



INFORME DE MERCADO

**OFICINAS CLASE A/A+**

2° Trimestre 2023



## KEY HIGHLIGHTS

La tasa de vacancia del segundo trimestre del año fue del 11,1%, equivalente a una disminución del -2,8%, manteniendo la tendencia a la baja por segundo período consecutivo.

La absorción trimestral fue positiva por segundo trimestre consecutivo, lo que sugiere una perspectiva más positiva en comparación con periodo anterior.

El precio promedio de arriendo se mantuvo en 0,52 UF/m<sup>2</sup>. Se espera que el mercado de arriendo de oficinas se mantenga estable, con una absorción neta positiva y una tendencia a la baja en los indicadores de vacancia.

En lo que a ellos respecta, los valores de las rentas mensuales se mantendrán estables mientras no se normalice la sobreoferta.

**11,1 %**  
VACANCIA

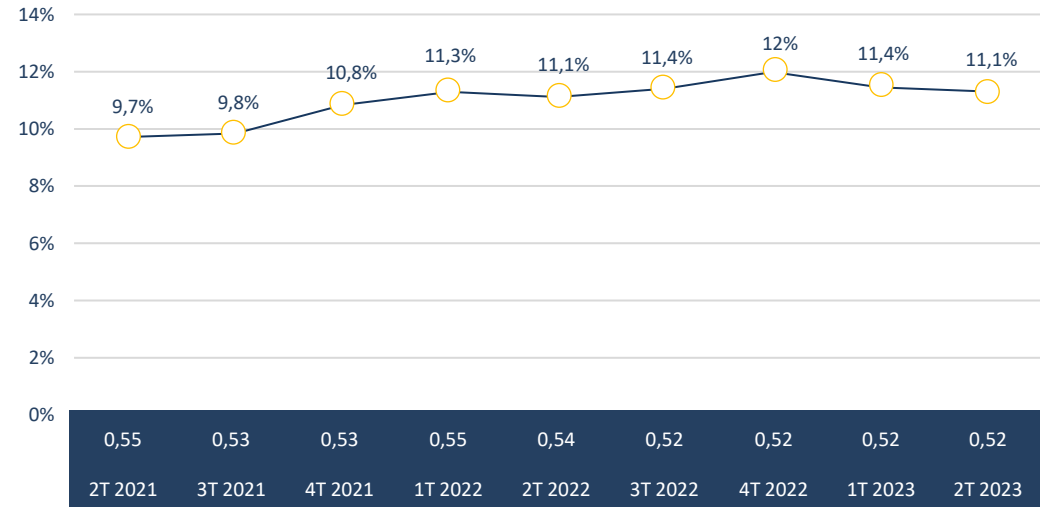


**0,52 UF/m<sup>2</sup>**  
PROMEDIO ARRIENDO



## VACANCIA HISTÓRICA

### GRAN SANTIAGO



## VACANCIA POR SUBMERCADO

### 2° TRIMESTRE 2023

Corredor	% Vacancia	Absorción	Precio Promedio Arriendo
Santiago Centro	12,5 %	71 m <sup>2</sup>	0,38 UF/m <sup>2</sup>
Providencia	14,8 %	-106 m <sup>2</sup>	0,48 UF/m <sup>2</sup>
Vitacura	11,7 %	-657 m <sup>2</sup>	0,57 UF/m <sup>2</sup>
Eje Apoquindo	7,0 %	6.041 m <sup>2</sup>	0,52 UF/m <sup>2</sup>
El Golf	7,5 %	-4.846 m <sup>2</sup>	0,61 UF/m <sup>2</sup>
Nueva Las Condes	9,5 %	6.814 m <sup>2</sup>	0,56 UF/m <sup>2</sup>
El Bosque Norte	15,3 %	8.553 m <sup>2</sup>	0,61 UF/m <sup>2</sup>
San Damián	15,9 %	940 m <sup>2</sup>	0,45 UF/m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>11,13 %</b>	<b>16.811 m<sup>2</sup></b>	<b>0,522 UF/m<sup>2</sup></b>

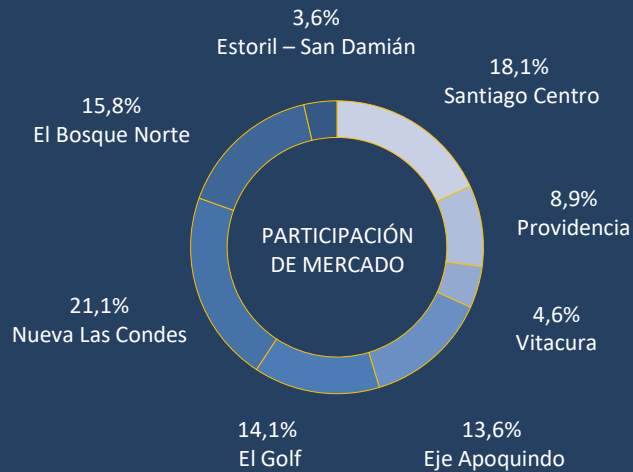
# SUBMERCADOS

## 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 y Vitacura.

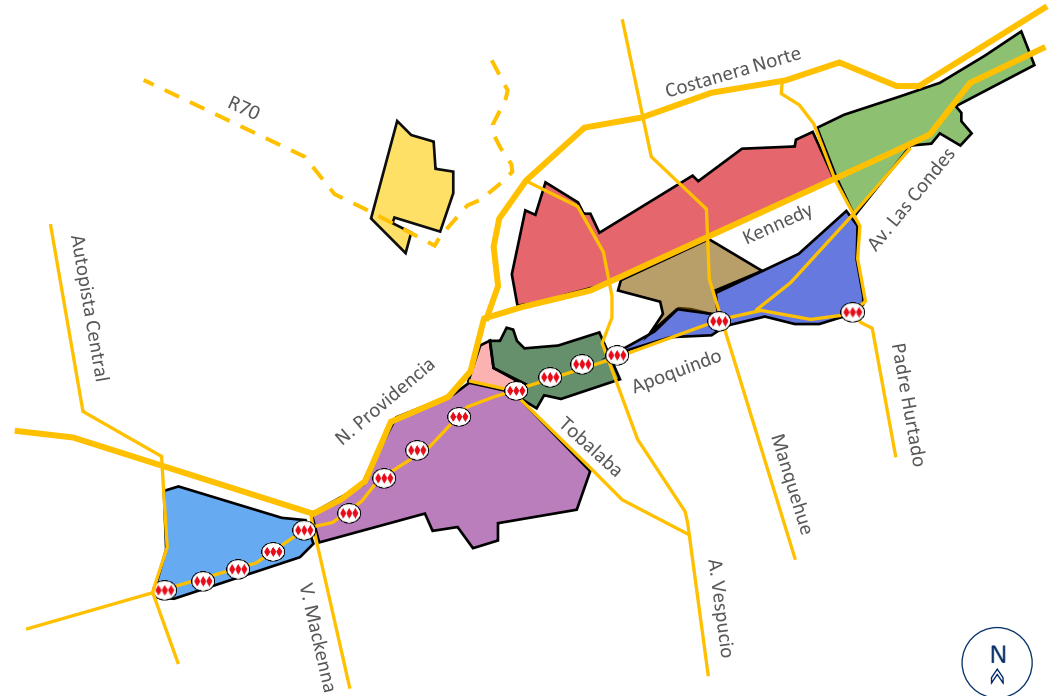
Aproximadamente el 68,28% de las oficinas clase A/A+ se encuentra concentrado en la comuna de Las Condes.

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

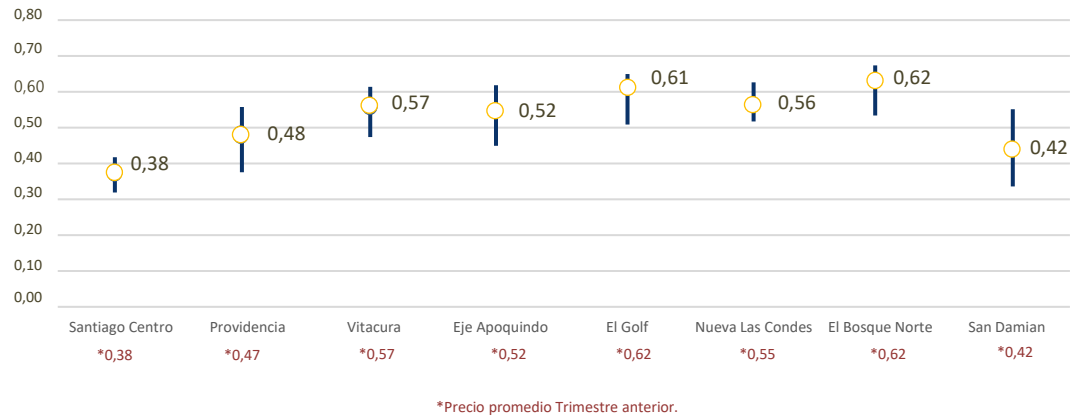
## SUBMERCADOS



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <span style="color: blue;">●</span> Santiago Centro | <span style="color: red;">●</span> El Bosque Norte | <span style="color: blue;">●</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: green;">●</span> San Damián |

## PRECIOS SUBMERCADOS

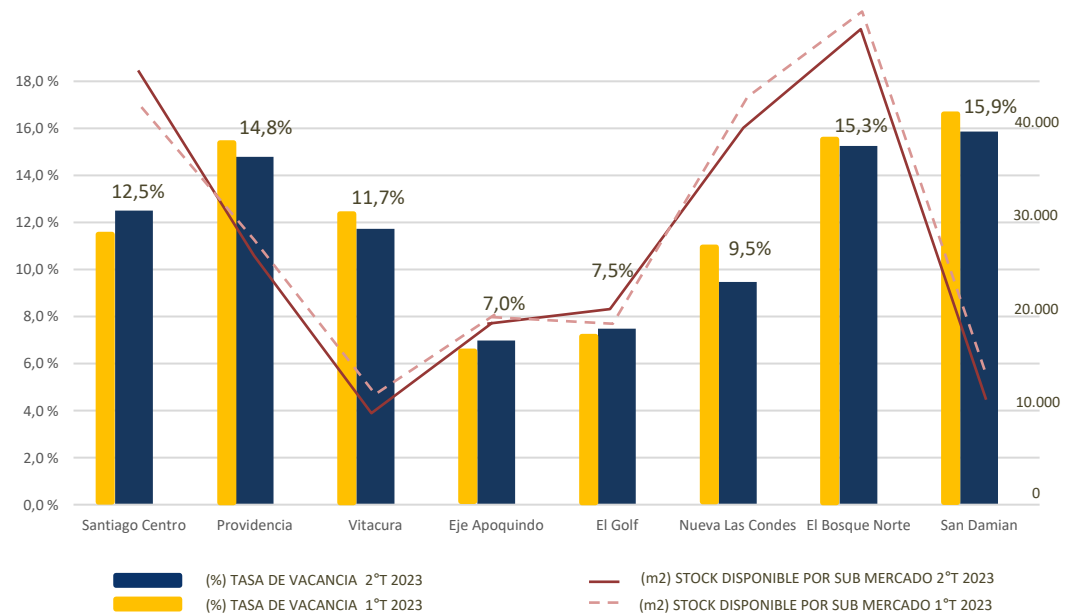
El precio de oferta promedio actual es de 0,52 UF/m<sup>2</sup>, un ligero incremento de 0,1% respecto al trimestre anterior. La mayoría de los submercados mantienen y reflejan esto.



## VACANCIA 2°TRIMESTRE 2023

La tasa de vacancia en el gran Santiago (11,1 %) se sitúa sobre niveles saludables (5 % a 10 %), ligeramente por debajo del trimestre anterior (11,4 %).

La disminución de las tasas de vacancia se debe en parte a la flexibilidad de los propietarios en los contratos de arrendamiento; las empresas, a su vez, necesitan nuevos espacios de trabajo mientras conservan y mejoran las habilidades de accesibilidad y centralidad.

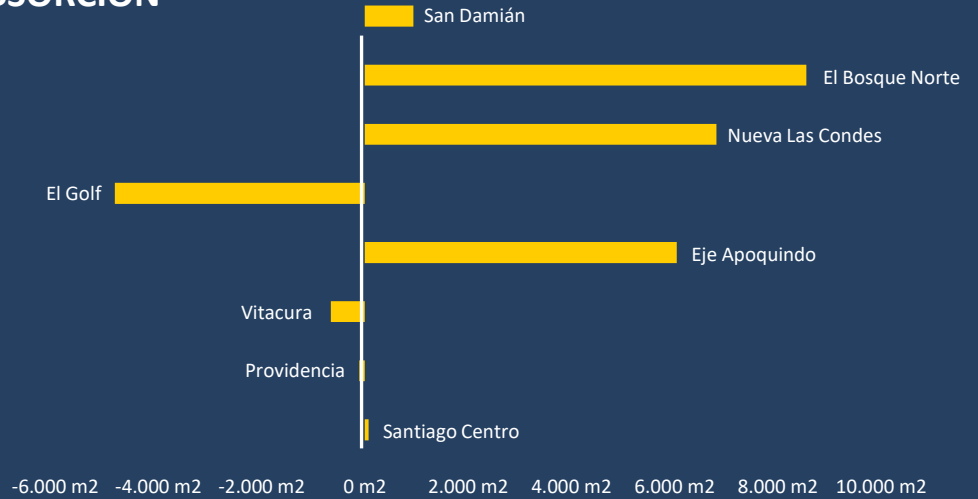


# INDICADORES

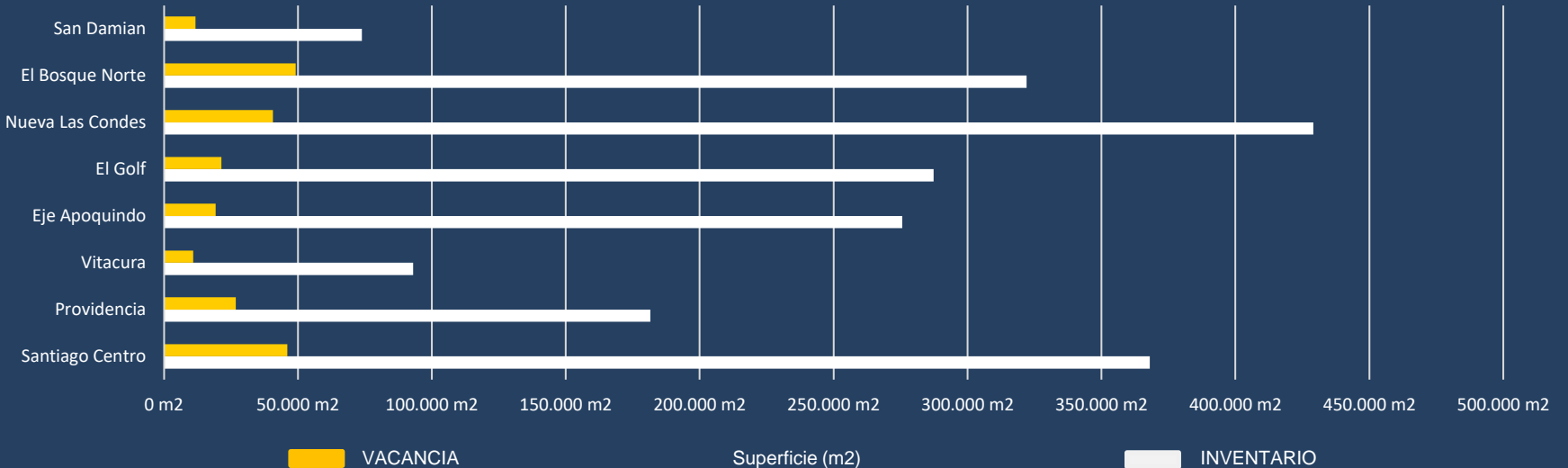
## DE MERCADO

El segundo periodo del año se mantiene el inventario acumulado de 2.030.000 m2 aprox. Si bien existen aún proyectos que se encuentran parados, los desarrolladores aún esperan ver qué sucede a medida que aumenta la demanda para adaptar sus proyectos al tipo de producto que buscan los nuevos clientes.

## ABSORCIÓN



## STOCK





**Linda Schünemann**  
Manager I Real Estate

### **Criterios ESG en Chile; Una mirada a las inversiones sostenibles**

Los bienes raíces comerciales juegan un papel importante en cualquier discusión sobre ESG, ya que los edificios representan casi el 40% de las emisiones de carbono del mundo (según WorldGBC).

Por lo tanto, la implementación de estándares en las estrategias de inversión inmobiliaria, a lo largo de todo el ciclo de vida de nuestras propiedades, es fundamental. Este compromiso con la sostenibilidad es fundamental para Macquarie Asset Management Real Estate y ESG está integrado en nuestra estrategia comercial general.

**Nuestro enfoque de inversión responsable y gestión de activos comienza con el due diligence de los riesgos ambientales, como la eficiencia energética, la calidad del aire y la gestión de residuos.**

Un plan de acción de descarbonización para alcanzar el net zero en 2040 garantiza la reducción de la huella de carbono y la incorporación de mejoras técnicas de equipos más eficientes. Se realiza un estudio de factibilidad durante el período de inversión de nuestros activos chilenos para analizar el posible nivel actual del certificado sustentable LEED Operación y Mantenimiento y las posibles mejoras para alcanzar los rangos más altos ORO y PLATINO.

Sin embargo, nuestro compromiso va más allá del medio ambiente. Nuestro proceso de análisis también incluye una revisión de las métricas de condiciones de trabajo, género y diversidad y la implementación de las políticas y prácticas de gestión correspondientes.

Esto también se extiende a la salud y seguridad en el lugar de trabajo (WHS); Los equipos e instrumentos de medición son una prioridad para garantizar la bioseguridad de la calidad del aire interior, el cumplimiento de las leyes de accesibilidad y las normas WHS.

Hemos visto un aumento en las solicitudes de arrendatarios de propiedades con altos estándares ESG y WHS y edificios certificados sostenibles. Estos inquilinos están dispuestos a aceptar un arriendo más alto que el promedio del mercado y participar en arrendamientos a largo plazo.

Esto ha resultado en una alta tasa de retención de inquilinos y la reducción de vacancia.

Creemos firmemente que adherirse a estos fundamentos y cumplir con nuestros objetivos ESG continuará teniendo un impacto positivo con el tiempo en el medio ambiente, en las comunidades en las que operamos y, lo que es más importante, en nuestros inversores.

Si bien estamos atentos al amplio impacto positivo para todas las partes involucradas, estamos comprometidos a brindar un rendimiento financiero positivo, que creemos que resultará de este enfoque en la sostenibilidad ambiental, la responsabilidad social y el mejor gobierno corporativo en su clase.



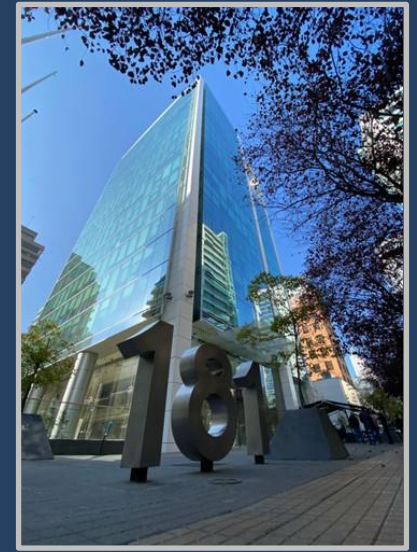
Ombú



Parque Titanium



Territoria El Bosque



Magdalena 181

# 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.