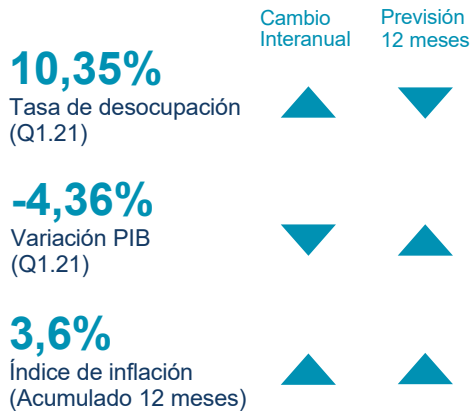


INDICADORES ECONÓMICOS Q2 2021



(*) Precio promedio ponderado de arriendo solicitado, expresado en UF/m²/Mes
Fuente de Indicadores económicos: Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE) – Boletín 271/ 8 de Junio 2021 (INE)

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

El segundo trimestre del año cierra con una vacancia de 8,2%, siendo un 11,2% superior respecto al trimestre anterior y 76% a nivel interanual. Este aumento se debe a los efectos de la pandemia que, desde hace un año, ha sido el principal factor en la mayor superficie liberada respecto a la arrendada.

La baja actividad en el nivel de arriendo y el incremento de la vacancia, han impactado al mercado en su totalidad. Como consecuencia, se vieron afectados con mayor intensidad en los últimos 12 meses los submercados de: Apoquindo, Providencia, El Golf y Santiago Centro.

Por su parte, se ha observado que los propietarios están más dispuestos a negociar las condiciones contractuales; por ejemplo, se han otorgado meses de gracia en oficinas con mobiliario y también han permitido acortar la duración de los contratos de arriendo. Esto representa una gran oportunidad para las empresas que quieran arrendar en zonas más consolidadas y/o en edificios de mejor calidad.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta acumulada de los últimos 12 meses es negativa, llegando a un valor hasta la fecha de -64.482 m², donde la mayor liberación de superficie se ubica en el submercado "El Golf", que llegó a -32.524 m².

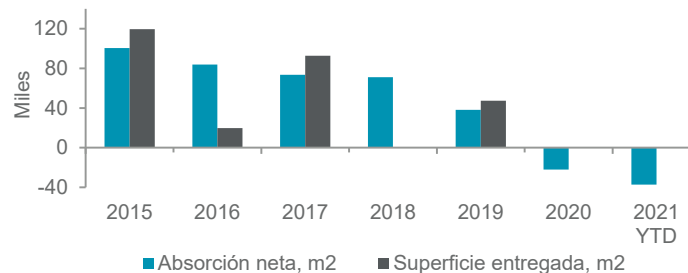
Respecto al nivel de arriendo total, este primer semestre arroja una ocupación que representa un 65% de todos los metros contratados durante el año 2020, lo que muestra una tendencia a la recuperación con miras a la segunda parte del año. Los submercados con mejor rendimiento han sido: Nueva Providencia (debido principalmente al arriendo de 3.300 m² en el Costanera Center) y Nueva Las Condes. Este último, pese a aumentar su nivel de vacancia en un 52% a nivel interanual, muestra un nivel de arriendo a la fecha que es un 64% superior a todo el nivel registrado durante el año pasado.

PRECIO:

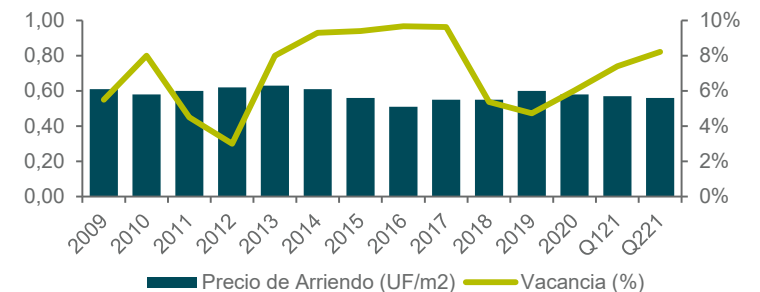
Desde hace un año se registra una baja paulatina en el precio pedido llegando a 0,56 UF/m², representando una variación trimestral negativa de 1,1%, mientras que a nivel interanual alcanza una variación de un - 6,0%. Sin embargo, se debe tener en cuenta que durante 2019 y 2020 ingresó superficie premium con altos niveles de precio pedido, lo cual elevó el valor promedio durante dicho período. Esta superficie se ha ido arrendando hasta la actualidad. A este proceso se suma la mayor liberación de superficie a precios de arriendo más bajos por el contexto de pandemia, provocando la depreciación mencionada.

En cuanto a los precios medidos en dólares, decaen en 1,7% respecto al trimestre anterior, llegando a U\$D 22,75/ m², lo cual ha sido directamente influenciado por la disminución del precio de arriendo, ya que la fluctuación del tipo de cambio no implicó mayores cambios.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

La última proyección realizada por el Banco Central sobre el crecimiento económico esperado para este año ha mostrado un incremento, situándose en el rango entre 8,5% y 9,5%. Esta situación se ha dado principalmente por el mejor inicio del año y la rápida adaptación de la economía. Para los años 2022 y 2023 se espera un crecimiento significativamente menor respecto a 2021, con rangos entre 2% a 3% y 1,75% a 2,75% respectivamente, debido a un bajo dinamismo en la construcción, a un mayor endeudamiento por parte de las empresas y a la incertidumbre presente en el mercado.

En cuanto al mercado laboral, el INE (Instituto Nacional de Estadísticas) muestra que la mitad de los empleos perdidos tras el inicio de la pandemia se han recuperado, sin embargo, los empleos por cuenta propia y asalariado informal, se mantienen rezagados.

Para el segundo semestre, se espera un progresivo desconfinamiento y relajo en las medidas de restricción, aun cuando persiste el riesgo de nuevas recaídas, con el consiguiente empeoramiento del escenario y una recuperación más lenta de la economía.

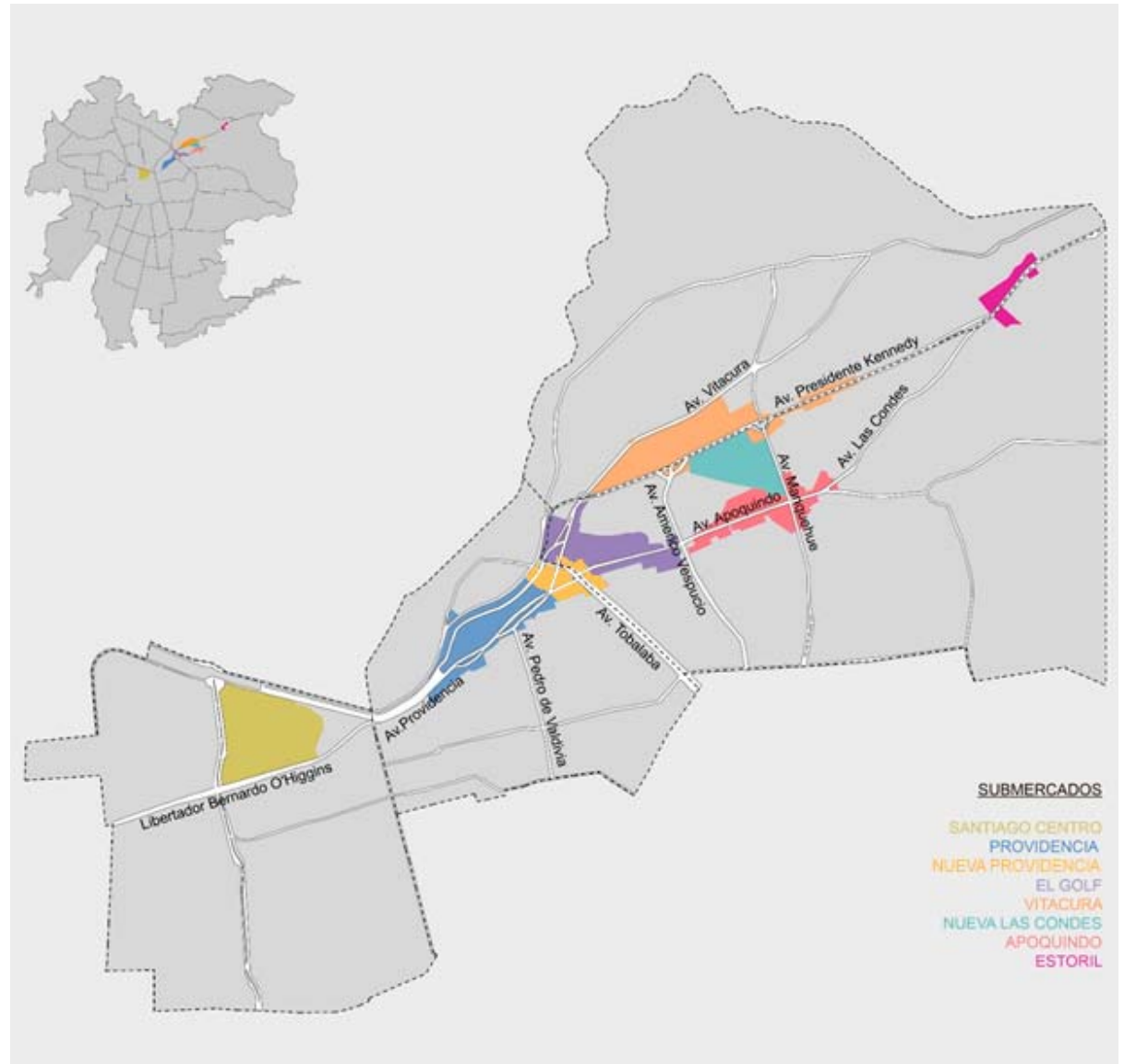
Respecto a la situación externa, China destaca por la evolución favorable del comercio exterior, asociada a la gran demanda de bienes a nivel mundial; por otro lado, Estados Unidos preocupa, dado que la inflación podría afectar las proyecciones de crecimiento y al mercado financiero.

PANORAMA FUTURO

En el mercado aún existe incertidumbre sobre la continuidad de los proyectos a entregar durante este año, dado el contexto de cuarentena y de escasez de materiales, que se traducen en encarecimiento y en la posible persistencia de los retrasos.

Para 2021, se espera que ingresen 116.189 m², de los cuales 74.171 m² serán entregados el próximo trimestre y que corresponden a los proyectos de "Nueva Córdova", "Nueva el Golf" y el remanente del "Costanera Center" (sujeto a autorizaciones municipales); mientras que 42.018 m² entrarían a fin de año, con los proyectos "Santa María Office" y "Mercado Urbano Tobalaba". El submercado Nueva Providencia concentrará el 79% de la nueva superficie total.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / SANTIAGO / CHILE



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

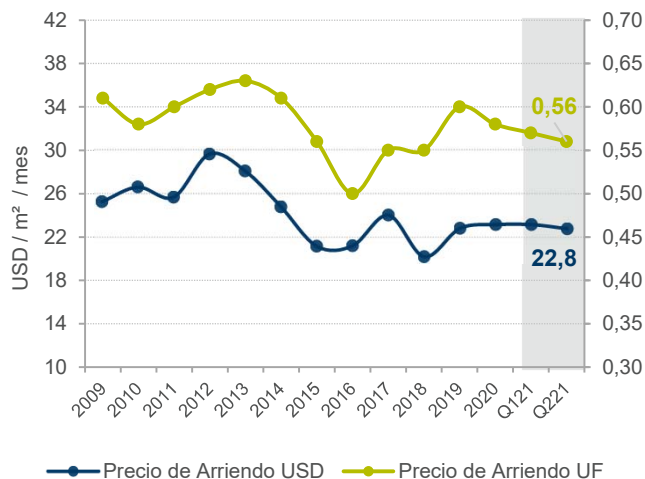
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCION (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (UF/m ² /MES) (***)
El Golf	717.007	43	43.962	6,1	-21.713	8.843	-	23,15	0,57
Nueva Las Condes	377.713	22	22.036	5,8	-2.138	21.264	-	22,75	0,56
Apoquindo	187.915	12	13.226	7,0	-8.344	-	33.239	21,93	0,54
Estoril	30.809	4	2.582	8,4	-747	-	-	17,87	0,44
LAS CONDES	1.313.444	81	81.806	6,2	-32.942	30.107	33.239	22,75	0,56
Santiago Centro	195.598	11	14.413	7,4	-2.452	-	-	16,25	0,40
Providencia	50.510	2	7.319	14,5	-4.586	6.614	-	20,72	0,51
Nueva Providencia (*)	98.392	6	32.951	33,5	3.139	79.468	93.315	26,40	0,65
Vitacura	40.144	4	3.085	7,5	-352	-	-	22,75	0,56
TOTAL SANTIAGO	1.698.088	104	139.574	8,2	-37.193	116.189	126.554	22,75	0,56

(*) Corresponde a un nuevo submercado generado desde 2021.

(**) Corresponde a superficie arrendable 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 25 de Junio 1 UF = CLP \$ 29.695= USD \$ 40,62 ; 1 USD = CLP \$ 731,10

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](https://twitter.com/CushWake) en Twitter.

©2021 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.