

OFICINAS SANTIAGO

Indicadores económicos

	Q3 18	Q3 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desempleo (Q2)	7,2	7,1	▼
Variación PIB (Q2)	5,3%	1,9%	▼
IPC (% var. acum. 12 meses)	3,1	2,1	▼

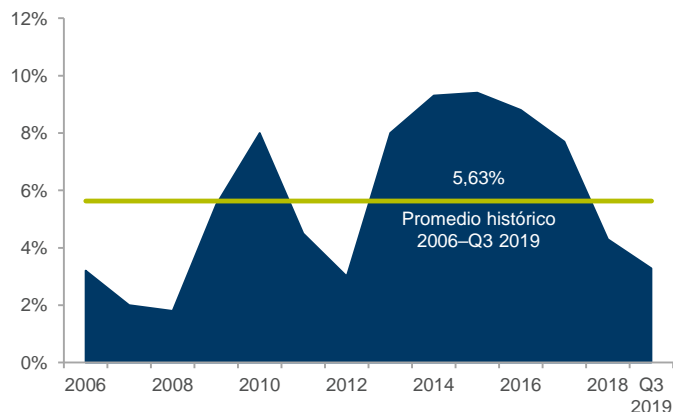
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q3 18	Q3 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	5,3%	3,28%	▼
En construcción (m2)	128.076	138.340	▲
Precio de arriendo pedido (USD/m2/mes)	21,9	22,3	▲
Precio de arriendo pedido (UF/m2/mes)	0,53	0,57	▲

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

Durante el tercer trimestre del año, el PIB registró una disminución, llegando a 1,9 %. Esta cifra muestra un estancamiento de la actividad económica que, sumado a la complejidad de los conflictos y al pesimismo de los mercados externos, proyectan un impulso inferior.

En cuanto al sector minero, este presenta un crecimiento en la minería metálica, escalando 4,7 % la extracción del cobre, y 7,0 % el procesamiento, todo a raíz de una baja base de comparación por mantenimientos realizadas durante el 2018 y una menor ley de mineral registrada en el presente período.

La demanda interna aumentó un 1,8 %, por debajo de lo esperado, explicado por el menor avance del consumo, dinamismo del empleo asalariado privado, expectativas de consumidores y empresas que han retrocedido respecto de comienzos de año.

Las cifras de IPC del mes de Septiembre muestran que la inflación acumulada anual fue de 2,1 %. Parte de esto se debe a la evolución del escenario externo, donde las tensiones comerciales han aumentado la incertidumbre global, el crecimiento se ha desacelerado en distintos países y los volúmenes del comercio han descendido, debido a que el impacto se refleja en otras economías, afectando las decisiones de inversión en diversos países.

Se estima que el efecto de escenario internacional tendrá resultados duraderos, pero no permanentes, y por ende no afectaría la capacidad de crecimiento de mediano plazo en la economía; donde se proyecta, para el año 2020, un crecimiento potencial mayor al 3,0 %.

Visión del Mercado

En el tercer trimestre, la vacancia ha tenido una caída, llegando a 3,28 %. Si bien ingresaron 11.000 m² de oficinas provenientes del Costanera Center, 2.000 m² fueron absorbidos inmediatamente, lo cual expone la necesidad por parte del mercado de contar con mayor disponibilidad para expandir sus operaciones.

Se espera que en el próximo quarter entren 12.670 m² del edificio Vista 360, situado en Nueva Las Condes, y se suma la próxima entrega de 25.000 m² que lanzaría al mercado el Costanera Center antes de fin de año. De darse, estas entregas permitirán un dinamismo en el mercado, aunque regido por los altos precios atribuibles a la baja vacancia que se ha vivido durante el año y la calidad de los edificios entrantes.

La superficie tomada en el tercer trimestre de 2019 alcanzó 21.309 m², de los cuales, 46,0 % corresponde al submercado El Golf y 20,0 % a Providencia y Nueva las Condes. En cuanto a las empresas, se destacan los rubros de Construcción y Siderurgia, representando el 35,0 % del total de la absorción del submercado El Golf, y de igual manera el rubro de minería en el submercado de Providencia.

PESE AL INGRESO DE M² DEL COSTANERA CENTER, LA VACANCIA SIGUE EN DESCENSO

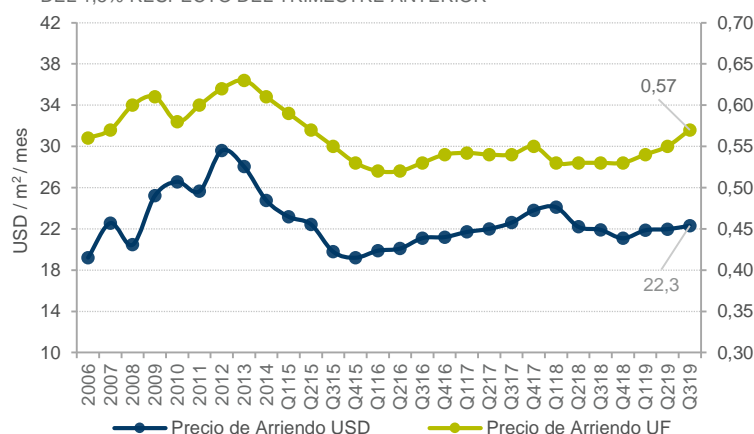
Respecto a los precios del mercado, estos han subido a 0,57 UF/m² (+ 0,02 UF), explicado por la relación Precio-Vacancia y la devaluación de la moneda chilena frente al dólar, llegando a los 22,31 USD/m².

Se observa un aumento generalizado de los precios (UF/m²), siendo el submercado de Providencia el que más varió, representando un aumento del 25,0 % respecto al quarter anterior y explicado por la entrada del Costanera Center. Este sector atraerá a empresas que fueron afectadas en este último tiempo en sus planes de expansión, por la baja oferta de mercado, los cuales se vuelven poco sensibles al precio y privilegian buena ubicación con espacios contiguos.

Por el contrario, el submercado de Estoril ha mantenido sus precios para mantenerse competitivo, ya que la demanda necesita una mayor cantidad de metros cuadrados y una buena conectividad con el transporte público. A futuro, se proyecta mayor dinamismo en este sector, con el proyecto de expansión de las líneas del Metro.

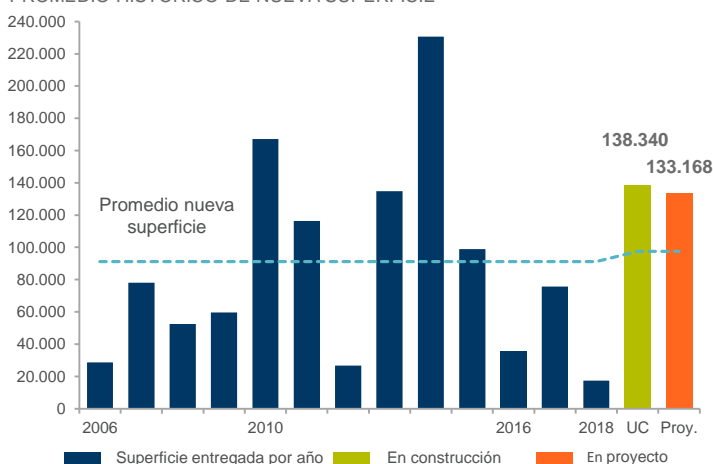
Precio de arriendo pedido UF/m²/mes vs. USD/m²/mes

EL PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO EN USD REGISTRA UN CRECIMIENTO DEL 1,5% RESPECTO DEL TRIMESTRE ANTERIOR



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

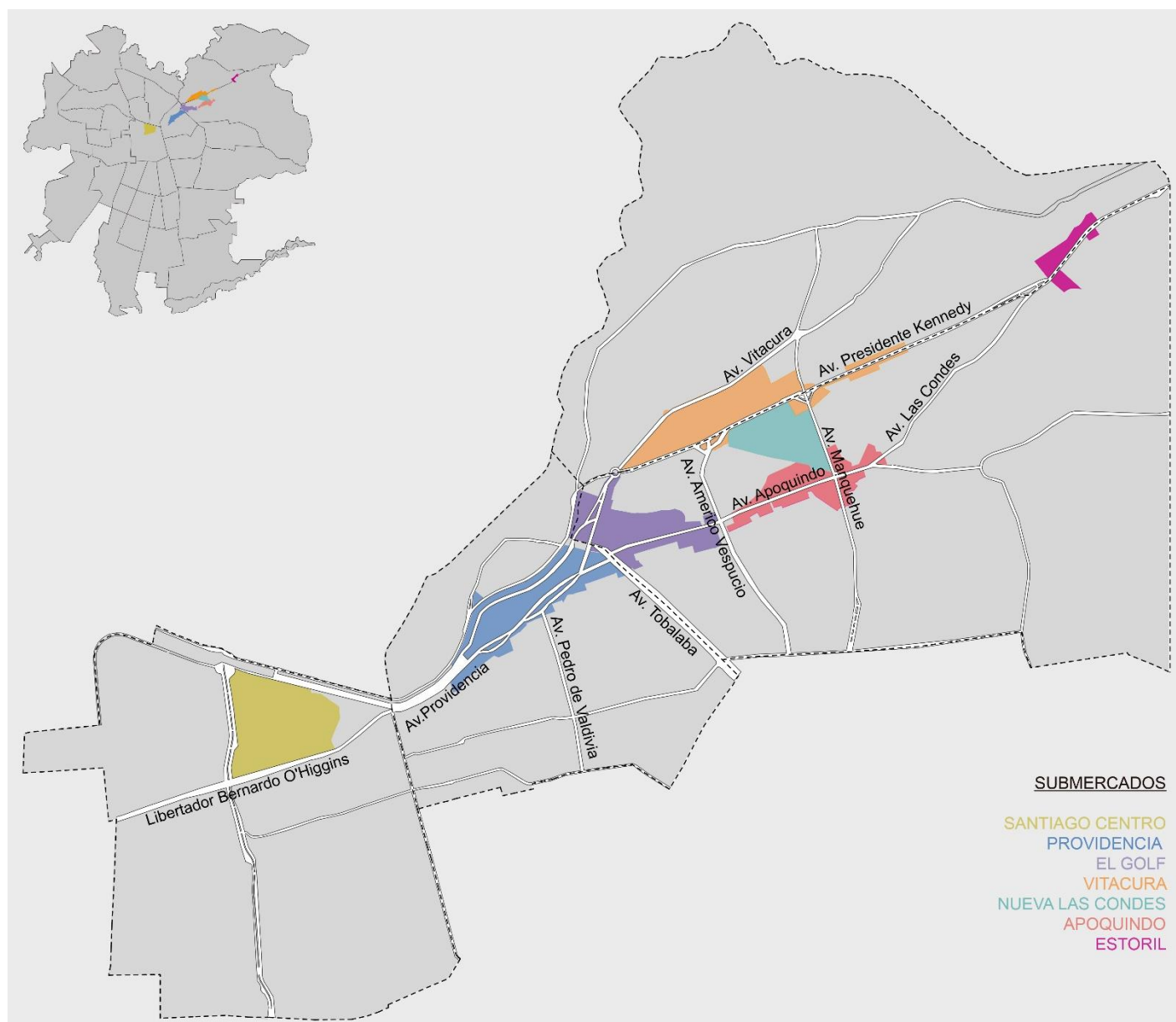
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA EN UN 7,0% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M2)	RATIO DE VACANCIA (%)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (UF/M2/MES)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/M2/MES)	EN CONSTRUCCION (M2)
Las Condes	1.345.482	30.819	2,29	0,58	22,70	69.340
- El Golf	760.438	22.385	2,94	0,59	23,09	35.404
- Nueva Las Condes	366.320	2.408	0,66	0,58	22,70	12.672
- Apoquindo	187.915	4.265	2,27	0,58	22,70	-
- Estoril	30.809	1.761	5,72	0,42	16,44	-
Santiago Centro	195.598	5.328	2,72	0,45	17,61	-
Providencia	80.535	14.988	18,61	0,60	23,48	69.000
Vitacura	40.144	3.395	8,46	0,55	21,53	-
TOTAL SANTIAGO CLASE A	1.661.759	54.530	3,28	0,57	22,31	138.340

MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS

SANTIAGO / CHILE



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 08 de Octubre de 2019: 1 UF = CLP \$ 28.063,48 = USD \$39,14; 1 USD = CLP \$717,05

Cushman & Wakefield

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

Para más información contacte con:

Gustavo Valenzuela,
Director de Brokerage
Tel: +56 2 2604 6800
Gustavo.valenzuela@sa.cushwake.com

Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield es una firma de servicios inmobiliarios líder a nivel mundial que ayuda a los clientes a transformar la forma de trabajar, comprar y vivir. Nuestros 43.000 empleados en más de 60 países ayudan a los inversores y ocupantes a optimizar el valor de sus bienes inmuebles mediante la combinación de nuestra perspectiva global y un profundo conocimiento local con una impresionante plataforma de soluciones de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales con ingresos 5 mil millones de Dólares a través de los servicios de alquileres, gestión de activos, mercados de capitales y servicios de facility (C & W Services), servicios para ocupante globales, inversión y gestión de activos (DTZ inversores), servicios de proyectos y desarrollo, representación inquilinos, valoración y asesoramiento. Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com o seguir @CushWake en Twitter.

Copyright © 2019 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.