

América Latina Mercado de Oficinas

La Absorción Da Un Giro Radical

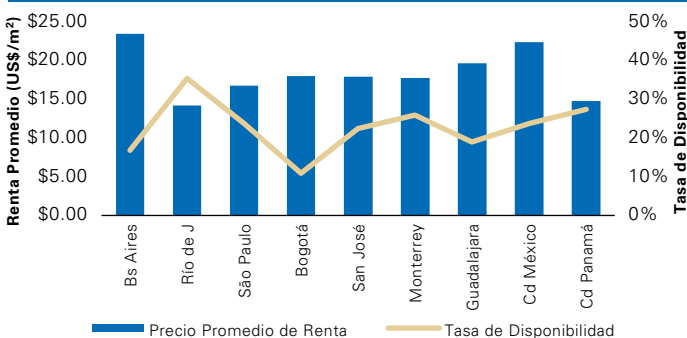
Buenos Aires, Argentina

El mercado muestra cierta estabilización en sus indicadores, sin dejar de estar expectante sobre el futuro económico, político y social del país. La estabilidad que se experimenta podría deberse a un momento de *wait and see*, con jugadores que permanecen a la espera de la evolución del rumbo económico del país. Durante este período, las empresas ampliaron su búsqueda hacia nuevas localizaciones, impulsando el desarrollo de nuevos polos de atracción, tanto dentro como fuera de la zona CBD. Ello ha acelerado el proceso de cambio de las zonas más tradicionales del mercado.

Río de Janeiro, Brasil

Con una reducción en el volumen de transacciones y con la desocupación de algunos espacios aún en proceso, el desempeño del mercado de oficinas Clase A en este mercado continúa con un ritmo discreto en este primer semestre. La tasa de disponibilidad se mantiene estable pero elevada en los 35,37%, frente a los 35,45% del primer trimestre del año. Aunque baja, la actividad de nuevas ocupaciones superó la de desocupaciones en la mayoría de corredores de esta importante ciudad.

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



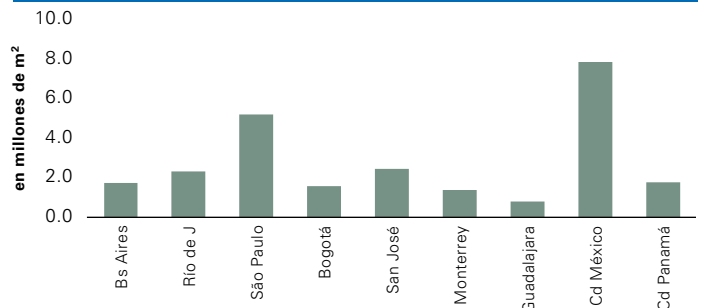
Condiciones Actuales

- La absorción semestral presentó una recuperación muy importante y pasó de medio millón negativo al cierre del 2021 a cerca de 100.000 m² en este periodo.
- El inventario en los mercados monitoreados de la región aumentó en más de 300.000 m² en el primer semestre del año.
- El precio de renta promedio aumentó en 2,1% y cerró el semestre en US\$18,63/m²/mes.

Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	25,03M	24,70M	↑
Tasa de Disponibilidad	23,7%	23,9%	↓
Absorción Neta Semestral (m ²)	95.380	-539.113	↑
Precio de Renta Promedio (US\$/m ²)	\$18,63	\$18,24	↑
En Construcción (m ²)	2,30M	2,64M	↑

Inventario Total por Mercado



Sao Paulo, Brasil

Se registró una disminución en el número de transacciones en el segundo trimestre del año, además de una reducción en la absorción bruta y neta. Aún con algunas desocupaciones en proceso, el espacio ocupado se incrementó en 16,000 m². La absorción neta presenta mejores niveles que hace un año, en el que se reportó un total de -46,000 m². El sector de servicios destacó en los nuevos arrendamientos durante el último trimestre, especialmente los sub sectores financieros y seguros, tecnología y salud. La tasa de disponibilidad cerró bastante estable al pasar del 23,84% al 23,77%.

San José, Costa Rica

Para el segundo trimestre, el mercado inmobiliario de oficinas en la Gran Área Metropolitana volvió a mostrar una absorción neta negativa de casi 8.000 m², elevando a su vez la tasa de disponibilidad a un 22,4%, lo cual representa 548.966 m² disponibles. La demanda ha mostrado una clara preferencia por espacios de segunda generación con modelos de entrega *plug & play* que han logrado alcanzar precios muy competitivos ante los inmuebles nuevos en obra gris. Actualmente, se construyen casi 100.000 metros cuadrados, proyectando un nuevo aumento en la vacancia para el segundo semestre.

Bogotá, Colombia

El segundo trimestre del año continuó con una moderada recuperación en el mercado de oficinas, al presentar una absorción trimestral de 12.500 m². El sector alcanzó los 30.500 m² de absorción semestral, muy por encima de lo registrado en el 2021, pero aún lejos de las cifras acostumbradas en la ciudad. La tasa de disponibilidad bajó a 10,9% y se espera continúe la tendencia, haciendo que los precios presionen al alza. A junio del 2022, el promedio registrado fue de en US\$18/ m²/mes.

Ciudad de México, México

Después de poco más de dos años finalmente la absorción neta salió de los números negativos desde principios del 2020. Junto con esta nueva absorción neta positiva, la tendencia ascendente de la tasa de disponibilidad se ha detenido, algo que no sucedía desde el cuarto trimestre del 2019. Las ocupaciones tuvieron lugar principalmente en los corredores Polanco, Insurgentes y Norte, que en conjunto reportaron el 60% de los 119.000 m² en el segundo trimestre. Así, la ocupación acumulada al cierre del primer semestre del año fue de más de 190 mil metros cuadrados, que representó un incremento del 33% respecto al mismo período del año pasado.

Guadalajara, México

Durante el segundo trimestre del 2022, el mercado de oficinas presentó números positivos en sus absorciones netas, así como una disminución en su tasa de disponibilidad. En este periodo, se presentó un aumento en el precio de salida en casi todos sus corredores a excepción de Periférico Sur. Se cuenta con más de 66,000 m² en construcción distribuidos en los corredores Puerta de Hierro, Plaza del Sol y Vallarta. Además, hubo desocupaciones en casi todos los corredores, sumando un total de más de 10,000 m². El 69% de las oficinas disponibles en Guadalajara se encuentran en obra gris, con precios que van de los \$15.24 a \$25.00 USD/ m².

Monterrey, México

A pesar del crecimiento del 3% (42,347 m²) del inventario total, la tasa de disponibilidad se pudo mantener por debajo del 26%. Esto es debido a la absorción del 15,143 m² en el segundo trimestre y que continúa con la tendencia de crecimiento desde el primer trimestre del 2021. Actualmente, existen 229,750 m² en construcción, de los cuales el 70% se concentra en los corredores de San Jerónimo (96,158 m²) y Santa María (63,511 m²).

Ciudad de Panamá, Panamá

El mercado presentó una baja conservadora en los índices de vacancia al ubicarse en el 27,4%. Este cambio fue apoyado principalmente por la ausencia de nuevos inmuebles y una reactivación en la necesidad de espacios por parte de sedes corporativas regionales. Para el primer semestre, la absorción neta superó los 15.000 m² en oficinas listas para ocupar. Dadas las condiciones actuales, los precios de renta han sufrido una caída significativa en donde el promedio se registró por debajo de los US\$15.00 por metro cuadrado por mes.

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 (US\$/m ²)
Buenos Aires	1,74	0,26	16,8%	(4.417)	\$23,50
Río de Janeiro	2,31	0,02	35,4%	4.866	\$14,21
Sao Paulo	5,18	0,21	23,8%	64.529	\$16,76
Bogotá	1,58	0,12	10,9%	30.490	\$18,00
San José	2,46	0,01	22,4%	1.071	\$17,92
Monterrey	1,37	0,23	25,9%	16.553	\$17,79
Guadalajara	0,79	0,09	19,0%	9.904	\$19,69
Ciudad de México	7,83	1,27	23,8%	(42.782)	\$22,37
Ciudad de Panamá	1,78	-	27,4%	15.166	\$14,80
Total	25,03	2,30	23,7%	95.380	\$18,63

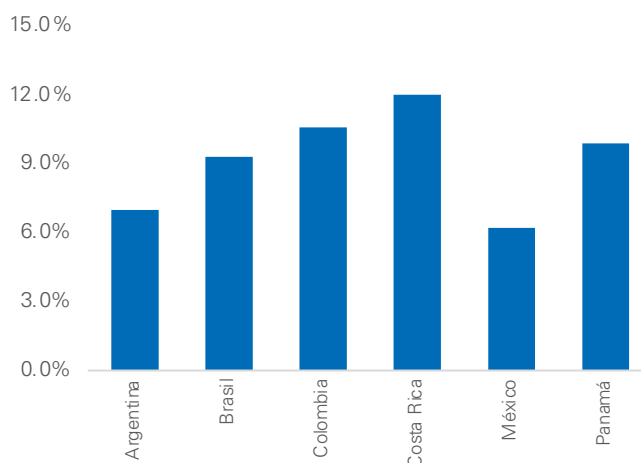
Condiciones Económicas

Argentina

Dentro del panorama económico mundial se experimentan elevados niveles de incertidumbre. Se prevé una desaceleración en el crecimiento del PBI global, esperando un 4,0 % en el 2022, contrario al 6,1% del 2021. Políticas de consolidación fiscales, monetarias y acumulación de reservas derivaron en mayores ajustes sobre el mercado de cambio, ajustes que condujeron a elevados niveles de emisión monetaria en los últimos trimestres, en el marco de una política monetaria que permanece laxa, e impone un piso alto a la inflación. Los cambios recientes en el gabinete económico, han agravado aún más la coyuntura general, la desconfianza en el gobierno ha disparado los valores del dólar MEP y CCL, lo que impactará directamente sobre la actividad económica argentina.

Tasa de Desempleo

POR PAÍS



Brasil

La recuperación de la economía brasileña demostró ser más sólida de lo estimado y los indicadores resultaron superiores a los del primer trimestre. Las proyecciones del Banco Central cambiaron a un crecimiento positivo del PIB en 2022 de entre el 0 y el 1.7%.

La mayor parte de los sectores productivos también contaron un desempeño positivo y en mayo el nivel de actividad aumentó en 1.2% en el sector industrial, 0.6% en comercio y 0.3% en servicios. La expectativa del crecimiento del PIB en el segundo trimestre se ha visto reforzada por nuevos incentivos dirigidos al consumo de los hogares y mejoras en los sectores agricultura y minería, en contraste con las caídas a principios del año.

Colombia

El PIB creció 8,5% en el primer trimestre del 2022, donde las actividades que más destacaron son el comercio, la manufactura y las actividades artísticas, que aportaron 5,5 puntos porcentuales. Se prevé que el PIB del país crezca 6,1% en 2022 y 2,3% en 2023. Uno de los principales problemas es el crecimiento de la inflación, que ha alcanzado el 9,2% anual. Por ello, se espera que la política monetaria siga siendo restrictiva hasta finales de 2023. Otro factor negativo es la continua alza del dólar, que ha tocado niveles históricos y se mantendrá en crecimiento.

Además, el 29 de mayo quedó electo el primer presidente de izquierda en el país Gustavo Petro, con lo cual existen muchas expectativas.

Tipo de Cambio Promedio Frente al Dólar						
País	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22
Argentina	89,70	94,52	104,0	100,5	107,8	127,0
Brasil	5,56	5,21	5,44	5,58	5,08	4,96
Colombia	3.624	3.735	3.834	4.000	3.885	3.953
Costa Rica	611	615	630	630	645	675
México	20,62	20,03	20,33	20,89	20,31	20,05

Fuente: investing.com

Costa Rica

La producción de Costa Rica alcanzó en mayo 2022 una tasa de variación interanual del 5,4%; sin embargo, el crecimiento económico desacelera debido de la tensión nacional e internacional. Ello ha presionado el incremento de los precios de las materias primas importadas, principalmente de la energía y los alimentos que han venido mostrando un alza desde el 2021. Cabe destacar que, en el análisis por régimen de comercio, el crecimiento de la producción de las empresas del régimen definitivo superó por tercer mes consecutivo al de los regímenes especiales.

La inflación general indica, en junio del 2022, una tasa interanual del 10,1%, la variación más alta registrada en los últimos 5 años. El Banco Central proyecta este indicador alrededor del 6% a lo largo del 2022 y cerca del 4% para el 2023.

México

La economía mexicana creció 0,9% real trimestral respecto al primer trimestre del año. Las actividades terciarias crecieron más del 1% en el periodo actual; lo que indica una ligera recuperación de las actividades más importantes de la economía.

Respecto a la inflación, hubo una pequeña mejora en el incremento de los precios, al pasar de 7.9 a 7.7% respecto al primer trimestre del año anterior; sin embargo, la tendencia continúa con una expectativa poco favorable. Por otra parte, la tasa de desempleo tuvo una ligera recuperación, al pasar del 4,2% en el primer trimestre del 2021 a 3,7% en el actual trimestre.

Panamá

Las actividades que han impulsado la economía este año son los sectores construcción, minería, exportaciones, comercio al por mayor y por menor, logística y sus actividades conexas, y el sistema portuario en general. Además, existe buena expectativa con respecto a la recuperación del sector turismo, que fue uno de los más afectados durante los primeros meses de la crisis sanitaria.

Por su parte, los valores agregados generados por actividades relacionadas con el resto del mundo que presentaron incrementos fueron: el Canal de Panamá con aumento en sus ingresos por peajes en un 2,6%, los relacionados al tránsito de buques Panamax en 13.2%, el transporte aéreo y las reexportaciones de la Zona Libre de Colón en un 22.4%.

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

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

Juan Millán
Market Research Analyst
Monterrey
México
juan.millan@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.quirós@nmrk.com

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/

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.