

Cambio Interanual Previsión 12 meses

4,67%
Índice de Vacancia



- 4.170
Absorción neta, (m²) Q2-2020



0,60
(*) Precio de arriendo



INDICADORES ECONOMICOS Q2 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

8,23%
Tasa de desocupación (Q1)



0,36%
Variación PBI (Q1)



2,8%
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)



(*) Precio promedio de arriendo solicitado, expresado en UF/M2/Mes
Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile - Mayo (INE)

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS

La incertidumbre existente, y en consecuencia la baja actividad en el mercado general, han afectado el flujo de caja de las empresas, generando como acción el resguardo en la toma de decisiones que involucren inversión y reflejándose en la baja cantidad de metros cuadrados tomados en este trimestre.

Dentro de este período se comienza a observar una leve tendencia que podría ir en aumento, como lo es el sub arriendo de oficinas, que provee una solución para otorgar mayor liquidez al negocio al optimizar el espacio ocioso generado por el teletrabajo, modalidad que ha impactado incluso en empresas de primera necesidad.

En resumen, aún sigue siendo muy pronto para obtener un diagnóstico de los efectos negativos causados en los últimos meses. Sin embargo, se observó que las oficinas "Clase A" mostraron estabilidad frente a la situación. Si bien se produjeron movimientos de liberación de metros cuadrados, estos corresponden en su mayoría a términos de contrato que debían concluir independientemente de la situación externa.

OFERTA O DEMANDA:

La absorción neta de este trimestre, - 4.170 m², revela que hubo mayor metraje liberado que arrendado, donde el 83% corresponde al mercado de Las Condes (El Golf – Nueva Las Condes – Apoquindo). La superficie tomada total fue de 2.779 m², donde se destacan 1.236 m² correspondientes a una empresa del rubro Pharma, en el Costanera Center. Por su parte, la vacancia se mantiene en 4,67 %, el cual es un indicador sano debido a que se mantiene estable desde principios de 2019.

PRECIO:

Para este trimestre, los precios se mantienen en 0,60 UF/m² producto de que el mayor metraje disponible se encuentra en uno de los edificios de mayor apreciación, concentrando aproximadamente 41% de la disponibilidad en oficinas Clase A.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

A partir de Enero, el impacto del COVID-19 ha sido severo, prolongándose mayor a lo esperado y con repercusiones a largo plazo que aún son inciertas. El gobierno ha realizado varios programas de ayuda para empresas y familias vulnerables con el fin de aumentar la liquidez en el mercado.

Acceda [aquí](#) a la información más reciente y específica de COVID-19.

En este escenario internacional, la actividad económica nacional, pese a la contracción pronosticada para este año de - 5,5 y - 7,5%, ha aumentado a 0,36%. Para los años 2021-2022, se pronostica una recuperación de 4,75 a 6,25% y 3 a 4% respectivamente, considerando que serán períodos con mayor certeza.

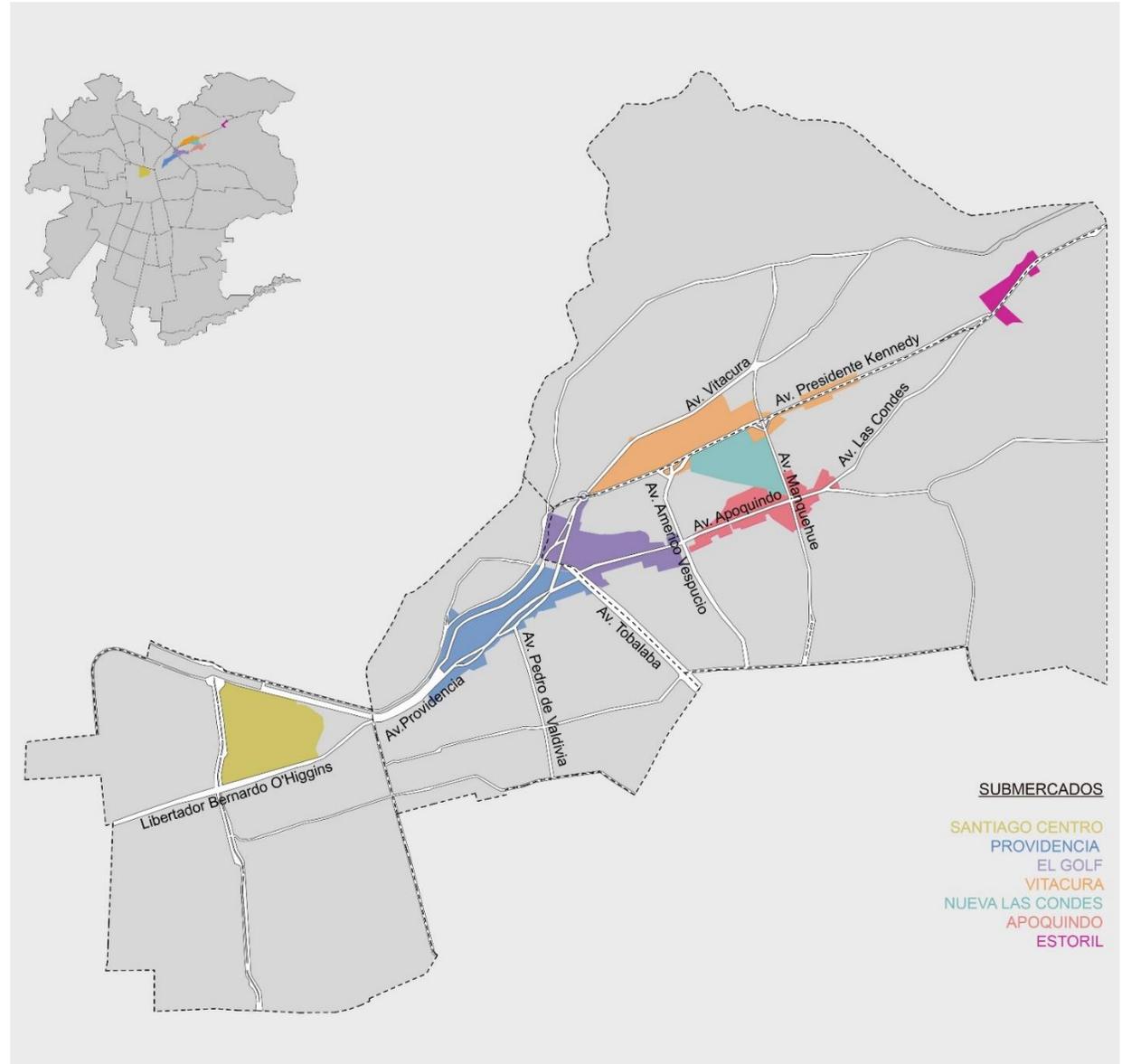
Por su parte, la inflación llega a 2,8%, pronosticando que se ubique, para el segundo trimestre de 2022, en 3%. En el sector minero, el indicador de minería metálica se redujo a 0,8 %, producto de la baja de 1,4% en el procesamiento y menor ley del mineral del cobre. Finalmente, la inversión se contrajo a 16%, debido a la incertidumbre y falta de liquidez; se prevé una reactivación para los años 2021 - 2022.

PANORAMA FUTURO

Para este año se proyecta la entrada de 74.171 m², correspondientes al remanente del Costanera Center (44.064 m²), Edificio Nueva Córdova (21.264 m²) y Vespucio 345 (8.843 m²); los que significarán un aumento en los submercado de Providencia en un 41,8%, Nueva Las Condes 5,6% y El Golf 1,2%, respectivamente.

Todos los proyectos están sujeto a posibles retrasos, producto del escaso avance en obras, primero con la crisis social, el que impacto de manera directa a los trabajadores por la interrupción de transporte y luego con la pandemia producto de las cuarentenas establecidas por la autoridad sanitaria.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



ESTADISTICAS DEL MERCADO

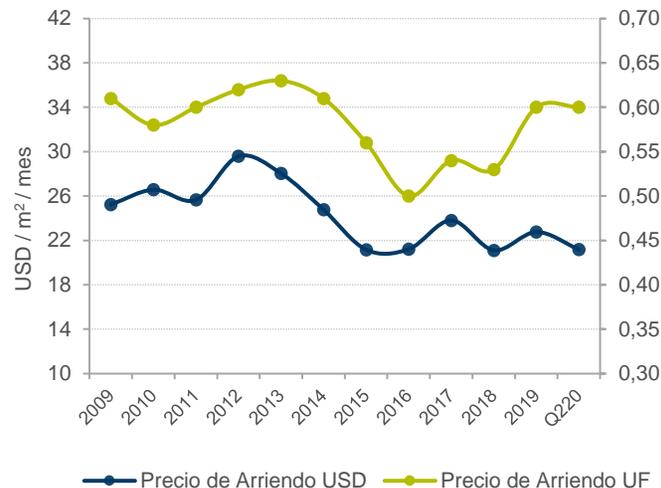
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (M ²) (**)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/M ² /MES) (***)
El Golf	760.438	46	17.064	2,24	2.195	44.247	-	\$ 20,47	0,58
Nueva Las Condes	377.713	22	14.444	3,82	-2.834	21.264	-	\$ 20,47	0,58
Apoquindo	187.915	12	1.211	0,64	1.108	-	33.239	\$ 19,06	0,54
Estoril	30.809	4	1.835	5,96	-74	-	-	\$ 15,53	0,44
LAS CONDES	1.356.875	84	34.554	2,55	395	65.511	33.239	\$ 20,12	0,57
Santiago Centro	195.598	11	7.393	3,78	-1.720	-	-	\$ 15,88	0,45
Providencia	105.471	5	34.742	32,94	1.555	50.678	93.315	\$ 23,29	0,66
Vitacura	40.144	4	2.591	6,45	804	-	-	\$ 20,82	0,59
TOTAL SANTIAGO	1.698.088	104	79.280	4,67	1.034	116.189	126.554	\$ 21,17	0,60

(*) Refleja un ajuste de inventario.

(**) 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 26 de Junio 2020: 1 UF = CLP \$ 28.700,24 = USD \$35,29 ; 1 USD = CLP \$813,25

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



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



GUSTAVO VALENZUELA

Director de Brokerage
+56 232 539 610
Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com

VICTOR MUÑOZ

Market Research Assistant
+56 232 539 623
Victor.muñoz@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 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 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. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o siga a @CushWake en Twitter.

©2020 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.