



ANDINAPRIME
REAL ESTATE SERVICES

Research & Forecast Report

Oficinas Clase A+/A

1° TRIMESTRE 2021 COMUNA DE LAS CONDES

LEADING BY TRUST



Key Highlights

- La vacancia al inicio de este año, corresponde a 8,19% equivalente a 146.586 m² disponibles, aumento del 1,9% en comparación con el trimestre anterior 6,2%; llama la atención la absorción en el primer trimestre de este año con un valor negativo de -22.896 m²; tendencia que se viene dando desde el año anterior.
- Para este 1er Trimestre no hubo ingresos de nuevos m² de oficinas clase A+/A, por lo que el inventario se mantiene; se espera que el próximo trimestre se incorporen 20.000 m² en el sector de Nueva Las Condes (Edificio Nueva Córdova).
- El precio promedio de arriendo de la oferta actual se encuentra cerrando en 0,57 UF/m²; Si bien, la disminución respecto al cuarto trimestre del 2020 es de 0,3 UF/m², las condiciones de cierre de contratos se han visto más flexibles, entendiendo la situación actual del mercado, los propietarios están ofreciendo descuentos o plazos de gracia durante los primeros meses de contrato.

Indicadores	4T 2020	1T 2021	Variación
Tasa de Vacancia	6,22 %	8,19 %	^
Vacancia	111.459 m ²	146.586 m ²	^
Absorción	-	-22.896 m ²	v
Precio Arriendo	0,60 UF/m ²	0,57 UF/m ²	v

Indicadores Mercado de Oficinas Clase A+ / A

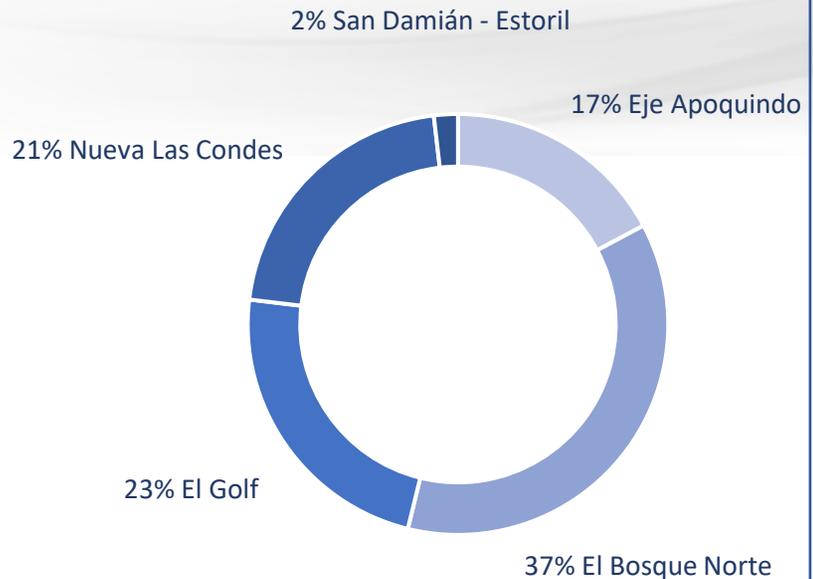
Corredor	Vacancia	Tasa de Vacancia	Participación del Mercado	Precio Promedio Arriendo
Eje Apoquindo	14.985 m ²	4,9 %	17 %	0,56 UF/m ²
El Golf	14.191 m ²	3,4 %	23 %	0,59 UF/m ²
Nueva Las Condes	25.962 m ²	6,8 %	21 %	0,57 UF/m ²
El Bosque Norte	76.919 m ²	11,7 %	37 %	0,61 UF/m ²
Estoril – San Damián	14.529 m ²	44,2 %	2 %	0,44 UF/m ²
Total	146.586 m²	8,19 %	100 %	0,57 UF/m²



PARTICIPACIÓN DEL MERCADO



MUT Torre 1 - Producción 12.800 m², en El Golf
Ingresa el 2° semestre de 2021



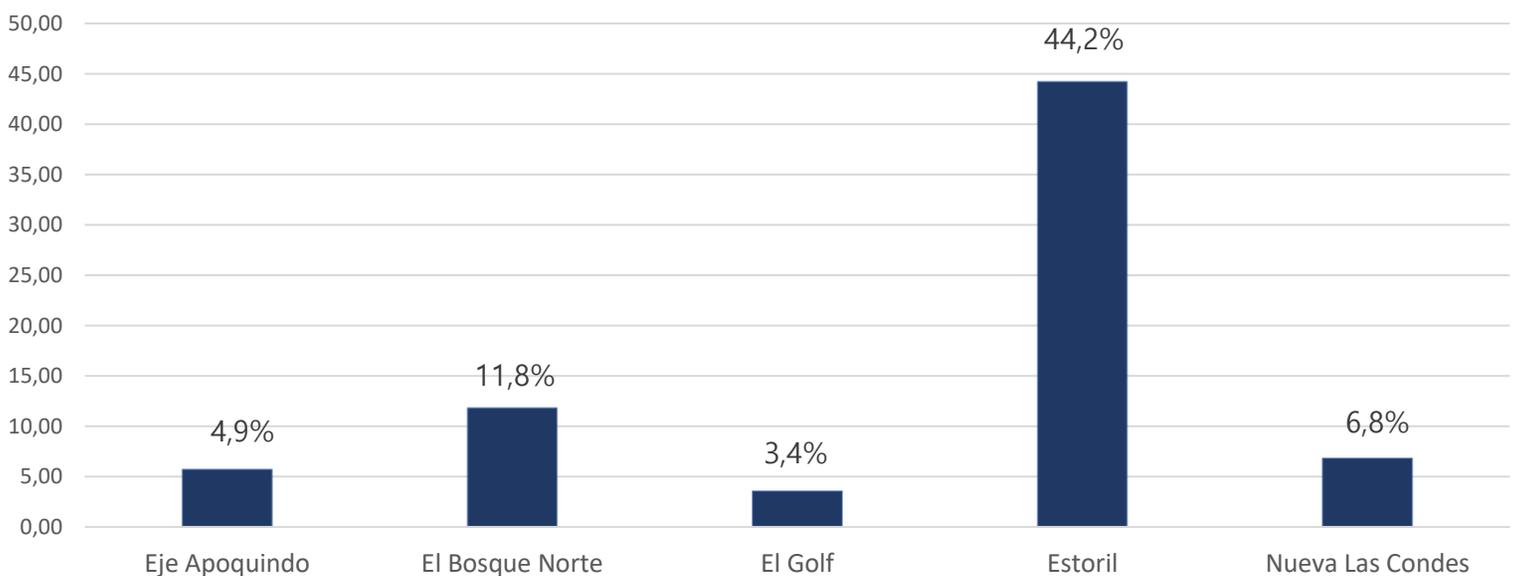
VACANCIA

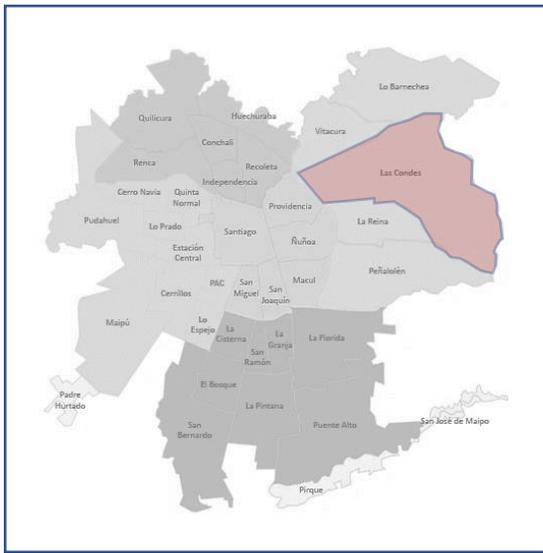
Al cierre del periodo se registraron 149.194 m² disponibles, que corresponden a una vacancia del 8,34%, siendo el sub mercado de El Bosque Norte quien mayor tasa de vacancia presenta (37%).

El submercado que registro la menor tasa de vacancia fue El Golf con un 3,4%, equivalente a 14.191 m², superior a lo observado durante el trimestre anterior.(2,8%)

Sub Mercado	Vacancia 1T 2021
Eje Apoquindo	14.985 m ²
El Golf	14.732 m ²
Nueva Las Condes	25.962 m ²
El Bosque Norte	77.362 m ²
Estoril – San Damián	14.529 m ²

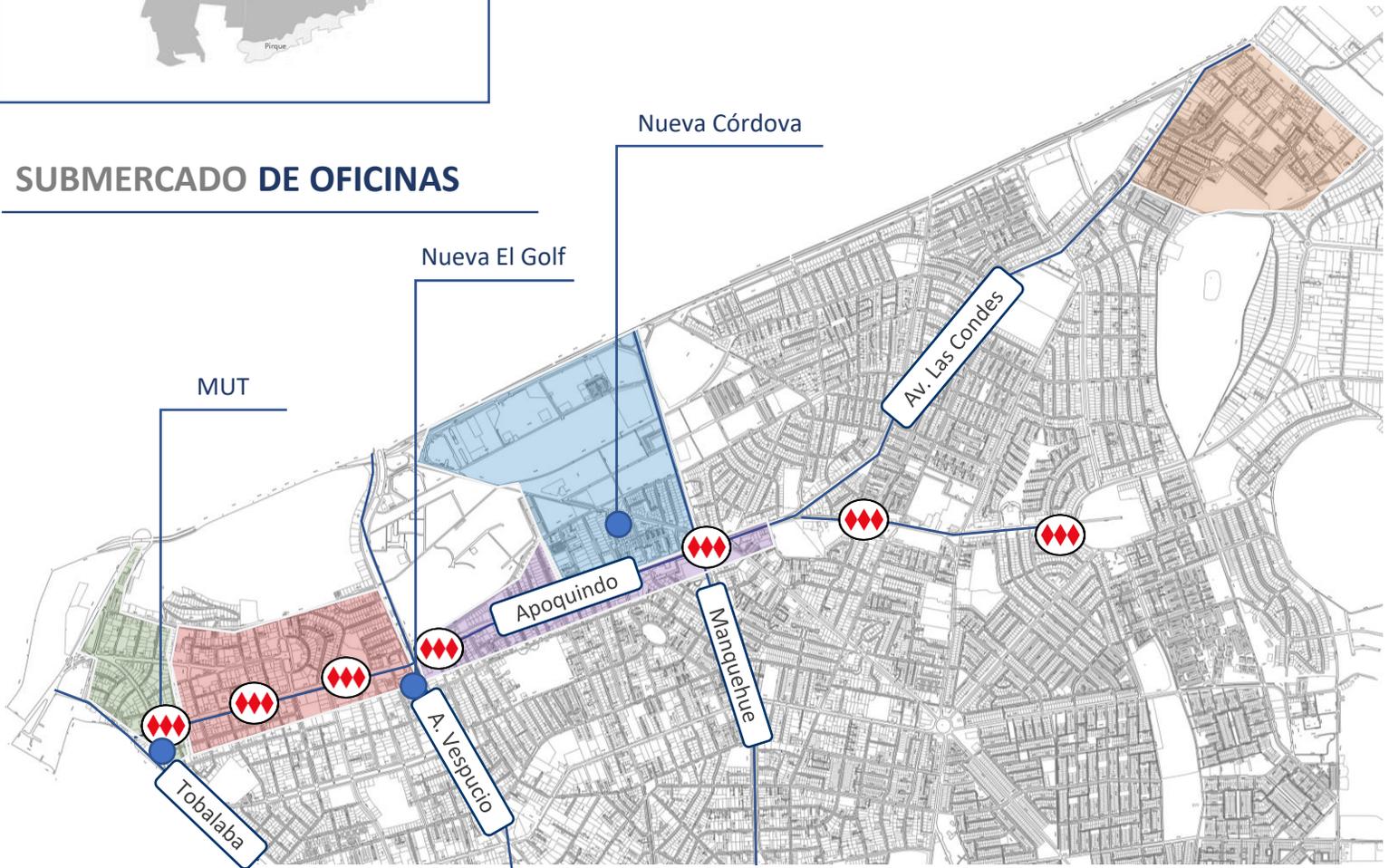
% VACANCIA 1° TRIMESTRE / SUB MERCADO





Sub Mercado	Precio Promedio Arriendo
Eje Apoquindo	0,56 UF/m ²
El Golf	0,59 UF/m ²
Nueva Las Condes	0,57 UF/m ²
El Bosque Norte	0,61 UF/m ²
Estoril – San Damián	0,44 UF/m ²

SUBMERCADO DE OFICINAS

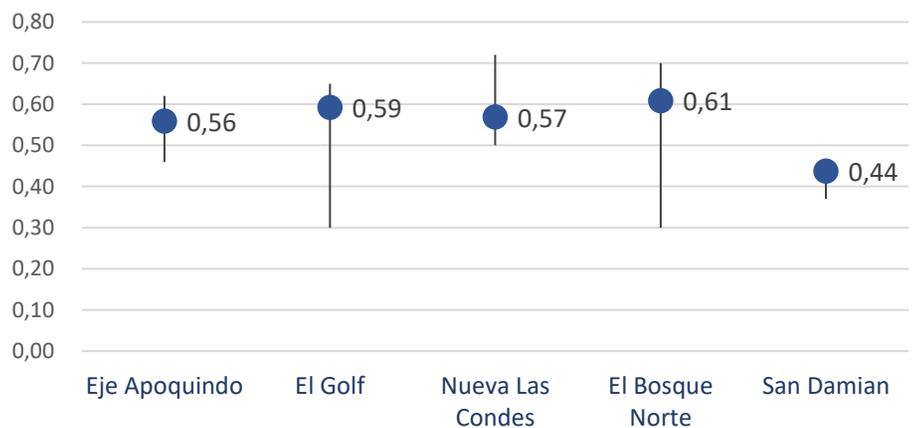


● Futuros Proyectos 2021

PRECIOS

El precio promedio de arriendo de la oferta actual se encuentra cerrando en 0,57 UF/m² ; Si bien, la disminución respecto al cuarto trimestre del 2020 es de 0,3 UF/m², las condiciones de cierre de contratos se han visto más flexibles.

Los propietarios de oficinas, entendiendo la situación actual del mercado, están ofreciendo descuentos o meses de gracia durante los primeros meses de contrato.





PROYECCIONES FUTURAS

EDIFICIO NUEVA CÓRDOVA

Se estima que para el mes de Junio debiese ingresar un nuevo proyecto en el submercado de Nueva Las Condes, con cerca de 20.000 m2 nuevos, su ubicación privilegiada se destaca por la gran conectividad del sector al emplazarse en la intersección de Alonso de Córdova con la Cerro El Plomo y la cercanía a la estación de metro Manquehue. (Línea 1) Certificación Leed Gold, Edificio Clase A+.

Precio de Arriendo
0,59 – 0,64 UF/m2

Superficies Por Piso
267 – 932 m2

EDIFICIO NUEVA EL GOLF

Edificio en proceso de certificación LEED Gold, cuenta con 8.592 m2 de oficinas, que se incorporaran en el segundo semestre de este año, sector de Américo Vespucio con avenida Apoquindo y la cercanía a estación de metro Escuela Militar; proyecto de uso mixto, (habitacional – Oficinas – Comercial)

Precio de Arriendo
0,6 UF/m2

Superficies Por Piso
508 – 801 m2



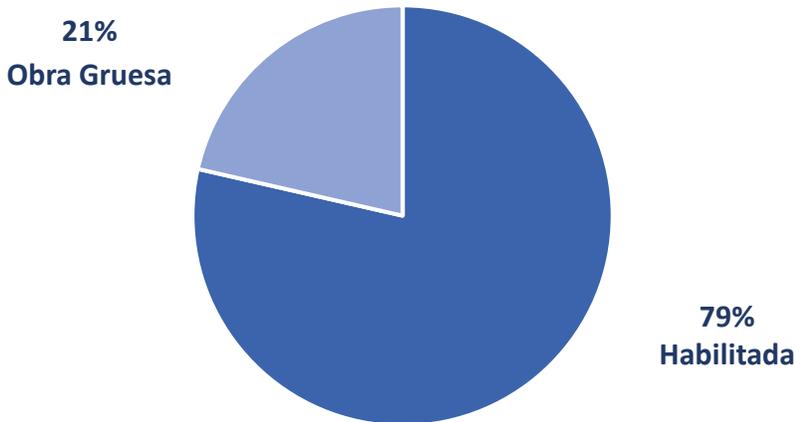
Edificio	Sub Mercado	Fecha de Entrega	Superficie	Precio de Arriendo
Nueva Córdova	Nueva Las Condes	jun-21	20.000 m2 aprox	0,59 - 0,64 UF/m2
Nueva El Golf	Eje Apoquindo	ago-21	8.592 m2 aprox	0,60 UF/m2
MUT Torre 1	El Golf	dic-21	12.800 m2 aprox	0,64 UF/m2



TENDENCIA

Debido a la pandemia, la demanda por oficinas habilitadas se ha incrementado en relación en obra gruesa. Por otro lado, la cantidad de activos con alto estándar de habilitación ha aumentado junto con la vacancia, entregando buenas oportunidades al mercado.

Estado de las Oficinas Disponibles



Producto de la contingencia uno de los hechos vistos durante el año anterior, es la nula PRODUCCIÓN con la que inicia el año, esto se da por la paralización de las obras experimentadas por la pandemia, no obstante, se espera que los próximos proyectos ingresen en Abril y Junio.

Edificios con Mayor Vacancia 1° Trimestre

Sub - Mercado	Edificio	Vacancia
El Golf	Apoquindo 3039	74%
Estoril – San Damián	Parque San Damián	55%
El Golf	Isidora 2000	44%
El Bosque Norte	Costanera Center	40%

ENTREVISTA



Francisco Arrigorriaga Eskenazi
Country Partner - AndinaPrime

“Creemos que el aumento en el subarriendo está generando oportunidades importantes especialmente para empresas que buscan grandes espacios de oficinas, esto se da principalmente en edificios corporativos donde los usuarios han reducido sus espacios debido al teletrabajo”.

“Si bien es difícil de medir la vacancia real, hoy tenemos empresas que nos están pidiendo recolocar parte importante de sus oficinas.”

Superficies hasta **5.000 m²**

Precio de lista hasta **20%** los primeros años

Flexibilidad en la obtención
plazos de gracia





Respecto a su retorno presencial, aún hay mucha incertidumbre sobre cómo será este año debido a los nuevos retos presentados por el COVID-19.

Este primer trimestre la mayoría de las empresas ha puesto en marcha diferentes planes de trabajo frente a la pandemia.

Por una parte garantizar la protección de las personas y en que la apertura gradual de las oficinas tengan un promedio de aforo máximo del 40% en la mayoría de las empresas.

Si bien la reincorporación presencial, se mantuvo en ese rango, ayudó la flexibilidad en los horarios, la asistencia voluntaria, donde no todos van a diario, ni permanecen durante el íntegro de la jornada.

Generalmente son empresas que tienen una vinculación más directa con los clientes, para seguir brindándoles atención, considerando las circunstancias actuales.

En otros casos, el teletrabajo viene siendo una fórmula muy utilizada y, para ello, han debido mejorarse las competencias para llevarlo a cabo.



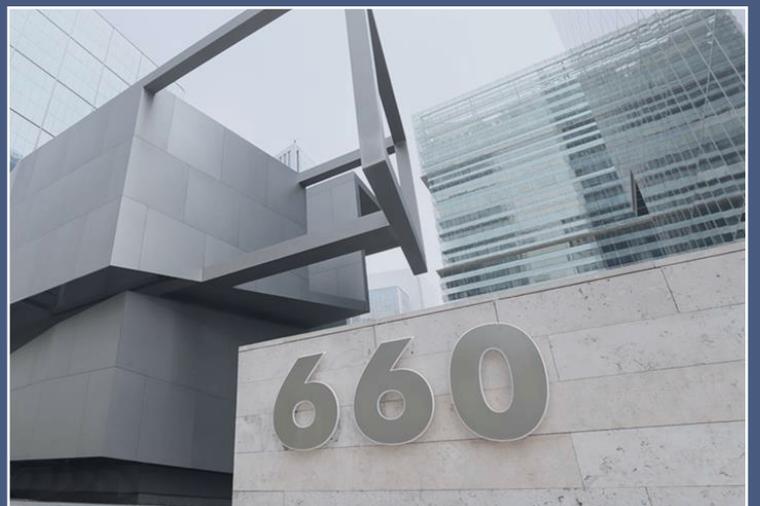
PROPIEDAD DESTACADA

EDIFICIO NUEVA LAS CONDES

Rosario Norte 660, Nueva Las Condes

SUPERFICIES DISPONIBLES
DESDE 986 m² HASTA 3.944 m²

OFICINAS HABILITADAS



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 25 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, disponible al final del periodo en estudio.
- **Producción:** Cantidad de m² 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 ocupada de oficinas, entre dos periodos consecutivos.

QUIENES SOMOS:

Somos una consultora de servicios inmobiliarios, enfocada en integrar, proveer y desarrollo de 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 | +569 9 3440 6551

CONTACTO:

Dirección: Av. Apoquindo 5950, Piso 21, Las Condes.

Telefono: +56 2 2604 6414

Celular: +569 7216 6816 +569 9659 7014

E-mail: contacto@andinaprime.com





ANDINAPRIME
REAL ESTATE SERVICES

**LEADING
BY TRUST**



1° TRIMESTRE 2021 | OFICINAS CLASE A+/ A