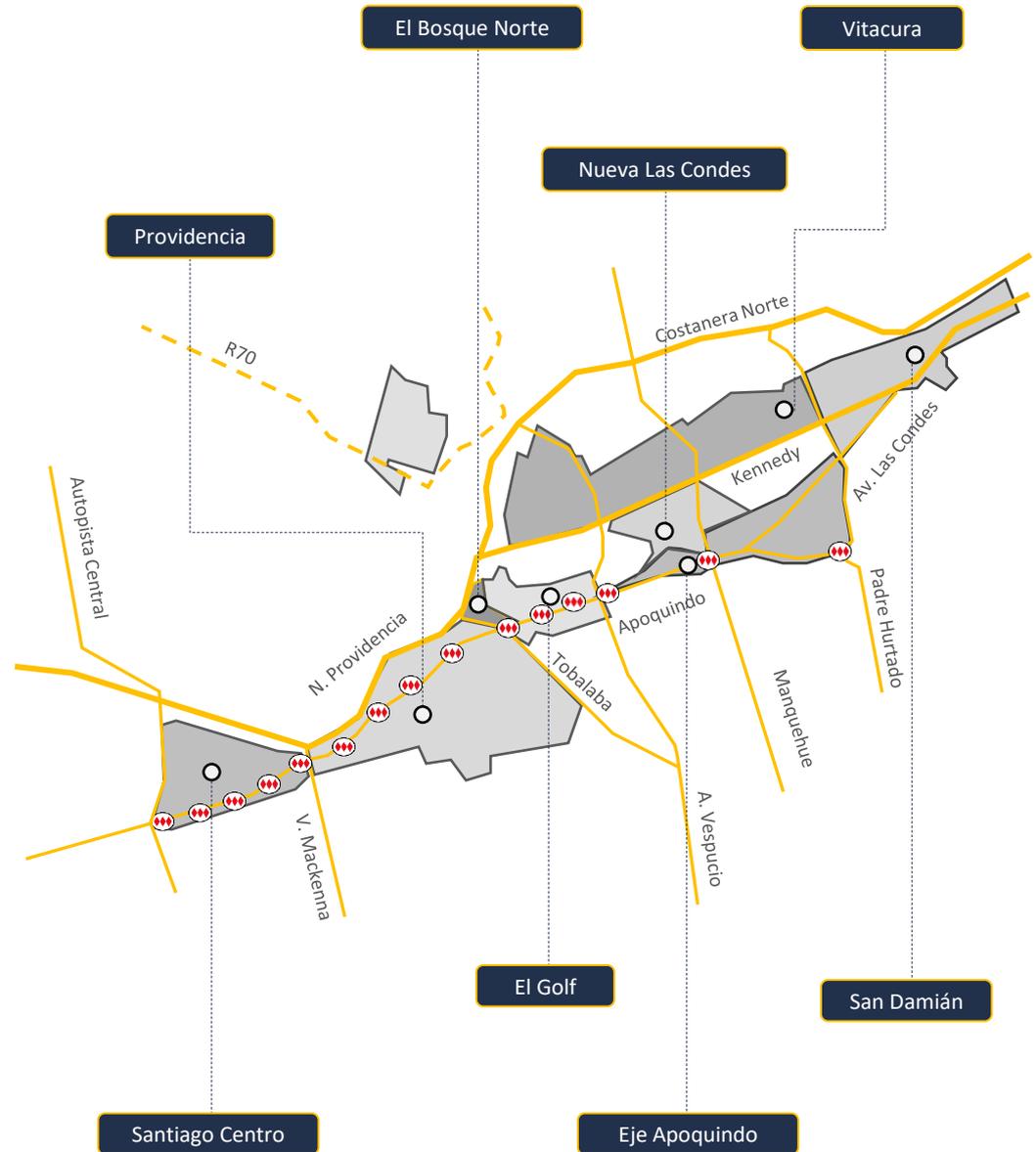
El Mercado de Oficinas Clase A/A+ de Santiago se extiende por 8 submercados: Santiago Centro, Providencia, El Bosque Norte, El Golf, Eje Apoquindo, Nueva Las Condes, San Damián y Vitacura.

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.

PARTICIPACIÓN DE MERCADO

Providencia	8,8%
Vitacura	4,5%
Eje Apoquindo	13,4%
El Golf	15,6%
Nueva Las Condes	20,8%
Santiago Centro	17,8%
El Bosque Norte	15,6%
San Damián	3,6%



PRECIOS

El precio de oferta promedio actual es de 0,51 UF/m².

6 de los 8 sub mercados mantuvieron el precio promedio de arriendo, mientras que Eje Apoquindo tuvo una baja en precio siendo el mercado que obtuvo una absorción positiva de aproximadamente 2.000 m².

Se mantiene la demanda por oficinas en el sector oriente, con mejor estándar de habilitación junto con la flexibilidad que ofrecen los propietarios al momento de arrendar, se espera mantener esta tendencia a fin de cierre de año.

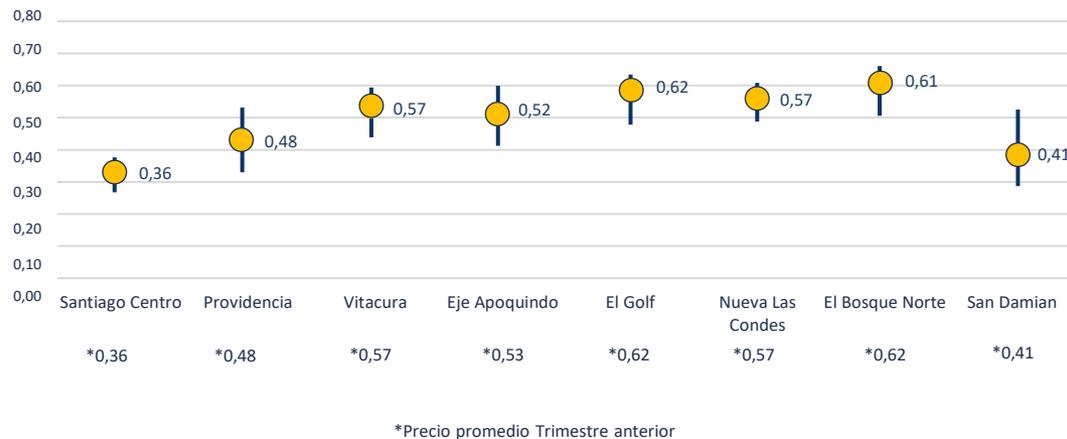
VACANCIA

La tasa de vacancia en el gran Santiago (9,3 %) se encuentra dentro de los niveles saludables (5 % a 10 %), cifra por debajo del trimestre anterior (9,47%).

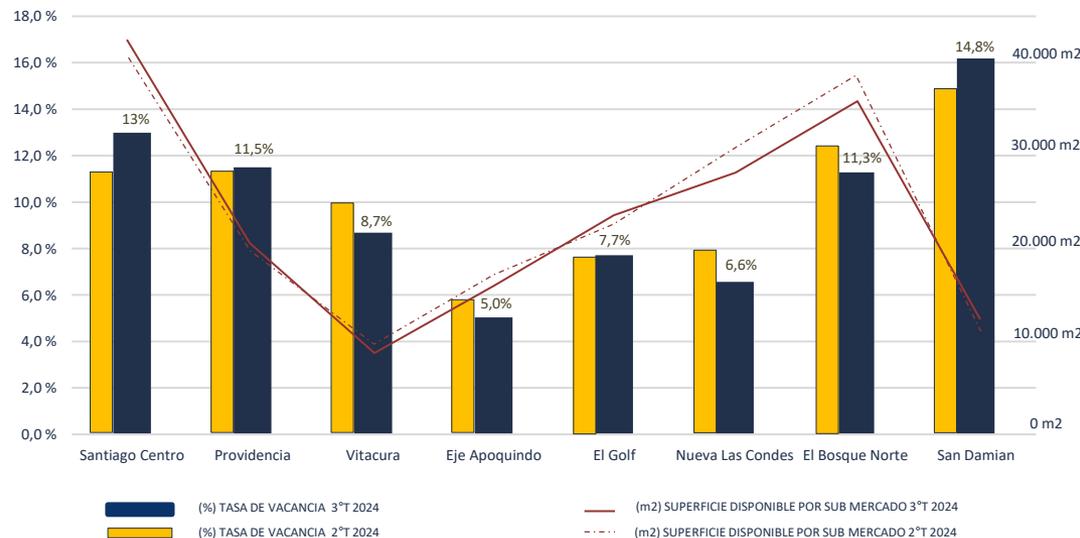
Esta disminución de vacancia se ve reflejada en 4 de los 8 sub mercados en estudio Vitacura, Eje Apoquindo, Nueva Las Condes, El Bosque Norte.

En contraste, Santiago Centro y San Damián experimentan una mayor disponibilidad de oficinas.

Indicadores de Mercado



En el tercer trimestre de 2024, no se registraron nuevos ingresos, lo que mantiene un inventario acumulado de 2.064.000 m² aprox.



GLOSARIO

MERCADO OFICINAS

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.

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.

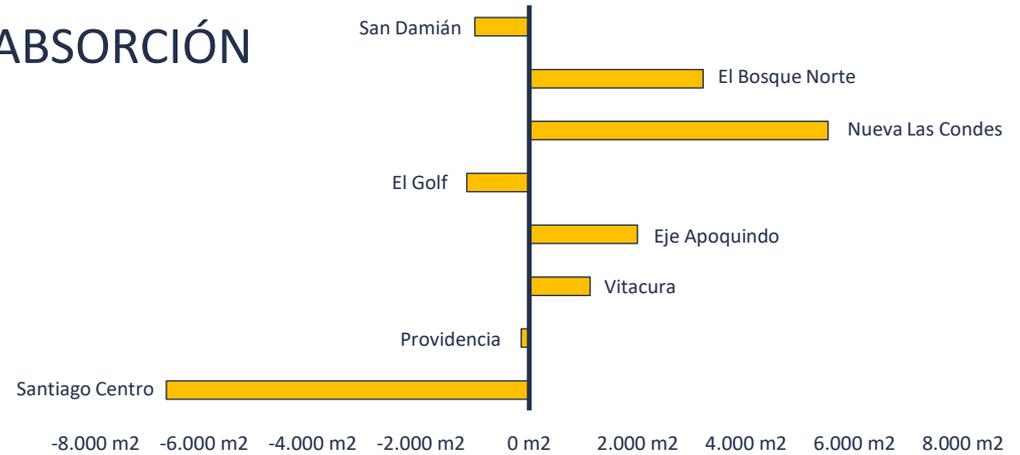
Clase A: Estos edificios deben tener un máximo de 20 años de construcción, con plantas libres de al menos 400 m² y su altura entre piso y cielo falso de al menos 2,5 metros.

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

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

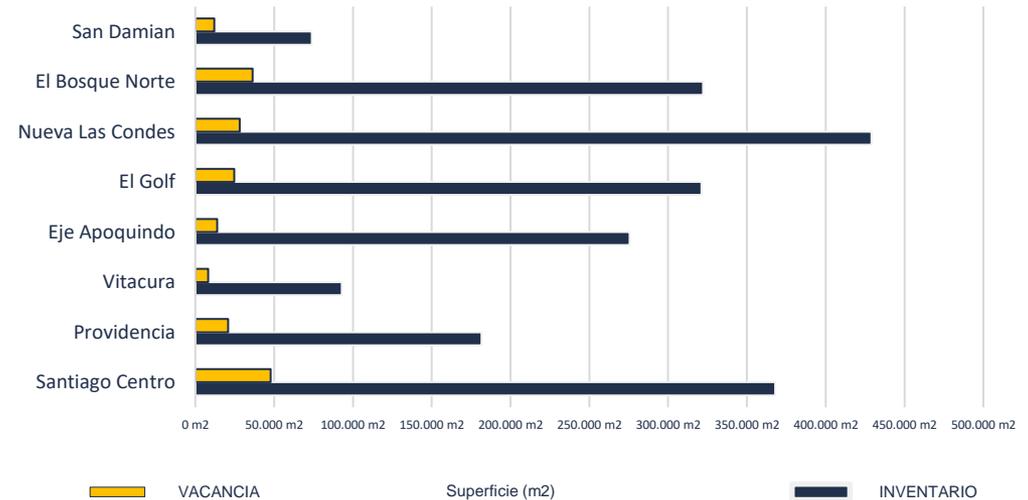
Se observa una estabilización en la demanda y niveles positivos de absorción; lo que indica un panorama favorable para el mercado.

ABSORCIÓN



Este trimestre, la absorción se mantuvo positiva en 4 de los 8 submercados, destacando Vitacura, Eje Apoquindo, Nueva Las Condes y El Bosque Norte, con un total acumulado de 2.864 m².

STOCK



COLUMNA DE OPINIÓN



Benjamín Eltit

Sub Gerente Asset, SENCORP

El panorama de las oficinas clase A+ en el Gran Santiago ha cambiado significativamente tras la pandemia. El COVID-19 causó un desuso inmediato de oficinas, pero el mercado ha logrado recuperarse, alcanzando niveles de ocupación cercanos a los de antes de la pandemia. A pesar de esto, muchas empresas han adoptado modelos de trabajo híbridos, mientras que otras han vuelto paulatinamente a la presencialidad, lo que ha llevado a una reevaluación de las necesidades de espacio, priorizando flexibilidad y adaptabilidad.

Esperamos que las oficinas clase A+ sigan siendo altamente valoradas, aunque con un enfoque renovado. Las empresas buscan no solo infraestructura de calidad, sino también espacios que promuevan la colaboración, la flexibilidad, la seguridad y el bienestar de los empleados. Esto incluye la integración de áreas abiertas, zonas de coworking y salas de reuniones con tecnología avanzada, así como espacios para esparcimiento y relajación. Además, hay una creciente demanda por edificios sostenibles y eficientes energéticamente, con certificaciones como LEED, que han pasado de ser un diferenciador a un estándar en el mercado. Los clientes valoran los espacios que reducen el impacto ambiental y apoyan sus metas de responsabilidad social.

S E N C O R P

La innovación lleva más de 60 años en el ADN de Sencorp, y por ello hemos desarrollado soluciones centradas en el cliente, adaptándonos a las tendencias actuales y anticipándonos a las necesidades futuras. Gracias a esto hemos implementado estrategias que han reducido significativamente nuestra vacancia.

Se destaca la flexibilidad en los contratos y espacios, ofreciendo términos adaptables que permiten expansión o reducción sin penalizaciones, lo que brinda seguridad a los inquilinos. Además, se fortalecen alianzas con administraciones, brokers y proveedores para asegurar la continuidad operativa. La integración tecnológica es clave, con portales que facilitan la gestión de solicitudes y una atención personalizada para satisfacer las necesidades de los stakeholders. También se ofrecen servicios adicionales, como reparaciones y mantenimiento, creando un entorno atractivo y funcional para las empresas, basado en relaciones duraderas de confianza y valor compartido.

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.



Nicolás Sepúlveda Ábalos
Head Of Research & Operations

nsepulveda@andinaprime.com

+56 9 9509 6744

Apoquindo 5950, Piso 17; Las Condes.

