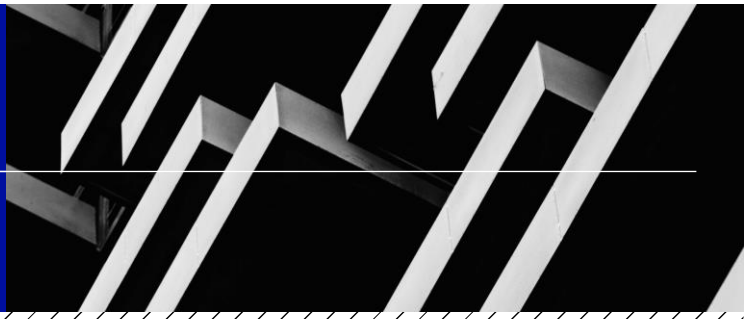
RESEARCH 2S 2020



Latinoamérica Mercado de Oficinas

Adaptación ante las Restricciones

Buenos Aires, Argentina

El mercado de oficinas de Buenos Aires cuenta con aproximadamente 2,51 millones de metros cuadrados totales de inventario Clase A y 1,59 millones de metros cuadrados rentables. El porcentaje de disponibilidad durante el último periodo del año cerró en 13,5% sobre el inventario disponible. La absorción neta del cuarto trimestre fue -40.444 m², arrojando una absorción bruta para el 2020 de -17.766 m². El valor de renta promedio bajó levemente, promediando los US$ 25.64/m²/mes.

Río de Janeiro, Brasil

A diferencia del tercer trimestre, que fue el mejor periodo del año para este mercado, el desempeño en el 4T no fue del todo prometedor. Con la desocupación de un buen número de oficinas, la absorción neta trimestral fue de -20.000 m² y resultó en una disponibilidad de 36,2%. El precio de renta promedio se mantuvo estable en R$ 78,52/m²; mientras que en los submercados centrales (CBD), bajó a R$ 80,83/m².

Condiciones Actuales

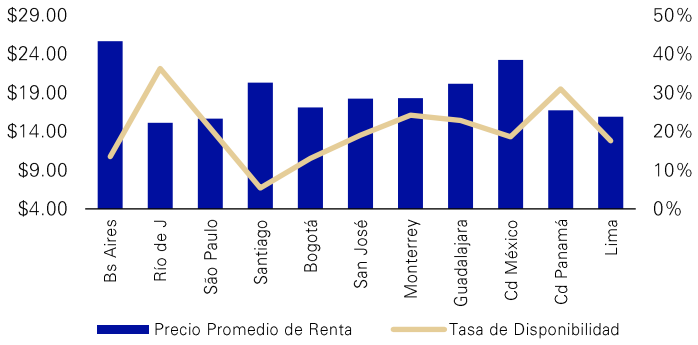
- El inventario de oficinas clase A presenta cerca de 28 millones de metros cuadrados en el segundo semestre de 2020.
- El volumen en construcción se detuvo en gran parte debido a las políticas gubernamentales impuestas en la mayoría de países.
- La tasa de disponibilidad en la región se incrementó al pasar del 17,4% en el semestre pasado a 19,8% al cierre del 2020.

Resumen de Mercado

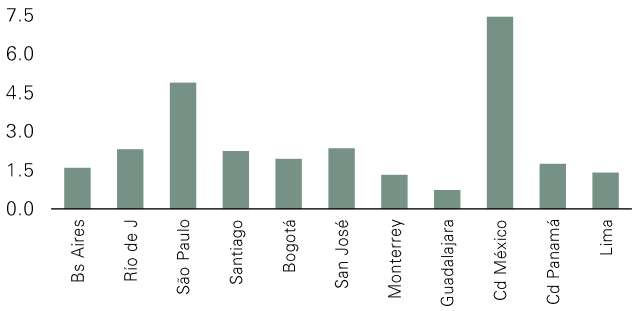
	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m²)	27,95M	26,39M	↑
Tasa de Disponibilidad	19,8%	17,4%	→
Absorción Semestral (m²)	(462.931)	158.739	↑
Precio de Renta (USD/m²/mes)	$18,63	$18,20	→
En Construcción (m²)	2,82M	2,75M	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



INVENTARIO TOTAL POR CIUDAD (EN MILLONES DE M²)



Sao Paulo, Brasil

El mercado de oficinas clase A cerró el 2020 con una reducción del espacio ocupado. Las desocupaciones superaron las ocupaciones en 9 de los 14 distritos en el sondeo en el último trimestre lo cual llevó a una absorción neta de -5.000 m². De cualquier forma, la demanda se mantiene activa y el último trimestre reportó una absorción bruta de 56.000 m² y una absorción anual acumulada de 226.000 m². Sin embargo, esto no fue suficiente para sobrepasar las vacancias y la absorción neta anual fue de -46.000 m². El precio de renta promedio en Sao Paulo y Alphaville fue de R$ 81,34/m²; mientras que el correspondiente al Distrito Central de Negocios (CBD) fue de R$ 90,63/m², básicamente sin variación comparado con el tercer trimestre. Esto se debe a la entrega de nuevos espacios y el incremento en la disponibilidad de oficinas de gama alta en los edificios más caros y elevar así el promedio ponderado.

Santiago de Chile, Chile

El mercado de oficinas cierra el año en un escenario preocupante pero el cual los actores –propietarios, inversionistas y ocupantes- habían anticipado. La disponibilidad de oficinas Clases A y B en Santiago aumentó en 1,7% en un año hasta ubicarse en 6,4%. Se han observado a empresas de todos los tamaños reorganizando su estrategia inmobiliaria a largo plazo, pero también optimizando espacio y recursos en el corto plazo. De cara al año 2021, cualquier mejora en el desempeño del mercado de oficinas dependerá casi en su totalidad de que se encuentre una solución permanente a la crisis sanitaria. El inicio del plan de vacunación anticipa mejores perspectivas para el segundo semestre de año. Igualmente, con toda seguridad, el mercado de oficinas sufrirá cambios estructurales que presentarán oportunidades y desafíos tanto a propietarios como ocupantes.

San José, Costa Rica

Al cierre del 2020, el inventario del mercado de oficinas se estableció en 2,34 millones de metros cuadrados de área rentable total, un 4,2% superior al mismo periodo en 2019. La tasa de disponibilidad del mercado A y B fue de 15,4% debido a la migración de empresas a propiedades más eficientes y de mayor clase, así como por la demora en la negociación de nuevas condiciones de durante los últimos 9 meses del año. La absorción bruta fue de 113.400 m², la absorción neta reportó -40.450m² y la tasa de disponibilidad ascendió a 4,8%, equivalente a 150.000m². Es posible que para el 2021 se mantenga ajustes de espacios así como la migración hacia inmuebles más modernos y eficientes.

Bogotá, Colombia

El cierre del segundo semestre de 2020 en el mercado de oficinas logró estabilizarse con un inventario de 1,9 millones de metros cuadrados, con una disponibilidad que aumentó el 0,9% con respecto al tercer trimestre del año y cerró en 13%. Este panorama se presentó por la liberación de espacios de oficinas debido a los cumplimientos obligatorios de las normativas aplicadas por el gobierno nacional respecto a la emergencia sanitaria. Muchos arrendatarios decidieron entregar espacios, disminuyó la demanda y dio un giro a las prácticas del uso de oficinas, convirtiéndolo en un mercado más favorable para los intereses de los inquilinos.

Monterrey, México

Este ha sido un año memorable ya que ha traído consigo muchos cambios en el ámbito corporativo de la Zona Metropolitana de Monterrey debido al trabajo remoto en contextos de contingencia. Para el cierre de este año, el mercado de oficinas de clase A y A+ ha registrado una absorción bruta anual récord con tan solo 30.859 m², por debajo de la absorción registrada en el 2015 de 40.201 m², y con una notable diferencia al compararla con la absorción del 2019 de 86.926 m². El Inventario en la ZMM está compuesto de 1,31 millones de m² distribuidos en 149 edificios. El precio promedio ponderado de renta es de MXN $376,61 y el porcentaje de disponibilidad de 24,2%.

Ciudad de México, México

Para el cierre de 2020, el mercado de oficinas de la Ciudad de México sigue de capa caída y nuevamente ha presentado puntos bajos históricos en algunos indicadores. Durante el último trimestre se han registrado la mayor cantidad de metros cuadrados disponibles desde que Newmark empezara a monitorear el mercado de la CDMX. Estos 1,38 millones de metros cuadrados desocupados vienen acompañados de una tasa de disponibilidad récord, que corresponde al 18,6% de los 7,44 millones de metros cuadrados que se tienen en el inventario clase A y A+. Esto responde a la falta de capacidad de las empresas usuarias de oficinas corporativas de seguir ocupando estos espacios para su operación, además de que la demanda de los mismos se ha visto severamente disminuida por la crisis económica y sanitaria. Durante el 4T20 se presentó la séptima caída consecutiva en la cifra de actividad de mercado, es decir, encontró su punto más bajo desde hace por lo menos dos años. Por tanto, la actividad acumulada durante todo 2020 fue de 396.006 m², a penas más de la mitad de la superficie ocupada que vimos en 2019.

Guadalajara, México

A pesar de los efectos negativos que la pandemia ha tenido en los diferentes mercados de oficinas, el segmento corporativo de la ciudad de Guadalajara no detiene su crecimiento de inventario ni reduce el ritmo de la superficie que pasa de etapa de planeación a construcción. Del cierre de 2019 a este 2020, el inventario ha crecido más de cien mil metros cuadrados, lo que significa que ha tenido un incremento del 17,7%. A pesar de este notable aumento en el inventario, la superficie en construcción no ha disminuido considerablemente, lo que significa que hay nuevos desarrollos detonándose en la ciudad y que en los próximos años continuaremos viendo un alza en la superficie rentable en este mercado.

Ciudad de Panamá, Panamá

Al cierre del 2020, el inventario del mercado de oficinas se estableció en 1,74 millones de metros cuadrados de área rentable total, un 1,1% superior al mismo periodo en 2019. La tasa de disponibilidad fue de 30,9% confirmando los efectos de varios excesos en el desarrollo de la oferta especulativa, demoras considerables en los tiempos de entrega de nuevo producto, y el impacto de la crisis sanitaria y su manejo por parte de las autoridades. La absorción bruta fue de 10.400 m², la absorción neta reportó -17.600m² y la tasa de disponibilidad ascendió a 0,6%, equivalente a 28.000m². El precio promedio de salida para el último trimestre del año fue de US$16,72/m², mientras que el de cierre fue de US$15,27/m² después de las negociaciones. La tendencia a la baja se justifica por el exceso de oferta disponible y la motivación de los propietarios por ocupar espacios disponibles desde hace varios años.

Estadísticas por Mercado

	Inventario Total (millones de m²)	En Construcción (millones de m²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Semestral (miles de m²)	Absorción Anual Acumulada (miles de m²)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)
Buenos Aires	1,59	0,33	13,5%	(70,40)	(22,60)	$25,64
Río de Janeiro	2,31	0,02	36,2%	0,80	(9,38)	$15,11
Sao Paulo	4,89	0,32	20,8%	(68,13)	(46,37)	$15,65
Santiago de Chile	2,23	0,11	5,4%	(30,51)	(39,03)	$20,30
Bogotá	1,93	0,13	13,0%	0,16	33,55	$17,09
San José	2,34	0,10	19,0%	(40,45)	(37,72)	$18,24
Monterrey	1,31	0,32	24,2%	(1,65)	9,85	$18,30
Guadalajara	0,72	0,14	22,8%	(19,68)	(44,04)	$20,16
Ciudad de México	7,44	1,24	18,6%	(203,36)	(228,13)	$23,24
Ciudad de Panamá	1,74		31,0%	(4,92)	85,01	$16,72
Lima	1,40	0,07	17,6%	(24,77)	(5,32)	$15,90
Total Latinoamérica	**27,95**	**2,82**	**19,8%**	**(462,93)**	**(304,19)**	**$18,63**

Condiciones Económicas

Argentina

La incertidumbre ha sido una constante a lo largo del 2020. La vacuna contra el Covid-19 y las decisiones económicas que tome el gobierno para delinear un plan de un crecimiento del PBI en el mediano plazo serán decisivas para el futuro próximo. La tasa de desempleo subió a 11,7% en el tercer trimestre 2020. El porcentaje de hogares por debajo de la línea de pobreza (LP) alcanzó el 30,4%; en estos residen el 40,9% de las personas. Dentro de este conjunto se distingue un 8,1% de hogares por debajo de la línea de indigencia.

Chile

El año 2020 termina para Chile como el más desafiante económicamente desde la crisis del 2009. Los indicadores sanitarios de la pandemia provocada por el Covid-19 se han mantenido estables durante el último trimestre del año, si bien la fragilidad de este equilibrio –tal como se ha evidenciado en Europa- no permite a los agentes económicos ni al Estado el retomar las actividades con normalidad. El Banco Central sinceró sus proyecciones de crecimiento del PIB a través del último Ipom, esperándose entre -5,75% y -6,25% durante el año. Como nota positiva, se ha visto una disminución gradual de la tasa de desempleo –desde 13,1% a 10,8% en la actualidad-, lo que podría incidir moderadamente en una mayor demanda de oficinas en comparación a la actualidad.

Brasil

Al cierre del 2019, el panorama económica era de optimismo moderado. La reforma de seguridad social había sido aprobada, las cuentas nacionales se movían en la dirección correcta y la inflación, aunque por encima del objetivo, se mantenía bajo control. Aunque decepcionante, el PBI se incrementó entre 2017 y 2019 y el desempleo varió progresivamente hasta 11% en 2019, el más bajo en 4 años. Al mismo tiempo, el número de inversionistas en la bolsa de valores alcanzó un récord. Con la llegada del COVID-19, Brasil se vio obligado a implementar normas obligatorias de distanciamiento social para contener la propagación del virus. Esto empeoró la situación económica: escuelas, tiendas y empresas cerraron, lo cual redujo la recaudación tributaria , incrementó el desempleo, empeoró el tipo de cambio y condujo en mayo a la mayor tasa de inflación en 22 años.

Los reportes más recientes generados por la Federación Nacional de Industrias muestran que la manufactura volvió a crecer en noviembre y más empleados fueron contratados. Los índices de Uso de Capacidad Instalada (ICU por sus siglas en inglés) se mantuvieron altos en noviembre (79,9%), reforzando el incremento de actividad. A pesar de que en noviembre el ICU bajó en 0,2 p.p., se mantuvo por encima de lo reportado en 2019 (78,3%). Los ejecutivos de la mayoría de los sectores industriales se muestran confiados, especialmente en las áreas química y farmacéutica, transporte e infraestructura.

Tipo de Cambio Frente al Dólar

País	4T20	3T20	2T20	1T20
Argentina (ARS)	84,08	76,17	68,55	62,24
Brasil (BRL)	5,19	5,61	5,43	4,65
Chile (CLP)	709	784	819	825
Colombia (COP)	3.414	3.825	3.815	3.669
Costa Rica (CRC)	609	601	572	$573
México (MXN)	19,87	22,09	23,11	20,73
Perú (PEN)	3,62	3,60	3,45	3,42

Colombia

Las dinámicas de la economía en Colombia al cierre de 2020 mostraron una tendencia particular. El PIB colombiano se contrajo al 6,8% en 2020 y en específico un 3,6% en el cuarto trimestre según el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE. Los sectores con los mejores desempeños fueron los de actividades del sector agropecuario (2,8%), actividades financieras y de seguros (2,1%), actividades inmobiliarias (1,9%) y administración pública (1%). Por otro lado, las áreas que más contribuyeron a la contracción fueron comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida (-15,1%), construcción (27,7%) y explotación de minas y canteras (-15,7%), que sumadas aportaron -5,8 puntos porcentuales dentro del resultado general. En cuanto a los resultados trimestrales, la economía se contrajo 3,6% en el último trimestre de 2020, lo que representa una recuperación de 12,2 puntos porcentuales frente al resultado del segundo trimestre del año, el cual fue del 15,8%.

México

A pesar del escenario económico global, los indicadores de la economía mexicana al ultimo trimestre del año muestran una ligera recuperación respecto al trimestre anterior debido a motivo evidente: el impulso que ejerció el "Buen Fin" en el mes de noviembre. Dicho incentivo a la economía generó una senda favorable en indicadores tales como la disminución en los niveles de inflación y la potencialización del comercio electrónico (reflejado en la manufactura, el transporte y el comercio).

Las proyecciones que se visualizan para 2021 estiman que el Banco de México continúe con decisiones de política monetaria tales como la disminución de la tasa de interés de referencia. Por otra parte, el tipo de cambio se verá favorecido por un dólar débil y superávit en la cuenta corriente de la balanza de pagos.

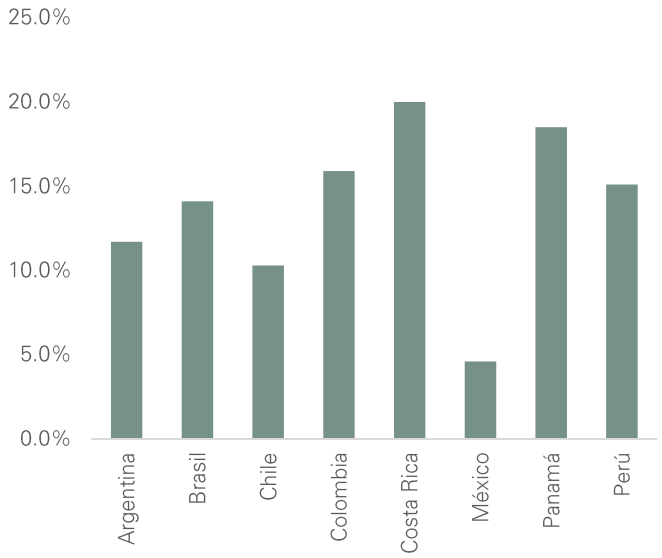
Perú

Entre los efectos de una pandemia que han colocado a Perú como uno de los países con mayores decesos a nivel mundial y la inestabilidad política promovida por las constantes tensiones entre el poder Ejecutivo y Legislativo, el país ha vivido uno de sus periodos más tensos en su historia republicana. En noviembre pasado, 3 presidentes diferentes comandaron el país tras un golpe de estado y el posterior restablecimiento democrático con un gobierno de Transición y Emergencia. En abril se aproximan las elecciones presidenciales y se espera que la estabilidad vuelva a reinar en un país caracterizado por un excelente manejo macroeconómico en las últimas décadas.

Panorama Socioeconómico

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
México	126,19	10,12	Monterrey	4,59
			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
Total	**489,69**			**108,91**

Tasa de Desempleo por País



Giovanni D'Agostino
Regional Managing Director LATAM
t 52 55-5980-2000
gdagostino@ngkf.com

Alejandro Winokur
Argentina | President
t 54 11-4311-9500
awinokur@ngbacre.com.ar

Marina Cury
Brazil | Managing Director
t 55 11-2737-3130
marina.cury@ngkf.com.br

Manuel Ahumada
Chile | Managing Director
t 56 2-2230-1000
mahumada@contempora.com

Juan Manuel Torres
Colombia | Director
t 571 2230-1053
juan.torres@ngkf.com

Carlos Robles
Central America | President
t 506 4000-5171
carlos.robles@ngkf.com

Marco Yagui
Peru | Executive Officer
t 51 1-277-8400
myagui@ngkf.com.pe

NORTEAMÉRICA
Canadá
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA
Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
México
Panamá
Perú
Puerto Rico

EUROPA
Alemania
Austria
Bélgica
España
Francia
Irlanda
Italia
Países Bajos
Polonia
Portugal
Reino Unido
República Checa
Rumania
Rusia
Suiza

ASIA-PACÍFICO
Australia
Camboya
China
Corea del Sur
Filipinas
India
Indonesia
Japón
Malasia
Nueva Zelanda
Singapur
Tailandia
Taiwán

AFRICA
Botsuana
Kenia
Malawi
Nigeria
Sudáfrica
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabue

MEDIO ORIENTE
Arabia Saudita
Emiratos Árabes

Para mayor información:

Ciudad de México
Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, CDMX. 05320
t 52 55-5980-2000

Juan Flores
Market Research Director LATAM
juan.flores@ngkf.com

Diego León Laos
Market Research Specialist
diego.leon@ngkf.com

newmark.mx

Newmark 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 Research Reports are available at research.newmark.mx/reportes-de-mercado/ .

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the 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 Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.