

**OFICINAS SANTIAGO**

Indicadores económicos

	Q1 17	Q1 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo	6,4%	6,7%	■
Variación PIB (Q4)	0,3%	0,6%	▲
IPC (% var. acum. 12 meses)	2,7%	1,8%	▼

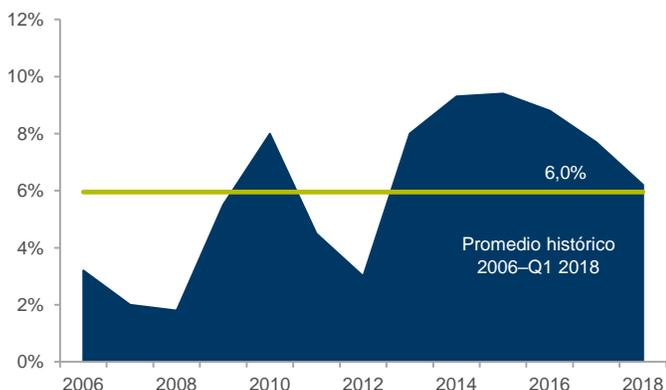
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q1 17	Q1 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	8,3%	6,2%	▼
En construcción (m2)	111.250	118.130	▼
Precio de arriendo pedido (USD/m2/mes)	22,0	24,1	▲
Precio de arriendo pedido (UF/m2/mes)	0,55	0,53	■

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



**Panorama económico**

El año 2018 se inició con una moderada reactivación económica motivada por la combinación de una menor incertidumbre política interna después de las elecciones presidenciales y un panorama económico internacional más favorable, dejando atrás un año económicamente plano.

El PIB del cuarto trimestre cerró con un crecimiento del 0,6%, mientras que el crecimiento anual fue del 1,5%. Nuevamente destaca la recuperación de la actividad minera. En febrero de 2018 el Índice de Producción Minera presentó un incremento interanual del 17%, lo que responde al aumento de la actividad asociada a la extracción del cobre.

El Banco Central ha reafirmado su compromiso con el crecimiento económico y no descarta un reforzamiento del carácter expansivo de la política monetaria, en un contexto de relativa quietud económica y baja inflación.

En lo que respecta al sector inmobiliario, a inicios de marzo la Superintendencia de Pensiones (SP) lanzó una segunda consulta pública de una nueva normativa de régimen de inversiones que podría dinamizar la participación de las AFP (Administradoras de Fondos de Pensiones) en los fondos de renta inmobiliaria. La norma dice que el fondo de renta tendrá que tener al menos el 95% invertido en acciones o deuda de sociedades cerradas, que a su vez, tengan un 95% en contratos de leasing o en bienes raíces para la renta no habitacional.

La trascendencia de esta normativa tendrá un impacto positivo sobre el mercado de propiedades no residenciales, ya que los fondos de renta inmobiliaria que buscaban financiamiento para sus proyectos, podrían tener un nuevo flujo de inversiones desde las AFP para poder continuar con desarrollos propios de este tipo.

**Visión del Mercado**

Las expectativas que generan un mejor pronóstico económico, sumado al ingreso de las AFP al negocio de renta, impulsarán el dinamismo en el mercado de oficinas. Durante el primer trimestre de 2018 la demanda absorbió 40.500 m<sup>2</sup>, cifra que representa el 47,6% de la absorción neta acumulada del año anterior. Si la demanda continúa replicando este ritmo de crecimiento es previsible que a corto plazo el mercado presente escasez de espacios de oficinas clase A.

Al inicio de 2018 la superficie disponible descendió un 18,2% respecto del trimestre anterior y se encuentra distribuida en 67 edificios. La distribución de metros cuadrados disponibles por edificio es de 1.648 m<sup>2</sup>, cifra que es relativamente baja para realizar grandes movimientos corporativos.

El contexto de oferta acotada no mejora si se considera que la producción de nuevos edificios se encuentra por debajo del promedio de los últimos cinco años, y además es lenta, lo que podría derivar en un mercado sub-ofertado a corto plazo. Se estima que en 2018 podrían entrar al mercado 82.700 m<sup>2</sup>, de los cuales el 92% corresponde a las torres Costanera Center, ya construidas pero aún pendientes de obtener el permiso de recepción municipal definitiva para ser ofrecidas al mercado.

El año inició con dos nuevos proyectos situados en el submercado Apoquindo. El primero proyecta la construcción de dos torres de oficinas de 33.000 m<sup>2</sup> y el segundo se emplazará en el cruce de Manquehue Norte y Apoquindo.

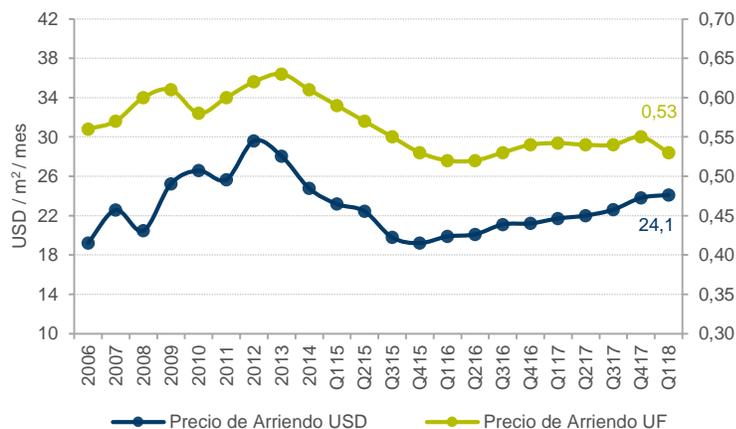
**EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2018 LA ABSORCIÓN NETA ALCANZÓ EL 47,6% DEL TOTAL ACUMULADO EN 2017**

La tasa de disponibilidad finalizó el primer trimestre en 6,2%. Las causas de la súbita baja de la vacancia en el mercado se deben no solo a la activa demanda, sino también al no ingreso de superficie recién construida. Por submercados, destaca la disminución de la tasa de vacancia en el Golf que cerró el trimestre en 3,7%, registrando un descenso del 1,9 puntos porcentuales respecto del trimestre anterior, mientras que en Nueva Las Condes el espacio disponible se redujo hasta el 2,9%.

Los valores de arriendo de oficinas clase A, medidos en UF, muestran una leve baja respecto al trimestre anterior, ponderando en promedio 5,4%. Providencia registra la mayor baja, de 0,55 a 0,51 UF/m<sup>2</sup>/mes, como resultado de la corrección del valor de mercado de algunos edificios que han ajustado a la baja sus expectativas de ingresos. Por el contrario, Vitacura muestra por tercer trimestre consecutivo un incremento de 0,60 a 0,62 UF/M<sup>2</sup>/mes.

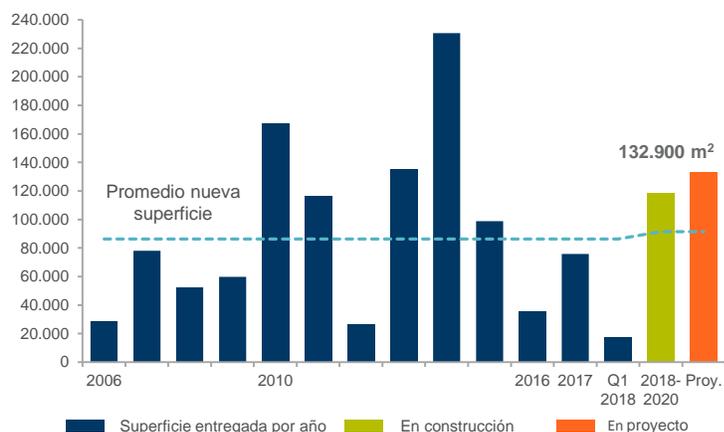
**Precio de arriendo pedido UF/m<sup>2</sup>/mes vs. USD/m<sup>2</sup>/mes**

EL PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO EN USD SE INCREMENTÓ 1,2% POR LA REVALORIZACIÓN DEL PESO CHILENO FRENTE AL DÓLAR



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

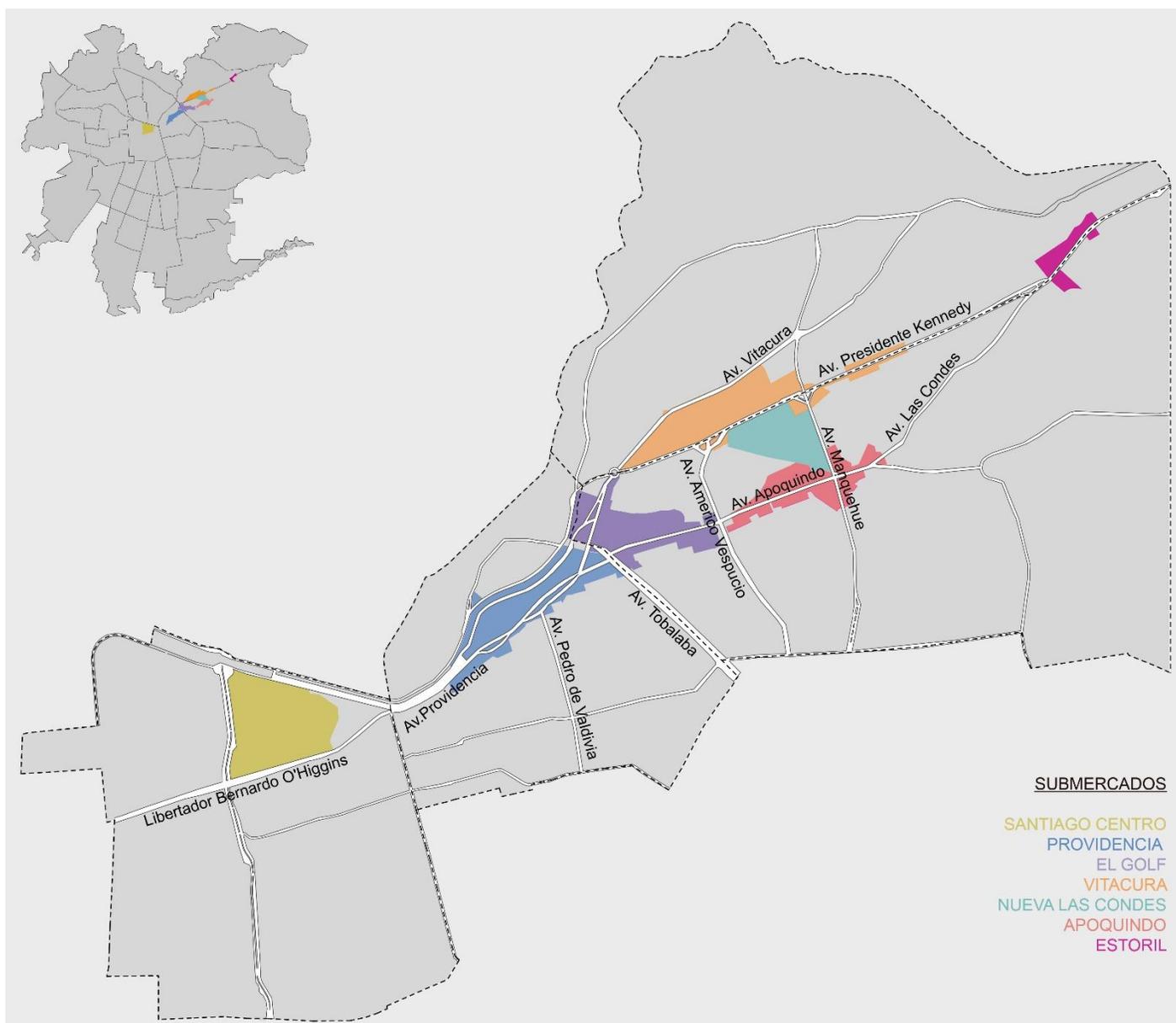
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 6,1% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



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	1.360.309	69.680	5,1	0,54	24,2	42.200
- El Golf	760.438	28.315	3,7	0,59	26,2	35.400
- Nueva Las Condes	371.468	10.644	2,9	0,57	25,2	6.800
- Apoquindo	197.594	21.242	10,8	0,53	23,5	-
- Estoril	30.809	9.479	30,8	0,41	18,3	-
Santiago Centro	195.598	8.579	4,4	0,45	20,5	-
Providencia	68.603	18.171	26,5	0,51	22,6	75.930
Vitacura	48.203	7.373	15,3	0,62	27,6	-
<b>TOTAL SANTIAGO CLASE A</b>	<b>1.672.713</b>	<b>103.803</b>	<b>6,2</b>	<b>0,53</b>	<b>24,1</b>	<b>118.130</b>

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 30 de marzo de 2018: 1 UF = CLP \$26.966,89 = USD \$44,55 ; 1 USD = CLP \$605,26.

Cushman & Wakefield

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

Para más información contacte con:

Luis Felipe Bravo,  
Director de Brokerage  
Tel: +56 2 2604 6124  
Cel: +56 99337 3878  
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 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](http://www.cushmanwakefield.com) o seguir @CushWake en Twitter.

Copyright © 2018 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.