

Oficinas S1 2020

	PBI* Var (%)	Tasa de desempleo (%)	Indice de inflación (%)
Argentina	-5,4	10,4	43,4**
Brasil	-1,5	12,9	2,1
Chile	0,4	8,2	2,8
Colombia	-1,1	21,4**	2,9**
Perú**	-32,7	13,1	1,4

* Q1 2020

** Mayo 2020

Fuentes: LCA e Institutos Nacionales de Estadísticas de cada país

PANORAMA ECONOMICO

La pandemia por el COVID-19 ha cambiado significativamente la economía global. Esta coyuntura ha modificado el dinamismo de todos los países de la región y cada gobierno ha tomado diferentes medidas para contrarrestar los impactos socioeconómicos causados por esta emergencia. Acceda a la información más reciente sobre COVID por país [aquí](#).

Aunque en los últimos años Perú ha tenido una de las economías más fuertes en la región, el impacto en el PBI (-32,7%), refleja otros problemas sociales que todavía necesitan mejoras. La suspensión de las actividades económicas y el incremento del desempleo (13,1%) generó una caída significativa en el ingreso de las familias y en los flujos de caja de las empresas, lo cual limitó la capacidad para cumplir con las obligaciones financieras. Con el plan de cuatro fases de reanudación de las actividades económicas por parte del gobierno, se espera la progresiva recuperación y atenuación de los impactos negativos hacia el final del 2020.

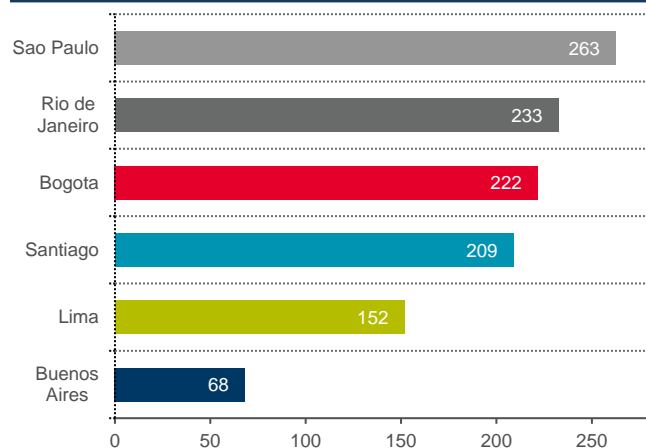
La economía en Colombia creció 1,1% en el primer trimestre del 2020. Para el segundo trimestre, el PBI proyectado tiende a una baja de alrededor del 15,5%. El nivel de empleo ha ido mejorando desde diciembre del 2019, sin embargo, en mayo cerró en 21,4% debido a la emergencia sanitaria. La inflación se mantiene controlada registrando 2,9% en los últimos doce meses. Debido a que la economía colombiana estaba en un buen momento cuando fue impactada por la pandemia; se espera que en la segunda mitad del año los efectos negativos sean revertidos hasta cierto punto.

En Chile, la actividad económica incrementó un 0,36%. Respecto a la inflación, alcanzó 2,8%. En el sector minero, el indicador del metal cayó un 0,8% como resultado de la baja de 1,4% en el procesamiento y menor ley del mineral de cobre. Por último, la inversión se contrajo un 16% debido a la incertidumbre y la falta de liquidez; se espera una reactivación para los años 2021 - 2022.

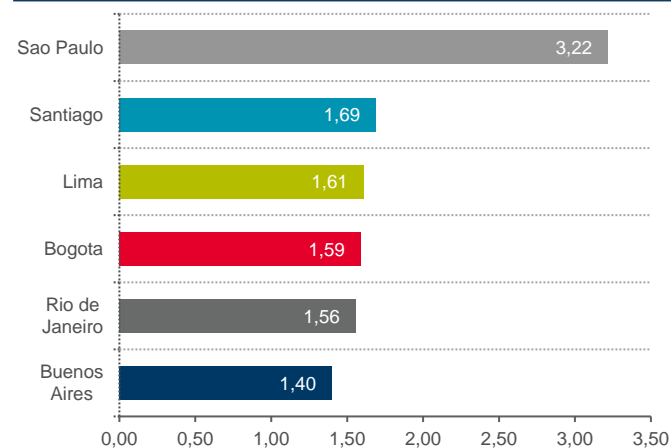
En el caso de Argentina, el primer trimestre del 2020, el PBI nacional se contrajo 5,4%. La tasa de desempleo interanual fue de 10,4%, es decir, un 0,3% superior en comparación con el mismo período el año anterior. Estos indicadores aún no han reflejado los impactos de la pandemia, pero se espera un efecto desfavorable sobre los sectores más vulnerables. La inflación interanual de mayo fue de 43,4%, una cifra que disminuyó 13,9% comparado con el año anterior.

Los indicadores de la economía brasileña decrecieron debido a la pandemia. El PBI nacional se contrajo 1,5% en el primer trimestre del año (QoQ), mientras que la tasa de desempleo registró un incremento de 12,9% en mayo. En cambio, la tasa de inflación se mantuvo estable (2,1%) pero por debajo del objetivo del Banco Central Brasileño, lo que indica una baja en el consumo. Además, el índice de confianza del consumidor registró el peor desarrollo histórico en abril (59,3 puntos) pero se recuperó un 20% en junio.

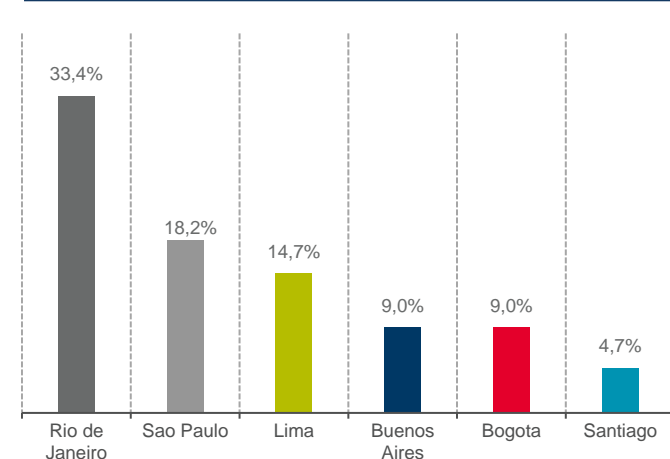
Ratio de inventario (m²)/1.000 habitantes – S1 2020



Inventario clase A (Mill. m²) – S1 2020



Vacancia (%) – S1 20120





DIMENSION DEL MERCADO

El ratio que se obtiene al comparar los metros cuadrados de oficinas por cada 1.000 habitantes nos permite medir la dimensión del mercado de oficinas Clase A en cada una de las ciudades. Desde el inicio del año, São Paulo continúa liderando el ranking con 263, seguido por Río de Janeiro (233) y Bogotá (222).

En Brasil, el mercado de oficinas de São Paulo continúa aumentando la actividad constructiva con una variación positiva de 1,8% (comparado con Dic/19). Además, para fines de año se espera una variación positiva de 4,2% (Jun/20 - Dic/20). Por otro lado, a pesar del buen desempeño en el mercado de oficinas de Río de Janeiro, la ciudad no recibirá nuevo inventario en el 2020 y no se esperan nuevas entregas en los siguientes años.

Bogotá, por su parte, se ha posicionado como la tercera ciudad con el ratio más alto, justo por debajo de Brasil; esto es consecuencia de la cantidad de nuevos edificios que han entrado en operación al mercado en los últimos doce meses. Esta ciudad, junto con Lima, es uno de los mercados de oficinas emergentes más importantes de Sudamérica. El mercado de Santiago, que tiene mayor inventario que Lima, Río de Janeiro, Bogotá y Buenos Aires, ofrece buenas condiciones para las inversiones a largo plazo debido a la estabilidad del país.

En el lado opuesto, Buenos Aires todavía está sub ofertada pero se ha observado que, cuando se inauguran nuevos edificios, los resultados son positivos y son arrendados durante el proceso de construcción.

VISION DEL MERCADO

La incertidumbre en el mercado de Santiago y la baja actividad del mercado en general han afectado el flujo de efectivo de las empresas, dejando en pausa la toma de decisiones en las inversiones. Esto, a su vez, se traduce en la baja de metros cuadrados absorbidos durante este período. Se observó también una tendencia que podría ser más significativa en el futuro como el subarriendo de oficinas, que provee una solución para incrementar la liquidez del negocio y optimizar el espacio inutilizado debido a la modalidad de trabajo en casa que ha impactado a varias empresas.

Además, en Buenos Aires, la primera mitad del 2020 estuvo afectada, casi en su totalidad, por la restricción a la circulación y el cierre temporal de la mayoría de las oficinas. Aún es prematuro para ver la reacción del mercado frente a la crisis. La vacancia cerró en 9,0% con un incremento del 15,3% en comparación con el primer trimestre.

El índice de vacancia de Lima para las oficinas de Clase A no tuvo cambios significativos y cerró en 14,7%. Además, la superficie disponible decreció 1% comparado con el primer trimestre del año.

Bogotá tuvo un pequeño descenso en el precio de renta pedido comparado con el trimestre anterior, así como también, un moderado aumento en la superficie disponible y la vacancia. En esta ciudad, un edificio en el submercado de Chicó inició sus operaciones.

En Brasil, el mercado CBD de São Paulo se mantuvo estable, incluso en estos tiempos de incertidumbre. En el primer semestre del año, la ciudad recibió 55.500 m² de inventario nuevo (70% superior al volumen entregado en 2019). Pero incluso con las nuevas entregas, la vacancia descendió 2,3 p.p. (YoY), llegando a 18,18% en junio del 2020, por debajo de la cifra del 2019, un indicio importante de que el mercado continúa con su buen desempeño. Por el lado del mercado CBD de Río de Janeiro, este muestra signos de recuperación con la primera baja de vacancia desde el segundo trimestre del 2016, alcanzando 33,39% en junio 2020 (-6,67p.p. YoY). Además, alrededor de 80.000 m² han sido pre arrendados y serán ocupados en el mediano y largo plazo, lo que reducirá aún más la superficie disponible en la ciudad.

Oficinas S1 2020

OFERTA Y DEMANDA

Durante la primera mitad del año, Lima mostró una absorción neta de 16.919 m² pero, incluso siendo una cifra positiva, el resultado fue un 73% menor comparado con el S1 2019. Las medidas de seguridad y salubridad tomadas por el gobierno debido al escenario actual forzaron a las empresas a pausar sus decisiones en lo que respecta a la ocupación de oficinas y comenzarán un proceso de adaptación acorde a las circunstancias.

Para Santiago, el primer semestre tuvo una absorción neta de 1.034 m², sin embargo, en el segundo trimestre hubo mayores metros cuadrados liberados que ocupados (-4.170 m²). El 83% de esta superficie corresponde al mercado de Las Condes. La superficie total ocupada fue de 2.779 m², de los cuales 1.236 m² corresponden a una compañía farmacéutica que se ubicó en el edificio Costanera Center.

En Bogotá, este periodo cerró con una vacancia que decreció de 9,3% en S2 2019 a 9% en S1 2020. La absorción neta anual fue positiva (22.722 m²) a pesar de que en el segundo trimestre fue negativa. La vacancia se encuentra controlada a pesar de las circunstancias y del incremento del inventario en 20.230 m². En la primera mitad del año, Buenos Aires tuvo una absorción neta que alcanzó los 24.678 m². La demanda se mantuvo en pausa y a la espera de las futuras medidas políticas y económicas.

Incluso con el desaceleramiento de la actividad económica en Brasil debido a la pandemia, São Paulo y Río de Janeiro presentaron resultados positivos en la absorción neta. São Paulo registró, en el primer semestre, una absorción positiva de 58.600 m² (76,2% superior que en el mismo periodo el año anterior), mientras que Río de Janeiro registró una absorción neta positiva de 7.300 m² (26,9% superior comparando con S1 2019).

PRECIO

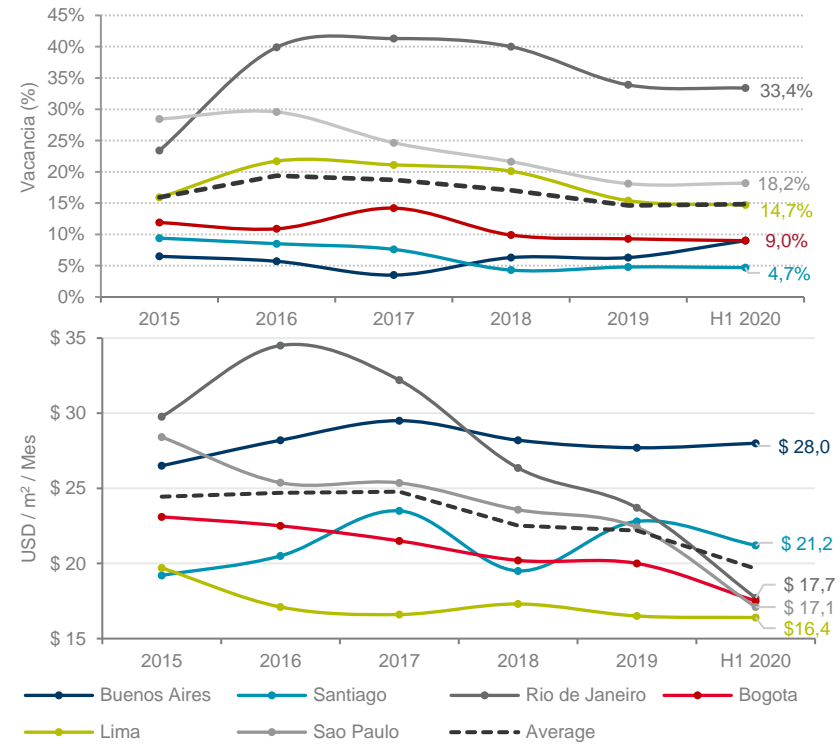
Para el segundo trimestre del año, el precio promedio de renta en las oficinas Clase A de Buenos Aires fue de 28,0 USD/m², una cifra que se ha mantenido desde el comienzo del año y sobre la cual la situación mundial de la pandemia no ha tenido aún ningún impacto. El CBD tuvo un promedio un 8,3% superior que el NON-CBD. Para Santiago, los valores se mantuvieron en 21,2 USD/m² como resultado de la gran superficie disponible en uno de los edificios más importantes que concentra alrededor del 41% de la disponibilidad en las oficinas Clase A.

En Lima, antes del inicio de la pandemia, se esperaba que el precio de renta pedido tuviese una tendencia al alza progresiva como consecuencia de la dinámica natural del mercado y la disminución de la tasa de vacancia; sin embargo, la coyuntura actual ha dado como resultado que el precio promedio de renta pedido se mantuviera estable respecto al trimestre anterior con \$16,4 por m².

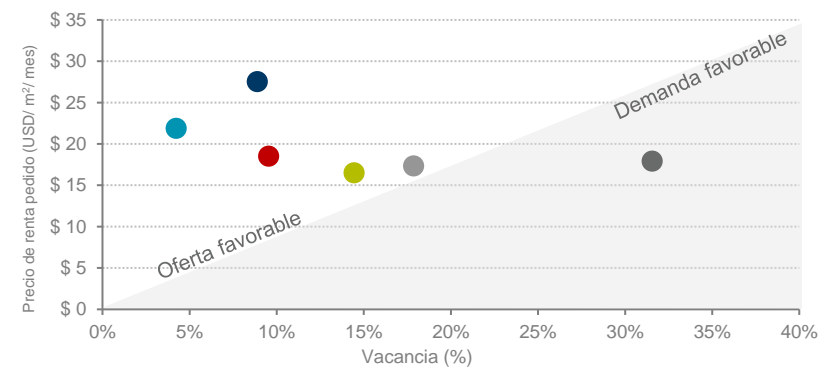
Por el otro lado, en Bogotá el precio de renta en moneda local se incrementó en un 3% comparada con el trimestre anterior y un 1% YoY. Esto fue esperado debido al descenso en la demanda de oficinas durante la cuarentena. Algunos dueños mejoraron las condiciones de precio de sus propiedades o negociaron un precio especial durante estos meses. Respecto al precio en dólares, el peso colombiano ha sufrido una devaluación en el primer semestre, lo que explica la baja en el precio pedido en dólares.

Debido a la entrega de nuevo inventario en las regiones premium de Brasil, el escenario está mejorando para los dueños. São Paulo ha ido mostrando constantes incrementos en el precio pedido registrando en Jun/20 una suba de +3,5% (YoY) en moneda local. Sin embargo, la moneda brasileña se ha depreciado a lo largo del año teniendo un impacto negativo con el precio de renta en dólares alcanzando (-31% comparado con diciembre de 2019). Por otra parte, Río de Janeiro registró una variación negativa de -3.5% (YoY) en el precio pedido en moneda local, ligado al impacto de la tasa de cambio que cerró la primera parte del año en 17,7 USD/m² (-34% comparado con S2 2019).

Evolución de vacancia (%) y de precio de renta pedido (USD/m²/mes) (*)



Precio de renta pedido (USD/m²/mes) vs Vacancia (%) (*) – S1 2020



(*) La tasa de cambio corresponde al ultimo día de junio.

PASADO, PRESENTE Y FUTURO

Actualmente, en Lima, 76.547 m² están en construcción con fechas de entrega hasta fines del 2021 y 68.000 m² en proyecto, ubicados, en su mayoría, en San Isidro Empresarial, Miraflores y Santiago de Surco. En este sentido, es importante mantener un perfil conservador respecto a estas cifras ya que, las actividades del sector construcción están siendo retomadas de manera progresiva a pesar de que fue uno de los sectores incluidos en la primera fase de reactivación de la economía .

En Bogotá, existen 215.000 m² en construcción en la ciudad representado por nueve edificios; 36% de esta superficie está en Calle 100 y 30% en el submercado Centro. En lo que va del año, solo dos edificios Clase A han sido entregados (+20.000 m²). En el segundo semestre del año, se espera el ingreso de Torre Atrio, Sequoya, dos torres Connecta y AB Hub que agregarán 115.000 m² al mercado. Por otro lado, hay 543.212 m² de proyectos, el 42% de esta superficie se ubica en Salitre y el 16% en el submercado Noroccidente.

Para la ciudad de Santiago, en este año se esperan 74.171 m² de nueva superficie que corresponden al remanente del Costanera Center (44.064 m²), los edificios Nueva Córdova (21.264 m²) y Vespucio 345 (8.843 m²), esto indicaría un incremento de los submercados de Providencia (+41,8%), Nueva Las Condes (+5,6%) y El Golf (1,2%). Esto está sujeto a posibles demoras como resultado del poco progreso, primero por la crisis social que impactó directamente en los trabajadores y luego por la pandemia y la cuarentena establecida por las autoridades sanitarias.

En Buenos Aires, la superficie actual en construcción incrementaría un 15,9% el inventario de oficinas Clase A. Los 100.000 m² esperados para este año podrían sufrir demoras debido a la inactividad en la industria que, al final de este periodo, continúa sin autorización por parte del gobierno. Por otra parte, la superficie en proyecto se mantiene estable en 645.695 m², la reactivación de estos edificios implicaría grandes crecimientos en los submercados de Nodo Panamericana-Gral. Paz (+138,3%), Libertador GBA (+78,2%) y Catalinas-Plaza Roma (+68,9%).

El mercado CBD Clase A de São Paulo recibió 55.5000 m² en la primera mitad del año. El edificio Riverview, ubicado en la región de Chucrí Zaidan que estaba en renovación, fue responsable de 43.700 m² de ese total. Además, 92.5000 m² de edificios Clase A se espera que se entreguen a fines de este año; destacándose Birmann 32, con 50.700 m² y el precio pedido más alto de la región de Faria Lima. Mientras tanto, Río de Janeiro no recibió nuevo inventario hasta ahora y los nuevos proyectos han sido postergados o cancelados debido a la crisis económica de la ciudad y el exceso de superficie disponible. Es por eso, que no se espera nuevos ingresos dentro de los próximos tres años.

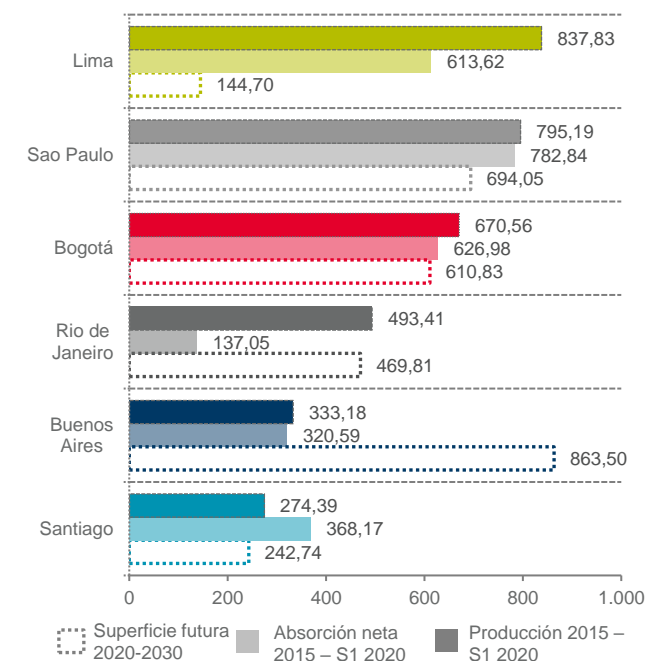
Indicadores del mercado S1 2020

SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A (M ²)	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VANCANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO(*) (USD/M ² /MES)	ABSORCION NETA (M ²)	EN CONSTRUCCION Y EN PROYECTO (M ²) 2019 - 2030
Sao Paulo (**)	3.217.593	584.824	18,2%	17,1	58.534	694.052
Santiago	1.698.088	79.280	4,7%	21,2	1.034	242.743
Río de Janeiro (**)	1.556.934	519.786	33,4%	17,7	7.266	469.808
Lima	1.613.004	237.227	14,7%	16,4	16.919	144.777
Bogota	1.591.969	143.347	9,0%	17,5	22.722	610.829
Buenos Aires	1.405.211	127.059	9,0%	28,0	24.678	863.500
TOTAL CLASE A	11.082.799	1.612.243	14,5%	19,7	131.153	2.162.209

(*) La tasa de cambio corresponde al último día de junio 2020.

(**) La información solo incluye el mercado CBD.

Evolución de la absorción neta vs. Producción: 2015 – S1 2020 / Nuevo inventario: 2020-2030 (,000 m²)



PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o siga a @CushWake en Twitter.

©2020 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.

Cushman & Wakefield Cushmanwakefield.com
 Cushmanwakefield.com.br Cushmanwakecolombia.com
 Cushmanwakeargentina.com Cushmanwakeperu.com