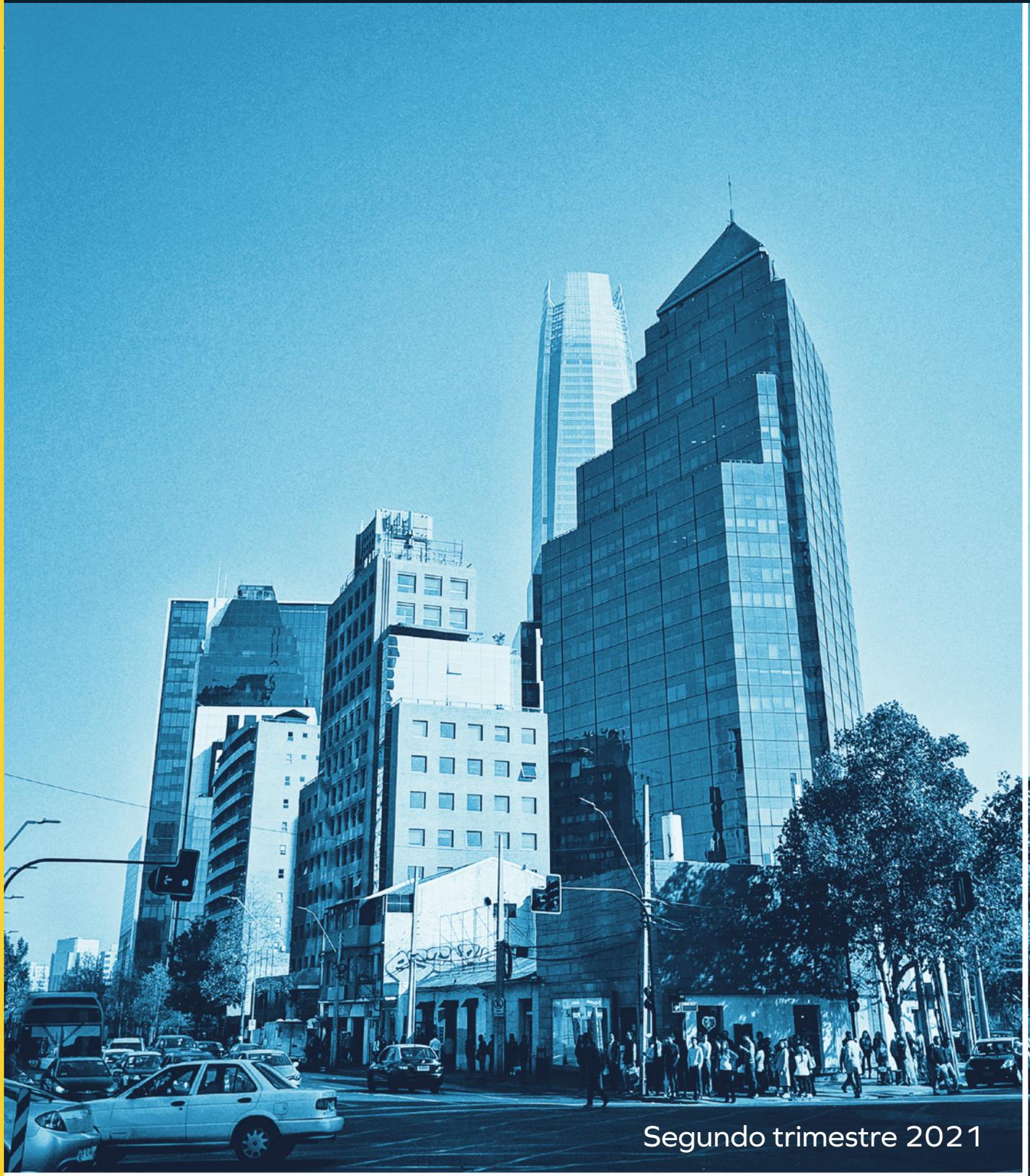


Oficinas

Reporte Global de Mercado



Segundo trimestre 2021

Tendencias



Panorama

El mercado de arriendo de oficinas clase A+/A en Santiago registra un nuevo trimestre al alza en su tasa de vacancia, cerrando el segundo trimestre de 2021 en 8,01% del stock total disponible.

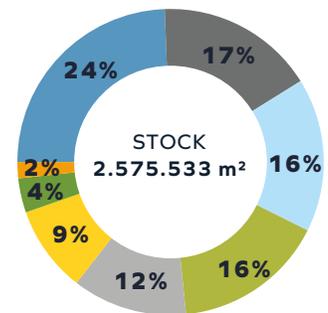
Pese al complejo escenario que está atravesando el sector desde fines de 2019, y donde se espera que la vacancia siga aumentando, existe cierto optimismo en el sector. Por una parte, se observa una transición en el ciclo del mercado, que desde 2017 ha sido "pro arrendador", hacia un período "pro arrendatario", donde el aumento de la oferta favorece a las empresas que buscan arrendar estos espacios con mejores condiciones de negociación.

Lo anterior, sumado a un aumento en requerimientos por este tipo de activos recibidos por GPS en los últimos meses, dan buenas señales de que el mercado comienza a reactivarse, impulsado por empresas que están aprovechando de tomar decisiones dadas las buenas oportunidades del mercado.



Futuro proyecto: Urbana Center Apoquindo

Corredores y participación de mercado



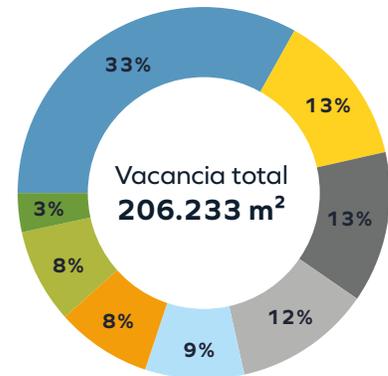
- El Bosque
- Santiago
- Nueva Las Condes
- El Golf
- Apoquindo Oriente
- Providencia
- Vitacura
- Estoril Oriente
- Ⓜ Metro
- Avenidas/calles

Vacancia por corredor

La vacancia tiende al alza respecto al primer trimestre de 2021, incrementando de 6,94% a 8,01%, equivalente a 206.233 m² disponibles para arriendo. El 15% de aumento en la vacancia se atribuye a los corredores Providencia y Vitacura que presentan el mayor crecimiento del período con un 50% y 38%, respectivamente. Al estudiar la distribución de la demanda, destaca El Bosque con un 33% de la disponibilidad actual, seguido de Providencia, que concentra el 13%.

%VACANCIA	2020		2021	
	3 ^{er}	4 ^{to}	1 ^{er}	2 ^{do}
Vitacura	3,89%	4,75%	5,43%	7,48%
Providencia	5,82%	5,87%	7,81%	11,69%
Estoril Oriente	34,13%	34,13%	31,33%	38,86%
Nueva Las Condes	4,78%	4,80%	4,92%	4,25%
Apoquindo Oriente	3,15%	5,17%	5,71%	7,84%
El Golf	3,38%	2,95%	3,39%	4,11%
El Bosque	8,42%	9,51%	10,05%	10,87%
Santiago	3,28%	3,46%	6,01%	6,29%
TOTAL	5,56%	6,07%	6,94%	8,01%

Distribución de la vacancia

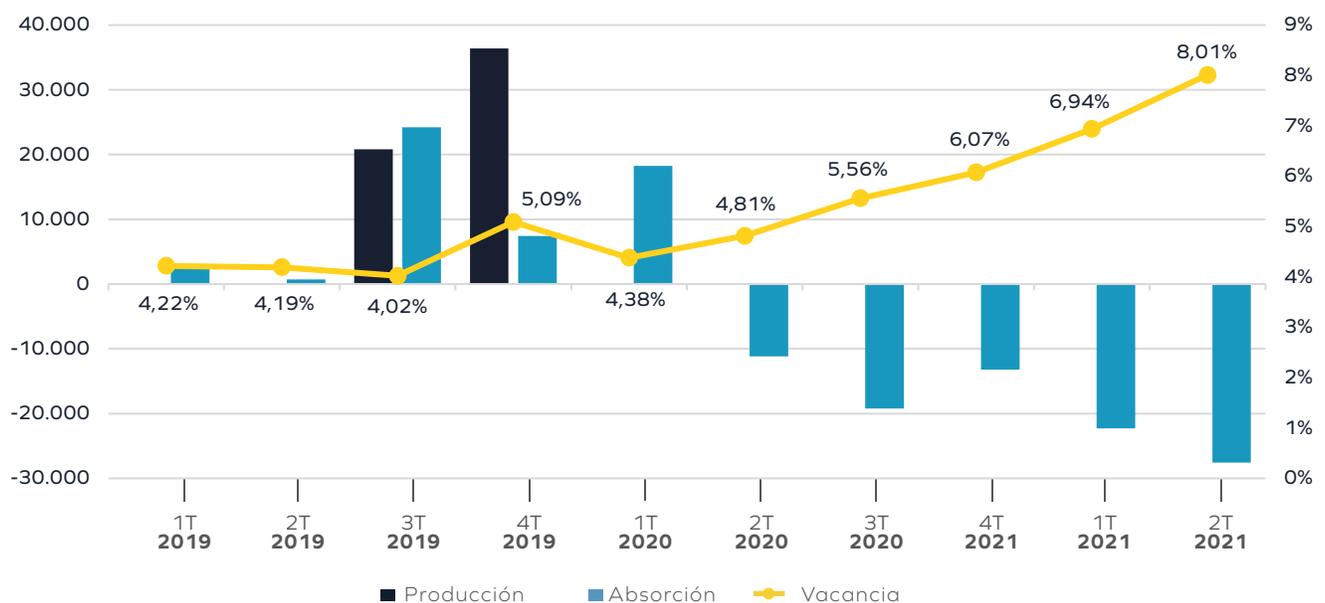


Absorción

El segundo trimestre de 2021 registra una absorción negativa de 27.558 m², lo que significa el quinto trimestre consecutivo con valores negativos de este indicador.

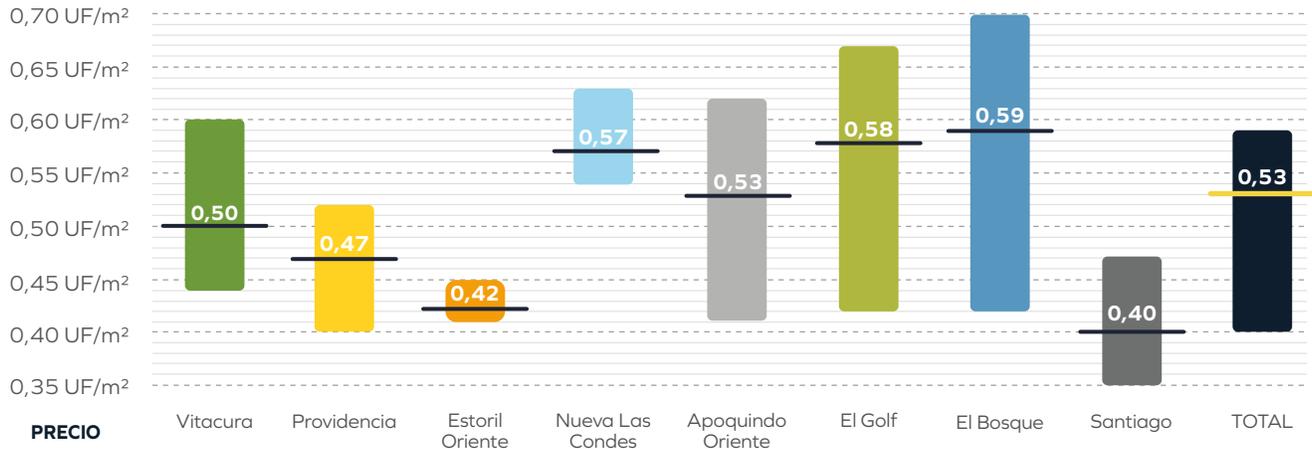
Por otro lado, el corredor Nueva Las Condes presenta la única disminución de vacancia respecto al período anterior, lo que se traduce en una absorción positiva.

Evolución histórica del mercado



Precio

Los valores de arriendo se mantienen estables, ponderando 0,53 UF/m² durante el segundo trimestre de 2021, donde El Bosque presenta el precio promedio más alto por corredor con 0,59 UF/m², mientras que Santiago pondera 0,40 UF/m² siendo el promedio más bajo del mercado. Según las proyecciones de la vacancia, esta seguiría aumentando en los próximos meses, presionando los precios a la baja 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

Durante la primera mitad del año se dio luz verde al controversial proyecto que se desarrollará en terrenos de la Ex Villa San Luis. El nuevo permiso de edificación señala la producción de 4 torres de 20 pisos, lo que incorporará más de 100.000 al mercado de oficinas en el corredor Nueva Las Condes.

En cuanto a la recepción de los proyectos Nueva Córdova, Nueva El Golf y MUT, estas se esperan para el segundo semestre de 2021



Nueva Córdova

Superficie útil: **21.769 m²**
Fecha de ingreso: **3T 2021**



Switch

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
2 ^{do} Trimestre 2021	21,2 %	0,28 UF/m ²	0 m ²	-1.929 m ²
1 ^{er} Trimestre 2021	20,6%	0,28 UF/m ²	0 m ²	-2.969 m ²

Oferta

Durante el segundo trimestre de 2021 la tasa de vacancia en Ciudad Empresarial alcanza un 21,2%. El crecimiento que ha registrado el centro empresarial de la zona norte de la capital presenta interesantes oportunidades para las empresas que están reevaluando su ubicación, debido a la amplia variedad de alternativas disponibles. Esto, sumado al completo equipamiento y servicio, como los precios por debajo del promedio de mercado, ofrecen una atractiva opción para las empresas.

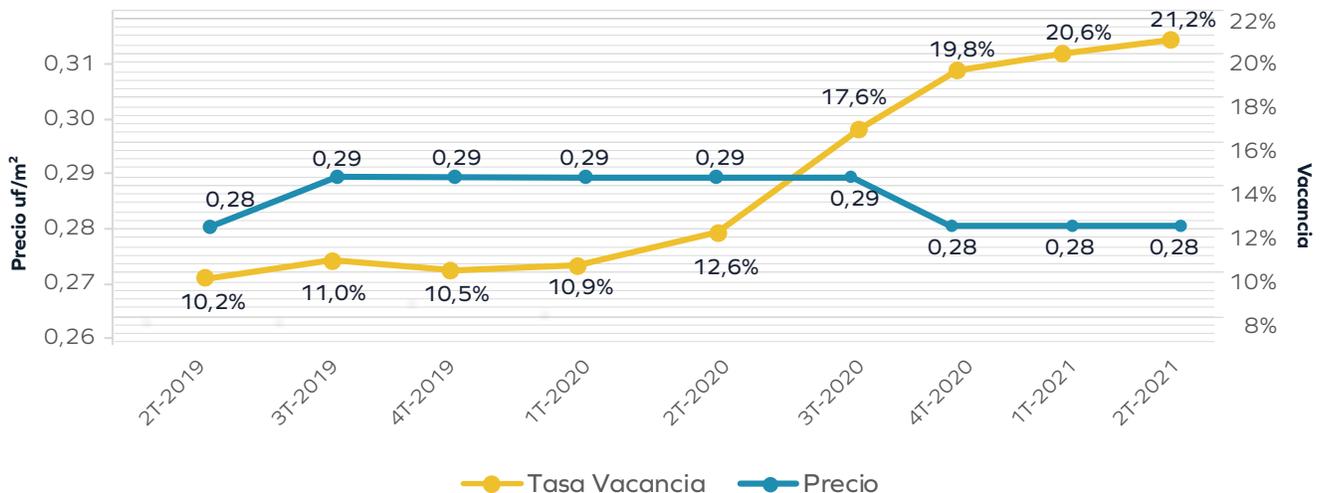


Vacancia y precio

La vacancia del período alcanza 76.688 m² disponibles para arriendo, aumentando en un 2,6% respecto al trimestre anterior. Por su parte, la absorción del período registra un total de -1.929 m² para el presente trimestre. Sin embargo, pese al aumento de la vacancia, los precios de lista se mantienen estables cerrando el período en 0,28 UF/m².

Producción futura

Los proyectos programados para comenzar a construirse durante 2021 han sido retrasados a la espera que disminuya la incertidumbre que atraviesa el mercado de oficinas. Por otra parte, continúan en marcha las obras de conectividad y se espera que AVO entre en operaciones el 2022, mientras que el Teleférico Bicentenario podría estar funcionando para 2023.



Columna de opinión



Francisco Rojas

Director Ejecutivo
GPS Property

“Independiente de los indicadores de vacancia que siguen por 5to trimestre consecutivo al alza, ya se está notando el despertar del mercado de oficinas, alentados por los bajos índices de contagios y el retorno de la movilidad y desplazamiento.

Lo anterior permitirá a las empresas retornar a sus oficinas y tomar decisiones definitivas respecto a cuál será su modalidad de trabajo y con ello su escala de requerimiento de oficinas, sabiendo que el teletrabajo ya se encuentra implementado en las empresas. Desde GPS vemos un importante incremento en las visitas de empresas a los espacios disponibles, ya sea para arriendo o subarriendo.

El aumento en la vacancia y las nuevas condiciones de mercado, al igual que en las crisis pasadas, ha generado que los tenedores de espacios muestren una mayor flexibilidad en las condiciones de arriendo, produciéndose excelentes oportunidades.

Esta ventana de mercado, va a ser capturada por las empresas que sean capaces de moverse rápido en sus procesos de ajustes ya que los primeros en tomar decisiones serán los que mejores beneficios podrán obtener, dado que la vacancia si bien ha aumentado, no ha llegado a niveles como en otros países como para producir un pánico en el mercado, dado que en Chile el mercado de oficinas ha ido con cautela en la generación de nuevos proyectos de oficinas, lo que permite que se encuentre con un efecto de vacancia muy controlado.”

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](https://www.gpsproperty.cl)