

OFICINAS SANTIAGO

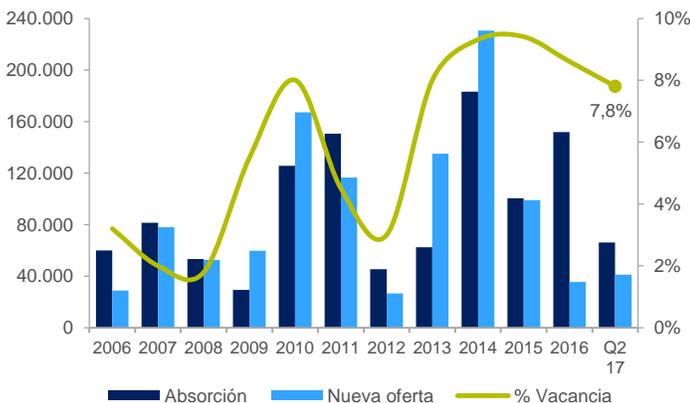
Indicadores económicos

	Q2 16	Q2 17	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo	6,9%	7,0%	■
Variación PIB	-0,3%	0,7%	▲
IPC (% var. acum. 12 meses)	4,2%	1,7%	▼

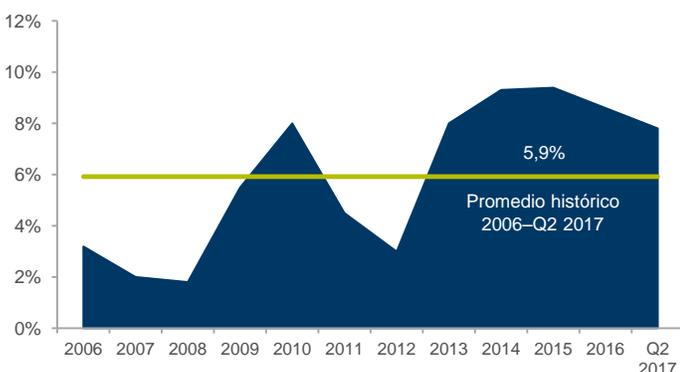
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q2 16	Q2 17	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	11,3%	7,8%	▼
En construcción (m <sup>2</sup> )	149.250	162.660	■
Precio de arriendo pedido (USD/m <sup>2</sup> /mes)	20,1	22,0	▲
Precio de arriendo pedido (UF/m <sup>2</sup> /mes)	0,52	0,54	■

Absorción neta (m<sup>2</sup>) / Nueva oferta (m<sup>2</sup>) / Vacancia (%) (Clase A)



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

El panorama económico permanece sin cambios y favorecido por la política monetaria expansiva, en un escenario que se apoya en la reducida tasa de inflación (IPC), que hasta Junio acumuló una variación anual del 1,7%, sustentado en un tipo de cambio que no muestra variaciones significativas hasta Junio de 2017.

En este contexto se espera el inicio de una recuperación económica moderada en el tiempo. El consumo privado ya comenzó a transitar una evolución positiva, mostrando un crecimiento en la demanda de bienes durables que compensa el desempeño más acotado de otros sectores económicos.

Sin embargo, la economía continúa influenciada por la menor actividad en el sector minero. En junio el Índice de Producción Minera presentó una disminución de 2,1% respecto al mes anterior, mostrando una baja interanual del 6,1%. Este descenso se debió a la menor actividad mostrada en la producción de cobre durante el mes de Junio, reduciéndose un 5,7% respecto al mismo mes del año anterior. Como resultado, el PIB cerró el primer trimestre con un alza moderada del 0,7%. Los pronósticos de Banco Central de Chile para 2017 proyectan un crecimiento económico que podría situarse en torno al 1-1,7%, cifra que es inferior a las alcanzadas en los años anteriores.

*Nota: el presente MarketBeat fue realizado previo al cambio de gabinete en los Ministerios de Economía y Hacienda del pasado 31 de agosto. Estamos en un periodo de asentamiento de ambos ministros, que ya tienen experiencia en los mismos cargos. Ambos toman desafíos relevantes como el nuevo presupuesto anual y la reforma al sistema de pensiones.*

Visión del Mercado

En el primer semestre del año el mercado consolidó una mejora en los indicadores. La producción de superficie continua ajustándose a la baja, reforzando el camino hacia indicadores más estables.

La demora en los trámites municipales para la recepción final de algunos edificios, impactaron reduciendo aún más la nueva oferta proyectada para Junio de 2017, lo que sumado al buen nivel de absorción de las nuevas superficies incorporadas, explica el retroceso que muestra la vacancia por tercer trimestre consecutivo.

A corto plazo se espera un descenso generalizado de la vacancia, aunque esta situación varía por submercado, dado los distintos volúmenes de producción registrados en cada uno.

Además del buen desempeño de los nuevos edificios, también se observa una mejora en el cierre de contratos, y un aumento en el número de consultas que podrían derivar en futuros arriendos.

Por submercados destaca la incorporación del edificio Nueva Santa María que aportó 22.900 m<sup>2</sup> de superficie Clase A al corredor Providencia, lo que hizo elevar la vacancia desde el 10,5% hasta el 30,1%. En Vitacura la oferta se incrementó en 8.000 m<sup>2</sup> con el nuevo edificio Patio Alonso de Córdova, dejando una vacancia de 9,4%. Se espera a corto plazo el ingreso de una nueva etapa del complejo Costanera Center (30.000 m<sup>2</sup>), lo que hace prever un futuro incremento del índice de vacancia en el corredor Providencia.

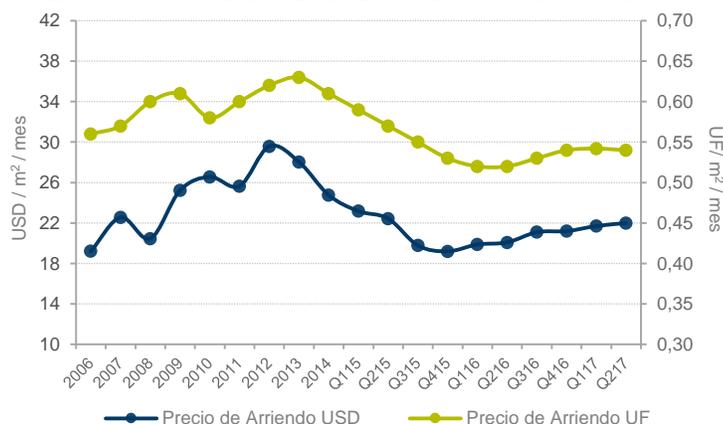
Respecto de la demanda, la mayor parte de la superficie tomada fue en el submercado Nueva las Condes, y en el corredor Apoquindo.

### MEJORA DE LOS INDICADORES DE ABSORCIÓN MOTIVADA POR EL BUEN DESEMPEÑO DE NUEVOS EDIFICIOS CLASE A

Los valores de arriendo de oficinas A, medidos en UF, permanecen estables, mientras que en dólares registraron un leve incremento (+1,4%) como resultado de la apreciación del peso chileno frente a la moneda estadounidense. El corredor Apoquindo continúa su revalorización impulsada por el retroceso de la vacancia, que ha terminado por presionar al alza el precio de renta hasta 0,53 UF/m<sup>2</sup>/mes (+7,7%). En Vitacura se observó un crecimiento en los valores de renta (+7,0%), en parte motivado por el ingreso de nueva superficie a precios más elevados que el resto del stock disponible en el submercado.

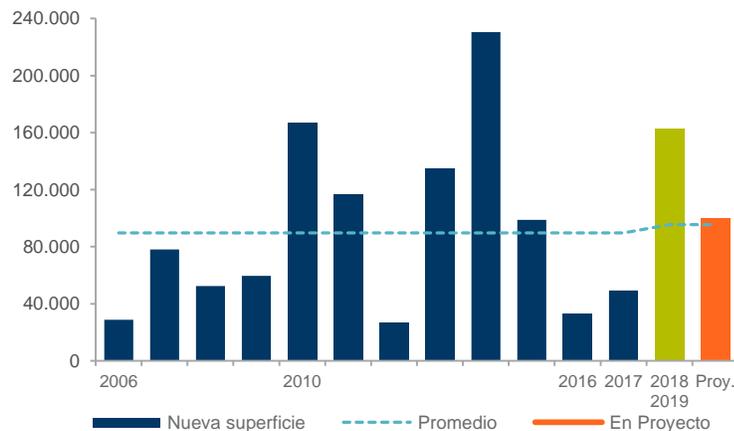
#### Precio de arriendo pedido UF/m<sup>2</sup>/mes vs. USD/m<sup>2</sup>/mes

EL PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO EN UF SE MANTIENE SIN CAMBIOS



#### Superficie entregada por año (m<sup>2</sup>) / Superficie proyectada (m<sup>2</sup>)

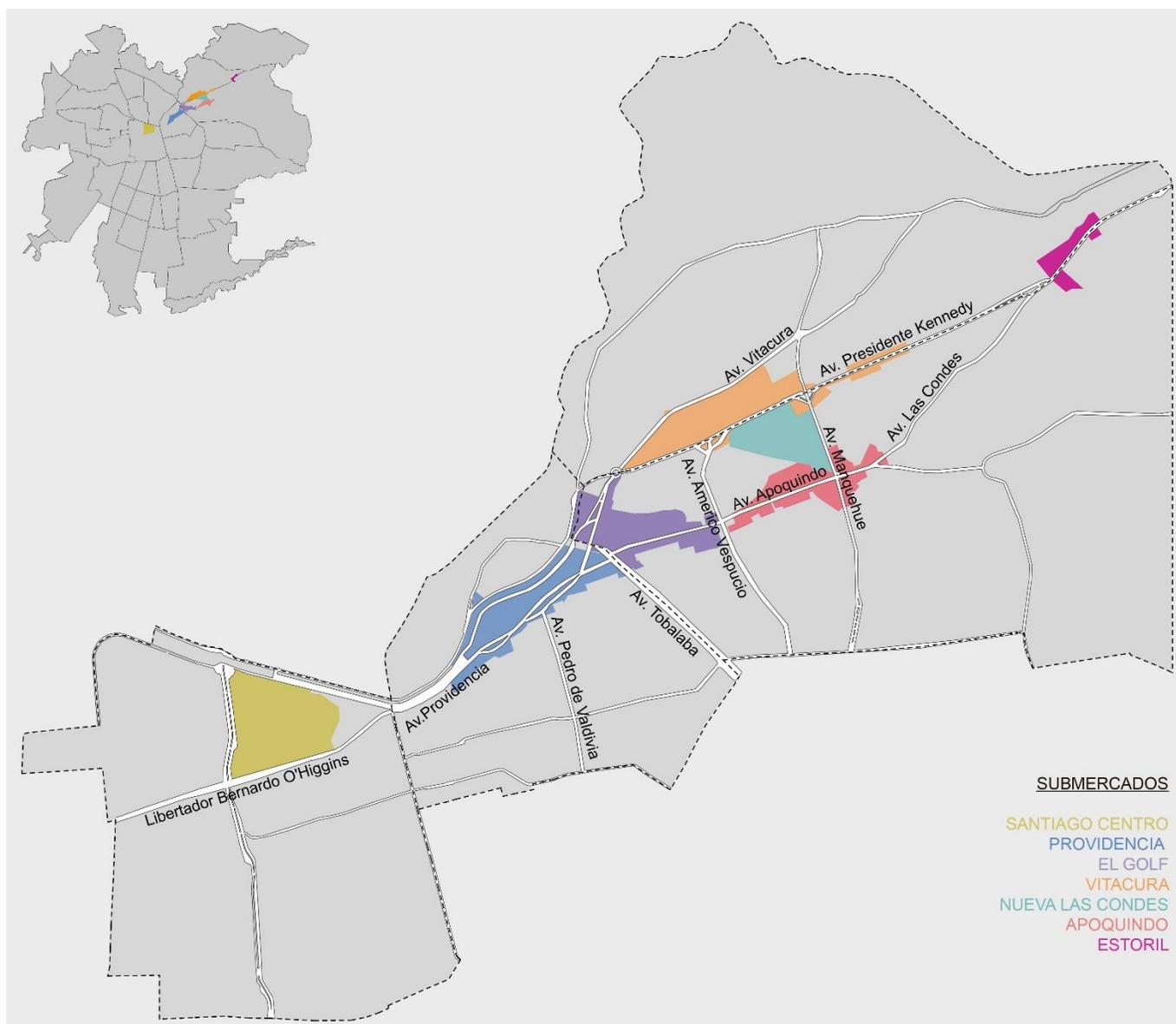
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 6,6% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (UF/M <sup>2</sup> /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/M <sup>2</sup> /MES)	EN CONSTRUCCION (M <sup>2</sup> )
<b>Las Condes</b>	<b>1.353.156</b>	<b>77.576</b>	<b>5,7</b>	<b>0,51</b>	<b>20,9</b>	<b>68.440</b>
- El Golf	771.043	37.598	4,9	0,58	23,9	35.400
- Nueva Las Condes	379.547	13.610	3,6	0,55	22,6	6.800
- Apoquindo	172.271	16.850	9,8	0,53	21,5	26.240
- Estoril	30.295	9.518	31,4	0,38	15,7	-
<b>Santiago Centro</b>	<b>198.823</b>	<b>28.285</b>	<b>14,2</b>	<b>0,43</b>	<b>17,6</b>	<b>-</b>
<b>Providencia</b>	<b>66.227</b>	<b>19.923</b>	<b>30,1</b>	<b>0,54</b>	<b>22,0</b>	<b>79.960</b>
<b>Vitacura</b>	<b>36.969</b>	<b>3.285</b>	<b>9,4</b>	<b>0,55</b>	<b>22,3</b>	<b>14.260</b>
<b>TOTAL SANTIAGO CLASE A</b>	<b>1.653.175</b>	<b>129.069</b>	<b>7,8</b>	<b>0,54</b>	<b>22,0</b>	<b>162.660</b>

**MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS**

SANTIAGO / CHILE



UF\* : La Unidad de Fomento (UF) es una unidad de cuenta usada en Chile, reavisada de acuerdo a la inflación. Su código ISO 4217 es CLF. Es una forma de determinar el costo de la construcción, valor de la vivienda y las hipotecas tanto para el sector público como para el privado. Siempre se ajusta al alza diariamente.  
 Datos al 31 de Julio de 2017: 1 UF = CLP \$26.597,33 = USD \$40,82 ; 1 USD = CLP \$651,58.

Cushman & Wakefield  
 Av. Vitacura 2939, piso 10  
 Las Condes, Chile  
[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)

Para más información contacte con:  
 Luis Felipe Bravo,  
 Director de Brokerage  
 Tel: +56 2 2431 5070  
 Cel: +56 99337 3878  
[Felipe.bravo@cushwake.com](mailto:Felipe.bravo@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 ocupantes 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](http://www.cushmanwakefield.com) o seguir @CushWake en Twitter.

Copyright © 2017 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.