

OFICINAS SANTIAGO

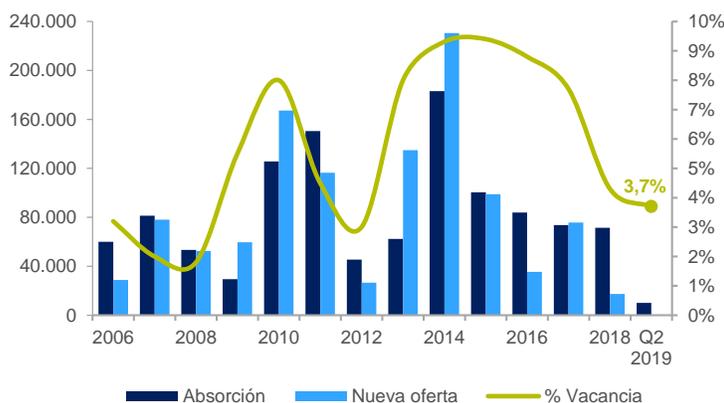
Indicadores económicos

	Q2 18	Q2 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo (Q1)	6,7	6,9	▲
Variación PIB (Q1)	4,7%	1,6%	▼
IPC (% var. acum. 12 meses)	2,0	2,3	▼

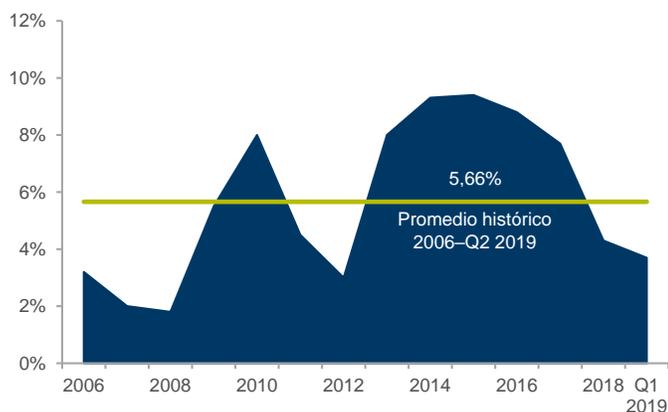
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q2 18	Q2 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	6,6%	3,7%	▼
En construcción (m2)	136.700	149.340	▲
Precio de arriendo pedido (USD/m2/mes)	22,2	21,9	▼
Precio de arriendo pedido (UF/m2/mes)	0,53	0,55	▲

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

Durante el primer trimestre del año el PIB registró un crecimiento del 1,6%, respecto del mismo período de 2018. Esta cifra muestra un estancamiento de la actividad económica, luego del buen desempeño observado desde 2017. Sin embargo, se estima que el crecimiento podría alcanzar entre el 3,2 - 3,4% para el período 2019-2021.

Respecto al sector minero se evidencia una caída del 3,6% principalmente debido al comportamiento de la minería frente a factores climáticos y una menor ley del mineral.

La demanda interna muestra una desaceleración en el crecimiento. Esto ocurrió a pesar de que el principal componente como el consumo de los hogares y el sector público, experimentó un repunte. En positivo la inversión en construcción evolucionó de acuerdo a lo esperado sin cambios en la tendencia mostrada en los trimestres previos.

Las cifras de IPC del mes de Mayo muestran que la inflación acumulada anual fue de 2,3%. En contraste con el estancamiento mostrado en los primeros meses del año, este aumento se debe al incremento registrado en las tarifas de electricidad; y a que los bienes transables en el comercio internacional han aumentado como resultado de la devaluación del peso frente al dólar. Al respecto, el Banco Central pronostica una inflación convergente a 3% para el año 2020.

En el frente externo, se ha intensificado la incertidumbre de la guerra comercial entre Estados Unidos y sus principales socios, resultando entre otros efectos, en una apreciación global del dólar y una reducción de la mayoría de los precios de las materias primas, incluido el cobre.

Visión del Mercado

El segundo trimestre del año muestra una baja absorción neta. El retraso en la obtención de la recepción final de algunos edificios ha motivado que la vacancia descienda hasta su mínimo histórico de 3,7%. No se registraron nuevos ingresos de edificios clase A, lo que ha reducido notablemente la superficie disponible y como resultado también el número de transacciones, dejando un volumen de absorción muy por debajo de la media trimestral. Esto sumado a la reducida producción de nuevas superficies desde 2018 contribuye a agudizar la situación.

Se espera que a corto plazo entren 12.670 m² del edificio Vista 360 situado en Nueva Las Condes, mientras la demanda permanece expectante sobre la liberación de 11.000 m² pertenecientes al Complejo Costanera, lo que dejaría una vacancia más saludable, aportando un mayor dinamismo al mercado de oficinas.

La superficie tomada en el segundo trimestre de 2019 alcanzó los 11.860 m², se observa una gran demanda en el sector de Las Condes, principalmente en el submercado El Golf que en este trimestre concentra un 39% del total.

Desde la mitad del año 2018 la vacancia muestra una tendencia a la baja. Como resultado de ello, en el segundo trimestre de 2019 se observa que la renta reacciona con un acotado aumento.

La inelasticidad del precio de renta se debe a que existen algunos mecanismos que amortiguan el impacto de la baja vacancia tales como el cambio en las condiciones contratadas, acortar los meses de gracia, encarecer el financiamiento y restringir la flexibilidad de salida.

LOS PRECIOS DE ARRIENDO REACCIONAN AL ALZA COMO RESULTADO DE LA BAJA VACANCIA

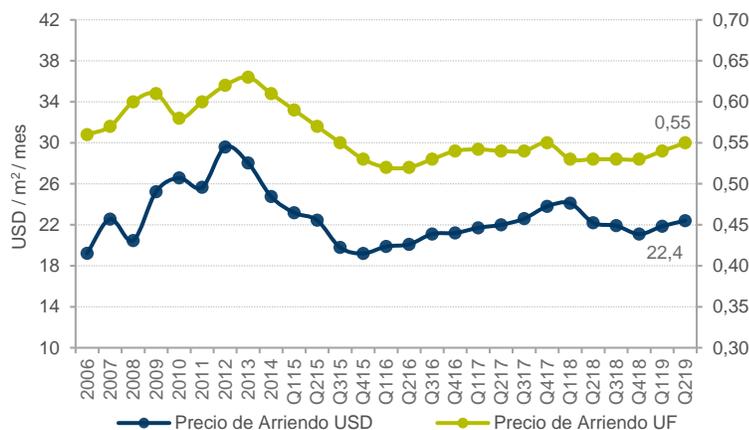
Los valores de oficinas clase A -medidos en dólares- muestran un ascenso de 2,5% respecto del trimestre anterior, consecuencia de reciente apreciación de la moneda chilena frente al dólar; llegando a 22,4 USD/m²/mes, mientras que en UF el valor de las rentas ponderadas subieron hasta 0,55 UF/m²/mes durante el mismo período.

Se observa que el submercado de Apoquindo es el que más aumento ha registrado desde mediados del año 2018, contabilizando un crecimiento del 7%, mientras la vacancia descendió desde el 14,5% en el segundo trimestre de 2018 hasta 1,9% en el segundo trimestre de 2019.

Por el contrario, el submercado de Vitacura ha bajado sus precios hasta en un 14,3% para mantenerse competitivo frente a una demanda que continúa prefiriendo buena conectividad al transporte público.

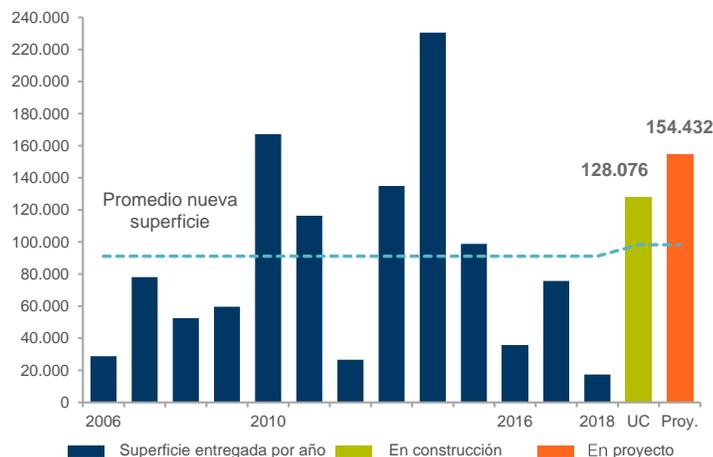
Precio de arriendo pedido UF/m²/mes vs. USD/m²/mes

EL PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO EN USD REGISTRA UN CRECIMIENTO DEL 2,5% RESPECTO DEL TRIMESTRE ANTERIOR



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

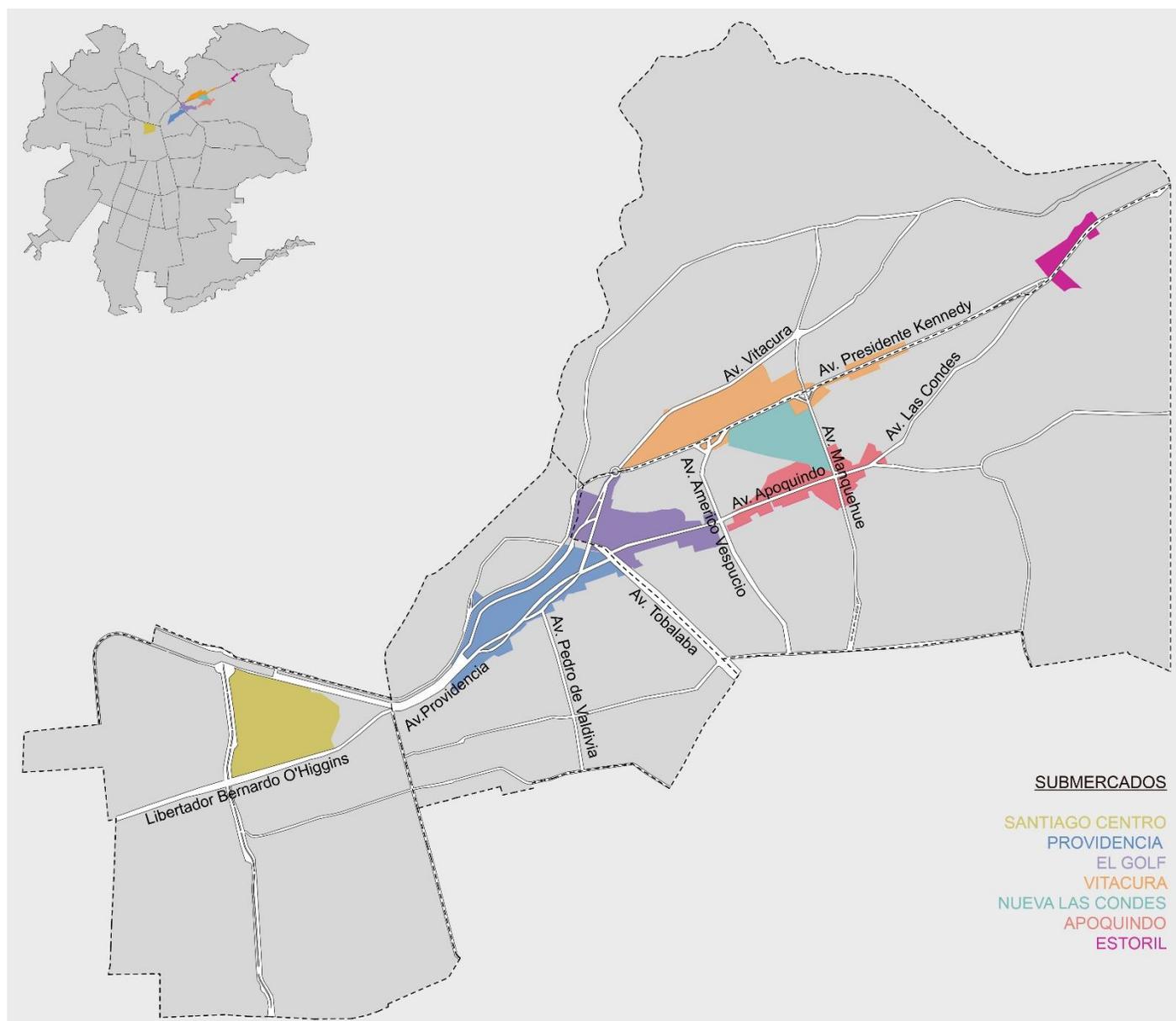
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA EN UN 7,9% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



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	1.345.483	45.173	3,7	0,58	23,6	69.340
- El Golf	760.438	30.023	3,9	0,59	24,0	35.404
- Nueva Las Condes	366.320	6.257	1,7	0,57	23,2	12.672
- Apoquindo	187.916	7.132	3,8	0,57	23,2	-
- Estoril	30.809	1.761	5,7	0,42	17,1	-
Santiago Centro	195.598	4.479	2,3	0,44	17,9	-
Providencia	69.535	8.297	11,9	0,48	19,5	80.000
Vitacura	40.144	3.076	7,7	0,54	22,0	-
TOTAL SANTIAGO CLASE A	1.650.760	61.025	3,7	0,55	22,4	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 21 de Junio de 2019: 1 UF = CLP \$ 27.853,27 = USD \$40,71; 1 USD = CLP \$684,19

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
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 © 2019 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.