

# LATINOAMÉRICA MERCADO DE OFICINAS

## DISPONIBILIDAD AL 17,4% PROMEDIO EN LA REGIÓN

### BUENOS AIRES, ARGENTINA

#### Absorción positiva del semestre

El mercado de oficinas de Buenos Aires cuenta con aproximadamente 2,51 millones de m<sup>2</sup> totales edificados de inventario clase A y 1,59 millones de m<sup>2</sup> rentables. El porcentaje de disponibilidad durante el segundo trimestre del año cerró en 9.2% sobre el inventario disponible. Si bien la absorción neta del segundo trimestre fue -15,520m<sup>2</sup>, la absorción neta del semestre fue de 52.642m<sup>2</sup>, producto de la incorporación con alta tasa de ocupación de dos edificios importantes en el primer trimestre. El valor de renta promedio bajó levemente respecto del primer trimestre del presente año, promediando los US\$ 26.41/m<sup>2</sup>/mes.

### RÍO DE JANEIRO, BRASIL

#### Mejora absorción en segunda mitad del semestre

A diferencia del primer trimestre, en el segundo se dio un ligero aumento de las negociaciones en Río de Janeiro, que cerró el mes de junio con una absorción neta positiva de 2.700 m<sup>2</sup> y presentó una reducción pequeña de la tasa de disponibilidad. A pesar de ello, la absorción semestral reporta -10.180 m<sup>2</sup> y la tasa de disponibilidad 34,3%. Las regiones de Flamengo, Cidade Nova y Porto Maravilha registraron absorciones positivas, mientras que el Centro, Barra da Tijuca, Botafogo y Zona Sul mostraron desocupaciones. En relación a los precios, la renta promedio disminuyó de R\$ 81,7 a 79,6/m<sup>2</sup>/mes y en el caso del CBD, se presentó una reducción trimestral a R\$ 81,2 de los R\$ 83,9/m<sup>2</sup>/mes previos.

### SAO PAULO, BRASIL

#### Mejor tasa de disponibilidad que en el 2019

El mercado clase A de Sao Paulo cerró el segundo trimestre del año con una reducción de espacio ocupado a excepción de las regiones de Jardins, Faria Lima, Chác. Sto Antonio y Berrini. Este escenario, junto a la entrega de nuevo espacio, condujo a un aumento en la tasa de disponibilidad de 15% en el primer trimestre a 16,4% en el segundo. Sin embargo, este indicador es inferior al reportado en el primer semestre del 2019, cuando la disponibilidad era de 20,1%. El acumulado del semestre indica que la absorción neta se mantiene positiva con un total de 21.700 m<sup>2</sup>. Esta superficie, que representa 30% del volumen promedio anual a lo largo de los últimos 7 años, se ha reducido al 14% en la actualidad. En el CBD, la tasa de desocupación cerró en 13,8% y se vio afectada por el nuevo inventario entregado y no ocupado. Un año antes, esta tasa era del 18,6%.

## CONDICIONES ACTUALES

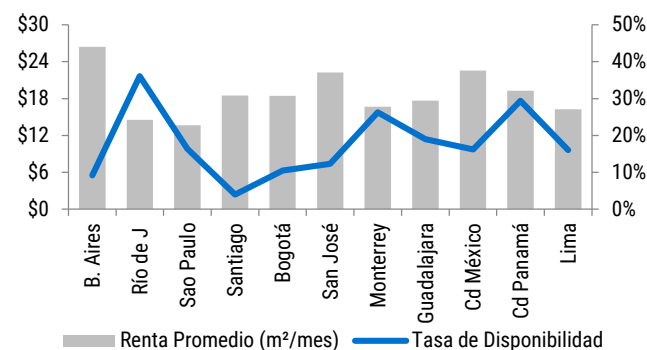
La tasa de disponibilidad se situó en 17,4%, mostrando crecimiento de menos de una unidad comparado con el semestre anterior.

La superficie en construcción muestra un aumento, atribuido a la para de algunos proyectos y que postergaron la entrega de nuevos espacios.

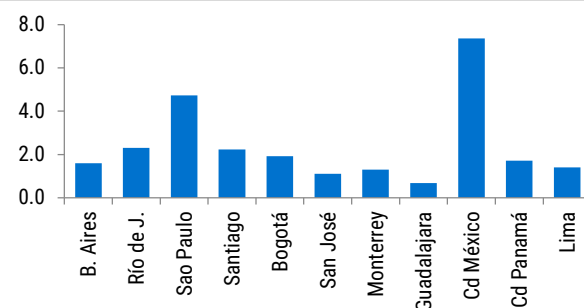
El precio de renta promedio se redujo de forma importante en el primer semestre del año.

## ANÁLISIS DEL MERCADO

### Precio de Renta Promedio vs Tasa de Disponibilidad



### Inventario Total por Ciudad (m<sup>2</sup>, millones)



## RESUMEN DEL MERCADO

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	26,39M	25,77M	↑
Tasa de Disponibilidad	17,4%	16,6%	↓
Absorción semestral (m <sup>2</sup> )	158,739	375.261	↑
Precio Promedio (m <sup>2</sup> /mes)	\$18,20	\$20,65	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	3,17M	2,75M	↓
Entregado (m <sup>2</sup> )	615.209	352.840	↓

## SANTIAGO DE CHILE, CHILE

### Baja demanda se aproxima

Los resultados del trimestre configuran un escenario desafiante para lo que queda del año. La disponibilidad agregada aumentó levemente comparado con el trimestre anterior, alcanzando 5,0%. Sin embargo, al analizar por submercados, se registra que en clase A cuatro de los cinco submercados aumentaron su vacancia. Cabe destacar que las empresas están mayoritariamente postergando tomas de decisión de relocalización, e incluso de contracción. Donde sí se ha observado movimiento es a la hora de renegociar contratos, con algunos propietarios reaccionando rápidamente y priorizando la estabilidad parcial de los flujos. No se registraron nuevos ingresos en clase A. La crisis sanitaria ha causado retrasos en la tramitación de proyectos, lo cual sumado a la coyuntura económica, se traducirá en la postergación de ingresos al mercado durante lo que queda del año. De esta manera, y sin el impacto de nuevos proyectos, es esperable que la absorción anual sea la menor desde la crisis económica del 2009.

## BOGOTÁ, COLOMBIA

### Absorción positiva

El inventario clase A de Bogotá alcanzó los 1,9 millones de m<sup>2</sup>. El volumen de espacio de oficinas en construcción se mantuvo sin modificaciones en los dos primeros trimestres del año, así como la tasa de disponibilidad, que se redujo en 0,3%. A pesar de la coyuntura, la absorción fue positiva en el primer trimestre y cerró el semestre con más de 33,000 m<sup>2</sup>. El precio de renta promedio se redujo en el segundo trimestre y cerró en US\$18,45/m<sup>2</sup>.

## SAN JOSÉ, COSTA RICA

### Diferencias entre A+ y A

Del nuevo inventario que ingresa al mercado, la gran mayoría se enfoca en la clase A, mientras que se evidencia un aumento a la tasa de disponibilidad. Actualmente, la clase A+ cuenta con 4,9% de disponibilidad y la clase A registra una sobreoferta del 13,8% debido a que algunos perfiles de clientes han estado interesados en producto clase B que cuenta con buena ubicación, principalmente por el beneficio de ahorro en precios que pueden ofrecer. Los precios sobre el alquiler de oficinas se han mantenido sin mayor variación. Destaca que la competencia en precios se mantiene notando una importante diferencia de precios entre clase A+ y A de \$3.84.

## MONTERREY, MÉXICO

### Comportamiento moderado

La Zona Metropolitana de Monterrey ha presentado un comportamiento moderado en este primer semestre del año debido a la situación actual mundial y la repercusión que se ha generado en los espacios de trabajo. Esto es consecuencia de la pandemia que se vive en la actualidad. La absorción bruta en renta acumulada del 2020 (11.505 m<sup>2</sup>), representa un 30,6% en comparación a los primeros semestres de años previos: en el 2019 se registró una absorción de 37.331 m<sup>2</sup> y en el 2018 de 37.920 m<sup>2</sup>.

## GUADALAJARA, MÉXICO

### Disponibilidad bajo la lupa

Al cierre del segundo trimestre de 2020, los efectos del COVID en la economía nacional alcanzaron al mercado de oficinas corporativas en la ciudad de Guadalajara, la cual lo resintió en diferentes sentidos. Una vez más el inventario se incrementó para el cierre de este período, llegando a 684,162m<sup>2</sup>, pues se añadió un nuevo edificio en el submercado de la zona financiera. De esta manera nos acercamos a la marca de los 700,000 m<sup>2</sup>, la cual sin duda será superada antes de que acabe el año, pues aún hay más de 100,000 m<sup>2</sup> en proceso de construcción en la ciudad.

## CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

### Con reducción, continúa la actividad

Como era esperado, al cierre del segundo trimestre de 2020 el mercado de oficinas mostró una contracción importante, sin embargo, muestra señales positivas de vitalidad en aras de una pronta recuperación. Al corte de finales de junio del 2020, la actividad total dentro del mercado de oficinas de Ciudad de México fue de cerca de 95,000m<sup>2</sup>, es la cifra más baja en un período desde hace por lo menos 5 años. Sin embargo, nos deja ver que hay movimiento en un mercado que se enfrenta a un contexto económico y de salud sin precedentes, que se vio principalmente en los submercados Norte, Insurgentes y Polanco.

## CIUDAD DE PANAMÁ, PANAMÁ

### Aumento moderado de demanda

Se ha presentado un aumento conservador en la demanda inmobiliaria, proveniente de empresas locales y extranjeras que buscan establecer y fortalecer sus operaciones en los diferentes submercados ya consolidados. Para el primer trimestre, ha significado cambios importantes en los términos contractuales, lo cual ha llegado a favorecer a los inquilinos de espacios corporativos. Desde hace más de un año, existe una motivación por parte de los desarrolladores en escuchar y atender las necesidades de los inquilinos durante la negociación. Esto no solamente se ha manifestado en el ajuste de los precios de renta; también han mostrado disposición a entregar los espacios con algún tipo de mejoras y hasta oficinas llave en mano.

## LIMA, PERÚ

### Trimestre detenido por cuarentena obligatoria

El inventario total de oficinas prime al finalizar el segundo trimestre del 2020 sumó un acumulado de 1,4 millones de m<sup>2</sup>, sin variaciones respecto al primer trimestre producto de la cuarentena obligatoria. Asimismo, la incertidumbre económica redujo la superficie en construcción a 69.147m<sup>2</sup>. La disponibilidad se sitúa en un 16,0%, aumentando ligeramente del 15,5% en el primer trimestre. Respecto a la absorción, se registra una de las menores de los últimos años con apenas 2.350m<sup>2</sup> debido a la menor actividad económica cayendo de 17,102m<sup>2</sup> en el primer trimestre del 2020, siendo inclusive negativa en algunos subsectores como San Isidro y Miraflores.

## ESTADÍSTICAS DE MERCADO POR CIUDAD

Ciudad	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Semestral (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Buenos Aires	1.591.572	313.146	9,2%	47.804	\$26,41
Río de Janeiro	2.311.875	18.940	36,1%	(10.183)	\$14,53
Sao Paulo	4.735.481	261.974	16,4%	21.766	\$13,67
Santiago de Chile	2.239.890	114.583	4,0%	(8.523)	\$18,49
Bogotá	1.929.130	124.350	9,8%	33.398	\$18,45
San José	1.107.657	164.497	12,3%	2.724	\$22,23
Monterrey	1.309.578	610.648	26,3%	11.505	\$16,66
Guadalajara	684.162	114.851	19,0%	(24.366)	\$17,68
Ciudad de México	7.361.739	1.343.900	16,2%	(24.776)	\$22,58
Ciudad de Panamá	1.714.394	36.783	29,4%	89.938	\$19,29
Lima	1.404.990	69.547	16,0%	19.452	\$16,25
<b>Latinoamérica</b>	<b>26.390.468</b>	<b>3.173.219</b>	<b>17,4%</b>	<b>158.739</b>	<b>\$18,20</b>

## CONDICIONES ECONÓMICAS

### ARGENTINA

#### Se mantienen restricciones

El 2020 comenzó con grandes dificultades en términos macroeconómicos, marcado principalmente por la renegociación de la deuda argentina, determinante para el desarrollo futuro del país. Se espera una definición para agosto 2020 y su resultado condicionará el plan económico del país. En este contexto se produjo la pandemia del Covid-19, que impuso fuertes restricciones a la economía, afectando sectores fundamentales como la construcción, el comercio y la industria en general. Las consultoras económicas esperan para 2020 una caída del PBI del 12% y una inflación anual de entre 38.7% y 53.8%. El valor del dólar sufrió una devaluación del 16.6% en el primer semestre del año, alcanzando un valor de \$73.5 para el dólar Banco Nación tipo vendedor. Cabe aclarar que está vigente la restricción para la compra de dólares con muchas limitaciones tanto para empresas como para personas físicas para acceder al mercado cambiario. La tasa de desempleo subió a 10,4% en el primer trimestre 2020.

### CHILE

#### Cautela a corto plazo

El primer semestre del año concluye con una profundización de las medidas de contención de la pandemia provocada por el Covid-19, reduciendo drásticamente la actividad económica en el país. El Banco Central oficializó a través de sus proyecciones en el Ipom que Chile contraerá su economía en entre un -5,5% y -7,5% durante el año. El tipo de cambio continua transándose en niveles récord cerca de CLP 800, poniendo presión al sector importador. En miras al segundo semestre se espera que los desarrolladores mantengan la cautela a la hora de iniciar o reanudar nuevos proyectos, a la espera mayor claridad en cuanto a las expectativas económicas. Específicamente, observarán algún indicio de recuperación del consumo privado y la resiliencia del mercado laboral.

### TIPO DE CAMBIO FRENTE AL DÓLAR

País	3T19	4T19	1T20	2T20
Argentina (ARS)	\$53,63	\$59,79	\$62,24	\$68,55
Brasil (BRL)	\$4,04	\$4,03	\$4,65	\$5,43
Chile (CLP)	\$718	\$766	\$825	\$819
Colombia (COP)	\$3.395	\$3.401	\$3.669	\$3.815
Costa Rica (CRC)	\$574	\$571	\$573	\$572
México (MXN)	\$19,64	\$19,24	\$20,73	\$23,11
Perú (PEN)	\$3,35	\$3,35	\$3,42	\$3,45

### BRASIL

#### Reducciones en sectores

La interrupción de actividades, suspensión de puestos de trabajo y la incertidumbre sobre el desarrollo de la pandemia ocasionaron una importante contracción en el consumo de bienes y servicios y la caída en la confianza de consumidores e inversionistas a nivel mundial. El sector de servicios, que posee una alta participación en el PIB, se vio afectado por la caída en las actividades relacionadas con el transporte, turismo, entretenimiento y ocio.

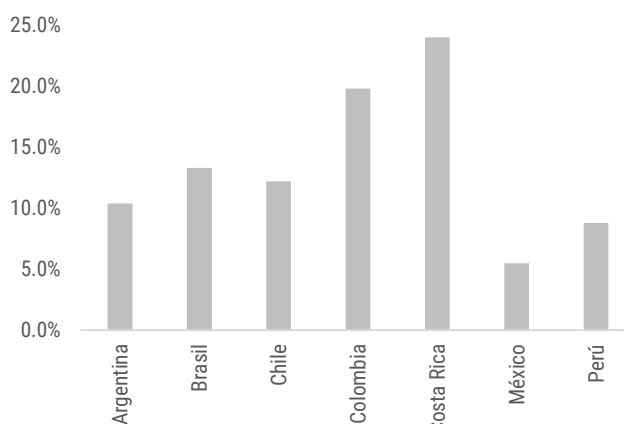
A pesar de las medidas de estímulo fiscal y monetario de las principales economías del mundo y cierta moderación en la volatilidad de los activos financieros, es un momento difícil para las economías emergentes. En Brasil, el PIB se redujo en 1,5% en el primer trimestre del año, la mayor caída desde 2015 y refleja los efectos iniciales de la pandemia. Por sectores, se identificaron caídas en el valor agregado de la industria (-1,4%), servicios (-1,6%) y un pequeño crecimiento en la agricultura (0,6%).

### COLOMBIA

#### Nuevos protocolos y plazos

El panorama económico atraviesa una situación nueva, generando una interrupción en los sectores productivos que escala casi al 100%. Esto ha abierto la oportunidad de hacer un mayor enfoque en las áreas de alta prioridad como lo es el sector de salud, generando nuevos protocolos y plazos de reapertura por parte del gobierno. Estos abarcan la construcción como uno de los sectores más prometedores, con su capacidad de contribución a la recuperación económica a través de obras civiles y proyectos de construcción urbana a mediano y largo plazo. Ello abre un gran panorama para el sector inmobiliario convirtiéndose en uno de los sectores principales para el impulso de la economía nacional.

### TASA DE DESEMPLEO POR PAÍS



## COSTA RICA

### Indicadores estables

En relación a la inflación general, la tasa interanual a mayo 2020 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 0,61%. El déficit fiscal acumulado del gobierno central al mes de abril 2020 fue de 2,2% del Producto Interno Bruto (PIB), siendo el mismo porcentaje en abril 2019. A su vez, los ingresos totales acumulados disminuyeron en 2,6% comparado con abril 2019 y los gastos totales decrecieron un 1.5%. La Tasa de Política Monetaria se mantiene en 1,25% a marzo 2020 y la Tasa Básica Pasiva (TBP) de mayo 2020 es 3,85%, levemente menor que en abril 2020 que fue de 3,90%. Finalmente, el tipo de cambio promedio de compra y venta creció un 0,16% entre abril y mayo 2020, pasando de ₡568,94 a ₡569,88.

## MÉXICO

### Recuperación hacia 2021

El Banco Mundial estima que la caída del Producto Interno Bruto sea de entre 7.5% y 8% durante el 2020, cifra mucho mayor a la estimada a finales de 2019. Lo anterior, es generado por el bajo nivel de exportaciones, la caída en los precios del petróleo, el freno en el sector turístico y las restricciones que el gobierno mexicano impuso ante un incremento en los contagios. A pesar del contexto anterior, se prevé que exista una recuperación de 3 puntos porcentuales en 2021, alentada por el incremento del consumo privado, la normalización de las relaciones con el exterior, el incremento en las remesas y la reactivación del turismo internacional.

El Banco de México decidió disminuir en 50 puntos base la tasa de interés de referencia, situándola en 5,5%. Dicho recorte es el octavo consecutivo que ha realizado desde el 2019. La decisión se basó en el interés de proveer de liquidez y estabilizar el funcionamiento del sistema financiero ante la actual coyuntura.

## PANAMÁ

### Solidez para los próximos meses

Durante la última década, la industria inmobiliaria en Panamá ha mostrado un acelerado crecimiento apoyado por la solidez de un sistema bancario internacional que le ha permitido a los desarrolladores apalancar sus inversiones en el mediano y largo plazo. El alto nivel de endeudamiento en la industria obedecía principalmente a una apreciación constante del valor de los inmuebles, combinado con bajas tasas de interés, si éstas se comparaban con otros mercados en la región. Además, las múltiples ventajas fiscales que ofrece el gobierno en cuanto a las inversiones inmobiliarias, combinado con el positivo desempeño económico del país durante los últimos años, ha generado un aumento en el interés de inversionistas locales y extranjeros por invertir en los diferentes mercados inmobiliarios de Panamá, permitiendo también la participación de un componente especulativo de jugadores ajenos al negocio.

## PERÚ

### Efectos del confinamiento obligatorio

Desde mediados de marzo, se adoptaron medidas estrictas de confinamiento social obligatorio. El PBI del primer trimestre se redujo 3,4%, con disrupciones en la producción de todos los sectores, una contracción del gasto privado y de las exportaciones. La extensión del aislamiento social en el segundo trimestre, conllevaría una significativa contracción de la actividad económica de 12,5% para el presente año. Los efectos económicos de la paralización de las actividades empresariales y laborales se vienen reflejando en menores ingresos de los hogares, pérdidas de empleos y el deterioro de las expectativas de consumo e inversión en lo que va del año. En este sentido, Lima Metropolitana registró una caída de 47,6% en la población ocupada, equivalente a una pérdida de 2,3 millones de empleos. Bajo un escenario de reapertura eficiente de la economía con controles sanitarios adecuados, se prevé un crecimiento del PBI de 11,5% en 2021. Estas proyecciones suponen un escenario de preservación de la estabilidad macroeconómica y financiera, y reformas orientadas a lograr un adecuado ambiente de negocios que promueva la creación de empleo y la inversión.

## PANORAMA GENERAL ESTADÍSTICO

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 Jose	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
<b>Total</b>	<b>489,69</b>			<b>108,91</b>

## NEWMARK KNIGHT FRANK EN LATINOAMÉRICA



### GIOVANNI D'AGOSTINO

Regional Managing Director LATAM  
52.55.5980.2000  
gdagostino@ngkf.com

### ALEJANDRO WINOKUR

Argentina | President  
54.11.4311.9500  
awinokur@ngbacre.com.ar

### MARINA CURY

Brazil | Managing Director  
55.11.2737.3130  
marina.cury@ngkf.com.br

### MANUEL AHUMADA

Chile | Managing Director  
56.2.2230.1000  
mahumada@contempora.com

### JUAN MANUEL TORRES

Colombia | Director  
57.1.2230.1053  
juan.torres@ngkf.com

### CARLOS ROBLES

Central America | President  
50.6.4000.5171  
carlos.robles@ngkf.com

### MARCO YAGUI

Peru | Executive Officer  
51.1.277.8400  
myagui@ngkf.com.pe

### MEXICO CITY RESEARCH

Corporativo Espacio Santa Fe  
Carr. Mexico-Toluca 5420, PH1  
Santa Fe, CDMX, 05320  
52.55.5980.2000

### JUAN FLORES

Director of Research  
juan.flores@ngkf.com

### DIEGO LEÓN LAOS

Market Research - Analyst  
diego.leon@ngkf.com

Newmark Knight Frank has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Knight Frank Research Reports are available at <https://research.newmark.mx/reportes-de-mercado/>

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Knight Frank (NKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NKF. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision that recipient may make in response to this publication, and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial, and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of NGKF, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains.