SOLUCIONES · MERCADO CRE — REPORTE TIPO (EJEMPLO)

Recomendación de Mix Oficinas/Bodegas

Ejemplo de salida del modelo — asignación óptima de superficie entre oficinas y bodegas para un desarrollo o portafolio, combinando demanda real con una recomendación ilustrativa.

ACTIVO (EJEMPLO)	PREPARADO PARA	FECHA
Lote mixto — Renca	**[Cliente ejemplo]**	**[Trimestre ejemplo]**

Este documento incluye datos reales y ficticios.

Dato real Buildings: la serie de vacancia y precio de oficinas RM 4T 2021–4T 2025 de este documento es real.

Dato ficticio / ejemplo: el terreno evaluado, los escenarios de mix, la superficie, renta y absorción esperada por uso son ilustrativos. El modelo real se calibra con la zonificación, cabida y demanda verificada del activo del cliente.

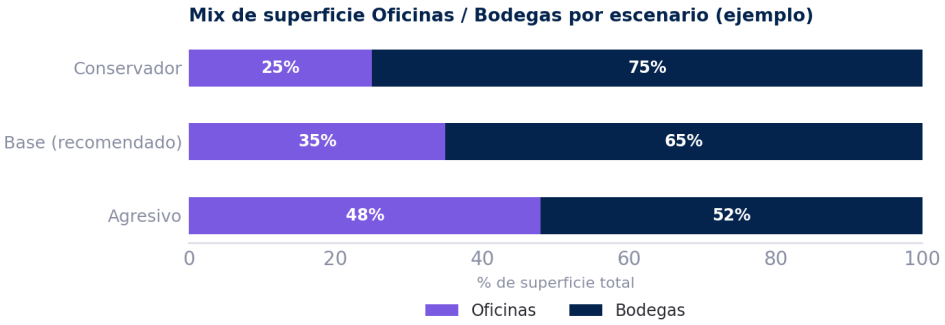
Contexto de mercado

Oficinas y bodegas en la Región Metropolitana están en momentos distintos del ciclo: la vacancia de oficinas subió de **1,7% a 6,4%** entre el 4T 2021 y el 4T 2025, mientras la demanda de bodegas se ha sostenido con el crecimiento de e-commerce y 3PL en el eje norte-poniente.

Un terreno o activo con zonificación mixta puede capturar lo mejor de ambos ciclos si se asigna la superficie correctamente — esa es la pregunta que responde este modelo.

¿Qué hace la Recomendación de Mix?

El modelo evalúa el terreno o portafolio evaluado contra la demanda proyectada de oficinas y bodegas en su submercado, y propone una asignación de superficie entre ambos usos que maximiza absorción esperada a 24 meses, bajo tres escenarios de apetito de riesgo.



Escenario base: 35% oficinas / 65% bodegas — el que el modelo recomienda para este ejemplo según absorción proyectada.

Supuestos por uso — escenario base (ejemplo)

USO	SUPERFICIE (M²)	RENTA ESPERADA	VACANCIA ESPERADA	ABSORCIÓN MENSUAL
Oficinas	8.750	0,36 UF/m²/mes	7%	180 m²/mes
Bodegas	16.250	0,19 UF/m²/mes	4%	420 m²/mes

¿Por qué este mix y no otro?

El escenario conservador (25/75) minimiza exposición a oficinas, pero deja absorción total más lenta; el agresivo (48/52) captura más valor si la vacancia de oficinas se revierte rápido, pero concentra más riesgo en el uso con ciclo más débil hoy.

El escenario base balancea ambos: suficiente bodega para absorción rápida y estable, con una porción de oficina que participa del eventual giro de ciclo sin comprometer el proyecto completo a ese supuesto.

Recomendación (ejemplo)

Para el terreno evaluado, el mix 35% oficinas / 65% bodegas ofrece el mejor balance entre velocidad de absorción y exposición al ciclo.

Se sugiere fasear el desarrollo: bodegas primero (menor tiempo de pre-leasing), oficinas en una segunda etapa condicionada a observar señales de estabilización de vacancia — como las que ya muestra el Predictor de Vacancia de Neuren.

Metodología

Series de vacancia y renta de oficinas y bodegas provistas por Buildings. Modelo de optimización de mix y absorción desarrollado por Neuren. El contexto de mercado de oficinas de este documento usa la serie trimestral real de Buildings; el terreno evaluado, los escenarios de mix y los supuestos de absorción por uso son un ejemplo de formato — un informe real se calibra con la zonificación, cabida y demanda verificada del activo del cliente.

Glosario de términos

Definiciones breves de los términos técnicos usados en este informe.

Mix oficinas/bodegas — Proporción de la superficie de un desarrollo o portafolio destinada a cada uso; 35/65 significa 35% oficinas y 65% bodegas.

Absorción mensual — Metros cuadrados que se espera arrendar cada mes.

Vacancia esperada — Porcentaje de superficie que se proyecta sin arrendar para cada uso.

Escenarios base, conservador y agresivo — Tres mezclas posibles según el apetito de riesgo: el conservador reduce exposición a oficinas; el agresivo la aumenta buscando más valor.

Apetito de riesgo — Nivel de incertidumbre que el inversionista está dispuesto a asumir a cambio de mayor retorno.

Pre-leasing — Arriendo comprometido antes de terminar la construcción; reduce el riesgo de nacer vacío.

Faseo (fasear) — Desarrollar el proyecto por etapas, no todo a la vez.

Zonificación y cabida — Usos permitidos en el terreno y superficie máxima que se puede construir.

3PL — Operador logístico que presta servicios de almacenaje y distribución a terceros.

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