

PANORAMA ECONÓMICO

La pandemia por el COVID-19 ha cambiado significativamente la economía global. Se ha instalado en cada país desde marzo 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](#).

La economía peruana no fue inmune a la pandemia, a pesar de tener una variación del PIB de hasta -39% durante los primeros meses, se ha recuperado progresivamente debido a la implementación de fases de reactivación económica. En cuanto a la tasa de desempleo, el reinicio de la mayoría de las actividades laborales y la flexibilidad en las restricciones de inmovilización se tradujo en un incremento de la población empleada, que resultó en 13,0% al cierre de diciembre. Se espera que este indicador vuelva a niveles pre pandémicos en los próximos meses y cierre en 2021 en torno al 8,5%. La tasa de inflación se mantuvo dentro del rango con una variación interanual del 1,9%.

En cuanto a Colombia, durante el segundo semestre y como consecuencia de las restricciones provocadas por la pandemia, el PIB disminuyó un 8,7% durante el tercer trimestre. El nivel de desempleo tuvo una leve mejoría en comparación al mes octubre, alcanzando el 13,4% en diciembre según el DANE. Respecto a la inflación, se encuentra controlada por el Banco Central y cerró el año en su nivel más bajo, 1,6%. Al mismo tiempo, la tasa de interés de referencia se ha sido reducida a niveles históricos y el peso apreció su valor al cierre del año alcanzando los 3.400 pesos por 1 USD, impulsado por las proyecciones de reactivación económica, el contexto político en Estados Unidos y el plan de vacunación. En Chile, según los indicadores nacionales, el índice de producción minera ha registrado un incremento de 1,9% anual. Se espera que la actividad económica para 2021 crezca entre 5,5 y 6,5% y, para 2022, se espera que vuelva a los niveles registrados en septiembre de 2019 (dependiendo del avance del proceso de vacunación durante el 2021).

Para Argentina, en el tercer trimestre de 2020, el PIB nacional se contrajo un 10,2% respecto al mismo período del año anterior y la tasa de desempleo se incrementó en un 11,7% respecto al mismo período. El mercado laboral fue uno de los más afectados por las restricciones a la actividad y la movilidad. La tasa de inflación en diciembre fue 36,1% (acumulado en 12 meses), un valor controlado en comparación con los niveles de 2019. La desaceleración se debió principalmente a la caída de la actividad económica, la falta de negociación salarial y control de precios en los servicios.

Después de sufrir una fuerte contracción en el primer semestre de 2020, la economía brasileña presentó signos de recuperación en el segundo semestre del año, con un crecimiento del PIB del 7,71% (t/t) en el tercer trimestre y una expectativa de crecimiento del 2,33% en el cuarto trimestre. Además, el Índice de Confianza del Consumidor cerró el año 35,9% por encima del nivel más bajo de abril. Por otro lado, el gobierno brasileño trabajó con una política expansiva para suavizar los impactos de la pandemia dando como resultado, un aumento del gasto público, como las ayudas de emergencia, con el fin de estabilizar la economía en el corto plazo. Sin embargo, esta política expansiva tendrá un alto costo a largo plazo, especialmente en un país que ya tenía una alta deuda tributaria.

	PIB Var (%)	Tasa de desempleo (%)	Índice de inflación (%)
Argentina	-10,2	11,7	36,1
Brasil	7,7*	14,3**	4,5
Chile	2,4	10,3	3,1
Colombia	-8,7*	13,4***	1,6
Perú	-9,4*	13,0	1,9

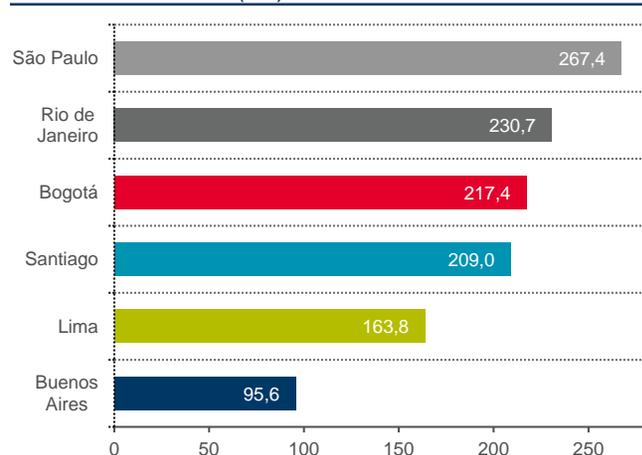
* Q3 2020

** Octubre 2020

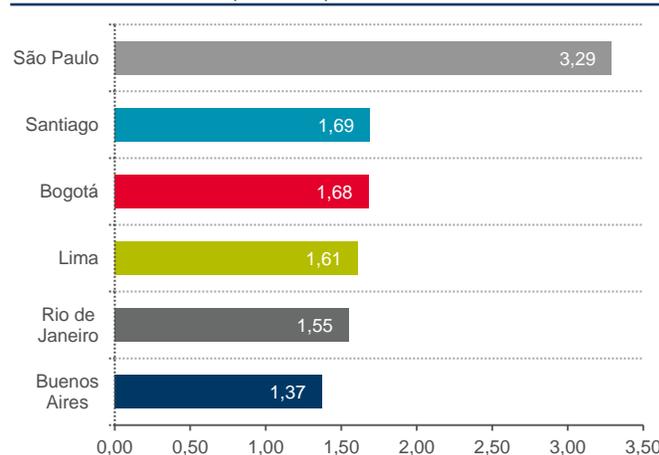
*** Dic. 2020

Fuentes: LCA e Institutos Nacionales de Estadísticas de cada país

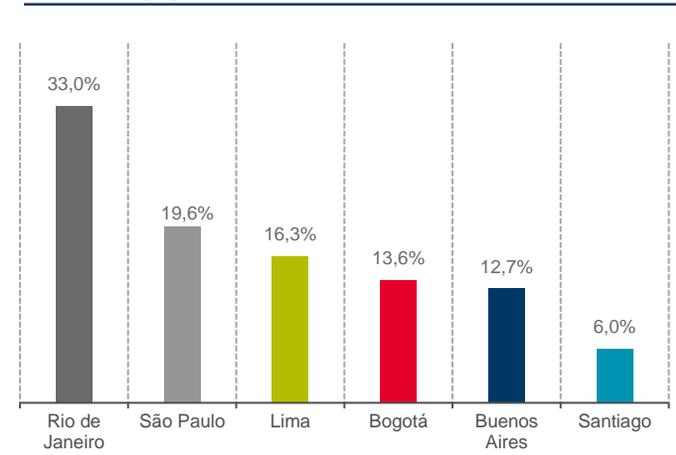
Ratio de inventario (m²)/1.000 habitantes – S2 2020



Inventario clase A (Mill. m²) – S2 2020



Vacancia (%) – S2 20120





DIMENSIÓN DEL MERCADO

El ratio de 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. A fines del año São Paulo continúa liderando el ranking con 287,4, seguido por Río de Janeiro (230,7) y Bogotá (217,4).

Aunque la crisis económica resurgió en Brasil, la actividad en el sector de la construcción no se ha visto afectada por el entorno pandémico. El mercado prime de oficinas de São Paulo superó las entregas de 2019 y entregó más de 130 mil m². Además, para el 2021, se espera la entrega de más de 200 mil m² solo para clase A y A+. A su vez, el mercado de Río de Janeiro no registró nuevas entregas en 2020 y no tiene una cartera para 2021, principalmente debido a la incertidumbre sobre su entorno empresarial. Por otro lado, Bogotá se ha posicionado como la tercera ciudad con mayor ratio, justo por debajo de Brasil, debido a la cantidad de nuevos edificios que ingresaron al mercado de oficinas en los últimos doce meses. Esta ciudad, junto con Lima, son dos de los mercados de oficinas emergentes más importantes de Sudamérica. El mercado de Santiago, que tiene un 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 nuevos edificios son inaugurados, los resultados son positivos y son arrendados durante el proceso de construcción.

VISION DEL MERCADO

El mercado de Santiago cierra el año con menor dinamismo, principalmente por dos factores clave: menor demanda de alquileres y reducción de espacio de empresas que han comenzado a hacer teletrabajo. La tasa de vacancia ha llegado a 6,03%, mostrando un incremento de 29% respecto al semestre anterior, además la mayor superficie disponible se concentra en el submercado de Providencia (32.965 m²).

Por el otro lado, en Bogotá, la mayoría de las actividades económicas del país se reactivaron y varias empresas reabrieron sus oficinas siguiendo los protocolos de bioseguridad. La mayoría continúa con un esquema de trabajo flexible. Durante el segundo semestre ingresaron al mercado algunos edificios que estaban en construcción. Este evento tuvo un efecto significativo en la tasa de vacancia, ya que ingresaron relativamente ocupados, elevando este indicador hasta 13,6%.

Para Buenos Aires, este fue un año que también terminó con una demanda más activa en un mercado que se vio afectado mayoritariamente por las restricciones de la pandemia durante gran parte del año. La tasa de vacancia cerró en 12,7%. La creciente vacancia contribuyó a una extensión en el margen de negociación y flexibilidad en el precio de cierre, esto sumado a la entrega de espacios en mejores condiciones que no implican inversiones considerables para ocuparlos, fueron los puntos clave para las transacciones del año.

De acuerdo con el comportamiento que ha mostrado el mercado en los últimos meses, la tasa de vacancia de Lima cerró el año en 16,3% con un incremento interanual del 5,3% y un incremento del 3,8% respecto al tercer trimestre. A principios de año, la expectativa era que este indicador tuviera una tendencia a la baja; sin embargo, las circunstancias actuales han modificado este escenario y, a lo largo del segundo semestre del año, este indicador se ha ido incrementando lentamente, principalmente por el aumento del espacio disponible y la pausa de las empresas para ocupar nuevos espacios.

En términos de nuevas construcciones entregadas en Brasil, el mercado CBD clase A de São Paulo se mostró confiado entregando 134.149 m² en 2020, cifra cuatro veces mayor que la del año pasado. De este total, el 60% se entregó en medio de la situación pandémica durante el segundo semestre de 2020. Sin embargo, debido a una disminución en la ocupación, la tasa de vacancia aumentó 1 p.p. (YoY) y alcanzó el 19,6%. En el mercado de Río de Janeiro, las ocupaciones registradas en la región Centro y Oporto en el último trimestre, ayudaron a la ciudad a cerrar el año con una tasa de vacancia del 33,0%, lo que representa una disminución de 0.85 p.p. (YoY).

Oficinas S2 2020

OFERTA Y DEMANDA

En Bogotá, el inventario de la ciudad creció 7% (YoY), alcanzando 1,68 millones de m². Por otro lado, en el 4T se registró una absorción neta positiva de 21.123 m², impulsada por una importante superficie ocupada en los nuevos edificios que ingresaron al mercado. La absorción neta del segundo semestre en Buenos Aires fue de -18.721 m² pero el año finalizó con un comportamiento positivo alcanzando un total de 9.024 m². En gran parte debido a la entrada de los edificios 200 Della Paolera y Centro Empresarial Libertador, por lo que la demanda concentrada en el NON-CBD representa el 62,9% del total.

Durante el último trimestre, la absorción neta de Lima cerró en -8.600 m², un total de -25.312 m² para el segundo semestre del año. Estas cifras negativas muestran un mayor espacio desocupado en comparación con la ocupación, debido al proceso de adaptación que están atravesando las empresas sobre el uso de espacios de oficinas efectivos. Además, debemos considerar que las ocupaciones fueron 32,2% inferiores a las registradas en el mismo período de 2019. La absorción neta de Santiago alcanzó un total de -23.119 m² en el segundo semestre del año, siendo el submercado "El Golf" con la salida más grande de 13.135 m². La absorción neta anual acumulada fue de -22.085 m², siendo el valor más bajo registrado en los últimos 10 años, lo que demuestra que la pandemia ha frenado la expansión operativa de varias empresas y ha afectado la renegociación de contratos ya que muchos arrendatarios han elegido moverse a otros submercados.

A pesar de la incertidumbre económica en Brasil, las oficinas clase A del CBD de São Paulo han sido resistentes en sus ocupaciones. La absorción neta se mantuvo positiva en los dos últimos trimestres del año, totalizando 18 mil m² en conjunto y 76 mil m² en 2020. Las nuevas entregas con espacios prearrendados contribuyen en gran parte a este comportamiento. En Río de Janeiro, el segundo semestre se mantuvo con una absorción positiva (6 mil m²) y cerró el año con 13 mil m² en total. Sin embargo, debido al aplazamiento de ocupaciones importantes este resultado representa una caída del 87% (YoY).

PRECIO

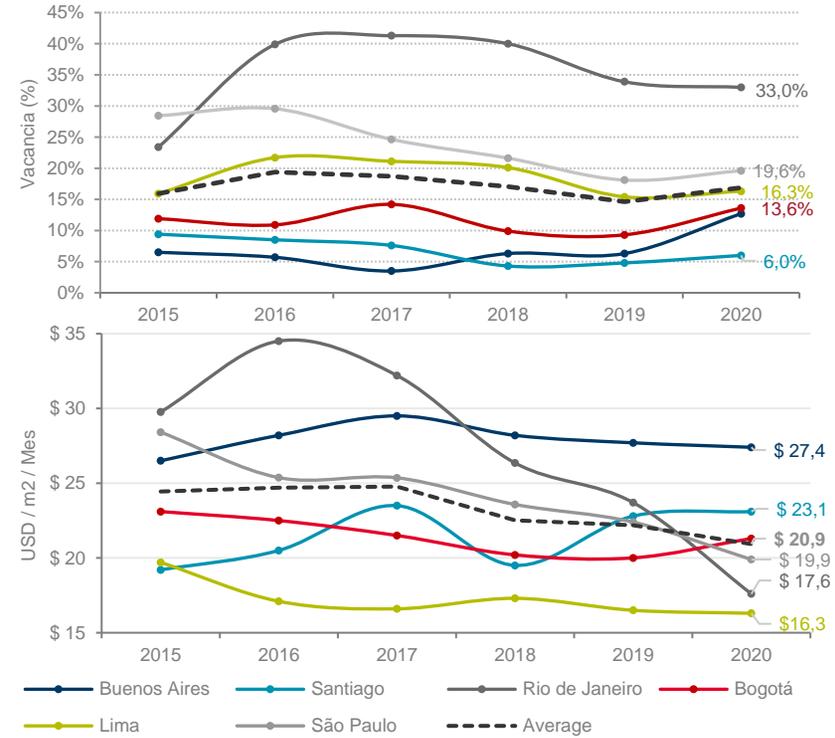
En Santiago, el precio de renta pedido aumentó un 9,3% con respecto al primer semestre del año, alcanzando los 23,1 USD/m², debido al fortalecimiento de la moneda nacional en este último período y a las variaciones del índice de precios al consumidor que han afectado la subida del precio de la UF (Unidad de Fomento).

Por otro lado, a pesar del escenario actual, el precio de renta promedio solicitado en Lima resultó en 16,3 USD/m² y no ha mostrado cambios significativos con respecto al semestre anterior. Este comportamiento se sustenta en las estrategias de los propietarios para gestionar las negociaciones con los inquilinos, con el fin de ofrecer mejores condiciones contractuales que puedan ser beneficiosas para ambas partes y no perjudiquen el valor de la propiedad en el largo plazo, considerando que los acuerdos son por períodos prolongados de tiempo.

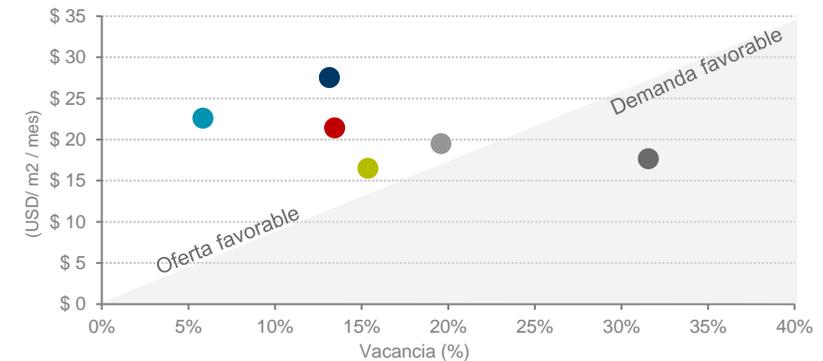
Asimismo, para Buenos Aires, el precio promedio de renta pedido de oficinas clase A fue de 27,4 USD/m², cifra que no reflejó cambios en comparación con fines de 2019. El aumento de la desocupación a lo largo del año se produjo en edificios premium que mantuvieron el precio promedio en la mayoría de los submercados. En cuanto a Bogotá, dada la entrada de una superficie considerable en el inventario a una renta de venta elevada y los precios de los espacios recientemente desocupados, el precio promedio de renta pedido de los espacios disponibles se elevó a 21,3 USD/m², aumentando en un 22% versus el primer semestre. Los submercados que más contribuyeron a este aumento del precio de renta en comparación con el tercer trimestre fueron Centro, Calle 100 y Nogal -Andino.

La perspectiva positiva está mejorando para los propietarios y arrendadores en el mercado de oficinas de São Paulo. El precio promedio de renta pedido ha ido aumentando durante cuatro meses consecutivos y cerró el año en 19,9 USD/m², una variación del 16% en moneda local y -8% en USD (YoY). Este ha sido el valor más alto desde el 2016, sostenido principalmente por nuevas entregas con precios de renta pedidos más altos. Por otro lado, el precio de renta pedido en Río de Janeiro es favorable para los inquilinos en un entorno de alta desocupación y cero entregas en la ciudad. El mercado de Río de Janeiro cerró 2020 en 17,6 USD/m², con una caída del 4% en moneda local y del 23% en USD (YoY).

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



Precio de renta pedido (USD/m²/mes) vs Vacancia (%) (*) – S2 2020



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

PASADO, PRESENTE Y FUTURO

La superficie actual en construcción de Buenos Aires incrementaría el inventario de oficinas clase A en un 14%. Se espera que para el 2021 se entregue más del 70% del total de esa superficie, aunque podría haber retrasos por los protocolos COVID-19 que se han tenido que implementar en la industria de la construcción. La superficie en proyecto es de 622.095 m². Las expectativas están puestas en los submercados donde habría un mayor crecimiento: Zona Dot (+ 96,8%), Catalinas-Plaza Roma (+ 74,7%) y Corredor Panamericana (+ 47,7%).

En Santiago, la pandemia también ha retrasado todos los proyectos que se esperaban para el año. Por ello, a los nuevos proyectos que se entregarán en 2021 se sumarán a los 74.171 m² que estaban previstos para 2020, sumando un total de 116.189 m².

En Bogotá, existen 145.945 m² en construcción, 52% de esta superficie está ubicada en el submercado Calle 100, principalmente en el proyecto Torres Américas. También hay áreas en construcción en Salitre (26%), Nogal Andino (8%) y Chicó (13%). Se espera que estos proyectos se entreguen entre 2021 y 2022. Existen 655.712 m² de proyectos propuestos aún sin licencia de construcción, y el 32% de esta área se encuentra en el submercado Salitre.

Actualmente, Lima tiene 88.120 m² en construcción y más de 75.000 m² en proyecto, la mayoría de ellos ubicados en San Isidro Empresarial y Miraflores. Cabe destacar que, en este escenario de creciente disponibilidad y lentitud en la toma de decisiones de los ocupantes, los promotores prefieren mantener un perfil conservador e iniciar nuevos proyectos a medida que el mercado comienza a dar señales de recuperación.

Finalmente, la expectativa para 2021 es que el nuevo inventario para clase A de CBD de São Paulo debería aumentar en un 61% (YoY). Estas nuevas cifras superan en un 97,3% el promedio de los últimos 5 años (109.462 m²). Además, para el 2022-2023 se esperan nuevas entregas de más de 212 mil m² para la ciudad. Rio de Janeiro aún no tiene programadas nuevas entregas para los próximos 3 años, lo que ayudará a la última ciudad olímpica a lograr un buen nivel en su tasa de vacancia a lo largo de los años.

Indicadores del mercado S2 2020

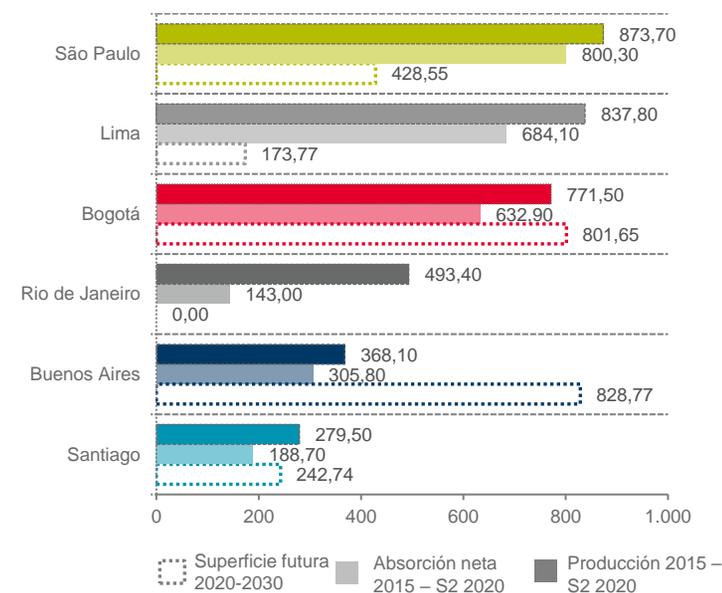
SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A (M ²)	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO(*) (USD/M ² /MES)	ABSORCION NETA YYD (M ²)	EN CONSTRUCCION Y EN PROYECTO (M ²) 2020 - 2030
São Paulo (**)	3.296.263	646.061	19,6%	19,9	75.967	428.548
Santiago	1.698.088	102.381	6,0%	23,1	-22.085	242.743
Rio de Janeiro (**)	1.556.934	513.856	33,0%	17,6	13.196	-
Lima	1.613.004	262.546	16,3%	16,3	-8.393	173.777
Bogotá	1.682.873	228.356	13,6%	21,3	28.617	801.657
Buenos Aires (***)	1.370.493	173.518	12,7%	27,4	9.024	828.777
TOTAL CLASE A	11.217.655	1.926.718	17,2%	19,8	96.326	2.475.502

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

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

(***) Buenos Aires ha realizado un ajuste de inventario respecto al semestre anterior,

Evolución de la absorción neta vs. Producción: 2015 – S2 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. ©2021 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.