

# Oficinas

Reporte Global de Mercado



Primer Lugar  
Mejor Consultora  
Inmobiliaria  
de Chile 2021

3<sup>er</sup> TRIMESTRE 2021

# Tendencias

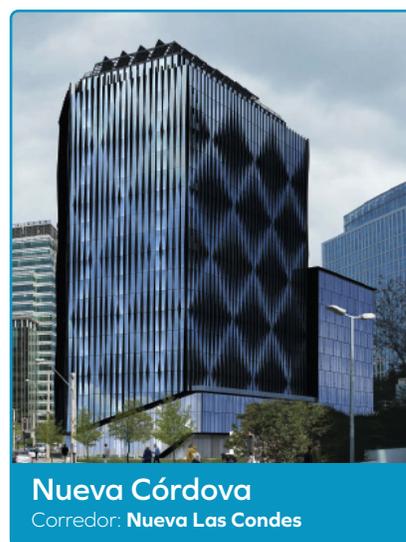


## Panorama

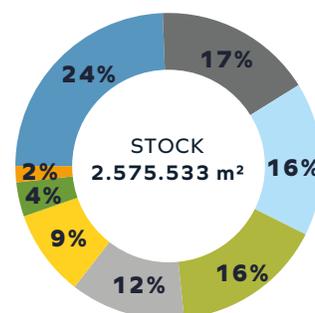
El mercado de arriendo de oficinas clase A+/A en Santiago registra un nuevo trimestre al alza en su tasa de vacancia, cerrando el tercer trimestre de 2021 con un 8,61% del stock total disponible. Sin embargo, se mantiene el optimismo planteado en el informe pasado. La estabilidad de los últimos meses respecto a la situación sanitaria han permitido a las empresas un retorno progresivo a las oficinas, lo que se ve reflejado en el aumento de las colocaciones, que alcanza los 17.000 m<sup>2</sup> de oficinas arrendadas, aumentando la absorción del período.

Otro efecto positivo se observa en el crecimiento trimestral de la vacancia desde comienzos de 2020, con un aumento promedio de 12,86%. Mientras que, entre julio y septiembre la vacancia crece un 7,56%.

Finalmente, no se concreta el ingreso de los proyectos esperados. Son cerca de 70.000 m<sup>2</sup> que ingresarán al mercado en el corto plazo, lo que podría llevar a la vacancia a valores cercanos al 11%.



## Corredores y participación de mercado



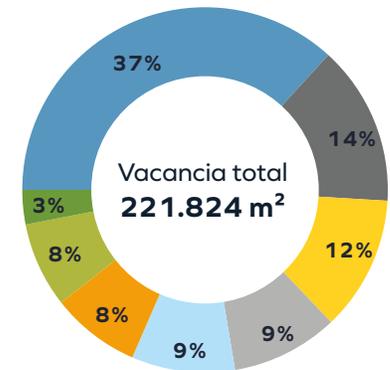
- El Bosque
- Santiago
- Nueva Las Condes
- El Golf
- Apoquindo Oriente
- Providencia
- Vitacura
- Estoril Oriente
- Ⓜ Metro
- Avenidas/calles

# Vacancia por corredor

La vacancia tiende al alza respecto al segundo trimestre de 2021, incrementando de 8,01% a 8,61%, equivalente a 221.824 m<sup>2</sup> disponibles para arriendo. El 7,56% de aumento en la tasa de vacancia se atribuye a los corredores El Bosque y Santiago, que presentan el mayor crecimiento del período con un 20% y 16%, respectivamente. Por su parte, Apoquindo Oriente registra un 14% menos de vacancia en el sector.

%VACANCIA	2020		2021	
	4 <sup>to</sup>	1 <sup>er</sup>	2 <sup>do</sup>	3 <sup>er</sup>
Vitacura	4,75%	5,43%	7,48%	7,25%
Providencia	5,87%	7,81%	11,69%	11,26%
Estoril Oriente	34,13%	31,33%	38,86%	39,88%
Nueva Las Condes	4,80%	4,92%	4,25%	4,86%
Apoquindo Oriente	5,17%	5,71%	7,84%	6,62%
El Golf	2,95%	3,39%	4,11%	4,06%
El Bosque	9,51%	10,05%	10,87%	13,01%
Santiago	3,46%	6,01%	6,29%	7,30%
<b>TOTAL</b>	<b>6,07%</b>	<b>6,94%</b>	<b>8,01%</b>	<b>8,61%</b>

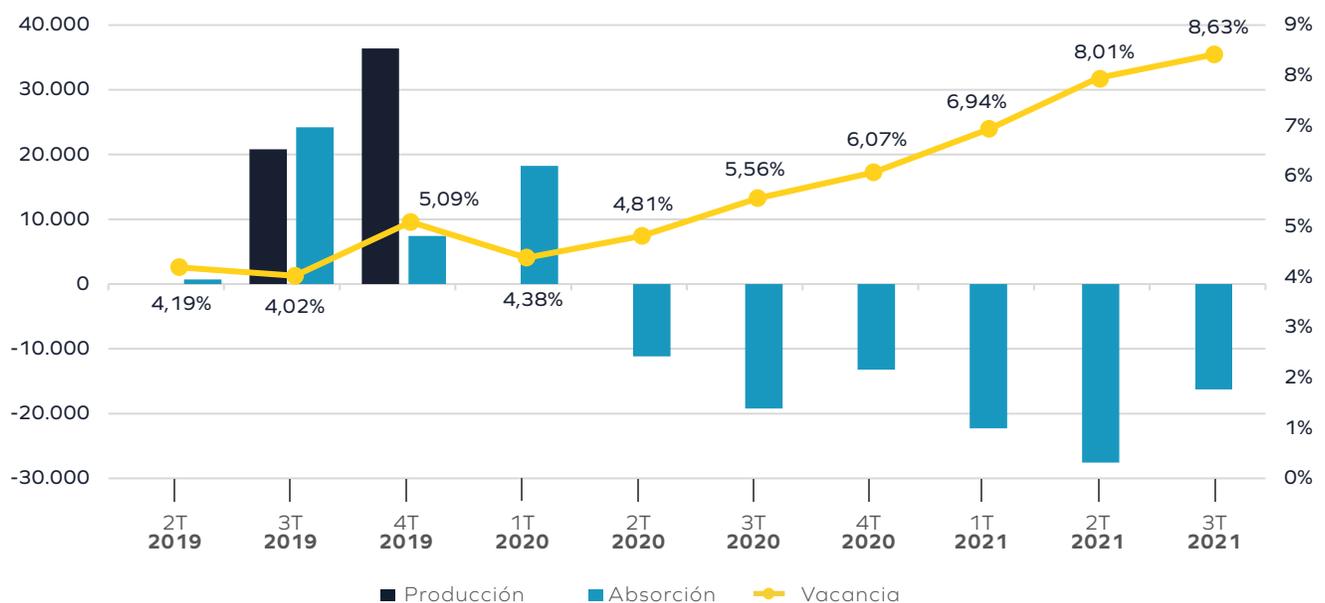
Distribución de la vacancia



# Absorción

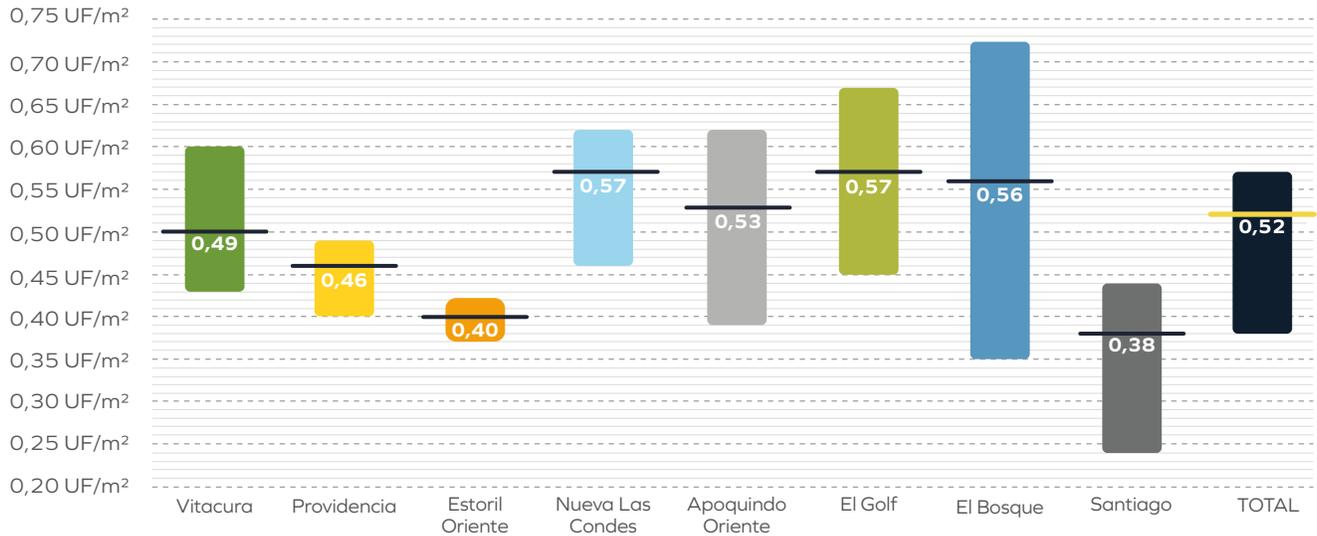
Si bien, la absorción del período es de -15.591 m<sup>2</sup>, significa un aumento del indicador respecto al trimestre pasado. El aumento observado en las colocaciones durante los últimos tres meses, que alcanza los 17.000 m<sup>2</sup>, explica el menor aumento de la vacancia desde principios de 2020.

# Evolución histórica del mercado



# Precio

Los valores de arriendo registran una caída del 2,3% respecto al trimestre anterior, ponderando 0,52 UF/m<sup>2</sup> durante el tercer trimestre de 2021. La mayor diferencia en el período se observa en el corredor Estoril Oriente, con una disminución de 4,8%. Mientras que, Santiago se mantiene con los precios más bajos del mercado, en torno a 0,38 UF/m<sup>2</sup>.



\* El gráfico muestra el precio menor, mayor y el promedio de arriendo en UF por m<sup>2</sup> por corredor.

# Producción futura

Para fines de 2021 se espera el ingreso de 71.519 m<sup>2</sup> distribuidos en los corredores de El Bosque, El Golf, Santiago y Nueva Las Condes.

Además, las obras de mitigación ejecutadas por Cencosud podrían generar una liberación de la superficie pendiente por recepcionar de la torre II y IV de Costanera Center.



**Nueva El Golf/Switch**  
Superficie útil: **8.593 m<sup>2</sup>**  
Corredor: **El Golf**



**MUT Torre 1**  
Superficie útil: **12.800 m<sup>2</sup>**  
Corredor: **El Bosque**



**Urbana Center Apoquindo**  
Superficie útil: **29.830 m<sup>2</sup>**  
Corredor: **Apoquindo Oriente**

# Tendencias

PERÍODO	VACANCIA	PRECIO	PRODUCCIÓN	ABSORCIÓN
3 <sup>er</sup> Trimestre 2021	21,9%	0,27 UF/m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-2.653 m <sup>2</sup>
2 <sup>do</sup> Trimestre 2021	21,2%	0,28 UF/m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-1.929 m <sup>2</sup>

## Oferta

Durante el tercer trimestre de 2021 la tasa de vacancia en Ciudad Empresarial alcanza un 21,9%. 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.

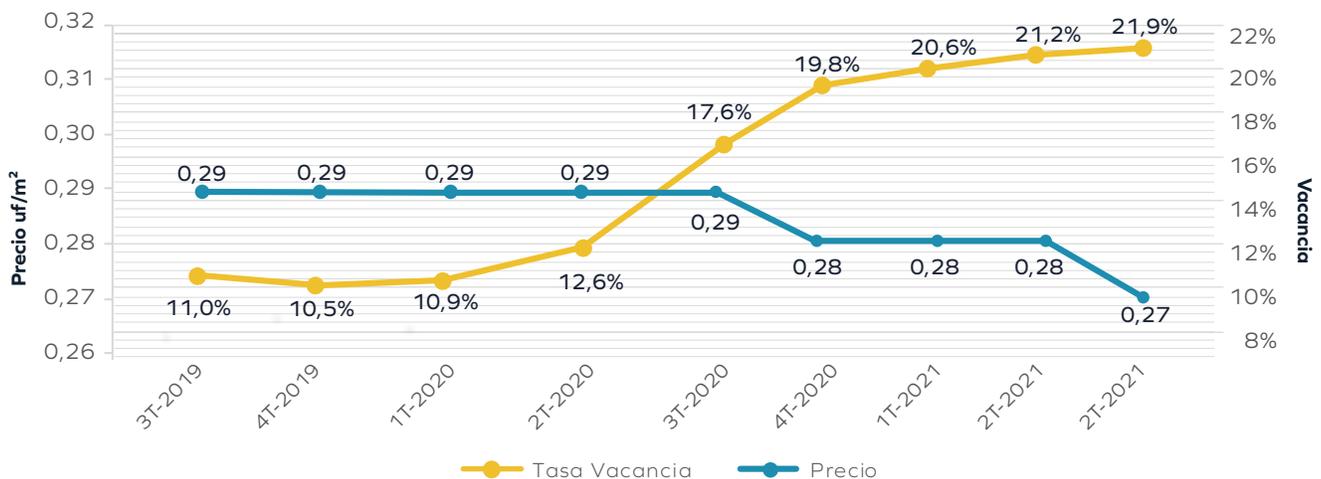


## Vacancia y precio

La vacancia del período alcanza 79.341 m<sup>2</sup> disponibles para arriendo, aumentando en un 3,5% respecto al trimestre anterior. Por su parte, la absorción del período registra un total de -2.653 m<sup>2</sup> para el presente trimestre. En cuanto al precio promedio del sector, este disminuye de 0,28 UF/m<sup>2</sup> a 0,27 UF/m<sup>2</sup>.

## 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



### Franco Vercellino

Gerente de Inversiones Inmobiliarias  
Falabella Inmobiliario

“Tenemos la certeza de que las oficinas cumplen un rol clave, pero sin duda hay un cambio de paradigma. Creemos que ir a la oficina es una herramienta que facilita la

colaboración, el intercambio de ideas y genera un espacio propicio para trabajar, siendo la flexibilidad el eje central del cambio de paradigma.

En nuestro caso, proyectamos una estructura de trabajo híbrido, con reuniones presenciales semanales de equipo y el resto según preferencia de los colaboradores. Se puede elegir cuándo y dónde trabajar.

Para atraer talentos debemos ser capaces de lograr espacios atractivos que superen la experiencia de trabajar desde la casa. Por ello, es fundamental mejorar la calidad de vida de nuestros colaboradores por medio de una disminución en los tiempos de viaje, además de aprovechar la infraestructura actual del grupo.

Entendemos que nos desenvolvemos en un ecosistema físico-digital, en esta línea debemos entregar soluciones tanto a nuestros clientes como a nuestros colaboradores. Más salas de reuniones, salas videoconferencia y espacios de interacción son claves a la hora de definir la configuración de nuevos espacios.”

## 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