

OFICINAS SANTIAGO

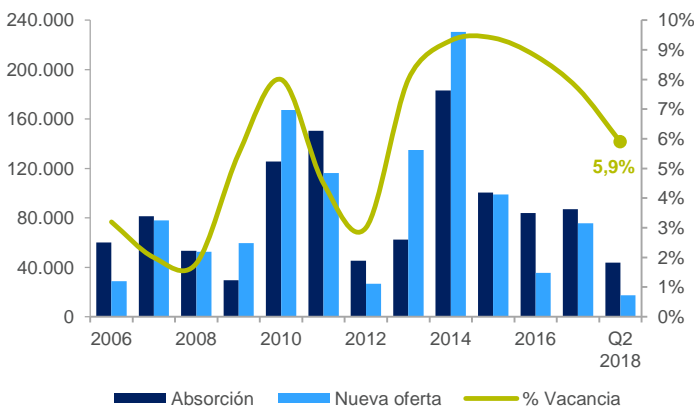
Indicadores económicos

	Q2 17	Q2 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo	7,0%	7,0%	■
Variación PIB (Q1)	-0,4%	4,2%	▲
IPC (% var. acum. 12 meses)	1,7%	2,5%	▲

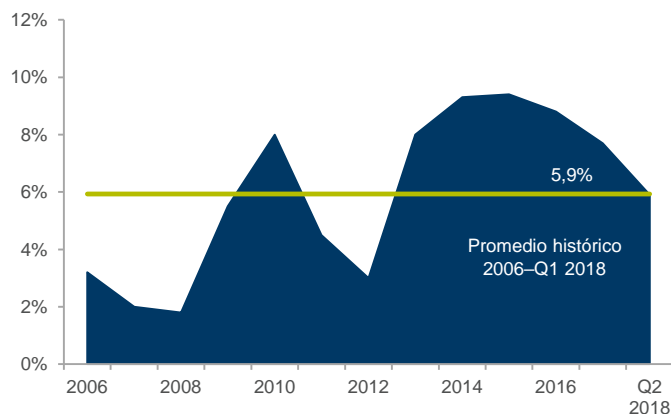
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q2 17	Q2 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	7,9%	5,9%	▼
En construcción (m2)	111.250	136.700	■
Precio de arriendo pedido (USD/m2/mes)	22,0	20,6	▼
Precio de arriendo pedido (UF/m2/mes)	0,54	0,53	■

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

La actividad económica vuelve a encaminarse hacia un mayor dinamismo. Durante el primer trimestre de 2018, la actividad económica (PIB) creció 4,2% con respecto a igual período de 2017, siguiendo con la tendencia alcista iniciada hace un año atrás.

Nuevamente destaca la recuperación de la actividad minera. En mayo el Índice de Producción Minera presentó un incremento interanual del 6,6%, impulsada por la extracción y procesamiento de cobre. Cabe destacar que parte de este crecimiento está beneficiado por una menor producción en el primer semestre de 2017, a causa de la huelga en la mina La Escondida, la mayor del mundo.

El Banco Central ha elevado sus previsiones de crecimiento para este año a un rango entre el 3,0% y el 4,0%. No obstante, el nuevo Gobierno anunció un plan de austeridad, con el objetivo de contener el déficit público, que podría restar empuje a este crecimiento.

El plan de recorte fiscal prevé un retroceso de 4.600 millones de dólares en gastos para el periodo 2018-2021, que se suma al recorte de 500 millones ya anunciado en marzo para las empresas públicas.

En el frente externo, la subida de los tipos de interés en EE.UU y el resultado de la depreciación del argentino peso que generó tensión en los mercados cambiarios latinoamericanos, impactó sobre el peso chileno, que ha perdido en el último trimestre el 6,6% frente al dólar, alcanzado su menor valor de los últimos cinco meses. Esta depreciación, aunque contribuye a mejorar la competitividad cambiaria del país, podría a futuro afectar negativamente la inflación.

Visión del Mercado

En el segundo trimestre del año el mercado de oficinas Premium estuvo caracterizado por una mayor actividad, lo que se tradujo en una mejora generalizada de los indicadores.

La reactivación de la demanda impulsó el incremento de la absorción, como consecuencia, la vacancia continuó reforzando su tendencia descendente. Esto sumado a la ausencia del ingreso de nueva superficie durante el trimestre, por el aplazamiento en la recepción final de algunos proyectos, dio como resultado el ajuste a la baja de la superficie disponible.

La producción actual de nuevos edificios se encuentra por debajo del promedio de los últimos cinco años mientras que los nuevos proyectos se encuentran en etapas iniciales de permisos de edificación, por lo que se espera su recepción al mercado en un plazo estimado de 4 años. El buen desempeño de la demanda en un contexto de escasa producción hace prever un mercado con oferta acotada.

La superficie en construcción alcanza los 136.700 m², de ellos el 58,5% corresponde las torres Costanera Center, y aunque ya están construidas aguardan el permiso de recepción municipal definitiva para ser ofrecidas al mercado, estimado para finales de 2018. Por su parte los proyectos contabilizan sólo 154.400m². Ambas cifras confirman un mercado futuro con escasez de nueva superficie.

LA DEMANDA SE FORTALECE EN UN MERCADO CON ACOTADA PRODUCCIÓN DE NUEVA SUPERFICIE

La tasa de disponibilidad finalizó el segundo trimestre en 5,9%, acumulando un descenso semestral de 1,7 p.p. En términos de superficie, se observó un descenso del 8,8% respecto del trimestre anterior.

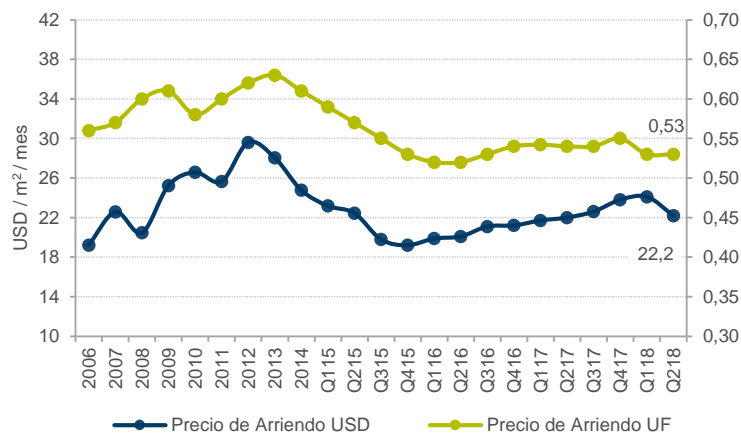
Por submercados, Santiago Centro redujo un 69,6% la superficie disponible, cerrando el trimestre con una vacancia del 1,3%, cifra que supuso un descenso de 3,1 puntos porcentuales respecto del período anterior; mientras que Providencia redujo la superficie disponible un 15,4% en el mismo período.

En cuanto a la superficie tomada, destaca Santiago Centro donde se arrendaron cerca de 6.000 m² y Nueva Las Condes donde se alquilaron 3.600 m². Los principales sectores que ocuparon superficie durante el trimestre fueron empresas que arriendan espacios de coworking, entidades gubernamentales y minería.

Los valores de arriendo de oficinas clase A, medidos en Dólares muestran un marcado descenso del 9,2% respecto del trimestre anterior producto de la depreciación del peso chileno frente al Dólar, mientras que en UF el valor de las rentas ponderadas se ha mantenido sin cambios.

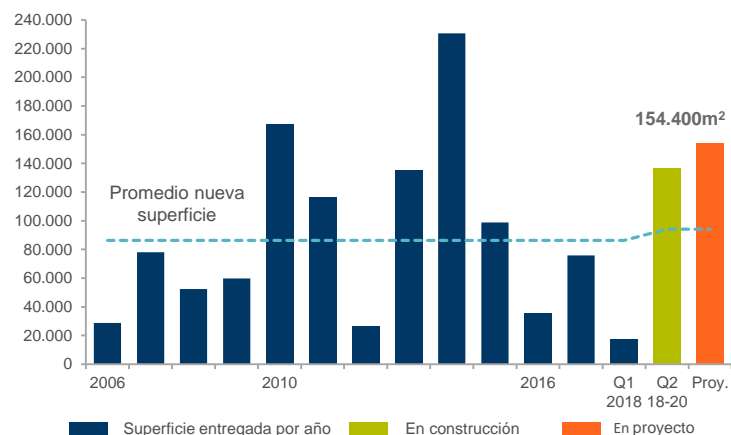
Precio de arriendo pedido UF/m²/mes vs. USD/m²/mes

EL PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO EN USD DESCENDIÓ UN 8,6% POR LA DEPRECIACIÓN DEL PESO CHILENO FRENTE AL DÓLAR



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

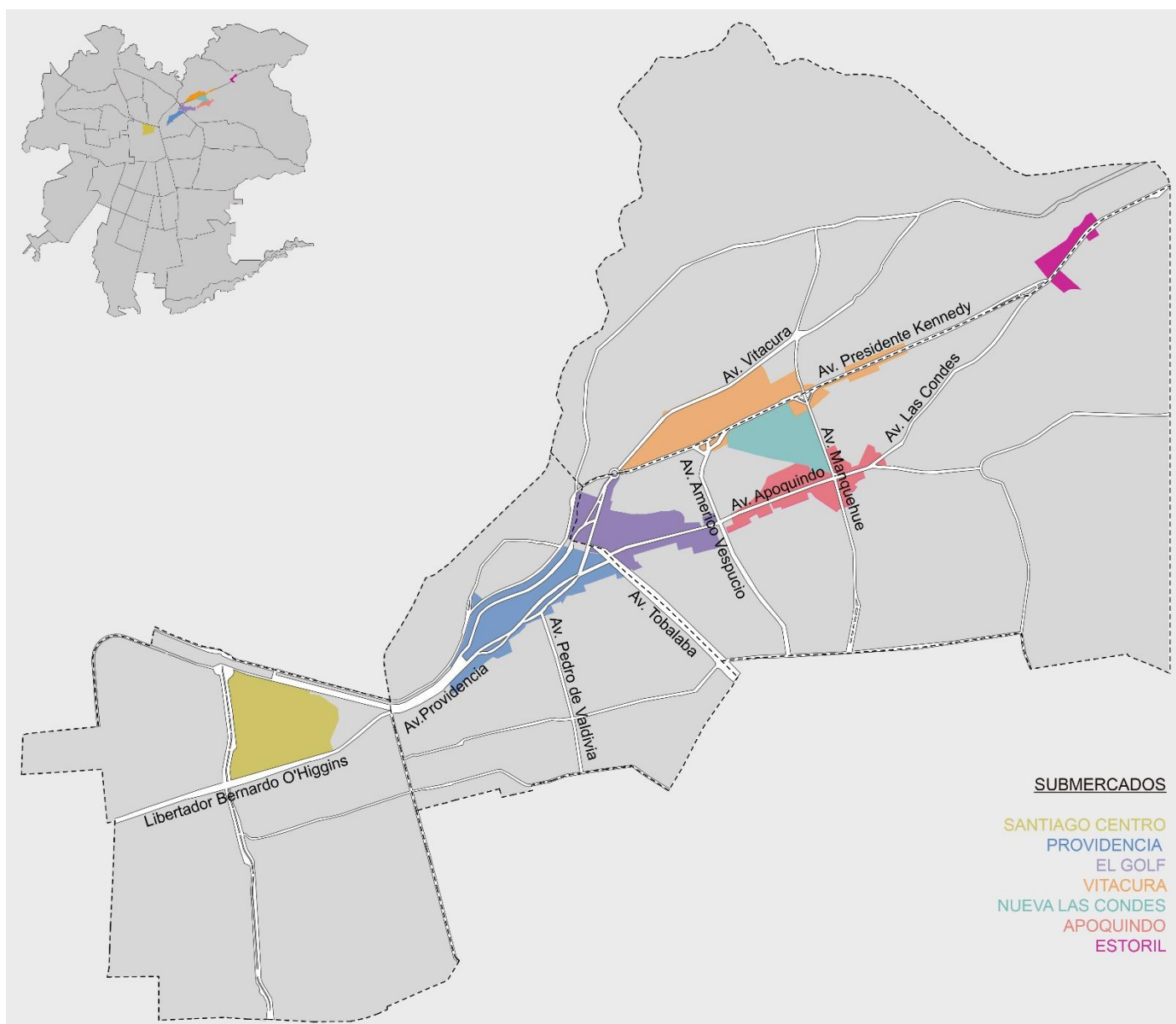
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 9,2% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



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	75.219	5,5	0,54	22,6	40.072
- El Golf	760.438	30.745	4,0	0,58	24,3	43.990
- Nueva Las Condes	371.468	7.173	1,9	0,56	23,5	12.700
- Apoquindo	197.595	27.340	13,8	0,53	22,2	-
- Estoril	30.809	9.961	32,3	0,41	17,2	-
Santiago Centro	195.598	2.606	1,3	0,43	18,0	-
Providencia	69.535	14.795	21,3	0,49	20,5	80.000
Vitacura	40.144	6.283	15,7	0,63	26,4	-
TOTAL SANTIAGO CLASE A	1.665.587	98.903	5,9	0,53	22,2	136.700

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 junio de 2018: 1 UF = CLP \$27.158.77 = USD \$41,91; 1 USD = CLP \$647,95.

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 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.