MARKETBEAT

SUDAMÉRICA

Oficinas S2 2019

CUSHMAN & WAKEFIELD

	PIB* Var (%)	Tasa de desempleo (%)	Índice de inflación (%)
Argentina	-1,1	10,3	53,8
Brasil	1,1	11,8	4,3
Chile	1,1	7,0	3,0
Colombia	3,3	9,5	3,8
Perú	2,2	6,1	1,9

*2019

PANORAMA ECONÓMICO

En el último trimestre del año los indicadores macroeconómicos de Perú mostraron resultados positivos: el PIB continuó con un crecimiento positivo pero un poco más bajo que la proyección estimada al principio del año (superior al 3%). La tasa de inflación anual fue de 1,9% para el área Metropolitana de Lima, cifra dentro del rango objetivo estimado. Es importante indicar que la economía peruana es una de las pocas, dentro de Latinoamérica, con expectativas favorables para inversiones futuras. Asimismo, la economía colombiana consolidó su fase ascendente en el ciclo económico creciendo un 3,3% en el 2019, siendo también, una de las que mejor se desarrolló en Latinoamérica. La inflación se mantuvo controlada y cerró el año con una variación del 3,8%.

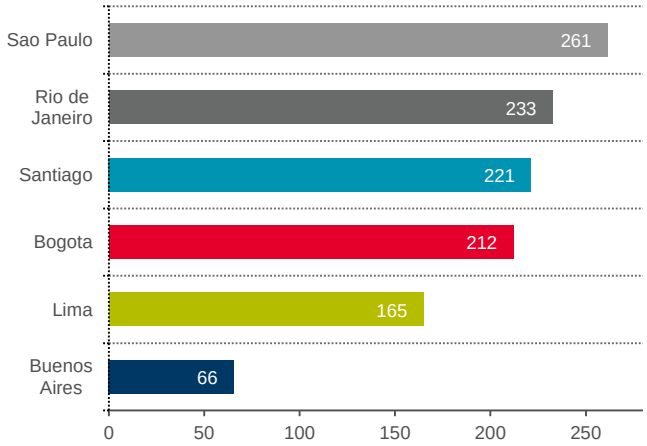
En Argentina, el 2019 fue un año marcado por la dinámica de las elecciones presidenciales. En esta nueva era se espera que el nuevo gobierno priorice el crecimiento del PIB, cifra que cerró en -1,1% al final del año. El valor del dólar marcó el pulso de la economía durante todo el año y una restricción cambiaria fue instaurada, limitando la compra de dólares a empresas e individuos.

Por otro lado, el cuarto trimestre del año en Chile estuvo caracterizado por dinámicas sociales que llevaron a la discusión de cambios importantes a nivel interno, esto se tradujo en menor actividad comercial con una proyección de crecimiento de entre 0,5-1,5% para el año 2020 y entre 2,5 y 3,5% para el año 2021. De acuerdo con las proyecciones, se espera que las inversiones para el 2020 se reduzcan en un 4%, sin embargo, los impactos negativos en la inversión se ven compensados por los grandes proyectos de inversión minera que ya se han iniciado, el aumento de la inversión pública y una política monetaria expansiva.

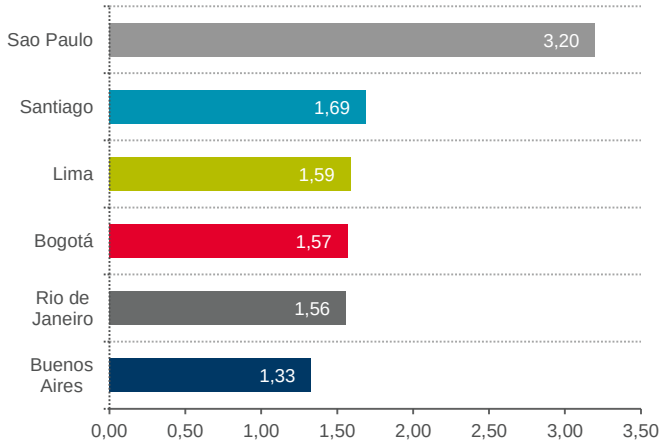
Brasil, la economía más grande la región, mejoró después de un poco prometedor primer semestre del 2019. El PIB del 2019 fue de 1,1%, resultado principalmente del inestable entorno mundial que causó la salida de capital extranjero hacia economías más estables. En términos de inflación, la tasa se incrementó alineándose a la política monetaria que redujo las tasas de interés al 4,5% a fines del 2019. Este aumento de inflación refleja el apetito del consumidor. Por otra parte, la devaluación del Real brasileño fue del 4%.

En términos generales, el PIB mundial esperado para el 2019 fue el más bajo desde el 2009, en medio de una guerra comercial entre las dos economías más grandes (Estados Unidos y China). De cualquier forma, los países Sudamericanos fueron resistentes y presentaron mejoras en varios de sus indicadores macroeconómicos.

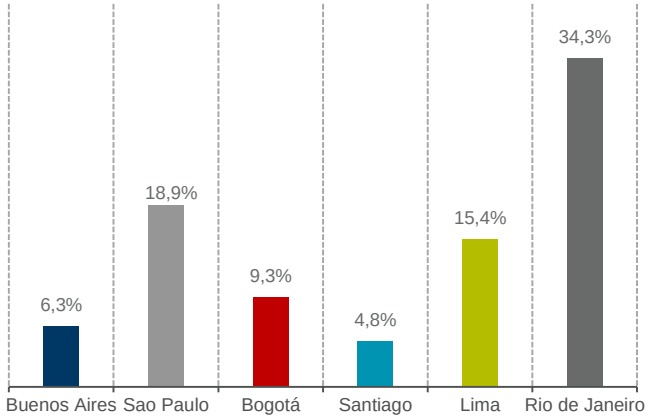
Ratio de inventario (m^2)/1.000 habitantes - S2 2019



Inventario Clase A (Mill. m^2) - S2 2019



Vacancia (%) - S2 2019



MARKETBEAT

SUDAMÉRICA

Oficinas S2 2019

DIMENSIÓN DEL MERCADO

El ratio de metros cuadrados de oficinas por cada 1.000 habitantes nos permite medir el tamaño del mercado en cada una de las ciudades. Al final del año São Paulo continúa liderando el ranking con 261m^2, seguido por Rio de Janeiro (233m^2) y Santiago (221m^2).

En Brasil, el mercado de oficinas clase A y A+ en São Paulo registró una variación positiva del 1,1% en su inventario. El resultado no fue tan significativo como en los años anteriores debido a la baja actividad del mercado de construcción y la demora en terminar dos proyectos que se esperaban para fines del 2019, que finalmente serán entregados en 2020. Por otro lado, el mercado de oficinas clase A y A+ de Rio de Janeiro no recibió nuevo inventario en el 2019 y no tiene entregas programadas para el 2020, principalmente debido a la incertidumbre económica de la ciudad y la desconfianza de los inversores.

Lima está actualmente posicionada como unos de los mercados emergentes más importantes de oficinas en Sudamérica, duplicó su inventario en los últimos cinco años a causa de una política económica consistente que derivo en bajas tasas de financiación, facilitando las inversiones a largo plazo. Por otra parte, Bogotá muestra un desarrollo similar al de Lima. Su inventario de oficinas clase A mostró un crecimiento del 57% en los últimos cinco años y, tuvo, además, un muy buen desempeño durante el 2019, impulsado por un contexto de crecimiento económico.

Entre las ciudades analizadas, podemos destacar que el mercado de Santiago tiene mayor inventario que Lima, Rio de Janeiro, Bogotá y Buenos Aires. Además, ofrece buenas condiciones para inversiones a largo plazo como resultado de la accesibilidad a fuentes de financiamiento. Esto es, en gran parte, debido a la estabilidad actual del país que es una de los principales atractivos para llevar a cabo este tipo de inversiones.

Por otra parte, Buenos Aires tiene actualmente una baja oferta como resultado del limitado acceso al financiamiento de inversiones a largo plazo. En el caso particular de un mercado que requiere capital intensivo como el de oficinas, la financiación es la clave para su desarrollo. Con nuevos edificios en el inventario, se evidencia que cuando los inversores desarrollan el tipo de producto que las empresas de primera línea buscan, los resultados son positivos y estos edificios se alquilan durante su construcción, previos a su salida oficial al mercado.

VISIÓN DEL MERCADO

Optimismo fue la palabra de moda en Brasil durante el 2019. São Paulo registró una caída de 3,4 puntos porcentuales en el ratio de vacancia interanual y cerró el año con el valor mas bajo desde el 2013 (18,6%) mientras que la tasa de vacancia en Rio de Janeiro aumentó, incrementándose de 7,6% en el trimestre anterior a 9,3% parcialmente impulsado por el ingreso de nuevos edificios al inventario mientras que, en Lima, este indicador está ajustándose progresivamente y la tasa de vacancia en oficinas clase A decreció nuevamente cerrando el periodo en 15,4%. En los trimestres recientes este indicador ha mostrado una tendencia descendente respondiendo a niveles de absorción estables y el descenso en la cantidad de superficie nueva entregada.

Respecto a Buenos Aires, la vacancia se mantuvo estable en 6,3%, igual que el año anterior. Se observa que a lo largo del año este indicador se mantuvo mas alto en el NON CBD en comparación con el CBD. Por su parte en Santiago, a pesar de un escenario económico pesimista y la situación nacional, la vacancia mantuvo valores saludables durante el último trimestre, debido a la liberación de superficie durante el año en el Complejo Costanera Center con 36.000 m^2 (submercado de Providencia) y en el edificio Vista 360 con 12,672 m^2 (submercado Nueva Las Condes).

MARKETBEAT

SUDAMÉRICA

Oficinas S2 2019

CUSHMAN & WAKEFIELD

OFERTA Y DEMANDA

Después de un 2018 fuerte, que registró la absorción neta más alta de los últimos cinco años (200.943 m²), São Paulo registró resultados menos destacables en el 2019 (101.886 m²). Por otra parte, el mercado de Rio de Janeiro, en 2019, con su absorción neta más alta desde el 2013, tuvo un total de 102.369 m² absorbidos hacia finales del año.

En relación a Santiago, incluso con una gran disponibilidad de superficies que permite a las empresas ubicarse en espacios contiguos, la demanda en el cuarto trimestre del año mostró más espacio vacante que alquilado, alcanzando una absorción neta de 4.338 m². Por su parte Lima, mostró una absorción neta mayor y llegó a un total de 105.209 m² en 2019, alcanzando el mismo resultado que en el 2018.

Bogotá registro un incremento en el área disponible de oficinas premium, un 25% por encima que el trimestre anterior, primordialmente debido al ingreso de dos edificios al inventario que aún se encuentran en comercialización: Plaza Claro T3 y Buró25. Por su parte, en Buenos Aires, los submercados con mayor absorción anual fueron aquellos que tuvieron entrega de edificios nuevos y fueron ocupados en su totalidad por empresas de coworking. El 2019 culminó con la finalización de Torre Odeón en Microcentro, un edificio ubicado en un importante submercado ubicado en el centro financiero tradicional y que aún está en falta de edificios clase A con superficies amplias disponibles.

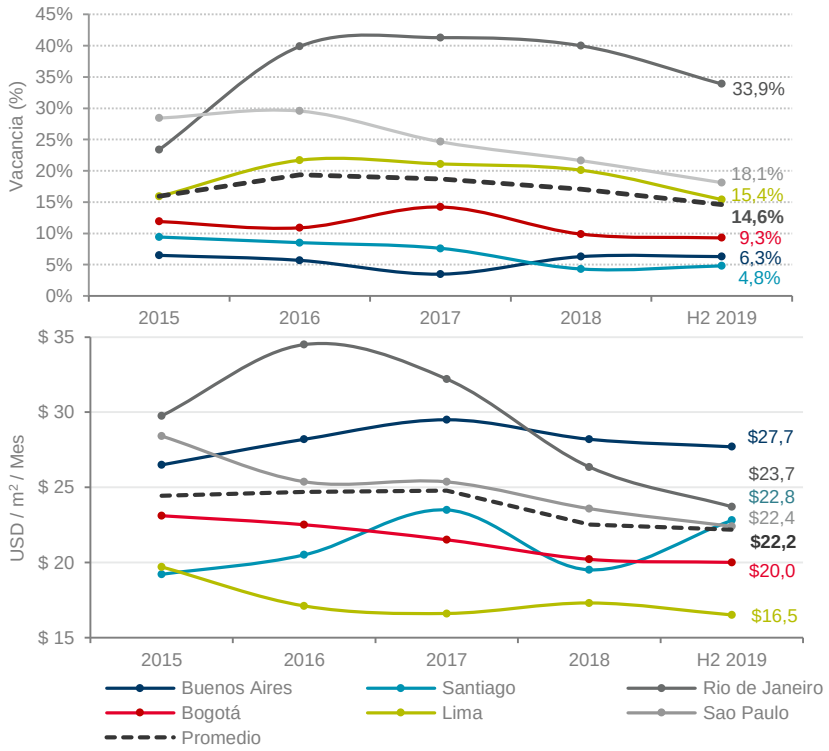
PRECIO

Buenos aires tuvo una caída del 5,5% en el precio promedio de alquiler en comparación con el 2018, pero teniendo en cuenta el incremento del valor del dólar durante todo el 2019, la variación fue del 54%. Por otro lado, el CBD tiene un promedio de alquiler un 3,2% superior al NON CBD. El submercado de Catalinas-Plaza Roma es el de precio más alto. El promedio de precio de alquiler en Bogotá se recuperó 1,06 USD comparado con el cierre de 2018, dado por el buen contexto económico y la entrada de edificios de altas especificaciones al mercado.

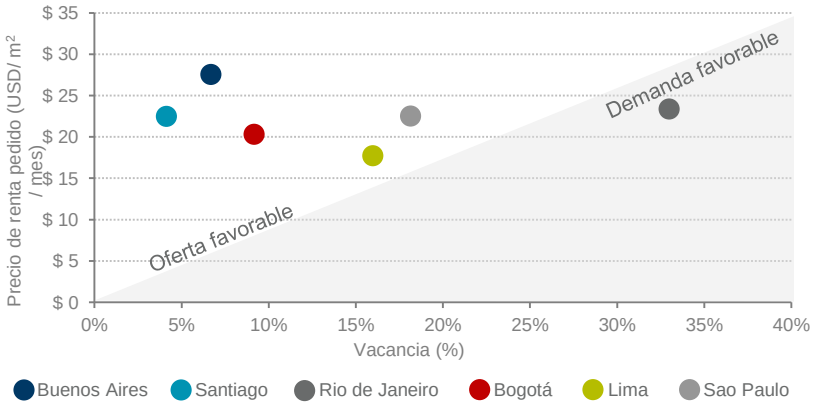
Por su parte, los precios en Santiago alcanzaron un promedio de 22,8 USD/m² debido a los altos valores registrados en el Complejo Costanera Center, siendo éste el edificio con la mayor tasa de vacancia. En Lima, el precio promedio de alquiler se mantuvo estable y alcanzó los 16,5 USD/m² siendo una variación poco significativa. San Isidro Empresarial se mantuvo como el submercado con el mayor valor en 19,8 USD/m² debido a su baja vacancia y por ser una ubicación estratégica y atractiva para empresas locales y extranjeras.

Mientras tanto, en São Paulo, como resultado de grandes superficies arrendadas en edificios con un valor alto, la superficie disponible actual se concentra en donde los precios de alquiler no son tan altos. Este indicador no se recuperó de la fuerte caída del 2018 y, en cambio, sufrió una variación marginal ($ 22.39; -$ 0.02 interanual). Además, los precios de alquiler promedio en Rio de Janeiro descendieron 0,27% al final de año en comparación con el trimestre anterior alcanzando 23,71 USD/m². En un periodo de 12 meses, esta retracción fue de 6,81%, habiendo terminado el 2018 con 25,45 USD/mes. (Nota: la tasa de cambio para este periodo no fue considerada, el tipo de cambio considerado fue $1.00 = R$ 4.40).

Evolución de vacancia (%) y de precio de renta pedido (USD/m²/mes) (*)



Precio de renta solicitado (USD/m²/mes) vs Vacancia (%) (*) - S2 2019



(*) La tasa de cambio corresponde al ultimo día de diciembre.

MARKETBEAT

SUDAMÉRICA

Oficinas S2 2019

CUSHMAN & WAKEFIELD

PASADO, PRESENTE Y FUTURO

Buenos Aires es la ciudad con mayor expectativa de superficie futura en la región. Actualmente 67% se encuentra en construcción y 53% de los proyectos están ubicados en el NON CBD. A pesar de que la superficie proyectada es una cifra que no ha variado de manera relevante durante el año, la producción de oficinas en el 2019 alcanzó un total de 48.900 m² con una recepción positiva en un mercado pequeño que aún se mantiene sub-ofertado. Sin embargo, las expectativas están puestas en las nuevas entregas esperadas para el 2020.

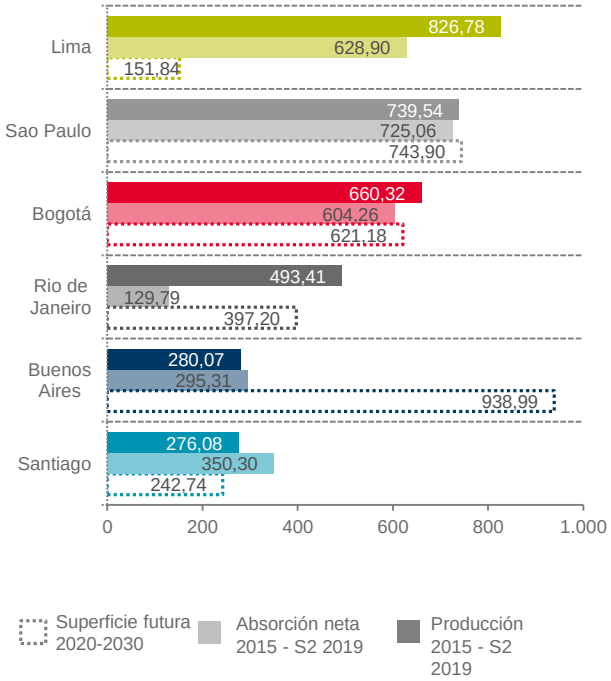
En el último trimestre del año, dos edificios empezaron a operar en Bogotá dentro del submercado Salitre: Buró 25 T3 y Plaza Claro T3. Juntos sumaron 38.149 m² de superficie rentable al inventario. En este momento, hay nueve proyectos en construcción para un total de 197.308 m² y su entrega se planea durante el 2020; entre ellos los complejos empresariales Sequoya, Torre Norte Atrio, Colina y FIC 92-11. A finales del 2019, la ciudad cuenta con 423.874 m² de proyectos que no han iniciado, de los cuales, el 50% están ubicados en el submercado de Salitre.

Se aspira que las perspectivas en Santiago se estabilicen una vez que se resuelvan los problemas sociales, de esta manera, las inversiones volverán a encaminarse y la absorción en el área disponible incrementará. Para el 2020, se espera que el resto de la superficie en los edificios Costanera Center, Nueva Córdova y Vespucio 345 se libere, incrementando en 74.171 m² la superficie de los submercados de Providencia, Nueva Las Condes y El Golf, respectivamente.

Para fines del 2020, se proyectan 97.250 m² de superficie nueva en Lima, esto significaría el doble del inventario entregado durante el 2019 (35.613m²). Para los próximos trimestres, los submercados que tendrán mayor cantidad de superficie nueva serán San Isidro Financiero (44.947 m²) y San Isidro Empresarial (22.639 m²). En este momento, 144.772 m² están en construcción y 151.842 m² se esperan entre el 2020 y 2022, lo que incrementaría en un 9,1% el inventario actual.

Por su parte en Brasil a pesar del restablecimiento de la confianza, la baja construcción en los años anteriores en São Paulo impactó en los resultados del nuevo inventario que hubo en el 2019. El año registró el volumen más bajo de producción en toda la serie histórica, se entregaron únicamente dos edificios clase A y A+ (32.560 m²) – hubo dos edificios programados para diciembre pero que no obtuvieron su "certificado habite-se" a tiempo. Por otro lado, estos dos edificios impulsarán el área nueva hacia un total de 142.292 m² de superficie clase A y A+ en el CBD. Mientras que, Rio de Janeiro no recibió nuevos edificios en el 2019 y los proyectos se pospusieron o cancelaron debido a la crisis económica y la amplia oferta de espacio disponible. Por lo tanto, no habrá nuevo inventario para los próximos tres años.

Evolución de la absorción neta vs. Producción: 2015 – S2 2019 / Nuevo inventario: 2020-2030 (,000 m²)



Indicadores del mercado S2 2019

SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A (M²)	SUPERFICIE DISPONIBLE (M²)	RATIO DE VANCANCIA	PRECIO DE RENTA SOLICITADO(*) (USD/M²/MES)	ABSORCIÓN NETA (M²)	EN CONSTRUCCIÓN Y EN PROYECTO (M²) 2019 - 2030
Sao Paulo (**)	3.162.114	587.118	18,60%	22,4	68.667	743.895
Santiago	1.691.931	80.314	4,70%	22,8	10.883	242.743
Rio de Janeiro (**)	1.556.934	527.052	33,90%	23,7	96.641	397.194
Lima	1.595.548	243.901	15,40%	16,5	42.447	151.842
Bogotá	1.571.739	145.839	9,30%	20,0	59.864	621.182
Buenos Aires	1.339.386	83.954	6,30%	30,5	42.654	938.993
TOTAL CLASE A	**10.917.652**	**1.668.178**	**15.30%**	**22,6**	**321.156**	**2.442.902**

(*) La tasa de cambio corresponde al último día de diciembre 2019.
(**) La información solo incluye el mercado CBD.

Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por $8.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o sigue a @CushWake en Twitter.

©2020 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.

Cushman & Wakefield
Cushmanwakefield.com.br
Cushwakeargentina.com
Cushwakechile.com
Cushwakecolombia.com
Cushwakeperu.com