

América Latina Mercado de Oficinas

En Recuperación, Crece La Absorción Significativamente

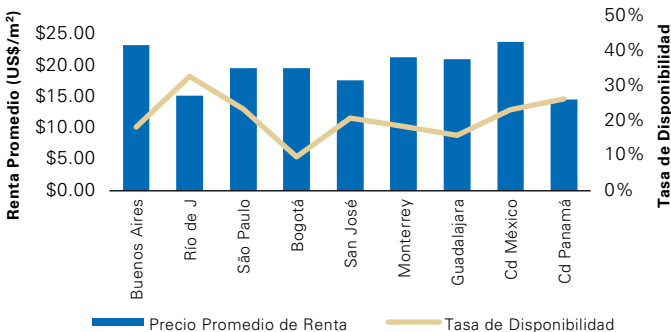
Buenos Aires, Argentina

Durante el último trimestre del año, el mercado se mantuvo en expectativa ante el posible impacto de las nuevas medidas que el recién instaurado gobierno intenta implementar, lo cual resultó en un número reducido de transacciones. En el cuarto trimestre de 2023, la absorción neta registró cifras positivas tras tres periodos consecutivos de valores negativos. No obstante, a pesar de que el último periodo evidenció una absorción neta favorable, el cierre anual refleja un saldo acumulado negativo. Este resultado se debe principalmente al ingreso de dos nuevos edificios que, con una ocupación considerablemente baja, añadieron al mercado un total de 41.660 m².

Río de Janeiro, Brasil

El segundo semestre evidenció una escasa actividad en el arrendamiento de oficinas premium, con una demanda que disminuyó aún más hacia el final del trimestre. La absorción neta semestral alcanzó los 31,7 mil m², superando la cifra del semestre previo, cuando hubo una contracción del mercado. La absorción bruta fue de 66,000 m². La tasa de vacancia permaneció estable en un 32,6%. El precio promedio de renta mensual se redujo a USD 15.26 por m².

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



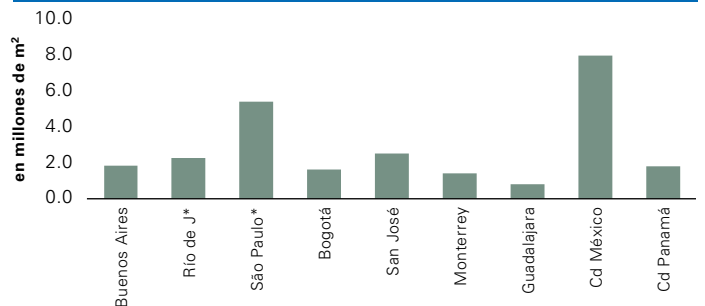
Condiciones Actuales

- La absorción semestral en la región aumentó a 362,000 m², impulsada por nuevas inversiones en manufactura, comercio y servicios, la mayoría de los países reportó cifras positivas.
- El inventario creció en un 1%, mientras que la construcción se contrajo en un 6%. Esta dinámica, junto con la demanda creciente, llevó a una reducción de la tasa de disponibilidad en 2.5%.
- Los precios tuvieron un ligero crecimiento en 1.2%, pero se espera una recuperación hacia el 2024, ante la disminución del espacio disponible.

Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	25,67M	25.44M	→
Tasa de Disponibilidad	22.4%	23,1%	↓
Absorción Neta Semestral (m ²)	362,786	98,656	↑
Precio de Renta Promedio (US\$/m ²)	\$19,60	\$19.37	↑
En Construcción (m ²)	1,60M	1.71M	↓

Inventario Total por Mercado



*refiere a edificios de alta gama (Clase A)

Sao Paulo, Brasil

El mercado de oficinas de alta gama en São Paulo estuvo activo en 2023. La absorción neta en el semestre alcanzó los 109 mil m², triplicando la cifra del semestre anterior y sumando un total de 142 mil m² en el año. La absorción bruta semestral fue de 237 mil m² y de 452 mil m² anual, el mayor volumen de la serie histórica analizada (desde 2007). La tasa de vacancia se redujo del 24.1% al 23.3%. Los precios de renta mensual experimentaron un aumento, promediando USD \$ 19.63/m² mensual en todas las regiones incluidas en el mercado de São Paulo.

San José, Costa Rica

Al concluir el año 2023, pese a los cambios en las dinámicas laborales originados tras la crisis de 2020, ciertas operaciones, particularmente en el sector de servicios, han mostrado interés en arrendar espacios más amplios. Esto se debe al reconocimiento de que el trabajo remoto implica inversiones significativas y afecta el desempeño de la fuerza laboral. En lo que respecta a la tasa de disponibilidad, este indicador se situó en un 20.8%, experimentando un ligero descenso en comparación con el tercer trimestre, lo cual se atribuye a la reducción en la entrada de nuevas ofertas al mercado.

Bogotá, Colombia

Como resultado de las crecientes tasas de interés, el incremento en los costos de materiales y la desaceleración del sector de la construcción en Colombia, se ha observado un retraso en el desarrollo de nuevos edificios de oficinas clase A. En consecuencia, los precios han registrado un aumento significativo, alcanzando niveles sin precedentes, especialmente en el Distrito Central de Negocios (CBD). Para el año 2024, no se anticipan cambios significativos en el inventario, por lo que se prevé que la limitada oferta, sobre todo en el CBD, persistirá y se espera que los precios sigan en tendencia alcista.

Ciudad de México, México

Al concluir el año 2023, se han obtenido datos positivos en todos los indicadores del mercado. El inventario de oficinas clase A y A+ experimentó un crecimiento del 0.5% en comparación con el cierre del segundo semestre de 2023, con la incorporación de 42,466 m² en este último periodo, principalmente en los corredores de Insurgentes y Polanco. La tasa de disponibilidad se mantuvo estable, oscilando en torno al 23%. La absorción bruta al término de este semestre alcanzó los 181,077 m², lo que representa un incremento del 2.6% en comparación con el cierre

del primer semestre de 2023. Las desocupaciones al finalizar el año se situaron en un 40.4% por debajo de las registradas en 2022.

Guadalajara, México

Durante el segundo semestre de 2023, el mercado de oficinas mostró cifras positivas en términos de absorción bruta, estabilidad en su tasa de disponibilidad y un incremento en los valores de arrendamiento. Se añadieron 5,126 m² al inventario en el corredor de Plaza del Sol, y se mantuvieron en construcción más de 89,045 m² en los corredores de la Zona Financiera, Plaza del Sol y Vallarta. A pesar de pequeñas desocupaciones registradas en todos los corredores, que sumaron un total de más de 17,000 m² desocupados, la absorción bruta se mantuvo constante, cerrando el año con más de 18,899 m².

Monterrey, México

La llegada de inversión extranjera al estado, junto con el fenómeno del *nearshoring*, ha propiciado el inicio de la recuperación del mercado de oficinas, evidenciando un aumento en la demanda. La absorción bruta registrada en el segundo semestre ascendió a 13,350 m², culminando el año con una absorción total de 45,612 m². Como resultado, la tasa de disponibilidad experimentó una disminución, situándose en el 18.5%, y se anticipa que esta tendencia se sostenga a lo largo de 2024. La oferta total y los precios de salida se han mantenido estables, reflejo de una reactivación moderada de proyectos en construcción y una política restrictiva en la autorización de nuevas edificaciones. Este panorama sugiere un mercado que avanza hacia un equilibrio, con expectativas de fortalecimiento en la medida que la economía local continúe su expansión y las empresas busquen espacios que se alineen con las nuevas dinámicas laborales.

Ciudad de Panamá, Panamá

El mercado inmobiliario de oficinas en la Ciudad de Panamá experimentó una recuperación destacada a lo largo de 2023, siendo el segundo semestre particularmente dinámico. Esta reactivación se atribuye a una serie de factores, incluyendo la mejora en la confianza empresarial y el incremento de la inversión extranjera, que han inyectado vitalidad al sector. En cuanto a la tasa de disponibilidad, este indicador descendió hasta el 26.18%, marcando la reducción más notable desde la entrada del mercado en una etapa de sobreoferta a mediados de 2018, lo que sugiere un ajuste positivo en la oferta y demanda de espacios de oficina.

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	1,82	0,20	18,3%	-1,607	\$23,30
Río de Janeiro	2,28	0,03	32,7%	31,751	\$15,26
Sao Paulo	5,41	0,20	23,3%	109,299	\$19,63
Bogotá	1,62	0,08	9,7%	6,884	\$19,60
San José	2,50	0,10	20,8%	64,722	\$17,64
Ciudad de México	7,98	0,65	23,2%	26,849	\$23,87
Guadalajara	0,80	0,09	15,8%	-3,278	\$21,09
Monterrey	1,41	0,24	18,5%	13,350	\$21,38
Ciudad de Panamá	1,81	-	26,2%	114,815	\$14,59
Total	25,67	1,60	22,4%	362,786	\$19,60

Condiciones Económicas

Argentina

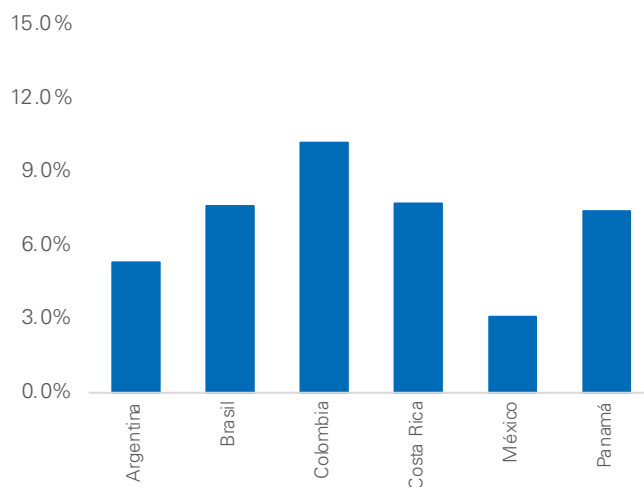
El cuarto trimestre de 2023 concluyó con la finalización del extenso proceso electoral. El recién instaurado gobierno ha manifestado su intención de buscar el equilibrio fiscal mediante una significativa reducción del gasto público, así como una relevante reestructuración estatal.

Como consecuencia de la ambiciosa consolidación fiscal que el Estado pretende efectuar, se anticipa una marcada disminución de la emisión monetaria destinada a asistir al Tesoro. Paralelamente, se prevé un ajuste en los precios relativos del tipo de cambio y en las tarifas durante la primera mitad del año.

Para 2024, se proyecta un valioso ingreso de divisas proveniente de las exportaciones, fruto de la reactivación del sector agropecuario y del superávit energético que se espera para el año venidero.

Tasa de Desempleo

POR PAÍS



Brasil

El último Informe de Inflación del Banco Central (diciembre de 2023) refleja una ligera disminución en la actividad económica hacia finales de año, pero ha revisado al alza sus expectativas de crecimiento del PIB, pasando del 2.9% al 3.0% para el año. Esto es resultado de un mejor desempeño en la agricultura y ganadería, que se espera crezcan un 15.5% en el año, así como en los servicios, el componente individual más grande del PIB, que debería crecer un 2.5%, principalmente en el subsegmento de intermediación financiera y servicios relacionados, y en las actividades inmobiliarias y de alquiler. Se prevé que la industria manufacturera experimente un declive debido al bajo rendimiento de las industrias extractivas, especialmente en el hierro, otros minerales y metales, y la construcción. La tasa de interés básica ha ido disminuyendo, situándose en el 12.25% al finalizar el 2023, y en el 11.25% a principios de este año.

Colombia

Durante el año 2023, se ha enfrentado un panorama de inflación sostenida y desaceleración económica. Colombia, que previamente se había distinguido como uno de los países de América Latina y entre las economías emergentes con una notable recuperación económica postpandemia, evidenció en el segundo semestre signos de ralentización en sectores cruciales como la industria, el comercio y la construcción, lo cual ha suscitado preocupaciones de un posible estancamiento económico. La inversión ha registrado cuatro trimestres consecutivos de decrecimiento hasta octubre de 2023, marcando una tendencia sin precedentes desde el año 2005, con la excepción del periodo pandémico. El año 2024 se perfila como un reto significativo, poniendo a prueba la resiliencia de las empresas ante la fase final de un ajuste económico de considerable complejidad.

Tipo de Cambio Promedio Frente al Dólar				
País	2022	4Q22	2023	4Q23
Argentina	130	185	266	828
Brasil	4,96	5,21	4,82	4,84
Colombia	3.953	4.868	4,100	4,000
Costa Rica	692	602	549	516
México	20,05	19,50	17,70	17.19

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

Costa Rica

La economía de Costa Rica concluyó el año 2023 con un crecimiento del 5%, estimulado por la demanda tanto interna como externa. La inflación, que había alcanzado un pico del 12% en agosto de 2022, experimentó una disminución, estabilizándose alrededor del 3% al cierre del año. Asimismo, la tasa de desempleo se mantuvo estable. Las proyecciones para el 2024 son alentadoras, anticipando un crecimiento económico del 4,3%. El gobierno está llevando a cabo políticas orientadas a la reducción del déficit fiscal y al fortalecimiento de la competitividad nacional. Se prevé que la inversión extranjera directa y el sector turístico sigan siendo motores de crecimiento. Entre los principales retos que enfrenta Costa Rica se encuentran la sostenibilidad fiscal, la disminución del desempleo y la mejora de la infraestructura.

México

Al cierre del segundo semestre de 2023, México muestra una economía con signos mixtos. Por un lado, el PIB ha experimentado un crecimiento del 3.1%, impulsado por el sector manufacturero y la exportación, beneficiándose de la cercanía con Estados Unidos. Sin embargo, la inflación sigue siendo un desafío, manteniéndose en 4.6%, por encima de la meta del Banco de México, lo que ha llevado a un endurecimiento de la política monetaria. El desempleo ha disminuido ligeramente a niveles de 3.1%, pero la recuperación de los niveles de empleo pre-pandemia aún es una tarea pendiente. La inversión extranjera directa se mantiene estable, aunque la incertidumbre en políticas internas y externas podría influir en la confianza de los inversores.

Panamá

La economía de Panamá concluyó el año 2023 con un desempeño positivo, registrando un crecimiento del PIB de entre el 5% y el 6%, situándose a la vanguardia de la región. Los sectores más sobresalientes fueron el comercio, la construcción, el transporte y las comunicaciones. No obstante, persisten desafíos como una inflación que se mantuvo en torno al 4%, y una tasa de desempleo que, a pesar de su disminución, continúa superando el 7%. La desigualdad también representa un problema significativo. Las perspectivas para 2024 son optimistas. El Fondo Monetario Internacional (FMI) anticipa un crecimiento del 6%, mientras que la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) proyecta un 4.2%. Para capitalizar estas oportunidades, es esencial promover la inversión pública en infraestructura y la creación de empleo, maximizar el potencial del Canal de Panamá en el comercio internacional y reforzar el sector turístico.

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

Costa Rica & Panamá

danny.quirós@nmrk.com

Mauricio Mondragón

Market Research

Manager

México

mauricio.mondragon@nmrk.com

Karen Gutiérrez

Market Research Analyst

Oficinas Ciudad de México

México

karen.gutierrez@nmrk.com

Isabel Lomelí

Market Research Analyst

Oficinas Ciudad de México

México

isabel.lomeli@nmrk.com

Oscar Granados

Market Research Analyst

Industrial Ciudad de México

México

oscar.ganados@nmrk.mx

Luis Moreno

Senior Market Research

Analyst Industrial- Monterrey

México

luis.moreno@nmrk.com

Genaro López

Market Research Analyst

Tijuana

México

genaro.lopez@nmrk.com

Fernando Lara

Market Research Analyst

Industrial Bajío

México

fernando.lara@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.