


# Mercado Inmobiliario Comercial

Preparado para Universidad  
de Los Andes

AUGUST 2022





Mercado  
Oficinas  
Clase A  
2T 2022

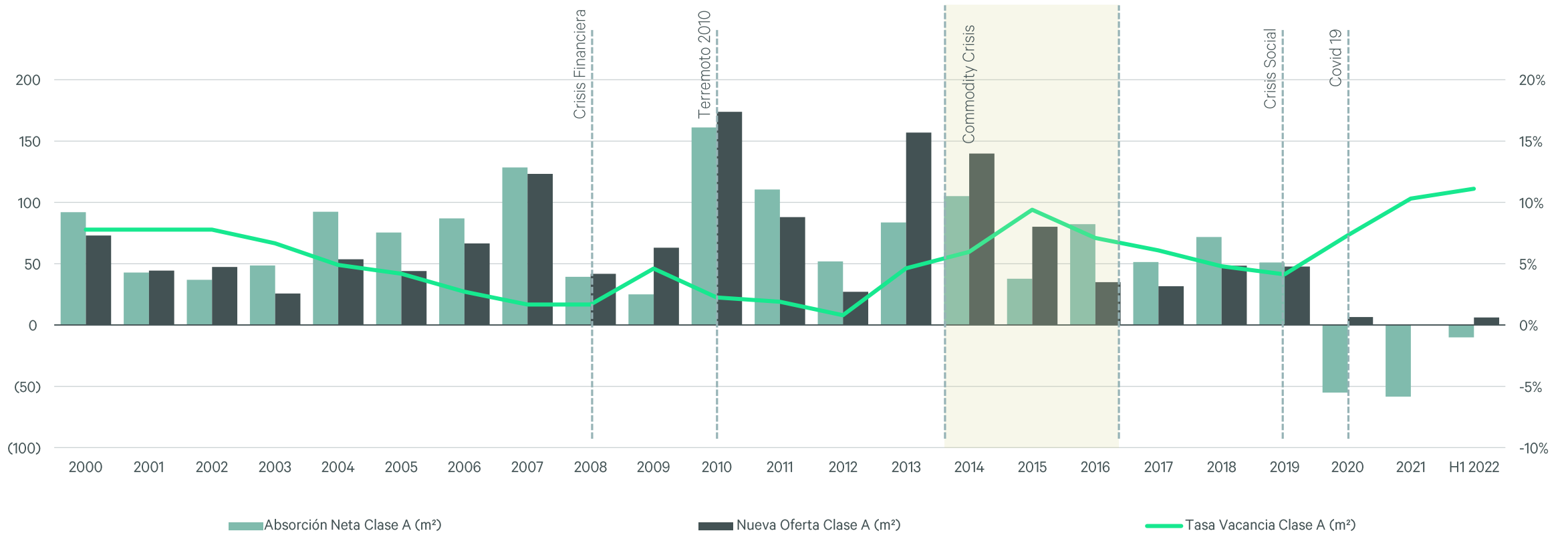
Tasa de Vacancia Clase A

2T 2022

---

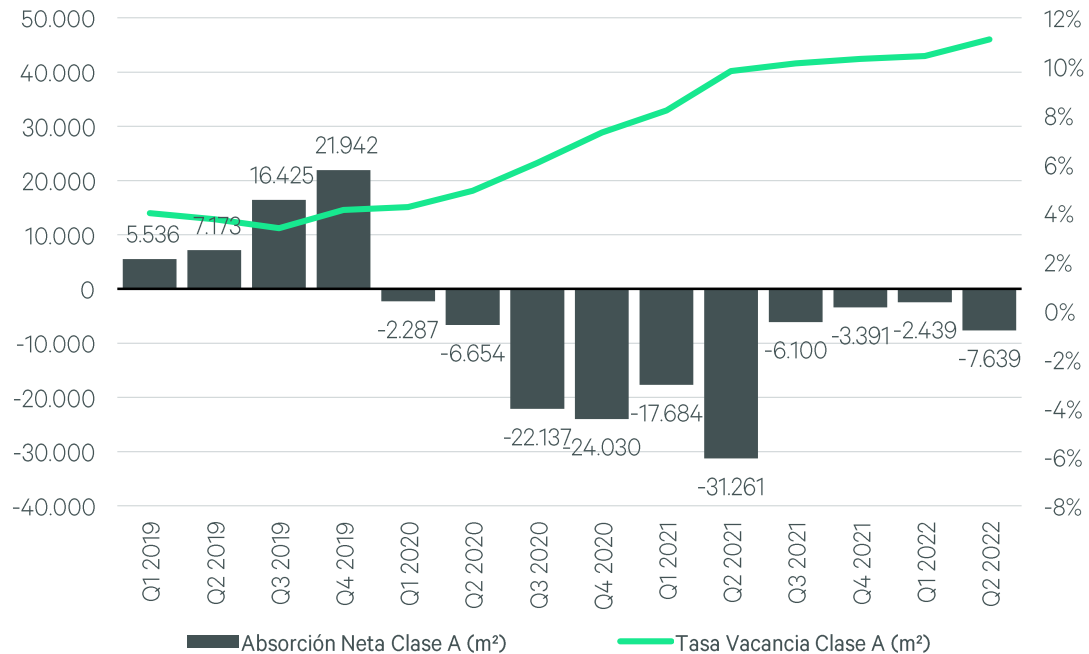
11,12%

# Historicamente, la oferta ha seguido a la demanda. No hay construcción especulativa

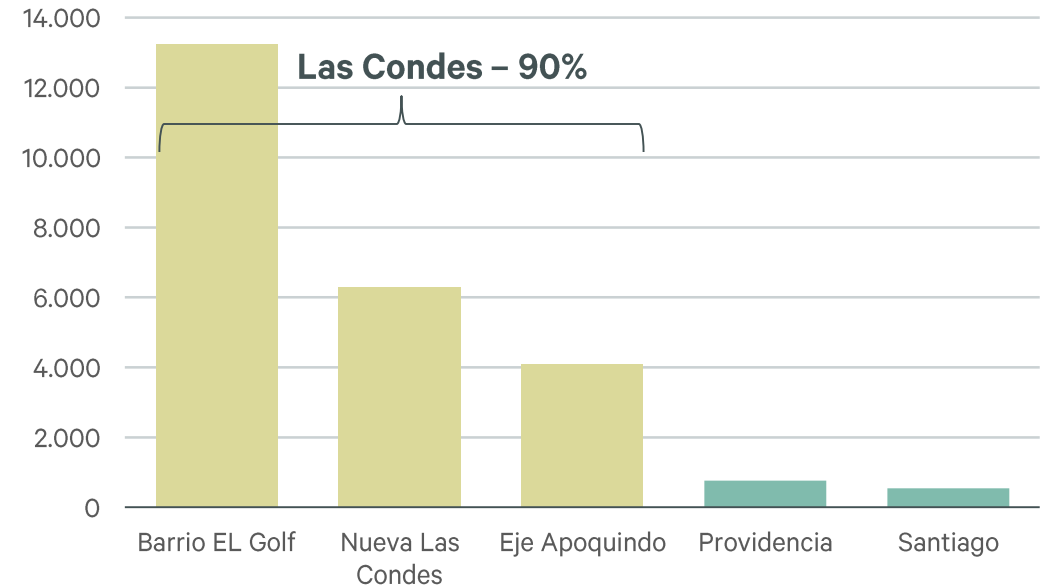


# Era post Covid, la demanda se reactiva a partir del final de 2021

### Absorción Neta (m<sup>2</sup>) y Tasa de Vacancia (%)

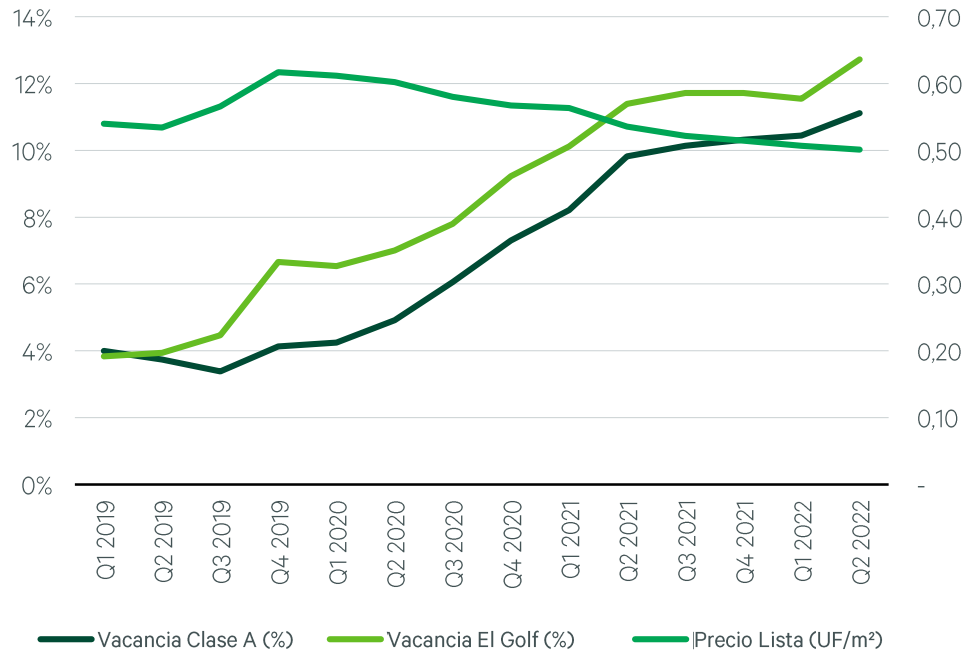


### Nuevos Arriendos 2T 2022 (m<sup>2</sup>)



# Constante disminución de Precios de lista acumulando una caída anual de 11,7%

### Tasa de Vacancia (%) y Precios de Lista (Uf/m<sup>2</sup>)



### Variación Anual y Trimestral Tasa Vacancia (pp)

Submercado	VAC.2T.21	VAC. 1T.22	VAC. 2T.22	Quarterly	Annual Change
				Change (pp) 1T-22 / 2T-22	(pp) 2T-21 / 2T-22
Barrio El Golf	11,39%	11,54%	12,71%	1,17	1,32
Nueva Las Condes	8,86%	8,25%	8,37%	0,12	-0,50
Eje Apoquindo	6,49%	6,55%	5,03%	-1,52	-1,47
Providencia A	13,81%	16,49%	16,56%	0,07	2,75
Santiago A	7,95%	10,42%	11,98%	1,57	4,04
<b>Total Clase A</b>	<b>8,21%</b>	<b>10,32%</b>	<b>11,12%</b>	<b>0,80</b>	<b>2,90</b>

### Variación Anual y Trimestral Precio de Lista (%)

Submercado	Lista.2T.21	Lista.1T.22	Lista.2T.22	Var.Trimestral (%)	Var.Anual (%)
	UF/m <sup>2</sup>	UF/m <sup>2</sup>	UF/m <sup>2</sup>	1T-22 / 2T-22	2T-21 / 2T-22
Barrio El Golf	0,580	0,560	0,557	-0,54%	-4,06%
Nueva Las Condes	0,562	0,544	0,542	-0,35%	-3,53%
Eje Apoquindo	0,540	0,544	0,537	-1,21%	-0,46%
Providencia A	0,484	0,447	0,438	-1,96%	-9,35%
Santiago A	0,407	0,379	0,375	-1,14%	-7,74%
<b>Total Clase A</b>	<b>0,57</b>	<b>0,51</b>	<b>0,50</b>	<b>-2,61%</b>	<b>-11,70%</b>



Mercado  
Multifamily  
1S 2022

Total Edificios Multifamily

2018-2022

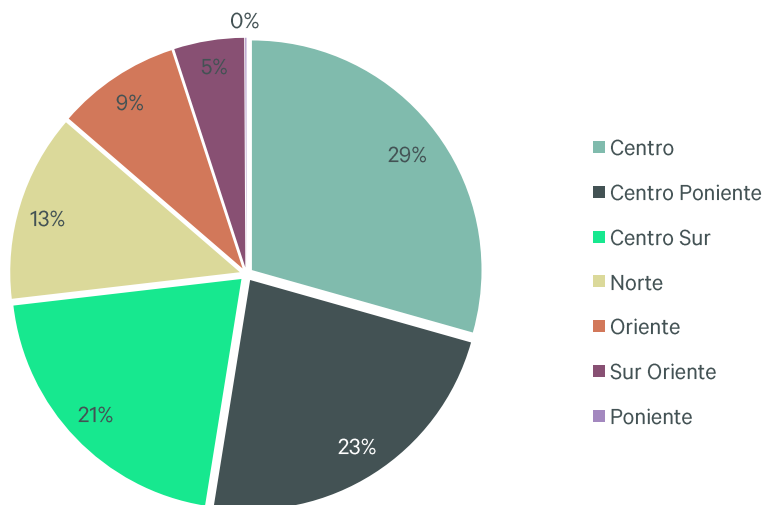
---

89

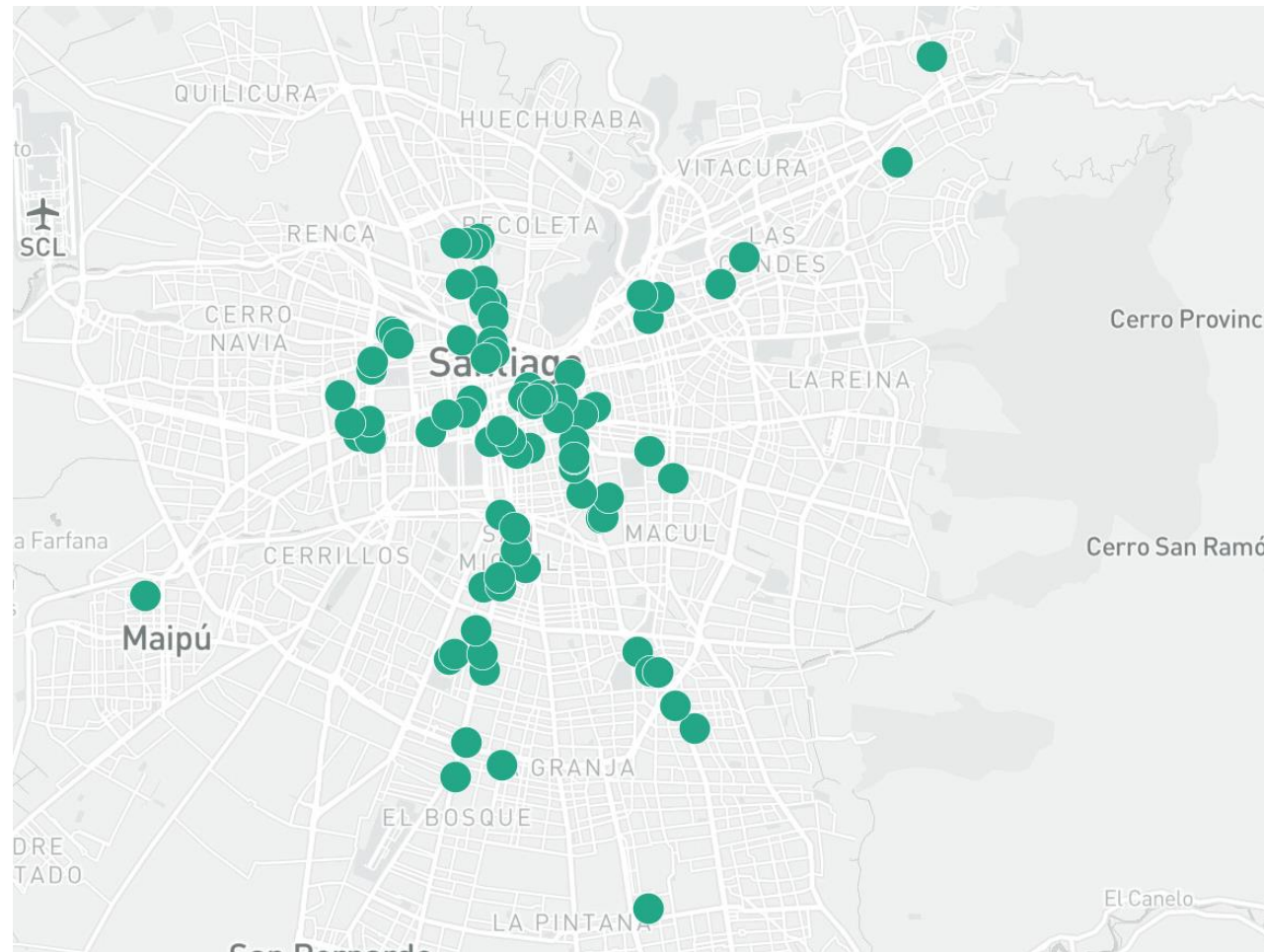


# Creciente cobertura territorial hace necesaria la segmentación para la medición de indicadores

Participación del Stock por Submercado por Unidades

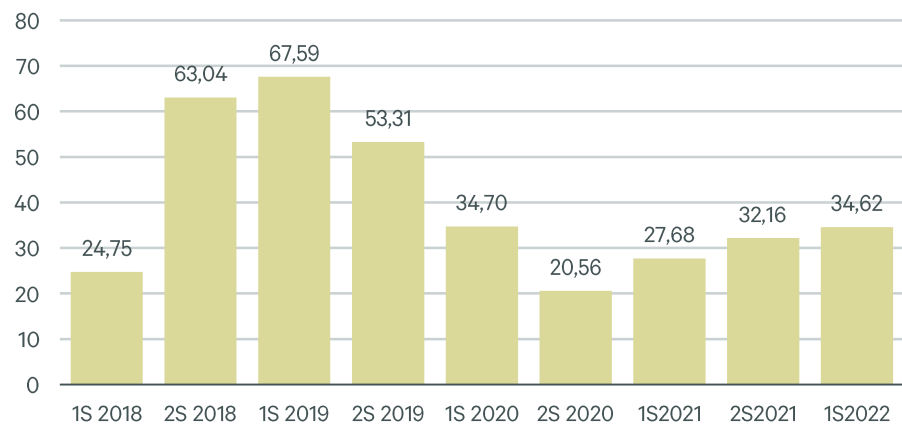


Mapa Submercados Región Metropolitana

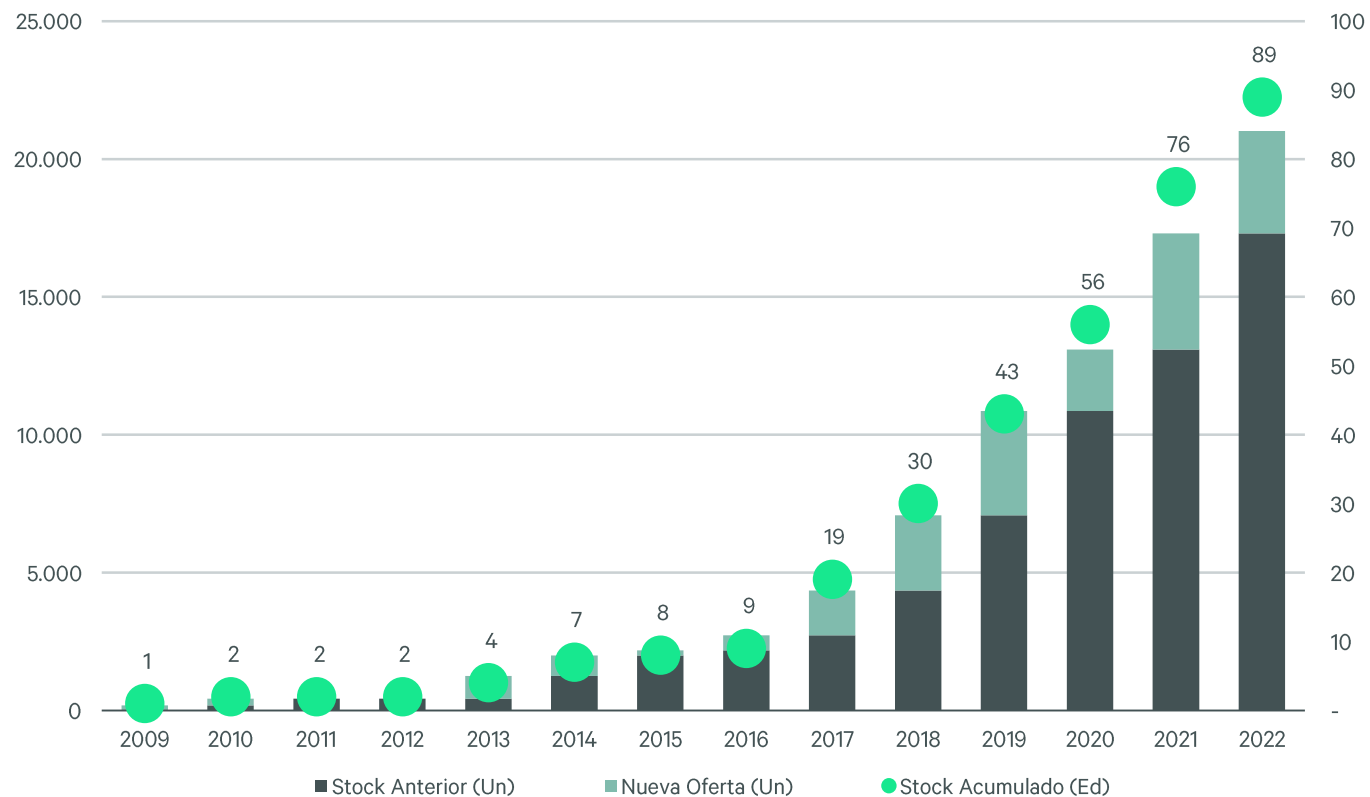


# Tasa de crecimiento se comienza a estabilizar en torno al 30% anual

Variación Tasa de Crecimiento 12 Meses Unidades (pp)

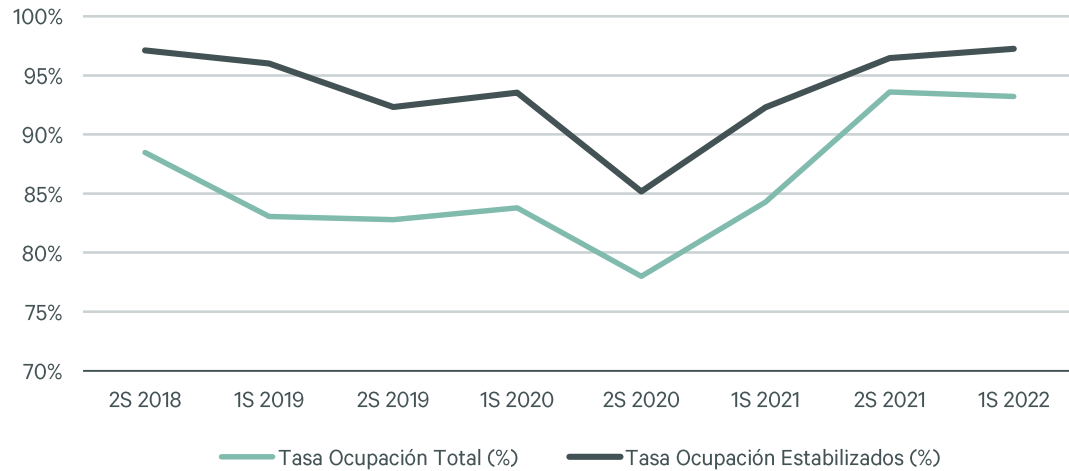


## Evolución Anual Stock Mercado Multifamily (Un, Ed)

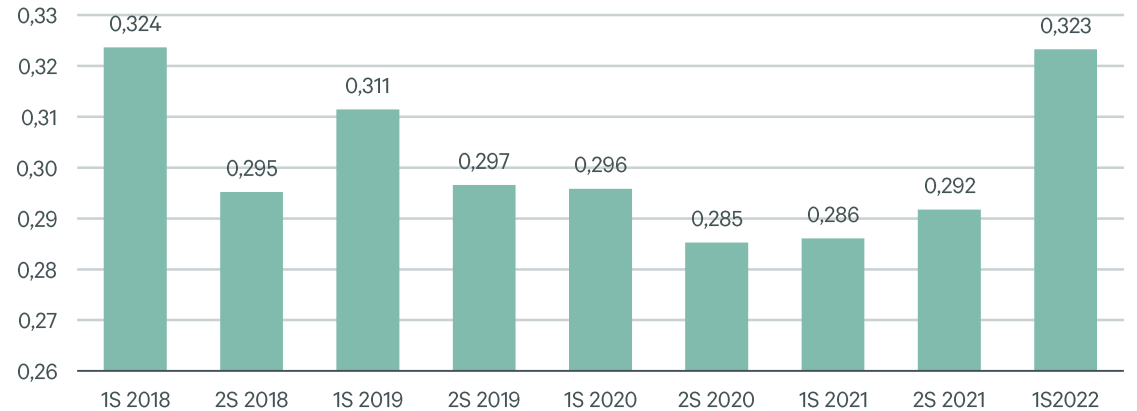


# Tasa de Ocupación de 97,2% y Precios promedio al alza por ingreso de proyectos en zonas de mayor estándar, lo que se moderaría con el mayor ingreso de proyectos en zonas tradicionales

Evolución Tasa de Ocupación Proyectos Estabilizados vs Ocupación Total (%)

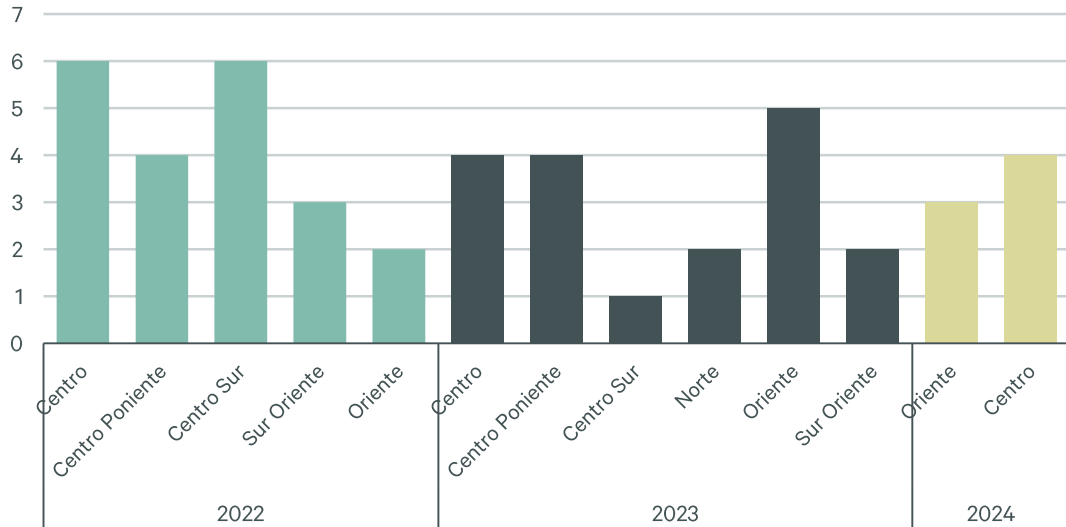


Evolución Precio Promedio Ponderado de Arriendo (UF/m²)

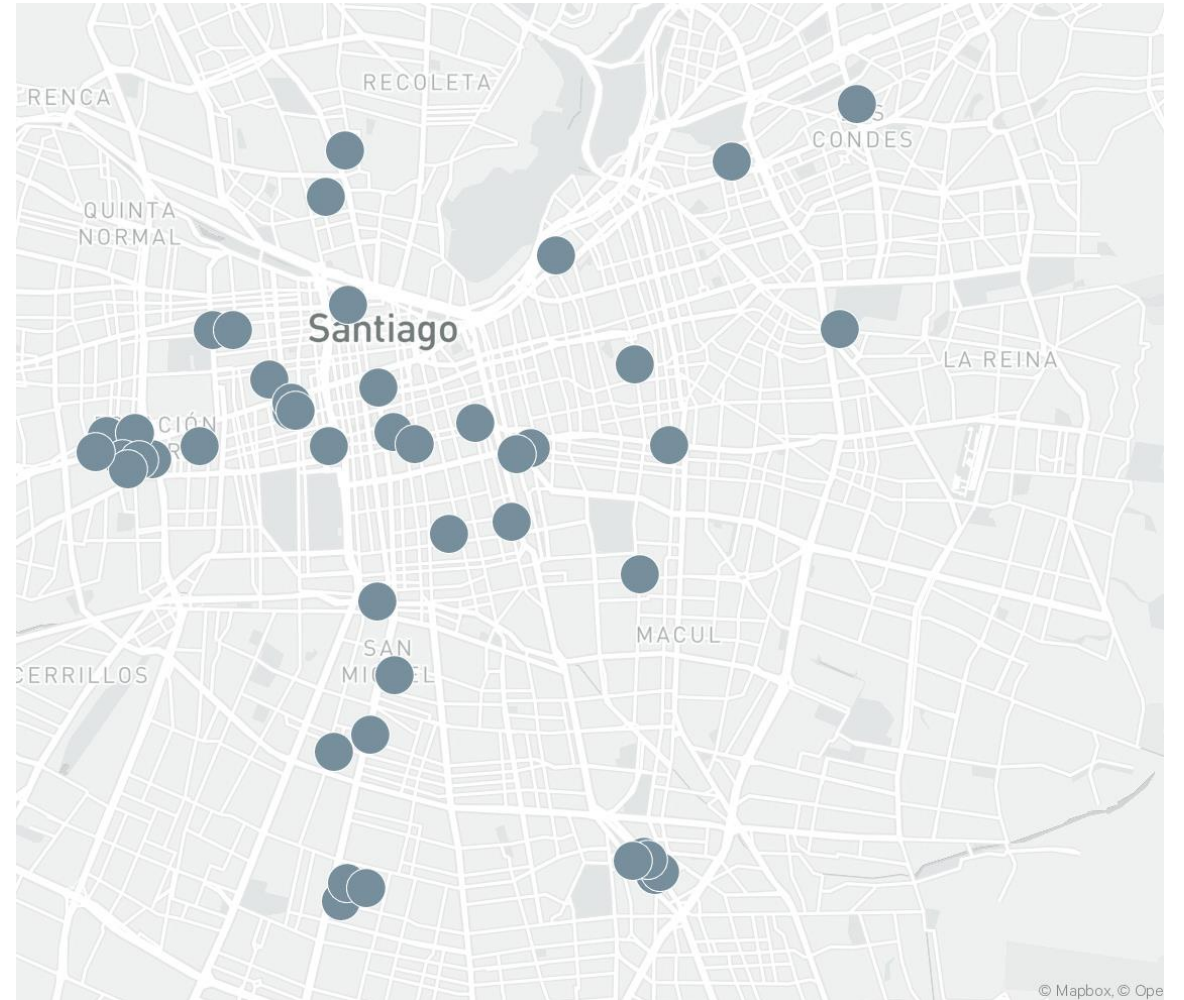


# 46 proyectos en construcción sumarían al stock aproximadamente 11.000 nuevas unidades

Edificios en Construcción por Submercado

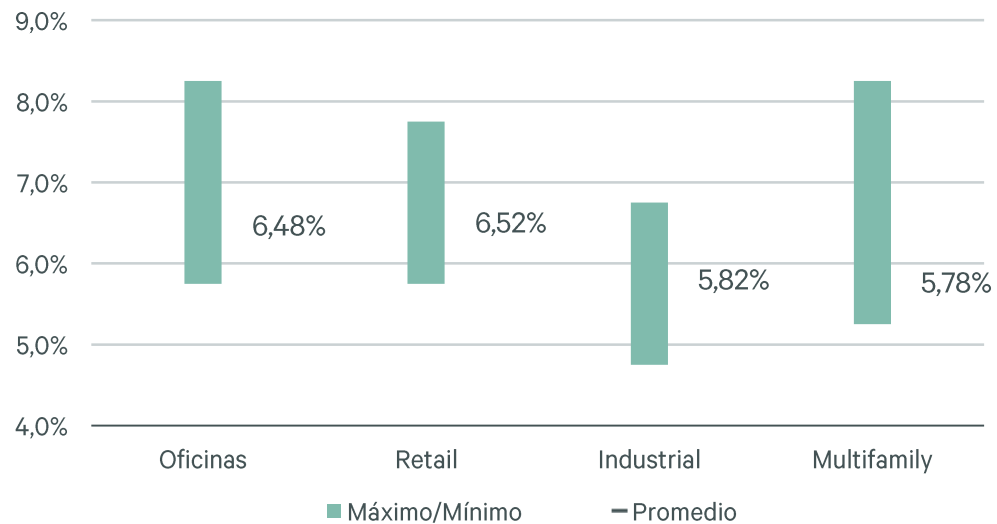


## Proyectos en Construcción

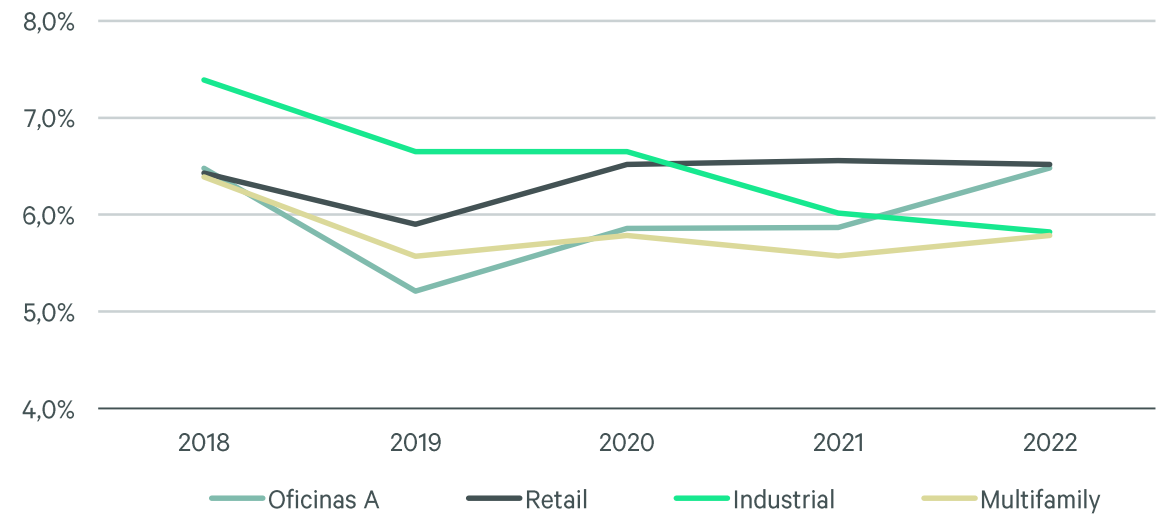


## a. Actividad de Inversión

**4. ¿Cuál es su percepción de cap rate promedio con el que se transarán activos estabilizados con flujos a largo plazo durante el 2022?**



**5. Evolución Percepción de Cap Rate Promedio**





Mercado  
Industrial  
1S 2022

Tasa de Vacancia

1S 2022

---

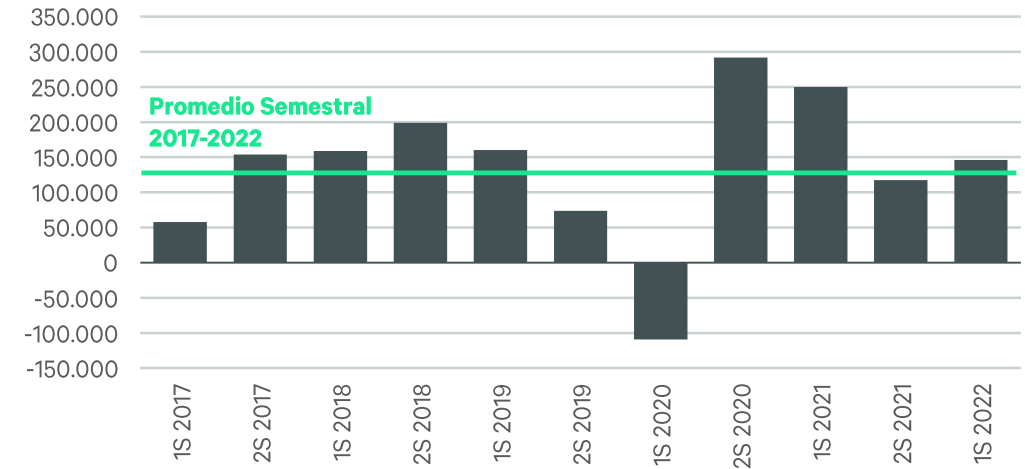
0,46%

Bajo volumen de absorción es síntoma de un mercado subofertado y producción futura cuenta con altos niveles de precolocación

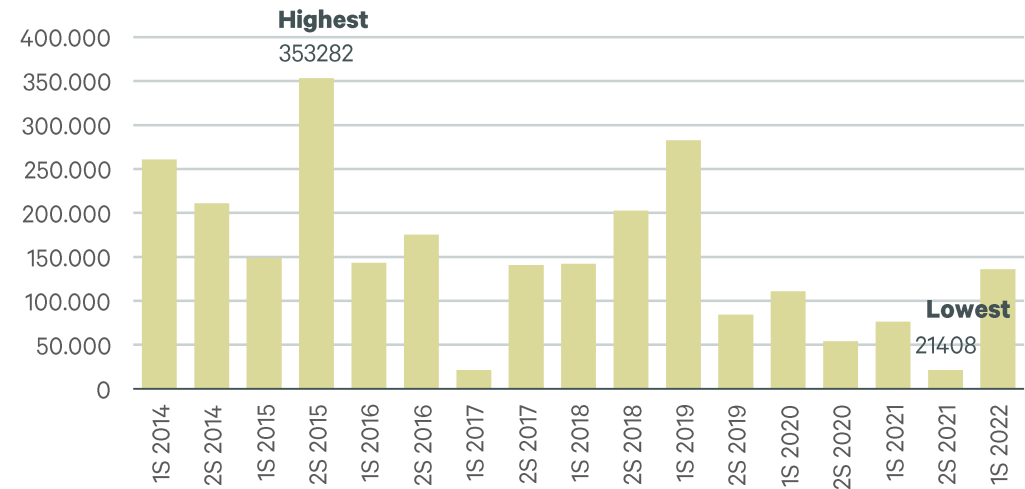
Variación Semestral y Anual Tasa de Vacancia (pp)

Submercado	Vac.1S.21 (%)	Vac.2S.21 (%)	Vac.1S.22 (%)	Variación Semestral (pp) 2S-21/1S-22	Variación Anual (pp) 1S-21/1S-22
Centro-Oriente	3,56%	0,37%	0,44%	0,07	-3,12
Nor-Poniente	4,40%	0,00%	0,00%	0,00	-4,39
Norte	3,33%	0,89%	0,05%	-0,84	-3,28
Poniente	0,92%	0,02%	0,00%	-0,02	-0,92
Sur	3,52%	3,55%	2,95%	-0,60	-0,58
<b>Total</b>	<b>2,65%</b>	<b>0,67%</b>	<b>0,46%</b>	<b>-0,21</b>	<b>-2,20</b>

Evolución Semestral Absorción Neta (m²)



Evolución Semestral Producción (m²)







Placas  
Comerciales  
1S 2022

Tasa de Vacancia

1S 2022

---

11,1%

# Renovación de la oferta y mejora en las perspectivas de la actividad comercial

## Principales Indicadores Mercado Placas Comerciales 1S 2022

Submercado	N° Edificios (Clase A y B)	GLA (m <sup>2</sup> )	Vacancia (m2)	Vacancia (%)	Variación Semestral Vacancia (pp)	Variación Anual Vacancia (pp)	Arriendo Promedio 1° Piso UF/m <sup>2</sup> /Mes	Variación Semestral Precios (%)	Variación Semestral Precios (%)	En Construcción (m <sup>2</sup> )
Eje Apoquindo	19	37.695	4.182	11,1%	-5,27	-2,41	0,78	-7,5%	-10,9%	8.621
El Golf	58	97.107	12.553	12,9%	1,88	0,61	0,78	6,9%	-6,4%	1.307
Nueva Las Condes	19	33.670	3.205	9,5%	-0,20	2,48	0,80	-10,8%	-6,3%	1.960
Providencia	28	30.115	3.674	12,2%	1,27	6,59	0,74	4,1%	-25,2%	2.090
Santiago	20	43.573	3.358	7,7%	5,01	5,01	0,70	-7,7%	-12,7%	-
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>242.160</b>	<b>26.972</b>	<b>11,1%</b>	<b>0,94</b>	<b>1,96</b>	<b>0,76</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-10,4%</b>	<b>13.978</b>



Perspectivas

## Oportunidad para Inversionistas – Reconversión de Activos

### Casos de Exito en USA

---

6000

# 01

## ¿Por qué realizar un cambio de destino?

El mercado Inmobiliario está sufriendo cambios sustanciales, esto a consecuencia de la nueva tendencia instaurada la cual proyecta un acceso más difícil a la compra de una vivienda, lo que ha transformado a la opción de arriendo en el protagonista del mercado habitacional.

### INSIGHTS

Potencial reutilización adaptativa de los edificios de oficinas.

Búsqueda de visión de ciudad cada 15 minutos.

Reutilización de sectores vacantes con excelente ubicación.

# 01

## Ejemplos de casos nacionales

Edificio ubicado en calle Huelén 164, Providencia.

Durante el primer semestre del 2022, este edificio pasó a ser de oficinas a residencial.

Oferta de mercado: 20 unidades

Unidades Disponibles: 1 unidad

Tasa de Vacancia: 5%

### Edificio Huelén 164

Providencia



Home Studio

Patio interior departamento



Fachada



Pasillo de distribución

Hall del edificio

# 01

## Ejemplos de casos nacionales

Edificio ubicado en calle San Sebastián 2800, Las Condes.

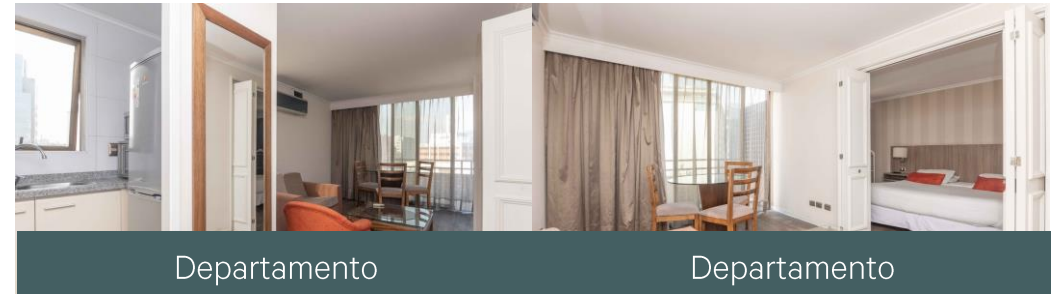
El edificio SITU SAN SEBASTIÁN antes fue un hotel. Debido a los problemas económicos que trajo la pandemia, los propietarios del ex hotel San Sebastián, decidieron convertirlo en un edificio residencial.

Unidades Disponibles: 7 unidades

Edificio

SITU SAN SEBASTIÁN

Las Condes



Departamento

Departamento



Hall de edificio

Hall del edificio

Fachada



# 02

## ¿Cuáles son las variables a considerar?

### Variables Legales

- Carga de ocupación
- Uso de suelo permitido
- Cantidad de estacionamientos
- Cantidad de estacionamientos de bicicletas
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo (primer nivel)
- Densidad máxima permitida (hab/há)
- Consideraciones por ley de aporte al espacio público
- Consideraciones de zonas típicas o patrimoniales

### Variables Técnicas

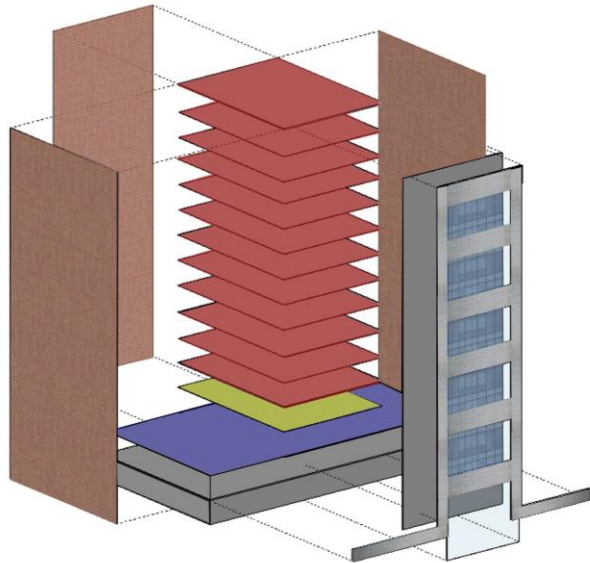
- Ubicación de shaft de instalaciones
- Flexibilidad de elementos estructurales para poder editar el layout de las plantas.
- Ancho de pasillos
- Ancho de caja de escaleras
- Suministro de instalaciones básicas (gas, agua, etc)
- Máximo potencial de instalaciones actuales
- Creación shaft de basuras
- Posibilidad de estructura de sub distribución eléctrica

# 03

## Casos estudiados

De oficinas a uso mixto

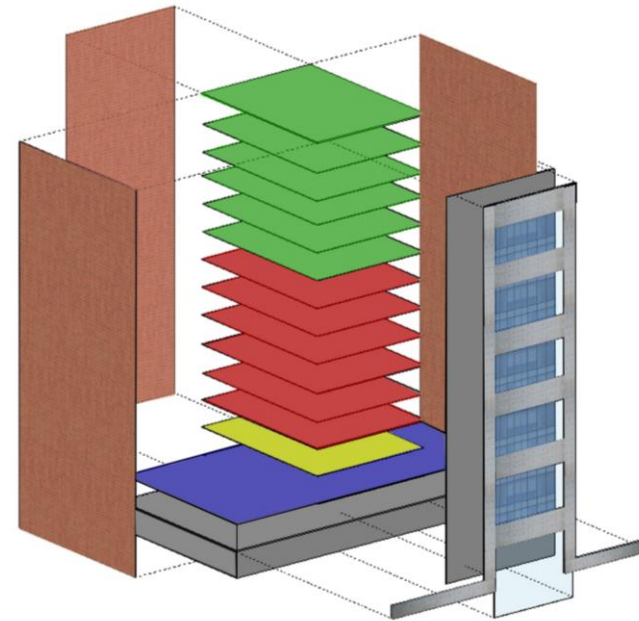
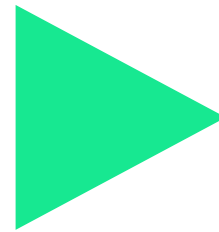
Providencia



# 61

Unidades  
arrendables

2 locales comerciales  
59 oficinas



# 70

Unidades  
arrendables

2 locales comerciales  
30 oficinas  
38 Departamentos

ESTUDIO FINALIZADO

# 03

De oficinas a residencial con placa comercial

Santiago  
Centro

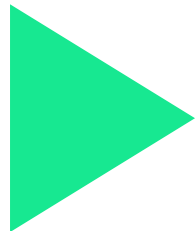
26

Unidades  
arrendables



2 locales comerciales

24 oficinas



647

Unidades  
arrendables



2 locales comerciales

647 departamentos

ESTUDIO EN PROCESO

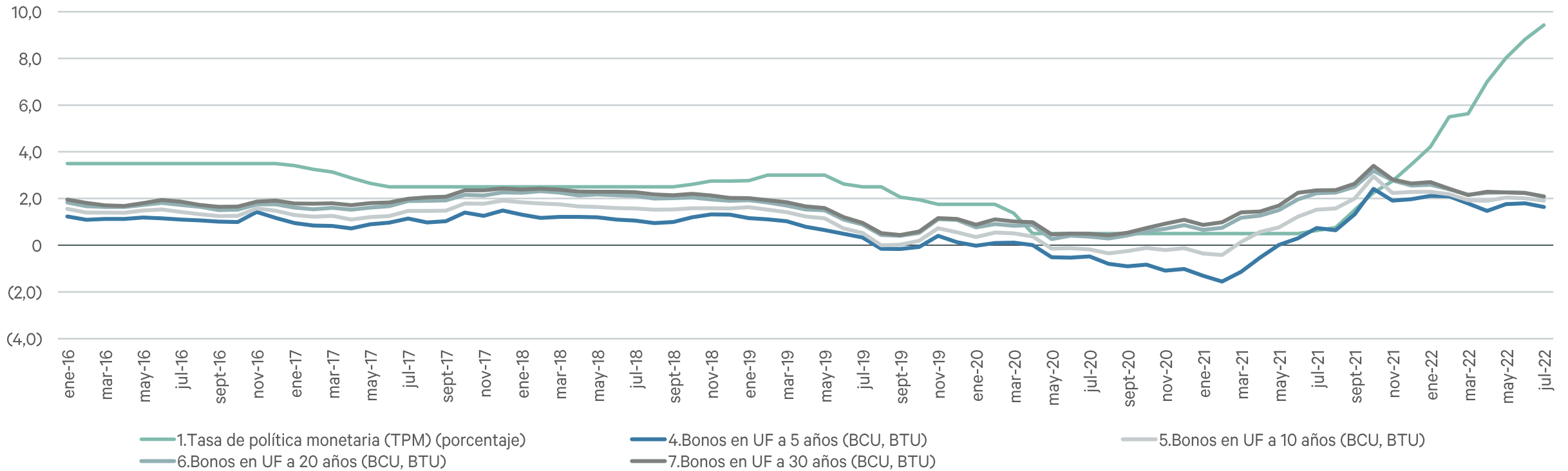


Desafíos



TASAS DE INTERES

# Tasas de Interés (%)



Fuente: Banco Central



Gracias