

Oficinas Q3 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

5,25%
Índice de Vacancia



-9.905
Absorción neta, (m²) Q3 2020



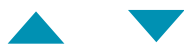
0,58
(*) Precio de arriendo



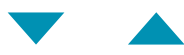
INDICADORES ECONÓMICOS Q3 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

12,25%
Tasa de desocupación (Q2)



-14,11%
Variación PBI (Q2)



2,4%
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)



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

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

Al cierre del tercer trimestre de 2020 se observa un aumento de la vacancia, la cual asciende a 5,25%, siendo la mayor desde principios del año 2019. Esto representa una variación de un 12 % respecto del trimestre anterior, lo que se traduce en un aumento de casi 10.000 m² de superficie disponible.

El teletrabajo conlleva una baja concurrencia de personal a los edificios, estimada en un 25% aproximadamente, este efecto junto con otros como la creciente tendencia del subarriendo, llevan a proyectar un aumento de la vacancia a mediano plazo.

Si bien la mayor cantidad de metros cuadrados disponibles en el mercado proviene de la finalización natural de los contratos de arriendo, otra parte corresponde a empresas que han optado por reducir el espacio utilizado, finalmente la superficie restante ha sido liberada por las empresas más afectadas por la pandemia, las cuales debieron migrar a espacios que les permitan abaratar costos operacionales.

OFERTA Y DEMANDA:

Respecto a la absorción, la superficie que corresponde a la liberación de metros cuadrados fue de 16.385 m², muy por encima de los 6.480 m² que se atribuyen a la superficie arrendada para este trimestre. Esto arroja un saldo de absorción neta de - 9.905 m², lo cual resulta en un acumulado para 2020 de - 8.871 m² y se enmarca como el primer año con indicador negativo de la última década.

El arrendatario más destacado en este periodo es una empresa del rubro de servicio empresarial con 1.697 m², en el edificio más caro de Santiago, el Costanera Center.

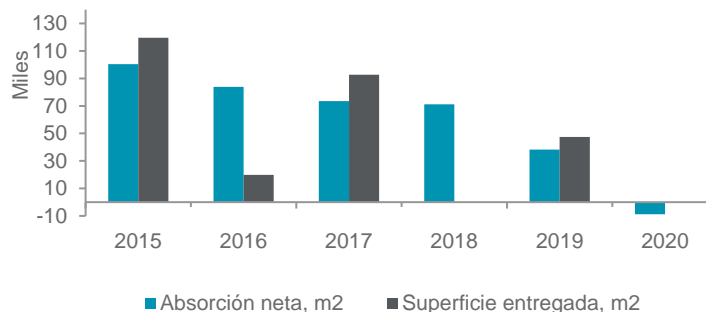
PRECIO:

El precio promedio total de arriendo fue de 0,58 UF/m², representando un descenso de un 3% respecto al trimestre anterior, valor que no mostraba variación desde fines del año 2019.

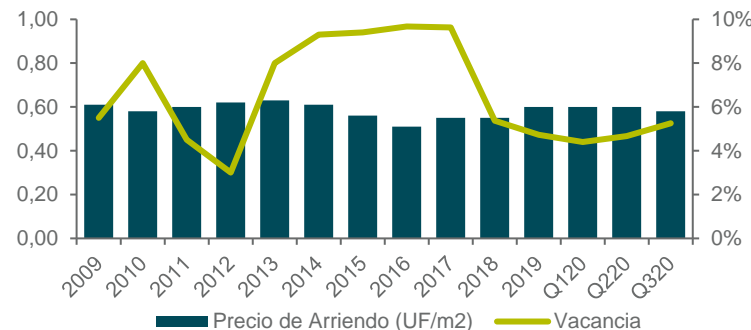
El descenso generalizado de precios es provocado por 3 motivos. Primero, la disminución de espacios disponibles de mayor precio en el mercado debido a que se registró arriendo en Costanera Center. Segundo, por la liberación de metros cuadrados en submercados con precios más bajos respecto del promedio total. Y por último, como respuesta de algunos submercados para lograr mayor competitividad en momentos de incertidumbre.

El submercado con mayor descenso respecto al trimestre anterior fue el de Santiago Centro, con una variación de -3,8%, para intentar aumentar la competitividad en una zona que está a la expectativa de lo que ocurra con el eventual regreso de las movilizaciones.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El impacto de COVID-19 ha frenado la mayoría de las actividades del país. Sin embargo, la mejoría en el control de la pandemia junto a las medidas gubernamentales han generado expectativas de que la situación actual dé paso a una progresiva recuperación.

Al cierre de este reporte, se ha levantado la cuarentena en todas las comunas donde se ubican los principales submercados de oficinas.

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

En el escenario económico nacional, se pronostica una caída del PIB de entre 4,5 y 5,5%, reflejo de la incertidumbre producida por el impacto de la pandemia. Sin embargo, para los próximos 2 años, el PIB crecería entre 4 y 5%, y entre 3 y 4%, respectivamente.

La inversión ha mejorado gracias a la evolución de grandes proyectos asociados al sector energético y a los recientes anuncios de inversión pública y medidas de reactivación, entre otros. En cuanto a la inflación, llegará a 3% en 2022, con un nivel que, en el corto plazo, no bajará de 2% anual.

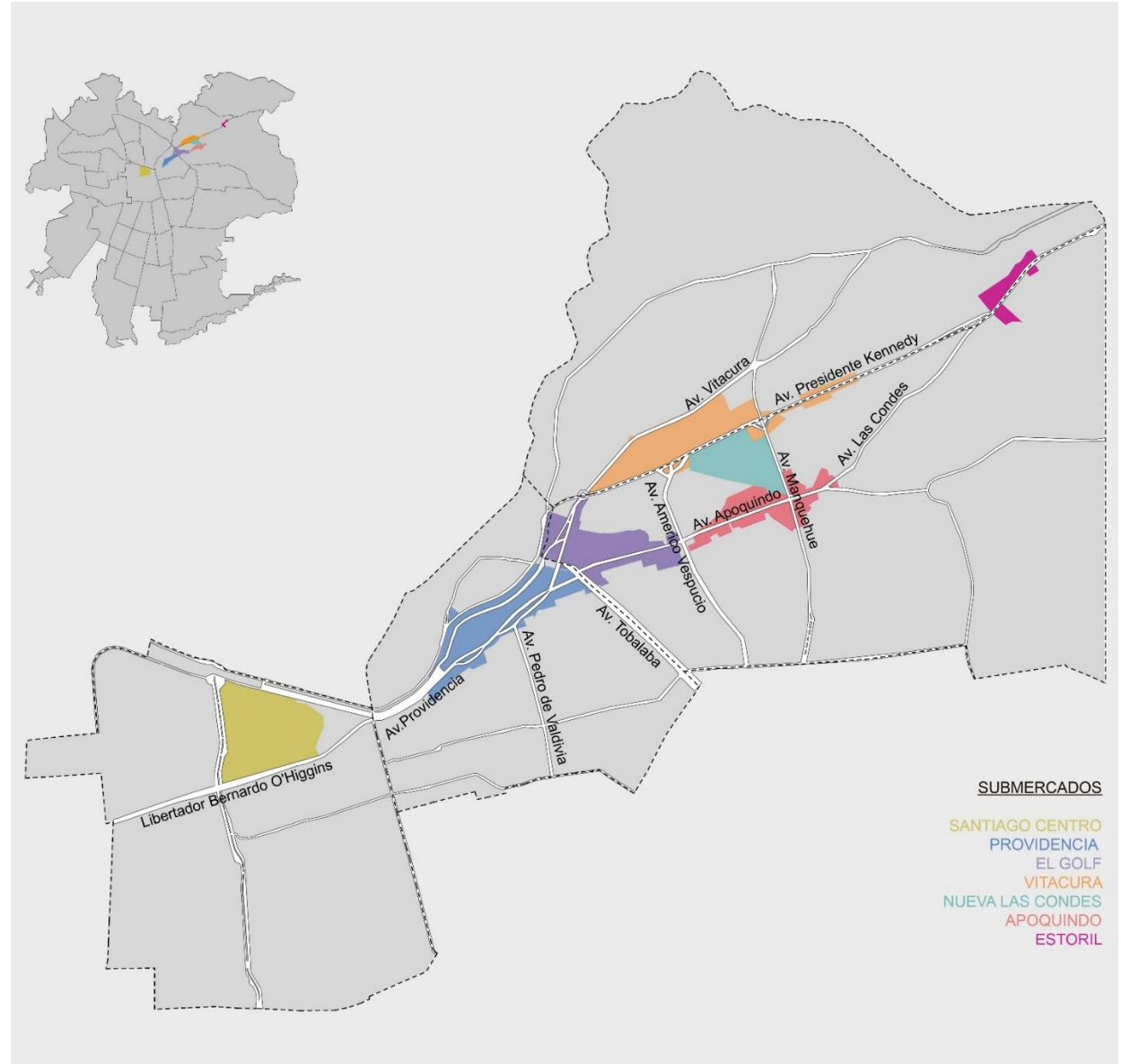
En cuanto al panorama internacional, los bancos centrales y los gobiernos han realizado diversos estímulos en los últimos meses, aunque con diferentes énfasis y magnitudes, favoreciendo el comportamiento de los mercados financieros y de los precios de las materias primas. De esta manera, la perspectiva del PIB mundial se pronostica levemente al alza para el período 2020-2021, aunque considerando una fuerte contracción este año y una lenta recuperación durante el año próximo.

PANORAMA FUTURO

El mayor impacto de la pandemia en oficinas clase A, se ve reflejado en el retraso de entrega de aquellos proyectos que se encuentran en estado de construcción, esto dado principalmente por la interrupción de las obras a raíz de los cordones sanitarios para combatirla.

Sin embargo se proyecta que el remanente del proyecto del Costanera Center torre 2 (44.064 m²), el cual está afecto a recepción municipal, pueda entrar a fin de año, sujeto a posible postergación.

Se espera que para el próximo año entren 72.125 m², de los cuales, aproximadamente un 62% se encontrarían dentro del submercado El Golf.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE

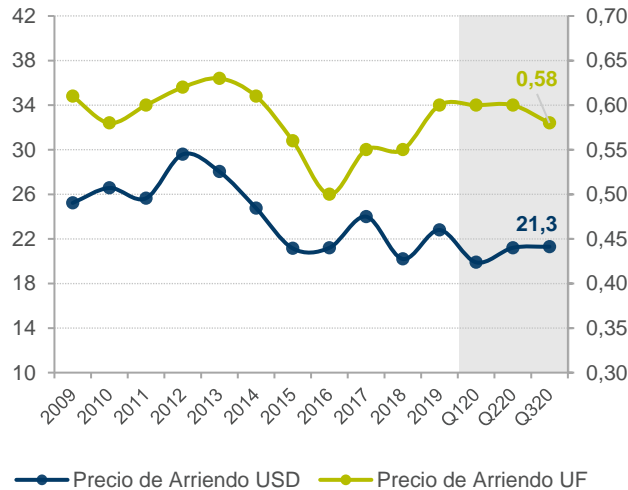
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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	20.072	2,64	-813	44.247	-	20,94	0,57
Nueva Las Condes	377.713	22	16.357	4,33	-4.747	21.264	-	20,94	0,57
Apoquindo	187.915	12	3.657	1,95	-1.338	-	33.239	20,57	0,56
Estoril	30.809	4	2.171	7,05	-410	-	-	15,79	0,43
LAS CONDES	1.356.875	84	42.257	3,11	-7.308	65.511	33.239	20,57	0,56
Santiago Centro	195.598	11	10.112	5,17	-4.439	-	-	15,79	0,43
Providencia	105.471	5	34.225	32,45	2.072	50.678	93.315	23,87	0,65
Vitacura	40.144	4	2.573	6,41	804	-	-	21,67	0,59
TOTAL SANTIAGO	1.698.088	104	89.167	5,25	-8.871	116.189	126.554	21,3	0,58

(**) 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 24 de Septiembre 2020: 1 UF = CLP \$ 28.702,11 = USD \$36,73; 1 USD = CLP \$ 781,44.

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](https://twitter.com/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.