

INFORME DE MERCADO

OFICINAS CLASE A/A+



ANDINAPRIME
REAL ESTATE SERVICES

4º TRIMESTRE 2022, SANTIAGO

KEY HIGHLIGHTS

El cuarto trimestre del año cierra con una vacancia de 11,9%, lo que corresponde a un aumento de 4,4% respecto al trimestre anterior.

Las Condes muestra una absorción negativa de -13.146 m², siendo el submercado El Bosque Norte quien liberó mas de 11.000 m² este trimestre.

El Precio Promedio de Arriendo se mantiene en 0,52 UF/m². Esto se debe principalmente a un alza en el Precio de Lista de los edificios ubicados en San Damián, los cuales disminuyeron su vacancia un 5% respecto al trimestre anterior.

Por otra parte, Nueva las Condes liberó 5.600 m² llegando a un precio promedio de 0,55 UF/m².

PERIODO	PRECIO ARRIENDO	VACANCIA
2° T 2021	0,55 UF/m ² ↓	9,72% ↑
3° T 2021	0,53 UF/m ² □	9,84% ↑
4° T 2021	0,53 UF/m ² □	10,84% ↑
1° T 2022	0,55 UF/m ² ↑	11,29% ↑
2° T 2022	0,54 UF/m ² ↓	11,12% ↓
3° T 2022	0,52 UF/m ² ↓	11,40% ↑
4° T 2022	0,52 UF/m ² □	11,99% ↑

INDICADORES DE MERCADO

Corredor	% Vacancia	Absorción	Precio Promedio Arriendo
Santiago Centro	12,5 % ↓	1.059 m ²	0,38 UF/m ² □
Providencia	14,7 % ↑	-335 m ²	0,48 UF/m ² □
Vitacura	11,0 % ↓	560 m ²	0,57 UF/m ² □
Eje Apoquindo	9,2 % ↓	2.271 m ²	0,53 UF/m ² ↓
El Golf	5,9 % ↓	603 m ²	0,61 UF/m ² ↓
Nueva Las Condes	11,1 % ↑	-5.605 m ²	0,55 UF/m ² ↓
El Bosque Norte	17,9 % ↑	-11.020 m ²	0,63 UF/m ² ↑
San Damián	17,1 % ↓	605 m ²	0,43 UF/m ² ↑
Total	11,99 %	-11.862 m²	0,52 UF/m²

*Para este informe no se consideran las superficies en sub arriendo.

MERCADO OFICINAS

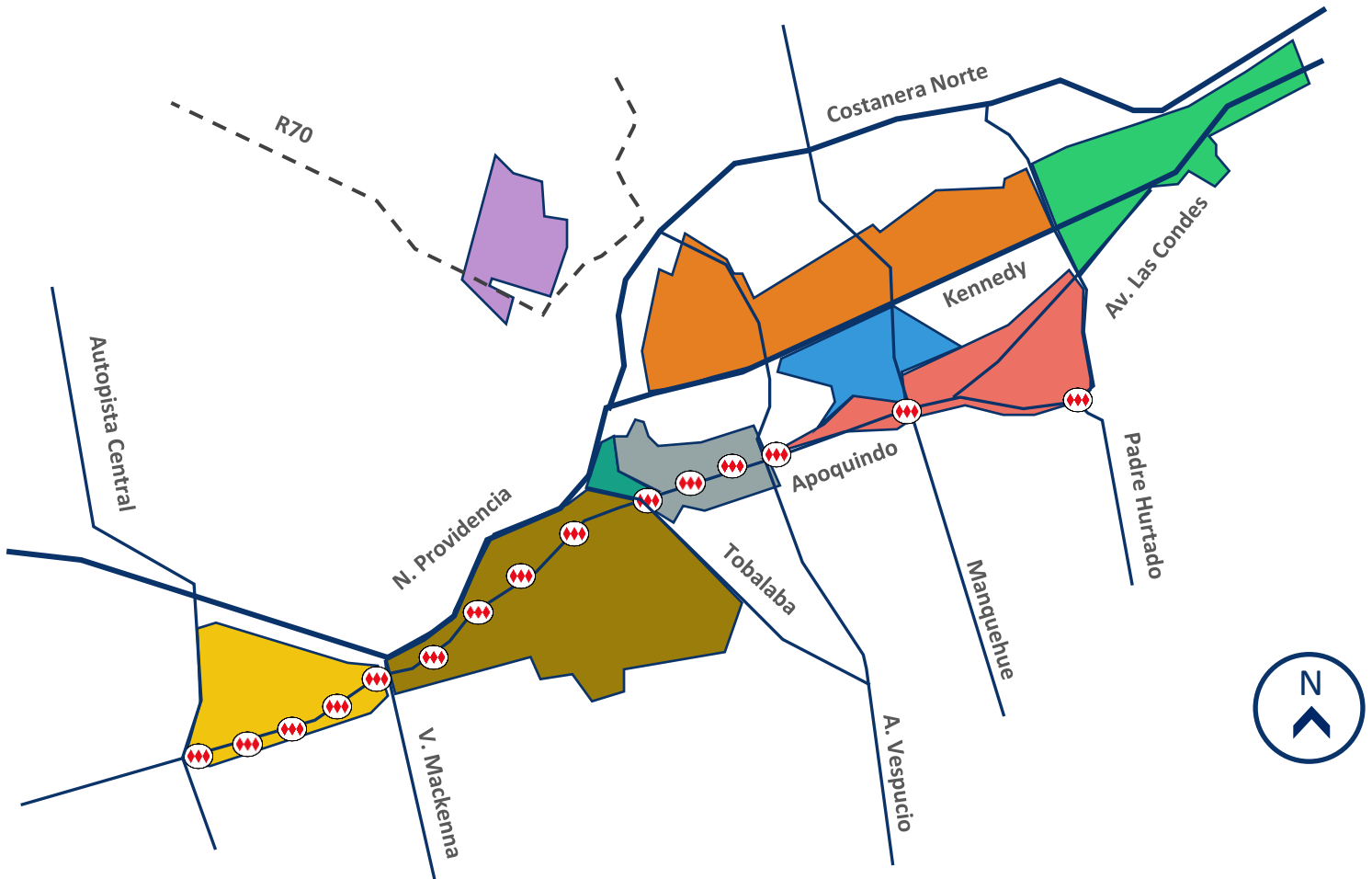
11,99 %
VACANCIA
Gran Santiago

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.

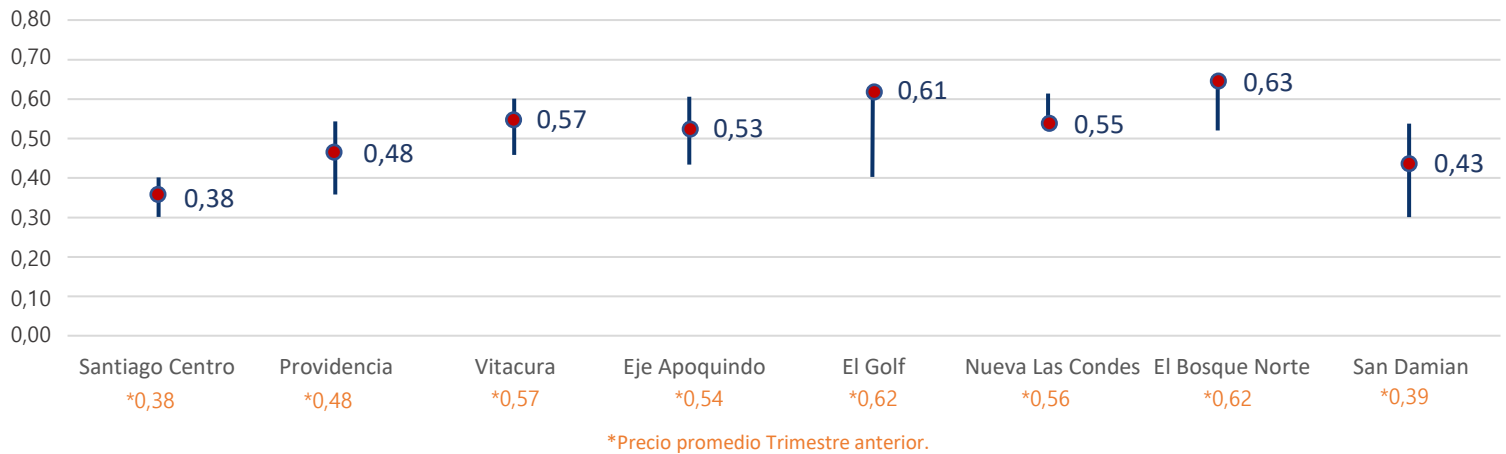
PLANO SUBMERCADOS



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

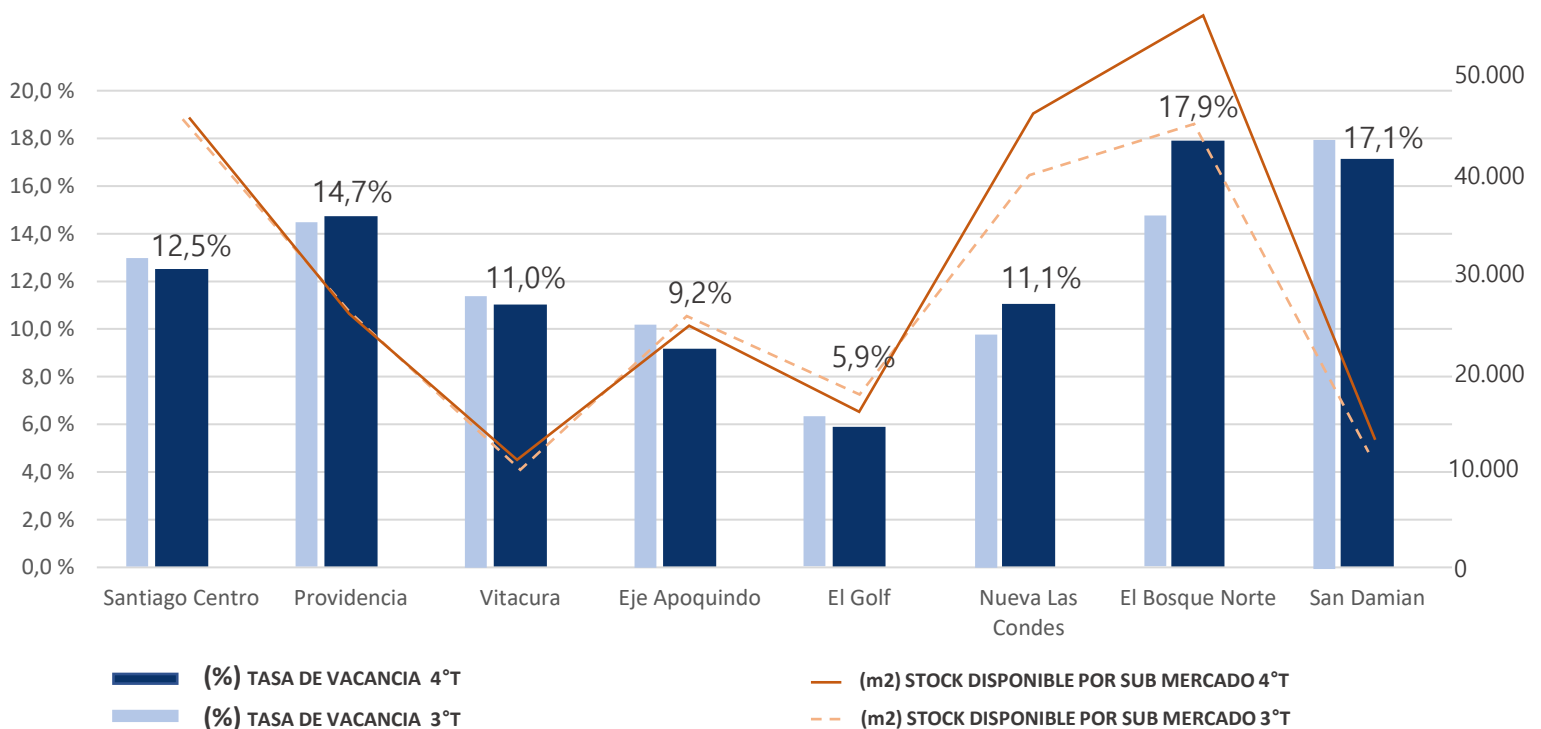
PRECIOS POR SUBMERCADO

El precio lista promedio de arriendo actual es 0,525 UF/m², equivalente a un alza de 1,7% respecto al trimestre anterior. Este leve aumento se ha visto reflejado en el sector del Bosque Norte, donde la vacancia si bien aumentó, producto de cierre de contratos no renovados. La alta calidad y precio de las oficinas liberadas permite ir en busca de clientes corporativos dispuestos a ubicarse en el sector mejor posicionado de Santiago.



VACANCIA 4° TRIMESTRE

Respecto a los niveles de vacancia en el Gran Santiago (11,9%), se sitúa sobre niveles saludables (5% a 10%), con un leve aumento respecto al trimestre anterior (11,4%). El incremento en la vacancia se debe de algún modo a la liberación de oficinas por parte de las empresas que tenían tomado grandes superficies en un solo sitio, con preferencia en alternativas con mejores precios de arriendo y menor superficie, aunque conservando y muchas veces mejorando las aptitudes de accesibilidad y centralidad.



COLUMNA DE OPINIÓN

Ricardo Schiller

CEO

LAUNCH
C O W O R K I N G

"En los últimos años, el concepto de espacios de trabajo flexible y colaborativo ha tomado mucha fuerza, no tan sólo en el mundo del emprendimiento y pequeñas empresas, sino que también en las grandes empresas que hoy requieren de espacios de trabajo cada vez más flexibles, que se adapten a las nuevas modalidades de trabajo, y al estilo de vida y las necesidades de su fuerza laboral."

¿Cómo abordan las nuevas dinámicas laborales que impulsan a nuevos espacios de trabajo flexibles y colaborativo?



Muchas empresas en Chile han entendido que el profesional joven de hoy no es el mismo que el de hace 10 años. Esto, sumado a todos los acontecimientos vividos durante los últimos años y el creciente interés por el trabajo remoto, han acelerado su transformación hacia estas nuevas tendencias. Grandes empresas como Falabella, Unilever, Cencosud, entre otras, han transformado sus edificios corporativos para poner a disposición de sus colaboradores espacios de trabajo donde la libertad, comunidad y entretenimiento conviva con el día a día de sus funciones, lo cual impacta directamente la productividad organizacional.

A las nuevas generaciones les cuesta mucho mantenerse por largos periodos en una misma empresa. Una de las formas de retener a los profesionales es generar instancias que signifiquen que ir al trabajo sea más una buena experiencia que solo un deber, y entender que las dinámicas dentro de las oficinas hoy en día deben dejar de ser horizontales. La industria del cowork ha cumplido un rol clave en este proceso de transformación, ya que ha ayudado a las pequeñas, medianas y grandes empresas a ser más eficientes y optimizar los espacios de trabajo, reducir sus gastos fijos, y, lo más importante, a mejorar la calidad de vida de sus colaboradores.

Actualmente, el concepto de las oficinas satélites es una gran solución para las empresas, no sólo desde el punto de vista económico, también para formar y potenciar equipos de trabajos, entregando variados beneficios como ubicaciones estratégicas que facilitan el traslado por la ciudad y múltiples comodidades en el espacio laboral que favorezcan su desarrollo personal y profesional. Hoy los espacios compartidos están ayudando a generar comunidad, sinergias y nuevas oportunidades de negocio.



LAUNCH
C O W O R K I N G

¿Como proyectan el panorama general de oficinas premium en el gran Santiago durante el 1er semestre del 2023?

La tendencia en el mundo cowork se trata de evitar riesgos, como adquirir una oficina, embarcarse en grandes inversiones o contratos de arriendo a largo plazo, por toda la inestabilidad que aún se encuentra presente nuestro país.

En relación con la vacancia, esta debería mantenerse en los valores actuales, ya que lentamente el mercado comienza a normalizarse y se empieza a ver una leve absorción positiva de m2.

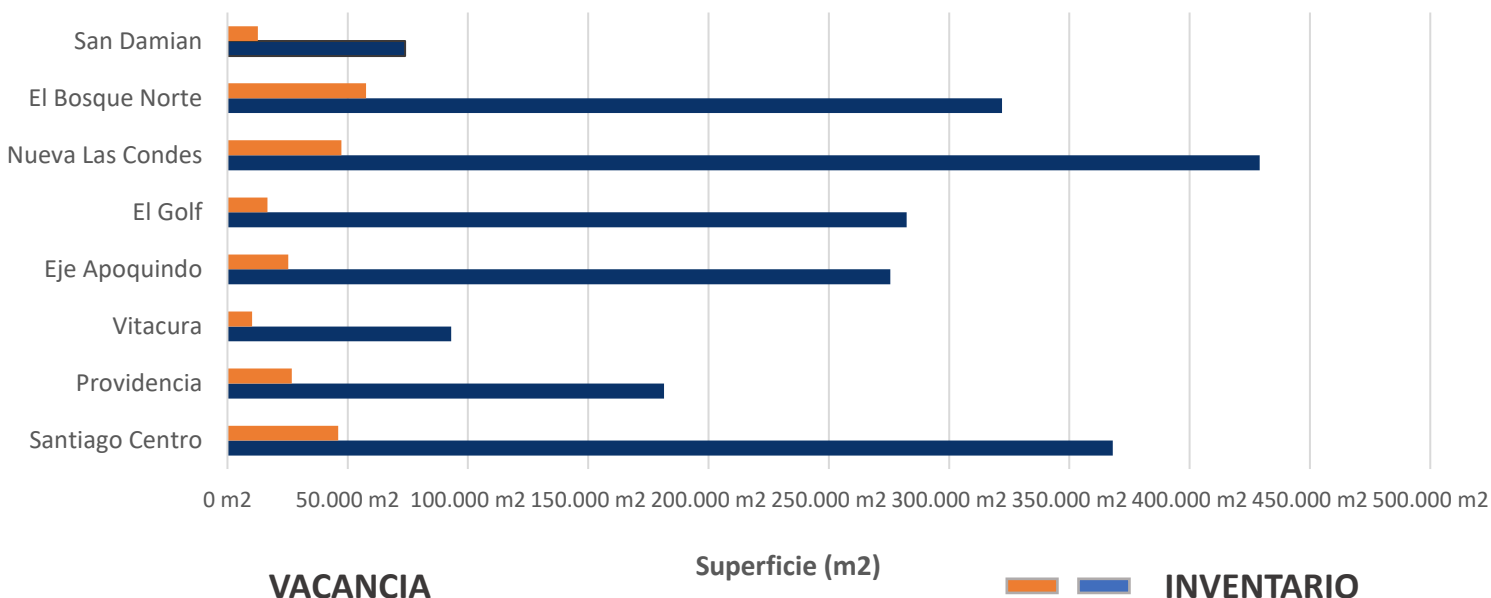
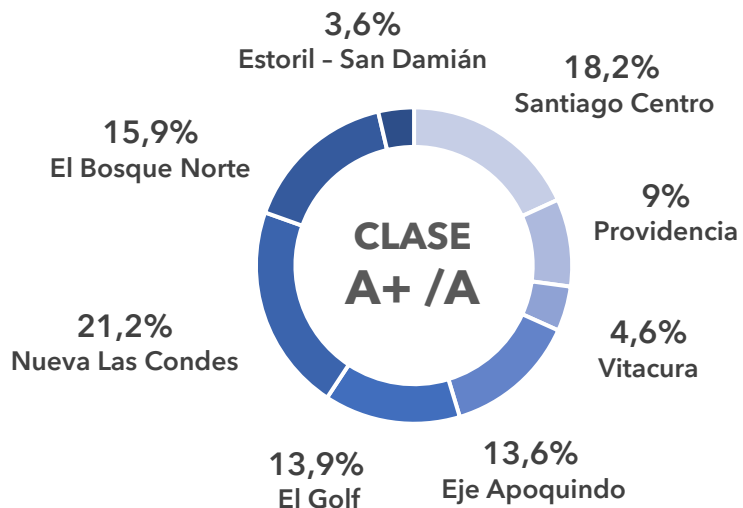
Por el lado de los precios de arriendo, en los mercados premium no se han visto grandes caídas en los valores de colocación, esto principalmente por la escasa entrada de nuevos m2 al mercado y que históricamente es un mercado más estable por el tipo de usuario.

Las grandes empresas han comenzado a buscar estos espacios de trabajo bajo un concepto de "todo incluido" y contratos flexibles para optimizar sus procesos y lugares de trabajo, ya que se han dado cuenta que es muy importante satisfacer la necesidad de trabajar en un lugar en donde sus colaboradores cuenten con las máximas comodidades, siendo clave para la retención de talentos.

INDICADORES DE MERCADO

Al cierre de este año no ingresaron nuevos proyectos de oficinas al mercado, por lo que se mantiene el inventario acumulado del trimestre anterior.

Se espera que el mercado comience su recuperación para el año 2023, en un escenario que se proyecta positivamente, a pesar del contexto actual. Se espera que las empresas seguirán creciendo y volviendo casi en su totalidad al trabajo presencial. Al mismo tiempo ingresarán menos proyectos de oficinas en los próximos años, lo que ayudaría a regular la vacancia.



FUTURO INGRESO

EDIFICIO PAUL CLAUDEL

Av. Vitacura 3439

Ubicado en Av. Vitacura, con cercanía a Parque Bicentenario; proyecto cuenta con 14 pisos, 4 ascensores junto con certificación Leed.

7

6.500 m2

Abril 2023

GLOSARIO

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.

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.

INFORME DESARROLLADO POR



Nicolás Sepúlveda Ábalos
Head Of Research & Operations

nsepulveda@andinaprime.com
+56 9 3440 6551

INFORME DE MERCADO

OFICINAS CLASE A/A+



ANDINAPRIME
REAL ESTATE SERVICES

4° TRIMESTRE 2022, SANTIAGO