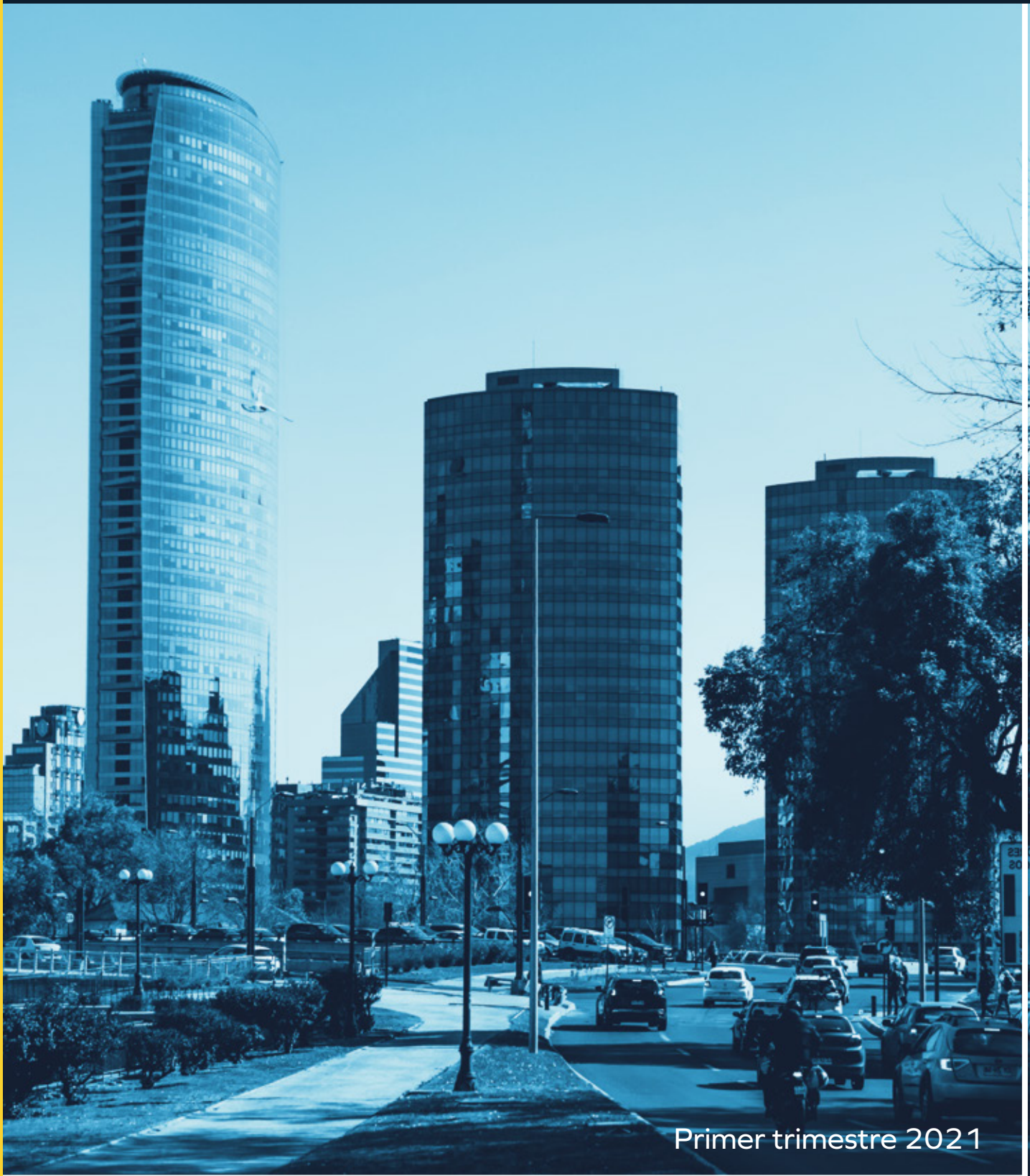


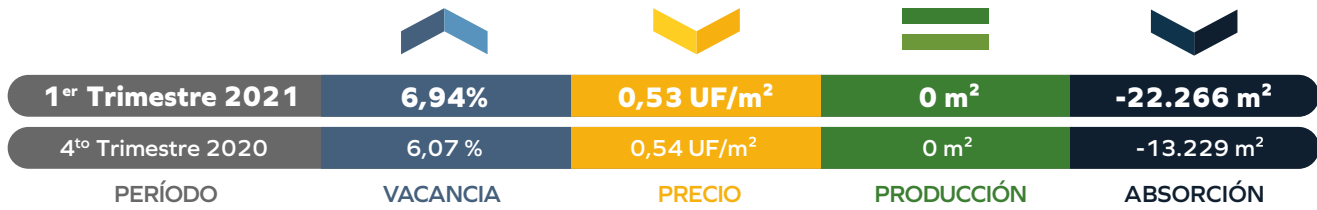
Oficinas

Reporte Global de Mercado



Primer trimestre 2021

Tendencias



Panorama

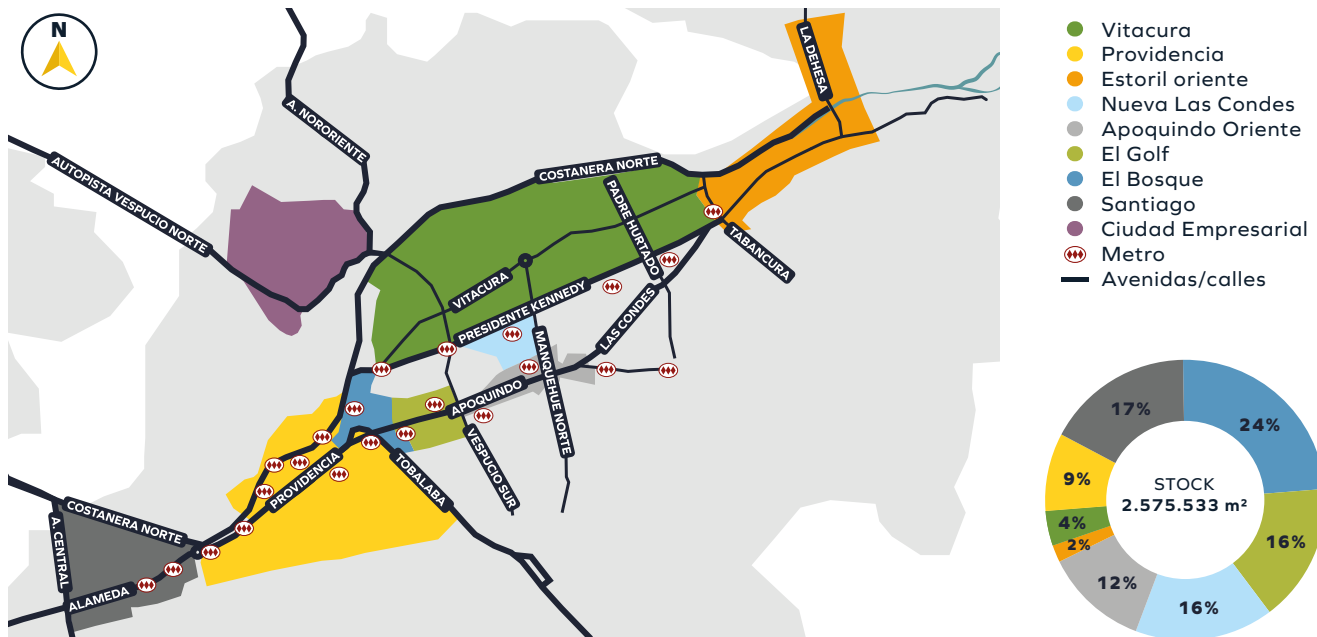
El mercado de arriendo de oficinas clase A+/A en el Gran Santiago mantiene la tendencia alcista en la tasa de vacancia observada desde principios de 2020, cerrando el primer trimestre de 2021 con una disponibilidad del 6,94%. El 58% de aumento en la vacancia respecto al primer trimestre de 2020 se traduce en 178.675 m² disponibles para arriendo en el Gran Santiago, cifras que no se registraban desde 2014 -2016.

Otra tendencia que se ha mantenido en el último tiempo es la necesidad de subarriendo de oficinas por parte de las empresas, donde se estima que, considerando esos metros cuadrados, podría aumentar la vacancia a niveles del 8,0 - 8,5%.

Por su parte, los proyectos futuros más próximos para incorporarse al mercado, de ingresos desocupados, también presionarían la tendencia al alza de la vacancia.



Corredores y participación de mercado

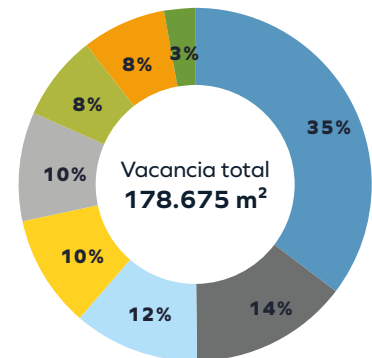


Vacancia por corredor

La vacancia tiende al alza respecto al cuarto trimestre de 2020, incrementando de 6,07% a 6,94%, equivalente a 178.675 m² disponibles para arriendo. El 14% de aumento en la vacancia se atribuye a los corredores Santiago y Providencia que presentan el mayor crecimiento del período con un 73% y 33% respectivamente. Con esto la distribución de la demanda por corredor destaca El Bosque, en primer lugar, con 35% de la disponibilidad actual, seguido de Santiago, que concentra el 14%.

%VACANCIA	2020			2021
	2 ^{do}	3 ^{er}	4 ^{to}	1 ^{er}
Vitacura	3,61%	3,89%	4,75%	4,43%
Providencia	4,33%	5,82%	5,87%	7,81%
Estoril Oriente	36,52%	34,13%	34,13%	31,33%
Nueva Las Condes	4,33%	4,78%	4,80%	4,92%
Apoquindo Oriente	2,13%	3,15%	5,17%	5,71%
El Golf	2,23%	3,38%	2,95%	3,39%
El Bosque	7,94%	8,42%	9,51%	10,05%
Santiago	2,41%	3,28%	3,46%	6,01%
TOTAL	4,81%	5,56%	6,07%	6,07%

Distribución de la vacancia

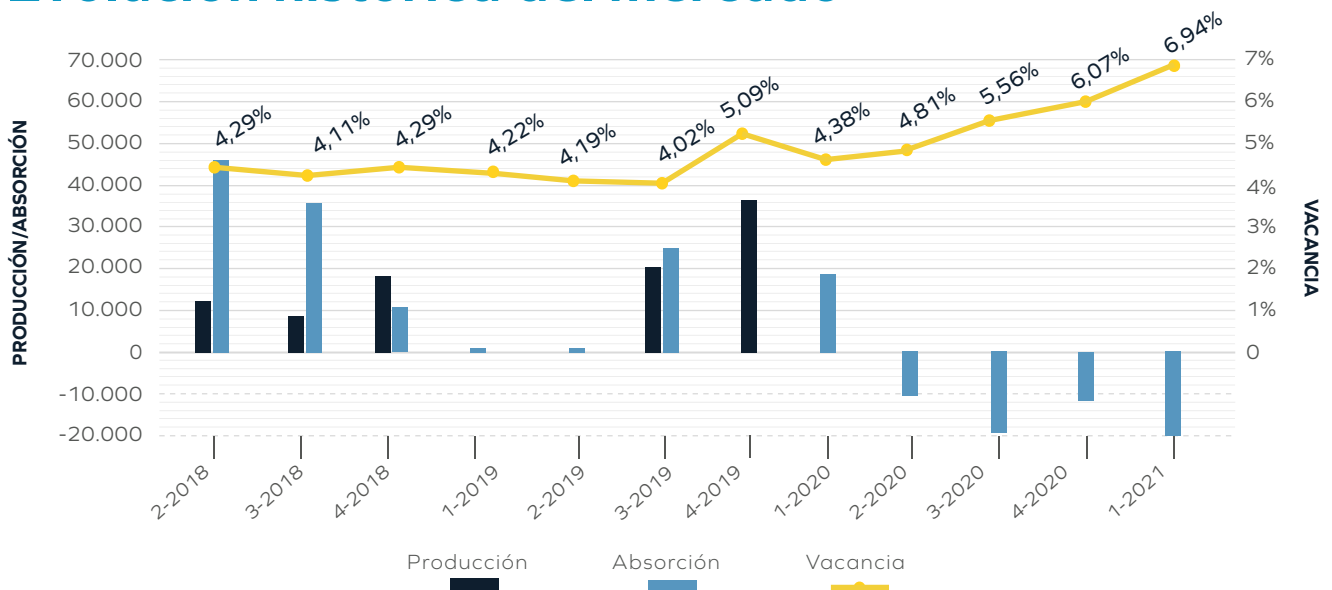


Absorción

El primer trimestre de 2021 registra una absorción negativa histórica de 22.000 m², superando los -19.000 m² observados el tercer trimestre del año pasado.

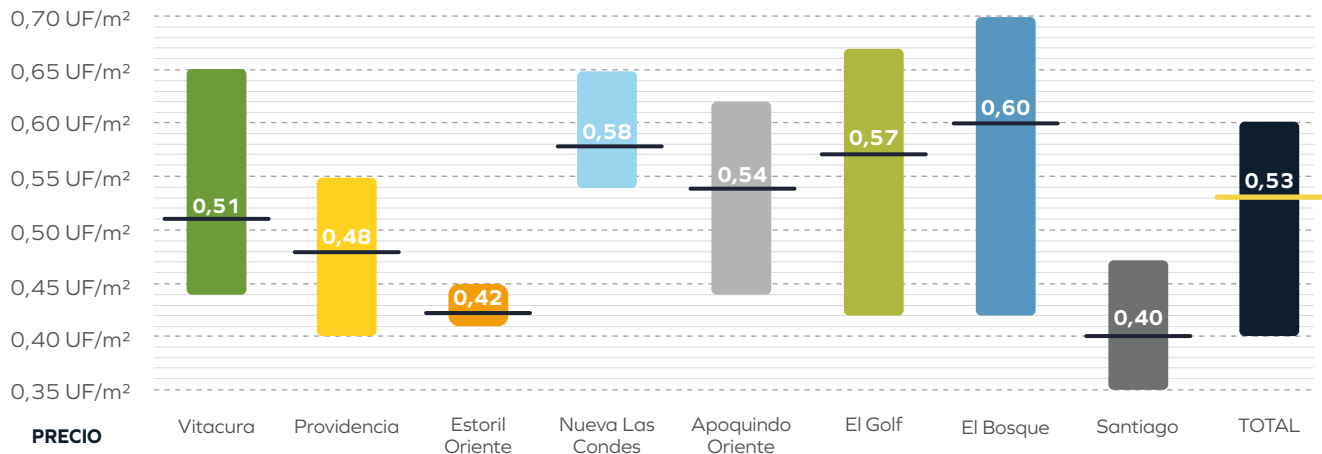
Analizando por corredores, Santiago y Providencia suman -15.500 m² de la absorción total anotada en el período. Por su parte, Estoril Oriente es el único corredor con absorción positiva durante el trimestre.

Evolución histórica del mercado



Precio

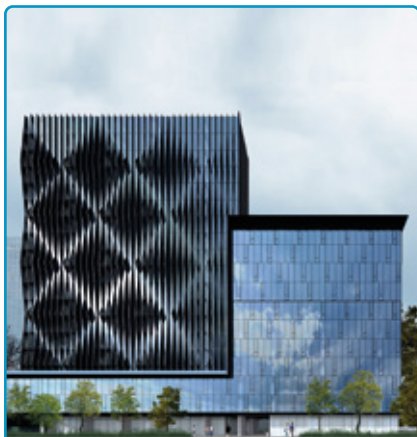
Los valores de arriendo tienden a la baja, ponderando 0,53 UF/m² durante el primer trimestre de 2021, donde El Bosque presenta el precio promedio más alto por corredor con 0,60 UF/m², mientras que Santiago pondera 0,40 UF/m² siendo el promedio más bajo del mercado. Según las proyecciones de la vacancia, que seguiría aumentando en los próximos meses, se espera que este indicador siga cayendo, para acercarse a niveles de 0,50 UF/m².



* El gráfico muestra el precio menor, mayor y el promedio de arriendo en UF por m² por corredor.

Producción futura

Según lo informado por sus desarrolladores, los proyectos esperados para este trimestre quedan pendientes para mediados de año. Se espera que en 2021 ingresen cerca de 64.000 m² con la recepción de los proyectos Nueva Córdova, Nueva El Golf y MUT.



Nueva Córdova

Superficie útil: **21.769 m²**
Fecha de ingreso: **2T 2021**



Nueva El Golf

Superficie útil: **8.593 m²**
Fecha de ingreso: **3T 2021**



MUT Torre 1

Superficie útil: **12.800 m²**
Fecha de ingreso: **3T 2021**

Tendencias

PERÍODO	VACANCIA	PRECIO	PRODUCCIÓN	ABSORCIÓN
1 ^{er} Trimestre 2021	20,6%	0,28 UF/m ²	0 m ²	-2.969 m ²
4 ^{to} Trimestre 2020	19,8%	0,28 UF/m ²	0 m ²	-8.180 m ²

Oferta

Para el primer trimestre de 2021, Ciudad Empresarial registra nuevamente un aumento en sus niveles de vacancia, alcanzando 20,6% de disponibilidad. Esto significa un aumento del 89,6% respecto al primer trimestre de 2020 y se acerca a los niveles de disponibilidad más alto desde que se tienen registros.

Al igual que en el mercado de oficinas clase A+/A, las grandes empresas están buscando subarrendar parte de sus edificios corporativos, de modo de poder amortizar los costos, lo que aumentaría aún más la tasa de vacancia.

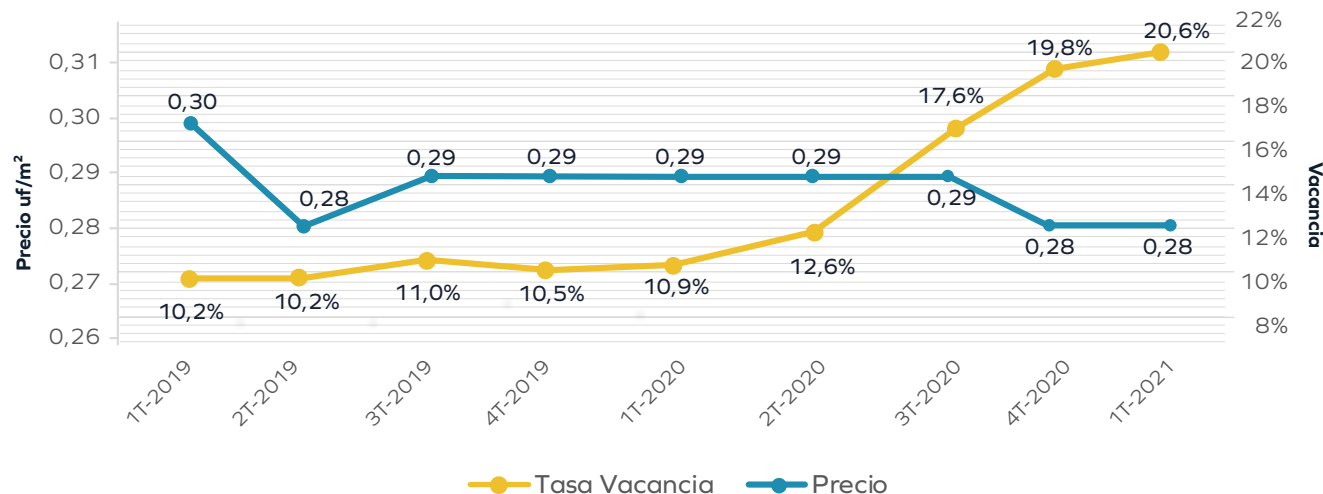
Producción futura

Se espera que a 2021 se incorporen 13.000 m² de nuevos espacios para arriendo, donde destaca Creative Campus —proyecto desarrollado por Grupo Hispano— con dos naves más por desarrollar en su segunda etapa. La construcción de las naves III y IV comenzaría su construcción en los próximos meses para ingresar al mercado el segundo semestre de 2021, con cerca de 3.000 m² de superficie útil.



Vacancia y precio

La vacancia del período alcanza 74.759 m² disponibles para arriendo, aumentando en un 4,1% respecto al trimestre anterior. Por su parte la absorción del período registra un total de -2.969 m² para el presente trimestre. Pese al aumento de la vacancia, los precios de lista se mantienen estables cerrando el período en 0,28 UF/m².



Entrevista



Francisco Rojas

Director Ejecutivo
GPS Property

"La pandemia aceleró la llegada del teletrabajo. Pensar en turnos de trabajo 2x3, 3x2 o semana por medio es una realidad que las empresas se encuentran implementando hoy en día, y con buenos resultados.

Esto, ha hecho que las empresas estén reduciendo su demanda por espacios de oficinas, haciendo estos más colaborativos,

con un resultado perjudicial para el mercado que ha llevado la tasa de vacancia de espacios clase A+, A a niveles por sobre 8%, lo que representa que el mercado de oficinas se encuentra en niveles de sobreoferta.

El teletrabajo también abrió los ojos de los colaboradores, en el sentido que ya no quieren mal gastar su tiempo en largos trayectos de desplazamiento a las oficinas corporativas de la empresa en que trabajan, por lo que ya se está hablando de que se crearán "HUBS" de oficinas en todas las comunas, para que los colaboradores tengan un lugar más cercano para desempeñar sus obligaciones.

Lo anterior, perjudica la sinergia entre las personas y el sentido de pertenencia, por los que se deberá llegar a un equilibrio en el ideal de ambos mundos, lo que representa una noticia "en desarrollo".

No obstante, las empresas que deciden mudarse a una nueva instalación, por lo general están buscando espacios más pequeños de los que tenían y a su vez, que se encuentren habilitados de modo de no tener que realizar inversiones de capital en las oficinas"

Propiedad destacada

Barrio Lo Recabarren, Vitacura

- Edificio de 6 Pisos
- 2.900 m² de oficinas
- Plantas libres desde 168 hasta 1.200 m²
- 2.600 m² de locales comerciales
- Plantas libres desde 245 hasta 1.000 m²



Glosario

Absorción:

Diferencia en metros cuadrados entre las vacancias de dos períodos consecutivos más el ingreso del nuevo período.

Oferta:

Superficies de oficinas totales por proyecto, sin considerar locales comerciales y espacios comunes.

Precio:

Precio promedio ponderado de las superficies disponibles, que corresponden a valores de oferta netos, para plantas libres no habilitadas

Producción:

Metros cuadrados ingresados en un período, considerando la recepción final como un hito de ingreso, la que se suma al stock total.

Stock:

Superficie útil total acumulada a la fecha, destinada a usos de oficinas.

Vacancia:

Número de metros cuadrados disponibles para arriendo dentro de un período determinado.

Tasa de Vacancia:

Metros cuadrados disponibles para arriendo, calculado sobre el stock actual.

Infórmate sobre nuestros otros reportes:

Mercado de **Centros de Bodegaje**

Mercado de **Mini Bodegas**

Mercado de **Multifamily**

Mercado de **Strip Center**

Mercado de **Parques Industriales**

Para mayor información, contactar a:

Francisco Rojas

Director ejecutivo

(56 2) 2489 9000

Rocío Maure

Subgerente de Estudios

www.gpsproperty.cl

Alessandro Piffardi

Analista de Estudios

info@gpsproperty.cl

Tomás Flores

Diseño

 gpsproperty