

Oficinas Q4 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

6,03%
Índice de Vacancia



-13.214
Absorción neta, (m²) Q4 2020



0,58
(*) Precio de arriendo



INDICADORES ECONÓMICOS Q4 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

12,3%
Tasa de desocupación (Q3)



2,45%
Variación PBI (Q3)



2,7%
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 - Noviembre (INE)

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

El cuarto trimestre cierra con un menor dinamismo en el mercado como consecuencia de dos importantes factores, la baja demanda por arriendos y la reducción de espacio en las empresas que se han volcado al teletrabajo. La vacancia llega a 6,03%, marcando un incremento del 15% respecto al trimestre anterior. La mayor superficie disponible se concentra en el submercado de Providencia (32.965 m²), El Golf (28.107 m²), Nueva Las Condes (19.898 m²) y Santiago Centro (11.3961 m²); siendo el submercado El Golf el que mayor variación ha presentado respecto al trimestre anterior, con un incremento del 40%.

Este año se han destacado el concepto de teletrabajo y la aparición del sub arriendo, este último no incluido dentro del reporte al no considerarse un arriendo tradicional. Sin embargo, sí son m² disponibles en el mercado y por lo tanto, entregan más oportunidades para futuros arrendatarios y mejores condiciones económicas para los actuales.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta trimestral llega a -13.214 m². Destacando al submercado El Golf, que registra una liberación de superficie de 8.035 m². A nivel anual la absorción neta llega a -22,085 m², siendo el menor valor registrado en los últimos 10 años y demostrando que la pandemia ralentizó la expansión operacional de varias empresas y afectó la renegociación de los contratos, ya que muchos arrendatarios optaron por moverse a otros submercados, como lo es el caso del submercado Santiago Centro, el que presenta un aumento interanual de 110% en la tasa de vacancia.

En el año 2020 se registraron un total de 23.546 m² arrendados, representando solo un 28% de la superficie tomada en el año anterior. Para el año 2021 se espera un mejor desempeño, conforme a la evolución del proceso de vacunación, que debiese derivar en un paulatino retorno a la actividad comercial normal a partir del segundo semestre.

PRECIO:

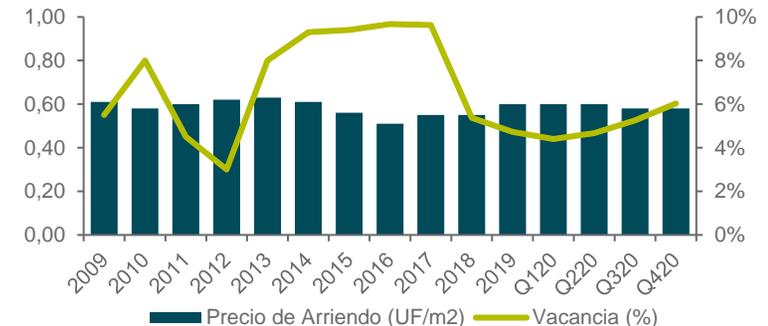
El mercado total se mantiene a un precio de 0,58 UF/m². En comparación con el trimestre anterior; el submercado Santiago Centro es el que representa un mayor descenso, de 5,4%, llegando a 0,40 UF/m², siendo el submercado que presenta la mejor opción para las empresas que buscan abaratar costos.

En cuanto a los precios medidos en dólares, estos presentan un incremento de 9% respecto al trimestre anterior, llegando a \$ 23,14, explicado por el fortalecimiento de la moneda nacional en este último período y por las variaciones del IPC que afectaron al alza del precio de la UF.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Las mejoras en la actividad económica han sido más lentas de lo previsto en septiembre. El retiro de ahorros previsionales ha generado aumentos transitorios en el consumo, sin embargo las restricciones sanitarias hacen que los sectores de construcción y servicios continúen muy afectados.

De acuerdo a los indicadores nacionales, el índice de producción minera registra un aumento de 1,9% a nivel interanual, en parte debido al alza de 1,8% de la extracción y procesamiento del cobre. Mientras que la actividad económica proyecta, para el año 2021, un crecimiento de entre 5,5 y 6,5%, y para el año 2022, un retorno a los niveles de septiembre 2019, todo sujeto al avance del proceso de vacunación durante el año 2021, llegando a un crecimiento de entre 3 y 4%. Finalmente, la inversión ha mejorado, favorecida por la gradual reanudación de obras y faenas. Tras caer 13% este año, el año 2021 se proyecta que aumente a 7,3%, pero sujeto a cierto grado de incertidumbre.

En cuanto al panorama internacional, los mercados financieros internacionales han presentado una importante recuperación debido al arribo de las vacunas. China ha liderado la recuperación con indicadores que igualan o superan los registrados antes de la pandemia, lo que ha impactado de manera positiva en el precio del cobre.

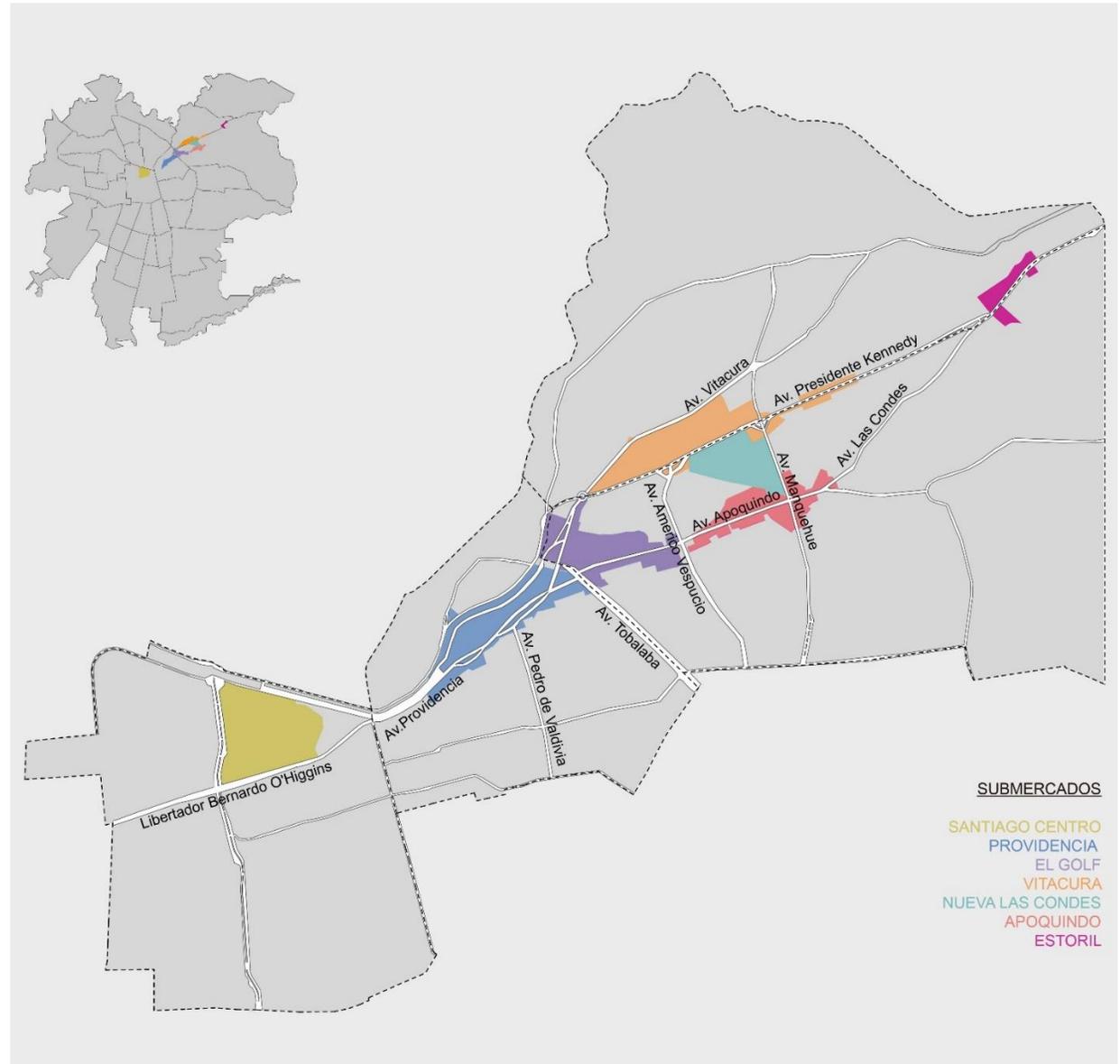
PANORAMA FUTURO

La pandemia produjo un retraso en todos los proyectos esperados para este año, razón por la cual se sumarán 74.171 m², previstos para 2020, a los nuevos proyectos que entrarían en 2021, totalizando 116.189 m². De la superficie proyectada, el 38% pertenece al submercado El Golf.

En caso de que el desempeño de 2021 sea similar al de 2020, en cuanto a superficie arrendada, se esperaría que la vacancia llegue a niveles del 10%, siendo similar a los registros de 2016.

Si bien algunos de estos proyectos despiertan el interés de ciertas empresas que han realizado reservas, ninguna ha concretado realmente, por lo que los mismos entrarían al mercado con disponibilidad completa, en parte dejando entrever el efecto de la incertidumbre.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



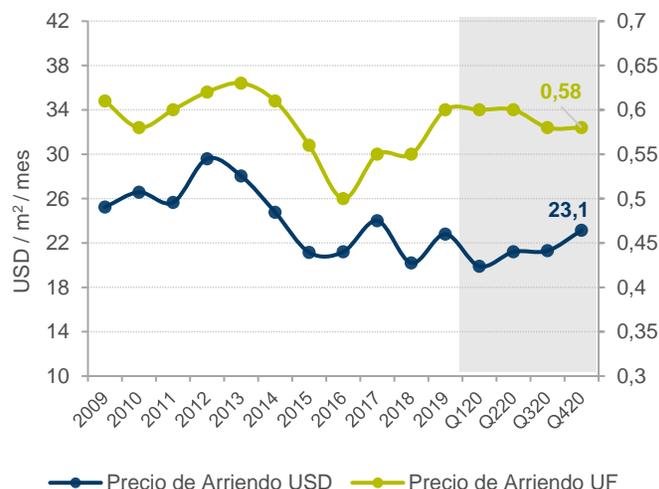
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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	28.107	3,70	-8.848	44.247	-	23,14	0,58
Nueva Las Condes	377.713	22	19.898	5,27	-8.288	21.264	-	22,74	0,57
Apoquindo	187.915	12	4.882	2,60	-2.563	-	33.239	21,94	0,55
Estoril	30.809	4	1.835	5,96	-74	-	-	17,55	0,44
LAS CONDES	1.356.875	84	54.722	4,03	-19.773	65.511	33.239	22,74	0,57
Santiago Centro	195.598	11	11.961	6,12	-6.288	-	-	15,96	0,40
Providencia	105.471	5	32.965	31,26	3.332	50.678	93.315	25,93	0,65
Vitacura	40.144	4	2.733	6,81	644	-	-	23,14	0,58
TOTAL SANTIAGO	1.698.088	104	102.381	6,03	-22.085	116.189	126.554	23,14	0,58

(**) Corresponde a superficie rentable según información disponible

(***) La Unidad de Fomento es una moneda artificial reajustable 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 23 de Diciembre 2020: 1 UF = CLP \$ 29.077,84 = USD \$39,89; 1 USD = CLP \$ 728,96.

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 sigue 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.