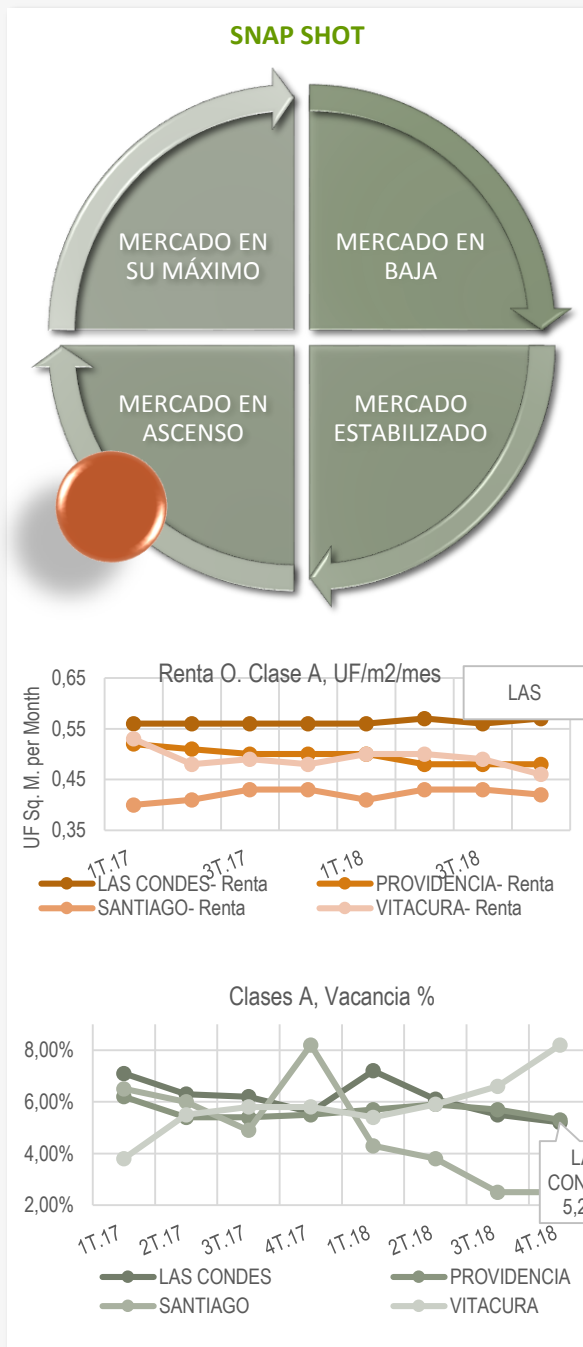


Comparativo de oficinas central v/s regiones



Gracias a las buenas cifras económicas exhibidas por Chile durante el año 2018, concluyendo con una tasa de crecimiento del 4,0% y una inflación controlada y a pesar de la incertidumbre económica internacional que, si bien persistirán para el año 2019, han presionado la vacancia a la baja en Santiago Metropolitano a cifras no vistas desde el año 2013, lo que sin embargo no se ha traducido en la recuperación de precios de arriendo, los que aun están un 10% bajo su potencial de crecimiento. Esta recuperación se ve especialmente en el mercado de oficinas clase A, lideradas por el submercado de Las Condes en que el arriendo actual promedio es de 0,57 UF/m2/mes con una expectativa de alcanzar a 2020 valores de 0,62 UF/m2/mes o USD/ 24 a 25 USD/m2/mes con una vacancia estable en torno al 5,0%.

SITUACIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS ACTUAL

Actualmente el mercado de oficinas se encuentra saliendo de la tendencia de estabilidad con baja vacancia y bajos valores de arriendo y comienza a tomar impulso el aumento de valor de arriendo en especial en segmento de arriendo clase A. Lo que a la vez impulsa al mercado de oficinas clase B y la reactivación de nueva oferta.

Desde un punto global el submercado de Las Condes es el que mas fuerza ha tomado con el mayor valor de arriendo y muy baja vacancia considerando una vacancia de equilibrio histórico entre 7 y 10%.

VACANCIA

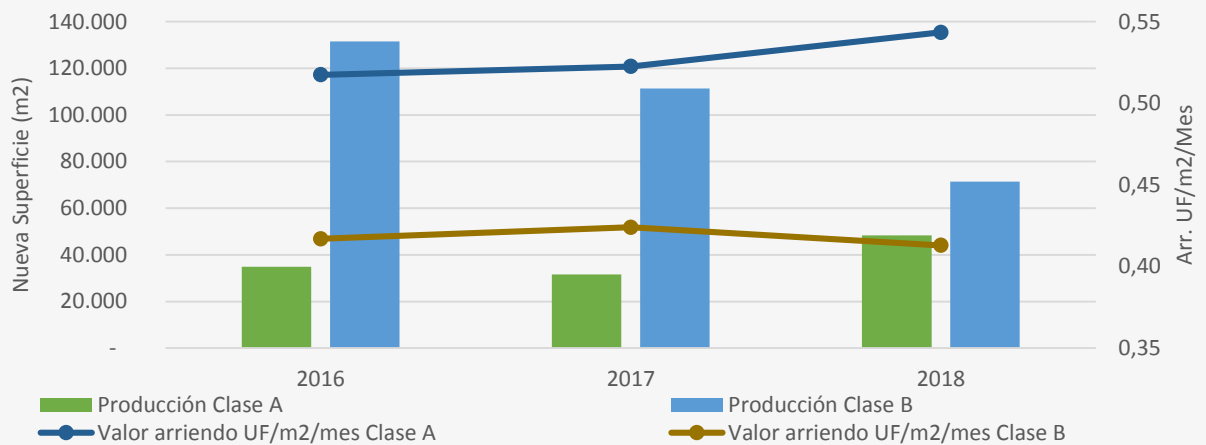
La vacancia global de oficinas ha mostrado un cambio de tendencia desde el trimestre anterior con una baja de 5,45%, lo que permite al mercado bajar de la barrera del 7% en el mercado combinado A y B, considerando un la vacancia para el mercado de renta clase A de bajo el 4,10%, para el 1T 2019

COMPARATIVO DE MERCADO DE OFICINAS CENTRAL v/s REGIONES

El mercado está volviendo a los números prometedores del año 2012 - 2013 aunque con valores de arriendo un 10% inferiores lo que implica que hay una fuerte presión al alza de valores de oferta para arriendos, al igual que la presión por ingreso de nueva oferta.

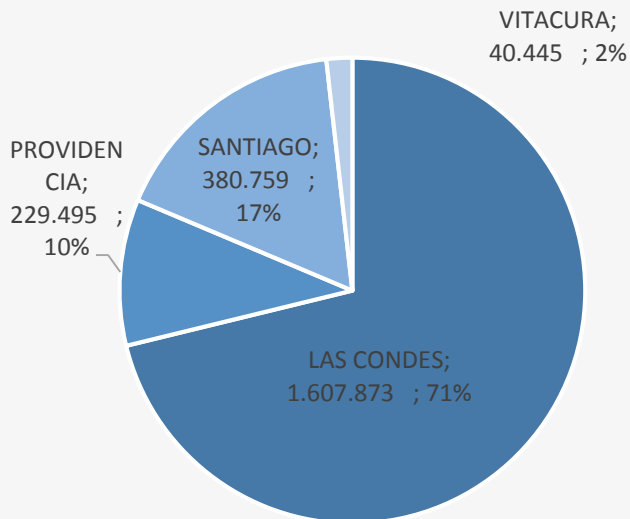
Esta dinámica de mayor demanda por superficie arrendable y valores aun deprimidos, está estimulando la relocalización de empresas en oficinas clase A, lo que presiona al alza los valores de arriendo de este formato y retrasa la colocación de superficie en el formato clase B de oficinas.

SITUACIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS ACTUAL

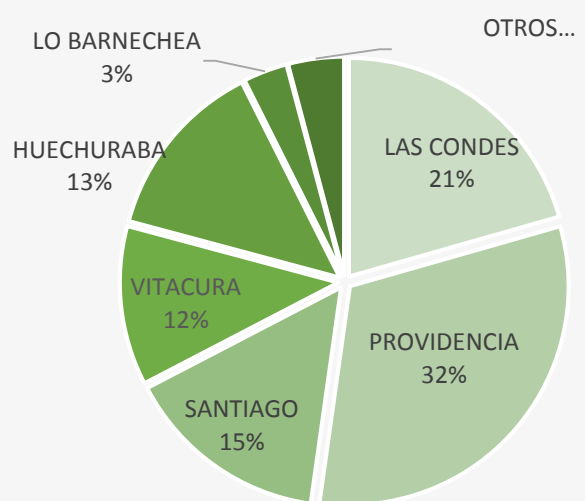


PESO DE CADA SUBMERCADO EN TOTAL DE STOCK CLASE A- B MERCADO METROPOLITANO:

% de mercado Oficinas clase A



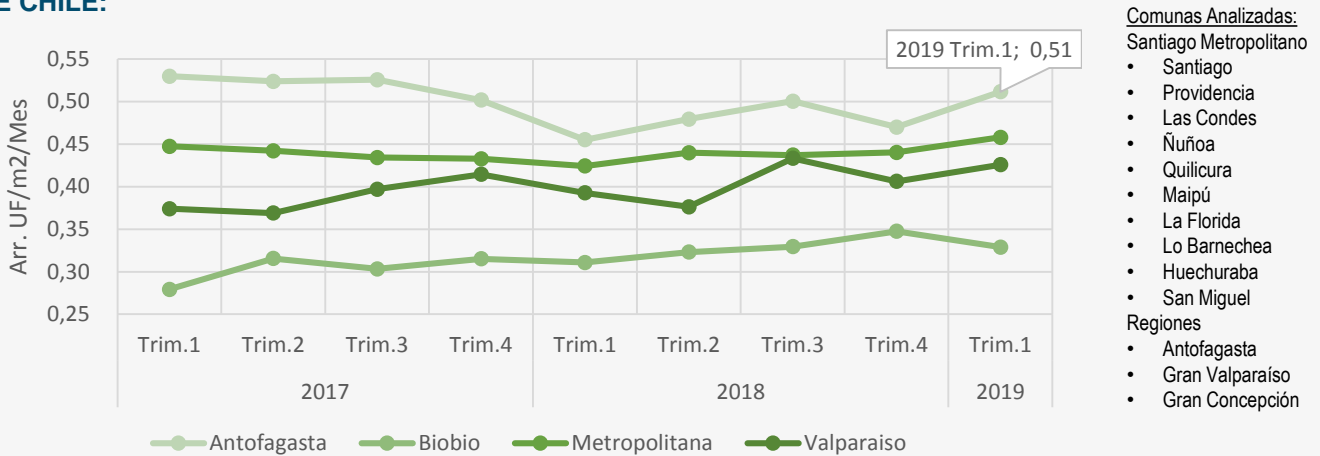
% de mercado Oficinas clase B



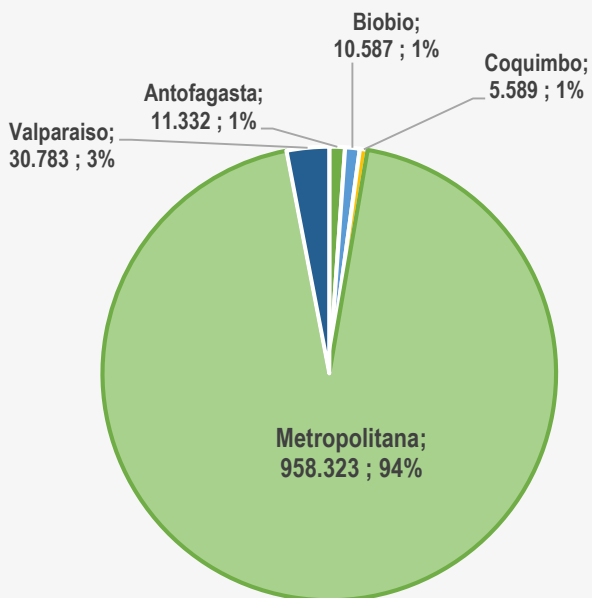
COMPARATIVO DE MERCADO DE OFICINAS CENTRAL v/s REGIONES

Esta reactivación que se evidencia en el mercado metropolitano de Santiago no se transmite homogéneamente a otras regiones importantes del país, es un ejemplo de esto Antofagasta que a pesar de sus altos valores de arriendo han experimentado gran fluctuación debido a el escenario de la industria de minería.

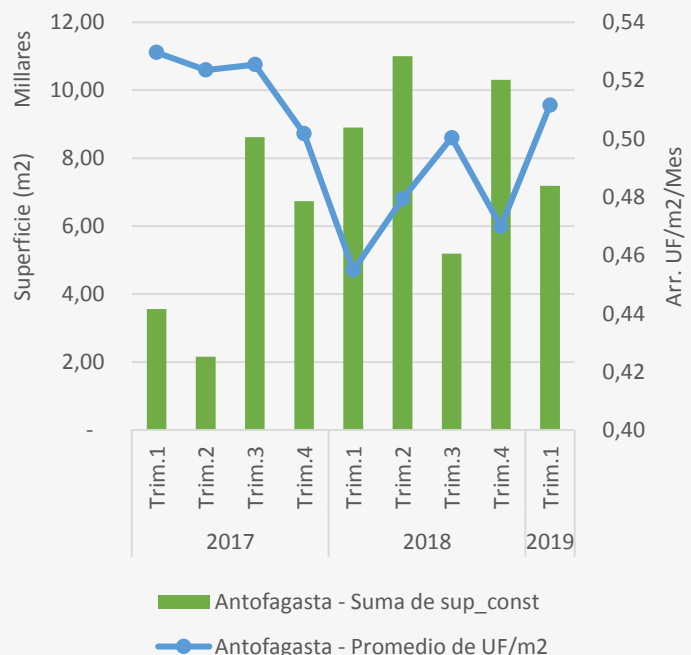
EVOLUCIÓN DE VALORES DE ARRIENDO (COMBINADO OFICINAS CLASE A Y B) REGIONES RELEVANTES DE CHILE:



PESO DE OFERTA:



DESEMPEÑO DEL MERCADO DE ANTOFAGASTA:



CIFRAS GLOBALES MERCADO R.M.

Participación Absorción Clase A	4T.18	Variación trimestre anterior (%)
Las Condes	99%	51%
Providencia	5%	58%
Santiago	0%	-100%
Vitacura	-3%	80%
Total	100%	0%
Total Absorción	18.617	27%

Participación Absorción Clase B	4T.18	Variación trimestre anterior (%)
Las Condes	10%	-182,8%
Providencia	27%	-39,3%
Santiago	0%	-100,0%
Vitacura	39%	207,8%
Huechuraba	-5%	-113,8%
Total	70%	-27,4%
Total Absorción	31.345	262,2%

Stock Oficinas	4T.18	Variación trimestre anterior (%)
Stock Clase A	2.258.572	0,6%
Stock Clase B	2.464.308	0,8%
Stock A+B	4.722.880	0,7%

Renta Promedio	4T.18	Variación trimestre anterior (%)
Renta Clase A (sobre stock total)	0,53	1,0%
Renta Clase B (sobre stock total)	0,43	0,9%
Renta A+B (Sobre stock total)	0,48	0,9%

CIFRAS GLOBALES OFICINAS CLASE A/B COMUNAS R.M.

Marcado A y B por comuna relevante	4T.18	Variación trimestre anterior (%)
LAS CONDES		
LAS CONDES-Clase A		
LAS CONDES- Clase A-Vacancia %	5,2%	-5,5%
LAS CONDES- Clase A-Renta (UF/M2)	0,57	1,8%
LAS CONDES-Clase B		
LAS CONDES- Clase B-Vacancia %	5,00%	-10,7%
LAS CONDES- Clase B-Renta (UF/M2)	0,48	2,1%
PROVIDENCIA		
PROVIDENCIA-Clase A		
PROVIDENCIA- Clase A-Vacancia %	5,3%	-7,0%
PROVIDENCIA- Clase A-Renta (UF/M2)	0,48	0,0%
PROVIDENCIA-Clase B		
PROVIDENCIA- Clase B-Vacancia %	6,60%	-14,3%
PROVIDENCIA- Clase B-Stock	779.809	0,0%
PROVIDENCIA- Clase B-Renta (UF/M2)	0,48	2,1%
SANTIAGO		
SANTIAGO-Clase A		
SANTIAGO- Clase A-Vacancia %	2,5%	0,0%
SANTIAGO- Clase A-Renta (UF/M2)	0,42	-2,3%
SANTIAGO-Clase B		
SANTIAGO- Clase B-Vacancia %	3,80%	0,0%
SANTIAGO- Clase B-Renta (UF/M2)	0,37	2,8%
VITACURA		
VITACURA-Clase A		
VITACURA- Clase A-Vacancia %	8,2%	24,2%
VITACURA- Clase A-Renta (UF/M2)	0,46	-6,1%
VITACURA-Clase B		
VITACURA- Clase B-Vacancia %	13,40%	-9,5%
VITACURA- Clase B-Renta (UF/M2)	0,52	-1,9%
HUECHURABA		
HUECHURABA-Clase B		
HUECHURABA- Clase B-Vacancia %	14,8%	3,5%
HUECHURABA- Clase B-Renta (UF/M2)	0,28	-3,4%
LO BARNECHEA		
LO BARNECHEA-Clase B		
LO BARNECHEA- Clase B-Vacancia %	17,6%	0,0%
LO BARNECHEA- Clase B-Renta (UF/M2)	0,40	-2,4%
OTROS (Florida, Renca, Ñuñoa, Conchalí y San Miguel)		
OTROS-Clase B		
Otros- Clase B-Vacancia %	21,3%	-6,6%
Otros- Clase B-Renta %	0,32	0,0%