

RESUMEN DE MERCADOS

SANTIAGO | T3 2023



RESUMEN DE MERCADOS

Durante el tercer trimestre de 2023, las tasas de descuento presentan un aumento promedio producto del aumento en la tasa libre de riesgo, los cuales generan movimientos en los spreads de crédito. Los impactos en todos los casos fueron negativos dado que la reducción en el spread de crédito de Oficinas e Industrial, por ejemplo, no alcanzaron a compensar el impacto negativo del aumento en la tasa libre de riesgo.

El mercado de **Renta Residencial o Multifamily** presenta un aumento semestral del 11,14% de su inventario y un aumento leve de 0,32% de la superficie promedio, a 40,95 m². Respecto a la demanda, disminuye la ocupación en régimen a 0,94%, y varía a la baja el precio promedio a 0,273 UF/m².

El mercado **industrial** muestra un crecimiento en su inventario de 2,45% semestral, y se registra una disminución interanual de la absorción por la desocupación de bodegas.

Se observa por lo tanto un aumento de la vacancia de bodegas y una disminución del valor de arriendo pedido en 12,5%, ajustándose a 0,161 UF/m².

El mercado de **oficinas** aumenta su inventario en 0,95% en este trimestre y la vacancia disminuye en 7,7%, llegando a 10,24%. La absorción neta registra 37.576 m², que corresponde a un 260% de aumento respecto a la absorción anotada para el mismo trimestre del año 2022. El precio se muestra estable, manteniéndose en 0,51 UF/m².

CAP RATES POR MERCADO INMOBILIARIO



*Cap rate calculado como NOI / Precio estimado por BDO.

INDICADORES ECONÓMICOS

Cambio Interanual / Previsión 12 meses

9,0 %

Tasa de desocupación



-2,5 %

Variación del PIB



5,1 %

Índice de Inflación



10,38%

Tasa interés Banco Central



PANORAMA ECONOMICO

El Informe de Política Monetaria (Ipom) del Banco Central de septiembre de 2023 informa que se ha hecho una reducción de la tasa (TPM) en 175 puntos base dado un contexto en que la inflación ha seguido bajando. En los últimos meses se ha observado una baja más rápida de lo previsto, en componentes subyacentes y la inflación de los volátiles cayó con mucha fuerza, en especial la energía.

Las expectativas de inflación de dos años plazo de los expertos se alinean con la meta del 3% plazo desde hace unos meses. El consumo privado se estabilizó en el segundo trimestre. El segmento de bienes durables tuvo un leve repunte y el de servicios sigue resiliente.

MULTIFAMILY SANTIAGO | T3 2023

OFERTA

147

N° Edificios

▲ 8,89%

33.931

N° de unidades

▲ 11,14%

40,95

Superficie promedio (m²)

▲ 0,32%

DEMANDA

5,50%*

Cap Rate Bruto

0,273

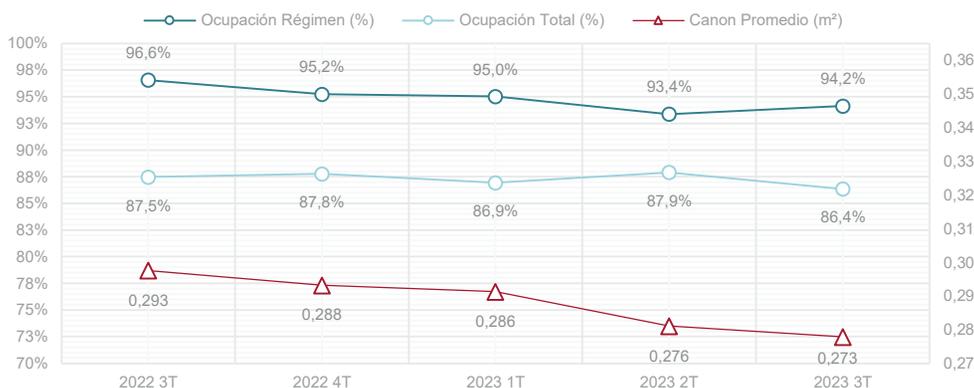
Canon Promedio UF/m² Ocupación Régimen Total

▼ -4,68%

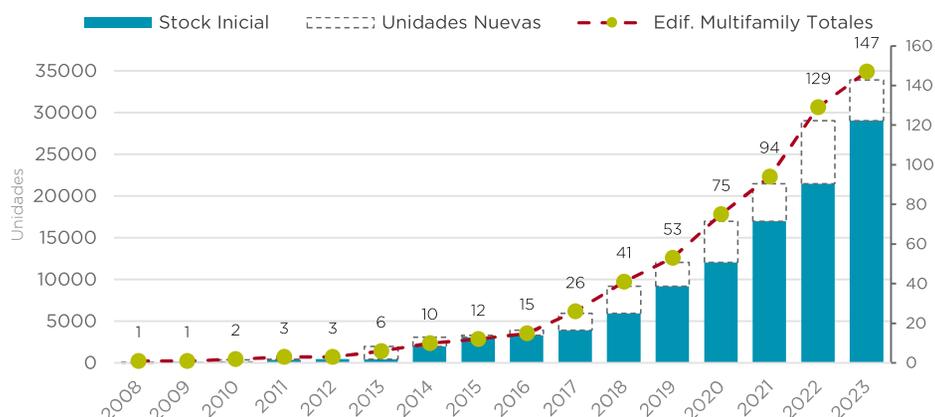
94,2%

▼ -0,94%

EVOLUCIÓN PRINCIPALES INDICADORES

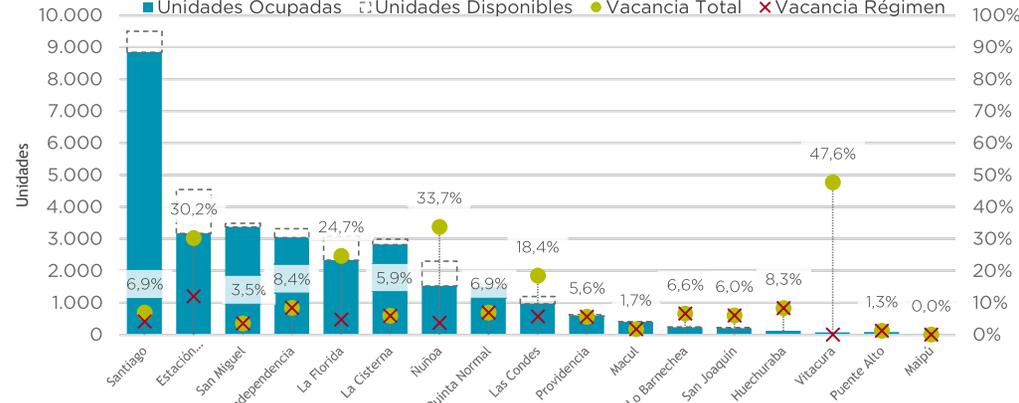


EVOLUCIÓN NÚMERO DE UNIDADES MULTIFAMILY

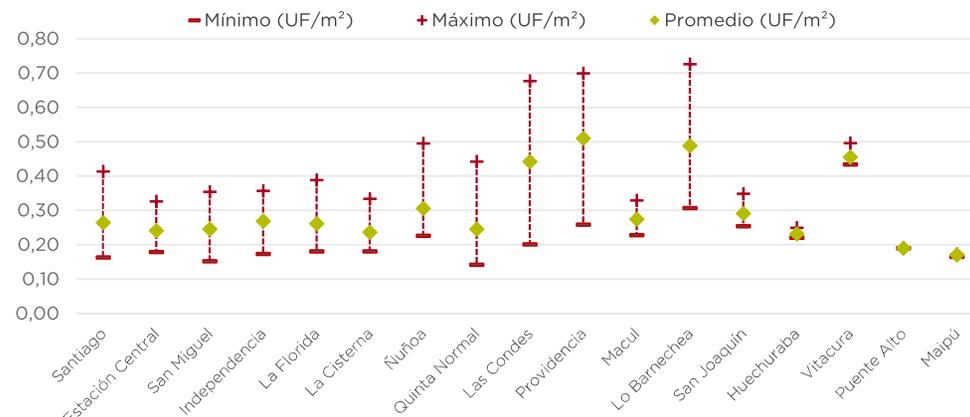


- El tercer trimestre de 2023, ingresan 9 nuevos edificios, incorporando 2.404 unidades al stock total.
- La mayor concentración se mantiene en la comuna de Santiago, con el 28% de las unidades, Estación Central con el 13,4% y San Miguel con el 10,3%.
- Entre las comunas de Independencia, La Florida, La Cisterna y Ñuñoa se encuentra el 34,5% de las unidades.

UNIDADES TOTALES Y VACANCIA POR COMUNA



CANON UNITARIO SEGÚN COMUNA



- Se observa una disminución en la ocupación régimen promedio de un 0,9% respecto al primer trimestre 2023, llegando al 94,2%
- El canon promedio disminuyó un 4,7% llegando a 0,273 UF/m², mientras que el valor arriendo promedio total presenta una baja de un 3,7% con un ticket de 11,03 UF por cada unidad de renta residencial.

*Variación Cap Rate respecto al 3T2022.

OFERTA

108

N° Edificios

▲ 4.85%

5.419.988

Inventario (m²)

▲ 2.45%

3,04%

Vacancia

▲ 198%

DEMANDA

7,25%

Cap Rate Bruto

▲ 7,4%

0,161

Canon promedio UF/m²

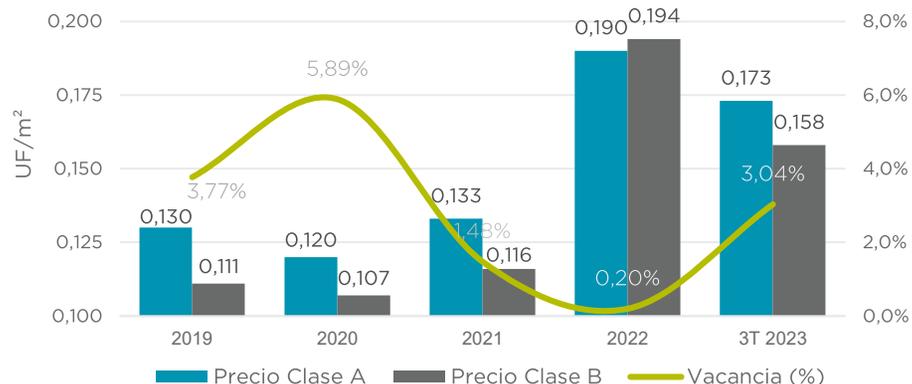
▼ -12,5%

119.205

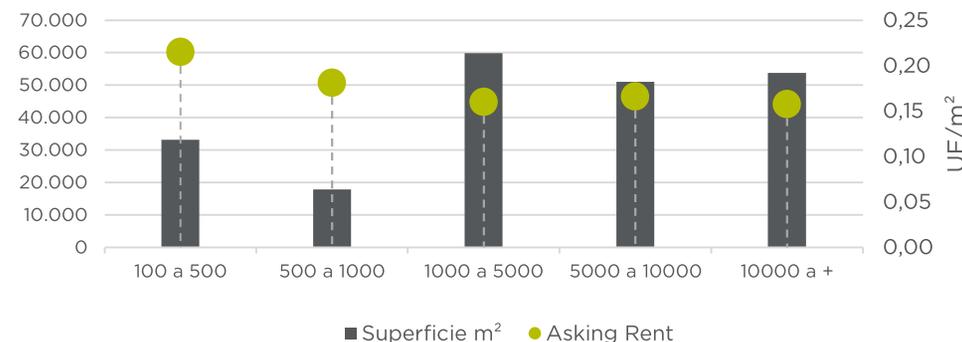
Abs. Neta acumulada (m²)

▼ -62% (YOY)

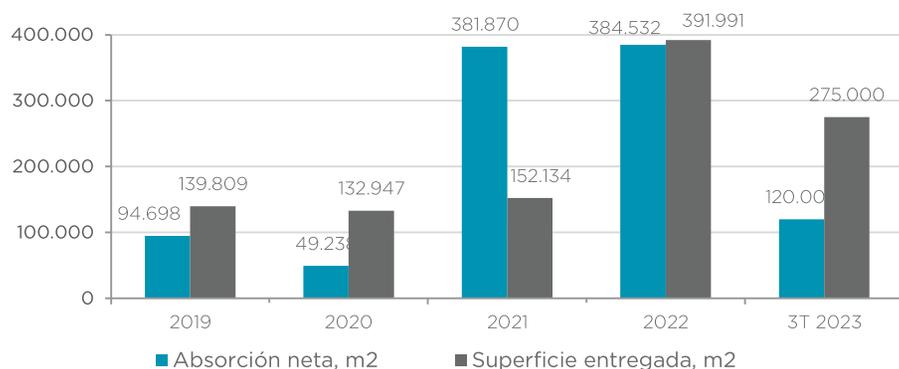
INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



SUPERFICIE Y UNIDADES DISPONIBLES POR FORMATO DE BODEGAS

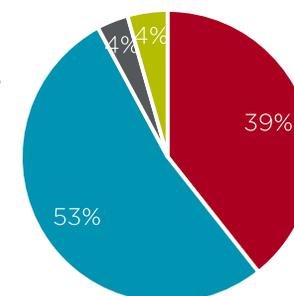


DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



PARTICIPACIÓN DE ARRIENDOS NUEVOS POR SUBMERCADO

- Norponiente
- Norte
- Poniente
- Sur



- Al término del tercer trimestre de 2023, la vacancia llega a 3,04% lo cual representa un alza del 200% respecto al período anterior.
- La superficie disponible es igual a 164.527 m² y el 80% de esta superficie se concentra en centros clase B, mientras que se mantiene escasa la vacancia en centros clase A.

- La absorción neta del primer semestre suma un total de 129.886 m², registrando una disminución de un 12% respecto al mismo periodo de 2022
- La absorción positiva acumulada del 2023 (demanda) es de 260.567 m², un 17% menos que la registrada el mismo periodo del año anterior y la absorción negativa (devolución) es un 120% mayor, registrando 141.000 m² aproximado.

OFICINAS CLASE A SANTIAGO | T3 2023

OFERTA

106

N° Edificios

▲ 0,95%

1.747.386

Inventario (m2)

▲ 0,726%

10,24%

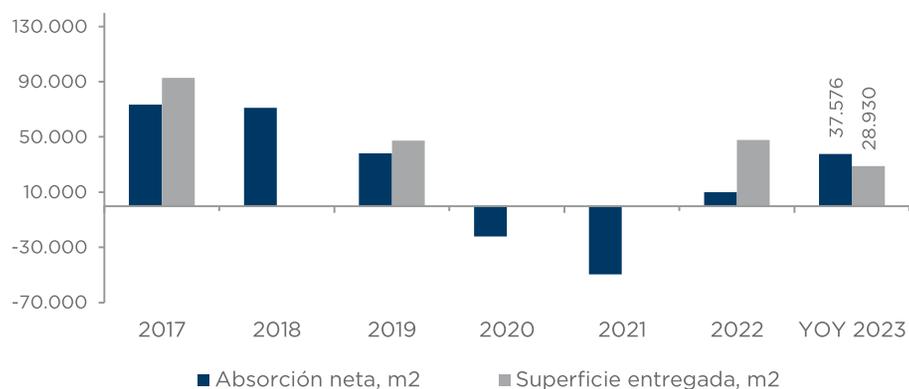
Vacancia

▼ -7,7%

INDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



DEMANDA DE SUPERFICIE/ SUPERFICIE ENTREGADA



DEMANDA

7,50%

Cap Rate Bruto

▲ 3,4%

0,51

Canon promedio UF/m2

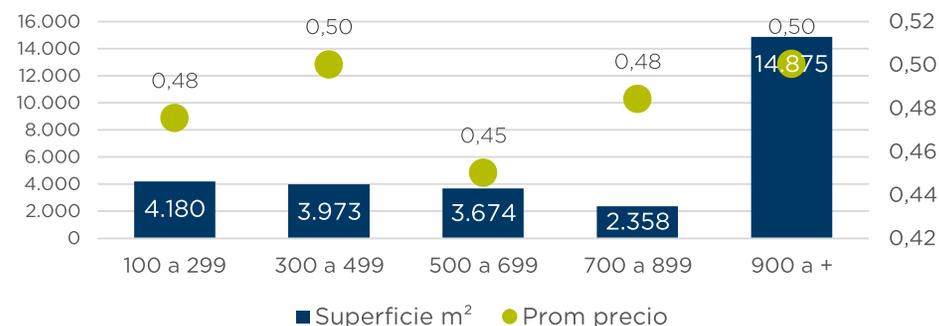
■ 0,0%

37.576

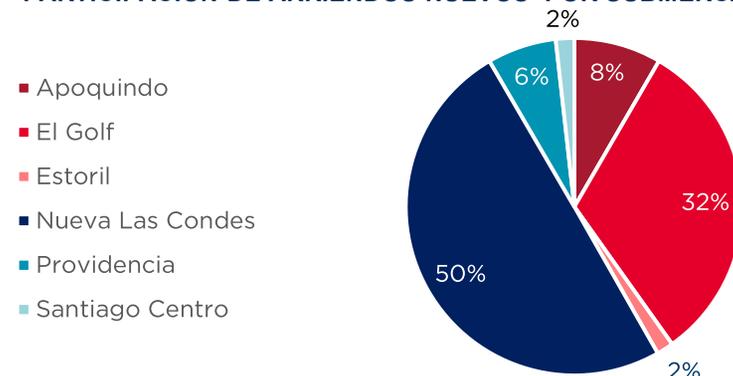
Abs. Neta Acumulada (m2)

▲ 260,6% (YOY)

SUPERFICIE Y UNIDADES ARRENDADAS POR FORMATO DE OFICINA



PARTICIPACIÓN DE ARRIENDOS NUEVOS POR SUBMERCADO

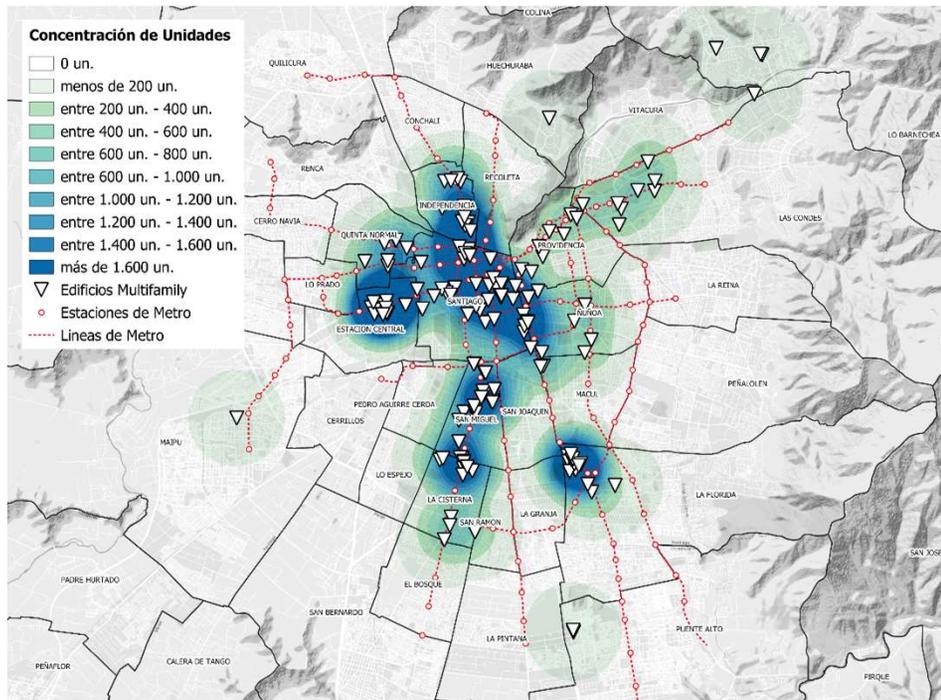


- El tercer trimestre de 2023 finaliza con una vacancia de 10,24%, equivalente a una superficie de 178.873 m², lo que representa una disminución trimestral de 8%.
- En este período ingresa al mercado la torre 2 del proyecto Mercado Urbano Tobaraba (MUT).

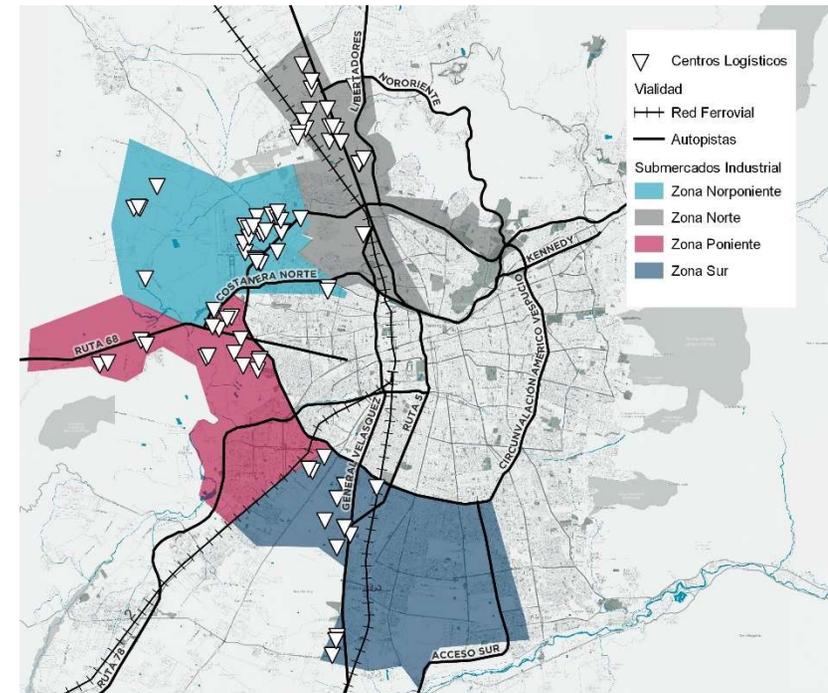
- La absorción neta registra este trimestre 26.314 m², lo cual es 3 veces superior a la absorción neta del tercer trimestre del año 2022.
- El formato de oficina más arrendado sigue siendo el más compacto, de 100 a 300 m², con una participación de un 39% y 22 unidades cerradas.
- Le sigue excepcionalmente el tamaño de oficina sobre los 900 m², con un 26%.

RESUMEN DE MERCADOS SANTIAGO | T3 2023

CONCENTRACIONES DE UNIDADES MULTIFAMILY



SUBMERCADOS CENTROS LOGÍSTICOS



ARIEL BENZAQUEN

Country Manager
Cushman & Wakefield Chile
+56 999 99 9516
Ariel.benzaquen@cushwake.com

ROSARIO MENESES

Líder en Investigación de Mercado
Cushman & Wakefield Chile
+56 999 49 2991
Rosario.meneses@cushwake.com



EMILIO VENEGAS

Socio Líder Advisory
BDO Chile
+56 2 2729 5107
evenegas@bdo.cl

JOSÉ CARTER

Gerente División Real Estate
BDO Chile
+56 2 2729 5107
jcarter@bdo.cl

SUBMERCADOS OFICINAS

