



INFORME DE MERCADO

OFICINAS CLASE A/A+

3° Trimestre 2023



KEY HIGHLIGHTS

La **Tasa de vacancia** del Tercer Trimestre del año fue del 10,2%, equivalente a una disminución del -8,1%. Se mantiene la tendencia a la baja por tercer período consecutivo.

La **absorción** trimestral fue nuevamente positiva, por lo que sugiere una perspectiva más favorable en comparación al mismo periodo del año anterior.

El **precio promedio de arriendo** bajó levemente a 0,51 UF/m².

Durante este trimestre **ingresaron alrededor de 16.000 m²** en el inventario de oficinas.

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.

10,2%
VACANCIA

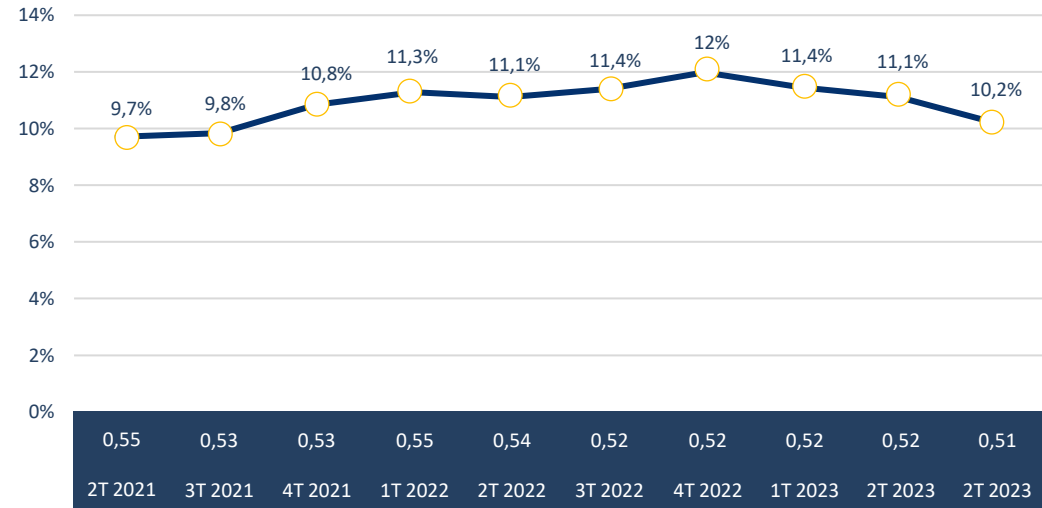


0,51 UF/m²
PROMEDIO ARRIENDO



VACANCIA HISTÓRICA

GRAN SANTIAGO



VACANCIA POR SUBMERCADO

3° TRIMESTRE 2023

| Corredor | % Vacancia | Absorción | Precio Promedio Arriendo |
|------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Santiago Centro | 10,4% ↓ | 7.749 m ² | 0,38 UF/m ² □ |
| Providencia | 15,5% ↑ | -1.417 m ² | 0,46 UF/m ² ↓ |
| Vitacura | 10,2% ↓ | 732 m ² | 0,56 UF/m ² ↓ |
| Eje Apoquindo | 6,9% ↓ | 6.176 m ² | 0,52 UF/m ² □ |
| El Golf | 8,8% ↑ | -9.679 m ² | 0,61 UF/m ² □ |
| Nueva Las Condes | 8,3% ↓ | 12.017 m ² | 0,56 UF/m ² □ |
| El Bosque Norte | 12,9% ↓ | 16.065 m ² | 0,59 UF/m ² ↓ |
| San Damián | 14,2% ↓ | 2.159 m ² | 0,44 UF/m ² ↓ |
| Total | 10,23% | 33.801 m² | 0,516 UF/m² |

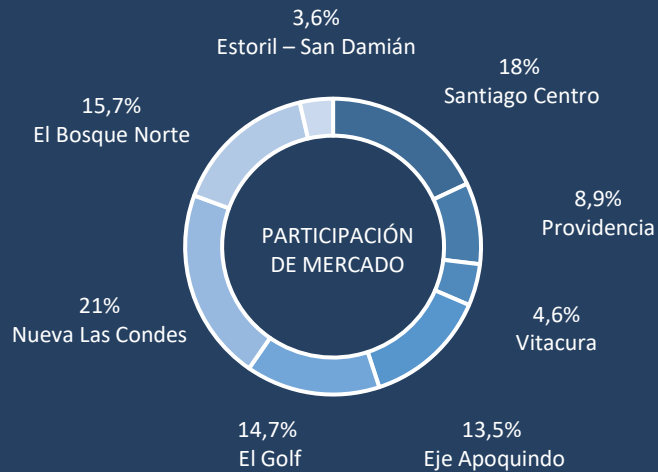
SUBMERCADOS

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.

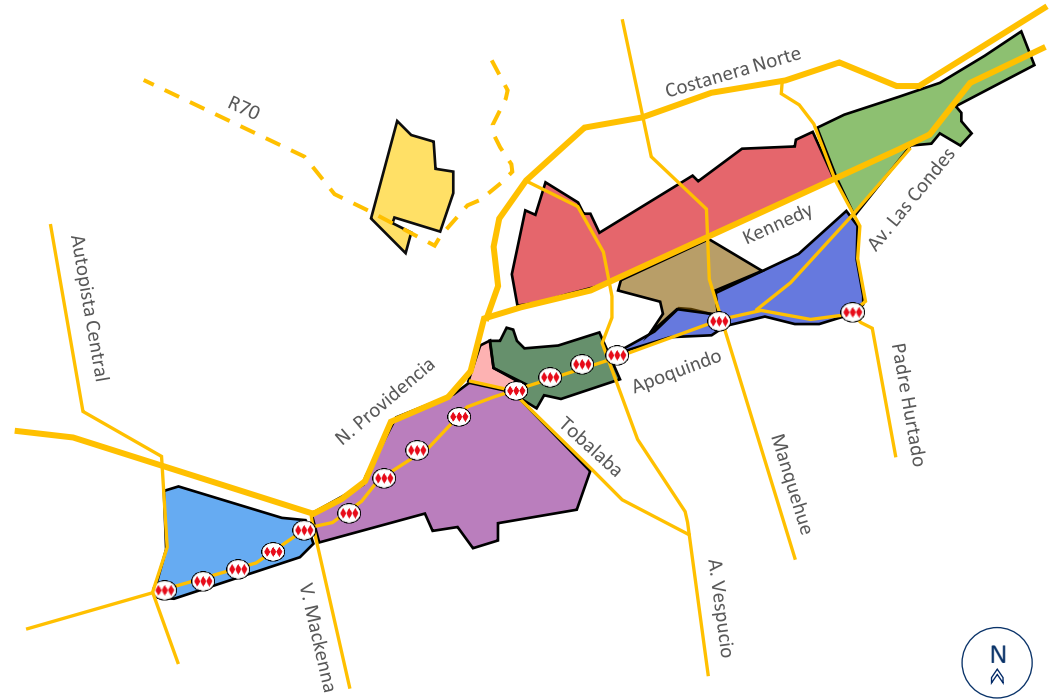
Aproximadamente el 68,54% de las oficinas clase A/A+ se encuentra concentrado en la comuna de Las Condes.

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



ESQUEMA EMPLAZAMIENTO

SUBMERCADOS

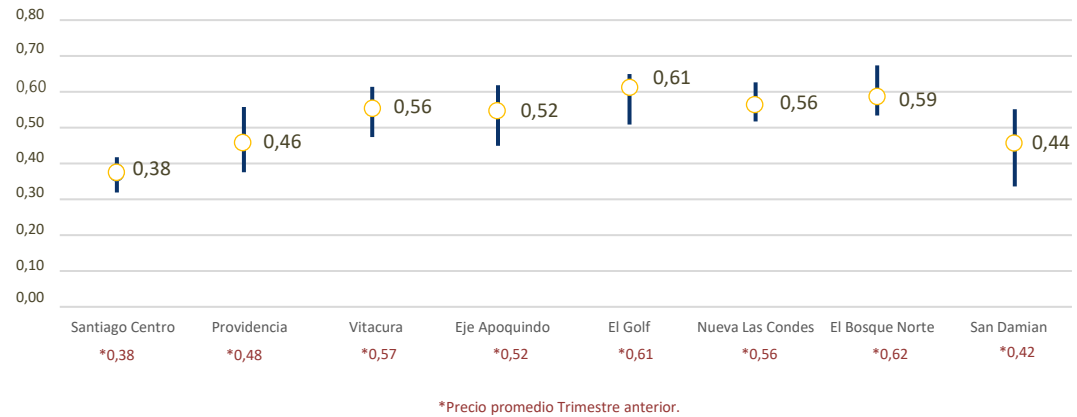


- | | | | |
|---|--|---|---|
| ● Santiago Centro | ● El Bosque Norte | ● Eje Apoquindo | ● Vitacura |
| ● Providencia | ● El Golf | ● Nueva Las Condes | ● San Damián |

PRECIOS SUBMERCADOS

El **precio de oferta promedio** actual es de 0,51 UF/m², notamos un ligero descenso de 0,1 UF/m² respecto al trimestre anterior. La mayoría de los submercados mantienen y reflejan esto.

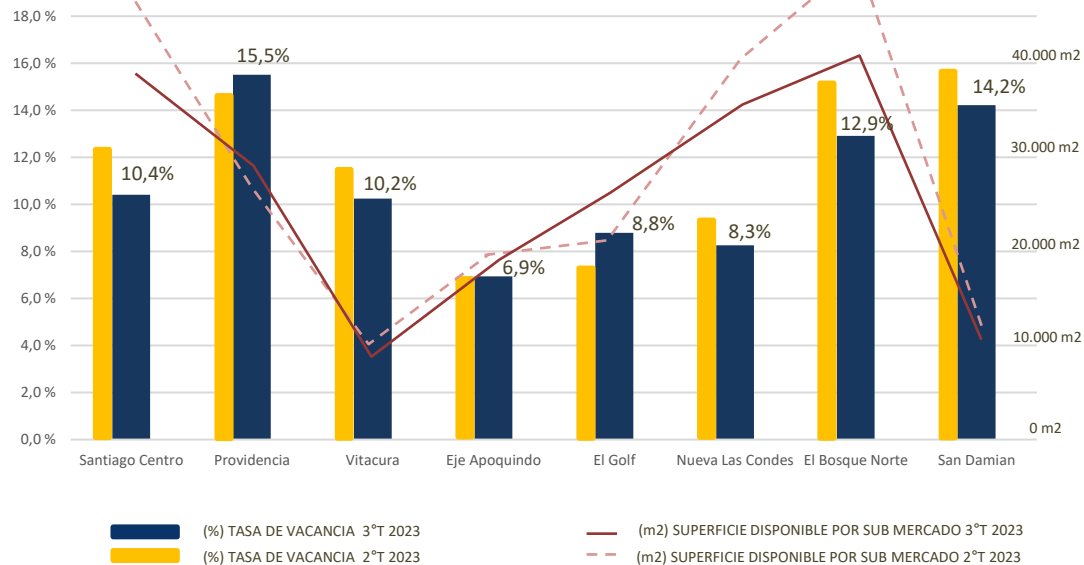
Se espera que para el último periodo de este año el mercado se siga estabilizando y se mantenga con niveles de absorción neta positivos, como ha sido hasta ahora.



VACANCIA 3°TRIMESTRE 2023

La tasa de vacancia en el gran Santiago (10,2 %) se encuentra próximo a niveles saludables (5 % a 10 %), cifra por debajo del trimestre anterior (11,1%).

La disminución de las tasas de vacancia se ve reflejada en 6 de los 8 sub mercados en estudio; solo Providencia y El Golf tuvieron un alza, el último producto del nuevo proyecto ingresado este trimestre.

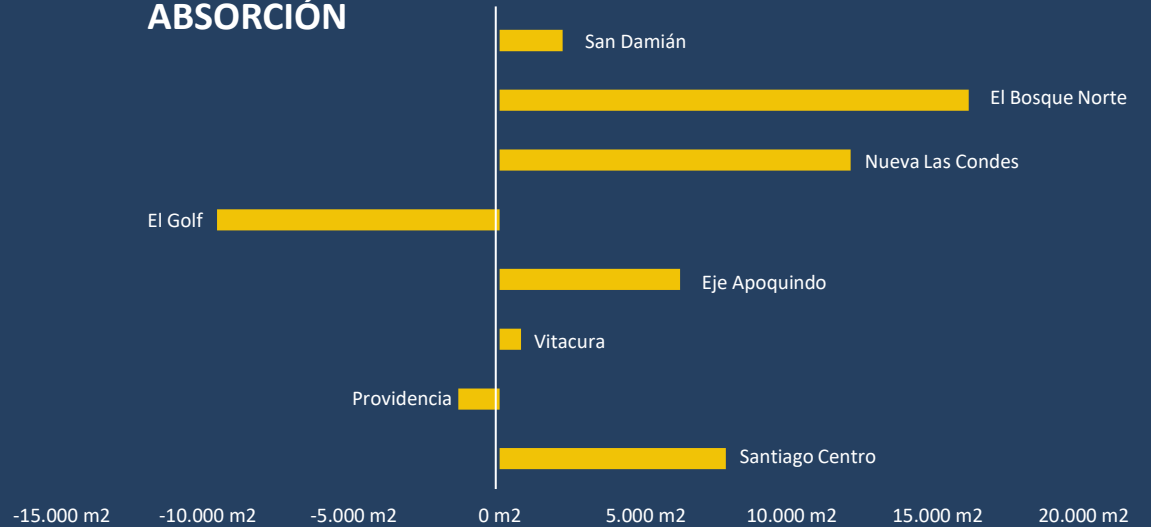


INDICADORES

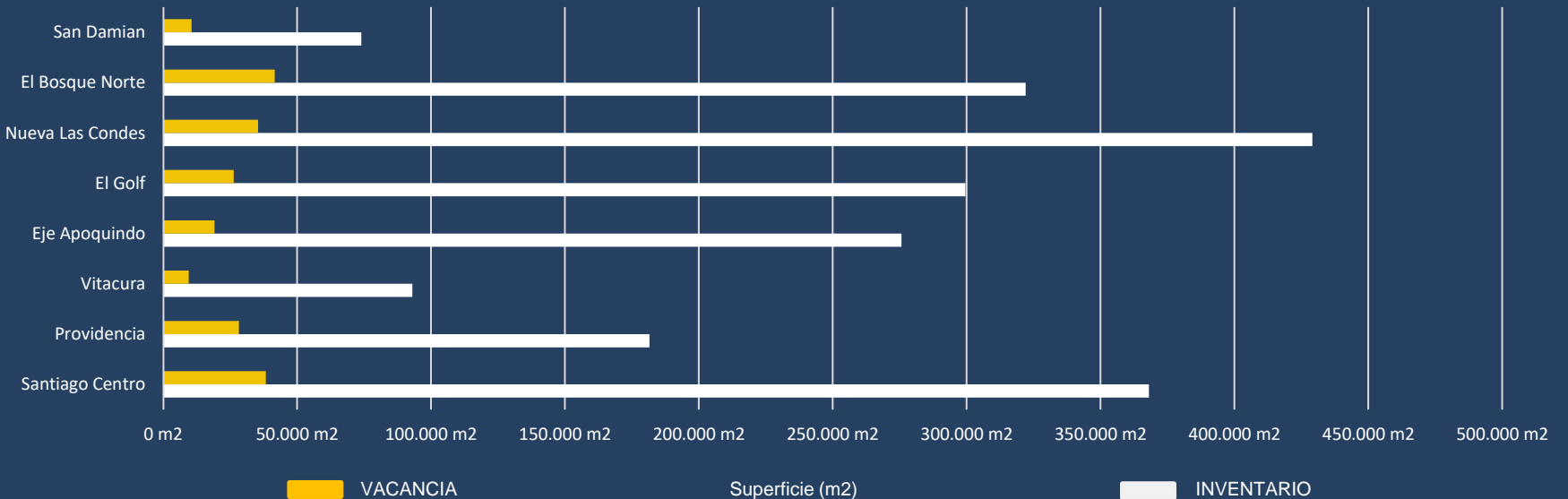
DE MERCADO

Este tercer periodo del año ingresó 16.000 m² en el sub mercado El Golf quedando un inventario acumulado de 2.042.851 m², aún existen proyectos que se encuentran por ingresar y nuevas recepciones parciales de edificios operando, ubicados en los sub mercados El Golf y Nueva las Condes

ABSORCIÓN



STOCK



1° **Determinar la superficie y presupuesto**, importante considerar los Gastos Comunes y la comisión corretaje, el mes de garantía, costo de la habilitación, y duración ideal del contrato. También las ubicaciones dónde se buscará.

2° **Búsqueda**, recorrido por las oficinas de interés, definir opciones, hacer una evaluación numérica y determinar adecuaciones.

3° **Negociación y cierre**, se presenta una Oferta Formal con plazo mínimo contrato, período de gracia si lo hubiera, renovaciones del contrato, tarifa y garantías. Tener a mano todo el set financiero y legal de la empresa.

4° **Entrega**, AndinaPrime intervendrá hasta el fin del proceso, que es la entrega del inmueble tras la firma del contrato. En ese momento se firma un acta final donde queda plasmado observaciones del registro del agua luz y gas y el estado de las cuentas.

Cuando se inicia el proceso de búsqueda de una nueva oficina, es importante tener en cuenta diversos aspectos al momento de tomar una decisión.

Por norma general, se consideran 10 m² por persona, donde 4m² corresponde al espacio para trabajar sentado, y los demás divididos en otras zonas de trabajo de transición, como pasillos, baños, kitchenette y espacios de descanso.

Los clientes de hoy están buscando oficinas amobladas para evitar el cálculo de superficie por área para sus colaboradores y distribución de los metros por parte de ellos. Hoy buscan cambios más expeditos sin tanto trabajo, por esto la oficina amoblada entrega claridad y rapidez en términos del entendimiento de la capacidad real de la planta construida.

Los espacios “adicionales” que se piden hoy son zonas funcionales de descanso amoblados con sillones, pufs o banquetas, zonas de trabajo privado como los puestos pequeños cerrados para hablar por teléfono, que permiten concentrarse o tomar reuniones sin interrupciones, y por último la kitchenette, que no solo debe estar equipada para calentar o armar una comida sino también con suficientes mesas con sillas y ventilación necesaria para que la gente almuerce y disfrute su descanso de las horas laborales.

Es importante notar que el mínimo m²/persona es menor, pero con un estándar de habilitación menor también, pensando en un call center, por ejemplo, que en general ocupan aprox. 5 m² x persona. También hay que considerar que hoy predomina la utilización de espacios de trabajo flexibles, donde un solo puesto lo pueden ocupar personas distintas que van incluso en días distintos por lo que la medida también va a depender de esto.

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.