

# LATINOAMÉRICA MERCADO DE OFICINAS

## TASA DE DISPONIBILIDAD SE MANTIENE A LA BAJA

La sumatoria de los inventarios de las ciudades latinoamericanas aquí analizadas alcanzó un total de 23.36 millones de metros cuadrados, cerca de 215,000 metros cuadrados más que el trimestre anterior. La tasa de disponibilidad se situó en 17.1%, reduciéndose en 0.4% por tercer trimestre consecutivo. La absorción trimestral de la región mostró una importante caída y se situó en cerca de 180,000 metros cuadrados en este periodo.

### BUENOS AIRES, ARGENTINA

#### Sorpresa absorción negativa

Con aproximadamente 1.44 millones de m<sup>2</sup> rentables, el mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina. El primer trimestre del año sigue manteniendo la tendencia de baja disponibilidad, aunque por primera vez en cinco trimestres consecutivos se registró una absorción neta negativa. La tasa de disponibilidad durante el primer trimestre del año aumentó ligeramente respecto al periodo anterior, cerrando en 7.01% sobre el inventario disponible. No se produjeron nuevas incorporaciones al inventario de oficinas Clase A y el precio de renta promedio se redujo ligeramente respecto al del 4T18, alcanzando los US\$ 27.23/m<sup>2</sup>/mes.

### RÍO DE JANEIRO, BRASIL

#### Buen inicio de año

El escenario actual muestra una absorción neta de 25,700m<sup>2</sup>. Comparado con 2018, que fue un año de recuperación para Río con la absorción neta acumulada más alta en los últimos 6 años, este es un inicio de año muy prometedor. Después de un ligero incremento en la tasa de disponibilidad en el cuarto trimestre, el indicador se redujo a 36.5%. Todo ello se presenta en un contexto de estabilidad relativa en los precios de renta promedio (de 86.9 BRL a 86.0 BRL/m<sup>2</sup>/mes).

### SAO PAULO, BRASIL

#### Sin superficie entregada

Existe una competencia por espacios de mejor calidad y un volumen relativamente bajo de entregas programadas pero, debido a la menor disponibilidad, su influencia en el precio de renta promedio ha disminuido. Con una absorción total de 43,300 m<sup>2</sup>, el primer trimestre del 2019 se encontró por debajo de su par en 2018, que se comportó extraordinariamente bien. Además, este periodo terminó con una ligera reducción de la tasa de disponibilidad de 22.0% a la actual 21.5%. Este año inició sin la entrega de nuevo espacio rentable y se cuenta con 77,500m<sup>2</sup> para el resto del 2019.

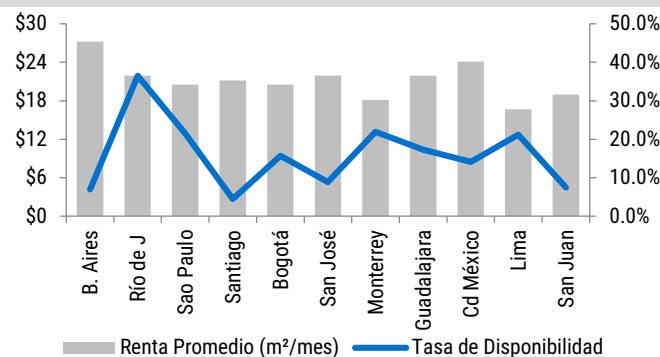
## CONDICIONES ACTUALES

Se agregaron más de 210,000m<sup>2</sup> al inventario clase A en el primer trimestre del año. Con ello, el total superó los 23.25 millones de m<sup>2</sup>.

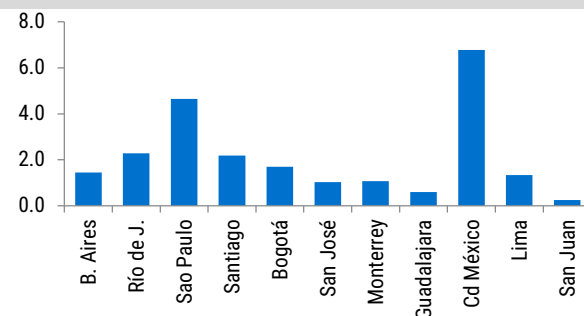
La tasa de disponibilidad se situó en 17.1% y se redujo por tercer trimestre consecutivo por la actividad en mercados como Río, Guadalajara, Bogotá y Lima

## ANÁLISIS DEL MERCADO

### Precio de Renta Promedio vs Tasa de Disponibilidad



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



## RESUMEN DEL MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	23.36M	23.14M	↑
Tasa de Disponibilidad	17.1%	17.5%	↑
Absorción trimestral (m <sup>2</sup> )	178,913	310,302	↑
Precio Promedio (m <sup>2</sup> /mes)	\$21.20	\$21.46	↓
En Construcción (m <sup>2</sup> )	2.88M	3.11M	↓
Entregado (m <sup>2</sup> )	214,598	259,334	↓

## SANTIAGO DE CHILE, CHILE

### Sin entregas Clase A

La vacancia general del mercado de oficinas de Santiago de Chile continuó disminuyendo el último trimestre, pero a un menor ritmo. Se observó una absorción negativa de 10,000 m<sup>2</sup> en el principal distrito financiero: El Golf. No se registraron ingresos relevantes al mercado durante este periodo, incluso el mercado Clase A lleva tres trimestres consecutivos sin entregas nuevas de espacios. Sigue a la espera la recepción definitiva y permiso de ocupación del mid y high-rise del Costanera Center. Los valores de renta se mantuvieron estable durante el 1Q pero mostrando una leve tendencia al alza.

## BOGOTÁ, COLOMBIA

### Nuevas tendencias

Tras la tensión generada por las elecciones del año anterior y la expectativa del inicio del nuevo presidente, el mercado de oficinas ha mejorado su comportamiento. La mayor cantidad de metros cuadrados la ocupan empresas de coworking que están imponiendo un hito en el mercado. No solo entienden la cultura de trabajo en Colombia y se convierten en una respuesta rápida para empresas nuevas o entrantes al país, sino que ofrecen una posibilidad a largo plazo que permite salida rápida, ante el escenario electoral en 4 años. Se aprecia, con gran satisfacción, que dichos nichos de trabajo están buscando expandirse a otros países y se trabajará intensamente para apoyarlos. Con esta dinámica, se espera mayor absorción para el siguiente trimestre.

## SAN JOSÉ, COSTA RICA

### Absorción ascendente

El sector de oficinas corporativas A+ se muestra sumamente sano y presenta una disponibilidad del 2.86%. La clase A se encuentra en punto de equilibrio del 10.0% y, dependiendo del sector, se hacen notar diferencias importantes en niveles de absorción y rotaciones. A nivel general, existe competencia agresiva de precios entre proyectos y los sectores más atractivos en demanda son SJ Oeste y Heredia. A mediano plazo se espera la incursión de proyectos importantes en el sector de Sabana, que permitirá al sector perfilarse para el sector corporativo.

## MONTERREY, MÉXICO

### Despegue de submercado

El inventario de la Zona Metropolitana de Monterrey presentó un incremento de casi 3.3% comparado con el trimestre anterior. Esto se debe a que se han desarrollado diferentes proyectos de usos mixtos en la zona, especialmente en el submercado Centro, que presenta este trimestre un crecimiento del 21%. Se comercializaron más de 14,000 m<sup>2</sup> que, al compararlo contra el trimestre anterior, representó un incremento de poco más de 10,000 m<sup>2</sup>. El mercado corporativo de la ZMM proyecta un aumento tanto en la entrega de edificios como en las absorciones para este 2019.

## GUADALAJARA, MÉXICO

### Sano crecimiento

Poco a poco aumenta la superficie rentable de oficinas en esta ciudad al incrementarse en casi 10 mil m<sup>2</sup> en este periodo. La tendencia se mantendrá por lo menos durante los próximos 3 años, pues en el *pipeline* hay más de 120 mil m<sup>2</sup> en construcción. A pesar de este incremento constante, el mercado de oficinas de Guadalajara se mantiene sano. Esto se puede apreciar en la disminución de punto y medio en la tasa de disponibilidad del año anterior a este y en el alza del precio promedio por metro cuadrado, que llegó a \$21.91 USD/m<sup>2</sup>.

## CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

### Incorporación de superficie rentable

Por cuarto trimestre consecutivo, el mercado observó una disminución en la absorción neta y registró 8 mil 546 m<sup>2</sup>. Sin embargo, se han presentado las empresas del sector financiero, tecnología y de seguridad muy activas durante este periodo, por lo que la tasa de disponibilidad ha permanecido estable en 14.1%. Durante este primer trimestre se incorporaron 148 mil 748 m<sup>2</sup>, lo que representa el 34% del espacio que se sumó al inventario durante 2018, un récord para un en los años recientes. Actualmente en la Ciudad de México se están construyendo 67 edificios, lo que equivale a alrededor de 1 millón 475 mil 884 m<sup>2</sup> que se van a sumar al inventario en los próximos 4 años. 40% de este espacio está en etapas avanzadas de construcción, por lo que podría formar parte del inventario en los próximos 12 meses y generaría presión adicional para la tasa de disponibilidad, principalmente en los corredores Insurgentes, Polanco y Reforma.

## LIMA, PERÚ

### Indicios de desaceleración

Finalizó el primer trimestre con un inventario de 1.33 millones de m<sup>2</sup> de oficinas. Los desarrolladores, para el resto del año, entregarán 5 edificios en construcción, lo cual muestra que la oferta de oficinas prime ha disminuido y rompe la tendencia de años anteriores. Existe la posibilidad de que Lima avance hacia una fase de recesión, caracterizada por el incremento en las colocaciones y la disminución en los niveles de construcción. Destaca el formato coworking en la demanda de espacios, especialmente en los distritos de San Isidro, Miraflores y Magdalena. La absorción registrada y la disminución de la nueva oferta generan un ajuste importante en el indicador de disponibilidad. Por su parte, los precios de renta mantuvieron una ligera tendencia al alza, esto a raíz del incremento en la ocupación de varios edificios y la escasa entrega de nueva superficie rentable.

## SAN JUAN, PUERTO RICO

### Mercado con pocas variaciones

La actividad en la ciudad se ha caracterizado por la reubicación de inquilinos existentes que buscan aprovechar nuevas oportunidades. La tasa de disponibilidad en los edificios clase A ha disminuido como consecuencia de la reducción en los precios de renta. Estos espacios se encuentran en un rango entre \$17.50 y 19.00/m<sup>2</sup>/mes.

## ESTADÍSTICAS DE MERCADO POR CIUDAD

Ciudad	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Trimestral (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Buenos Aires	1,445,424	433,602	7.0%	-8,879	\$27.23
Río de Janeiro	2,285,550	47,616	36.5%	25,733	\$21.91
Sao Paulo	4,646,046	77,521	21.5%	43,279	\$20.55
Santiago de Chile	2,191,890	160,085	4.5%	1,786	\$21.18
Bogotá	1,705,700	67,800	15.7%	52,666	\$20.54
San José	1,030,467	86,994	8.9%	18,267	\$21.93
Monterrey	1,075,333	346,501	21.9%	14,797	\$18.12
Guadalajara	602,746	120,710	17.3%	7,463	\$21.91
Ciudad de México	6,779,591	1,475,884	14.1%	8,546	\$24.12
Lima	1,344,050	63,900	22.4%	14,271	\$16.70
San Juan	250,838	-	7.5%	984	\$19.00
<b>Latinoamérica</b>	<b>23,357,635</b>	<b>2,880,613</b>	<b>17.1%</b>	<b>178,913</b>	<b>\$21.20</b>

## CONDICIONES ECONÓMICAS

### ARGENTINA

#### Volatilidad económica

El clima preelectoral será un factor condicionante a lo largo del 2019. La situación financiera del 2018 se tradujo en una devaluación del 50% del peso argentino, generando la revisión del plan económico y un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional que incluye una fuerte reducción del gasto. Tras cumplir con los objetivos fiscales en el 2018, el gobierno apunta a lograr el equilibrio fiscal primario en 2019 y un superávit fiscal primario de un 1% en 2020.

El contexto económico sigue siendo volátil. Durante el 2018 el PBI experimentó una caída del 2,5%, y se espera una contracción de 1,3% para 2019. En un contexto de una inflación anual superior al 50%, el peso argentino se depreció más del 13% durante el 2019, pese a las altas tasas de interés orientadas a reducir la volatilidad del peso y evitar una mayor presión sobre la inflación. La inflación acumulada del primer trimestre del año alcanzó el 11.8%, y se prevé que alcance el 40% para fin de año.

### BRASIL

#### Cautela con menor disponibilidad

Mientras que el 2018 requirió de la paciencia de inversionistas y empresas para decidir sus planes a futuro, el 2019 inició con una renovada prudencia. Esto debido a la incertidumbre generada por la aprobación de las reformas políticas entre los poderes ejecutivo y legislativo. Prueba de esta cautela es el comportamiento del mercado financiero, que respondió positivamente a la elección de Jair Bolsonaro por la orientación liberal traída por Paulo Guedes. El mercado inmobiliario refleja este ánimo al posponer o reducir los proyectos. Mientras tanto, se presenta menor disponibilidad en regiones y edificios premium.

#### TIPO DE CAMBIO FRENTE AL DÓLAR

País	2T18	3T18	4T18	1T19
Argentina (ARS)	\$27.41	\$35.20	\$37.09	\$39.93
Brasil (BRL)	\$3.86	\$3.95	\$3.82	\$3.77
Chile (CLP)	\$636.7	\$658.9	\$687.2	\$664.0
Colombia (COP)	\$2,885	\$2,968	\$3,233	\$3,124
Costa Rica (CRC)	\$566.9	\$573.3	\$603.5	\$604.9
México (MXN)	\$18.61	\$18.81	\$20.13	\$19.27
Perú (PEN)	\$3.27	\$3.29	\$3.37	\$3.32

### CHILE

#### Cierre de un buen año

En la más reciente entrega del Indicador Mensual de actividad económica (Imasec) por parte del Banco Central, se reportó un aumento del 4.0% del PIB al cierre del 2018, la mayor desde hace 5 años. En ese contexto, el sector minero mostró una expansión del 0.5% en diciembre, mientras que el no minero creció en 2.8% impulsado por los servicios.

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), por su parte, reafirmó la desaceleración económica para la economía sureña y conservó la proyección de crecimiento del Producto Bruto Interno para 2018 de 3.9% y de 3.3% en 2019. También se espera que el aumento del desempleo y una posible reducción en los precios de las materias primas afecten el consumo.

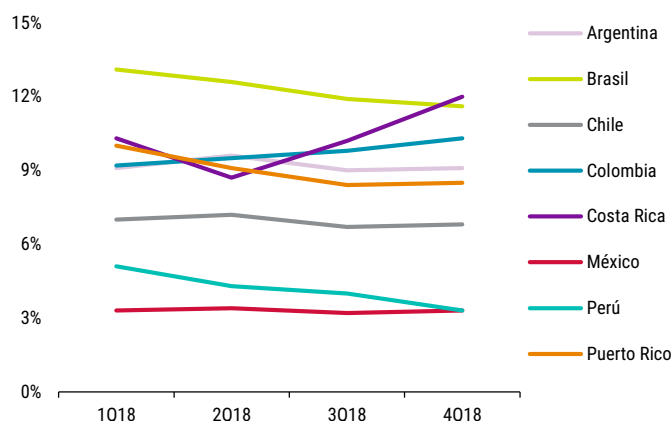
### COLOMBIA

#### Positivo desarrollo económico

Se evidencia un crecimiento en la economía colombiana de acuerdo a la reducción de las cargas tributarias a las empresas y mejorías en la ejecución de proyectos de infraestructura.

De acuerdo al último reporte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), reveló un crecimiento del 2.7% en la economía del país, con cifras positivas para el sector inmobiliario y la construcción. Los derechos fiduciarios, inversión a largo plazo que generan bajo riesgo y alta probabilidad de éxito, son la mejor opción ya que producen una renta mensual distribuida de acuerdo al grado de participación. Esta ha resultado una forma cómoda y segura para el inversionista, que ha permitido dinamizar el sector inmobiliario a través de la realización de inversiones en bienes raíces.

#### TASA DE DESEMPLEO POR PAÍS



## COSTA RICA

### Se cumple con las metas

La inflación general, medida de manera interanual, se registró en 1.54%. Esto coloca a dicha tasa por debajo de la meta de inflación para el año 2019 que es del 2% al 4%, según el Banco Central de Costa Rica. La tasa promedio en colones se promedia en 7.1%, la de moneda extranjera, en 3.1% y la Tasa de Política Monetaria se mantuvo en un 5.25%. El tipo de cambio se ha mantenido en un rango similar y ha rondado los ₡610.

A nivel general, la economía se mantiene con un nivel mayor de planificación financiera pues se aproxima la nueva ley fiscal del país que regirá a partir del 1 de Julio del presente año.

## MÉXICO

### Por debajo de las expectativas

México proyecta bajas expectativas de expansión económica, según lo observado durante el primer trimestre de 2019, afectado por un pobre nivel de crecimiento económico, menores ingresos petroleros, y condiciones sociales de inestabilidad e inseguridad.

La Secretaría de Hacienda ha disminuido su pronóstico de crecimiento del PIB para este año, al pasar de entre 2.5%-1.5%, a 2.1%-1.1%. De la misma manera, estima que los ingresos presupuestarios disminuyan un 0.5% del PIB, con respecto a los previstos en la Ley de Ingresos de la Federación. Para la inflación, se estima un alza a 3.4%, en contraste con el 3.0% anterior.

En cuanto a la economía nacional, el crecimiento esperado cayó 0.6% para 2019 y, para 2020, el intervalo pasó de entre 2.0% - 3.0%, a entre 1.7% - 2.7%, aunque esto sólo se alcanzará si el gobierno federal garantiza un marco macroeconómico sólido y finanzas públicas sostenibles.

## PERÚ

### Buenas expectativas de crecimiento

Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), se inició el primer trimestre del año 2019 con un ritmo de crecimiento del 4.0 % impulsado por un continuado dinamismo de la demanda interna y una demanda externa favorecida por el aumento de la producción minera y la evolución favorable de las exportaciones agroindustriales. Adicionalmente, la inflación en la proyección del 2019 se ubica dentro del rango meta: alrededor del 2.0%. El crecimiento del producto interno bruto en 2019 seguirá encontrando soporte en los sectores no primarios (manufactura, electricidad y agua, construcción, comercio y servicios), en tanto que los sectores primarios (agropecuario, pesca, minería metálica, hidrocarburos y manufactura), también se aceleraría.

El tipo de cambio finalizó este trimestre en 3.29 por dólar estadounidense, mostrando así una apreciación de la moneda local comparada con el cierre del trimestre anterior de 3.37 por dólar estadounidense.

## PUERTO RICO

### Procura atracción

El gobierno de Puerto Rico, mientras procura resolver la deuda pública, se encuentra trabajando intensamente para promover la entrada a la isla de compañías de servicio con los incentivos de la Ley 20, que ofrece un impuesto corporativo del 4.0% junto con otras exenciones. Además, el gobierno ha colaborado con numerosas entidades privadas y se espera la llegada de nuevas empresas en los próximos meses y años.

## PANORAMA GENERAL ESTADÍSTICO

País	Población (millones)	PIB per cápita	Ciudad	Población (millones)
Argentina	44.08	14.3	Buenos Aires	15.33
Brasil	207.68	10.3	Río de Janeiro	12.98
			Sao Paulo	21.29
Chile	18.39	13.7	Santiago	6.54
Colombia	49.29	6.2	Bogotá	9.97
Costa Rica	4.97	12.0	San Jose	1.18
			Monterrey	4.59
México	123.52	8.0	Guadalajara	4.92
			Cd. de México	21.15
Perú	31.83	6.5	Lima	10.07
Puerto Rico	3.36	29.7	San Juan	2.46
<b>Total</b>	<b>483.12</b>			<b>110.48</b>

## NEWMARK KNIGHT FRANK EN LATINOAMÉRICA



### GIOVANNI D'AGOSTINO

Regional Managing Director LATAM  
52.55.5980.2000  
gdagostino@ngkf.com.mx

### ALEJANDRO WINOKUR

Argentina | Director  
54.11.4787.6889  
awinokur@ngbacre.com.ar

### MARINA CURY

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

### MANUEL AHUMADA

Chile | Managing Director  
56.2.2230.1000  
mahumada@contemporas.com

### JUAN MANUEL TORRES

Colombia | Director  
57.1.2230.1053  
jmtorres@ngfg.co

### CARLOS ROBERTO ROBLES

Costa Rica | President  
50.6.4000.5171  
crobles@ngcentralamerica.com

### MARCO YAGUI

Peru | Executive Officer  
51.1.277.8400  
myagui@contemporas.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  
jflores@ngkf.com.mx

### DIEGO LEÓN LAOS

Market Research - Analyst  
diego.leon@ngkf.com.mx

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 [www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html](http://www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html)

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.