

LATINOAMÉRICA MERCADO DE OFICINAS

CRECIMIENTO DE MÁS DE 500,000M² DE INVENTARIO

BUENOS AIRES, ARGENTINA

Absorción neta positiva

Con aproximadamente 2.31 millones de metros cuadrados de inventario Clase A y 1.47 millones de metro cuadrados rentables, el mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina. Este trimestre se mantiene la tendencia de baja disponibilidad, y se revirtió la tendencia del trimestre anterior, al mostrar valores absorción neta positiva de 16,238m². La tasa de disponibilidad aumentó ligeramente respecto al periodo anterior y cerró en 7.7%. Se incorporaron los edificios Dique 1 y Dique 2 en el submercado Puerto Madero, el edificio Otis en el submercado Polo Dot, y el edificio Urquiza 505 en el submercado GBA Libertador. El valor de renta promedio bajó levemente respecto del primer trimestre y alcanzó US\$ 27.18/m²/mes.

RÍO DE JANEIRO, BRASIL

Retorna a su ritmo esperado

El mercado de Río de Janeiro mantiene el ritmo de los trimestres previos a excepción del 1T, en el que superó expectativas. Hubo un ligero incremento en la tasa de disponibilidad debido a una baja absorción (3,901m²) y un alto incremento de inventario (8,379m²). En relación a los precios, se observó una disminución del 2.4% y reportó BRL 83.9/m². En las regiones del CBD, la reducción del precio fue menor, de BRL87.40 a BRL86.10/m². Las regiones Sur, Botafogo y Puerto tuvieron los valores de renta más elevados con BRL192/m², BRL108/m² y BRL97/m² respectivamente. Botafogo y Centro tuvieron la absorción neta más alta con 3,458 y 1,508m². La absorción neta total de 3,901m² fue inferior a la del primer trimestre, donde se reportó 25,733m².

SAO PAULO, BRASIL

Mejora en el segundo trimestre

El mercado de oficinas se comportó mejor que el trimestre anterior y reanudó la ocupación de espacios en los corredores del CBD. La tasa de disponibilidad se encuentra en 20.2% y en 18.8% si se excluye Alphaville. Existe una tendencia de disponibilidad al alza en los mercados que no pertenecen al CBD como Alphaville, que presentó una absorción neta negativa de 4,023m² pero que fue compensada por una absorción neta total de 21,272m². Los corredores que lideraron la absorción neta fueron Berrini (6,968m²), Faria Lima (4,597m²), y Chucru Zaidan (3,598m²). Se dio un curioso fenómeno en relación a los precios: a pesar de una baja disponibilidad en espacios de buena calidad y ubicación, se da una tendencia de precios a la baja.

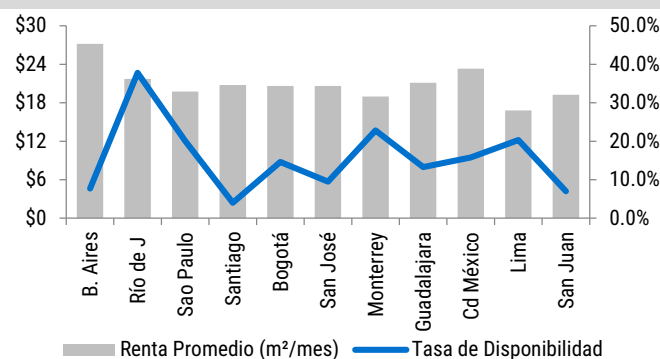
CONDICIONES ACTUALES

De los cerca 590,000m² que se agregaron al inventario de la región, más del 50% corresponden a la Ciudad de México.

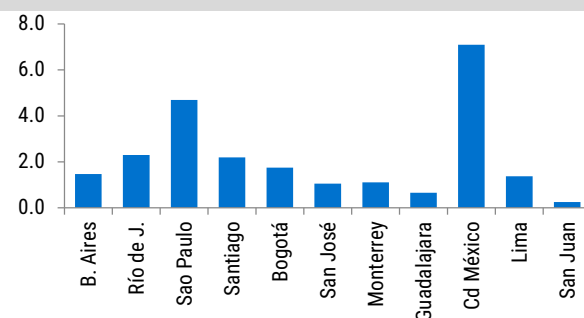
La tasa de disponibilidad se situó en 17.2%, solo 0.1% por encima del trimestre anterior, a pesar de la caída en la absorción trimestral, 45% por debajo del periodo previo.

ANÁLISIS DEL MERCADO

Precio de Renta Promedio vs Tasa de Disponibilidad



Inventario Total por Ciudad (m², millones)



RESUMEN DEL MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	23.95M	23.36M	↑
Tasa de Disponibilidad	17.2%	17.1%	↑
Absorción trimestral (m ²)	103,619	187,913	↑
Precio Promedio (m ² /mes)	\$20.93	\$21.28	↓
En Construcción (m ²)	2.67M	2.88M	↓
Entregado (m ²)	589,256	214,598	↓

SANTIAGO DE CHILE, CHILE

Poco dinamismo

Tanto el inventario como los proyectos en conclusión se mantuvieron sin variaciones en 2.19 millones de metros cuadrados y 160,000m² respectivamente. Con el repunte a 11,600m² de la absorción trimestral, la tasa de disponibilidad se redujo a 4.0%. El precio de renta promedio, por su parte, se redujo en cerca de 2.0% a US\$20.78/m²

BOGOTÁ, COLOMBIA

Mercado dinámico

Salitre sigue siendo el área con la mayor disponibilidad. Cuenta con los estratos más altos de la capital (4 y 5), donde el estrato 4 tiene un agrupamiento del 84% y el estrato 3 un 16%, en comparación con las áreas más codiciadas, como Nogal y Andino, que siguen teniendo las tasas de vacantes más bajas. Se registra mercado dinámico, ya que los *coworking* continúan expandiendo sus operaciones en un intento por cubrir todo el mercado y la demanda de espacios ajustados. Parece que hay un segundo aire para la construcción de oficinas y habrá un buen número edificios en funcionamiento en los próximos años, tanto para atender la demanda actual de los sectores privados como para albergar a varias agencias gubernamentales, siempre que se renueve la Zona Administrativa.

SAN JOSÉ, COSTA RICA

Indicadores sanos

El sector de oficinas corporativas se muestra sumamente sano y presenta una disponibilidad del 3.7%. La clase A continúa en punto de equilibrio del 10.6% y, dependiendo del sector, se hacen notar diferencias importantes en niveles de absorción y rotaciones. A nivel general hay competencia agresiva de precios entre proyectos y los sectores 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 permitirá al mercado perfilarse para el sector corporativo.

MONTERREY, MÉXICO

Absorción al alza

El lanzamiento de nuevos proyectos de oficinas se extiende por toda la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) y la absorción se ha ido superando gradualmente durante estos últimos 3 trimestres. Se espera que ello continúe y encamine la reducción o el mantenimiento de los porcentajes de disponibilidad. En cuanto a la superficie entregada, se sumaron 35,718m² al inventario, aumentando 22,261m² comparado con el año anterior (2T2018). La disponibilidad y la absorción aumentaron a 22.8% y 22,533m², respectivamente. Además, el mercado corporativo de la ZMM proyecta un aumento en cuanto a la entrega de edificios, ya que el *pipeline* en construcción representa el 20% del total del inventario actual.

GUADALAJARA, MÉXICO

Buena absorción

Se ha monitoreado un crecimiento trimestral en el inventario de oficinas de clase A de 8.6%, con un inventario de 659,558 m². Dentro del trimestre se registró un decremento de la tasa de disponibilidad, al cerrar en 13.3%, de 17.3% en el periodo anterior. El precio ponderado de salida registrado este trimestre presentó una ligera reducción al cerrar en US\$21.13/m². En relación a la absorción neta, se reporta 8,838 m² cifra superior al primer trimestre.

CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

Inventario sobre los 7 millones

El mercado de oficinas rebasó la cifra de 7 millones de metros cuadrados de inventario clase A, manteniendo su ritmo de crecimiento con el ingreso de 500 mil m² anuales de edificios nuevos. La tasa de disponibilidad creció a 15.8%, lo que representa 1.1 millones de metros cuadrados disponibles. La mayor parte de este espacio se encuentra dentro de los corredores Norte con 271,000m² (25%), Santa Fe con 192,000m² (17%) y Polanco con 150,000m² (13%). La absorción neta durante este trimestre registró un nivel negativo de -61,137 m², algo que no se visualizaba desde el tercer trimestre del 2017. La actividad total del mercado fue de 191,031m², similar al trimestre anterior, con lo que el acumulado anual de actividad alcanzó 391,242m².

LIMA, PERÚ

Apuesta por edificios *prime*

El segundo trimestre cierra con un inventario de 1.37 millones de metros cuadrados de oficinas *prime*. Este incremento se debe a la entrega de dos importantes edificios: las Torres Paseo del Bosque en el distrito de San Borja y Patio Centric en San Isidro. Este último ingresó con una baja disponibilidad del 15% y donde el formato *coworking* destaca con más del 60% de su absorción. La tasa de disponibilidad se redujo gracias al buen ritmo de colocación de grandes superficies y se espera mantenga su tendencia a la baja los próximos trimestres. Un factor clave radica en que en el 2019 se entregará menos superficie de oficinas que lo acostumbrado en los últimos 4 años en promedio. Los precios de renta se mantienen estables y se espera que sigan en esa senda por los próximos meses. Un detalle importante consiste en la apuesta de los desarrolladores para lo que queda del año es la ejecución de proyectos de oficinas *prime* las cuales serán totalmente comercializados en renta.

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.

ESTADÍSTICAS DE MERCADO POR CIUDAD

Ciudad	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Trimestral (m ²)	Absorción Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Buenos Aires	1,473,291	447,427	7.7%	16,328	7,449	\$27.18
Río de Janeiro	2,299,161	20,297	37.8%	3,901	29,634	\$21.73
Sao Paulo	4,692,134	153,768	20.1%	17,249	60,528	\$19.76
Santiago de Chile	2,191,890	160,085	4.0%	11,615	13,401	\$20.78
Bogotá	1,746,000	72,600	14.6%	36,700	89,366	\$20.62
San José	1,053,282	123,913	9.5%	10,090	28,357	\$20.63
Monterrey	1,111,051	383,003	22.8%	22,533	37,330	\$18.98
Guadalajara	659,558	121,888	13.3%	8,838	16,301	\$21.63
Ciudad de México	7,096,456	1,106,269	15.8%	-61,137	-52,591	\$23.33
Lima	1,373,230	78,393	20.3%	34,715	57,986	\$16.80
San Juan	250,838	-	7.0%	2,787	3,771	\$19.25
Latinoamérica	23,946,891	2,667,643	17.2%	103,619	291,532	\$20.93

CONDICIONES ECONÓMICAS

ARGENTINA

Inflación a la baja

El clima preelectoral sigue siendo el factor condicionante de la economía. A pesar de la persistencia de la inflación, la misma muestra una tendencia a bajar lentamente en el último trimestre, promovida por la estabilidad cambiaria producto del cambio de política monetaria y la disciplina fiscal. Esto acompañado por una baja del riesgo país, de las tasas de interés y una leve apreciación del peso argentino.

El FMI prevé en su Reporte Económico Mundial de abril de 2019 una caída del 1,2% del PBI este año y una recuperación del 1,1% en 2020. Pese a que algunas consultoras pronosticaron una inflación de hasta el 40% para este año, el FMI calculó que para diciembre llegará al 30.5% anual.

BRASIL

nueva reducción de crecimiento

El Índice de Actividad Económica del Banco Central (IBC-Br por sus siglas en portugués), registró un aumento de 0.54% en mayo, el primer crecimiento luego de cuatro meses seguidos de pérdida. Comparado con el mismo periodo del año pasado, cuando se dio la huelga de camioneros, se registra un crecimiento de 4.4%, mientras que el acumulado de los últimos 12 meses es de 1.31%. Este indicador sugiere un crecimiento de 0.2% del PIB en el segundo trimestre, igualando lo reportado en el 1T del 2019.

La producción de la industria brasileña se redujo en 0.2% y ratificó la inestabilidad del sector. En consecuencia, el gobierno recortó la proyección de crecimiento económico para este año a 0.81%, de 1.6% previamente.

CHILE

Manufactura cae

El efecto de la reforma tributaria y la guerra comercial entre Estados Unidos y China trajo consigo una revisión a la baja del crecimiento para este año de la economía. El presidente chileno declaró que la proyección de crecimiento se ubicaba en un rango entre 3.0 y 3.5, considerando que el primer trimestre el PIB aumentó solo en 1.6%, el más bajo desde 2017.

Si bien se presenta una recuperación del sector minero (de 2.6% en abril), lo cual era previsible para los expertos, sorprendió la contracción del sector manufacturero en 1.4% anual. Es así que el Indicador Mensual de Actividad Económica (IMASEC) recortó su proyección de 2.3% a 2.0%.

COLOMBIA

Atracción de inversión

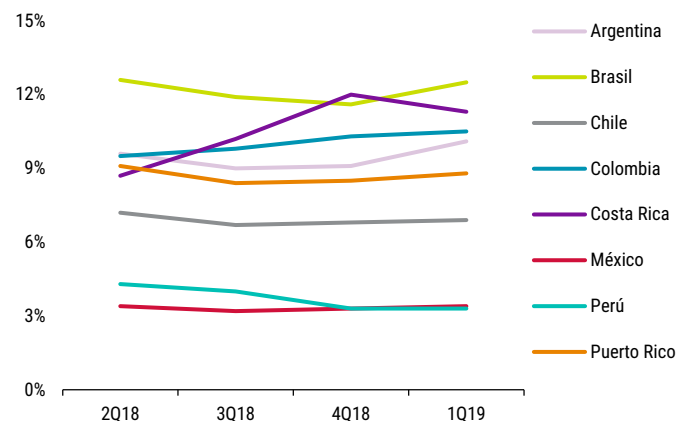
El país ha comenzado a alimentar el cambio. Después de la incertidumbre de las elecciones pasadas, se puede decir con confianza que se ha iniciado un nuevo camino y la continuidad del gobierno ha reactivado nuestra economía. Además, los bancos centrales tanto en Europa como en Estados Unidos hicieron el anuncio de no aumentar las tasas, situándolas en 4.25%, disminuyendo en 25 puntos básicos su intervención.

Ello significa que Colombia seguirá siendo un destino de capital una vez más. Esto llevó a más compañías a buscar más oportunidades, aumentar su tamaño o consolidar sus operaciones, que en algunos casos se extendieron por todo el país.

TIPO DE CAMBIO FRENTE AL DÓLAR

País	3T18	4T18	1T19	2T19
Argentina (ARS)	\$35.20	\$37.09	\$39.93	\$43.69
Brasil (BRL)	\$3.95	\$3.82	\$3.77	\$3.86
Chile (CLP)	\$659	\$687	\$664	\$699
Colombia (COP)	\$2,968	\$3,233	\$3,124	\$3,190
Costa Rica (CRC)	\$573.3	\$603.5	\$604.9	\$575.7
México (MXN)	\$18.81	\$20.13	\$19.27	\$19.32
Perú (PEN)	\$3.29	\$3.37	\$3.32	\$3.28

TASA DE DESEMPLEO POR PAÍS



COSTA RICA

Cumple con las metas

La inflación interanual a junio del 2019 se registró en 2.4%, esto coloca a dicha tasa por debajo de la meta de inflación para el año 2019 que es del 3% al 4% según el Banco Central de Costa Rica. La Tasa de Política Monetaria en colones se incrementó levemente y se coloca en 6.1%, mientras que en dólares se registra en 2.7%. El tipo de cambio del dólar se comportó a la baja en el segundo trimestre y registró una variación desde ₡610 hasta ₡575.69. A nivel general, la economía se mantiene con un nivel mayor de planificación financiera debido a la nueva ley fiscal que rige a partir del 1 de Julio del presente año.

MÉXICO

Riesgos para el crecimiento

De acuerdo con el Banco de México, la economía mexicana continúa enfrentando riesgos que podrían generar efectos negativos sobre el crecimiento. Los elementos más notables de riesgo tanto internos como externos que están vigentes y mantienen las expectativas con un sesgo a la baja son los siguientes: 1. el proceso de implementación del acuerdo comercial alcanzado con Estados Unidos y Canadá se retrasa y genere mayor incertidumbre, afectando a la inversión, 2. que se deteriore el actual ambiente de incertidumbre interna que ha venido afectando a la inversión, y que ello ocasione que diversas empresas pospongan o no lleven a cabo sus planes de inversión o que los consumidores reduzcan su gasto de manera precautoria, 3. que se observe un deterioro en la calificación de la deuda de Pemex que complique la situación financiera de la empresa, o revisiones a la baja por parte de las agencias calificadoras en las notas crediticias de otras empresas productivas del Estado o en la del país, 4. que se presenten nuevas afectaciones a la producción o distribución de bienes y servicios.

PERÚ

Reducción de la perspectiva de crecimiento

Se inició el segundo trimestre del año 2019 con un crecimiento proyectado del 3.9 % según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), sin embargo la actividad siguió débil y, como consecuencia de ello, se habría ubicado cerca de 2.5%. Esta debilidad se explica, principalmente, por factores transitorios en los sectores pesca, minería, inversión pública y una moderación del consumo familiar. Se espera una reversión parcial de la caída del primer semestre de los sectores primarios, por lo que se proyecta un crecimiento anual del PBI de 3.4% en 2019.

La inflación pasó de 2.0% en febrero a 2.3% por ciento en junio, ubicándose dentro del rango meta pero con un ligero incremento de 0.2% con respecto al trimestre anterior. El tipo de cambio finalizó este trimestre en S/ 3.28 por dólar estadounidense, mostrando una ligera depreciación de la moneda local con respecto al cierre del periodo anterior en S/ 3.29 por dólar. El directorio del BCRP ha mantenido la tasa de interés de referencia en 2.75% para este trimestre, lo que es compatible con una política monetaria expansiva en un contexto de inflación.

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.

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
Total	483.12			110.48

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@contemporacom

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@contemporacom.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

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.