

KEY HIGHLIGHTS

Al cierre del 4to trimestre 2024, la vacancia finaliza en 9,5%, una disminución porcentual de 0,86% en comparación con el trimestre anterior.

La absorción trimestral se muestra positiva, impulsada fuertemente por submercados consolidados principalmente la comuna de las Condes.

El precio promedio de arriendo muestra un ligero descenso a 0,50 UF/m² —el trimestre anterior era de 0,59 UF/m²— aunque el precio de oferta en los 5 submercados de Las Condes promedia 0,57 UF/m².

Para este 2025 se espera el ingreso de aproximadamente 50.000 m², distribuidos en los submercados El Bosque Norte, Nueva Las Condes y Eje Apoquindo.

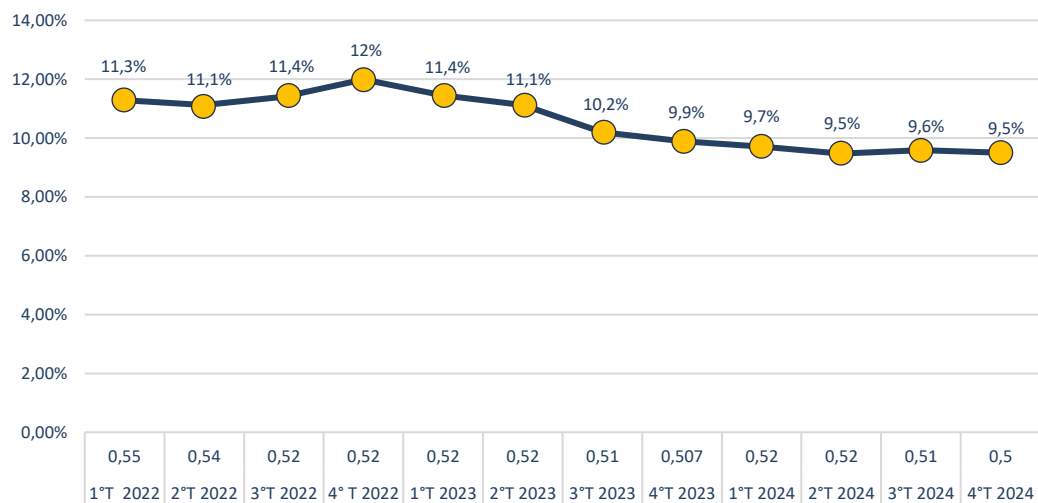


9,5%
Vacancia



0,50 UF/m²
Promedio Arriendo

Vacancia Histórica Gran Santiago



4° Trimestre 2024

Corredor	% Vacancia	Absorción	Precio Promedio Arriendo
Santiago Centro	14,7%	-6.300 m ²	0,36 UF/m ²
Providencia	14,3%	600 m ²	0,49 UF/m ²
Vitacura	9,5%	-800 m ²	0,56 UF/m ²
Eje Apoquindo	4,8%	626 m ²	0,52 UF/m ²
El Golf	7,2%	1.526 m ²	0,62 UF/m ²
Nueva Las Condes	5,7%	3.845 m ²	0,56 UF/m ²
El Bosque Norte	10,8%	1.643 m ²	0,61 UF/m ²
San Damián	15,4%	560 m ²	0,41 UF/m ²
Total	9,50%	1.700 m²	0,50 UF/m²

Esquema Emplazamiento Submercados

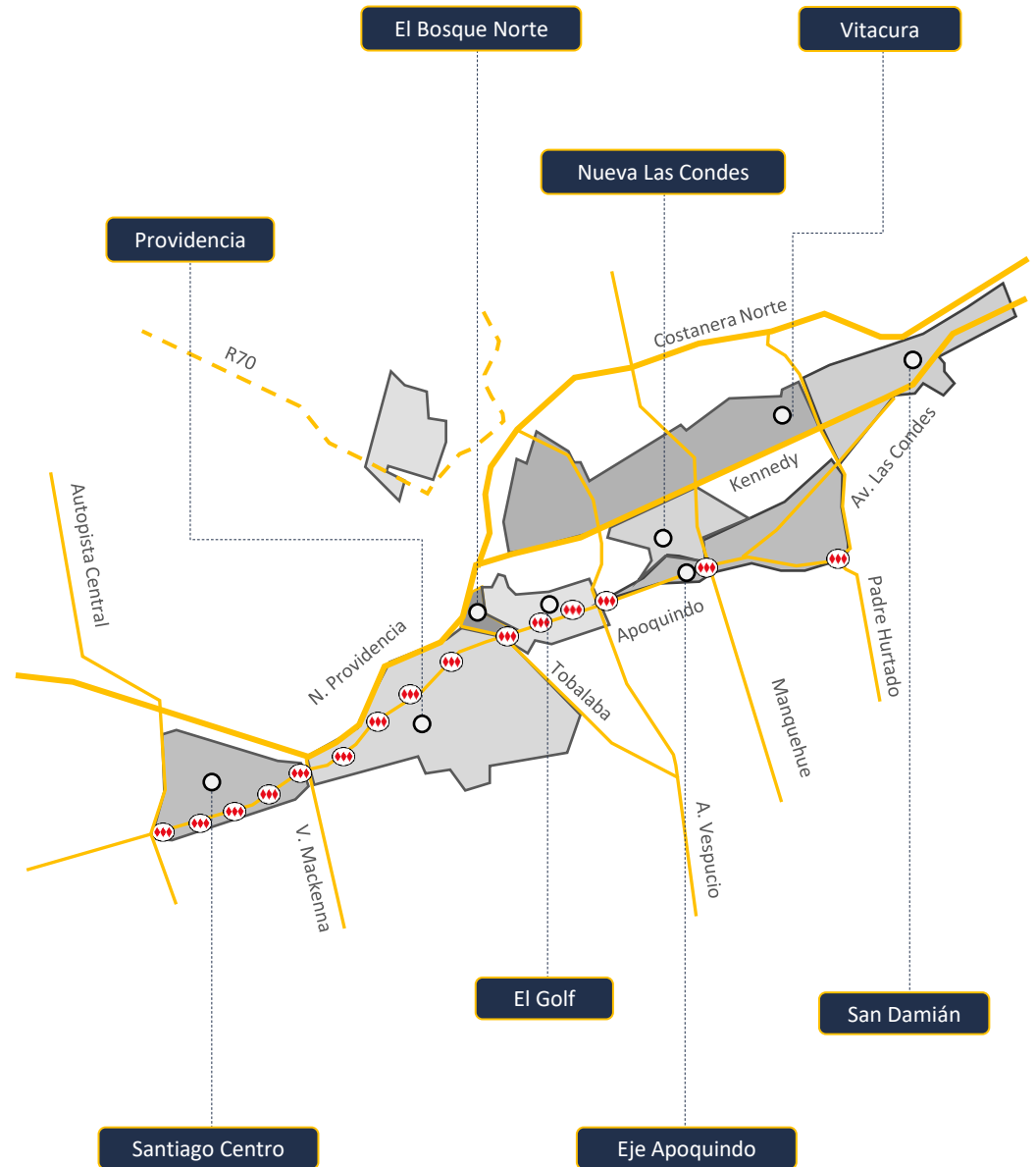
El Mercado de Oficinas Clase A/A+ de Santiago se extiende por 8 submercados: Santiago Centro, Providencia, El Bosque Norte, El Golf, Eje Apoquindo, Nueva Las Condes, San Damián y Vitacura.

Aproximadamente el 68% de las oficinas clase A/A+ se encuentra concentrado en la comuna de Las Condes.

La mayoría de los edificios de Alto estándar pertenecen a un propietario único; mientras que la copropiedad es propia de los edificios con mayor antigüedad.

PARTICIPACIÓN DE MERCADO

Providencia	8,8%
Vitacura	4,5%
Eje Apoquindo	13,4%
El Golf	15,6%
Nueva Las Condes	20,8%
Santiago Centro	17,8%
El Bosque Norte	15,6%
San Damián	3,6%



PRECIOS

El precio de oferta promedio actual es de 0,50 UF/m².

5 de los 8 sub mercados mantuvieron el precio promedio de arriendo, mientras que Nueva Las Condes tuvo una baja en precio producto de las oficinas colocadas tenían valor sobre el promedio en el submercado.

Se mantiene la demanda por oficinas en el sector oriente, aumentando las superficies de los requerimientos, producto de la estrategia por parte de las empresas de un retorno presencial consolidado.

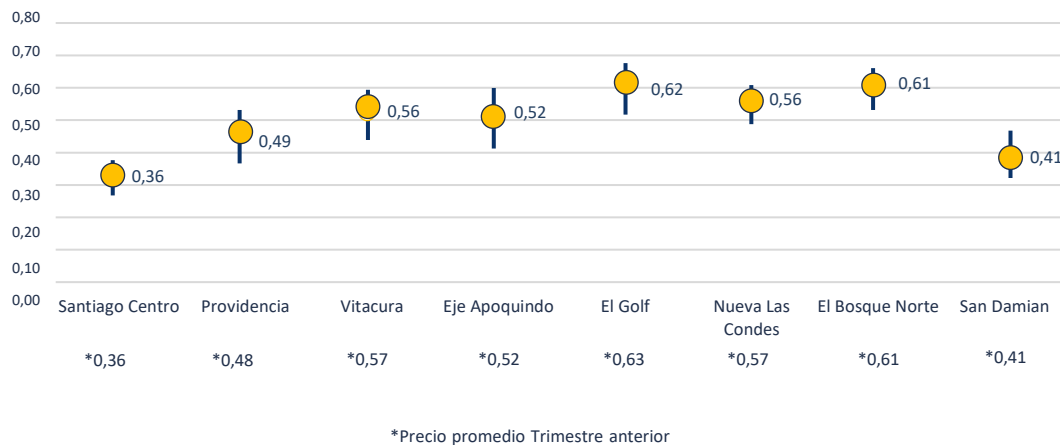
VACANCIA

La tasa de vacancia en el gran Santiago (9,5 %) se encuentra dentro de los niveles saludables (5 % a 10 %), cifra por debajo del trimestre anterior (9,59%).

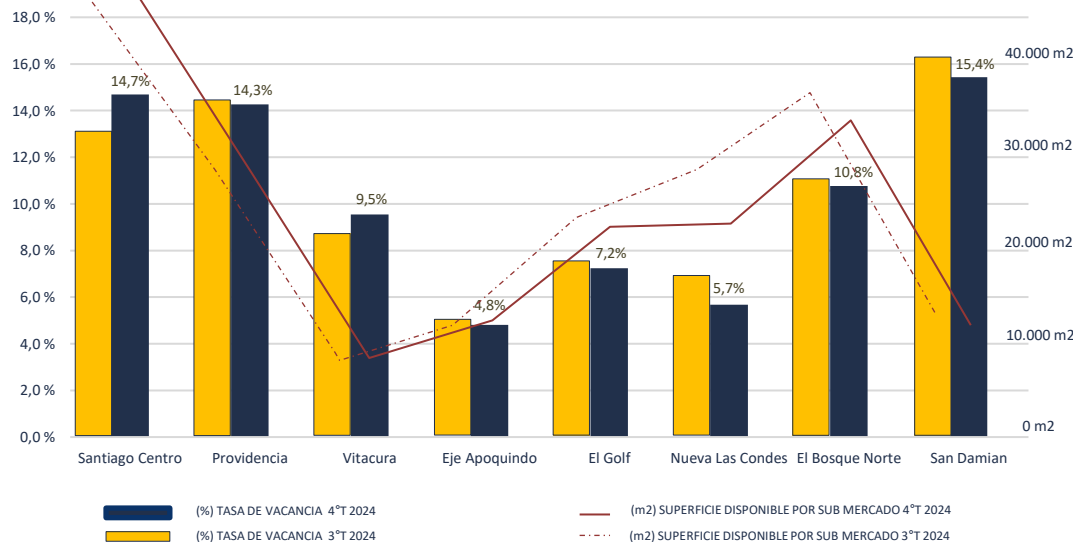
Esta disminución de vacancia se ve reflejada en 6 de los 8 sub mercados en estudio principalmente en las comunas de Providencia y Las Condes.

En contraste, Santiago Centro y Vitacura experimentan una mayor disponibilidad de oficinas.

Indicadores de Mercado



En el cuarto trimestre de 2024, no se registraron nuevos ingresos, lo que mantiene un inventario acumulado de 2.074.000 m² aprox.



GLOSARIO

MERCADO OFICINAS

Producción: Cantidad de metros cuadrados que ingresan al inventario total en un periodo determinado.

Submercado: Sector donde se concentran edificios de oficinas en un territorio geográfico determinado.

Clase A+: Edificios que poseen características exclusivas de diseño, arquitectura y ubicación, dentro de los criterios más relevantes se encuentran: poseer plantas de más de 600 m², certificación Leed, climatización independiente por piso y antigüedad máxima de 15 años.

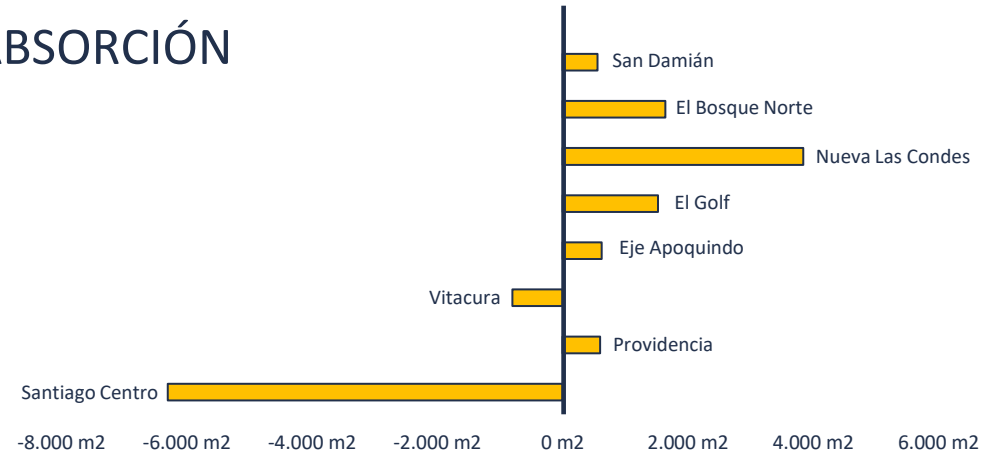
Clase A: Estos edificios deben tener un máximo de 20 años de construcción, con plantas libres de al menos 400 m² y su altura entre piso y cielo falso de al menos 2,5 metros.

Vacancia: Cantidad de metros cuadrados de oficina disponibles al final del periodo de estudio.

Absorción: Cambio en la superficie neta vacante de oficinas, entre dos periodos consecutivos.

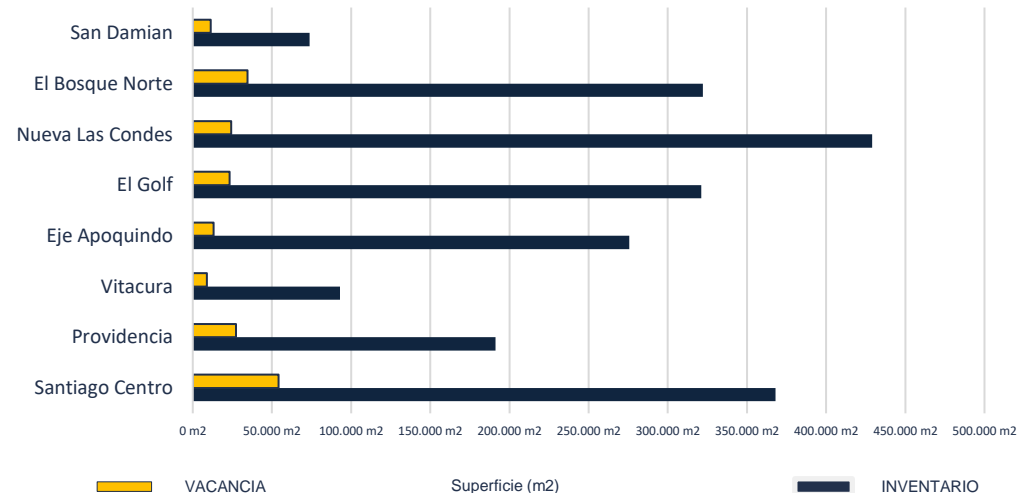
La absorción trimestral se mantiene positiva, impulsada fuertemente por submercados consolidados principalmente en La comuna de las Condes.

ABSORCIÓN



Para el futuro se espera un alza en el valor de arriendo y una disminución en la vacancia, producto de la baja producción de nuevos edificios y los pocos permisos de edificación que han ingresado.

STOCK



QUIENES SOMOS

Somos una Consultora de Servicios Inmobiliarios, enfocada en integrar, proveer y desarrollar oportunidades de compra/venta, arriendo, inversión y desarrollo de proyectos de bienes inmuebles comerciales, corporativos, empresariales y privados.



Nicolás Sepúlveda Ábalos
Head Of Research & Operations

nsepulveda@andinaprime.com

+56 9 9509 6744

Apoquindo 5950, Piso 17; Las Condes.

