

# América Latina Mercado de Oficinas

## Señales Positivas En Algunos Mercados, Incertidumbre En Otros

El mercado de oficinas en la región presenta un comportamiento mixto. El volumen en construcción aumentó para el segundo semestre al pasar de 2,50 a 2,95 millones de metros cuadrados, pero no se pierde de vista la tasa de disponibilidad que se presenta, en promedio, en 22,8%. Sobre este indicador, solo los mercados de Santiago, Bogotá y Buenos Aires cuentan con una tasa debajo del 20%, contrario a los casos de Río, Ciudad de Panamá y Lima, que se encuentran cerca o por encima del 30%. En cualquier caso, las absorciones han mejorado en general, ya sea que se encuentran en números positivos o que, al menos, han reducido su volumen negativo.

### Buenos Aires, Argentina

Con cierta estabilidad, se podría suponer que el mercado se encuentra en un momento de *stand by* en el que está a la espera del rumbo que ha de tomar el nuevo ciclo de la pandemia y la situación económica del país. La absorción neta continúa en una senda positiva, aunque se observaron muy pocas contrataciones, en tanto que el acumulado anual continuó en valores negativos. La superficie liberada retrocede, como resultado de operaciones puntuales, mientras los valores de renta parecen haber encontrado suelo tras dos años en descenso.

### Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



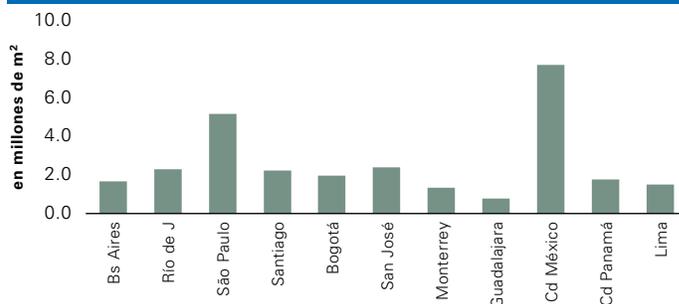
### Condiciones Actuales

- 5 de los 11 mercados analizados mostraron crecimientos de inventario inferiores al 0,3% sobre el semestre anterior.
- El volumen en construcción en la región aumentó en más de 450.000m<sup>2</sup> y cerró el año en 2,95 millones de metros cuadrados.
- La absorción neta semestral, aunque mejoró considerablemente, se mantiene en números negativos.
- El precio de renta promedio se redujo en la mayoría de los mercados, donde destaca la baja en las ciudades brasileñas.

### Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	28,83M	28,39M	↑
Tasa de Disponibilidad	22,8%	22,4%	→
Absorción Neta Semestral (m <sup>2</sup> )	(109.149)	(553.855)	↑
Precio de Renta Promedio (US\$/m <sup>2</sup> )	\$18,02	\$18,85	↓
En Construcción (m <sup>2</sup> )	2,95M	2,50M	→

### Inventario Total por Mercado



### Río de Janeiro, Brasil

Las devoluciones de espacios no fueron muy significativas y la actividad se mantuvo elevada, impulsando la absorción neta de 22.000m<sup>2</sup> por segundo trimestre consecutivo. La tasa de disponibilidad al 4Q21 fue de 35,4%, ligeramente por debajo del periodo anterior. Si bien no ha sido tan impactado por las remodelaciones de oficinas que resulta en devoluciones, todo indica que ya pasó lo peor. Esto pone presión en los precios de renta, los cuales se han ido reduciendo desde 2017. Un gran número de edificios en construcción no han definido su fecha de entrega, por lo que no se espera que empeore los niveles de sobreoferta.

### Sao Paulo, Brasil

Se incrementaron las nuevas ocupaciones en edificios *top* de Sao Paulo para el cuarto trimestre, sumando 168.000m<sup>2</sup>, el mayor volumen del año. Menos espacios de oficina fueron devueltos en este último periodo y la tasa de evasión de los inquilinos cayó a niveles de finales del 2020 - principios del 2021.

En consecuencia, la ocupación subió y la absorción neta en el 4Q fue de 70.000m<sup>2</sup>. En el último trimestre del año se vio el primer incremento sustancial en ocupación de espacio de oficina desde el inicio de la pandemia. Después de 6 trimestres continuos de incremento de disponibilidad, para el final del año este se redujo de 25,6% a 24,7%.

### Santiago de Chile, Chile

Contrastando con el moderado optimismo de los resultados del trimestre anterior, nuevamente el mercado de oficinas destacó por su elevado número de liberaciones de superficie y el alza en la vacancia. Esta vez, la disponibilidad general se sitúa en 7,7%, comparado con 6,9% en el 3Q 2021. Al cierre del año, casi todos los submercados registraron peores resultados comparado con el año 2020. Tomando en cuenta los altos niveles de superficie en construcción, la incertidumbre política que aún no se disipa completamente y las nuevas tendencias en el lugar de trabajo, se anticipa un 2022 complejo.

### Bogotá, Colombia

Después de dos periodos registrando indicadores negativos, el mercado ha empezado a registrar niveles positivos de absorción y superado las expectativas que proyectadas en el 2021. El avance en la vacunación y la reactivación económica han sido más rápidas de lo esperado. La absorción anual registra números positivos, superando los 20.000m<sup>2</sup> y uno de los principales motores de este dinamismo ha sido la ocupación de espacios por parte de compañías de *call centers* y BPO's .

### San José, Costa Rica

Producto de la incertidumbre que viven los usuarios por la actual crisis sanitaria, el mercado de oficinas ha sufrido un deterioro importante. El aumento de la tasa de disponibilidad y la disminución de la demanda sitúan al mercado en fase de sobreoferta acorde al ciclo inmobiliario y se ha podido constatar un retraso considerable en las negociaciones. Además, se observa un mayor interés de los usuarios por ubicarse en oficinas temporales, debido a las condiciones de salida, contratos de corto y mediano plazo, entregas con todo el mobiliario y servicios necesarios, así como el régimen de Zona Franca.

### Ciudad de México, México

El mercado de oficinas de Ciudad de México ha cerrado el año con una ligera recuperación en términos de absorción neta y bruta con respecto a los trimestres anteriores del año; sin embargo, los pronósticos son reservados para el año entrante. Una vez más, el crecimiento del inventario durante el último trimestre (62.526m<sup>2</sup>) vino acompañado de un alza en la tasa de disponibilidad -la octava consecutiva- y cerró el año con la cifra más alta registrada en 23,7%.

### Guadalajara, México

Durante el último trimestre del año, el mercado de oficinas de Guadalajara continúa con un comportamiento favorable y ha hilado por segundo periodo consecutivo modestas pero firmes señales de recuperación. En este periodo, el inventario no se incrementó, lo que ha sido benéfico para la recuperación de los demás indicadores. Hemos visto una segunda baja continua en la tasa de disponibilidad, que cerró en 20,7%, y una nueva cifra positiva en la absorción neta de todo el mercado, cosa poco común en los mercados de oficinas bajo las condiciones actuales.

### Monterrey, México

La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas Clase A+ y A alcanzó 25,2%, equivalente a 335.117m<sup>2</sup> desocupados. Los espacios acondicionados siguen teniendo preferencia en el mercado corporativo. Anualmente se registraron 25.046m<sup>2</sup> destinados a espacios acondicionados, representando un 73,3% del total de m<sup>2</sup> registrados como absorción bruta (34.186m<sup>2</sup>) y 9.139m<sup>2</sup> destinados a espacios en obra gris, los cuales representan un 26,7%.

### Ciudad de Panamá, Panamá

Al cierre del 2021, el mercado inmobiliario de oficinas en la ciudad de Panamá permanece en fase de recesión según el ciclo inmobiliario, con altos niveles de vacancia, una baja en los precios de alquiler y una desincentivación en la construcción de nuevos inmuebles. Durante el segundo semestre del año, se pudo apreciar un mayor dinamismo en la demanda proveniente principalmente de empresas multinacionales, que buscan establecerse en el país aprovechando los incentivos que ofrece el gobierno panameño a las operaciones extranjeras que instalen sus sedes regionales en el país.

### Lima, Perú

La absorción neta del segundo semestre del mercado de oficinas prime es de -34.896m<sup>2</sup>, generando que el acumulado anual se situó en -89.052m<sup>2</sup>. Con el ingreso de la nueva oferta más las continuas desocupaciones registradas en todos los submercados, el índice de la vacancia mostró un incremento de 5,6% respecto al periodo anterior (39,5%) y se ubicó en 28,6% sobre el inventario total. Debido a la sobreoferta, el precio de renta continúa ajustándose a la baja, generando que la tarifa promedio se situó en US\$ 15,50/m<sup>2</sup>, disminuyendo 1,27% respecto al trimestre anterior (US\$ 15,70/m<sup>2</sup>).

### Estadísticas por Mercado

	Inventario Total (millones de m <sup>2</sup> )	En Construcción (millones de m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Semestral (m <sup>2</sup> )	Absorción Anual (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (US\$/m <sup>2</sup> )
Buenos Aires	1,66	0,24	16,6%	5.171	(21.751)	\$24,20
Río de Janeiro	2,31	-	35,4%	46.305	24.732	\$13,42
Sao Paulo	5,17	0,23	24,7%	75.666	(13.346)	\$15,92
Santiago de Chile	2,24	0,21	7,7%	(20.879)	(53.569)	\$18,79
Bogotá	1,93	0,16	12,5%	16.998	21.428	\$16,40
San José	2,39	0,14	21,4%	(58.966)	(140.674)	\$17,96
Monterrey	1,32	0,30	25,2%	19.820	32.753	\$18,52
Guadalajara	0,75	0,12	20,7%	12.754	16.806	\$19,17
Ciudad de México	7,54	1,48	23,6%	(127.674)	(398.000)	\$22,09
Ciudad de Panamá	1,75	-	29,6%	(22.297)	(42.310)	\$14,84
Lima	1,50	0,07	28,6%	(55.486)	(89.052)	\$15,50
<b>Total</b>	<b>28,83</b>	<b>2,95</b>	<b>22,8%</b>	<b>(109.129)</b>	<b>(662.984)</b>	<b>\$18,02</b>

## Condiciones Económicas

### Argentina

Durante el año 2021, se observaron distintos escenarios: comenzó con una fuerte recesión durante el primer trimestre del año, en donde se observó el impacto directo de la pandemia dentro de una economía muy deteriorada, y al finalizar el año, se muestra una mejoría en los indicadores. La economía doméstica y el poder adquisitivo de la población se vieron impactados durante el año, por la continua depreciación del peso frente a la cotización del dólar que finalizó el periodo en 107,8 USD por peso, un aumento del 30,5% con respecto a valores prepandemia. El IPC, el indicador que mide la tasa de inflación, cerró en 51,2% acumulado anual.

### Brasil

En el 2021, la economía se ha recuperado y las cuentas gubernamentales mejoraron. Se espera que el PIB experimente un crecimiento, cosa que el sector servicios muestra que dicha recuperación se encuentra en camino. A pesar de una ligera mejoría, el desempleo se mantiene elevado y cerca de 14 millones (12,6%) de brasileños se encuentran en esta situación. Además, la inflación y el tipo de cambio frente al dólar se encuentran al alza, la bolsa de valores, a la baja, y una crisis institucional revela la fragilidad del escenario económico actual. Como resultado, el Banco Central revisó las expectativas de crecimiento del PIB de 4,7% a 4,4% para el 2021, y de 2,1% a 1,0% para el 2022.

### Chile

Los resultados de la 2ª vuelta presidencial dieron como ganador al candidato del Frente Amplio, Gabriel Boric. Los mercados reaccionaron con mesura, a la espera de tener claridad respecto a los integrantes del equipo económico del nuevo gobierno. Por su parte, el desempleo continúa reflejando la incipiente mejora económica del país, luego de casi dos años de pandemia. En línea con el escenario internacional, aunque acentuado por la situación local, la presión inflacionaria continúa a ser un punto de preocupación para el Banco Central. Este último acordó de forma unánime incrementar nuevamente la tasa de interés de política monetaria, hasta 4,0%.

### Colombia

La reactivación económica fue evidente durante el último trimestre del año. Los analistas económicos incluso han revisado sus proyecciones para la economía en 2021 y elevaron las apuestas. La razón principal de esto es que los indicadores de alta frecuencia van muy bien, como son el comercio al por menor e industria. La recuperación de la economía y la demanda está siendo más acelerada de lo que se esperaba anteriormente y tanto los índices de confianza del consumidor como de los empresarios han mejorado.

### Tipo de Cambio Frente al Dólar

País	3Q 2020	4Q 2020	1Q 2021	2Q 2021	3Q 2021	4Q 2021
Argentina	76,17	84,08	89,70	94,52	104,0	107,8
Brasil	5,61	5,19	5,56	5,21	5,44	5,58
Chile	784	709	726	721	771	825
Colombia	3.825	3.414	3.624	3.735	3.834	4.000
Costa Rica	601	609	611	615	630	645
México	22,09	19,87	20,62	20,03	20,33	20,89
Perú	3,60	3,62	3,68	3,81	4,13	3,99

### Costa Rica

Según el Banco Central de Costa Rica, la producción del país en noviembre 2021 presenta una tasa de variación interanual del 9,8%. Se consolida el proceso de recuperación económica al mantener, desde marzo del 2021, tasas de crecimiento con cifras positivas. La inflación general, medida por la tasa interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), a diciembre 2021 fue de 3,3%, ubicado dentro del rango meta de inflación para el 2021 (2% a 4%). Cabe destacar que este indicador ha mostrado una tendencia creciente desde finales de 2020. La tasa de desempleo elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), bajó a 14,4% en noviembre 2021. Al comparar estas cifras con las del mismo período del 2020, ha disminuido en 6,9 puntos porcentuales (p.p) para todo el país.

### México

Desde la reapertura de la economía, la industria nacional se ha estancado en niveles muy lejanos a donde estaba antes de la pandemia. A pesar de que la industria sigue en operaciones, los niveles de inflación que ha alcanzado el país son los más altos desde 2001, al alcanzar un cierre de 7,4% al finalizar el 2021. La creación de empleo formal durante el año fue elevada, con una tasa del 4,4% anual; sin embargo, los incrementos salariales permanecen por debajo de la inflación.

Si bien el crecimiento económico no logró alcanzar los niveles esperados al finalizar el 2021, se espera que en el segundo semestre del 2022, la recuperación alcance los pronósticos esperados por los especialistas (3.2%).

### Panamá

Para el segundo semestre del 2021 el PIB de Panamá incrementó en un 40,4% en comparación con el mismo periodo del 2020, esto gracias a un proceso acelerado de vacunación y el levantamiento de las medidas de restricción implementadas por las autoridades de salud. Según datos del INEC, los sectores de transporte y comunicaciones, comercio, servicios gubernamentales y salud, han tenido un desempeño positivo durante toda la segunda mitad del 2021.

Otro factor crucial para la recuperación económica ha sido el aumento de las inversiones extranjeras en el territorio nacional en rubros como la minería, los servicios financieros y las telecomunicaciones que a su vez han logrado reducir los niveles de desempleo presentados durante el 2020.

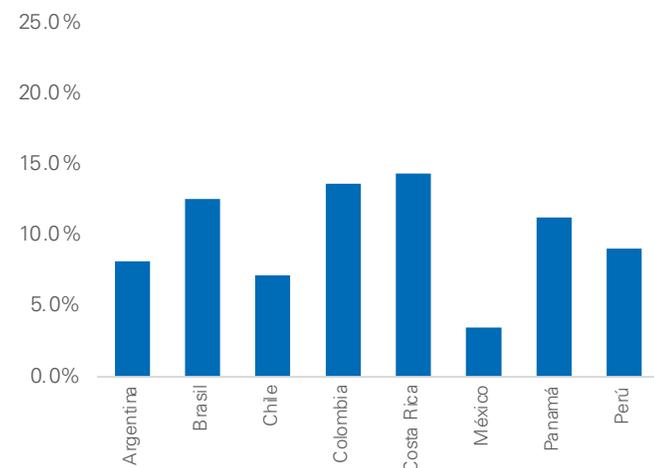
### Perú

A fines de octubre, la variación interanual del PBI fue de 12,7% y para el año 2022 tendría una expansión del 3%, asumiendo que la reactivación económica continúe.

La tasa de desempleo fue del 9,1% entre setiembre y noviembre, reduciéndose en 4,2% respecto al periodo mayo - julio y 39,7% en comparación al mismo periodo del año pasado. La explicación va directamente relacionada a que ya se ha logrado vacunar a más del 63% de la población nacional, que en su mayoría ha podido retornar al trabajo presencial. Por otro lado, la tasa de inflación anualizada alcanzó 6.4%, siendo la más alta en más de una década, fuera del rango meta de 1%-3% propuesto por el Ministerio de Economía.

## Tasa de Desempleo

POR PAÍS



## 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 José	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

Para mayor información:

**Giovanni D'Agostino**  
President Mexico  
Regional Managing Director  
Latin America  
giovanni.dagostino@nmrk.com

**Juan Flores**  
Market Research  
Director  
Latin America  
juan.flores@nmrk.com

**Diego León Laos**  
Marketing, Corporate Comms.  
& Research Specialist  
Latin America  
diego.leon@nmrk.com

**Karina Longo**  
Gerente de Research.  
Valuaciones. Data Analytics  
Argentina  
klongo@ngbacre.com.ar

**Mariana Hanania**  
Pesquisa de  
Mercado  
Brasil  
mariana.hanania@ngkf.com.br

**José Morillo**  
Jefe de Intermediación  
Inmobiliaria  
Chile  
jose.morillo@nmrk.com

**Aurora Turriago**  
Marketing, Corporate  
Comms. & Research Director  
Colombia  
aurora.turriago@nmrk.com

**Joseline Saborio**  
Market Research  
Assistant  
Costa Rica  
joseline.saborio@nmrk.com

**Mauricio Mondragón**  
Market Research  
Manager  
México  
mauricio.mondragon@nmrk.com

**Diana Merino**  
Market Research Analyst  
Ciudad de México  
México  
diana.merino@nmrk.com

**Karen Gutiérrez**  
Market Research Analyst  
Ciudad de México  
México  
karen.gutierrez@nmrk.com

**Vianey Macías**  
Market Research Analyst  
Ciudad de México  
México  
vianey.macias@nmrk.com

**Alejandra González**  
Senior Market  
Analyst - Monterrey  
México  
alejandra.gonzalez@nmrk.com

**Luis Moreno**  
Senior Market Research  
Analyst Industrial- Monterrey  
México  
luis.moreno@nmrk.com

**Genaro López**  
Market Research Analyst  
Tijuana  
México  
genaro.lopez@nmrk.com

**Danny Quirós**  
Research Manager  
Central America  
Panamá  
danny.quiros@nmrk.com

**Francisco Miranda**  
Servicios Corporativos  
Globales & Marketing  
Perú  
fmiranda@ngkf.com.pe

[nmrk.lat](http://nmrk.lat)

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en [nmrk.lat/reportes-de-mercado/](http://nmrk.lat/reportes-de-mercado/)

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.