



INFORME DE MERCADO

**OFICINAS CLASE A/A+**

1° Trimestre 2023



## KEY HIGHLIGHTS

El primer trimestre del año cierra con una vacancia de 11,45%, lo que corresponde a una disminución de -4,5% respecto al último trimestre de 2022.

Las Condes muestra una absorción positiva de aproximadamente 10.000 m2, siendo el submercado El Bosque Norte quien arrendó más de 7.000 m2 este trimestre.

El Precio promedio de Arriendo se mantiene en 0,52 UF/m2, por una parte los precios tendieron a la baja contrastando con los nuevos valores del proyecto MUT que están sobre el precio mercado, equilibrando el promedio total.

Comienza un retroceso en la tasa de vacancia, se observa una estabilización en la demanda y niveles positivos de absorción; signos que exhiben un panorama más favorable respecto al año anterior.

**11,45 %**  
VACANCIA

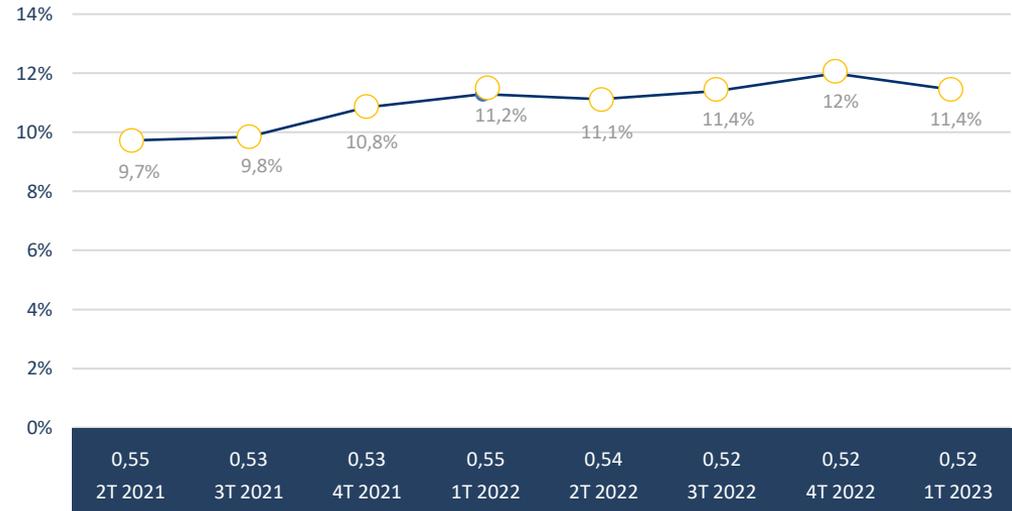


**0,52 UF/m2**  
PROMEDIO ARRIENDO



## VACANCIA HISTÓRICA

### GRAN SANTIAGO



## VACANCIA POR SUBMERCADO

### 1° TRIMESTRE 2023

Corredor	% Vacancia	Absorción	Precio Promedio Arriendo
Santiago Centro	11,7 % ▼	2.885 m2	0,38 UF/m2 □
Providencia	15,6 % ▲	-1.567 m2	0,47 UF/m2 ▼
Vitacura	12,2 % ▲	-1.126 m2	0,57 UF/m2 □
Eje Apoquindo	7,1 % ▼	5.695 m2	0,52 UF/m2 ▼
El Golf	7,2 % ▲	-4.024 m2	0,62 UF/m2 ▲
Nueva Las Condes	10,9 % ▼	788 m2	0,55 UF/m2 □
El Bosque Norte	15,7 % ▼	7.038 m2	0,62 UF/m2 ▼
San Damián	16,3 % ▼	655 m2	0,42 UF/m2 ▼
<b>Total</b>	<b>11,45 %</b>	<b>10.344 m2</b>	<b>0,52 UF/m2</b>

# 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, Vitacura.

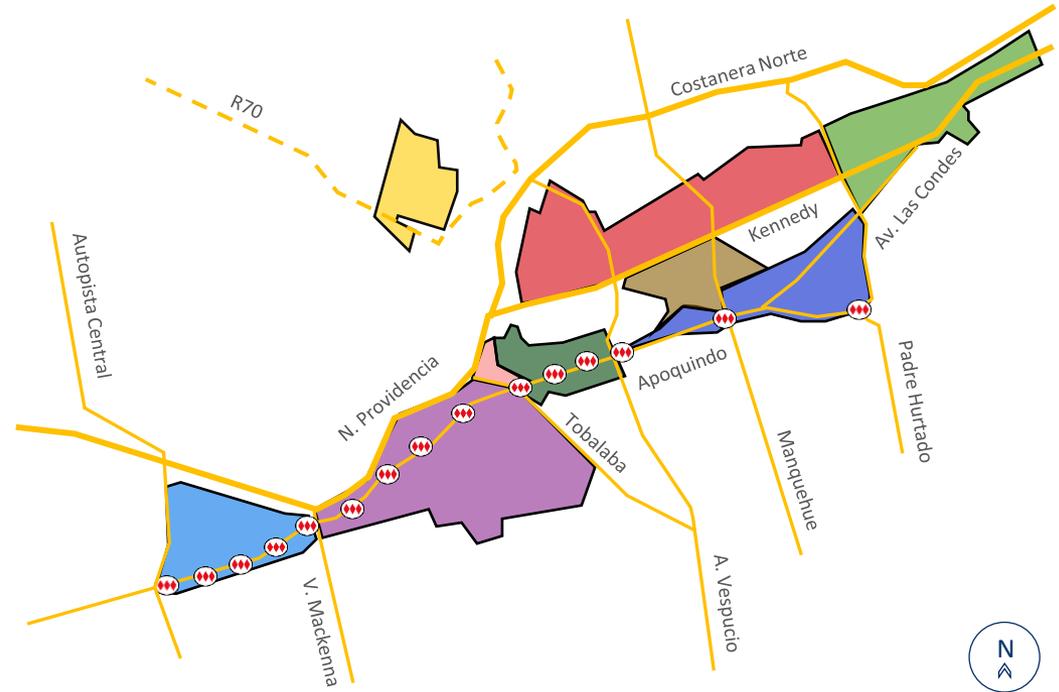
Aproximadamente el 68,28% de las oficinas clase A/A+ se encuentra concentrado en la comuna de Las Condes.

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



## ESQUEMA EMPLAZAMIENTO

### SUBMERCADOS



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <span style="color: blue;">●</span> Santiago Centro | <span style="color: red;">●</span> El Bosque Norte | <span style="color: darkblue;">●</span> Eje Apoquindo | <span style="color: red;">●</span> Vitacura          |
| <span style="color: purple;">●</span> Providencia   | <span style="color: green;">●</span> El Golf       | <span style="color: brown;">●</span> Nueva Las Condes | <span style="color: lightgreen;">●</span> San Damián |



### EJE APOQUINDO

19.591 m2 Disponibles

0,52 UF/m2 Promedio



### SANTIAGO CENTRO

43.190 m2 Disponibles

0,38 UF/m2 Promedio



### NUEVA LAS CONDES

46.663 m2 Disponibles

0,55 UF/m2 Promedio



### PROVIDENCIA

28.325 m2 Disponibles

0,47 UF/m2 Promedio



### SAN DAMIÁN

12.009 m2 Disponibles

0,42 UF/m2 Promedio



### VITACURA

11.384 m2 Disponibles

0,57 UF/m2 Promedio



### EL GOLF

20.665 m2 Disponibles

0,62 UF/m2 Promedio



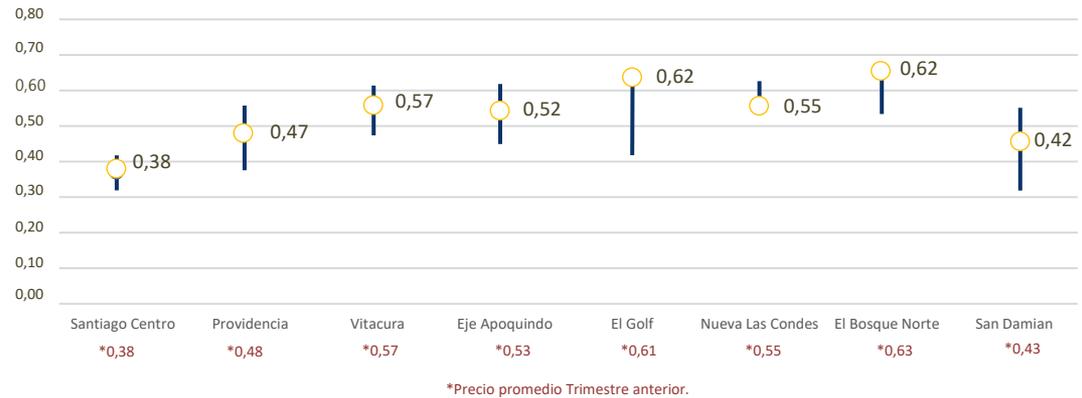
### EL BOSQUE NORTE

50.637 m2 Disponibles

0,62 UF/m2 Promedio

## PRECIOS SUBMERCADOS

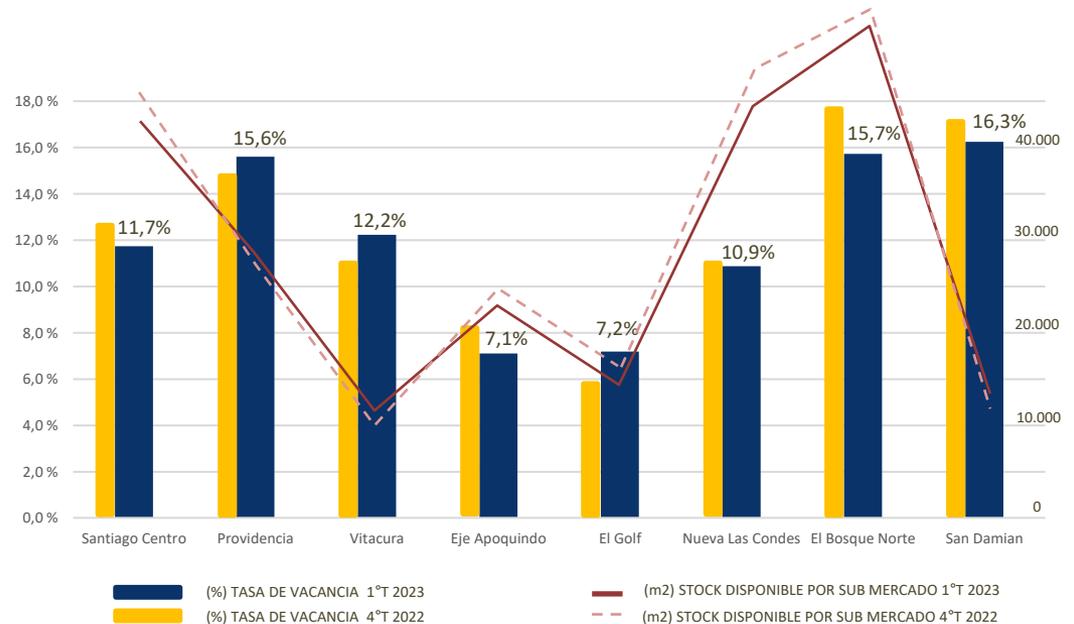
El precio lista promedio de arriendo actual es 0,521 UF/m<sup>2</sup> equivalente a una leve baja de 0,9% respecto al trimestre anterior. Esta disminución se ha visto reflejada en la mayoría de los submercados, a excepción de El Golf donde ingresó la segunda etapa de oficinas del proyecto MUT (Territorial) el cual apuesta a la reubicación de grandes empresas corporativas de otros submercados, dispuestos a ubicarse en el sector mejor posicionado de Santiago



## VACANCIA 1°TRIMESTRE 2023

Respecto a los niveles de vacancia en el Gran Santiago (11,4%), se sitúa sobre niveles saludables (5% a 10%), con un leve descenso respecto al trimestre anterior (11,9%).

La disminución en la vacancia se debe de algún modo a la flexibilidad por parte de propietarios en los contratos de arriendo; un retorno presencial que aumenta a medida que pasa el tiempo y la pandemia queda atrás: a su vez empresas necesitan nuevos espacios de trabajo conservando y muchas veces mejorando las aptitudes de accesibilidad y centralidad.



# INDICADORES

## DE MERCADO

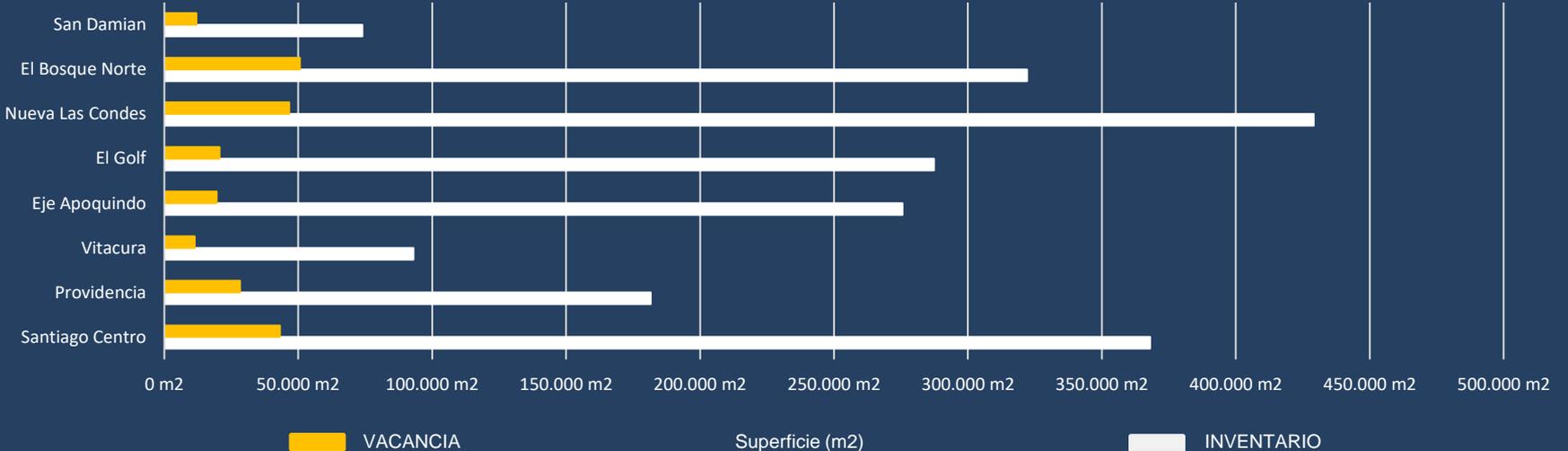
Al inicio de este año ingresaron alrededor de 15.000 m<sup>2</sup> nuevos en el sector de El Golf, quedando con un inventario acumulado de 2.030.000 m<sup>2</sup> aprox.

Se espera que el mercado comience su recuperación este 2023, mostrando ciertos signos de estabilidad que exhiben un panorama favorable, donde los propietarios deberán afrontar el dinamismo de la oferta, respondiendo al contexto actual y estar a la altura de las diversas necesidades de las empresas. Al mismo tiempo ingresarán menos proyectos de oficinas en los próximos años, lo que ayudaría a regular la vacancia.

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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](mailto: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.