

INFORME DE MERCADO

OFICINAS CLASE A/A+

4° Trimestre 2023



KEY HIGHLIGHTS

La Tasa de vacancia del último Trimestre del año 2023 fue del 9,98%. El año cierra a la baja por cuarto período consecutivo.

La absorción trimestral fue nuevamente positiva, y las perspectivas mejoran en comparación con el año 2022.

El precio promedio de arriendo disminuyó levemente, finalizando el año en 0,50 UF/m².

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.

9,98%
VACANCIA

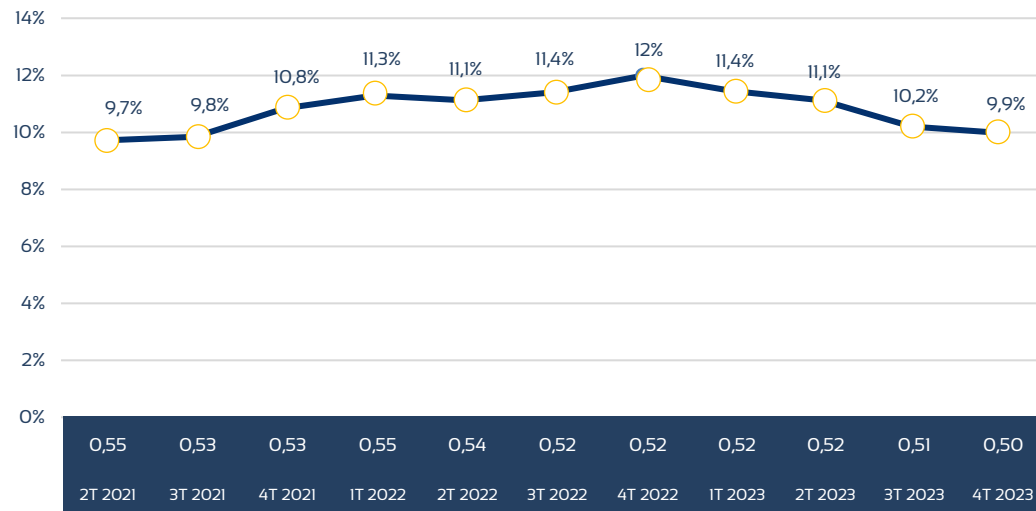


0,50 UF/m²
PROMEDIO ARRIENDO



VACANCIA HISTÓRICA

GRAN SANTIAGO



VACANCIA POR SUBMERCADO

4° TRIMESTRE 2023

Corredor	% Vacancia	Absorción	Precio Promedio Arriendo
Santiago Centro	11,7 %	1.912 m ²	0,37 UF/m ²
Providencia	11,7 %	5.585 m ²	0,48 UF/m ²
Vitacura	12,7 %	-2.296 m ²	0,57 UF/m ²
Eje Apoquindo	6,4 %	7.701 m ²	0,53 UF/m ²
El Golf	8,5 %	-8.955 m ²	0,57 UF/m ²
Nueva Las Condes	8,0 %	13.041 m ²	0,55 UF/m ²
El Bosque Norte	12,2 %	18.481 m ²	0,59 UF/m ²
San Damián	14,2 %	2.159 m ²	0,42 UF/m ²
Total	9,98 %	37.627 m²	0,507 UF/m²

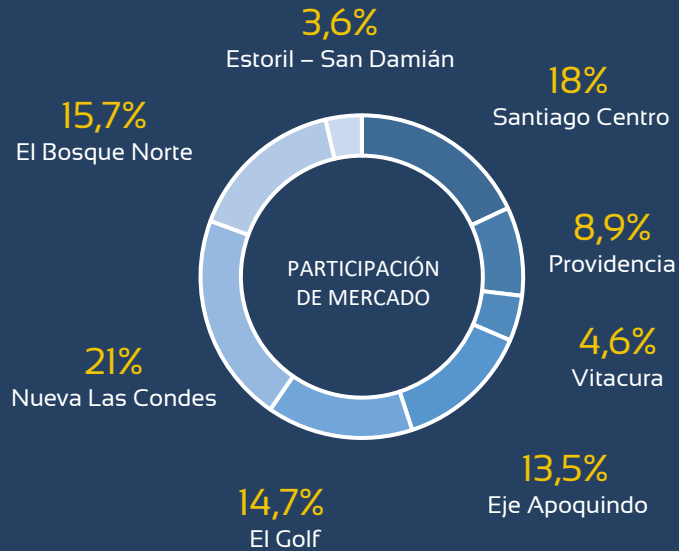
SUBMERCADOS

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.

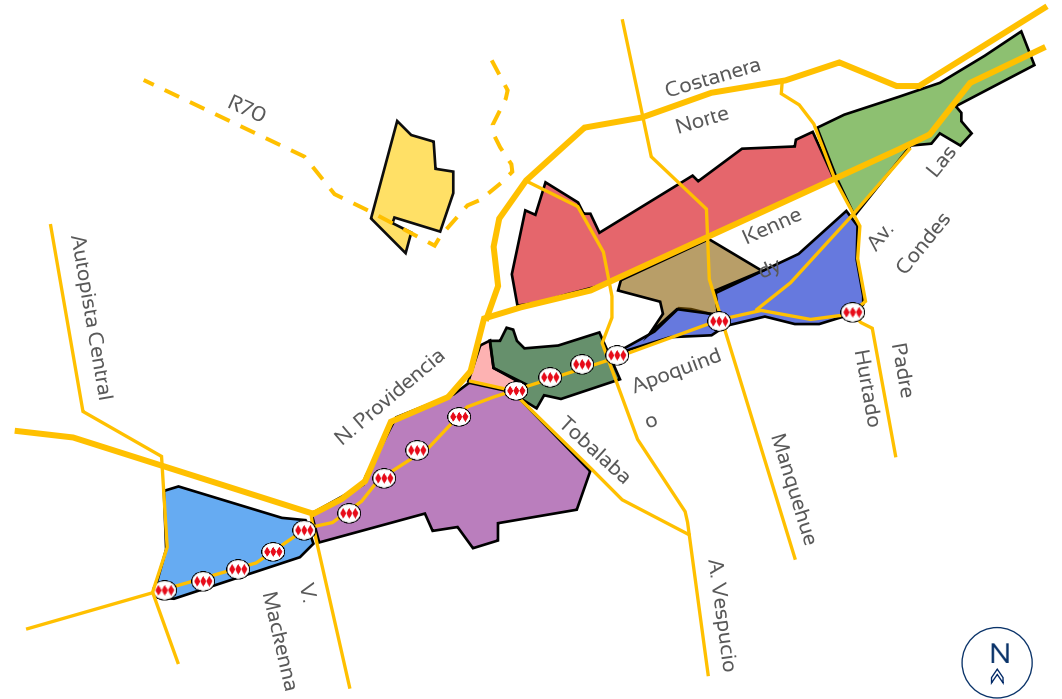
Aproximadamente el 68% de las oficinas clase A/A+ se encuentra concentrado en la comuna de Las Condes.

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.



ESQUEMA EMPLAZAMIENTO

SUBMERCADOS



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

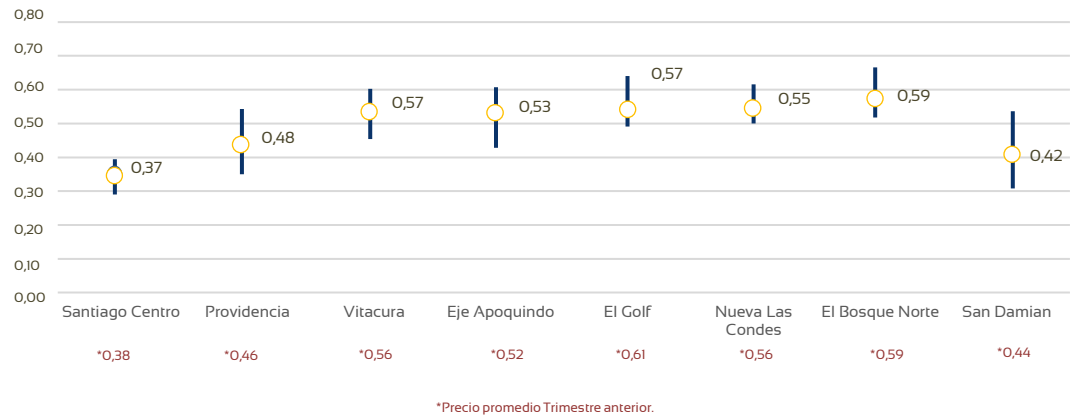
PRECIOS

SUBMERCADOS

El precio de oferta promedio actual es de 0,507 UF/m², notamos un ligero descenso respecto al trimestre anterior.

En los submercados que hubo mayor colocación fue Providencia y Eje Apoquindo; lo que se tradujo en un alza de precio, al haber menor cantidad de m² disponibles.

Se espera un alza promedio para este año producto de la disminución esperada en la tasa de vacancia y del ingreso de la nueva oferta en 2 sub mercados.

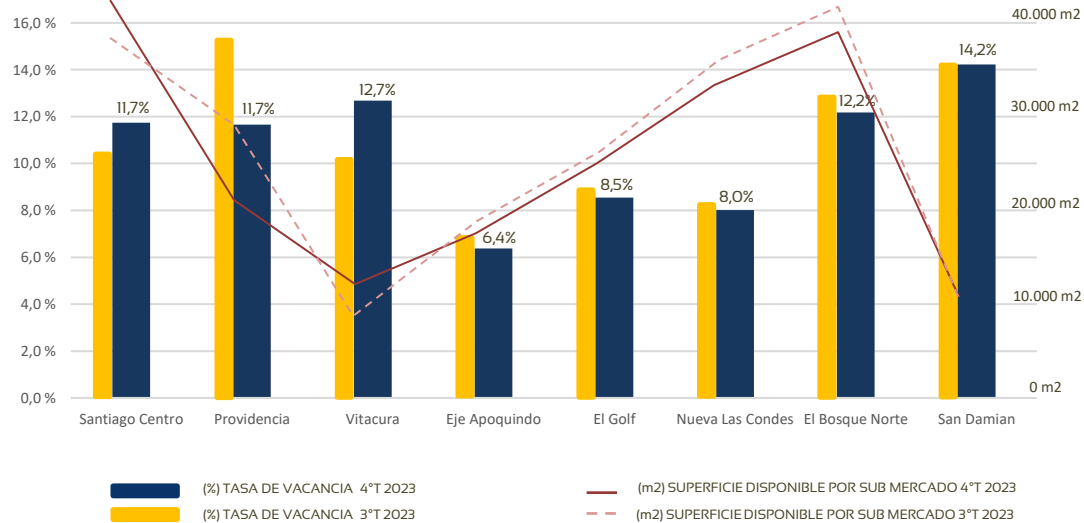


VACANCIA

4°TRIMESTRE 2023

La tasa de vacancia en el gran Santiago (9,9 %) se encuentra dentro de los niveles saludables (5 % a 10 %), cifra por debajo del trimestre anterior (10,2%).

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



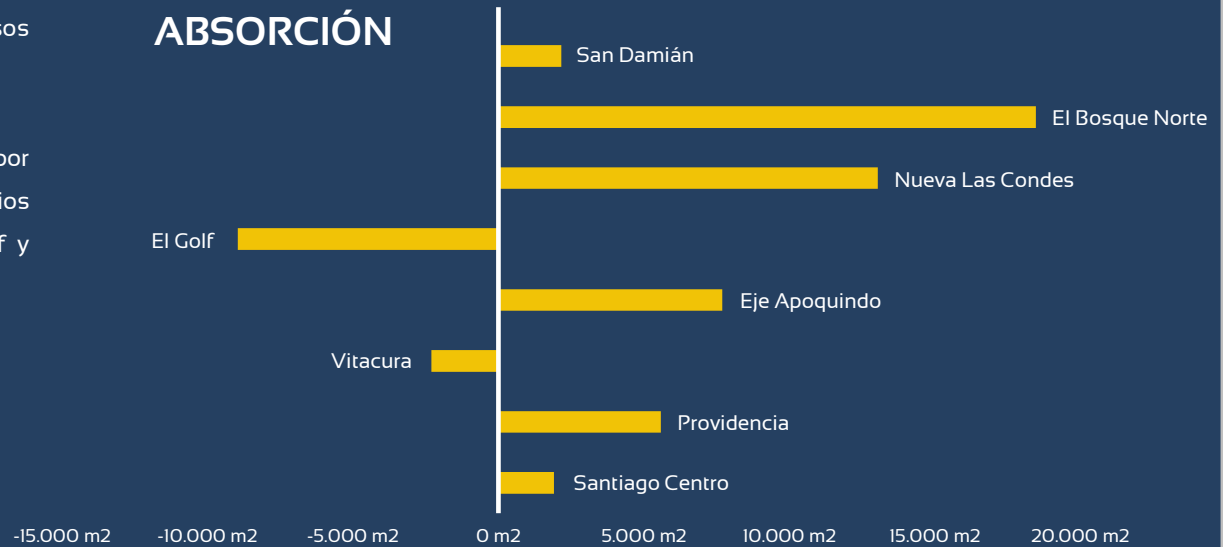
INDICADORES

DE MERCADO

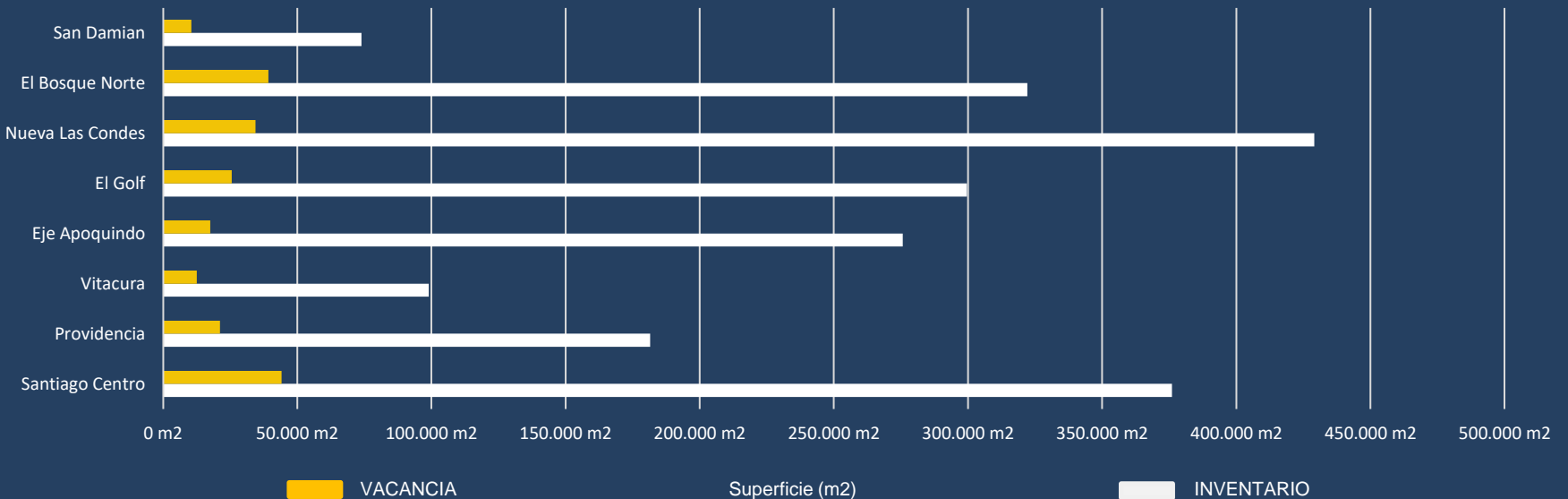
En el último periodo del año no hubo nuevos ingresos por lo que se mantiene el inventario acumulado.

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



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.