CBRE

Tasa de Vacancia a la baja, destacando el rendimiento de submercados de El Golf y Santiago

▼ 7,16%
Vacancia

▲ 2.661 M²
Producción

▲ 0,82 UF/M²
Arriendo Promedio 1° Piso

Nota: Flechas indican cambios sobre el período anterior. Datos a enero 2024

RESUMEN DE MERCADO

- Para el 1S de 2024 la tasa de vacancia disminuye alcanzando un 7,16%, reducción de 1,64 puntos porcentuales en relación con 2S de 2023.
- Ingresan al mercado 2 nuevos proyectos emplazados en el submercado de Vitacura y que suman al inventario 2.661 m².
- Los precios de lista se observan al alza en relación con el semestre anterior, registrando un promedio ponderado de 0,82 UF/m² para locales en 1° piso, y 0,57 UF/m² para locales en otros pisos.

Como complemento al reporte trimestral del mercado de oficinas, CBRE monitorea el comportamiento de 179 placas comerciales **ubicadas en edificios de oficinas** en los principales submercados de la Región Metropolitana incluyendo una muestra representativa de las comunas de Santiago, Las Condes, Providencia y Vitacura.

Figura 1: Principales Indicadores

Submercado	N° Edificios (Clase A y B)	GLA (m²)	Tasa Vacancia (%)	Arriendo Promedio 1° Piso UF/m²/Mes	Arriendo Promedio Otros Pisos UF/m²/Mes
Eje Apoquindo	22	44.784	9,07 ▼	0,89 ▼	0,50 ▶
Barrio El Golf	56	94.827	2,38 ▼	0,82 ▲	0,48 ▼
Nueva Las Condes	20	35.634	4,86 ▼	0,82 ▶	0,61 ▼
Providencia	28	30.115	3,86 ▼	0,82 ▲	0,65 ▲
Santiago Centro	20	43.933	8,27 ▼	0,62 ▼	-
Vitacura	33	41.624	19.17 ▲	0,84 ▲	0,58 ▲
Total	**179**	**290.917**	**7,16** ▼	**0,82** ▲	**0,57** ▲

Fuente: CBRE Research, 1S 2024

© 2024 CBRE, INC.

Oferta

Inventario: Durante el primer semestre del año, el stock total alcanzó 290.917 m² de superficie arrendable (GLA). Esto se debe a la recepción de dos nuevos edificios en el submercado de Vitacura, que añadieron 2.661 m² al stock.

Producción Futura: Al finalizar el semestre, se encuentran en construcción aproximadamente 12.800 m² distribuidos en seis proyectos. El 68% estará situada en el submercado de Eje Apoquindo, seguido por un 29% en Providencia y un 3% en Nueva Las Condes. En cuanto al periodo de incorporación, cuatro de estos proyectos se añadirán al stock durante 2024, y para el periodo 2025-2026, solo se incorporará un proyecto por año.

Vacancia

La tasa de vacancia registró cifras positivas durante el primer semestre, cerrando en un 7,16%, nivel más bajo desde 2021 y casi alcanzando los niveles previos a la pandemia. Esto representa una disminución de 1,64 puntos porcentuales en comparación con el segundo semestre de 2023 y una contracción anual de 1,53 puntos porcentuales.

Durante este periodo, casi todos los submercados registraron una disminución en sus tasas de vacancia. Barrio El Golf mostró el mejor rendimiento, alcanzando una tasa de 2,38%, la más baja registrada desde que se monitorea el mercado, con una caída de 3,74 puntos porcentuales en comparación con el segundo semestre de 2023. Le sigue el submercado de Santiago, que disminuyó en 3,1 puntos porcentuales en comparación con el semestre anterior, alcanzando una vacancia del 8,27%.

Por otro lado, el submercado de Vitacura fue el único que aumentó su tasa de vacancia, alcanzando un 7,16% de disponibilidad, un aumento de 1,64 puntos porcentuales en comparación con el semestre anterior. Sin embargo, esto se debe al ingreso de los nuevos proyectos que ingresan con una alta tasa de vacancia.

Figura 2: Concentración por Submercado según Área Útil

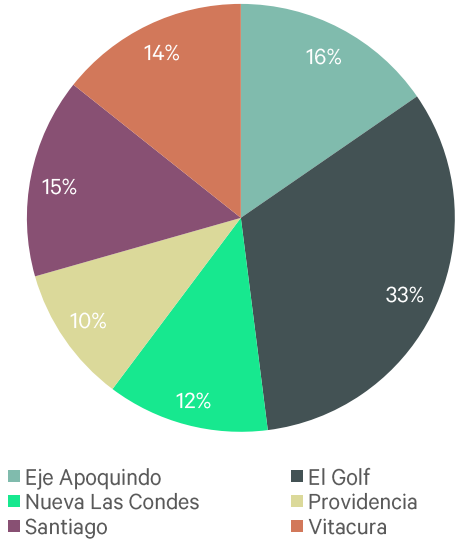
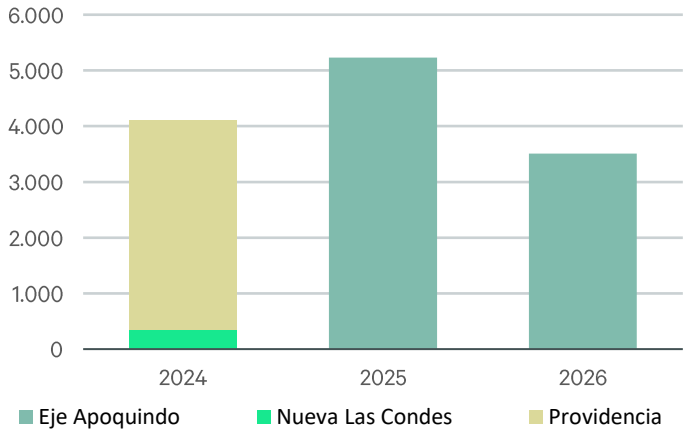
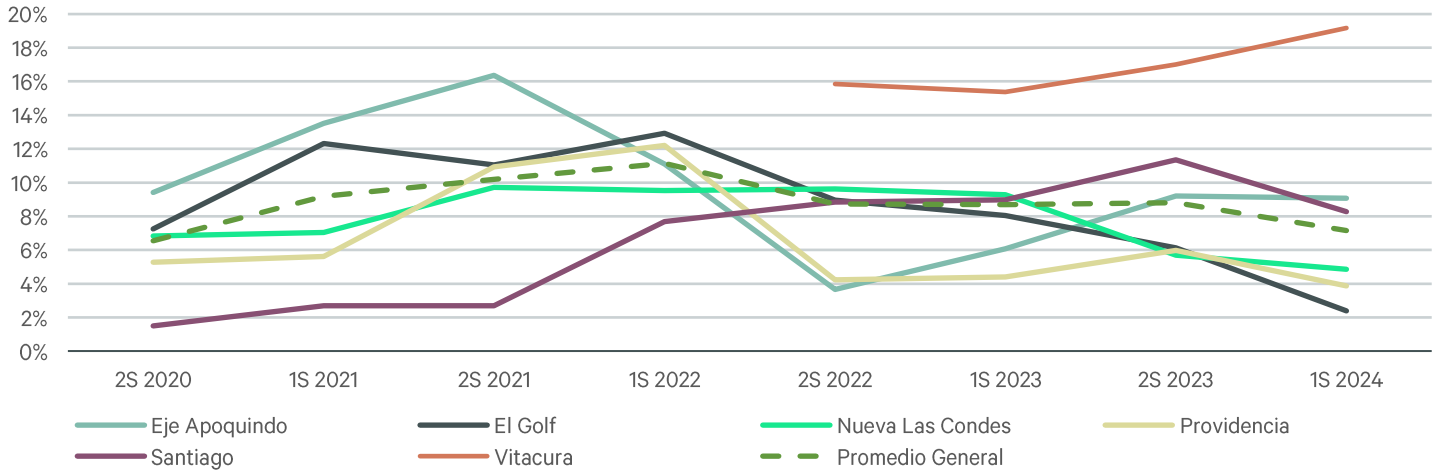


Figura 3: Proyectos en Construcción*



*Fecha estimada de acuerdo a avance de obra. Estimaciones pueden variar de acuerdo a avances.

Figura 4: Evolución Semestral Tasa de Vacancia por Submercado (%)



Fuente: CBRE Research 1S 2024

© 2024 CBRE, INC.

Valor de Arriendo Promedio

Al finalizar el primer semestre de 2024, se registró un alza de 10,7% en los precios de lista, alcanzando un promedio de 0,82 UF/m² para locales ubicados en el primer piso. El mayor aumento de los valores se observó en el submercado de El Golf, debido principalmente a la disminución en la oferta de locales en primera línea, concentrada en solo cinco edificios del sector.

En otros pisos, el precio promedio cerró el semestre en 0,57 UF/m², lo que representa un alza de 2,1% en comparación con el segundo semestre de 2023. Al desglosar por submercado, el mayor aumento se evidenció en Vitacura, que alcanzó un promedio de 0,58 UF/m². Este incremento fue impulsado por la entrada de nuevos proyectos que aumentaron la oferta durante el semestre, empujando los precios hacia la cota superior de valores.

Rubros

Respecto a la participación por rubros, el de "Servicios Financieros" sigue liderando como principal usuario, alcanzando un 26% de participación en el mercado, seguido de "Consumo en el local" con un 14% y "Salud y Cuidado Personal" con el 13%, entre los 3 concentran el 52% de presencia en el mercado.

En relación con el tipo de arrendatario, este se mantiene sin mayores variaciones, culminando el semestre donde el segmento "Cadenas" concentra el 65,4% de ocupación y el 34,6% correspondiente a "Pymes".

La tendencia respecto al origen de los usuarios también se mantiene estable. El comercio nacional ocupa el 67,5% del mercado, mientras que el 32,5% corresponde a usuarios internacionales. Estos últimos se concentran principalmente en los submercados de El Golf y Eje Apoquindo, con una participación muy baja en el resto de los submercados.

Figura 5: Dispersión Valor de Arriendo Promedio Primer Piso (UF/m²)

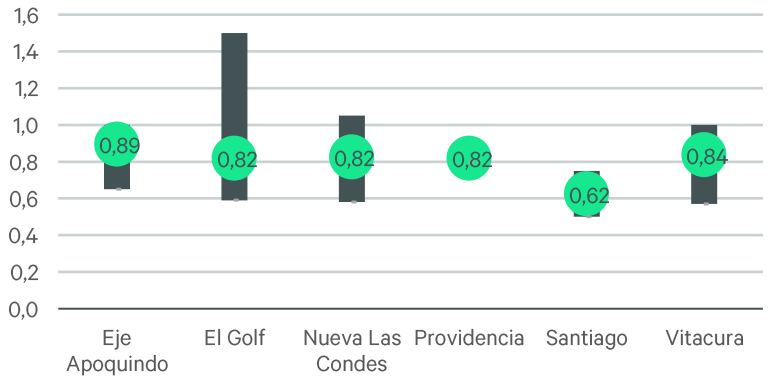


Figura 6: Tipo arrendatario Cadena/Pyme (Un)



Figura 7: Tipo arrendatario Nacional/Internacional (Un)

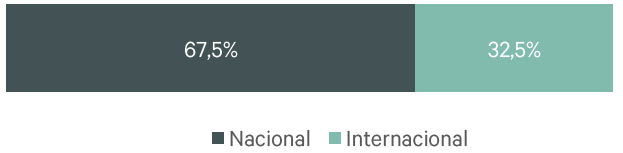
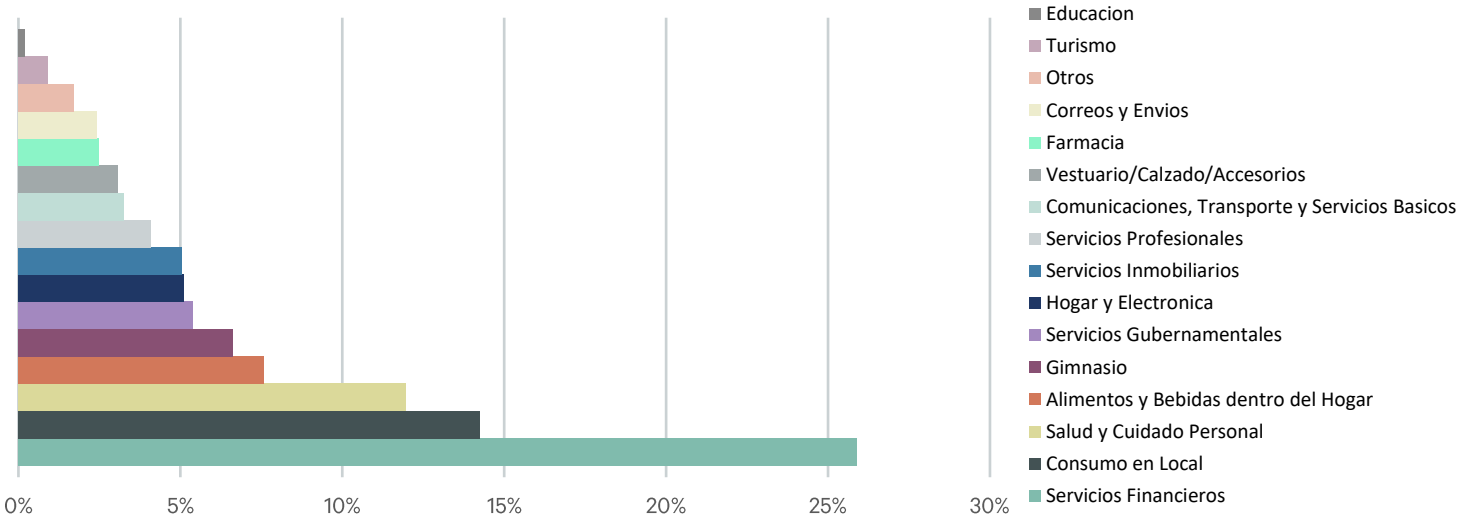


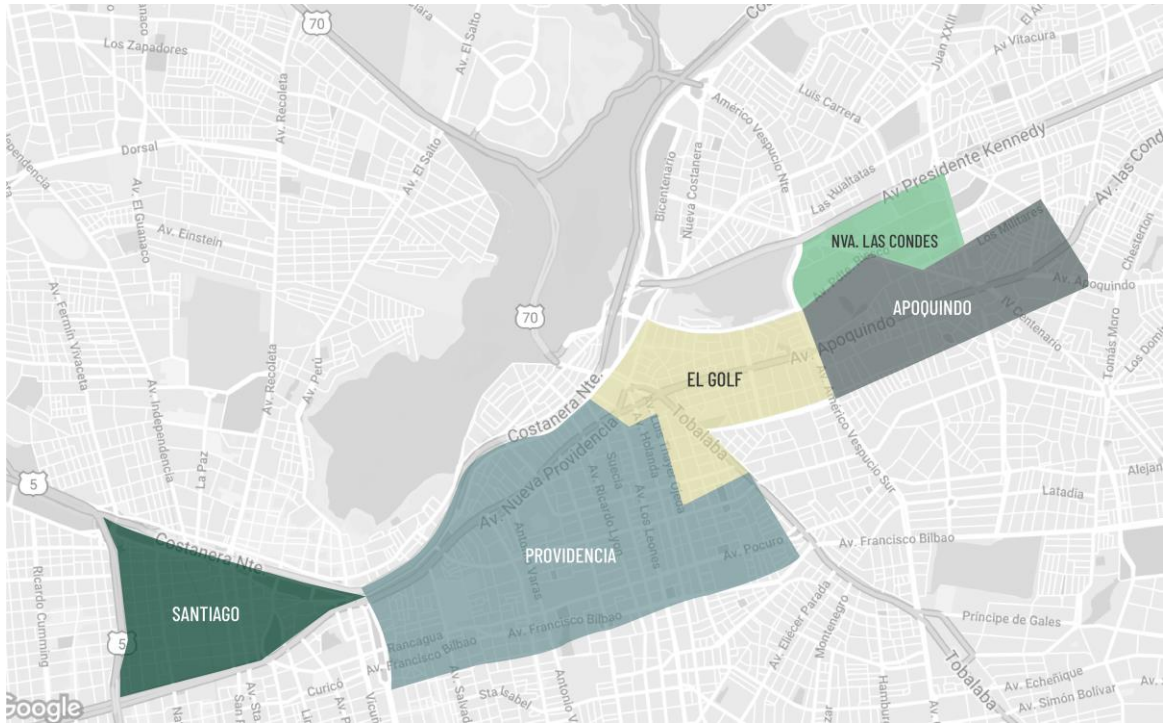
Figura 8: Participación por Rubro (m²)



Fuente: CBRE Research 1S 2024

© 2024 CBRE, INC.

Plano Submercados



Acerca de CBRE Group, INC.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), empresa Fortune 500 y S&P 500, es la compañía de servicios inmobiliarios comerciales y firma de inversión más grande del mundo (basada en resultados 2020). La empresa cuenta con más de 100.000 empleados atendiendo a clientes en más de 100 países y 530 oficinas. Su casa matriz se encuentra en Dallas, USA y en Chile está presente desde 1999, donde ofrece una amplia gama de servicios integrados, que incluyen Asesorías y Transacciones Inmobiliarias, Administración de Edificios, Gestión de Inmuebles para Inversión, Mercado de Capitales, Soluciones para los Espacios de Trabajo, Operación de estos, Diseño y Coordinación de proyectos de Remodelación, Construcción y Cambio, Valoraciones, Tasaciones, Consultorías, entre otros. Todo sustentado en información desarrollada por los equipos de estudio globales y locales de CBRE.

Criterios de la Encuesta

Las cifras de disponibilidad incluyen espacios que están sin contrato vigente, por lo tanto excluye subarriendos, y que se encuentran disponibles para ocupación y/o habilitación inmediata. La Tasa de Vacancia es una función entre la disponibilidad y el inventario total. Las rentas se expresan en UF/m²/mes y no consideran concesiones adicionales que se registran en contrato privado entre las partes.

CONTACTOS

Ingrid Hartmann
Senior Research Manager
+56 2 2280 5470
ingrid.hartmann@cbre.com

Natalia Barra
Research Analyst
+56 2 2280 5471
Natalia.barra@cbre.com

Victoria Lanas
Research Analyst
+56 2 2280 5436
victoria.lanas@cbre.com

© Copyright 2024. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones actuales anecdóticas y basadas en evidencia de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE cree que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado a la fecha de esta presentación, están sujetas a importantes incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchos de los puntos de vista de CBRE son opiniones y/o proyecciones basadas en análisis subjetivos de CBRE de las circunstancias actuales del mercado. Otras empresas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE sean incorrectas en el futuro. CBRE no tiene obligación de actualizar sus puntos de vista aquí si sus opiniones, proyecciones, análisis o circunstancias del mercado cambian posteriormente.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro de los valores de CBRE o del rendimiento de los valores de cualquier otra empresa. No debe comprar ni vender valores (de CBRE o de cualquier otra empresa) basándose en las opiniones contenidas en este documento. CBRE renuncia a toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este documento y, al ver este informe, usted renuncia a todos los reclamos contra CBRE, así como contra sus afiliados, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y representantes que surjan de la precisión. , integridad, adecuación o su uso de la información aquí contenida.