

## OFICINAS SANTIAGO

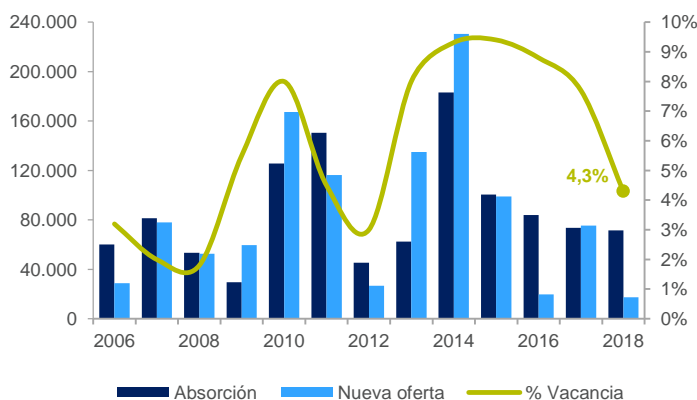
### Indicadores económicos

	Q4 17	Q4 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo (Q3)	6,5%	6,8%	▲
Variación PIB (Q3)	2,2%	2,8%	▲
IPC (% var. anual)	1,9%	2,8%	▲

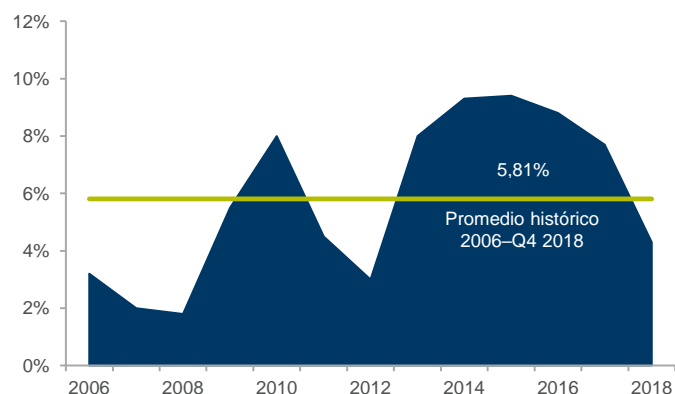
### Indicadores del mercado (Clase A)

	Q4 17	Q4 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	7,7%	4,3%	▼
En construcción (m2)	135.520	128.076	▼
Precio de arriendo pedido (USD/m2/mes)	23,5	19,5	▼
Precio de arriendo pedido (UF/m2/mes)	0,54	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 crecimiento durante el tercer trimestre se ha ralentizado, registrando un aumento del 2,8%, respecto del mismo período de 2017. Para el cierre del año las previsiones del Banco Central apuntan un crecimiento cercano al 4%, esperando un mayor dinamismo económico.

La construcción creció 4,1%, reflejo de una mayor edificación habitacional, mientras que, en menor medida, se observó también un incremento de las obras de ingeniería y una caída en la edificación no habitacional, en línea con la menor construcción de oficinas y centros comerciales.

Destaca el buen comportamiento de la inversión que, tras cuatro años a la baja, ha crecido en los dos últimos trimestres, liderada por el aumento de la formación bruta de capital fijo.

Por su parte, el consumo público presenta síntomas de ralentización, como consecuencia de las políticas de austeridad del Gobierno. En cuanto al consumo privado, la demanda interna ha perdido algo de dinamismo en el tercer trimestre del año, aunque al igual que en el primer semestre, continuó impulsada por el consumo de los hogares y, en menor medida, por la inversión.

En cuanto a la inflación, en Noviembre se ha desacelerado respecto del mes anterior, hasta situarse en el 2,7%. No obstante, ha aumentado a lo largo del año en comparación con el mismo período de 2017.

A futuro, el Banco Central estima que la economía crecerá en torno a su potencial, el que irá aproximándose al crecimiento de tendencia, manteniendo previsiones de crecimiento de entre 3,25 y 4,25% para el 2019; y de entre 2,75 y 3,75% para 2020.

## Visión del Mercado

En Diciembre, Contraloría ha emitido una serie de resoluciones que han declarado contrario a derecho permisos de edificación ya aprobados por municipios, como resultado de una denuncia realizada por la Fundación Defendamos la Ciudad, que cuestiona la calidad de los mismos.

Las recientes resoluciones obligan a que cada municipalidad se adecue a lo que indica al Plan Regulador Comunal, y como consecuencia, tenga que volver a pronunciarse sobre los permisos ya otorgados.

En el mercado de oficinas, el nuevo marco legal genera un panorama de gran incertidumbre sobre proyectos que se encuentran en avanzada construcción, y que a corto plazo podían contribuir a reducir la escases actual de metros disponibles, dada la acotada producción alcanzada en 2018.

En el año 2018 el mercado de oficinas Premium ha estado caracterizado por la escasa producción de nueva superficie, en un contexto de fuerte demanda.

La superficie arrendada durante el año alcanzó 102.900 m2, en línea con la cifra alcanzada en 2017. La absorción neta acumulada anual también se ha mantenido, contabilizando 71.450 m2.

En paralelo, la producción de nueva superficie se redujo un 77% respecto del año anterior, alcanzando 17.390 m2, cifra escasa para atender la activa demanda, lo que motivó la caída de la vacancia hasta el 4,3%.

Por comunas, el retroceso de la superficie disponible es notable en Las Condes, donde el resultado de la absorción neta anual fue de 60.700 m2, cifra que muestra un aumento de 42.000 m2 respecto del año anterior.

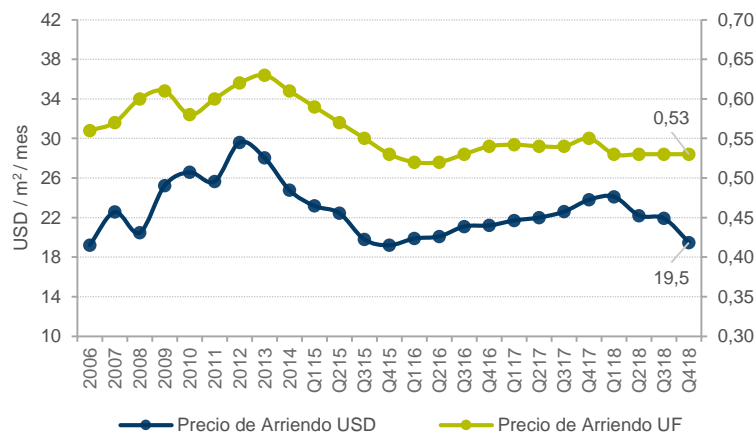
### 2018 CERRÓ CON BAJA PRODUCCIÓN DE NUEVA SUPERFICIE EN UN CONTEXTO DE FUERTE DEMANDA, ORIGINANDO UNA CAÍDA DE LA VACANCIA

En el cuarto trimestre de 2018 los valores de arriendo de oficinas clase A, medidos en dólares, muestran un descenso de 11,1% respecto del trimestre anterior, hasta 19,5 USD/m2/mes, como resultado de la apreciación del Dólar frente a la moneda chilena.

2018 cierra con la incertidumbre de la recepción final de los edificios Costanera y el futuro de proyectos en construcción, que quedan condicionados a las nuevas resoluciones de Controlaría. A esto se suma una vacancia que retrocede hacia su mínimo histórico, dejando en promedio 671 m2 disponibles por edificio clase A, cifra que condiciona el futuro de movimientos corporativos que requieren grandes superficies.

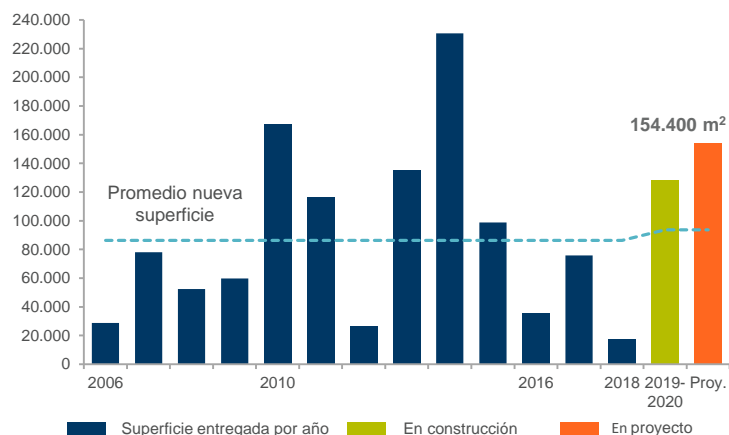
#### Precio de arriendo pedido UF/m<sup>2</sup>/mes vs. USD/m<sup>2</sup>/mes

EL PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO EN USD DESCENDIÓ UN 11,1% POR LA DEPRECIACIÓN DEL PESO CHILENO FRENTE AL DÓLAR



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

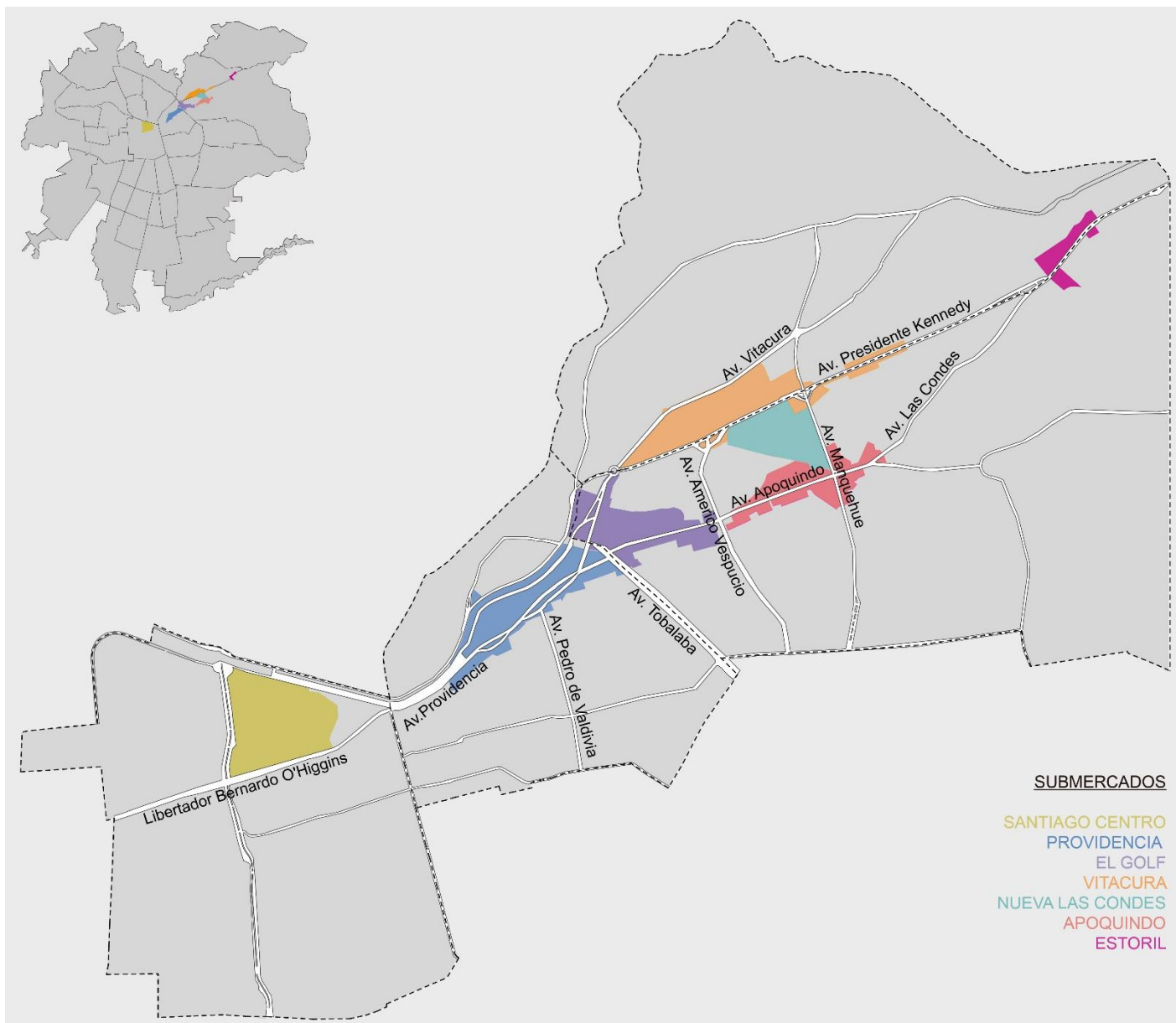
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 8,5% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



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	47.882	3,5	0,55	20,2	48.076
- El Golf	760.438	28.660	3,8	0,58	21,3	35.404
- Nueva Las Condes	371.468	6.324	1,7	0,56	22,3	12.672
- Apoquindo	197.595	9.092	4,6	0,54	21,5	-
- Estoril	30.809	3.806	12,4	0,42	16,7	-
Santiago Centro	195.598	6.064	3,1	0,44	17,5	-
Providencia	69.535	13.670	19,7	0,48	19,1	80.000
Vitacura	40.144	3.523	8,8	0,56	22,3	-
<b>TOTAL SANTIAGO CLASE A</b>	<b>1.665.587</b>	<b>71.139</b>	<b>4,3</b>	<b>0,53</b>	<b>19,5</b>	<b>128.076</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 31 de diciembre de 2018: 1 UF = CLP \$ 25.565,79 = USD \$36,75; 1 USD = CLP \$695,69

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](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.