

Latinoamérica Mercado de Oficinas

A la espera de la reactivación

Para la mayoría de la región, la lentitud en los procesos de vacunación ha producido un retorno progresivo pero lento hacia las oficinas. Salvo en el caso de mercados como Santiago, Bogotá y Buenos Aires, el resto de mercados monitoreados presentan una tasa de disponibilidad por encima del 20%. Tendencias como la flexibilidad, espacios acondicionados o precios competitivos -ante actuales ocupantes de espacios Clase B que los motive a hacer el *fly to quality* - resultarán atractivos ante una eventual aceleración de la reactivación del sector.

Buenos Aires, Argentina

El mercado cuenta con un inventario Clase A de cerca de 2,61 millones de m² edificados, 1,66 millones de m² rentables y la tasa de disponibilidad cerró en 16,7%. Si bien no ocurrieron nuevas incorporaciones al inventario durante el período, la absorción neta del segundo trimestre fue -484.90 m², mostrando un descenso con respecto al trimestre anterior, producto de operaciones de alquiler de edificios completos durante este período. El valor de renta promedio mostró un descenso respecto del primer trimestre, promediando los US\$ 23.96 /m²/mes.

Condiciones Actuales

- El inventario de oficinas clase A presenta más de 28 millones de m², con entregas de menos de medio millón de metros cuadrados en el semestre.
- La tasa de disponibilidad en la región nuevamente aumentó a 22,4%, 5,0% por encima de lo reportado hace un año. Esto debido a la entrega de nuevo inventario y un sector corporativo en la región que aún se encuentra lentamente regresando a sus oficinas.

Resumen de Mercado

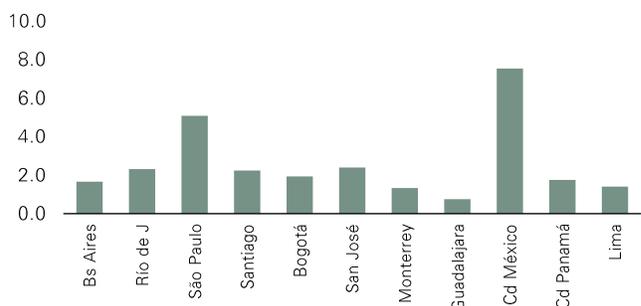
	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	28,39M	27,95M	↑
Tasa de Disponibilidad	22,4%	19,8%	→
Absorción Semestral (m ²)	(537.659)	(462.931)	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$18,85	\$18,63	→
En Construcción (m ²)	2,40M	2,82M	→

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



INVENTARIO TOTAL POR CIUDAD (EN MILLONES DE M²)



Sao Paulo, Brasil

Las operaciones de renta en edificios Clase A alcanzaron un total de 70.800 m² en el segundo trimestre, el volumen más alto desde el cierre del 2019. Sin embargo, la mayoría de ellas se dan en espacios previamente ocupados, motivo por el cual la absorción neta en el segundo cuarto del año fue de -46.000 m². La combinación de desocupaciones y nuevo inventario entregado impulsó la tasa de disponibilidad de 22,9% a 25,1%. Los precios de renta también se incrementaron debido a la alta calidad del nuevo inventario y mayor disponibilidad en los edificios más caros, que se encontraban completamente ocupados previamente.

Río de Janeiro, Brasil

La tasa de disponibilidad se incrementó nuevamente en el segundo trimestre, como consecuencia de la reducción de los espacios ocupados por varias empresas iniciado en la segunda mitad del 2020. El área ocupada se redujo en 15.800 m² en el último trimestre y llevó la tasa de disponibilidad de 36,2% a 37,2%. La actividad de renta siguió el mismo ritmo de trimestres recientes con una absorción bruta de 20.600 m² frente a 22.000 m² en el primer trimestre, concentrado principalmente en el corredor de Barra da Tijuca, Porto y Centro.

Santiago de Chile, Chile

La tasa de disponibilidad cumplió 7 trimestres al alza, desde su nivel más bajo de los últimos años el 2019. Se sitúa actualmente en 7,5%, un 0,6% mayor al período anterior (Clase A: 6,7%, Clase B: 8,5%). La absorción general fue nuevamente negativa y se ha mantenido en la cercanía de 24.000 m² liberados desde que comenzó la pandemia. La actividad de construcción tuvo una leve alza con la aprobación de nuevos permisos de edificación para proyectos que podrían entrar al mercado en cerca de 24 meses. Para el segundo semestre se espera la entrada de varios proyectos de oficinas nuevos que estaban programados como Territoria Apoquindo. En un contexto complicado para la oferta "especulativa" de arriendo, pareciera central identificar cuál es el nivel de pre-arrendamientos de estos espacios.

Bogotá, Colombia

En el primer semestre del 2021, el mercado de oficinas Bogotá cierra con 1,9 millones de metros cuadrados. Resalta la finalización de la Torre Atrio en el centro de la ciudad, sumando cerca de 50.000 m² más al inventario. Vale la pena destacar que especialmente durante el segundo trimestre del año, se presentó

un dinamismo positivo en el mercado. La disponibilidad empieza a reducirse cerrando en un 10,3%, 3 puntos porcentuales por debajo del año anterior, y la absorción reportó 20.626 m². Se espera que en el segundo semestre no haya un gran cambio en los indicadores debido a la incertidumbre alrededor de la pandemia.

San José, Costa Rica

El desgaste en el mercado inmobiliario de oficinas, con un aumento en la tasa de disponibilidad y la baja en la demanda, lo ubican en una fase de sobreoferta del ciclo inmobiliario. A pesar de esta crisis, la demanda proyecta signos de recuperación con iniciativas de expansión de empresas ya establecidas y la llegada de nuevas operaciones de servicios al país, en la medida en que sea seguro para la fuerza laboral el retorno a la normalidad. Tendencias que toman cada vez mayor importancia en las expectativas de los nuevos prospectos son la entrega de espacios con mejoras, modelos como el llave en mano o incluso el *plug & play*, cada vez más frecuentes en usuarios potenciales que muestran interés en establecerse en el país.

Ciudad de México, México

Al cierre del primer semestre, el mercado corporativo de la CDMX aún resiente las consecuencias de la pandemia y una vez más presentó indicadores negativos. A pesar de las señales que envía el mercado a través de sus indicadores, se percibe que está iniciando su recuperación. El proceso de vacunación contra el COVID-19, sigue avanzado positivamente y las condiciones de trabajo y de vida poco a poco están volviendo a la normalidad, por lo que la incertidumbre empieza a disiparse. En un futuro no muy lejano se empezará un regreso acelerado a las oficinas y las nuevas condiciones en los centros de trabajo.

Guadalajara, México

La aparente recuperación del mercado corporativo de la ciudad de Guadalajara resultó ser pasajera y una vez más presentó una reducción en los principales indicadores de mercado. Durante este trimestre, el incremento del inventario prácticamente alcanzó la marca de los tres cuartos de millón de metros cuadrados de área rentable, lo que representó un crecimiento del 13,5% respecto al año anterior. Se espera que esta tendencia ascendente continúe, dado que en construcción hay más de 115,000 m² que esperan ser concluidos para iniciar su comercialización durante los próximos dos años.

Monterrey, México

Durante el segundo trimestre, la tasa de disponibilidad de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) se mantuvo estable en comparación al primero, y aumentó 0,1% en comparación a la del 2T20. La principal concentración del inventario se encuentra en Valle Oriente y Ricardo Margáin – Gómez Morín, comprendidos por 449,078 m² y 289,634 m², respectivamente. En contraste, los corredores con menor porcentaje de inventario son Santa Catarina y San Nicolás, representados por 13,628 m² y 4,929 m², respectivamente. Las cifras correspondientes a edificios en construcción han disminuido año con año y el inventario continúa estable. Se considera que la tasa de disponibilidad continúe en moderación, de acuerdo con la absorción bruta registrada el último trimestre al compararla con la de los años anteriores.

Ciudad de Panamá, Panamá

Posterior a casi un año de incertidumbre, se ha registrado una reactivación en el interés de los usuarios por retomar las iniciativas de establecimiento de operaciones corporativas regionales en el país, particularmente de empresas multinacionales dedicadas a servicios financieros, sedes

regionales, productos farmacéuticos y logística, amparados en los beneficios que ofrecen las leyes de incentivos para los inversionistas extranjeros. Es importante destacar, que se han comenzado a materializar los requerimientos de algunos usuarios por reducir las áreas utilizadas, basados en la experiencia reciente del modelo de teletrabajo, que si bien es cierto, no propone el desuso total de las oficinas, pero si pronostica un esquema de trabajo rotativo entre la oficina y el hogar.

Lima, Perú

En el segundo trimestre continuó la tendencia de desocupación de oficinas observada a inicios de año, principalmente en los distritos de San Isidro y Miraflores, lo cual generó una absorción neta del primer semestre de -33,566 m². Las nuevas colocaciones mantienen niveles muy bajos, haciendo que el mercado siga en fase de sobreoferta. Por ello, se registraron ajustes a la baja en tarifas de renta y venta. La segunda ola pandémica hizo que muchas empresas continúen con el modelo *home office* sin una fecha clara de retorno, sin renovar los contratos de arriendo o buscando áreas más pequeñas.

Estadísticas por Mercado

	Inventario Total (millones de m ²)	En Construcción (millones de m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Semestral (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	
Buenos Aires		1,66	0,24	16,7%	(26.922)	\$23,96
Río de Janeiro		2,31	-	37,2%	(21.573)	\$15,32
Sao Paulo		5,08	0,16	25,1%	(89.012)	\$17,73
Santiago de Chile		2,24	0,12	6,7%	(32.690)	\$19,26
Bogotá		1,93	0,13	12,3%	20.626	\$17,66
San José		2,39	0,07	21,5%	(81.708)	\$18,08
Monterrey		1,33	0,32	26,1%	13.473	\$18,95
Guadalajara		0,75	0,12	23,1%	4.052	\$18,72
Ciudad de México		7,54	1,18	22,5%	(270.326)	\$22,65
Ciudad de Panamá		1,75	-	30,5%	(20.013)	\$15,45
Lima		1,40	0,07	21,3%	(33.566)	\$15,70
Total Latinoamérica		28,39	2,40	22,4%	(537.659)	\$18,85

Condiciones Económicas

Argentina

Dependerá de la velocidad de la aplicación de las vacunas para la reactivación de los sectores actualmente limitados por las disposiciones sanitarias.

Se espera para el 2021 una leve recuperación del PBI al ubicar su valor en -3.5%, un alza con respecto al -9.9% con el cual cerró el año anterior. El valor del dólar continuó en alza, alcanzando un valor de \$101.5 para el dólar Banco Nación tipo vendedor durante el segundo trimestre del año. Siguen vigentes las restricciones en cuanto a la compra de dólares tanto para empresas como para personas físicas para acceder al mercado cambiario. La tasa de desempleo subió a 11.6% en el segundo trimestre 2021.

Chile

Durante el mes de mayo 2021, la economía chilena registró un Imacec récord de 18,1% anual. Si bien estuvo influenciado por la baja base de comparación de mayo 2020 (-15,3%), igualmente se encontró en el rango más optimista de los analistas. Por su parte, en los últimos 3 meses el empleo ha mostrado una leve recuperación llegando a 11% en la RM y 10% a nivel nacional. Cabe destacar que estos mejores resultados se han dado en un contexto en que hubo restricciones al movimiento de las personas, esperándose mayor actividad en vista de la mejora en los indicadores sanitarios de la pandemia.

Tipo de Cambio Frente al Dólar

País	3T20	4T20	1T21	2T21
Argentina (ARS)	76,17	84,08	89,70	94,52
Brasil (BRL)	5,61	5,19	5,56	5,21
Chile (CLP)	784	709	726	721
Colombia (COP)	3.825	3.414	3.624	3.735
Costa Rica (CRC)	601	609	611	615
México (MXN)	22,09	19,87	20,62	20,03
Perú (PEN)	3,60	3,62	3,68	3,81

Brasil

Contrariamente a las expectativas de los analistas económicos, el PIB subió un 1,2% en el primer trimestre del año, volviendo al nivel de fines de 2019. A pesar de las complicaciones de la pandemia y la reducción de apoyos de emergencia, el desempeño económico del país fue mejor de lo esperado. El PIB de la nación fue de R \$ 2,048 billones, un 1% más que en el mismo período de 2020, el primer aumento después de cuatro caídas consecutivas. Entre los factores que explican este mejor desempeño económico se encuentran la producción manufacturera, el comercio y los servicios, que fueron mucho menos negativos en marzo y abril, y una mayor demanda de materias primas en todo el mundo, impulsando las exportaciones brasileñas. La estimación oficial del Ministerio de Economía es que el PIB aumentará 3,5% este año, mientras que en promedio, las proyecciones del mercado sitúan esta cifra en 3,96%. En su reunión más reciente en agosto, Copom ajustó la tasa Selic (tasa básica de interés) de 4,25% a 5,25% y espera que la eleve a 6,50% para fin de año. El dólar cerró el trimestre en R \$ 5,00 pero el Banco Central espera que suba a R \$ 5,04 a fines de este año.

Colombia

El segundo semestre del año llega con un nuevo aire. Colombia abre nuevamente el comercio casi en su totalidad y el tejido empresarial del país empieza a mostrar signos de reactivación luego de varios meses de incertidumbre a causa de la pandemia y agudizada por distintas manifestaciones que se presentaron desde finales de abril.

De acuerdo con el informe presentado por el Fondo Monetario Internacional, la recuperación del PIB para este año puede ser del 5 %, generando un crecimiento en la economía del 3,5 % en 2021, lo que hace que el Gobierno Nacional tenga altas expectativas para la reactivación económica del país. Por su parte, en las últimas semanas se evidenció una devaluación en el peso de 5,7 % con relación al dólar, lo que genera confianza entre los inversionistas del mercado de capitales.

La recuperación de la economía colombiana se consolidó en la primera parte del año con una rápida vacunación. Vimos un mejor comportamiento del consumo y de la inversión, impulsados por ganancias en el ahorro privado sumado a una mejor demanda externa que jaló nuestra actividad en los primeros seis meses del año.

Costa Rica

La situación económica y el efecto de la pandemia han alimentado la intención de los usuarios por ocupar inmuebles con especificaciones de bienestar y amenidades que potencien la eficiencia, seguridad y comodidad de su fuerza laboral.

Durante el primer semestre, la inflación general, medida con la variación interanual del Índice de precios al consumidor (IPC), se mantiene baja en 1,9% para junio. La producción del país registró un aumento en mayo con una tasa de variación interanual de 7.9% (-7,0% en mayo del año anterior). A pesar que la mayoría de industrias registraron un crecimiento en su producción en términos interanuales, en algunos casos no ha sido suficiente para alcanzar los niveles previos a la pandemia.

México

A lo largo del segundo trimestre del año, los indicadores económicos han logrado plasmar claros signos de recuperación. La captación de la inversión extranjera registrada en los últimos meses presentó un incremento de casi 15%; dichos resultados han sido respaldados por el T-MEC. Por otra parte, con el objetivo de estabilizar los precios y debido a la presión inflacionaria, el Banco de México decidió incrementar la tasa de interés en 25 puntos base, es decir, 4.25%. A partir de esta decisión, se espera que la tasa pueda llegar hasta 5.5% para finales de año, promovido por las decisiones de política monetaria y la presión por elevar los indicadores del crecimiento económico en el país. La expectativa de crecimiento del PIB se espera entre 5 y 7%.

Panamá

Durante el año de la pandemia, se estima que la Producción del país se contrajo 11%, pero varios organismos multilaterales adelantan un rebote positivo para Panamá en el 2021. Posterior a la apertura de diversos sectores y el avance de la vacunación, se estima que la actividad económica del país aumente 5,5% durante los próximos doce meses. Este cálculo se basa en una potencial recuperación del mercado mundial, que influya positivamente en la reactivación de los flujos comerciales del Canal interoceánico, responsable de 90% de las exportaciones del país. Efectivamente, el mayor impacto durante el año pasado fue una consecuencia directa del desplome de las exportaciones de la Zona Libre Colón. Durante los primeros nueve meses de 2020, el valor de las exportaciones allí se redujo en un cuarto en comparación con el mismo período en 2019. Sin embargo durante los últimos seis meses se ha visto una importante recuperación en las actividades comerciales internacionales.

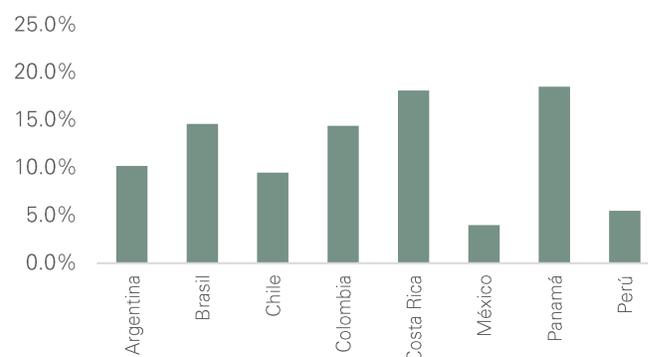
Perú

A partir de diciembre 2020, el país mostraba una buena recuperación económica a comparación de otros países de la región, pero ésta se detuvo debido a la cuarentena en febrero, la incertidumbre electoral y el pico de la segunda ola pandémica en abril. Por ello, se registró un incremento de 3.8% en el PBI del primer trimestre 2021. En la primera quincena de marzo, el gobierno peruano levantó la inmovilización social obligatoria y permitió a los consumidores llegar a más negocios en regiones de alerta epidemiológica extrema. También se observó una mayor actividad en los sectores de comercio, servicios y construcción. Sin embargo, se redujeron las expectativas de los agentes respecto al futuro de la economía a consecuencias de la incertidumbre electoral.

Panorama Socioeconómico

País	Población (millones)	PIB per cápita (miles US\$)	Ciudad	Población (millones)
Argentina	44,49	9,89	Buenos Aires	15,33
Brasil	209,47	8,80	Río de Janeiro	12,98
			Sao Paulo	21,29
Chile	18,73	15,40	Santiago	6,54
Colombia	49,65	6,51	Bogotá	9,97
Costa Rica	4,99	12,01	San Jose	1,18
			Monterrey	4,59
México	126,19	10,12	Guadalajara	4,92
			Cd. de México	21,15
Panamá	4,18	16,24	Cd. de Panamá	0,89
Perú	31,99	7,05	Lima	10,07
Total	489,69			108,91

Tasa de Desempleo por País



Giovanni D'Agostino

Regional Managing Director LATAM

t 52 55-5980-2000
gdagostino@nmrk.com

Alejandro Winokur

Argentina | President

t 54 11-4311-9500
awinokur@ngbacre.com.ar

Marina Cury

Brazil | Managing Director

t 55 11-2737-3130
marina.cury@ngkf.com.br

Manuel Ahumada

Chile | Managing Director

t 56 2-2230-1000
mahumada@contemporaria.com

Juan Manuel Torres

Colombia | Director

t 571 2230-1053
juan.torres@nmrk.com

Carlos Robles

Central America | President

t 506 4000-5171
carlos.robles@nmrk.com

Marco Yagui

Peru | Executive Officer

t 51 1-277-8400
myagui@ngkf.com.pe

Para mayor información:

Ciudad de México

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, CDMX. 05320
t 52 55-5980-2000

Juan Flores

Market Research Director LATAM
juan.flores@nmrk.com

Diego León Laos

Research Specialist
diego.leon@nmrk.com

nmrk.lat

NORTEAMÉRICA

Canadá
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA

Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
México
Panamá
Perú
Puerto Rico

ASIA-PACÍFICO

Australia
Camboya
China
Corea del Sur
Filipinas
India
Indonesia
Japón
Malasia
Nueva Zelanda
Singapur
Tailandia
Taiwán

AFRICA

Botsuana
Kenia
Malawi
Nigeria
Sudáfrica
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabue

MEDIO ORIENTE

Arabia Saudita
Emiratos Árabes

EUROPA

Alemania
Austria
Bélgica
España
Francia
Irlanda
Italia
Países Bajos
Polonia
Portugal
Reino Unido
República Checa
Rumania
Rusia
Suiza

Newmark 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 Research Reports are available at <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the 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 Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.