

Mercado de Oficinas del Gran Santiago 4T-2021

Complejo cierre de año para el mercado de oficinas

Los resultados de la 2ª vuelta presidencial dieron como ganador al candidato del Frente Amplio Gabriel Boric. Los mercados reaccionaron con mesura, a la espera de tener claridad respecto a los integrantes del equipo económico del nuevo gobierno. Por su parte, el desempleo continúa reflejando la incipiente mejora económica del país, luego de casi dos años de pandemia. En línea con el escenario internacional, aunque acentuado por la situación local, la presión inflacionaria continúa siendo un punto de preocupación para el Banco Central. Este último acordó de forma unánime incrementar nuevamente la tasa de interés de política monetaria, hasta 4,0%.

Contrastando con el optimismo moderado de los resultados del trimestre anterior, nuevamente el mercado de oficinas destacó por su elevado número de liberaciones de superficie y el alza en la vacancia. Esta vez, la disponibilidad general se sitúa en 8,3%, comparado con 7,6% en el 3T 2021. La absorción general registró un volumen de superficie "liberada" de -25.966 m², situándose por sobre el promedio de los últimos 12 meses anteriores. Nuevamente se observaron reducciones de renta promedio en casi todos los submercados, incluyendo rebajas en los precios de lista de entre 10% y 15% en algunos edificios propiedad de inversionistas institucionales.

Condiciones Actuales

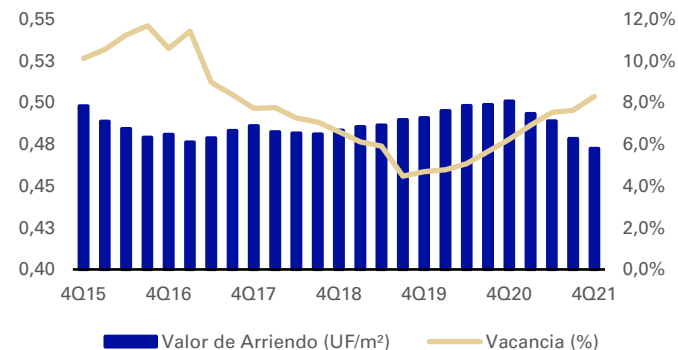
- Vacancia general en Clases A+B se ubicó en 8,3%.
- Absorción neta trimestral para Clases A+B fue -25.966 m².
- Valores de renta Clases A+B mostraron una nueva baja hasta 0,47 UF/m².
- La producción de oficinas continua decaída, mientras que se vio un alza en la construcción de nuevos proyectos.

Resumen de Mercado

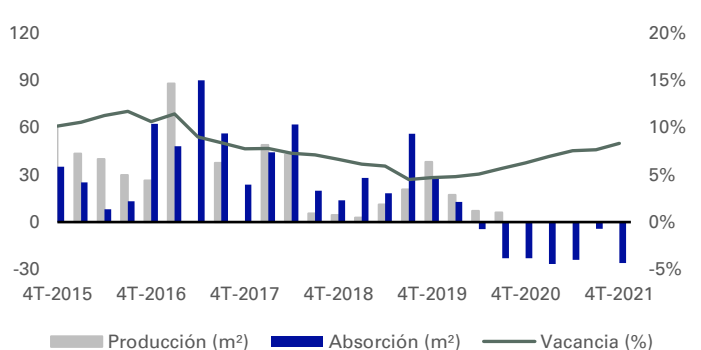
| | Trimestre Actual | Trimestre Anterior | Año Anterior | Proyección a 12 meses |
|---|------------------|--------------------|--------------|-----------------------|
| Inventario Total (m ²) | 3.922.902 | 3.922.902 | 3.922.902 | Sube |
| Tasa de Disponibilidad | 8,3% | 7,6% | 6,2% | Baja |
| Absorción Neta Trimestral (m ²) | -25.966 | 1.712 | -22.913 | Sube |
| Precio de Renta (UF/m ² /mes) | 0,47 | 0,48 | 0,50 | Mantiene |
| En Construcción (m ²) | 344.178 | 308.335 | 229.165 | Baja |

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE VACANCIA CLASE A+B



EVOLUCIÓN CLASE A+B (EN MILES DE M²)



RESEARCH 4T 2021

Al cierre del 2021, en un contexto de mejora de indicadores sanitarios, se confirma el retorno parcial a las oficinas como tendencia preponderante. En este *Tenant's Market* muchos nuevos tomadores de espacios buscan oficinas habilitadas y con mobiliario incluido, mientras que ocupantes existentes buscan negociar mayor flexibilidad con sus *Landlords* que se traduce en menores plazos de contrato, terminaciones anticipadas y facultades de cesiones de sus obligaciones. En este reacomodo, particularmente el subarriendo ha sido el principal protagonista, visto como forma de reducir pérdidas tanto para propietarios como para los ocupantes.

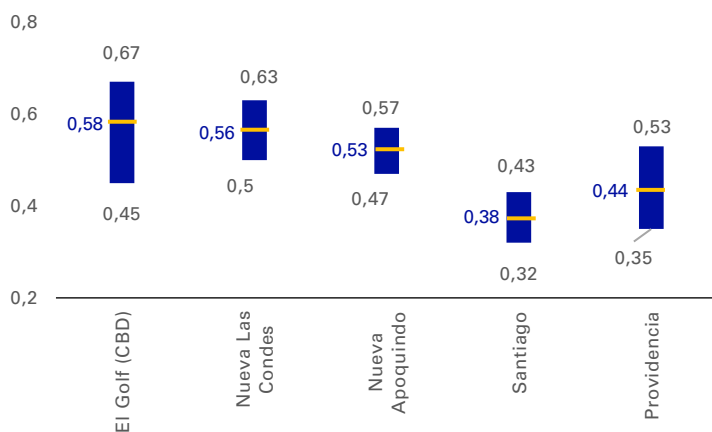
Durante el trimestre, nuevamente se observó un alza en los nuevos proyectos en construcción, si bien todo indica que los tiempos de desarrollo hasta su entrega han aumentado comparado con otros ciclos de mercado. De aquí a los próximos tres años, se espera que ingresen al stock cerca de 350.000 m² distribuidos 60% en Clase A y 40% en Clase B.

A nivel de submercados, El Golf Clase A continúa viendo afectada su actividad de oficinas en relación al inicio de la pandemia, registrando un nuevo peak de vacancia, en 9,3%. No obstante continúan mostrando actividad, los otros submercados de Las Condes Clase A también anticipan un desafiante 2022, ya sea por la entrega de los nuevos proyectos o por el impacto que producirá el ingreso del proyecto MUT / Territoria en El Golf.

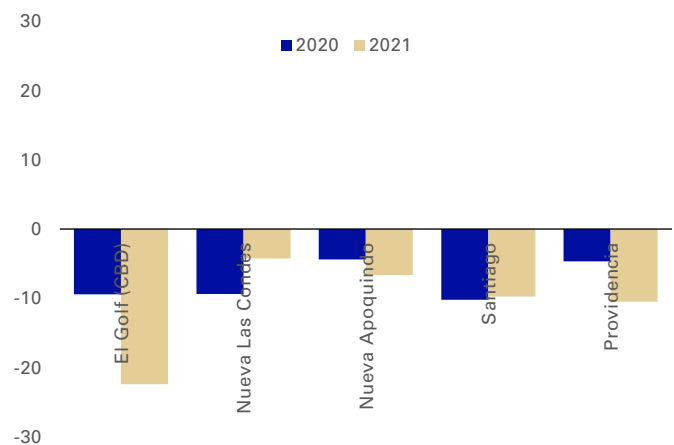
Al cierre de este año, casi todos los submercados registraron peores resultados que el 2020. En un contexto influenciado por la incertidumbre política, se podría afirmar que el 2021 fue el primer año de la "nueva normalidad" para el mercado de oficinas. Los propietarios y ocupantes ajustaron sus estrategias con miras a continuar con la incertidumbre sanitaria y económica que prevalecerá durante el 2022. Esta falta de certezas sumada a los altos niveles de superficie en construcción, y la tendencia creciente de trabajo remoto anticipan nuevamente un próximo año complejo para el mercado de oficinas del Gran Santiago.

Submercado – Clase A

PRECIO RENTA – RANGO Y PROMEDIO (UF/m²)

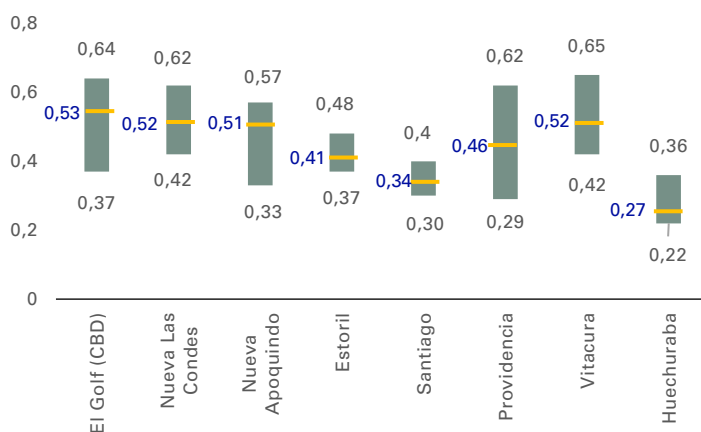


ABSORCIÓN NETA ÚLTIMOS 12 MESES (EN MILES DE M²)

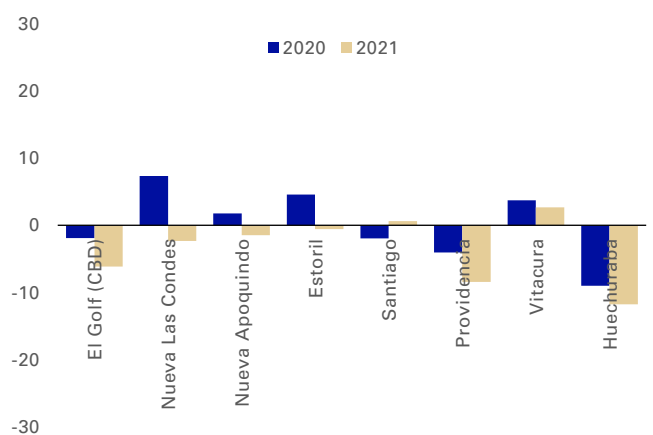


Submercado – Clase B

PRECIO RENTA – RANGO Y PROMEDIO (UF/m²)



ABSORCIÓN NETA ÚLTIMOS 12 MESES (EN MILES DE M²)



Estadísticas por Submercado – Clase A

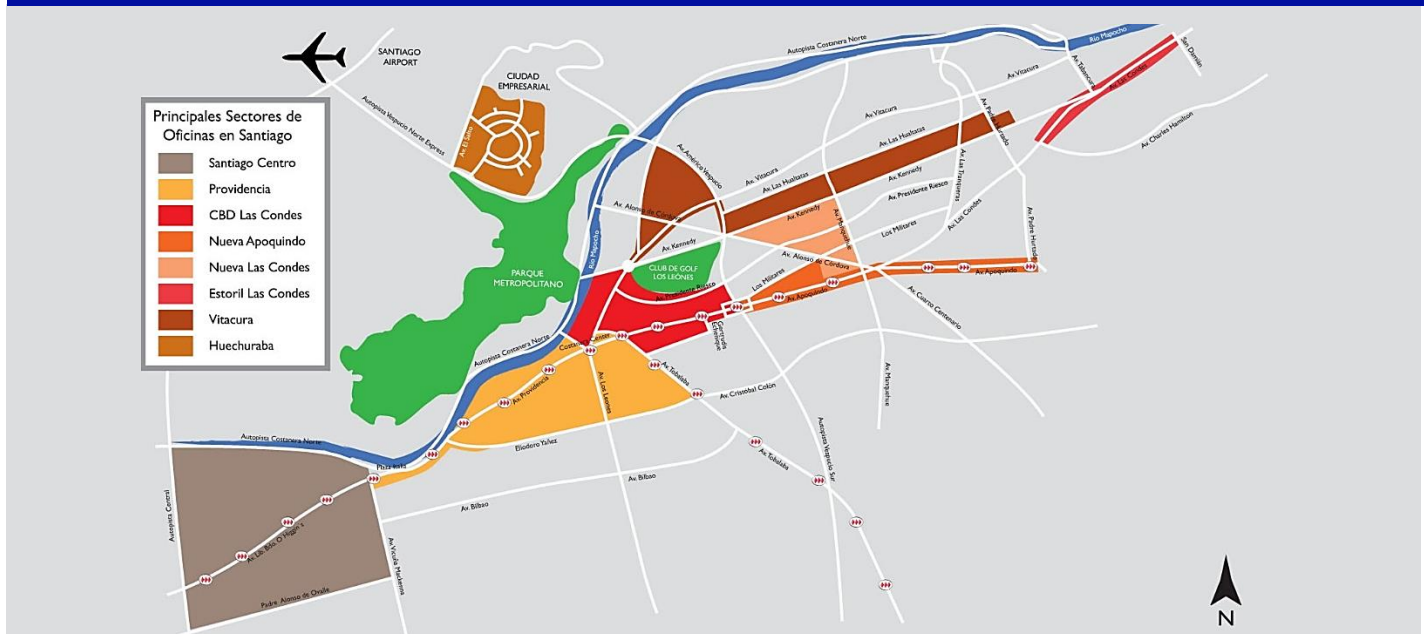
| | Inventario Total (m ²) | Vacancia (m ²) | Vacancia (%) | Producción (m ²) | Absorción (m ²) | En Construcción (m ²) | Renta media mensual (UF/m ²) |
|------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| CBD (Las Condes) | 891.213 | 82.454 | 9,3% | 0 | -2.242 | 104.348 | 0,58 |
| Nueva Las Condes | 452.335 | 25.625 | 5,7% | 0 | -3.057 | 34.350 | 0,56 |
| Nueva Apoquindo | 262.343 | 17.238 | 6,6% | 0 | -1.339 | 68.360 | 0,53 |
| Santiago | 445.577 | 26.68 | 5,9% | 0 | -6.785 | 0 | 0,38 |
| Providencia | 188.423 | 19.932 | 10,6% | 0 | -3.776 | 0 | 0,44 |
| Totales | 2.239.890 | 171.417 | 7,7% | 0 | -17.198 | 207.058 | 0,50 |

Estadísticas por Submercado – Clase B

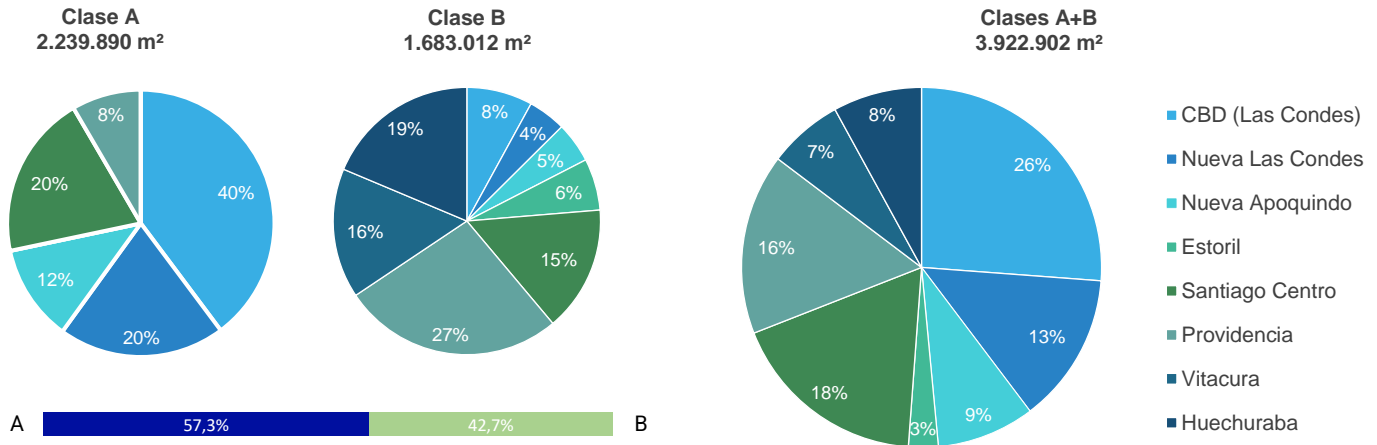
| | Inventario Total (m ²) | Vacancia (m ²) | Vacancia (%) | Producción (m ²) | Absorción (m ²) | En Construcción (m ²) | Renta media mensual (UF/m ²) |
|------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| El Golf (CBD) | 137.958 | 14.287 | 10,4% | 0 | -1.315 | 7.594 | 0,53 |
| Nueva Las Condes | 76.559 | 3.564 | 4,7% | 0 | 340 | 0 | 0,52 |
| Nueva Apoquindo | 81.735 | 4.362 | 5,3% | 0 | 855 | 4.314 | 0,51 |
| Estoril | 104.470 | 19.776 | 18,9% | 0 | 47 | 14.697 | 0,41 |
| Santiago | 254.113 | 6.662 | 2,6% | 0 | 905 | 0 | 0,34 |
| Providencia | 447.147 | 27.094 | 6,1% | 0 | -3.530 | 92.035 | 0,46 |
| Vitacura | 262.819 | 17.956 | 6,8% | 0 | -2.451 | 18.480 | 0,52 |
| Huechuraba | 318.211 | 59.827 | 18,8% | 0 | -3.619 | 0 | 0,27 |
| Totales | 1.683.012 | 153.528 | 9,1% | 0 | -8.768 | 137.120 | 0,45 |

| | | | | | | | |
|-------------------|------------------|----------------|-------------|----------|----------------|----------------|-------------|
| CLASES A+B | 3.922.902 | 324.945 | 8,3% | 0 | -25.966 | 344.178 | 0,47 |
|-------------------|------------------|----------------|-------------|----------|----------------|----------------|-------------|

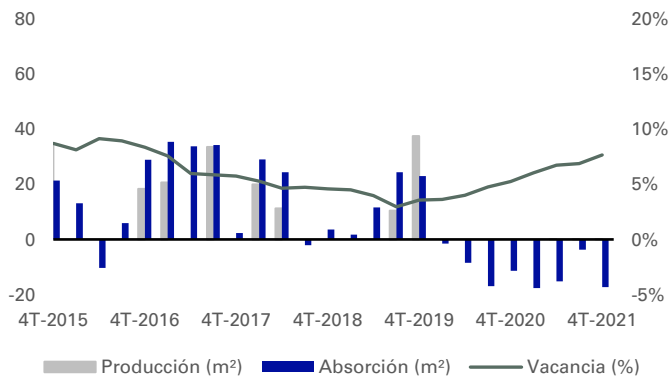
Mapa de Submercados



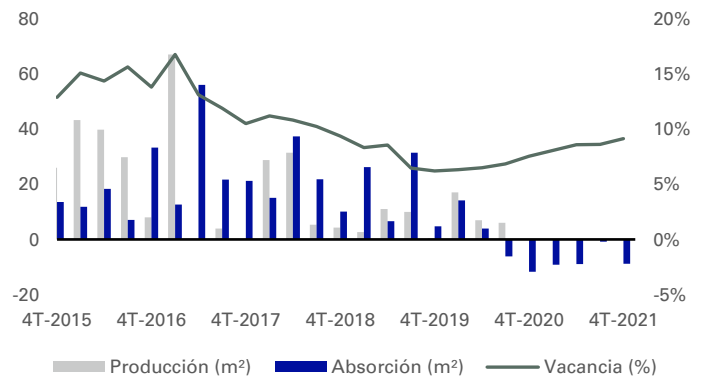
Composición del mercado según tipo



Evolución 2015-2021 por trimestre – Clase A

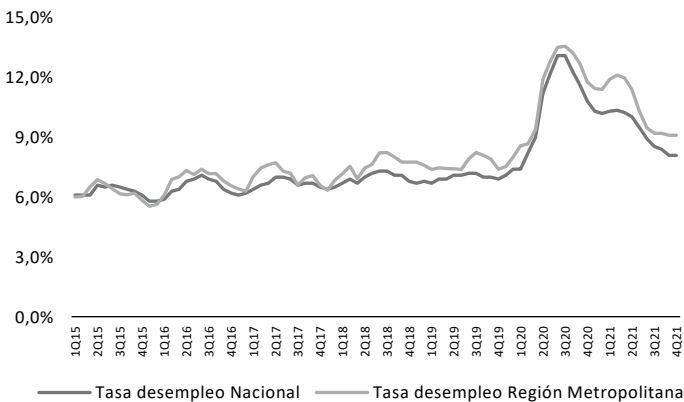


Evolución 2015-2021 por trimestre – Clase B



Tasa de Desempleo

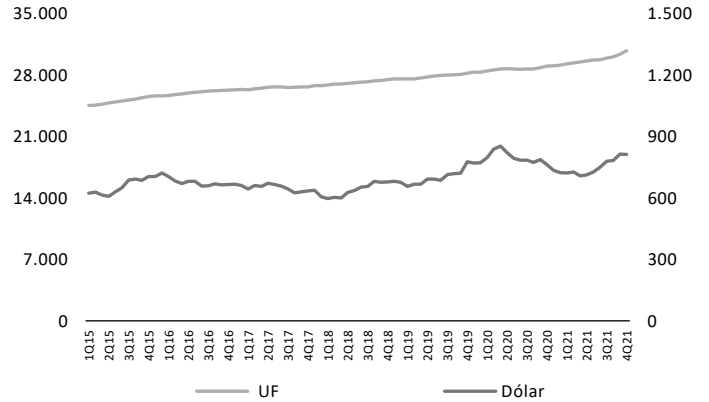
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banco Central de Chile

Tipo de Cambio

CLP VS UNIDAD DE FOMENTO (UF) Y DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banco Central de Chile

MERCADO DE OFICINAS CLASE A LATINOAMÉRICA 1S-2021 (VER NOTA AL PIE)

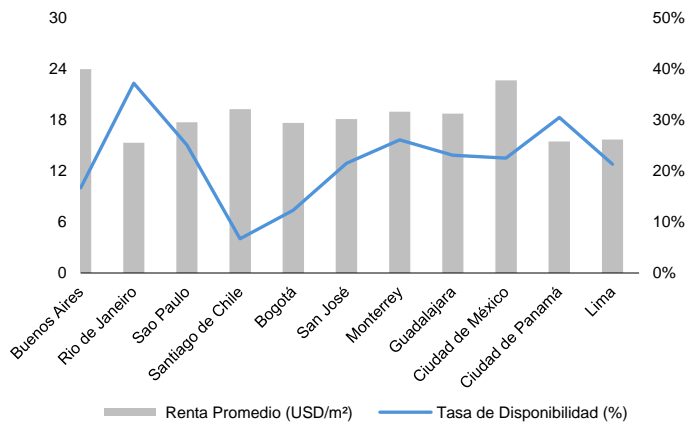
Condiciones Actuales

- El inventario de oficinas clase A presenta más de 28 millones de metros cuadrados, con entregas de menos de medio millón en el semestre.
- La tasa de disponibilidad en la región nuevamente aumentó a 22,4%, 5,0% por encima de lo reportado hace un año. Esto debido a la entrega de nuevo inventario y un sector corporativo en la región que aún se encuentra lentamente regresando a sus oficinas.

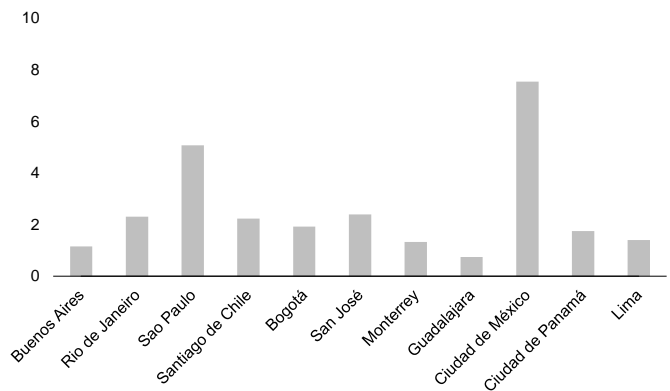
Resumen de Mercado

| | Semestre Actual | Semestre Anterior | Proyección a 12 meses |
|--|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Inventario Total (m ²) | 28,39M | 27,95M | Sube |
| Tasa de Disponibilidad | 22,4% | 19,8% | Mantiene |
| Absorción Neta Semestral (m ²) | (537.659) | (462.931) | Mantiene |
| Precio de Renta (USD/m ² /mes) | USD 18,85 | USD 18,63 | Mantiene |
| En Construcción (m ²) | 2,40M | 2,82M | Mantiene |

Precio Renta Promedio vs Disponibilidad



Inventario Total por Ciudad



Estadísticas de Mercado por Ciudad

| Ciudad | Inventario Total (m ²) | En Construcción (m ²) | Vacancia (%) | Absorción Semestral (m ²) | Renta media mensual (USD/m ²) |
|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------|---------------------------------------|---|
| Buenos Aires | 1.160.000 | 240.000 | 16,7% | (26.922) | 23,96 |
| Río de Janeiro | 2.310.000 | - | 37,2% | (21.573) | 15,32 |
| Sao Paulo | 5.080.000 | 160.000 | 25,1% | (89.012) | 17,73 |
| Santiago de Chile | 2.240.000 | 120.000 | 6,7% | (32.690) | 19,26 |
| Bogotá | 1.930.000 | 130.000 | 12,3% | 20.626 | 17,66 |
| San José | 2.390.000 | 70.000 | 21,5% | (81.708) | 18,08 |
| Monterrey | 1.330.000 | 320.000 | 26,1% | 13.473 | 18,95 |
| Guadalajara | 750.000 | 120.000 | 23,1% | 4.052 | 18,72 |
| Ciudad de México | 7.540.000 | 1.180.000 | 22,5% | (270.326) | 22,65 |
| Ciudad de Panamá | 1.750.000 | - | 30,5% | (20.013) | 15,45 |
| Lima | 1.400.000 | 70.000 | 21,3% | (33.566) | 15,7 |
| Latinoamérica | 28.390.000 | 2.400.000 | 22,4% | (537.659) | 18,85 |

NOTA: Los datos de Mercado de Latinoamérica son responsabilidad exclusiva de la oficina regional de NGKF, con sede en México. Newmark Knight Frank Chile sólo levanta, procesa y publica los datos del mercado de Santiago de Chile (láminas 1-4), no participando de las cifras, tablas y gráficos de esta lámina (lámina 5). Esta información debe entenderse como referencial al existir ciertas diferencias metodológicas y de presentación con los datos locales de mercado. Los datos de LATAM solo consideran Clase A / Datos tienen un trimestre de rezago / Rentas se expresan en USD ANUALES, no UF mensuales.

Glosario

Clase A y Clase B

Se refiere a la categoría del edificio, definida por parámetros objetivos o cualitativos como su ubicación, antigüedad, eficiencia de la planta, calidad en terminaciones, certificaciones de sustentabilidad ambiental, tecnología y provisión de servicios, entre otros. Los edificios Clase A tienden a ser de una categoría general superior a los Clase B.

Submercado

Clasificación que se refiere a una zona de la ciudad claramente reconocible y que se distingue de otras por sus atributos tales como ubicación, accesibilidad, provisión de servicios, y tipo de edificaciones. Concepto se emplea indistintamente con el de "corredor".

Stock

Inventario total de la superficie, expresado en metros cuadrados útiles, disponibles para la renta en un determinado mercado o submercado. Superficie pasa a estar desde "En Construcción" al "Stock" al momento deregistrarse la "Producción".

Producción

Superficie arrendable útil que se incorporó al stock en el último período en comparación con el anterior, expresado en metros cuadrados. Las edificaciones se consideran como parte del stock desde el momento en que reciben la recepción definitiva de la respectiva dirección de obras municipal. La superficie que se clasifica como "Producción" se encontraba anteriormente en la categoría "En Construcción".

En Construcción

Superficie, expresada en metros cuadrados, de edificios actualmente en construcción, esto es, desde que reciben el permiso de edificación hasta su recepción definitiva concedida por la respectiva dirección de obras municipales.

Vacancia (m2)

Superficie vacante, no actualmente arrendada, y que se encuentra disponible para ser comercializada, expresado en metros cuadrados.

Vacancia (%)

Superficie vacante, no actualmente arrendada, y que se encuentra disponible para ser comercializada, expresado porcentaje en relación al stock de dicho mercado o submercado.

Absorción

Métrica que refleja la cantidad total de superficie útil, expresada en metros cuadrados, que un determinado mercado o submercado consume en relación con el período anterior. Es absorción "Neta", por lo tanto se calcula considerando la superficie que fue arrendada menos la superficie que fue restituida.

Renta media

Promedio del canon de arriendo mensual, expresado en unidad de fomento por metro cuadrado, de un determinado mercado o submercado.

Contempora y Newmark

Para mayor información:

NEWMARK CHILE

Avenida El Bosque Norte 0177, piso 7

Las Condes 7550100

Santiago, Chile

t + 562 2230 1683

www.nmrk.cl

Ignacio Errázuriz A.

Gerente de Servicios Corporativos

ignacio.errazuriz@nmrk.com

NEWMARK ES REPRESENTADO EN CHILE POR CONTEMPORA

Contempora es el representante exclusivo de Newmark para Chile y Perú, ofreciendo servicios inmobiliarios corporativos como transacciones, consultoría e inversiones para propiedades comerciales –oficinas, industrial, retail y terrenos–. Nuestros servicios cubren todo el espectro de necesidades inmobiliarias de empresas, sean inversionistas, desarrolladores u ocupantes finales de inmuebles.

Newmark (NASDAQ: NMRK), por su parte, fue fundada hace 90 años en Nueva York, EEUU, y tiene presencia en los seis continentes. Con 16.000 empleados y transacciones por sobre los USD 122B anuales, es hoy la cuarta compañía de real estate brokerage en el mundo. Newmark cuenta con una alianza exclusiva con Knight Frank, con sede en Londres, cuyos clientes y servicios también son representados por Contempora.

El holding Contempora es un grupo de empresas dinámicas y prestigiosas que actúa en la industria financiera en Chile. Nuestros profesionales inmobiliarios cuentan con más de 25 años de experiencia y el reconocimiento de la comunidad de bienes raíces gracias a su profesionalismo, un servicio orientado al cliente y vasto conocimiento del mercado local, basado en investigación permanente y confiabilidad apegada a estrictas normas éticas de independencia e integridad.

Contempora Servicios Inmobiliarios le ofrece a sus clientes el respaldo global de Newmark y Knight Frank junto a la experiencia local de un equipo de reconocida y probada trayectoria, optimizando sus activos y requerimientos inmobiliarios, contribuyendo así al desarrollo exitoso de sus negocios.

Conócenos en:

www.contempora.com | www.nmrk.cl | www.nmrk.com

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at ngkf.com/research.

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the recipient may make in response to this publication and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.