SOLUCIONES · MERCADO CRE — REPORTE TIPO (PILOTO)

Elasticidad Precio–Vacancia de Oficinas

Ejemplo del formato de salida del modelo — combina data real de Buildings con escenarios ilustrativos.

SUBMERCADO (EJEMPLO)	PREPARADO PARA	FECHA
Nueva Las Condes	**[Cliente ejemplo]**	**[Trimestre ejemplo]**

Este documento incluye datos reales y ficticios.

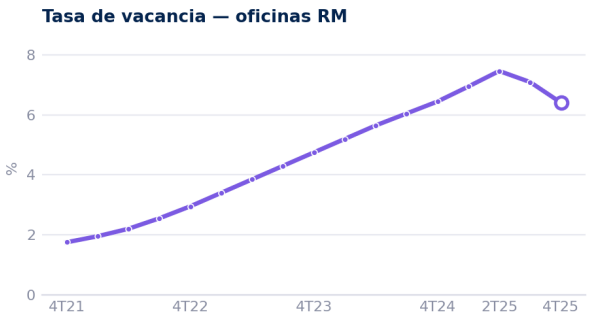
Dato real Buildings: la serie de vacancia y precio de mercado RM 2021–2025 de este documento proviene de los reportes trimestrales de Buildings.

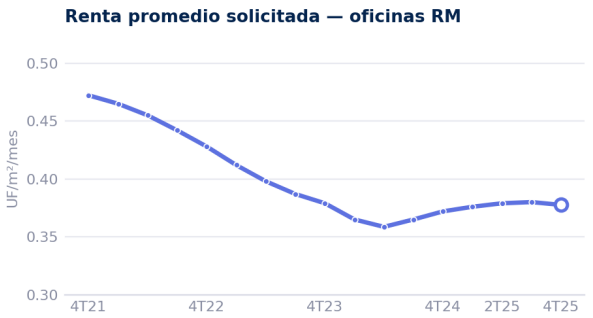
Dato ficticio / ejemplo: el edificio evaluado, el submercado, los escenarios paramétricos y la capa de color del mapa de elasticidad son ilustrativos — los límites comunales del mapa sí son reales. El modelo real se calibra por edificio y submercado con datos de Buildings a esa escala.

Contexto de mercado

Entre el 4T 2021 y el 4T 2025, la vacancia de oficinas de la Región Metropolitana subió de **1,7% a 6,4%** (con un máximo de 7,5% en el 2T 2025), mientras la renta promedio solicitada cayó de **0,47 a 0,38 UF/m²/mes**.

El alza de vacancia coincide con un ciclo fuerte de entrada de nuevo stock — no solo con el nivel de precio — por lo que una elasticidad (cómo varia la vacancia con la variación del precio) limpia por activo requiere aislar ese efecto a nivel de edificio y submercado, que es lo que hace el modelo de Neuren.





Fuente: Buildings, serie trimestral oficinas Región Metropolitana, todas las clases, 4T 2021–4T 2025.

¿Cuánto se mueve la vacancia si cambio el precio?

El modelo entrega la vacancia proyectada a 12 meses para el edificio evaluado ante distintos escenarios de ajuste de renta, **en lenguaje simple**: cuánto sube o baja la vacancia si el precio sube o baja un porcentaje dado.

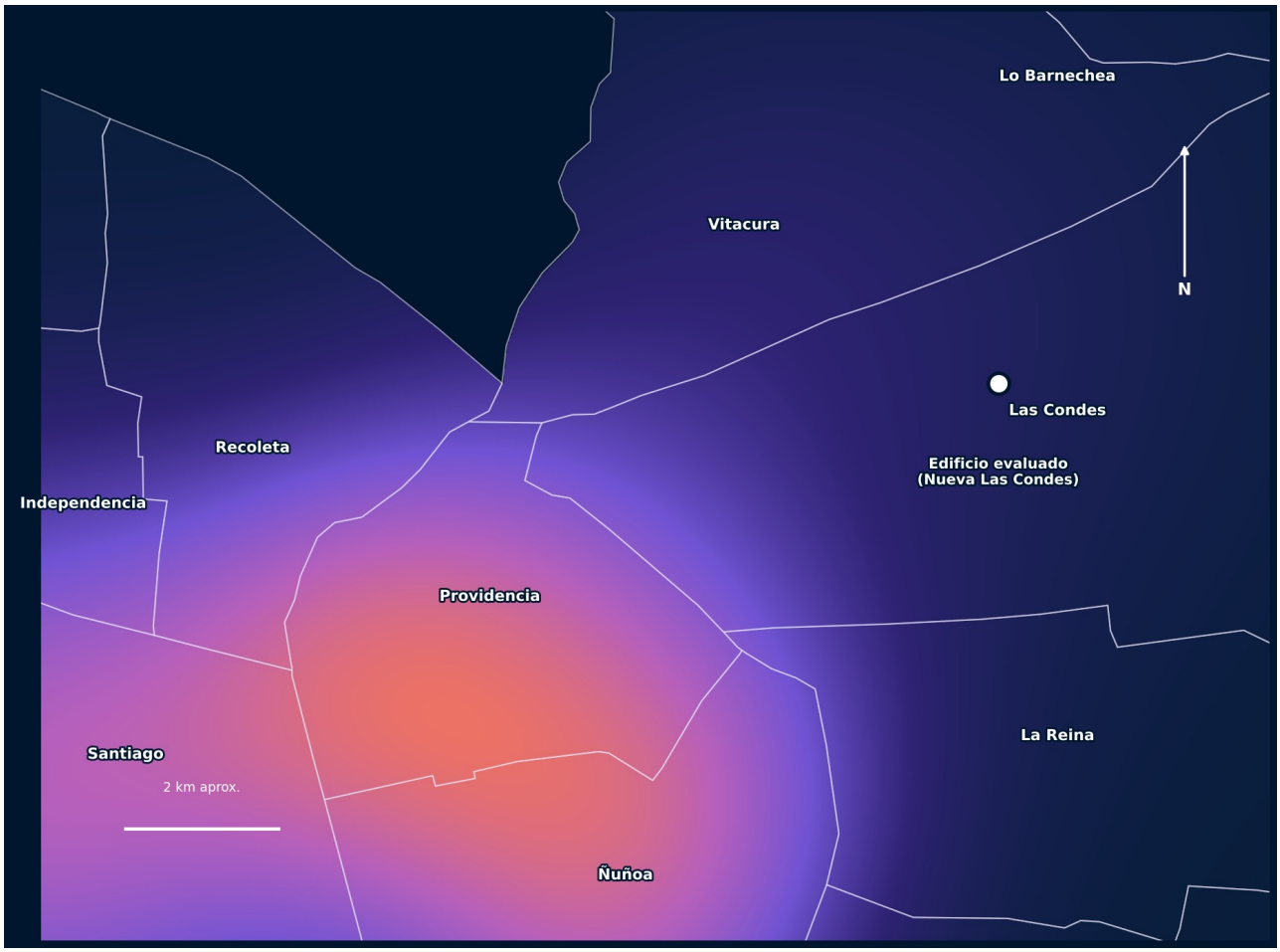
CAMBIO DE PRECIO	−10%	−5%	−2%	HOY	+2%	+5%
Vacancia proyectada a 12 meses	**3%**	**4%**	**5%**	**6%**	**7,6%**	**10%**
	baja fuerte	*baja*	*ajuste leve*	*renta actual*	*ajuste leve*	*sube*

Los porcentajes de la fila son parámetros — se pueden pedir en los pasos que el cliente necesite (1%, 2%, 5%, 10%, u otro).

En este ejemplo, cada 1% de alza de renta por sobre el valor actual mueve la vacancia proyectada en torno a **+0,8 puntos porcentuales**; cada 1% de baja, en torno a **−0,8 puntos porcentuales**. Es el mismo tipo de relación que hoy se estima de forma intuitiva, pero calculada por edificio y submercado con datos Buildings + modelo territorial Neuren.

Termografía de elasticidad por zona — sector oriente (ejemplo)

Así se vería la elasticidad de cada submercado en un mapa: límites comunales reales del sector oriente de Santiago, con una capa de calor que muestra zonas más sensibles al precio en un color y zonas más rígidas en otro, y el edificio evaluado marcado como un punto. La cartografía es real (límites comunales oficiales de la Región Metropolitana); la capa de elasticidad es ilustrativa — Buildings no nos ha entregado aún el desglose de vacancia/precio por submercado necesario para calcularla con datos reales, y esa capa se reemplaza directamente cuando esté disponible.



Elasticidad por zona (capa ilustrativa): morado oscuro = baja, mercado rígido con pricing power; violeta = media; coral = alta, mercado sensible al precio. El punto blanco marca el edificio evaluado en Nueva Las Condes.

Comparables del submercado (ejemplo)

EDIFICIO	RENTA USD/M²	VACANCIA ACTUAL	VACANCIA PROY. 12M
Edificio evaluado	0,54	6%	**6%**
Comparable A	0,61	9%	11%
Comparable B	0,58	7%	7%
Comparable C	0,67	13%	17%

Recomendación (ejemplo)

Con renta actual bajo el punto de equilibrio del submercado, un alza de precio de hasta 2% mueve la vacancia proyectada de forma leve (de 6% a 7,6%); subir 5% o más la lleva a terreno de riesgo (10%). Se sugiere un ajuste escalonado dentro del rango de 1–2% por trimestre, monitoreando vacancia contra el comparable set.

Metodología

Data de mercado (stock, precios, vacancia, submercados) provista por Buildings. Modelo de elasticidad y clustering territorial a nivel de manzana desarrollado por Neuren. El contexto de mercado de este documento usa la serie trimestral real de Buildings para oficinas RM; el edificio, los escenarios paramétricos y la termografía por zona son un ejemplo de formato — un informe real se calibra con la serie histórica y comparables verificados del activo y submercado del cliente.

Glosario de términos

Definiciones breves de los términos técnicos usados en este informe.

Elasticidad precio–vacancia — Cuánto cambia la vacancia cuando cambia el precio. Elasticidad alta: el edificio pierde ocupación rápido si sube la renta; baja: el mercado es rígido y tolera ajustes.

Vacancia proyectada a 12 meses — Vacancia esperada dentro de un año para cada escenario de cambio de precio.

Punto porcentual (pp) — Diferencia absoluta entre dos porcentajes; de 6% a 7,6% son +1,6 pp.

Submercado — Zona con dinámica propia de oferta y demanda; aquí, Nueva Las Condes.

UF/m²/mes — Renta mensual expresada en Unidades de Fomento por metro cuadrado.

Comparable (comparable set) — Grupo de edificios similares y cercanos contra los que se mide el edificio evaluado.

Punto de equilibrio del submercado — Nivel de renta en que el mercado absorbe la oferta sin subir ni bajar su vacancia.

Termografía de elasticidad — Mapa de calor que muestra qué zonas son más sensibles al precio y cuáles más rígidas.

Pricing power — Capacidad de un activo para sostener o subir su renta sin perder arrendatarios.

Clustering territorial — Agrupación de zonas con comportamiento similar, hecha a nivel de manzana.