SOLUCIONES · MERCADO CRE — REPORTE TIPO (EJEMPLO)

Predictor de Vacancia de Oficinas

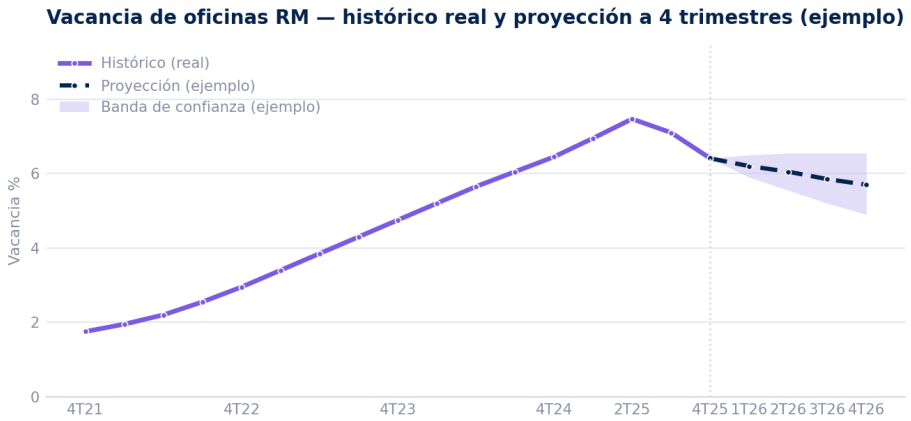
Ejemplo de salida del modelo — proyección trimestral con bandas de confianza, combinando series reales con escenarios ilustrativos.

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

Este documento incluye datos reales y ficticios.
Dato real Buildings: la serie histórica de vacancia de oficinas RM 4T 2021–4T 2025 de este documento es real.
Dato ficticio / ejemplo: la proyección 1T26–4T26, las bandas de confianza, las variables del modelo y sus pesos, y la alerta son ilustrativos. 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 peak de 7,5% en el 2T 2025 y una primera caída en los dos trimestres siguientes. Ese cambio de pendiente — el primero desde el inicio del ciclo de entrada de nuevo stock — es la señal que el predictor usa como punto de partida.



Fuente histórico: Buildings, serie trimestral oficinas Región Metropolitana, 4T 2021–4T 2025. Proyección 1T26–4T26: ejemplo ilustrativo del formato de salida.

¿Qué dice el predictor?

El modelo proyecta la vacancia trimestral a 4 trimestres con una banda de confianza que se amplía mientras más lejos está el trimestre proyectado, igual que cualquier pronóstico serio: no es una cifra única, es un rango con un punto medio.

TRIMESTRE	ESCENARIO BAJO	PROYECCIÓN CENTRAL	ESCENARIO ALTO
1T26 (ejemplo)	5,9%	6,2%	6,5%
2T26 (ejemplo)	5,6%	6,1%	6,6%
3T26 (ejemplo)	5,2%	5,9%	6,6%

TRIMESTRE	ESCENARIO BAJO	PROYECCIÓN CENTRAL	ESCENARIO ALTO
4T26 (ejemplo)	4,9%	5,7%	6,6%

En este ejemplo el modelo anticipa una **estabilización gradual de la vacancia** durante 2026, consistente con la caída de entregas de nuevo stock proyectada para el submercado evaluado. El real se calibra edificio por edificio y submercado por submercado, no a nivel RM agregado como en este ejemplo.

Variables que mueve el modelo (ejemplo)

La proyección combina series de Buildings con el modelo territorial de Neuren. Las variables con mayor peso relativo en este ejemplo:

VARIABLE	PESO RELATIVO	DIRECCIÓN ACTUAL
Stock nuevo entrante (m² en pipeline)	35%	A la baja
Absorción neta trimestral	28%	Mejorando
Precio promedio solicitado	20%	Estable
Actividad de arriendo (cotizaciones activas)	17%	Al alza

Alertas (ejemplo)

Zona de vigilancia: si el stock nuevo entrante supera lo proyectado en más de 15%, la banda alta (6,5%–6,6%) pasa a ser el escenario base.

Recomendación (ejemplo)

Con la vacancia mostrando su primer quiebre de tendencia en el ciclo, este es un punto de entrada razonable para revisar supuestos de absorción en el underwriting de activos en el submercado evaluado — antes de que el mercado general confirme el giro.

Metodología

Serie histórica de vacancia y stock provista por Buildings. Modelo de proyección y bandas de confianza desarrollado por Neuren sobre variables de oferta, absorción y precio. El histórico de este documento es la serie real RM para oficinas; la proyección trimestral, las variables y sus pesos son un ejemplo de formato — un informe real se calibra con series y pipeline de obra verificados del submercado del cliente.

Glosario de términos

Definiciones breves de los términos técnicos usados en este informe.

Predictor de vacancia — Modelo que proyecta la vacancia de los próximos trimestres a partir de oferta, absorción y precios.

Vacancia — Porcentaje de la superficie disponible que está desocupada y sin arrendar.

Banda de confianza — Rango dentro del cual se espera que caiga la vacancia; se ensancha mientras más lejano es el trimestre proyectado.

Escenario bajo / central / alto — Tres trayectorias posibles: la favorable, la más probable y la desfavorable.

Stock nuevo entrante (pipeline) — Superficie en construcción o proyectada que se sumará al mercado y presiona la vacancia al alza.

Absorción neta — Metros cuadrados que el mercado ocupa en un período, descontando los que se desocupan.

Peso relativo — Importancia de cada variable en la proyección, expresada en porcentaje.

Cotizaciones activas — Consultas de arriendo en curso; señal temprana de demanda.

Underwriting — Evaluación de riesgo y retorno que se hace antes de invertir o financiar un activo.

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