

# LATINOAMÉRICA MERCADO DE OFICINAS

## INVENTARIO SUPERA 24 MM M<sup>2</sup>

### BUENOS AIRES, ARGENTINA

#### Absorción positiva y baja disponibilidad

El mercado de oficinas de Buenos Aires se compone de cerca de 2,35 millones de m<sup>2</sup> totales edificados de inventario clase A y 1,49 millones de m<sup>2</sup> rentables. El cuarto trimestre sigue manteniendo la tendencia de baja disponibilidad y absorción neta positiva. La tasa de disponibilidad durante este trimestre aumentó ligeramente comparado con el periodo anterior y cerró en 6,7%. En relación al nuevo inventario, se entregó la Torre Odeón en el submercado Microcentro y se esperan incorporaciones para el primer trimestre del 2020. Por otra parte, la variación de la disponibilidad fue consecuencia de transacciones puntuales en pisos aislados. El valor de renta promedio bajó comparado con el tercer trimestre y alcanzó US\$ 26,48/m<sup>2</sup>/mes. A pesar de este la incertidumbre imperante a lo largo del año, el último trimestre del 2019 mostró una absorción neta positiva de 19.750 m<sup>2</sup>.

### RÍO DE JANEIRO, BRASIL

#### Porto Maravilha y Centro, a la cabeza

El último trimestre fue el más dinámico del año para el mercado de Río de Janeiro al presentarse la mayor absorción neta del año (26.486 m<sup>2</sup>). Ello resultó en una nueva reducción en la tasa de disponibilidad que cerró en 35,2%, 0,9 puntos porcentuales por debajo del trimestre anterior. A pesar de que la oferta de espacios disponibles ha sido alta, la reducción anual sumó 6,7 puntos porcentuales. Si bien la absorción neta acumulada fue inferior a la del año previo, es cerca del doble del promedio histórico del periodo 2012 – 2018. Porto Maravilha y Centro impulsaron los indicadores tanto en este último trimestre como a lo largo del año, al ser las zonas más demandadas del 2019. La absorción neta trimestral de estos dos corredores sumó 26.276 m<sup>2</sup>, seguidas por Flamengo con 2.960 m<sup>2</sup> y Botafogo con 1.225 m<sup>2</sup>.

### SAO PAULO, BRASIL

#### Absorción positiva

La absorción neta en el cuarto trimestre fue la segunda más alta del año y mantuvo la reducción en la tasa de disponibilidad. El 97% de esta absorción corresponde a las zonas centrales de la ciudad (CBD). La tasa de disponibilidad, que se encontraba disminuyendo lentamente desde el cuarto trimestre del 2016, aceleró en el último año al mostrar una reducción de 5,7 puntos porcentuales. En términos de absorción neta, los corredores Berrini (26.648 m<sup>2</sup>), Chácara Santo Antonio (15.765 m<sup>2</sup>) y Paulista (6.706 m<sup>2</sup>) lideraron el volumen de absorción en el trimestre. En el acumulado del año, destacan Berrini (48.901m<sup>2</sup>), Chácara de Santo Antonio (41.043 m<sup>2</sup>) y Jardins (21.738 m<sup>2</sup>).

## CONDICIONES ACTUALES

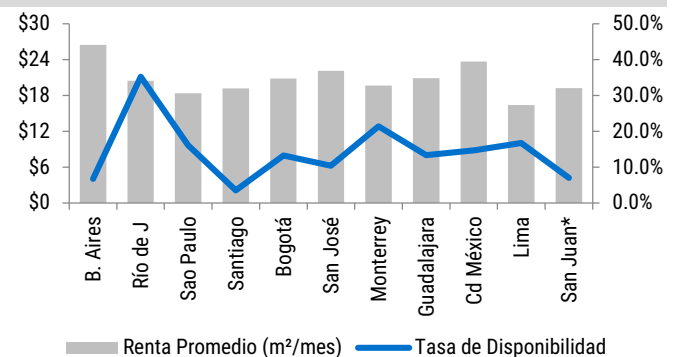
De los cerca 352.000 m<sup>2</sup> que se agregaron al inventario de la región, el 40,0% corresponde al crecimiento mostrado en Monterrey.

La tasa de disponibilidad se situó en 15,6%, mostrando una reducción importante del 17,3% del semestre anterior.

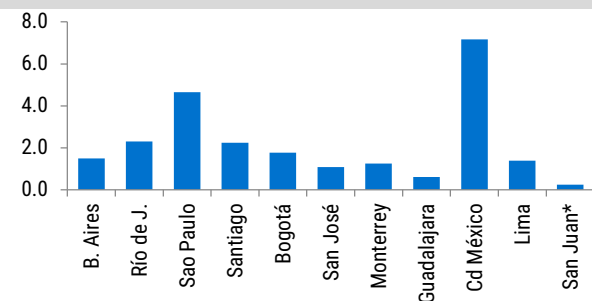
La absorción acumulada del 2019 sumó 728,000 m<sup>2</sup>, por debajo de lo reportado el año anterior.

## 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> )	24,23M	23,88M	↑
Tasa de Disponibilidad	15,6%	17,3%	↑
Absorción semestral (m <sup>2</sup> )	351.637	103.619	↓
Precio Promedio (m <sup>2</sup> /mes)	\$20.66	\$20.93	↓
En Construcción (m <sup>2</sup> )	2.64M	2.67M	↓
Entregado (m <sup>2</sup> )	352.840	589,256	↑

## SANTIAGO DE CHILE, CHILE

### Estable cierre de año

Al cierre del año, los resultados muestran un mercado de oficinas que aún no internaliza el efecto del estallido social. Se ejecutaron importantes cierres en submercados como Providencia y Nueva las Condes, y los precios no han mostrado cambios significativos. La tasa de disponibilidad cerró en 4,7% equivalente a 184 mil m<sup>2</sup>. Durante el cuarto trimestre se incorporaron 37.500 m<sup>2</sup> distribuidos en 25.000 m<sup>2</sup> del edificio Costanera Center y 12.500 m<sup>2</sup> de Vista 360. Para 2020, se espera que se active la construcción de proyectos importantes de oficinas Clase A como parte de desarrollos mixtos. De esta forma, se verá incrementada la cartera de proyectos para el periodo 2023-2024.

## BOGOTÁ, COLOMBIA

### Mercado dinámico

Con el crecimiento del mercado de *coworking* y oficinas flexibles, el mercado ha tomado un dinamismo interesante al presentar la absorción de espacios importantes en los mejores edificios de Bogotá durante el 2019. Sumado a la participación de empresas estatales y de tecnología, no se da oportunidad a una sobreoferta en la ciudad y sobre todo en espacios de grandes proporciones. La consolidación de complejos empresariales en la ciudad, refuerza cada vez más la necesidad de ofrecer servicios complementarios y amenidades suficientemente capaces de proveer servicios de calidad a los inquilinos más exigentes, teniendo en cuenta altas especificaciones y grandes plantas que permitan operaciones más eficientes.

## SAN JOSÉ, COSTA RICA

### Indicadores sanos

El sector corporativo se muestra sumamente sano y presenta una disponibilidad del 3,5%. La clase A presenta una leve sobreoferta con 11,7% y, dependiendo de la zona, se hace notar diferencias en niveles de absorción y rotaciones. A nivel general, hay una competencia agresiva de precios entre proyectos, mientras que los corredores más atractivos en demanda a nivel general son SJ Oeste y Heredia. A mediano plazo se espera la incursión de proyectos importantes en el sector de Sabana, que le permitirá perfilarse para el sector corporativo.

## MONTERREY, MÉXICO

### El *coworking* como generador

Los espacios de *coworking* en la ZMM son cada día más frecuentes dentro de los edificios destinados para oficinas. En este trimestre, la mayor absorción registrada en el corredor Centro abarcó 10,280 m<sup>2</sup> comprendido por uno de estos espacios en 9 pisos de un complejo. Los usuarios los encuentran atractivos por la flexibilidad que estos ofrecen en cuanto a precios y usos, espacios profesionales sin un plazo de arrendamiento extenso, el acceso a proyectos y clientes de manera cooperativa y los beneficios que brindan en sus membresías. Cabe mencionar que estos espacios no son compatibles con algunas empresas ya que puede no ser favorable para su identidad corporativa o no fortalece lo que la compañía busca proyectar.

## GUADALAJARA, MÉXICO

### Disponibilidad a la baja

El mercado de Guadalajara continúa con una dinámica estable. A pesar de que el inventario aumentó en casi 3.000 m<sup>2</sup> en este trimestre, la tasa de disponibilidad disminuyó considerablemente al pasar de 22,2% a 13,3%, con una absorción semestral de 23.275 m<sup>2</sup>. Los precios promedio de renta más elevados se mantienen en el submercado Puerta de Hierro, cuya tasa de disponibilidad es la más alta del mercado y con la mayor actividad del trimestre. En el otro lado del espectro está el submercado Periférico Sur, con un precio ponderado de salida de US\$ 16,00/m<sup>2</sup>/mes.

## CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

### Gran cierre del año

El año cerró con un trimestre que vio un repunte en la actividad del mercado de oficinas (198.437 m<sup>2</sup>), siendo este periodo en el que más metros cuadrados de oficinas clase A se ocuparon. Con ello, se alcanzó un total de 762.744 m<sup>2</sup> en todo el 2019. Esto se dio gracias a las más de 110 operaciones realizadas durante este trimestre, que estuvieron encabezadas por los nuevos contratos de dos destacadas empresas, una financiera y otra de comercio electrónico de 13.885 m<sup>2</sup> y 12.748 m<sup>2</sup>, respectivamente. Por tercer año consecutivo, la tasa de disponibilidad ha permanecido sin variación significativa, con un promedio en este periodo de 14,6%. Estas son buenas noticias y una muestra del dinamismo del mercado de la Ciudad de México, ya que, a pesar de que en el mismo periodo se han incorporado alrededor de 430,000 m<sup>2</sup> anuales, casi todos estos metros se han ocupado. El precio de renta se estabilizó después de una serie de periodos de haber presentado caídas consecutivas (US\$ 23,68/m<sup>2</sup>/mes).

## LIMA, PERÚ

### Buen cierre del año

El inventario clase A de Lima creció en 18.500 m<sup>2</sup> y sumó 1,39 millones de m<sup>2</sup> al cierre del año. A pesar de ello, el volumen de proyectos en construcción se mantuvo en niveles 72,000 m<sup>2</sup>. La absorción acumulada del año sumó cerca de 100,000 m<sup>2</sup>, con lo que la tasa de disponibilidad se redujo hasta 16,7%. El precio de renta promedio cerró en el año en US\$16.40/m<sup>2</sup>/mes, consolidándose como la ciudad con el precio más bajo de la región.

## SAN JUAN, PUERTO RICO\*

### Ligero aumento de precios

Los precios han experimentado un leve aumento luego del paso del Huracán María, debido al establecimiento de empresas y agencias del gobierno que ayudaron durante el proceso de recuperación. Si bien muchas continúan dando servicio, han disminuido su presencia, por lo que la disponibilidad ha aumentado en los espacios de oficina, principalmente Clase B y espacios flexibles. Se espera que los precios se mantengan estables, particularmente para las oficinas Clase A.

\* Las información de estos mercados corresponden al primer semestre del 2019

## 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> )	Absorción Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Buenos Aires	1.496.791	407.927	6,7%	37.279	44.728	\$26,48
Río de Janeiro	2.308.123	39.237	35,2%	26.634	67.974	\$20,48
Sao Paulo	4.649.630	197.572	16,1%	60.528	204.657	\$18,39
Santiago de Chile	2.239.890	114.583	3,5%	23.338	36.739	\$19,19
Bogotá	1.778.000	77.800	13,2%	23.600	112.966	\$20,84
San José	1.079.468	122.388	10,4%	7.967	36.324	\$22,13
Monterrey	1.253.908	353.936	24,8%	38.179	75.509	\$19,53
Guadalajara	618.758	166.342	13,3%	23.275	32.113	\$20,87
Ciudad de México	7.163.835	1.091.752	14,7%	69.480	16.889	\$23,68
Lima	1.391.730	72.330	16,7%	38.570	96.556	\$16,40
San Juan *	250.838	-	7,0%	2.787	6.558	\$19,25
<b>Latinoamérica</b>	<b>24.230.971</b>	<b>2.643.867</b>	<b>15,6%</b>	<b>351.637</b>	<b>728.226</b>	<b>\$20,66</b>

## CONDICIONES ECONÓMICAS

### ARGENTINA

#### Un año con incertidumbre

La incertidumbre política y económica ha sido una constante a lo largo del 2019, que terminó con una inflación acumulada de cerca del 55,0% y una devaluación del 60,0%. Las medidas económicas tomadas por el gobierno saliente, así como la transición de gobierno llevada a cabo de forma ordenada y la cautela del gobierno entrante tenderían a mitigar las dificultades a la hora de tomar decisiones.

Fue un año con mucha revisión y análisis de cada uno de los negocios de manera exhaustiva y detallada. Los volúmenes de informes y encargos por consultoría se incrementaron notablemente, pero se cerraron menos operaciones respecto a la cantidad de procesos llevados adelante. Los niveles de precios publicados o pedidos fueron muy distintos a los precios de cierre del mercado: en las principales operaciones de compra venta que se concretaron durante el 2019, los valores de cierre fueron entre un 30,0% y un 40,0% menores del valor pedido.

### CHILE

#### Consecuencias del estallido social

El último trimestre del año se vio completamente influenciado por el estallido social ocurrido en octubre. Los últimos dos meses se caracterizaron por la incertidumbre a corto y mediano plazo, reflejo del nuevo panorama político y, sobre todo, por los daños a la infraestructura pública y privada de las principales ciudades.

Como consecuencia de esto, las expectativas económicas para el 2020 se ajustaron con fuerza a la baja debido al impacto en la capacidad productiva del país. Se espera que el desempleo aumente de forma importante, si bien datos preliminares indicarían que este aumento no llegaría a niveles de dos dígitos. El crecimiento del PIB del 2019 se estima que alcanzará 1,2%, el peor registro en 10 años.

### BRASIL

#### Un año mixto

El escenario económico brasileño en 2019 estuvo marcado por indicadores récord positivos y negativos. Desde el *Ibovespa* al alcanzar 117 mil puntos sin precedentes, el dólar que llegó a un máximo de R\$ 4,26, hasta el *Selic*, que terminó el año con un 4,5% anual, el más bajo de la historia. La *Reforma da Previdência* se dio en noviembre y los ahorros generados fueron de R\$800 mil millones. La expectativa ahora gira en torno a otras reformas prioritarias, como las fiscales, administrativas y laborales. Las proyecciones de crecimiento sufrieron revisiones desde el inicio del año y se estima que en diciembre alcanzó el 1,12%. La caída en las tasas de interés y la expectativa de recuperación económica resultaron en un riesgo país a 96 puntos, el más bajo desde 2010. Los indicadores positivos llevaron a un aumento en el índice de confianza para los inversionistas y empresarios en general, especialmente aquellos relacionados al sector inmobiliario.

### COLOMBIA

#### Estabilidad dentro de un contexto difícil

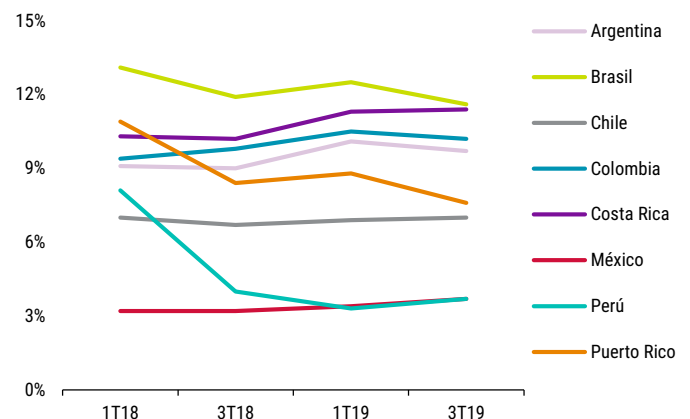
El 2019 no fue un año fácil para las economías del mundo en general. Pero a pesar del panorama complicado de la región, la economía colombiana ha mostrado varios signos de estabilidad. El primero tiene que ver con el crecimiento de Inversión Extranjera Directa (IED), índice que ha mostrado aumentos superiores al 25%, lo que ha permitido mejorar considerablemente el recaudo tributario, la migración Venezolana que le dio un empujón al crecimiento del PIB, llevándolo por encima del 3%.

Para el 2020, el Banco Central prevé que la aceleración de las inversiones derivada de la concreción de proyectos de infraestructura ya planificados sirva de apoyo para que el crecimiento de la economía durante todo el año.

### TIPO DE CAMBIO FRENTE AL DÓLAR

País	1T19	2T19	3T19	4T19
Argentina (ARS)	\$39,93	\$43,69	\$53,63	\$59,79
Brasil (BRL)	\$3,77	\$3,86	\$4,04	\$4,03
Chile (CLP)	\$664	\$699	\$718	\$766
Colombia (COP)	\$3.124	\$3.190	\$3.395	\$3.401
Costa Rica (CRC)	\$604,9	\$575,7	\$574,1	\$571,0
México (MXN)	\$19,27	\$19,32	\$19,64	\$19,24
Perú (PEN)	\$3,32	\$3,28	\$3,35	\$3,35

### TASA DE DESEMPLEO POR PAÍS



## COSTA RICA

### Cumple con las metas

La inflación interanual a octubre del 2019 se registró en 2,1%; esto coloca a dicha tasa dentro del rango de la meta de inflación para el año 2019 que es del 2,0% al 4,0% según información del Banco Central de Costa Rica. La Tasa Básica Pasiva en colones bajó y se coloca en 5,7%, mientras que la Tasa Efectiva en dólares se registra en 2,3%. El tipo de cambio del dólar se comportó en crecimiento en el 4T2019 y registró una variación desde ₡577,90 hasta ₡581,10. A nivel general, la economía se mantiene con un nivel mayor de planificación financiera debido a la nueva ley fiscal que empezó a regir a partir del 1 de Julio del 2019.

## MÉXICO

### 2020 con mejores expectativas

A pesar del crecimiento nulo de la economía en el cuarto trimestre de 2019, se vislumbra un escenario más favorable para el 2020. De acuerdo a las proyecciones del Centro de Modelística y Pronósticos Económicos de la UNAM (CEMPE), el Producto Interno Bruto del país podría mantener un crecimiento de 1,3% y 1,6% de crecimiento en empleos. A pesar de que son cifras que se mantienen por debajo del promedio esperado (2,4%), muestran un escenario positivo respecto a 2019 y esperanzador a mediano plazo.

A pesar de la incertidumbre económica, política y social que se vive en el país, el tipo de cambio se ha mantenido estable durante todo el año, ubicándose en \$18,84 pesos por dólar al cuarto trimestre del 2019. Lo anterior, como consecuencia de la alta tasa de interés y su amplio diferencial respecto a la tasa de la Reserva Federal. Las mejoras en los pronósticos económicos, se deben a la ratificación del T-MEC tras las modificaciones firmadas por México, Estados Unidos y Canadá.

## PERÚ

### Estabilidad política y mejora de expectativas

El Fondo Monetario Internacional (FMI) declaró recientemente que la economía peruana aunque redujo su crecimiento sostenido de cerca del 5,0% a 2,5% en el último año, "continúa siendo una de las economías con mejor desempeño de la región". Este organismo se mostró optimista con una estimación de crecimiento para 2020 de 3,2% y de 3,7% para 2021. También se destaca la solidez de las reservas internacionales que suman cerca del 25,0% del PIB, la deuda pública controlada, y una tasa de inflación baja de solo 2,2%. Una de las razones a las que se le atribuye esta ralentización económica se dio a las fuertes tensiones entre el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo. Tras su disolución a finales del año pasado y las elecciones congresales a finales de enero que dieron como resultado una fragmentación importante con una vocación de centro, se espera que se den condiciones favorables para la construcción de reformas que faciliten la inversión y aumenten la certidumbre en a nivel transversal.

## PUERTO RICO\*

### Procura atracción

Actualmente en Puerto Rico el mercado de bienes raíces se encuentra en su mejor momento para invertir. Luego de un periodo de recesión de 13 años los precios siguen atractivos para empresas que buscan expandir su presencia y para empresas que buscan abrir nuevos negocios en la Isla. De igual modo, los inversionistas extranjeros siguen invirtiendo en Puerto Rico y muchos están tomando ventaja de los decretos de la ley 20/22 que ofrece el gobierno. La Ley 20 promueve la exportación de servicios con incentivos que incluyen el 100% de exención sobre ganancias, una tasa de 4% por los ingresos personales generados por estas actividades, y un 100% de exención sobre contribuciones de propiedad los primeros cinco años de operación. Por otra parte, la Ley 22 ofrece un 100% de exención sobre los intereses, dividendos y ganancias de capital de largo plazo a cambio de una estadía de 183 días en la Isla. En los pasados 5 años se ha visto un aumento de los fondos de inversión privada (REIT) que han venido a establecerse en Puerto Rico para invertir y reducir su aportación contributiva.

\* Las información de estos mercados corresponden al primer semestre del 2019

## PANORAMA GENERAL ESTADÍSTICO

País	Población (millones)	PIB per cápita (miles US\$)	Ciudad	Población (millones)
Argentina	44,49	11,68	Buenos Aires	15,33
Brasil	209,47	8,92	Río de Janeiro	12,98
			Sao Paulo	21,29
Chile	18,73	15,92	Santiago	6,54
Colombia	49,65	6,67	Bogotá	9,97
Costa Rica	4,99	12,02	San Jose	1,18
			Monterrey	4,59
México	126,19	9,67	Guadalajara	4,92
			Cd. de México	21,15
Perú	31,99	6,94	Lima	10,07
Puerto Rico	3,19	31,65	San Juan	2,46
<b>Total</b>	<b>488,70</b>			<b>110,48</b>

**NEWMARK KNIGHT FRANK EN LATINOAMÉRICA**

**GIOVANNI D'AGOSTINO**

Regional Managing Director LATAM  
52.55.5980.2000  
gdagostino@ngkf.com

**ALEJANDRO WINOKUR**

Argentina | Presidente  
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**

Costa Rica | President  
50.6.4000.5171  
carlos.robles@ngkf.com

**MARCO YAGUI**

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

**HECTOR APONTE**

Puerto Rico | Managing Director  
78.7.460.5555  
haponte@ngcarib.com

**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://www.ngkf.com.mx/index.php/es/research-center/reportes-locales-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.