

América Latina Mercado de Oficinas

Se Mantiene Estable La Disponibilidad, Pero Disminuye La Absorción

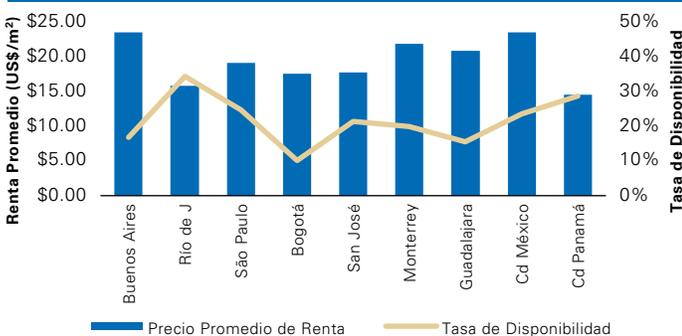
Buenos Aires, Argentina

Al cierre del primer semestre del año comienza a observarse una desaceleración en el número de transacciones, lo que impactó de manera leve sobre los indicadores del mercado. Durante el segundo trimestre, la absorción neta abandonó la senda positiva y cerró en valores negativos, a pesar de ello, la disponibilidad permaneció estable en 16,8%, El dato positivo del período fue la superficie liberada, que se redujo en un 45% respecto del trimestre anterior. El mercado se encuentra en "stand by" y a la expectativa de los comicios electorales a realizarse en octubre.

Río de Janeiro, Brasil

En la primera mitad de 2023, el mercado de Río de Janeiro continúa en recesión, con un ligero incremento en la disponibilidad debido a que las desocupaciones siguen superando a los nuevos arrendamientos. A pesar de esto, se observó una mejora en la absorción bruta y los inquilinos ya no están devolviendo oficinas como en periodos anteriores. La absorción neta registró -2,000 m², acumulando un total de -12,600 m² en lo que va del año. La tasa de disponibilidad se elevó al 34.3% y la tarifa de alquiler fue de US\$ 15.75, lo que representa un incremento del 11% respecto al segundo semestre de 2022.

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



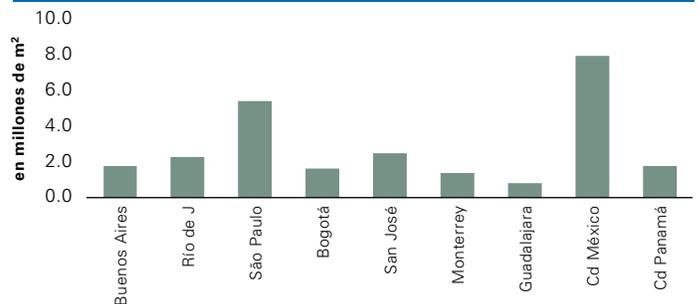
Condiciones Actuales

- La absorción semestral disminuyó a 98 mil m², pero las expectativas son positivas por nuevas inversiones en el sector manufacturero, comercio y servicios en la región.
- El inventario creció ligeramente en 1%, lo cual ayudó a mantener la tasa de disponibilidad en niveles de 23.1%. La nueva construcción disminuyó en 13%.
- La incorporación de nuevos edificios y la apreciación del tipo de cambio de algunas monedas frente al dólar, provocó un crecimiento de 11% en los precios de renta.

Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	25,44M	25.17M	↑
Tasa de Disponibilidad	23,1%	23,0%	→
Absorción Neta Semestral (m ²)	98,656	300,934	↓
Precio de Renta Promedio (US\$/m ²)	\$19,37	\$17,31	→
En Construcción (m ²)	1,71M	1.97M	→

Inventario Total por Mercado



Sao Paulo, Brasil

El mercado muestra señales alentadoras de recuperación, a pesar de que los inquilinos continúan disminuyendo sus espacios ocupados, esta tendencia se ha ralentizado. La actividad de arrendamiento se mantuvo en niveles destacados y la absorción neta experimentó un incremento positivo de 43.700 m² durante el trimestre, lo cual marca un cambio positivo en comparación con los resultados negativos del trimestre anterior. La absorción neta acumulada se situó en 33.000 m², una disminución en comparación con el semestre anterior. A pesar del alto volumen de nuevas propiedades entregadas en este trimestre, la tasa de disponibilidad cerró en 24.7% (vs. 23.8%). Por otra parte, se observó un crecimiento en el precio de renta, pasando de USD 17 a USD 19 por m² al mes, debido al alto volumen de incorporación de nuevas oficinas de alta calidad y a la ligera recuperación del valor del Real brasileño frente al dólar.

San José, Costa Rica

Los indicadores del primer semestre muestran signos positivos, con un crecimiento del inventario en un 1.16% en comparación con el cierre del año 2022. Además, la absorción constante ha provocado una disminución en la tasa de disponibilidad, estableciéndose en niveles del 21.3%. A pesar de esto, la incorporación de nuevos edificios vacíos y algunas desocupaciones han resultado en una absorción negativa de -10,103 m². El mercado se está recuperando lentamente después del período de pandemia. Los desarrolladores continúan mostrando cautela en la construcción de nuevos edificios, adaptándose a las condiciones del mercado actual.

Bogotá, Colombia

El mercado de oficinas muestra equilibrio y estabilidad al cierre del primer semestre del año. Por un lado, se ha observado una disminución en la ocupación debido a la adopción del trabajo híbrido por parte de las empresas, lo que ha llevado a una optimización del espacio. Por otro lado, se ha registrado la llegada de nuevas compañías, principalmente del sector comunicaciones y servicios de apoyo a negocios a Colombia. Además, se ha observado una disminución en la inversión en complejos empresariales, cuya tendencia no se atribuye únicamente a los efectos de la pandemia, sino también a la incertidumbre generada por las condiciones económicas y políticas del país. A pesar de esto, se proyecta un futuro prometedor, con casi 650.000 m² de proyectos en los próximos 7 años.

Ciudad de México, México

Al cierre del primer semestre, el mercado se mantiene estable, con nuevas inversiones en los edificios que buscan hacerlos más atractivos, aunque en algunos casos se están reconvirtiendo en

vivienda o consultorios. En este semestre el inventario ha crecido en 73.000 m², pero se ha observado una reducción del 38% en el espacio en proceso de construcción, que actualmente se sitúa en 792.000 m². La absorción bruta alcanzó los 176.000 m², aunque al considerar las desocupaciones y la entrada de nuevas obras vacías, se registra una absorción neta negativa de -5,724 m². La tasa de disponibilidad se mantiene por encima del 23% y el precio promedio de renta ha experimentado un aumento del 4.8%, debido al ajuste por el tipo de cambio entre el peso mexicano y el dólar entre otros factores.

Guadalajara, México

Durante el primer semestre, este mercado continúa mostrando una sólida recuperación y resultados positivos. La absorción bruta alcanzó los 29.000 m², mientras que la absorción neta fue de 15.000 m², a pesar de algunas desocupaciones. La tasa de disponibilidad sigue disminuyendo y en este período se situó en un destacado 15.5%, siendo el mejor indicador a nivel nacional. Este descenso se debe principalmente a la ocupación de empresas de servicios y del sector tecnológico. Además, el inventario se incrementó en 10.000 m², el precio de renta se incrementó en 7.1% y se mantiene la tendencia de reconversión de oficinas a viviendas en los proyectos en construcción.

Monterrey, México

La absorción bruta del primer semestre fue de 32.000 m², aún por debajo de los 43.000 m² registrados en un período similar del 2022, pero se mantiene dentro de los rangos esperados. Se estima que, con la dinámica actual, la disponibilidad para el año 2023 alcanzará niveles por debajo del 20%. La oferta total y los precios de salida se mantienen estables debido a la baja reactivación de proyectos en construcción y la limitación en la autorización de nuevas construcciones. Con la llegada de inversión extranjera al estado y el fenómeno del *nearshoring*, el mercado mantiene expectativas de un incremento en la demanda en el corto plazo.

Ciudad de Panamá, Panamá

Desde el 2021, la búsqueda de mayor eficiencia aumentó la disponibilidad y mantiene en fase de recesión al mercado de oficinas, beneficiando todavía a los inquilinos en las negociaciones. Las proyecciones indican una recuperación gradual, basada en un crecimiento de la inversión extranjera directa y mayor demanda de empresas de servicios y tecnología. Hasta junio, el inventario de oficinas se mantuvo sin crecimiento respecto al 2022, y la tasa de disponibilidad bajó a 28.67%, debido a la falta de nueva oferta, nuevos requerimientos y mudanzas corporativas, así como la conversión de espacios a formatos más flexibles.

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	1,78	0,27	16,8%	- 454	\$23,50
Río de Janeiro*	2,26	0,03	34,3%	- 12,619	\$15,75
Sao Paulo	5,40	0,15	24,7%	32,987	\$19,05
Bogotá	1,62	0,08	10,1%	14.129	\$17,50
San José	2,48	0,08	21,3%	- 20,905	\$17,74
Ciudad de México	7,94	0,79	23,6%	- 5,724	\$23,52
Guadalajara	0,80	0,04	15,5%	35,663	\$20,85
Monterrey	1,38	0,26	19,8%	32,262	\$21,87
Ciudad de Panamá	1,78	-	28,7%	23,317	\$14,54
Total	25,44	1,71	23,1%	98,656	\$19,37

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

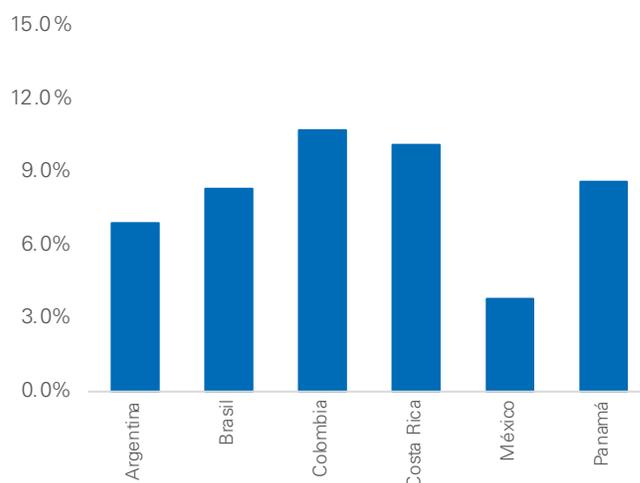
Condiciones Económicas

Argentina

El segundo trimestre continúa impactado por las expectativas del año electoral. La inflación continúa en acenso, con un promedio 7,3% mensual, y no hay motivos para esperar una baja sustancial de la misma. La severidad de la sequía, la aceleración inflacionaria y crecientes restricciones cambiarias determinan perspectivas desfavorables para el consumo privado, la inversión y el sector externo en lo que queda de 2023. A pesar de esta compleja coyuntura, los índices de desempleo han permanecido estables desde finales del año pasado, aunque los ingresos reales de los asalariados informales se están erosionando ante la inflación, mientras que el segmento registrado del sector público y privado mantiene cierta estabilidad.

Tasa de Desempleo

POR PAÍS



Brasil

En los primeros meses de 2023, el producto interno bruto de Brasil aumentó un 1.9%, tras una leve caída en el último trimestre del 2022. Este crecimiento fue mayor de lo esperado, pero se espera que la actividad económica se desacelere en 2023. El mayor crecimiento fue principalmente un reflejo de la agricultura, que aumentó un 21.6% después de una cosecha récord de soya. Otros sectores se mantuvieron estables, mientras que la industria manufacturera y la construcción volvieron a caer. Aunque los precios globales de las materias primas están cayendo, siguen siendo bastante altos, lo que hace que los precios de la soya y el petróleo crudo brasileños se mantengan competitivos. La deflación en las materias primas y un mejor tipo de cambio ayudaron a reducir la inflación el 5%, sin embargo, la tasa de interés permanece elevada en 13.75%.

Colombia

El Indicador de Seguimiento a la Economía registró en abril, por primera vez en 2 años, un resultado negativo del 0,8%. Sin embargo, los datos de empleo y las expectativas de empresarios y consumidores en el informe de Fedesarrollo sugieren un panorama más favorable. Además, el peso colombiano ha experimentado una apreciación significativa y las primas de riesgo han disminuido considerablemente. Estos acontecimientos se dan en un contexto de alta incertidumbre en la economía global y una reducción en los precios internacionales del petróleo. Se estima que Colombia crecerá un 1,2% en 2023, impulsado por el crecimiento del sector público, el consumo privado de servicios y las exportaciones. Sin embargo, la desaceleración de los países desarrollados representa un desafío para el país, al igual que la política interna.

Tipo de Cambio Promedio Frente al Dólar						
País	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23
Argentina	116	130	153	185	209	266
Brasil	5,08	4,96	5,26	5,21	5,13	4,82
Colombia	3.885	3.953	4.438	4.868	4,637	4,100
Costa Rica	667	692	636	602	543	549
México	20,31	20,05	20,20	19,50	18,04	17,70

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

Costa Rica

La economía costarricense se caracterizó por dos escenarios contrastantes: el régimen especial experimentó un crecimiento del 23.8%, mientras que el sector manufacturero en el régimen definitivo sufrió una caída del 1.8%. Aunque se han logrado avances, aún persisten desafíos. Por otro lado, la tasa de desempleo disminuyó significativamente, alcanzando el 10.1%, impulsada principalmente por el crecimiento en la producción de la industria médica y los servicios, que registró un aumento del 5.51%. En mayo, la inflación presentó una disminución del 0.88%, un dato positivo. Por otra parte, el tipo de cambio se apreció a ₡549.48 en junio respecto al dólar, lo que representa un 20.6% en comparación con el año 2022. Aunque esta apreciación acelerada es positiva afecta la competitividad y la balanza comercial del país.

México

La economía mexicana tuvo un primer semestre mejor de lo esperado y logró un crecimiento de 3.6 por ciento anual, impulsado por los servicios y el comercio. Por otra parte, las actividades secundarias o industriales avanzaron en 2.5% debido principalmente al crecimiento de la inversión extranjera directa en la producción de automóviles por el fenómeno del *nearshoring*. En este semestre por primera vez, México superó a China en el nivel de exportaciones hacia los Estados Unidos. Por su parte el tipo de cambio se sigue apreciando respecto al dólar, por lo que se ha mantenido en un nivel de 17.7 pesos al cierre de la primera mitad del año.

Panamá

Desde mediados del 2022, la economía de Panamá ha mostrado un crecimiento sostenido, impulsado en gran medida por la inversión extranjera que ha aumentado en diversos sectores clave, principalmente en logística, consumo y servicios. Esta tendencia se espera que continúe, ya que el país sigue atrayendo la atención de inversionistas internacionales debido a su ubicación estratégica y la estabilidad política y económica. Por otro lado, la industria de la construcción ha experimentado un repunte, debido al crecimiento en el desarrollo de proyectos de infraestructura y vivienda. La recuperación se sustenta en la implementación constante de planes de inversión en obras públicas y privadas, lo que sigue impulsando el crecimiento del sector y contribuyendo positivamente a la economía del país.

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

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

Danny Quirós

Research Manager

Central America

Panamá

danny.quiros@nmrk.com

Mauricio Mondragón

Market Research

Manager

México

mauricio.mondragon@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

Joseline Saborio

Market Research

Assistant

Costa Rica

joseline.saborio@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.