

OFICINAS SANTIAGO

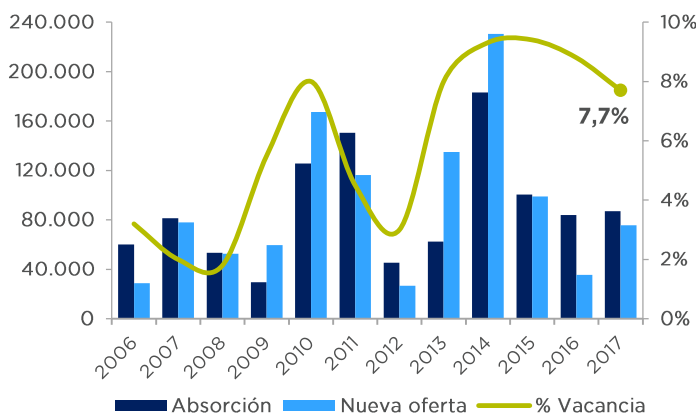
Indicadores económicos

	Q4 16	Q4 17	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo	6,2%	6,5%	■
Variación PIB (Q3)	1,8%	2,2%	▲
IPC (% var. acum. 12 meses)	2,7%	2,3%	▼

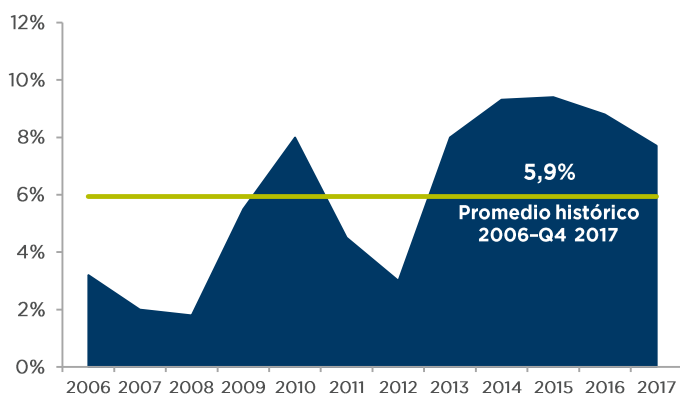
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q4 16	Q4 17	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	8,8%	7,7%	▼
En construcción (m2)	275.370	135.520	▼
Precio de arriendo pedido (USD/m2/mes)	21,1	23,8	▲
Precio de arriendo pedido (UF/m2/mes)	0,54	0,55	■

Absorción neta (m²) / Nueva oferta (m²) / Vacancia (%) (Clase A)



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

El año 2017 cerró con un cambio de gobierno y una actividad más bien lenta respecto a otros años, debido a las expectativas sobre los resultados de las elecciones presidenciales y parlamentarias. La falta de definiciones políticas, resultado del año electoral y la incertidumbre que genera el nuevo gobierno, ha causado que las decisiones de inversión estén, en general, tardando más de lo esperado.

En el panorama económico se observa el inicio de una recuperación moderada. El PIB el tercer trimestre cerró con un crecimiento del 2,2%, la mayor tasa desde el primer trimestre de 2016. Destaca la recuperación de la actividad minera, tras dos años de contracción. En noviembre el Índice de Producción Minera presentó un incremento interanual del 4,2%, lo que responde al aumento de la actividad asociada a la extracción del cobre (+4,8% interanual), al tiempo que el precio del cobre aumentó de la mano de su producción. Por el contrario, el sector de la construcción fue el que registró la mayor incidencia negativa.

Desde el lado de la demanda, el consumo muestra un gran dinamismo, con un crecimiento interanual del 2,7%, liderado por la evolución positiva del gasto de los hogares.

La tasa de inflación (IPC) acumuló hasta diciembre un 2,3%. La continuada apreciación del peso respecto al dólar en los últimos meses explica esta trayectoria.

A futuro, los pronósticos del Banco Central de Chile proyectan para 2018 un crecimiento del PIB del 3%, que estará impulsado por un escenario externo favorable, la expansión de la actividad minera sostenida por una mayor demanda de los principales países importadores y el consumo.

Visión del Mercado

El optimismo sobre el futuro económico se traslada al mercado de oficinas, lo que supone un nuevo impulso que ayudará a consolidar la recuperación de la demanda de oficinas clase A. En este contexto la producción de nueva superficie volvió a acercarse a valores históricos, alcanzando los 75.700 m², cifra que supera en un 114% a la construida en 2016.

La demanda continúa activa alcanzando una absorción neta acumulada anual de 87.000 m², cifra que supera en un 15% a la producción acumulada del año. El buen desempeño de la nueva oferta incorporada al mercado, contribuyó a la mejora del ratio de vacancia a lo largo del año.

Durante el cuarto trimestre del año entró al mercado el edificio Espacio Córdova que aportó 14.200 m² de superficie clase A al submercado Vitacura, lo que elevó la vacancia del área hasta el 14,9%. Esto sumado al incremento de la superficie disponible en Santiago Centro, aumentó levemente la vacancia del mercado hasta el 7,7%.

Nueva Las Condes continúa mostrando la vacancia más baja de los corredores de oficinas (3,7%), a pesar del ligero aumento de la vacancia general. La preferencia por este submercado se puede vincular a que ofrece edificios con plantas amplias y calidades similares a la zona de El Golf, que tiene el precio de renta más elevado de todo el mercado.

EN 2017 LA DEMANDA SE CONSOLIDÓ Y SUPERÓ EN UN 15% A LA PRODUCCIÓN DE NUEVA SUPERFICIE DE OFICINAS PREMIUM

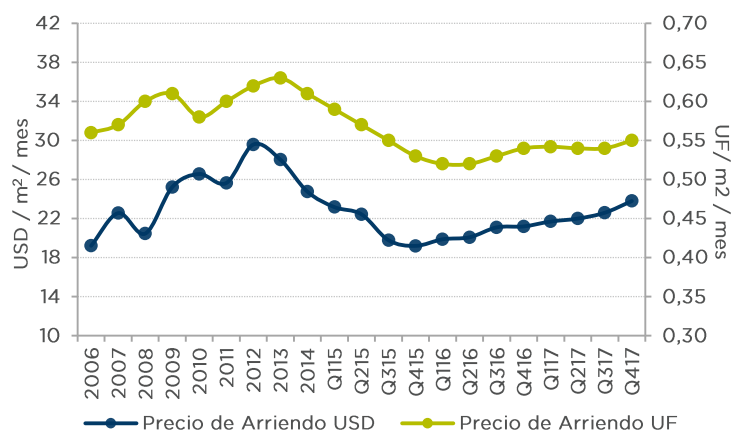
Los valores de arriendo de oficinas A, medidos en UF, permanecen estables, mientras que en dólares registraron un incremento del 5,3% como resultado de la apreciación del peso chileno frente a la moneda estadounidense.

Por submercados, Vitacura registra por segundo trimestre consecutivo un incremento en el precio de renta, que pasó de 0,55UF a 0,60UF en un semestre. La suba está motivada en parte por la incidencia del precio de renta de los nuevos edificios Patio Alonso de Córdova y Espacio Córdova.

A corto plazo se espera el ingreso de los edificios Nueva Manquehue en Apoquindo y en Nueva Las Condes. Por otro lado, más superficie del complejo Costanera Center también tiene previsto ingresar en 2018.

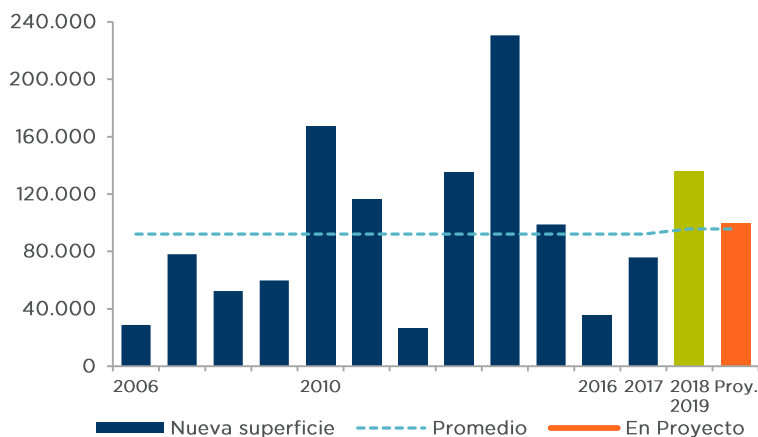
Precio de arriendo pedido UF/m²/mes vs. USD/m²/mes

EL PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO EN USD SE INCREMENTÓ 5,3% POR LA REVALORIZACIÓN DEL PESO CHILENO FRENTE AL DÓLAR



Superficie entregada por año (m²) / Superficie proyectada (m²)

LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 4% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (UF/M ² /MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/M ² /MES)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²)
Las Condes	1.340.628	91.122	6,8	0,53	22,8	59.590
- El Golf	760.438	43.115	5,7	0,60	26,0	35.400
- Nueva Las Condes	371.468	13.800	3,7	0,55	24,2	6.800
- Apoquindo	180.205	26.763	13,7	0,53	23,2	17.390
- Estoril	28.517	9.444	33,1	0,41	17,9	-
Santiago Centro	195.598	9.720	5,0	0,43	18,9	-
Providencia	68.603	18.855	27,5	0,55	23,7	75.930
Vitacura	48.612	7.223	14,9	0,60	26,1	-
TOTAL SANTIAGO CLASE A	1.653.441	126.920	7,7	0,55	23,8	135.520

MARKETBEAT

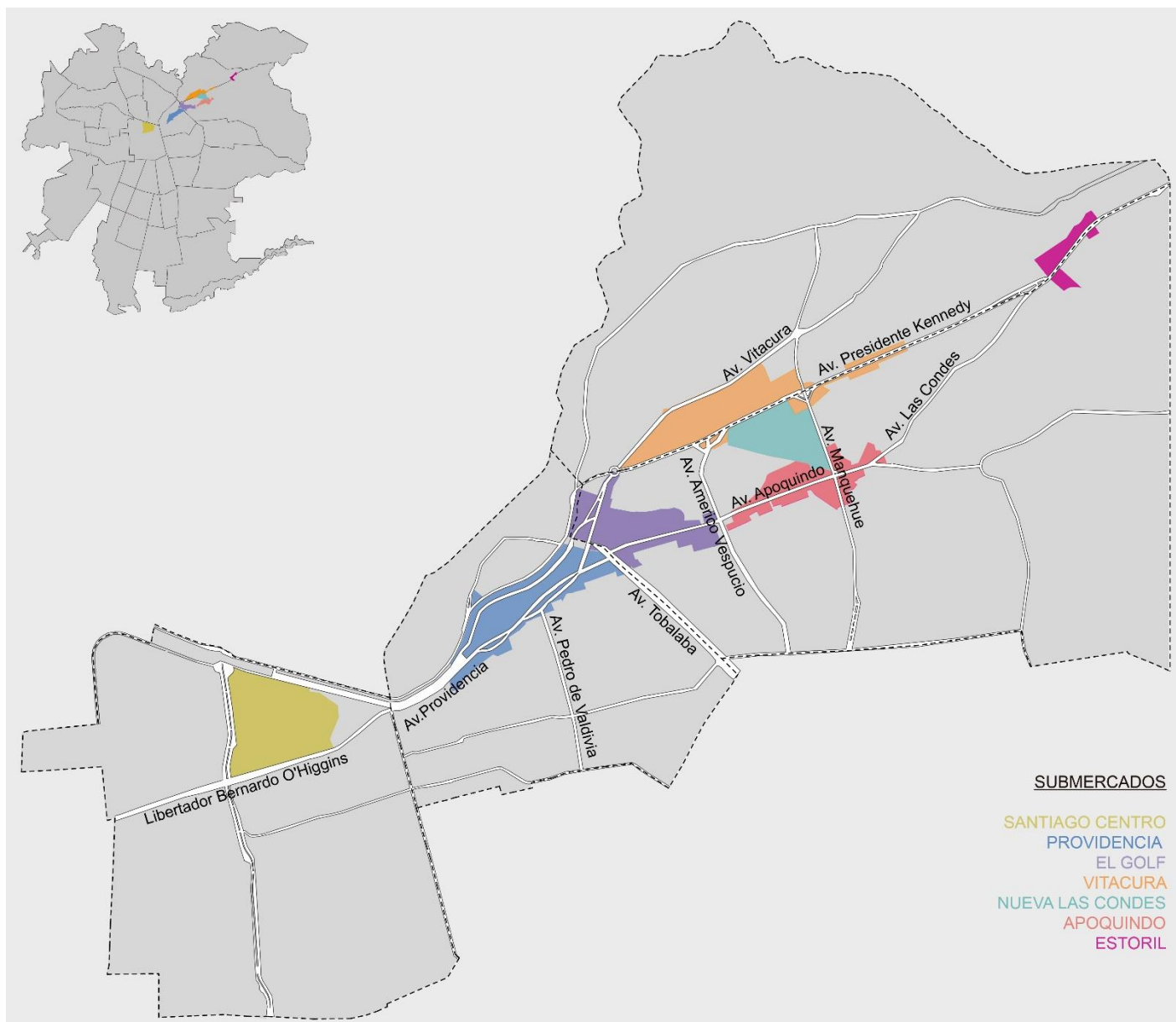
Santiago

Office Q4 2017



MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS

SANTIAGO / CHILE



SUBMERCADOS

SANTIAGO CENTRO
PROVIDENCIA
EL GOLF
VITACURA
NUEVA LAS CONDES
APOQUINDO
ESTORIL

UF* : La Unidad de Fomento (UF) es una unidad de cuenta usada en Chile, reavisada de acuerdo a la inflación. Su código ISO 4217 es CLF. Es una forma de determinar el costo de la construcción, valor de la vivienda y las hipotecas tanto para el sector público como para el privado. Siempre se ajusta al alza diariamente. Datos al 30 de diciembre de 2017: 1 UF = CLP \$26.798,14 = USD \$43,56 ; 1 USD = CLP \$615,22.

Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield se fundó en New York en 1917. En el 2000, se estableció la filial Argentina que ofrece una amplia gama de servicios inmobiliarios orientados a corporaciones e inversores. La empresa se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados.

Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales, con ingresos de 6 billones de dólares, en concepto de servicios de representación de propietarios para alquileres, gestión de activos, investigación de mercado y mercado de capitales, facility management y servicios complementarios para clientes globales (GOS), gestión de portafolio, gerenciamiento y desarrollo de proyectos (project management), representación de inquilinos, valuaciones y consultoría.

Cushman & Wakefield

Av. Apoquindo 3600, piso 17
Las Condes, Chile
www.cushmanwakefield.com

Para más información contacte con:

Luis Felipe Bravo,
Director de Brokerage
Tel: +56 2 2604 6124
Cel: +56 99337 3878
Felipe.bravo@cushwake.com