

CAPITAL MARKETS

DATOS DESTACADOS

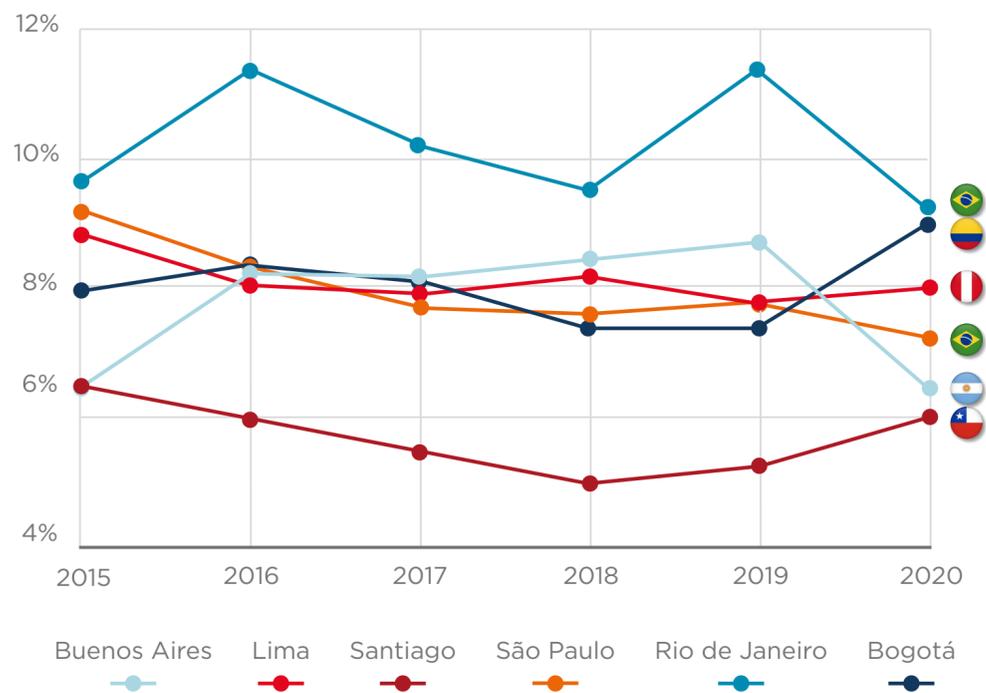
En 2020, la pandemia de coronavirus tuvo un fuerte impacto en las economías de América del Sur. En nuestro nuevo informe sobre Capital Markets, analizamos las inversiones que se realizaron en oficinas corporativas, con el objetivo de describir el contexto actual y la reacción de los mercados de capitales.

LOS DATOS CLAVE

Evolución de la tasa de capitalización (cap rate)

En la serie histórica que muestra este gráfico podemos ver la evolución de la tasa de capitalización para el activo de oficinas. Durante el año 2020, a pesar de la pandemia y los efectos colaterales en el mercado de oficinas, los cap rates no se vieron fuertemente afectados. En cada ciudad evolucionaron de acuerdo a condiciones locales políticas, económicas y monetarias sin registrarse por tendencias generales. Como resultado se ve una evolución dispar en toda la región.

CAP RATE PROMEDIO (TODAS LAS CLASES)*



*Los cap rates pertenecen a edificios clase A en las regiones CBD y non-CBD.

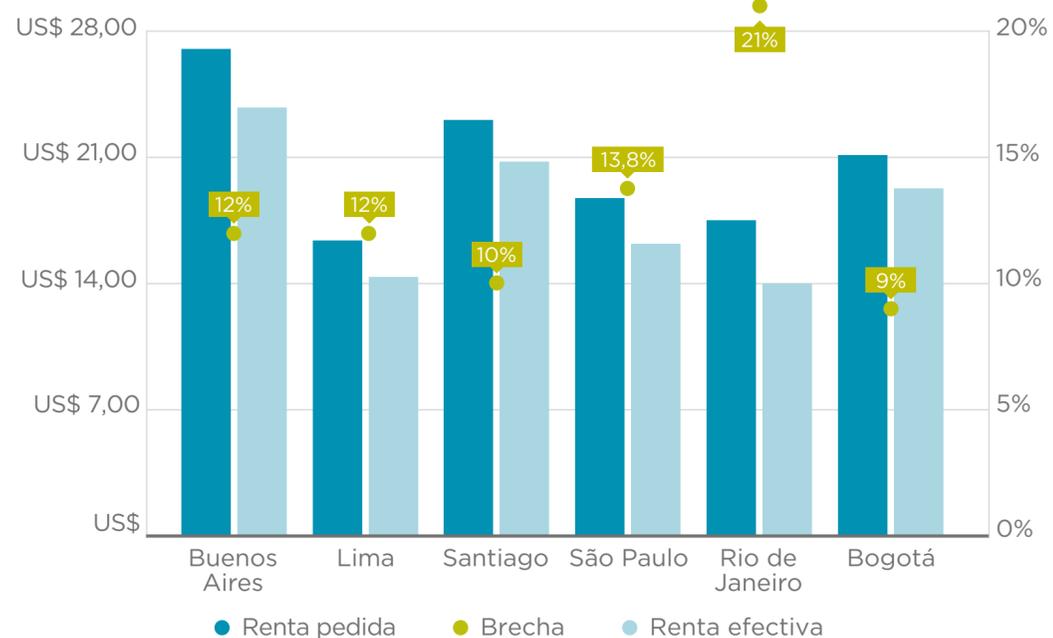
Fuente: Cushman & Wakefield

Renta pedida versus renta efectiva

Este gráfico muestra los valores correspondientes a cada una de las ciudades relevadas y la brecha existente entre las cifras. La comparación nos permite apreciar el grado de fortaleza de cada mercado a la hora de negociar el precio solicitado, que depende, en parte, de la tasa de vacancia y de la situación económica del país.

En Buenos Aires se observó un aceleramiento en el aumento de esta brecha debido al crecimiento de la vacancia mientras que en Bogotá esta diferencia disminuyó y Lima y Rio de Janeiro mantuvieron una brecha estable respecto de 2019. Santiago tuvo su mayor brecha desde 2015, aunque no es la mayor de la región al cierre del informe. Y São Paulo tuvo un aumento de la brecha del 14 %.

RENTA (m²/mes) 2020



Fuente: Cushman & Wakefield

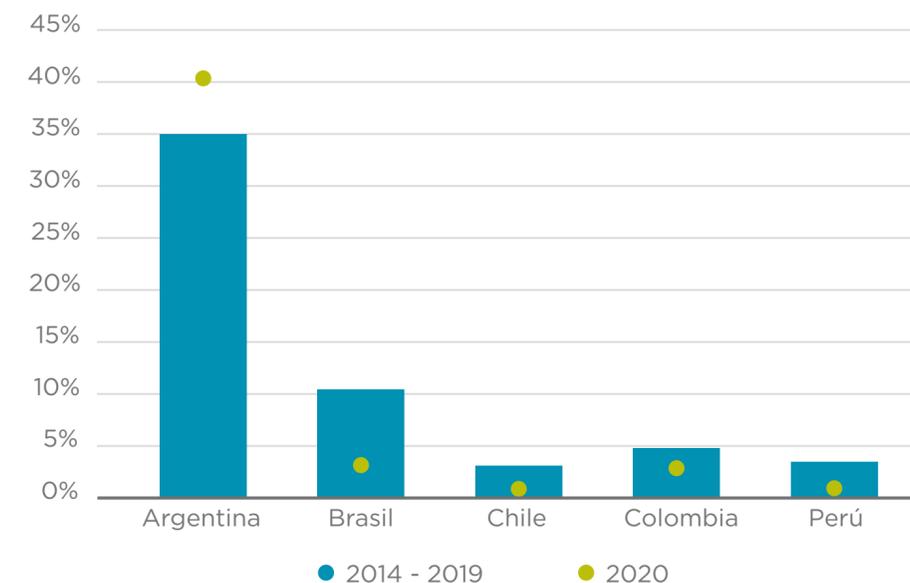
Tasas de interés e inversión inmobiliaria

Las tasas de interés, históricamente bajas en la mayoría de los mercados de la región, han creado oportunidades para los inversores que buscan rendimiento constante, lo que aceleró el pasaje de los activos de renta fija a los bienes raíces.

Si bien todavía los inversores actúan con cautela, debido a la incidencia de la pandemia de COVID en los sectores más afectados, el interés por activos más resilientes y a prueba de crisis, como el multifamily y los logísticos, ha crecido en toda la región, siguiendo las tendencias globales de los mercados de capitales inmobiliarios.

Este gráfico muestra el promedio de las tasas de interés para la serie 2014-2019 versus la tasa de interés de 2020.

TASA DE INTERÉS PROMEDIO (2014-2019) VERSUS TASA DE INTERÉS DE 2020



Fuente: Moody's data 11/03/2021

ANÁLISIS LOCALES



CELINA ANTUNES
CEO
Cushman & Wakefield
América del Sur



HERMAN FAIGENBAUM
Director General
Cushman & Wakefield
Cono Sur



ARIEL BENZAQUEN
Country Manager
Cushman & Wakefield
Chile



JUAN C. DELGADO
Country Manager
Cushman & Wakefield
Colombia



AISSA LAVALLE
Country Manager
Cushman & Wakefield
Perú

“La irrupción del COVID-19 afectó a todos los países del mundo. El gobierno brasileño respondió a través de políticas fiscales y monetarias, para mitigar el impacto económico. Alternativamente, Brasil continúa con sus tasas de interés históricamente bajas, lo que contribuye a que los Fondos de Inversión (REIT por sus siglas en inglés o FIBRAS en español) mantengan su asignación con el fin de aprovechar el repunte del mercado corporativo. El mercado de São Paulo comenzó a generar una gran cantidad de inventario nuevo, debido a las inversiones masivas de los últimos años. Además, Rio de Janeiro sigue abriéndose camino hacia la recuperación.”

“El mercado de oficinas de Buenos Aires está estructuralmente subofertado, lo que ha dado lugar, históricamente, a bajas tasas de disponibilidad. En el marco de un inventario limitado, las empresas prefieren alquilar espacios de mayor calidad, para albergar una fuerza laboral sofisticada y altamente calificada. Los inquilinos locales han aumentado recientemente su ocupación, especialmente las empresas de tecnología que se han expandido a otros mercados y geografías.”

“Como el gobierno ha brindado incentivos para la reactivación económica y para el control de la salud, junto con la llegada de la vacuna, en los próximos meses habrá más certeza sobre cómo será la recuperación en el futuro. Esta será la clave para los proyectos que se encuentran actualmente en construcción y para los indicadores de desocupación, ya que la última estimación muestra que podría llegar al 10 % en el peor escenario.”

“2021 es un año de desafíos y oportunidades. Por eso, el gobierno colombiano cuenta con una serie de medidas para generar oportunidades de inversión y clima de negocios. Adicionalmente, ha impulsado iniciativas relacionadas con incentivos fiscales, procesos de modernización, incentivos a la construcción, apoyo al comercio electrónico, zonas francas y franquicias. Además, se espera que con las iniciativas de reactivación económica y el despliegue de la vacuna, la economía del país se active más rápidamente, ayudando a que la ocupación de oficinas clase A no disminuya y permita a las empresas constructoras continuar con los proyectos que actualmente se encuentran en vías de aprobación o en proceso, que suponen alrededor de 800.000 m² para los próximos años.”

“En relación con el contexto actual, la posición de Perú ha sido una de las más impactadas en la región. A pesar de los cambios políticos y económicos durante 2020, Perú sigue siendo uno de los países más atractivos para la inversión, principalmente relacionada con el sector inmobiliario. Por lo tanto, con el reciente auge del mercado corporativo en volumen de superficie y por el valor de los alquileres solicitados por metro cuadrado, la expectativa es que las continuas inversiones en el sector de oficinas y en los mercados minorista e industrial reflejen un rendimiento superior al de otros países de América del Sur. Como resultado, esto seguirá generando un interés particular para que los inversionistas locales y extranjeros analicen y participen en las opciones que actualmente presenta el mercado.”

MARKET RESEARCH & BUSINESS INTELLIGENCE

Brasil

Jadson M. Andrade
Guilherme Yamauchi
Rafael Goldstein

Argentina

Lucas Desalvo
Daniela Zutovsky

Chile

Víctor Muñoz

Colombia

Andrea Duque
Junior Ruiz

Perú

Denise Vargas

CAPITAL MARKETS

Marc Royer

¿INTERESADO EN SABER MÁS?

HACÉ CLIC AQUÍ PARA ACCEDER AL
REPORTE COMPLETO:



DESCARGAR

(Full report available
only in English)

**Sigamos hablando para acompañarte en
tus decisiones de inversión inmobiliaria:**



MARC ROYER

Managing Partner Capital
Markets Sudamérica

marc.royer@cushwake.com

CAPITAL
MARKETS
