

## GRAN SANTIAGO, CHILE 3er Trimestre 2019 MERCADO DE OFICINAS

### COWORKS DOMINAN LA ABSORCION DE NUEVOS ESPACIOS DE OFICINAS

Las expectativas económicas se han ido ajustando a la baja durante el año, desde un crecimiento esperado del PIB de 3,50% para el 2019 hasta un rango de 2,25 y 2,75% según el último Ipom del Banco Central. El escenario internacional ha tenido cambios importantes en los últimos meses, con la atención centrada en el conflicto comercial entre EEUU y China. Sin embargo, a nivel interno los estímulos económicos tampoco han tenido los efectos deseados, en un contexto de discusiones tributarias y laborales. La componente inversión de la economía (FBCF) tuvo un buen desempeño y provino de grandes proyectos de minería, traspasándose a rubros como ingeniería y construcción. No obstante esta positiva actividad se acotó solamente a los sectores mencionados.

El mercado de oficinas continúa con limitada disponibilidad, de la mano de una demanda consistente acompañada de una moderada producción por la escasa entrada de nuevos proyectos. Esto ha sido especialmente patente en el mercado Clase A, donde la tasa de vacancia ha disminuído prácticamente todos los trimestres desde principios del 2016. Durante este período se observó como liberaciones de superficie en mercados como Nueva Las Condes y Santiago Centro fueron rápidamente aprovechadas por empresas que se encontraban a la espera de oportunidades. Esta situación pone de relevancia el cómo los tomadores de decisión inmobiliaria se deben mover con agilidad y eficiencia a la hora de buscar y evaluar alternativas.

La tasa de vacancia Clase A+B bajó en 140 pbs hasta un 4,55%, lo que representa que existen 174 mil m<sup>2</sup> disponibles en la actualidad. La mitad de los submercados monitoreados registran vacancias menores al 3%, y representan apenas un tercio de la superficie total actualmente en construcción. De esta manera, es esperable que la mayor parte de absorción en los próximos 2 años provenga, ya sea de las escasas unidades existentes o de futuras liberaciones de superficie. Destacaron absorciones en los edificios Nueva Santa María (3.000 m<sup>2</sup>), Costanera Lyon 1 (1.400 m<sup>2</sup>) y Nueva Costanera 3605 (3.000 m<sup>2</sup>).

La mayor parte de las unidades disponibles tienen un tamaño entre 250 y 350 m<sup>2</sup>, haciendo difícil la fusión en plantas más grandes. Por lo tanto, se ha observado a empresas haciendo efectivo arriendos de superficies pequeñas ahora, pero con la posibilidad de acceder de forma prioritaria a unidades prontas a liberarse en el mismo edificio más adelante. Situaciones como ésta fundamentan en parte el notorio crecimiento en el interés por espacios de oficinas flexibles -coworking corporativo, que permiten un crecimiento escalado en el número de puestos de trabajo.

Durante el tercer trimestre se incorporaron 20.500 m<sup>2</sup> distribuídos en 10.500 del edificio Costanera Center (Clase A) y 10.000 de Nucleo Bellavista (Clase B). Al igual que el año 2018, el grueso de la nueva superficie que ha ingresado al mercado en edificios con plantas de tamaño medio y grandes han sido tomadas por operadores de cowork. El último ejemplo de esto es el edificio Nucleo Bellavista, que se suma a otros como Los Militares 4611 anteriormente. Es esperable que esta tendencia continúe el próximo año.

En miras al cierre del año se abre la incógnita -como es frecuente en el último trimestre- de si se concretarán los contratos de arriendo que se vienen negociando durante el año. Adicionalmente, al menos 30 mil m<sup>2</sup> están proyectados que se incorporen al inventario. Desde el lado de los precios de arriendo no hubo cambios significativos durante el año, reflejando aún cautela de las empresas así como un mayor poder negociador, incluso en un contexto de baja disponibilidad.

#### Condiciones actuales

- Vacancia general alcanzó su menor nivel desde 2013, registrando un 4,55% al cierre del período
- Absorción acumulada durante el 2019 alcanzó los 100.000 m<sup>2</sup>
- Ingresó al mercado Clase A una nueva etapa de Costanera Center correspondiente a 10.500 m<sup>2</sup>. A su vez, en el mercado Clase B ingresó el edificio Nucleo Bellavista con 10.000 m<sup>2</sup>
- Valores de renta no registran variaciones relevantes

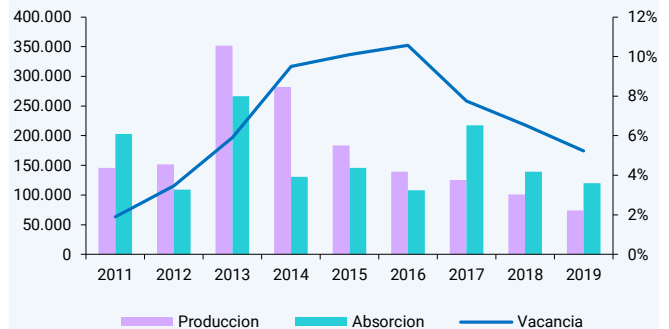
#### Stock total (m<sup>2</sup>)



#### Datos B. Central 30/09/19

IPC (12 meses)	2,1%
Tasa desempleo	7,0%
Tipo de Cambio (CLP/USD)	\$718,4
UF (CLP/UF)	\$28.022
Tasa de Interés (\$)	
BCP 5 años	2,48%
BCP 10 años	2,71%

#### Clases A+B: Evolución 2011-2019 por año



#### Clases A+B: Resumen y pronóstico a 12 meses

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace 12 meses	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	3.826.345	3.806.763	3.788.594	Sube
Vacancia	4,55%	5,90%	7,06%	Baja
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	53.425	18.246	19.739	Se mantiene
Renta Media (mes)	0,49	0,49	0,48	Sube
En Construcción (m <sup>2</sup> )	265.373	285.873	227.669	Se mantiene

## GRAN SANTIAGO, CHILE 3er Trimestre 2019 MERCADO OFICINAS

### Resumen por submercado

CLASE A							
Submercado	Stock (m <sup>2</sup> )	Vacancia (m <sup>2</sup> )	Vacancia (%)	Producción (m <sup>2</sup> )	Absorción (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Renta media mensual (UF/m <sup>2</sup> )
CBD (Las Condes)	866.213	30.698	3,54%	10.500	7.895	114.733	0,60
Nueva Las Condes	439.835	6.585	1,50%	0	5.370	34.852	0,58
Nueva Apoquindo	262.343	5.391	2,05%	0	4.875	0	0,54
Santiago	445.577	7.839	1,76%	0	600	0	0,42
Providencia	188.423	14.661	7,78%	0	5.573	0	0,49
<b>Totales</b>	<b>2.202.390</b>	<b>65.174</b>	<b>2,96%</b>	<b>10.500</b>	<b>24.313</b>	<b>149.585</b>	<b>0,53</b>

CLASE B							
Submercado	Stock (m <sup>2</sup> )	Vacancia (m <sup>2</sup> )	Vacancia (%)	Producción (m <sup>2</sup> )	Absorción (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Renta media mensual (UF/m <sup>2</sup> )
CBD (Las Condes)	125.784	5.457	4,34%	0	-37	0	0,54
Nueva Las Condes	69.559	959	1,38%	0	398	7.296	0,56
Nueva Apoquindo	77.649	4.651	5,99%	0	1.307	17.310	0,52
Estoril	97.270	26.570	27,32%	0	1.477	14.697	0,45
Santiago	254.113	4.944	1,95%	10.000	12.041	0	0,40
Providencia	439.272	10.788	2,46%	0	6.154	41.461	0,46
Vitacura	248.107	18.120	7,30%	0	6.337	25.619	0,51
Huechuraba	312.201	37.548	12,03%	0	1.436	9.405	0,30
<b>Totales</b>	<b>1.623.955</b>	<b>109.037</b>	<b>6,71%</b>	<b>0</b>	<b>19.113</b>	<b>115.788</b>	<b>0,47</b>

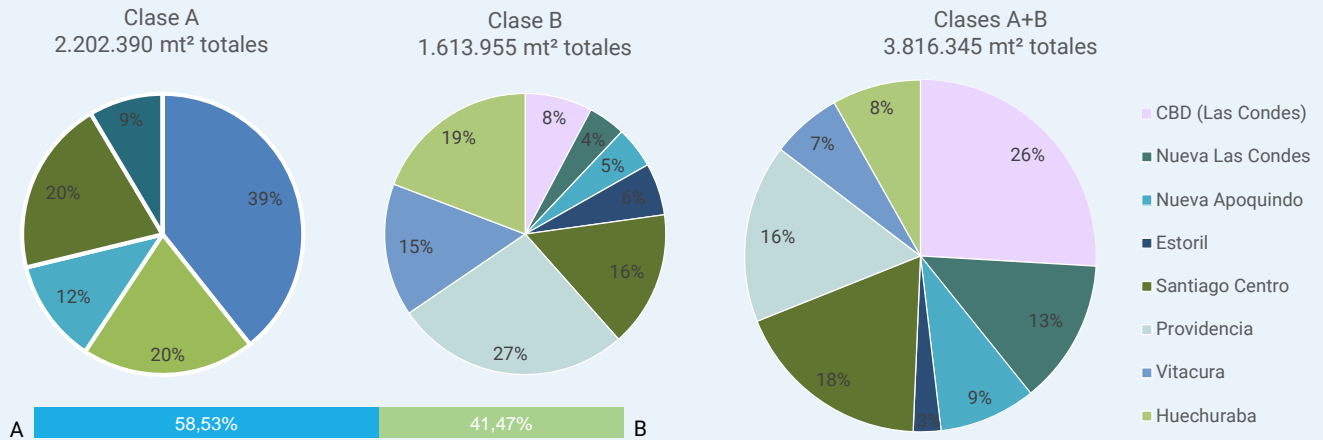
<b>CLASES A+B</b>	<b>3.826.345</b>	<b>174.212</b>	<b>4,55%</b>	<b>20.500</b>	<b>53.425</b>	<b>265.373</b>	<b>0,49</b>
-------------------	------------------	----------------	--------------	---------------	---------------	----------------	-------------

### Mapa submercados

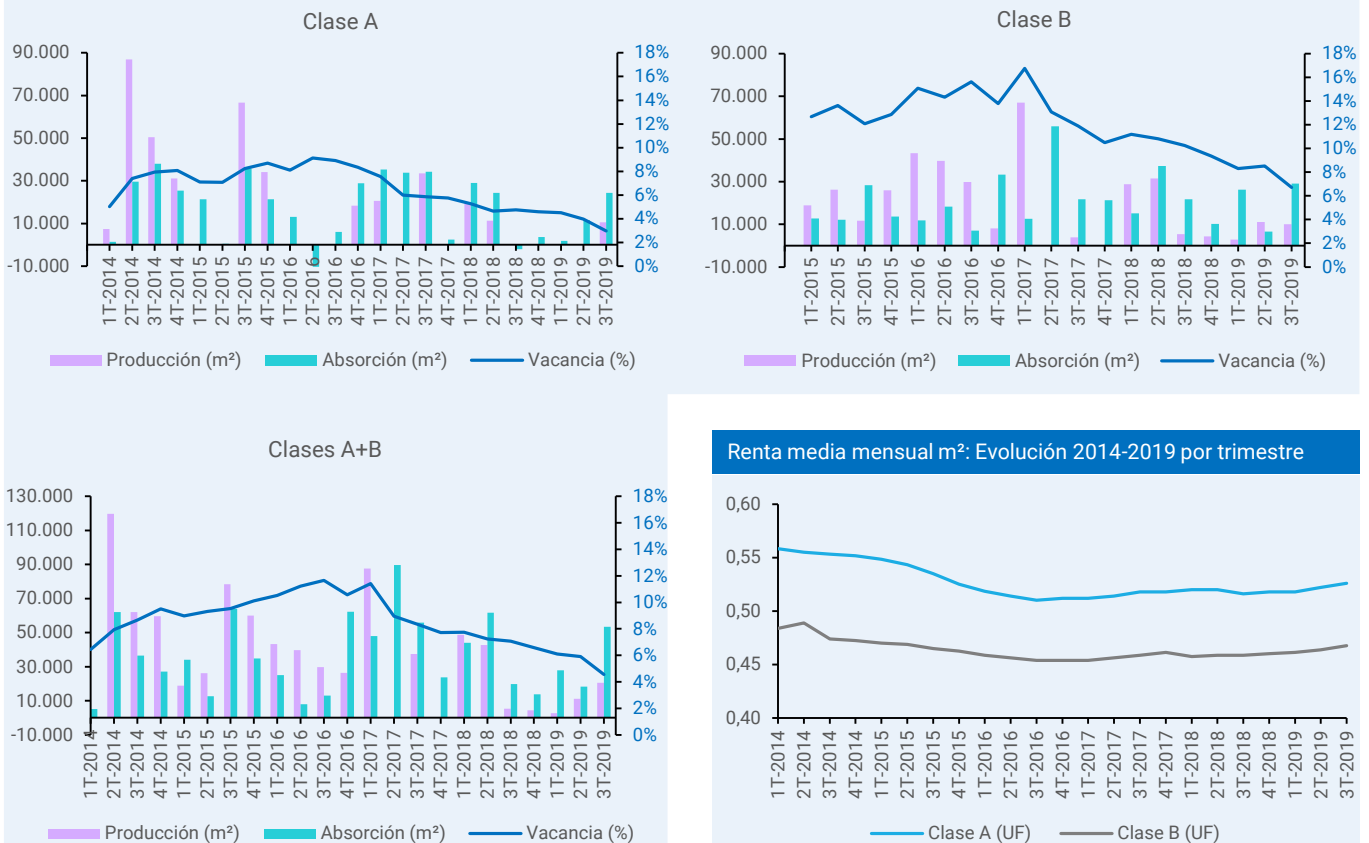


## GRAN SANTIAGO, CHILE 3er Trimestre 2019 MERCADO OFICINAS

### Composición del mercado según tipo



### Producción, absorción y vacancia: Evolución 2015-2019 por trimestre

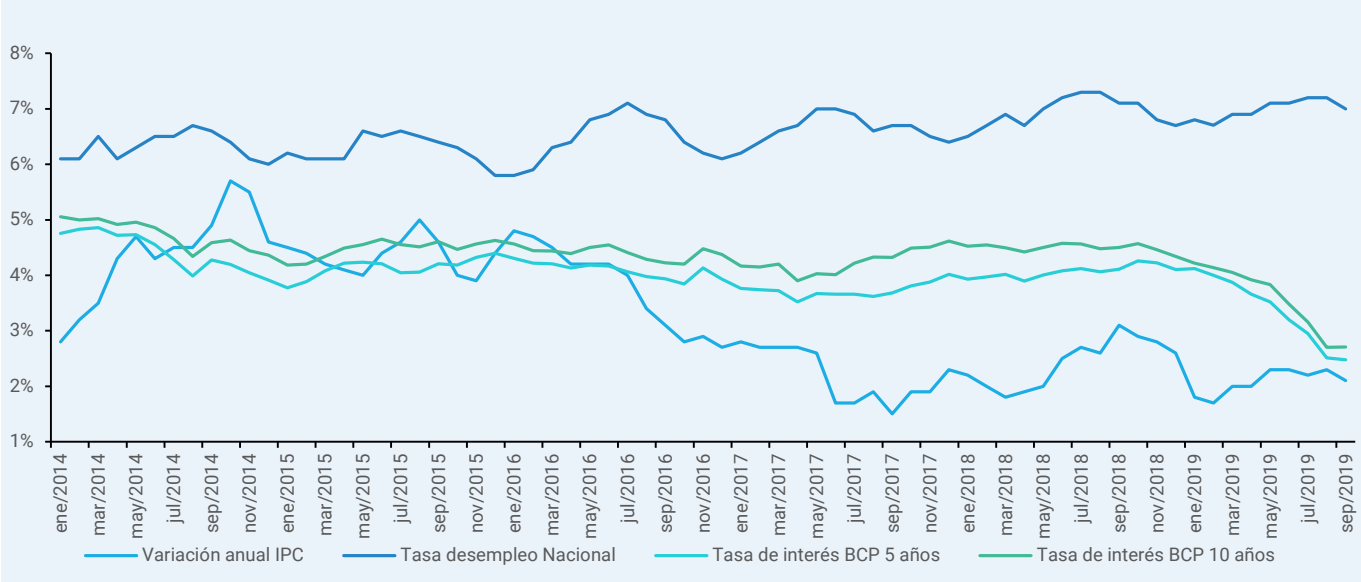


# GRAN SANTIAGO, CHILE

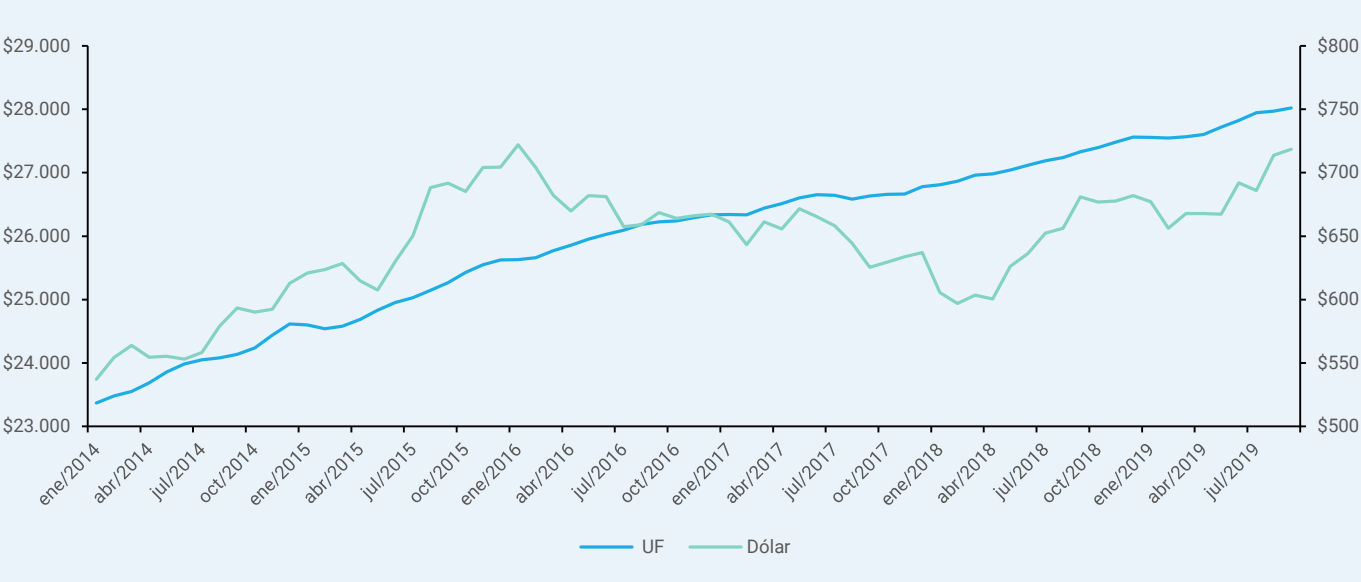
## 3er Trimestre 2019 MERCADO OFICINAS

Series de datos macroeconómicos de Chile (B. Central)

IPC, desempleo y tasa de interés bonos licitados por el B. Central (BCP): Evolución 2014-2019 por mes



UF y dólar: Evolución 2014-2019 por mes



# GRAN SANTIAGO, CHILE

## 3er Trimestre 2019 MERCADO OFICINAS

### Mercado de oficinas Clase A Latinoamérica 2T-2019 (VER NOTA AL PIE)

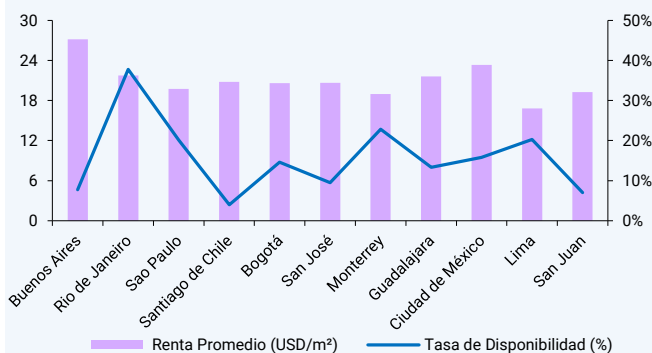
#### Condiciones actuales

- De los cerca 590.000m<sup>2</sup> que se agregaron al inventario de la región, más del 50% corresponden a la Ciudad de México
- La tasa de disponibilidad se situó en 17,2%, solo 0,1% por encima del trimestre anterior, a pesar de la caída en la absorción trimestral, 45% por debajo del periodo previo.

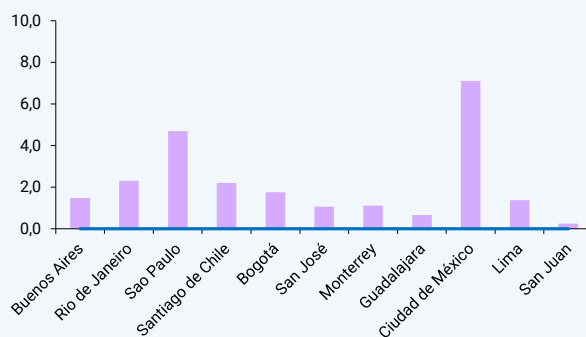
#### Resumen de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	23,95M	23,36M	↑
Vacancia	17,2%	17,1%	↑
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	103.619	187.913	↑
Renta Media (mes)	USD 20,93	USD 21,28	↓
En Construcción (m <sup>2</sup> )	2,67M	2,88M	↓
Entregado (m <sup>2</sup> )	589.256	214.598	↓

#### Precio Promedio de Renta vs Disponibilidad



#### Inventario Total por Ciudad (m<sup>2</sup>, millones)



#### Estadísticas de Mercado por Ciudad

Ciudad	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Vacancia (%)	Absorción Trimestral (m <sup>2</sup> )	Absorción Acumulada (m <sup>2</sup> )	Renta media mensual (USD/m <sup>2</sup> )
Buenos Aires	1.473.291	447.427	7,7%	16.328	7.449	27,18
Rio de Janeiro	2.299.161	20.297	37,8%	3.901	29.639	21,73
Sao Paulo	4.692.134	153.768	20,1%	17.249	60.528	19,76
Santiago de Chile	2.191.890	160.085	4,0%	11.615	13.401	20,78
Bogotá	1.746.000	72.600	14,6%	36.700	89.366	20,62
San José	1.053.282	123.913	9,5%	10.090	28.357	20,63
Monterrey	1.111.051	383.003	22,8%	22.533	37.330	18,98
Guadalajara	659.558	121.888	13,3%	8.838	16.301	21,63
Ciudad de México	7.096.456	1.106.269	15,8%	-61.137	-52.591	23,33
Lima	1.373.230	78.393	20,3%	34.715	57.986	16,80
San Juan	250.838	-	7,0%	2.787	3.771	19,25
Latinoamérica	23.946.891	1.667.643	17,2%	103.619	291.532	20,93

#### NOTA

Los datos de Mercado de Latinoamérica son responsabilidad exclusiva de la oficina regional de NGKF, con sede en México. Newmark Grubb Contemporaria, sólo levanta, procesa y publica los datos del mercado nacional (láminas 1-4), no participando de las cifras, tablas y gráficos de esta lámina (lámina 5). Esta información debe entenderse como referencial al existir ciertas diferencias metodológicas y de presentación con los datos locales de mercado, por ejemplo: Datos de LATAM solo consideran Clase A / Datos tienen un trimestre de rezago / Rentas se expresan en USD ANUALES, no UF mensuales

## GRAN SANTIAGO, CHILE 3er Trimestre 2019 MERCADO OFICINAS

Newmark Knight Frank

### Glossary

#### Absorption

A measure of the change in occupied space. Availability Space marketed for lease regardless of when the space will be available or whether the space is vacant or occupied.

#### Deliveries

The total RBA of properties added to the inventory once construction has been completed.

#### Direct Space

Available space offered for lease by the building owner, landlord, or owner representative.

#### Leasing Activity

The volume of leases signed including new leases, direct and sublet leases, extensions and renewals, and leases signed in proposed or under construction buildings.

#### Occupancy

Any space physically occupied by a tenant, regardless of lease status of the space.

#### Rentable Building Area (RBA)

A measurement of the total square feet in a building including the tenant and common areas such as the lobby and hallways.

#### Sublet Space

Available space offered for lease by a building tenant seeking a subtenant to fulfill the remaining lease obligation.

#### Under Construction

Buildings under construction are defined by the time the foundation is poured through the time the building is certified for occupancy.

#### Vacancy

Space not physically occupied by a tenant, regardless of the lease status or availability of space.

#### Weighted Average Rent

The asking dollar amount for the use of available space, weighted by size—the average does not include negotiable or unpublished rates and is reported as full service including operating costs.

Santiago, Chile  
Avenida El Bosque Norte 0177-Piso 7  
Las Condes 7550100  
Santiago, Chile  
(56-2) 2230-1000  
[www.ngkf.cl](http://www.ngkf.cl)

Ignacio Errázuriz A.  
Gerente de Servicios Corporativos, Chile  
Newmark Knight Frank  
[Ignacio.Errazuriz@ngkf.com](mailto:Ignacio.Errazuriz@ngkf.com)

Newmark Knight Frank es representado  
en Chile Por Contémpora Servicios  
Financieros

Newmark and London-based partner Knight Frank operate from more than 330 offices in established and emerging property markets on six continents. We act as the single point of contact for our clients, regardless of location. Our clients benefit from access to on the ground professionals who possess comprehensive local market intelligence and an in-depth understanding of their respective markets.



Newmark Knight Frank has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents.

Newmark Knight Frank Research Reports are also available at [www.ngkf.com/research](http://www.ngkf.com/research)

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Knight Frank (NKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NKF. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision that recipient may make in response to this publication, and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial, and tax aspects and implications.

Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of NKF, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains.

