

OFICINAS SANTIAGO

Indicadores económicos

	Q1 17	Q1 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo (Q4)	6,4	6,7	▲
Variación PIB (Q4)	3,2%	3,6%	▲
IPC (% var. acum. 12 meses)	2,2	2,0	▼

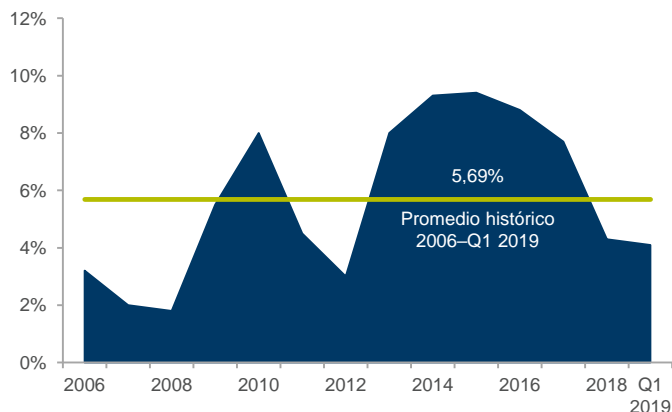
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q1 18	Q1 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	6,5%	4,1%	▼
En construcción (m2)	118.130	149.340	▲
Precio de arriendo pedido (USD/m2/mes)	24,1	21,9	▼
Precio de arriendo pedido (UF/m2/mes)	0,53	0,54	▲

Absorción neta (m²) / Nueva oferta (m²) / Vacancia (%) (Clase A)



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

Durante el año 2018, la actividad económica creció 4,0%; cerrando el año con un crecimiento de 3,6% en el cuarto trimestre. Todas las actividades exhibieron cifras positivas, siendo la minería del cobre una de las actividades que más incidió en el crecimiento del PIB. Asimismo, destaca la recuperación de los servicios empresariales y la construcción, que revirtieron la tendencia a la baja del año anterior.

Desde la perspectiva del gasto, el PIB se vio impulsado por la demanda interna (+4,7%) en 2018; el consumo de los hogares y la formación bruta de capital fijo explican este resultado.

Esto representa una mejora sustancial respecto a los cuatro años previos. No obstante, la aceleración económica que se inició en el segundo semestre de 2017 no se sostuvo al mismo ritmo después del primer semestre de 2018.

Por su parte, la tasa de desocupación fue de 6,7% y registró una baja variación (+0,6%) anual en el incremento de la fuerza de trabajo, que fue levemente superior al de los ocupados (0,5%).

En marzo de 2019, el Índice de Precios al Consumidor anotó una variación mensual de 0,5%, acumulando un alza del 2% anual. La inflación podría reactivarse si repercute la devaluación reciente del peso en los precios de los bienes importados y se mantiene el dinamismo de la demanda interna.

Desde el gobierno prevén un panorama económico optimista y esperan que en 2019 la economía crezca en un rango entre 3 y 4%, empujada por la recuperación de la inversión, en medio de un entorno externo incierto y una creación de empleo poco dinámica.

En el mercado internacional persiste la incertidumbre sobre la resolución del conflicto entre Estados Unidos – China y del Brexit, lo que se traduce en un aumento de volatilidad en el mercado financiero siendo afectados principalmente los mercados desarrollados frente a los emergentes.

Visión del Mercado

La incertidumbre respecto a la entrega de recepción final de algunos edificios como las Torres Costanera 2 y 4, junto con la escasa oferta en el mercado, han provocado que la vacancia se acerca a su mínimo histórico, descendiendo hasta 4,1% para oficinas Premium. Como resultado, la superficie disponible se redujo un 38% respecto del mismo período de 2018, motivada por la escasa producción de nuevos edificios.

El primer trimestre del año muestra una baja absorción neta, que se explica porque la cantidad de metros cuadrados que se liberaron al mercado fueron tomados en tiempo récord, es decir dentro del mismo trimestre.

En cuanto a la superficie tomada, en el primer trimestre de 2019 alcanzó los 26.790 m², en línea con el promedio trimestral de los últimos años. El Golf fue el submercado que reunió el mayor volumen de transacciones, con el 43% de la superficie arrendada en el trimestre.

Entre los principales ocupantes destacan las empresas de Coworking que arrendaron 5.610 m² en el submercado Apoquindo, de servicios financieros con 3.215 m² en Santiago Centro y de seguros y servicios médicos en Providencia con 1.054 m².

Por submercados, la superficie disponible se concentró en un 51% en El Golf, a pesar de ellos la tasa de vacancia se mantiene en 4,6%, levemente por encima de la media del mercado.

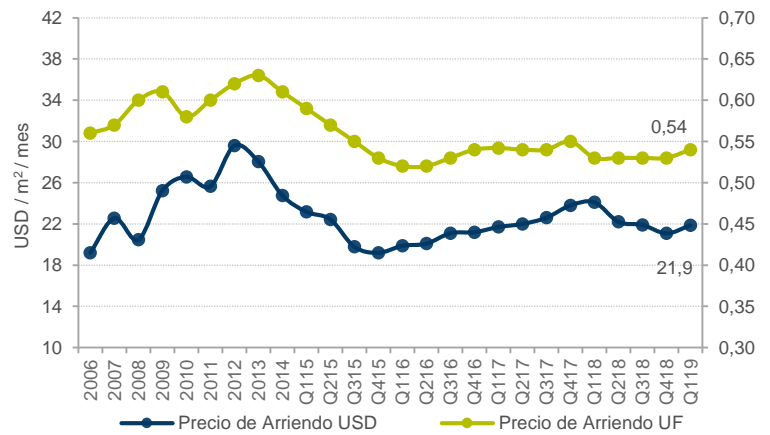
LA VACANCIA CONTINUA SU TENDENCIA A LA BAJA EN UN CONTEXTO DE ESCASA PRODUCCIÓN

Los precios de arriendo continúan mostrando cierta inelasticidad frente a la tendencia descendente de la vacancia. Al respecto, se observa un acotado aumento de la renta ya que son otras las condiciones contratadas que cambian, como acortar los meses de gracia, encarecer el financiamiento y restringir la flexibilidad de salida. También se reduce el margen de negociación entre el precio de cierre y el precio de lista.

Los valores de oficinas clase A, medidos en dólares muestran un ascenso de 3,6% respecto del trimestre anterior, como resultado de la apreciación del Dólar frente a la moneda chilena; llegando a 21,9 USD/m²/mes, mientras que en UF el valor de las rentas ponderadas subieron hasta 0,54 UF/m²/mes durante el mismo período. Los submercados El Golf y Nueva Las Condes registran el precio de arriendo más alto, con 0,58 y 0,57 UF/m²/mes, respectivamente.

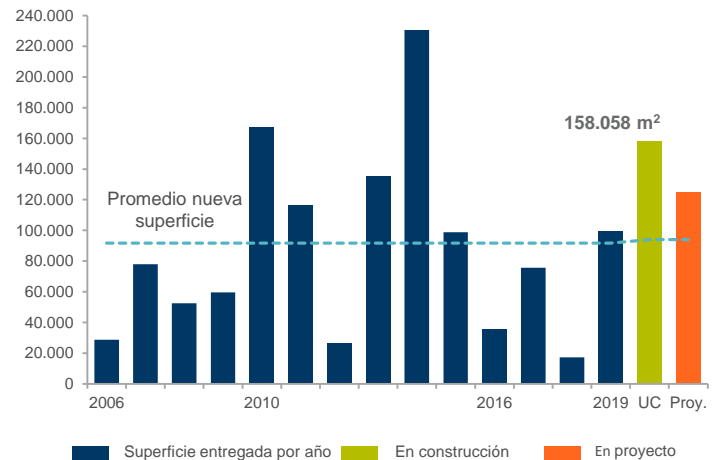
Precio de arriendo pedido UF/m²/mes vs. USD/m²/mes

EL PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO EN USD ASCENDIÓ UN 3,6% POR LA DEPRECIACIÓN DEL PESO CHILENO FRENTE AL DÓLAR



Superficie entregada por año (m²) / Superficie proyectada (m²)

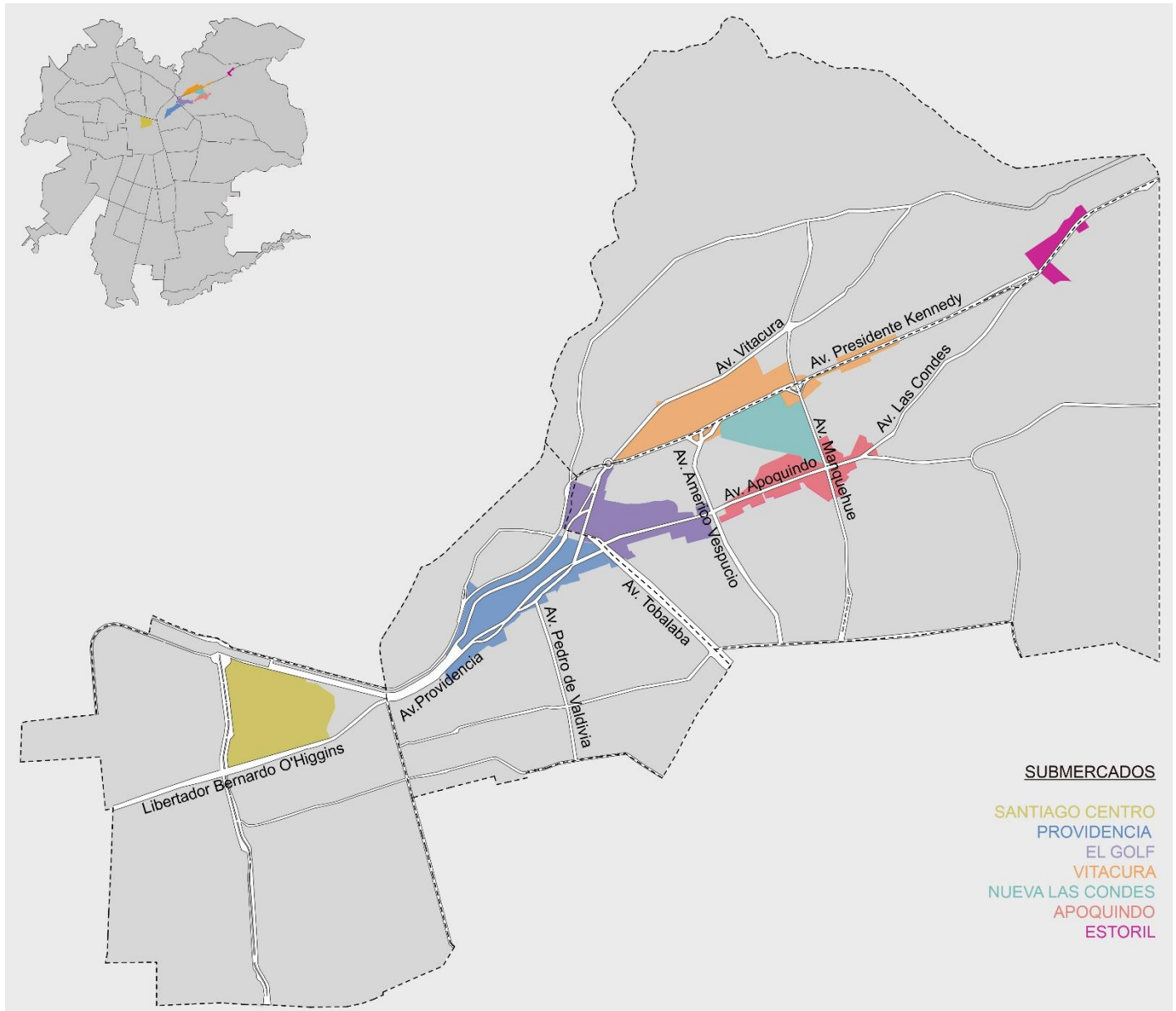
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 2,5% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M2)	RATIO DE VACANCIA (%)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (UF/M2/MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/M2/MES)	EN CONSTRUCCION (M2)
Las Condes	1.360.310	49.577	3,6	0,56	22,66	69.340
- El Golf	760.438	34.931	4,6	0,58	23,47	35.404
- Nueva Las Condes	371.468	7.358	2,0	0,57	23,07	33.936
- Apoquindo	197.595	3.482	1,8	0,55	22,26	-
- Estoril	30.809	3.806	12,4	0,42	17,00	-
Santiago Centro	195.598	2.849	1,5	0,45	18,21	-
Providencia	69.535	12.616	18,1	0,48	19,43	88.718
Vitacura	40.144	3.339	8,3	0,54	21,86	-
TOTAL SANTIAGO CLASE A	1.665.587	68.381	4,1	0,54	21,86	158.058

MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS

SANTIAGO / CHILE



La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajutable de acuerdo a la inflación del mes anterior. Su valor es determinado por el Banco Central de Chile de acuerdo al valor del Índice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE); su código ISO 4217 es CLF. Su valor al 28 de Marzo de 2019: 1 UF = CLP \$ 27.565,76 = USD \$40,47; 1 USD = CLP \$681,09

Cushman & Wakefield

Av. Apoquindo 3600, piso 17
Las Condes, Chile
www.cushmanwakefield.com

Para más información contacte con:

Gustavo Valenzuela,
Director de Brokerage
Tel: +56 2 2604 6800
Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com

Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield es una firma de servicios inmobiliarios líder a nivel mundial que ayuda a los clientes a transformar la forma de trabajar, comprar y vivir. Nuestros 43.000 empleados en más de 60 países ayudan a los inversores y ocupantes a optimizar el valor de sus bienes inmuebles mediante la combinación de nuestra perspectiva global y un profundo conocimiento local con una impresionante plataforma de soluciones de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales con ingresos 5 mil millones de Dólares a través de los servicios de alquileres, gestión de activos, mercados de capitales y servicios de facility (C & W Services), servicios para ocupante globales, inversión y gestión de activos (DTZ inversores), servicios de proyectos y desarrollo, representación inquilinos, valoración y asesoramiento. Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com o seguir @CushWake en Twitter.

Copyright © 2019 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.