

Cambio Interanual Previsión 12 meses

4,75%
Índice de Vacancia



4.388
Absorción neta, (m²)



0,60
Precio de arriendo Pedido, (UF/m²/Mes)



INDICADORES ECONOMICOS Q4 2019

Cambio Interanual Previsión 12 meses

7,0%
Tasa de desocupación (Q3)



3,3%
Variación PIB (Q3)



2,7%
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (*)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE)
(*) Boletín Estadístico: índice de Precios al Consumidor
Noviembre 2019 (INE)

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS

A pesar del pesimismo en el escenario económico, sumado a la coyuntura nacional, la vacancia mantiene registros sanos en el último trimestre, debido a la liberación de metraje durante el año del Complejo Costanera Center, con 36.000 m² (Submercado Providencia) y del Edificio Vista 360 de 12.672 m² (Nueva Las Condes).

Dentro del metraje liberado en este trimestre, el Edificio Vista 360 registra una rápida absorción ya que al ingresar al mercado, 4 pisos se arrendaron a una empresa del rubro minero.

Respecto a la contingencia nacional, no se observa un movimiento de oficinas fuerte en términos significativos. Bastará más tiempo para poder medir el impacto real sobre el mercado de oficinas premium.

OFERTA O DEMANDA:

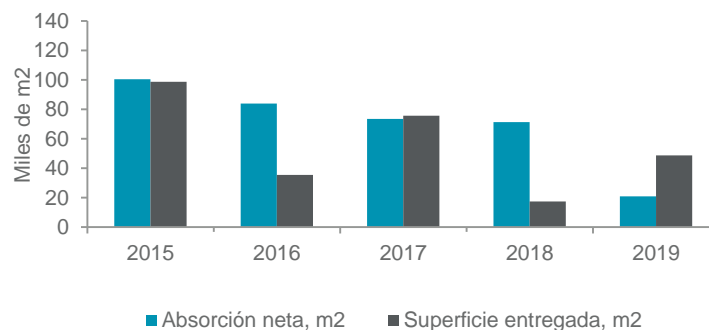
En cuanto a la oferta, el mercado tiene una alta disponibilidad, permitiendo a empresas colocar operaciones en espacios contiguos. Sin embargo, las movilizaciones han pausado las decisiones, por lo que se espera que, una vez resueltos los problemas sociales, estos espacios comiencen a absorberse con rapidez.

Referente a la demanda, en el cuarto trimestre del año se han liberado más espacios de los que se han arrendado, llegando a la absorción neta a 4.388 m². Como ocupantes con mayor absorción se destacan dos; Rubro Minero con 5.587m² y Energía con 3.873 m².

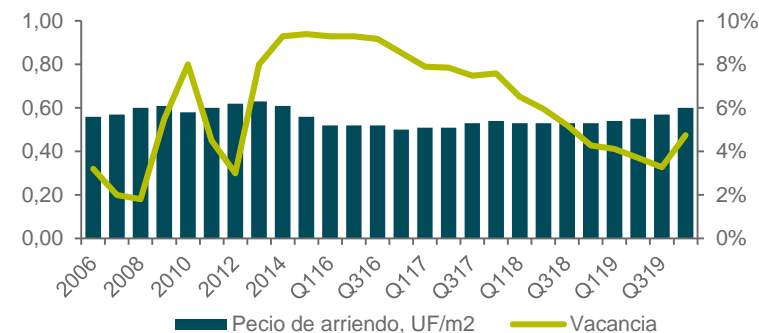
PRECIO:

Respecto a los precios, llegan a 0,60 UF/m² promedio debido al alto precio registrado por el Complejo Costanera Center, siendo el edificio con la tarifa más alta de los submercados en estudio.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

El cuarto trimestre del año se ha caracterizado por demandas sociales que han llevado a la discusión importantes cambios internos, traducidos en una menor actividad comercial, con una proyección de crecimiento de 0,5 – 1,5% para el año 2020 y un 2,5 – 3,5% en el año 2021.

En cuanto al sector minero, la extracción y procesamiento del cobre, creció 0,1% producto de un mayor tratamiento de mineral registrado en una importante empresa.

Se proyecta la inversión esperada para el 2020 con una caída de 4%. Sin embargo, los impactos negativos sobre la inversión se compensan por la continuación de los grandes proyectos de inversión mineros ya iniciados, el aumento de la inversión pública y la política monetaria expansiva.

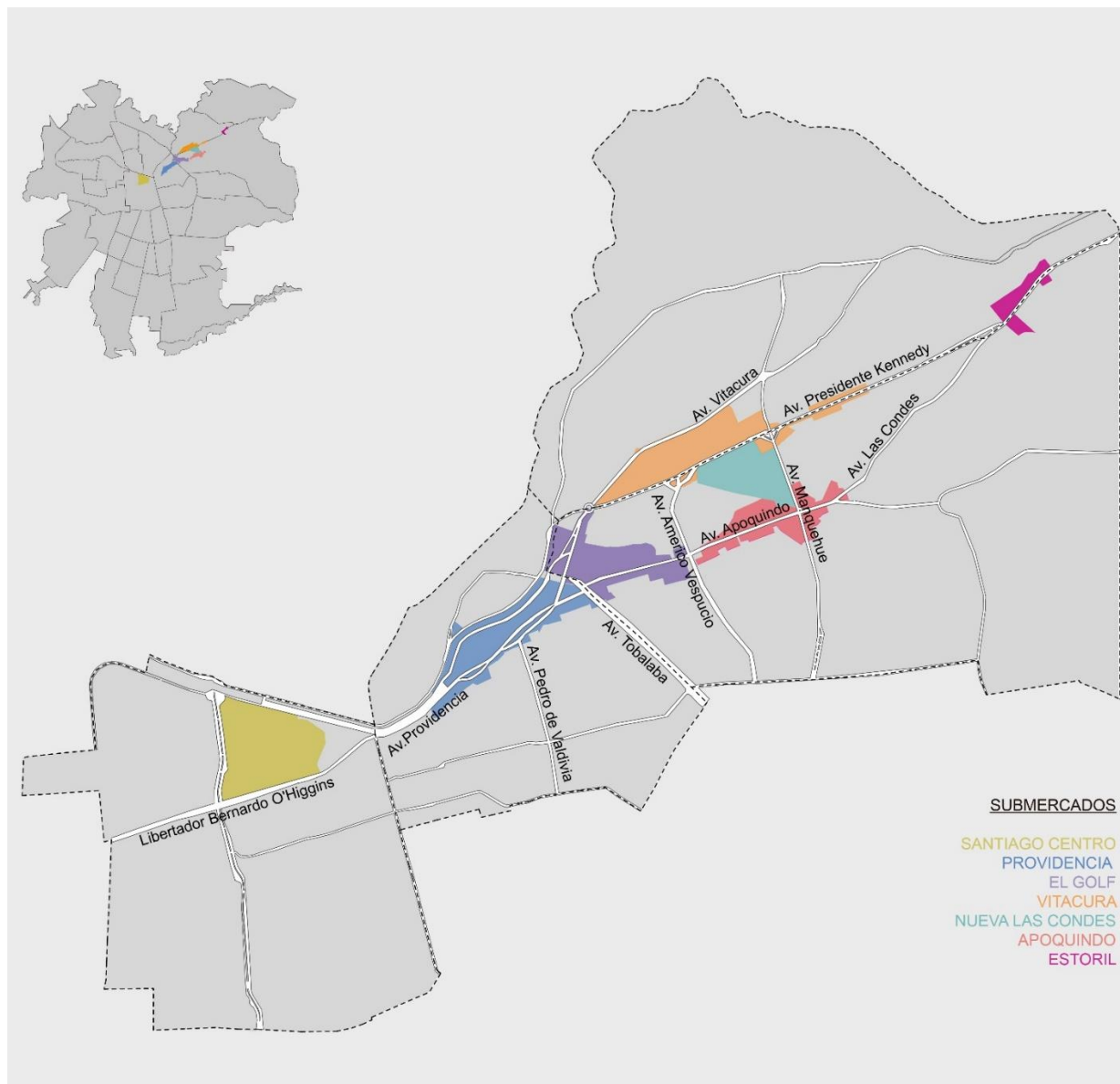
Respecto al desempleo bajó 0,1 puntos porcentuales comparado al período anterior, debido al alza de 1,2 % de la fuerza de trabajo, que fue levemente inferior a la de ocupados.

En cuanto al escenario internacional, los focos de tensión mantienen latente la incertidumbre al desempeño de la actividad mundial, principalmente por el conflicto entre EE.UU y China, ya que aun no es seguro la materialización del acuerdo.

PANORAMA FUTURO

Hay perspectivas en que, una vez resueltos los problemas sociales, la inversión se normalice y con ello aumente la absorción en superficie disponible. Actualmente las mayores disponibilidades se encuentran en los submercados de Providencia con 36.297 m2, El Golf con 19.259 m2 y Nueva Las Condes con 11.610 m2.

Para el año 2020 se espera que sean liberados el metraje restante del Costanera Center, el edificio Nueva Córdova y el Edificio Vespucio 345, sumando 74.171 m2 de superficie a los submercados de Providencia, Nueva Las Condes y El Golf respectivamente.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO DE CHILE

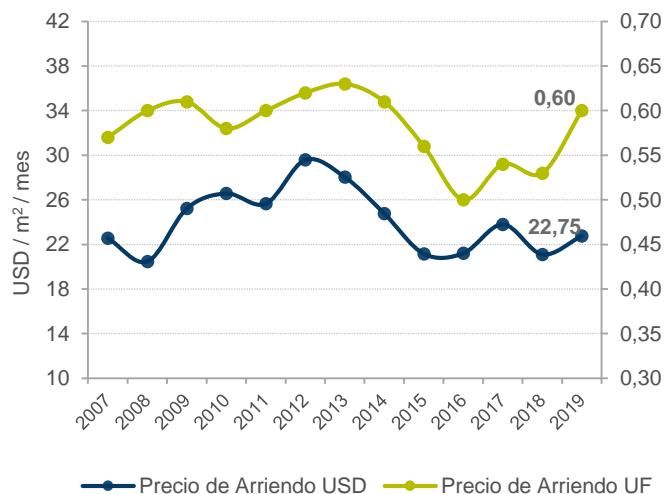
ESTADISTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (*)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/M ² /MES) (**)
El Golf	760.438	46	19.259	2,53	9.401	44.247	-	\$21,99	0,58
Nueva Las Condes	378.992	22	11.610	3,06	7.386	21.264	-	\$21,99	0,58
Apoquindo	187.915	12	2.319	1,23	6.773	-	33.239	\$21,23	0,56
Estoril	30.809	4	1.761	5,72	2.045	-	-	\$15,92	0,42
LAS CONDES	1.358.154	84	34.949	2,57	25.605	65.511	33.239	\$21,61	0,57
Santiago Centro	195.598	11	5.673	2,90	391	-	-	\$16,68	0,44
Providencia	98.035	5	36.297	37,02	- 5.127	44.064	99.929	\$24,64	0,65
Vitacura	40.144	4	3.395	8,46	128	-	-	\$21,23	0,56
TOTAL SANTIAGO	1.691.931	104	80.314	4,75	20.997	109.575	133.168	\$22,75	0,60

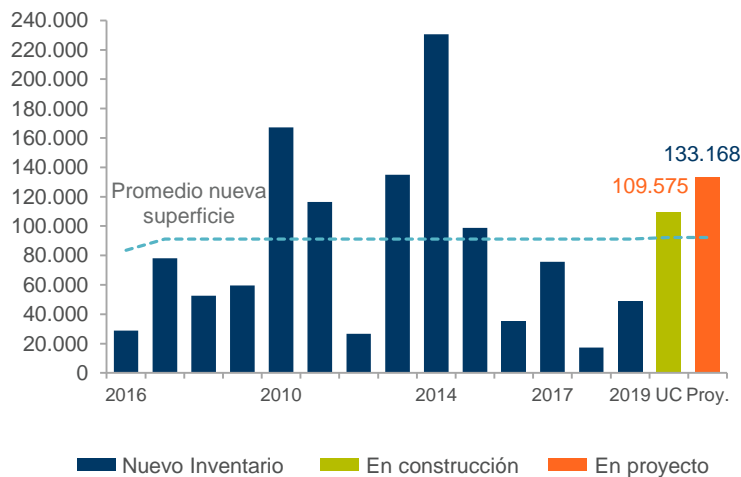
(*) Corresponde a superficie rentable según información disponible

(**) 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 27 de Diciembre de 2019: 1 UF = CLP \$ 28.306,29 = USD \$37,91; 1 USD = CLP \$746,66

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO UF / M² / Mes vs. USD / M² / Mes



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage
+56 2 2604 6800
Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com

cushwakechile.com

PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 51.000 colaboradores en 400 oficinas y en 70 países. En 2018, la compañía tuvo ingresos por \$8.2 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros.

©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.