

América Latina Mercado de Oficinas

Reducción De La Disponibilidad Mientras Se Moderan Nuevas Entregas

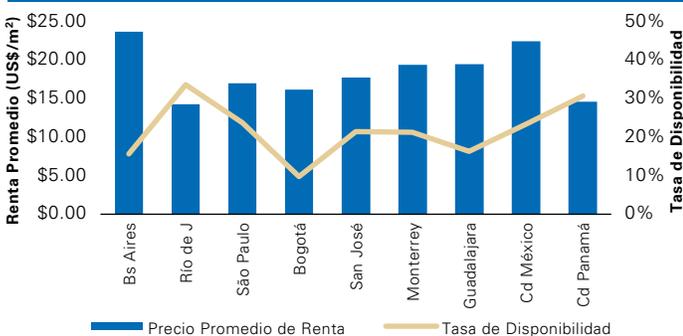
Buenos Aires, Argentina

Para el último semestre del año, el mercado mostró un panorama más favorable y con indicadores positivos que se colocaron del lado del inquilino. A lo largo del año, la demanda fue transaccionada por operaciones puntuales que marcaron el ritmo del mercado. Es así que, impulsado por la estabilidad de precios, el *fly to quality* se fortaleció a lo largo del 2022, permitiendo a las empresas migrar hacia edificios de mayor categoría. Además, se espera que se agilicen las transacciones de compraventa, especialmente por parte de empresas con gran liquidez de pesos, como estrategia de protección del capital.

Río de Janeiro, Brasil

El segundo semestre del 2022 registró los mejores indicadores del año al presentar un crecimiento en las ocupaciones y, en consecuencia, una reducción en la tasa de disponibilidad. Menores desocupaciones y una actividad de renta dinámica resultaron en una mayor absorción neta: de 13,000 m² en el tercer trimestre a 23,000 m² para fin de año. La absorción acumulada del año sumó 41,400 m², la mejor desde 2019. La tasa de disponibilidad cerró en 33.6% (frente al 34.5% en el tercer trimestre), la menor desde el cierre del 2016 (27.4%).

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



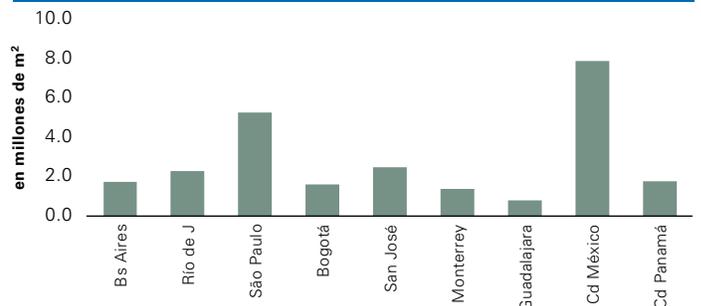
Condiciones Actuales

- La absorción semestral presentó un nuevo salto positivo y registró 300.000 m² al cierre del año.
- El inventario en los mercados monitoreados de la región aumentó de forma moderada en la segunda mitad del año – solo 180.500 m² – y sumó un total de 25,17 millones de metros cuadrados.
- El volumen en construcción se redujo en 16.8% en comparación con el periodo previo y reportó una cifra por debajo de los 2.0 millones de metros cuadrados.

Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	25,17M	24,99M*	↑
Tasa de Disponibilidad	23,0%	23,7%	→
Absorción Neta Semestral (m ²)	300.934	95.380	↓
Precio de Renta Promedio (US\$/m ²)	\$17,31	\$18,63	→
En Construcción (m ²)	1,97M	2,30M	→

Inventario Total por Mercado



Sao Paulo, Brasil

El 2022 cerró en una tónica positiva para el mercado corporativo clase A. Las desocupaciones continuaron reduciéndose y resultó en una absorción neta de 27,000 m², mientras que los indicadores de demanda se ralentizaron en comparación con el cierre del 2021. Sin embargo, los resultados acumulados del año se presentan como los mejores desde el 2019, con una absorción neta de 119,000 m² y una absorción bruta de 330,500 m². La entrega de nuevo inventario disminuyó significativamente este año al reportar 85,000 m² frente a los 243,000 m² del 2021 y un promedio histórico de 250,000 m² (2007 – 2021). La tasa de disponibilidad se mantuvo prácticamente sin variaciones.

San José, Costa Rica

Gran parte de la nueva oferta y propiedades actualmente en construcción corresponden a desarrollos de uso mixto. Ejemplo de ello son: el proyecto Atmos Campus de Negocios (61,090m² en construcción y 253,100m² propuestos) y Aleste (con 17,471m² entregados en octubre de los cuales 11,583m² son oficinas). Se destaca una leve tendencia hacia la recuperación en la demanda y la absorción neta acumulada al segundo semestre del 2022 fue de 77,072m². Sin embargo, los altos niveles de desocupación y migración hacia inmuebles más eficientes muestran una tasa de disponibilidad del 21.5%.

Bogotá, Colombia

En el segundo semestre del año, el mercado de oficinas siguió un comportamiento favorable: registró absorciones positivas y ocupaciones de los espacios disponibles. Además, se evidenció un aumento en los precios de lista, principalmente ocasionado por la escasa oferta de espacios A+ y A que fue aún más evidente en los últimos 6 meses del año. Sorprende la ausencia de grandes proyectos de oficinas próximos a terminarse, con lo cual se espera que el comportamiento registrado en este último semestre continúe para el 2023.

Ciudad de México, México

Durante este segundo semestre, el mercado presenta cifras positivas en comparación con el cierre del 1S 2022. La absorción neta se mantuvo positiva con 63,063 m² y se registró un aumento de la actividad casi del 50%. En relación a la tasa de disponibilidad, mostró una disminución del 1.2% en comparación con semestre previo, mientras el precio promedio de renta se mantiene constante y no superó los US\$22.00/m². Podemos observar que este ha sido el mejor periodo registrado desde el inicio de la emergencia sanitaria y se espera una estabilidad a corto plazo del mercado de oficinas.

Guadalajara, México

El mercado de oficinas de Guadalajara se mantiene estable. Durante el cierre de este semestre, presenta números positivos tanto en absorciones netas como en las brutas, así como una disminución en la tasa de disponibilidad, al pasar de 19% a 16.4%. El inventario se mantiene estático -ya que no se han ingresado nuevos proyectos- y algunos que se tenían programados en construcción, cambiaron su uso de oficinas a vivienda. Los precios también se mantienen estables, con solo una reducción del -1% en comparación con el semestre anterior.

Monterrey, México

Durante la segunda mitad del año, se consolidó la tendencia de recuperación que se pronosticaba a principios del 2022. En este semestre, se registró la mayor absorción bruta desde los años pre-pandémicos (43,084 m²), lo que llevó a la tasa de disponibilidad de un 26% a un 22%. Esta contracción es atribuible a la disminución en desocupaciones y al freno en la construcción de nuevos espacios. Si estas condiciones de mercado continúan en el 2023, se podría esperar un ligero aumento en los precios de salida y una disponibilidad por debajo del 20%.

Ciudad de Panamá, Panamá

A pesar de una leve recuperación en la demanda, el mercado inmobiliario de oficinas en la ciudad de Panamá mostró un aumento en la tasa de disponibilidad al cierre del segundo semestre del 2022. Esto fue motivado, principalmente, por la desocupación y reducción de espacios corporativos. Dicho índice se estableció en un 30.6%, siendo el Área Bancaria el submercado que presentó los mayores niveles de vacancia. Por otro lado, el precio de lista se ubicó en \$14.63 /m²/mes, lo cual ha desincentivado la construcción de nuevos inmuebles y alarga a su vez los períodos en la negociación de contratos.

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	15,6%	29.853	\$23,70
Río de Janeiro*	2,28	0,03	33,7%	36.551	\$14,27
Sao Paulo	5,26	0,25	23,8%	54.782	\$16,99
Bogotá	1,60	0,07	9,8%	15.672	\$16,21
San José	2,47	0,09	21,5%	77.072	\$17,78
Monterrey	1,38	0,26	21,3%	43.084	\$19,41
Guadalajara	0,79	0,07	16,4%	19.996	\$19,47
Ciudad de México	7,87	0,93	23,4%	41.109	\$22,44
Ciudad de Panamá	1,78	-	30,6%	(17.185)	\$14,63
Total	25,17	1,97	23,0%	300.934	\$17,31

*el mercado de Río de Janeiro presentó una reclasificación de edificios clase A.

Condiciones Económicas

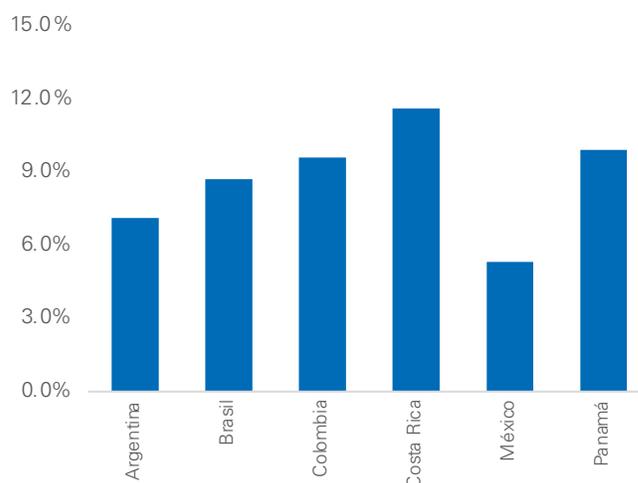
Argentina

El segundo semestre del año cerró con un panorama expectante frente al desarrollo económico y político de cara al año electoral 2023 y con un contexto inflacionario global. A pesar de esto, el PBI del país creció más de lo proyectado para el 2022 y alcanzó un 5,9% anual.

El 2023 se prevé como un año de transición en el mercado, ya que, al ser un año electoral, generará incertidumbre con respecto al futuro. El alza inflacionaria se ha trasladado a una pérdida del poder adquisitivo y una ralentización de la economía general, llevando a la población a buscar refugios de valor contra este panorama. Esta combinación de factores de riesgo hacen difícil prever el futuro a corto plazo de la economía del país, por lo que podría esperarse que el mercado entre en un período de *wait and see*.

Tasa de Desempleo

POR PAÍS



Brasil

La actividad económica en Brasil continúa crecimiento, aunque a un ritmo más lento y de forma menos homogénea. Esta dinámica ha cambiado las expectativas de crecimiento del PIB de 2.9% para 2022 a menos del 1.0% en 2023. Ello se atribuye a tasas de interés más altas, créditos más ajustados, inversiones limitadas en el sector privado, preocupaciones sobre las finanzas gubernamentales y numerosos socios internacionales experimentando sus crisis propias. Unas dinámicas económicas debilitadas deberían resultar en un mercado laboral más pequeño, menos gastos en los hogares y que los inversionistas consideren escoger otras localizaciones fuera de Brasil. Los miedos de un incremento por parte del nuevo gobierno federal ya están impactando los mercados financieros y pusieron en alerta a la economía.

Colombia

Según lo informó la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), la economía colombiana tendrá un incremento del 8.1% este 2022. Ello es el resultado de la fortaleza del consumo interno, la recuperación de las exportaciones y el efecto rezagado de las políticas expansivas que se adoptaron luego de la llegada del Covid-19. En contraposición, para el 2023 se pronostica una desaceleración, con lo cual, el PIB se prevé una expansión por debajo del 1%. Después esta reducción, el crecimiento de la economía colombiana se mantendría por debajo del 3%.

Tres factores preocupan en el panorama económico del país: la creciente inflación, el incremento de las tasas de interés y el volátil comportamiento del precio del dólar.

Tipo de Cambio Promedio Frente al Dólar						
País	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22
Argentina	104	100	116	130	153	185
Brasil	5,44	5,58	5,08	4,96	5,26	5,21
Colombia	3.834	4.000	3.885	3.953	4.438	4.868
Costa Rica	630	645	667	692	636	602
México	20,33	20,89	20,31	20,05	20,20	19,50

Fuentes: Banco Nacional Argentina, Banco Central de Costa Rica, investing.com

Costa Rica

Factores como el tipo de cambio, la inflación, la reactivación del empleo y el índice internacional son los principales impulsores de la recuperación económica. La inflación general obtuvo en diciembre de 2022 una tasa interanual de 7.9%, esta es medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC). La producción nacional alcanzó una tasa de variación anual del 3,2% en noviembre de 2022, medida por la serie cíclica del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). El tipo de cambio del dólar (con referencia a la venta para el 31 de diciembre de 2022) fue de ₡601.99, que ha caído considerablemente desde julio de 2022. Respecto a la tasa del mismo mes de 2021, ha disminuido un -6,7%. Finalmente, las estimaciones de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) se ubican en 2,3%.

México

Baxico anticipa que para el 2023 el PIB registrará un crecimiento anual del 3.5%. Esto corresponde al aumento en la inversión pública para el desarrollo de infraestructura, así como inversiones en el sector privado. México es un país con ventaja estratégica en geolocalización, lo que le permite aprovechar los acuerdos comerciales con los que cuenta.

El crecimiento de la economía mexicana se mantiene con una perspectiva positiva a pesar de que se prevé la presencia de una alta inflación. Se estima que el Banco de México continúe con los ajustes al alza en la tasa de interés para garantizar el anclaje de las expectativas, no obstante que las presiones inflacionarias seguirán reflejando afectaciones y choques por factores externos.

Panamá

Según el Banco Mundial, la economía panameña mostró una fortalecida recuperación económica durante el 2022, liderando el crecimiento productivo de la región al presentar una tasa de crecimiento del PIB del 11.0%. La Autoridad del Canal de Panamá, puertos, ferrocarril, aeropuertos y obras de infraestructura como la ampliación vial y Línea 3 de Metro figuran como los principales motores de dicho crecimiento. En cuanto a la inversión extranjera, el 2022 también registró un crecimiento del 18.21% respecto al 2021 y se espera que siga la tendencia gracias a los incentivos que ofrece el gobierno en sus diferentes regímenes especiales. Los avances hacia la recuperación también se reflejan en una caída de la tasa de desempleo total que pasó del 11.3% al 9.9% en el cierre del año.

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

Fernando Lara
Market Research Analyst
Ciudad de México
México
isabel.lomeli@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.