

OFICINAS SANTIAGO

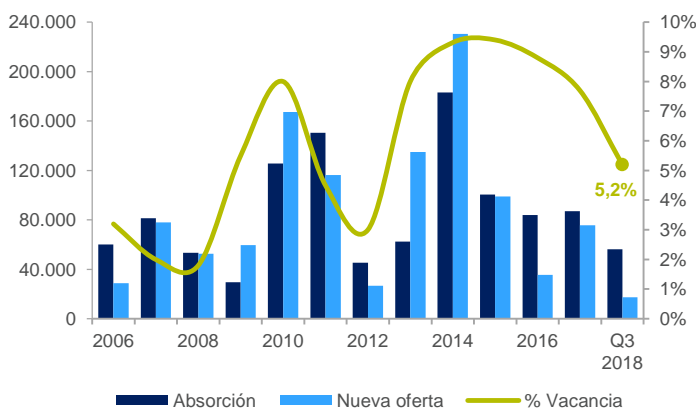
Indicadores económicos

	Q3 17	Q3 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo	6,7%	7,0%	▲
Variación PIB (Q2)	0,9%	5,3%	▼
IPC (% var. acum. 12 meses)	1,5%	3,1%	■

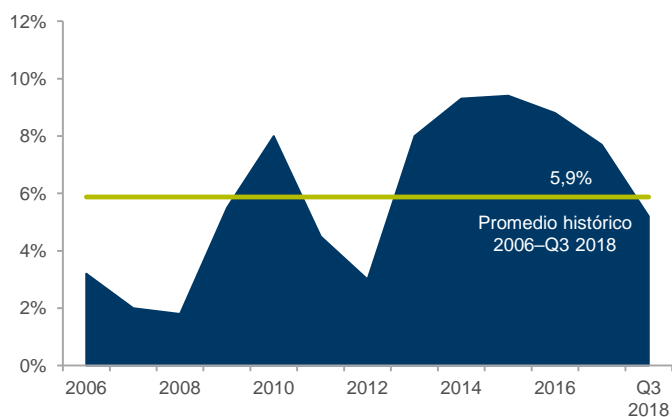
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q3 17	Q3 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	7,6%	5,2%	▼
En construcción (m2)	149.380	128.076	▲
Precio de arriendo pedido (USD/m2/mes)	22,6	21,9	■
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 (PIB) al cierre del segundo trimestre de 2018 muestra su alza más importante, con un crecimiento del 5,3% (Banco Central) respecto a igual período del año anterior, culminando un ciclo de aceleración que comenzó hace un año atrás.

Luego de este período la actividad económica modera su crecimiento. De acuerdo con la información preliminar del Banco Central, el índice mensual de actividad económica (IMACEC) de agosto creció 3,2%, respecto del mismo mes del año 2017.

En Agosto el Índice de Producción Minera presentó un retroceso interanual del 7,6%, debido a la baja en extracción y procesamiento de cobre, como resultado de una menor producción de cobre registrada en las principales empresas a causa de mantenimientos.

En cuanto a la tasa de desempleo, si bien continúa con su tendencia al alza desde diciembre de 2017, según datos del INE, el dato positivo es que existe un aumento en la categoría de empleo privado.

Respecto a la proyección de inflación del Banco Central, a corto plazo se revisa al alza, principalmente por un mayor dinamismo esperado en la demanda interna lo que sumado a la depreciación del peso chileno frente al dólar, acercará progresivamente la inflación hacia la meta del 3% fijada por la entidad financiera.

En el contexto externo se intensifican los riesgos globales, especialmente por el conflicto comercial entre EE.UU y China, dos de los principales socios comerciales de Chile, que han ocasionado una caída del precio de materias primas.

Sin embargo, de entre los países emergentes de la región, Chile presenta los mejores indicadores económicos en términos de crecimiento e inflación para enfrentar una situación de crisis global, a pesar de su grado de apertura hacia el mercado externo.

Visión del Mercado

Al cierre del tercer trimestre de 2018 el mercado de oficinas Premium muestra un mayor dinamismo. La demanda sostenida impulsó el incremento de la absorción, que por tercer año supera a la producción de nueva superficie, acumulando 56.150 m² en los primeros nueve meses de 2018.

Como consecuencia, la vacancia continúa con su tendencia a la baja, descendiendo hasta 5,2% al cierre del trimestre; cifra que se acercó a valores mínimos históricos.

Este contexto de escasa disponibilidad es resultado de la baja producción de nuevos edificios, que no cubren el exceso de demanda existente; y de la colocación de grandes superficies, que ha ocasionado la escasez de las mismas.

En el tercer trimestre la superficie disponible se redujo un 12,6% respecto del período anterior y se encuentra distribuida en 50 edificios, alcanzando una media de 1.730 m² disponibles por edificio.

Por submercados, Santiago Centro y Nueva Las Condes, a pesar de concentrar el mayor inventario de oficinas Premium, destacan con el menor porcentaje de vacancia, en torno al 2%.

Sin embargo, Vitacura y Apoquindo destacan por registrar el mayor descenso en el índice de vacancia, con una caída de 7,9 y 6,1 puntos porcentuales respectivamente.

EL AUMENTO DE LA DEMANDA Y LA BAJA PRODUCCIÓN DE NUEVA SUPERFICIE PODRÍA DAR ORIGEN A UN MERCADO SUBOFERTADO

En cuanto a la superficie tomada destaca el submercado Apoquindo, donde se arrendaron 12.440 m² y El Golf donde se tomaron 7.500 m².

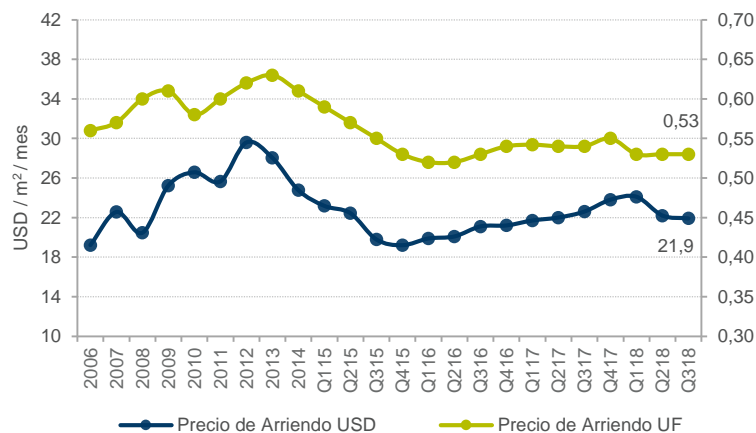
Los valores de arriendo de oficinas clase A, medidos en dólares muestran un descenso del 1,3% respecto del trimestre anterior, hasta 21,9 USD/m²/mes, mientras que en UF el valor de las rentas ponderadas se ha mantenido sin cambios en 0,53 UF/m²/mes.

La superficie en construcción alcanza los 128.000 m², de ellos el 62,5% corresponde a las torres Costanera Center, y aunque ya están construidas aguardan el permiso de recepción municipal definitiva para ser ofrecidas al mercado, estimado para inicios de 2019. Por su parte los proyectos contabilizan sólo 154.400m².

Ambas cifras hacen prever que, si se mantiene el nivel de demanda actual, a futuro el mercado de oficinas Premium podría tener escasez de superficie disponible.

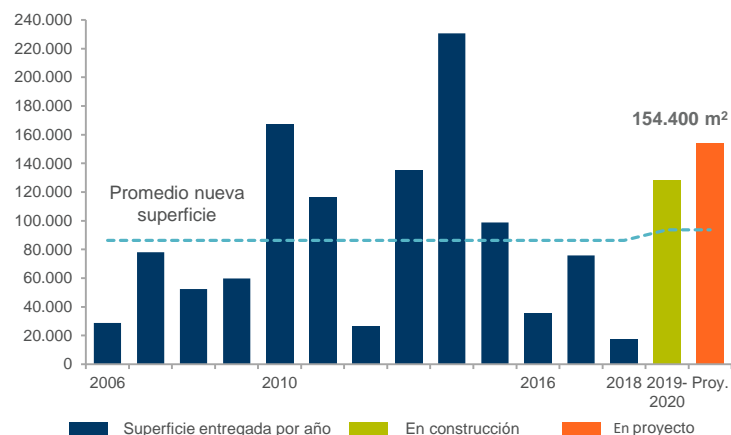
Precio de arriendo pedido UF/m²/mes vs. USD/m²/mes

EL PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO EN USD DESCENDIÓ UN 1,3% POR LA DEPRECIACIÓN DEL PESO CHILENO FRENTE AL DÓLAR



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

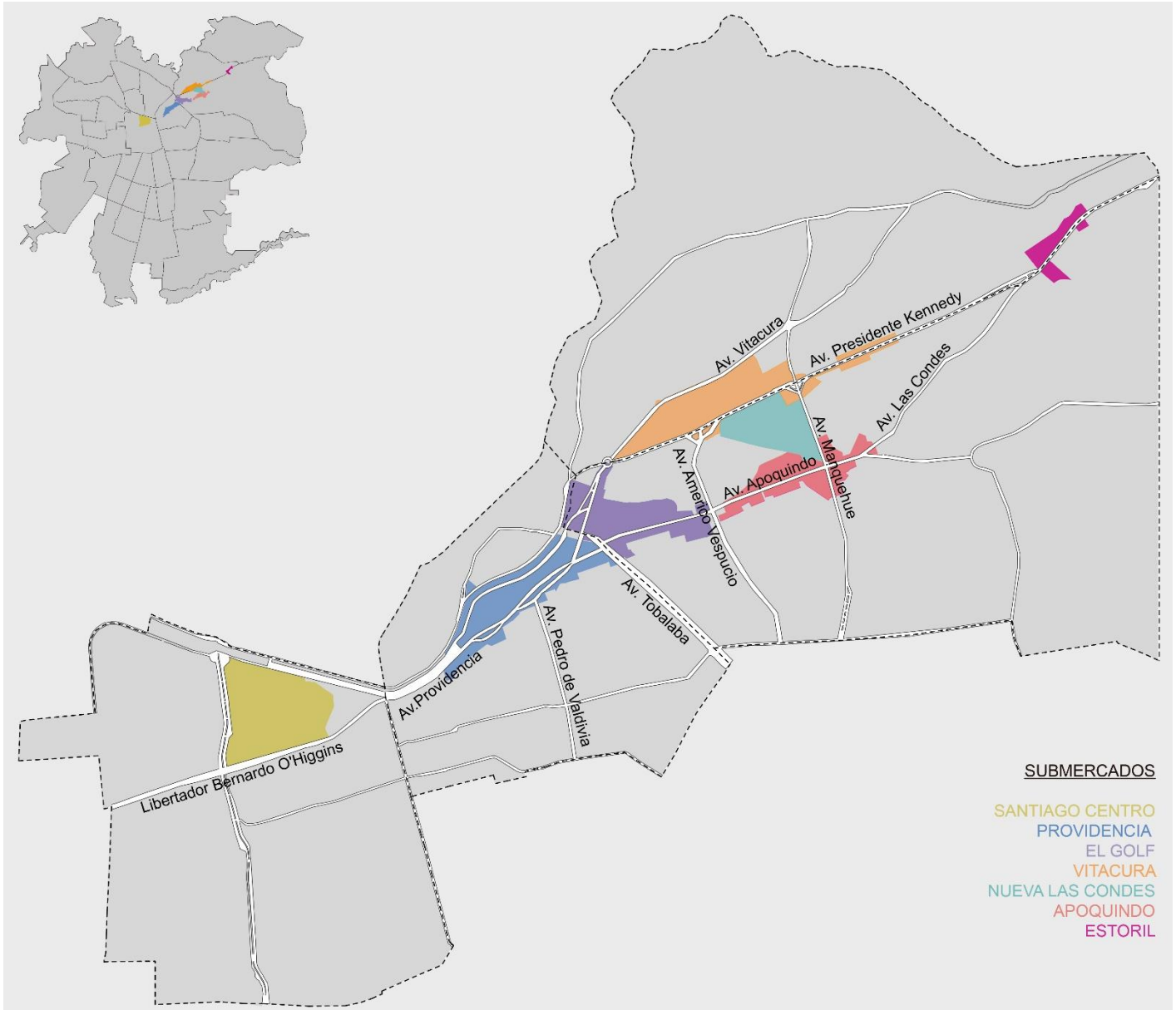
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 8,5% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



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	64.817	4,8	0,54	22,3	48.076
- El Golf	760.438	33.299	4,4	0,57	23,6	35.404
- Nueva Las Condes	371.468	7.259	2,0	0,56	23,2	12.672
- Apoquindo	197.595	15.197	7,7	0,55	22,7	-
- Estoril	30.809	9.062	29,4	0,39	16,1	-
Santiago Centro	195.598	3.249	1,7	0,43	17,8	-
Providencia	69.535	15.253	21,9	0,48	19,8	80.000
Vitacura	40.144	3.113	7,8	0,57	23,6	-
TOTAL SANTIAGO CLASE A	1.665.587	86.432	5,2	0,53	21,9	128.076

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 septiembre de 2018: 1 UF = CLP \$27.353,80 = USD \$41,98; 1 USD = CLP \$661,50.

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
Cel: +56 994 483 764
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 © 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.