

## PANORAMA ECONÓMICO

El segundo semestre de 2021 concluyó con una marcada, pero estable, recuperación económica, protagonizada por los esfuerzos públicos y privados para potenciar inversiones y negocios, logrando un alza en el consumo privado. A pesar de esto, se percibe un aumento generalizado en los índices de inflación y una baja en la variación del PIB. La tasa de desempleo bajó en todos los países de la región, debido a la fuerte recuperación económica percibida en la primera mitad del 2021 y a la disminución de restricciones relacionadas a la pandemia.

Por otro lado, el 2022 estará marcado por la dinámica social y política, dados los factores de cambios gubernamentales que sucedieron en la mayoría de los países. Si bien continúa la incertidumbre en torno a la crisis pandémica, se estima que para fines de 2022 se volverá a percibir una situación económica similar a la de fines de 2019.

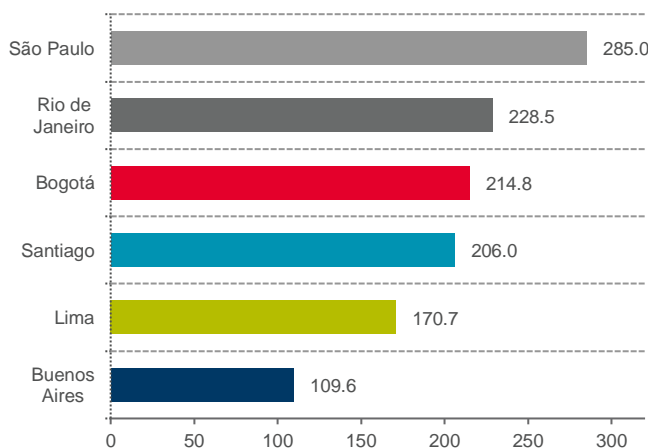
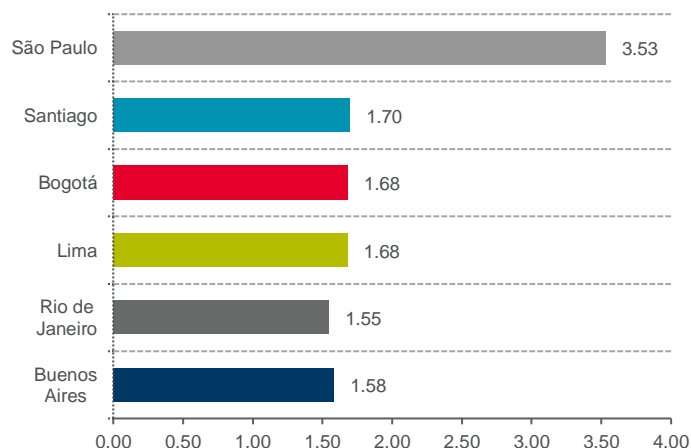
En **Argentina**, el PIB repuntó un 11,9 % respecto al mismo período de 2020. Por otro lado, la inflación cerró el año en 51,2 %, mostrando cierta estabilidad económica. En **Brasil**, el consumo se vio afectado por el alza en el índice de inflación, que repercutió en el PIB, mostrando una variación mínimamente negativa. El desarrollo económico de **Chile**, en la segunda mitad de 2021, muestra claros signos de recuperación, debido al aumento del consumo y a reducción en la tasa de desempleo, sin embargo se proyecta que la inflación se mantenga cerca del 7% por algunos meses. En cuanto a la economía **colombiana**, se registra un crecimiento del PIB del 7,4 % interanual, y la baja de casi 4 puntos en los niveles de desempleo, lo que genera expectativas optimistas para el 2022, siendo con **Perú** una de las regiones que prometen una pronta recuperación, a pesar de que la variación en el PIB disminuyó y la inflación subió casi 4 puntos, dado que los valores fueron más positivos de lo esperado.

Los datos regionales presentan una esperada recuperación de la economía respecto al primer semestre del año, donde se percibió un escenario de volatilidad. El segundo período del año se caracterizó por constante en la recuperación de las economías, luego de haber pasado por el período más desafiante de la crisis pandémica.

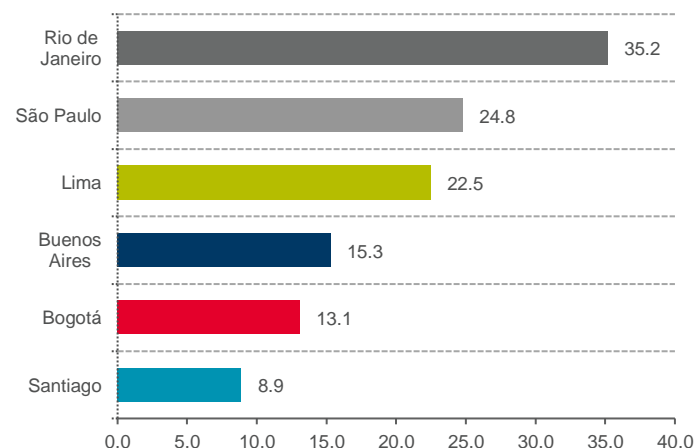
	PIB Var (%)	Tasa de desempleo (%)	Índice de inflación (%)
<b>Argentina</b>	11,9	8,2	51,2 <sup>1</sup>
<b>Brasil</b>	-0,1 <sup>2</sup>	12,6 <sup>1</sup>	10,1 <sup>4</sup>
<b>Chile</b>	1,9 <sup>2</sup>	8,4 <sup>2</sup>	6,7
<b>Colombia</b>	7,4 <sup>3</sup>	11,6 <sup>1</sup>	5,3 <sup>4</sup>
<b>Perú</b>	12,7 <sup>2</sup>	9,1 <sup>1</sup>	6,4

<sup>1</sup> Octubre 2021<sup>2</sup> Q3 2021<sup>3</sup> Proyección BBVA Research T4-2021<sup>4</sup> Índice de inflación (últimos 12 meses)

Fuentes: LCA e Institutos Nacionales de Estadística por país

Ratio de inventario (m<sup>2</sup>)/1.000 habitantes – S2 2021Inventario clase A (Mill. m<sup>2</sup>) – S2 2021

Vacancia (%) – S2 2021





## DIMENSIÓN DEL MERCADO

El índice de metros cuadrados de oficinas por 1.000 habitantes nos permite hacer una comparación objetiva del tamaño del mercado de oficinas de las ciudades. **São Paulo** sigue liderando el ranking (285,0), seguido de **Rio de Janeiro** (228,5) y **Bogotá** (214,8).

Estos datos muestran, al momento, que el mercado se encuentra en un período de estabilidad, principalmente debido a las continuas incertidumbres sobre el entorno empresarial y el escenario pandémico, la vuelta a las oficinas y las nuevas variantes.

Las economías que ofrecen mayores oportunidades, dada su recuperación económica, son **Bogotá** y **Chile**, esta última con un claro déficit de stock que actúa como oportunidad de inversión en un mercado subofertado.

## VISION DEL MERCADO

A diferencia del primer semestre, el mercado de oficinas exhibe una marcada estabilidad, con mínimos cambios en la vacancia. De todas formas, la tendencia es al alza, principalmente por la incertidumbre respecto al retorno a las oficinas, ya no tanto por las restricciones gubernamentales, sino por la reorganización de las empresas. Se espera incluso mayor estabilidad en el primer semestre de 2022 con posibles bajas en los niveles de desocupación en algunas ciudades de la región.

**Buenos Aires** cerró el segundo semestre de 2021 alcanzando una vacancia del 15,3 %, solamente una diferencia de 1,5 puntos porcentuales respecto al semestre anterior.

**Rio de Janeiro**, ya habiendo adoptado el modelo híbrido de oficinas, continúa con más de 100.000 m<sup>2</sup> a la espera de ser ocupados, igualmente sigue una tendencia estable, cerrando el año con una vacancia de 35,2 %, unos decimales porcentuales menos que el semestre anterior.

Muchas empresas retornaron a las oficinas en **São Paulo**, algunas con modelos mixtos, lo cual resultó en una variación del 15% en la absorción bruta respecto al primer semestre del 2021. Esto se había anticipado, ya que contaba con más de 140.000 m<sup>2</sup> en renta y unos 4.255 m<sup>2</sup> a la espera de ser liberados para la segunda mitad del año.

La vacancia en **Santiago** cerró el año en 9 %, con un incremento de solo 0,9 puntos porcentuales respecto a la primera mitad del 2021. De esta manera, se comienzan a percibir signos de estabilidad luego de los pronunciados aumentos en la desocupación.

Siguiendo la tendencia de las demás regiones, **Bogotá** sufrió un aumento de tan solo 0,2 puntos porcentuales en su vacancia respecto al primer semestre del año, cerrando en 13,1 %.

Por otro lado, desde hace varios trimestres atrás, la vacancia en **Lima** continúa con una tendencia al alza, debido al exceso de oferta acumulada y la pausa en la toma de decisiones de las empresas para la ocupación de espacios. Sin embargo, la reactivación del uso de los espacios de oficinas y la expectativa de una menor superficie en construcción y en desarrollo podría revertir esta tendencia en los próximos semestres.

### OFERTA Y DEMANDA

Durante el último semestre de 2021, se percibió una leve recuperación del mercado de oficinas clase A en la mayoría de los países de la región, esto llevó a que la mayoría de las ciudades presenten escenarios similares a pesar de sus diferencias, tanto económicas como de mercado.

**Buenos Aires** presentó una absorción neta semestral de -17.119 m<sup>2</sup>, mostrando signos de recuperación frente a los -30.950 m<sup>2</sup> del semestre anterior, sumando la baja en el precio pedido, se espera una baja de la vacancia a largo plazo.

El mercado CBD Clase A de **Rio de Janeiro** mostró leves signos de recuperación y estabilidad, cerrando el año con una absorción neta de -4.975,6 m<sup>2</sup>.

Por su parte, **São Paulo** se muestra como la ciudad con mayor recuperación, con una absorción neta acumulada de solo -287,5 m<sup>2</sup>, destacando que, sumado a esto, el valor de renta pedido promedio no disminuyó.

En Santiago, al cierre del segundo semestre del año, la absorción neta manifestó un saldo negativo de 14.029 m<sup>2</sup>, cifra que sigue reflejando un mercado afectado por la crisis, pero con un panorama muy distinto al del semestre anterior, que concluyó en -35.571 m<sup>2</sup> de absorción neta.

El inventario de **Bogotá** se mantuvo estable en la primera mitad del año, con una absorción neta semestral de -3.990 m<sup>2</sup> y un leve crecimiento en la vacancia, que como no supera el 1%, se puede considerar estable.

En **Lima**, la absorción neta aún no mostró signos de recuperación respecto a la primera mitad del año, cerrando en -29.976 m<sup>2</sup>. Por el momento, se continúa viendo un aumento en la vacancia.

### PRECIO

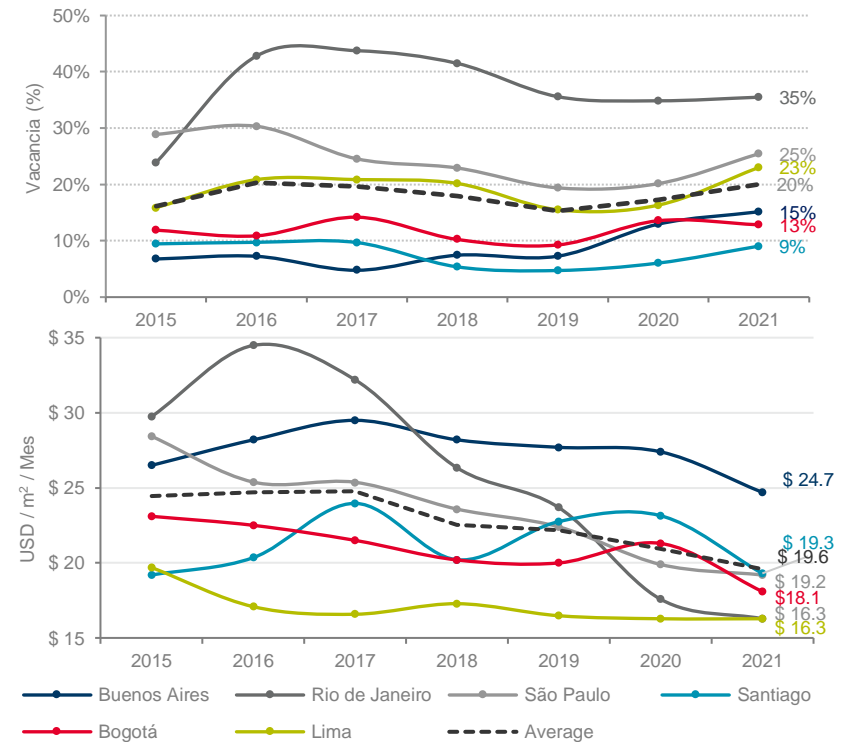
Este semestre se presentó una tendencia inversa respecto al anterior, una vacancia sin pronunciadas variaciones y un precio de renta pedido con tendencia a la baja. La situación se da por la aparición de oportunidades en un escenario estable y, en algunos países, dado por la devaluación de las monedas frente al dólar americano.

El valor de renta promedio de las oficinas clase A en **Buenos Aires, Santiago y Bogotá** cerraron el año con tendencias similares a la baja, en 24,7 USD/m<sup>2</sup>, 19,3 USD/m<sup>2</sup> y 18,1 USD/m<sup>2</sup>, respectivamente.

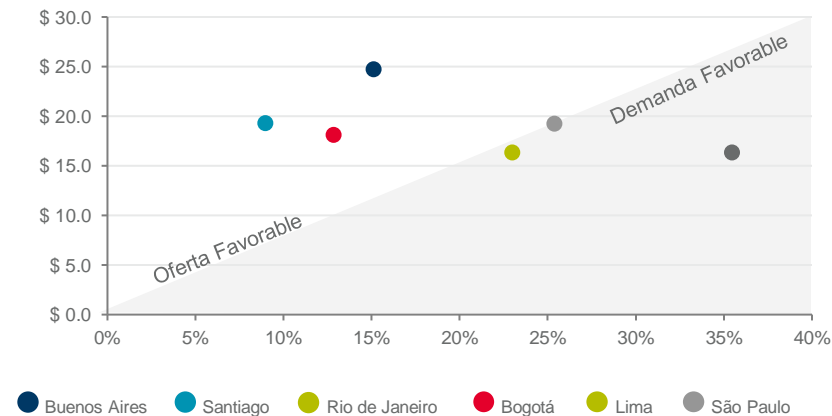
**Rio de Janeiro** continuó experimentando una caída consecutiva en el precio de renta promedio debido a una elevada tasa de vacancia. El mercado CBD de oficinas clase A cerró con una baja interanual del 3,94 %. **Lima** finalizó el año con un precio de renta de 16,3 USD/m<sup>2</sup>, al igual que Rio de Janeiro, y se espera, en ambos casos, que la tendencia continúe hacia la baja.

El precio de renta en **São Paulo** se mantuvo estable en el segundo semestre del año, teniendo en cuenta que se desocuparon edificios de menor categoría y se ocuparon otros premium, con alquileres más altos.

Evolución de vacancia (%) y precio de renta pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes) (\*)



Precio de renta pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes) vs Vacancia (%) (\*) – S2 2021



(\*) La tasa de cambio corresponde al último día de diciembre 2021.

### PASADO, PRESENTE Y FUTURO

Durante el segundo semestre de 2021, el comportamiento del mercado de oficinas clase A mostró una pausa relacionada a nuevos proyectos y decisiones a futuro. Algunos factores como la estabilidad del mercado, las proyecciones de recuperación y las nuevas incertidumbres, generan expectativas focalizadas en los acontecimientos del año entrante.

En **Buenos Aires**, se entregaron solamente 7.500 m<sup>2</sup>, como consecuencia de que varias obras sufrieron modificaciones en sus plazos debido a las restricciones impuestas al sector constructivo a fin de paliar la situación devenida por la pandemia, lo cual da indicios de que a futuro pueda suceder lo mismo con otros proyectos.

**Rio de Janeiro** sigue sumando metros cuadrados de oficinas clase A programados para entrega hasta el 2030, decisión que está alineada con los cambios en la vacancia que está experimentando en este momento.

**São Paulo**, frente a la situación de estabilidad del mercado y dada la no recuperación de sus indicadores, no ha presentado nuevos ingresos de proyectos de acá al 2030, manteniendo los 446.627 m<sup>2</sup> del semestre anterior.

Se tomó la decisión de postergar todos los proyectos planificados en **Santiago** para el año entrante, debido a la alta demanda de materiales, precios elevados y a la incertidumbre que sacude al mercado nacional. Aún se espera el ingreso de 116.189 m<sup>2</sup> de oficinas clase A.

Por otro lado, **Bogotá** cuenta con 159.665 m<sup>2</sup> de oficinas clase A en construcción. Pese a estar programados, no se registraron entregas durante el segundo semestre de 2021. Actualmente, cuenta con 1.279.360 m<sup>2</sup> en proyecto, duplicando los del semestre anterior.

Al cierre del año, **Lima** tiene 45.675 m<sup>2</sup> en construcción, siendo una de las únicas dos ciudades de la región que incorporó a su inventario más de 50 mil m<sup>2</sup> durante el segundo semestre de 2021.

### INDICADORES DE MERCADO S2 2021

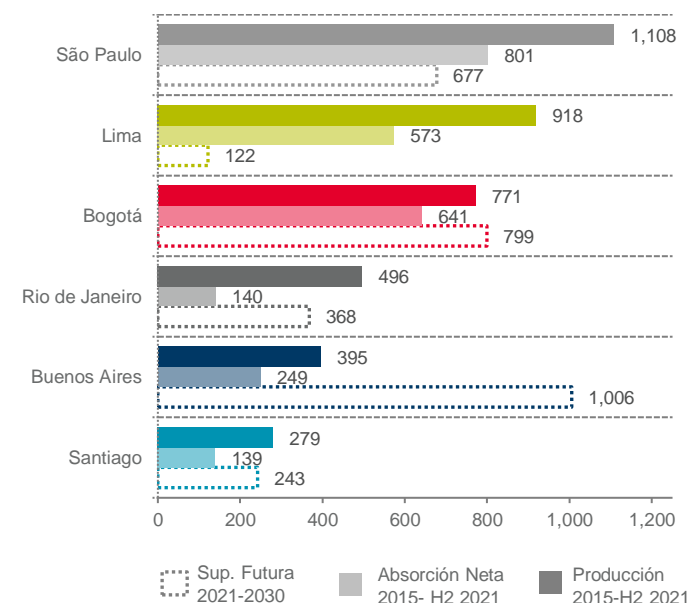
Submercado	Inventario Clase A (M <sup>2</sup> )	Superficie Disponible (M <sup>2</sup> )	Ratio de Vacancia	Precio de Renta Pedido(*) (USD/M <sup>2</sup> /MES)	Absorción Neta YTD (M <sup>2</sup> )	En Construcción y en Proyecto (M <sup>2</sup> ) 2021 - 2030
São Paulo (**)	3.533.153	877.002	24,8%	19,2	-288	636.731
Santiago	1.698.088	152.019	8,95%	19,3	-49.600	242.743
Bogotá	1.682.873	220.373	13,1%	18,1	8.022	799.345
Lima	1.680.894	378.618	22,5%	16,3	-49.784	122.198
Buenos Aires	1.584.376	242.922	15,3%	24,7	-48.069	1.005.740
Rio de Janeiro (**)	1.548.683	544.486	35,2%	16,3	-4.976	367.807
<b>Total Clase A</b>	<b>11.728.067</b>	<b>2.415.420</b>	<b>20,6%</b>	<b>18,9</b>	<b>-144.695</b>	<b>3.174.564</b>

(\*) La tasa de cambio corresponde al último día de diciembre 2021.

USD/COP = 3.980,17 | USD/UF=0,027 | USD/BRL=5,45

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

Evolución de la absorción neta vs. Producción: 2015 – S2 2021  
Nuevo inventario: 2021-2030 (,000 m<sup>2</sup>)



### 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](http://www.cushmanwakefield.com) o sigue a @CushWake en Twitter.

©2022 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](http://Cushman & Wakefield)

[Cushmanwakefield.com.br](http://Cushmanwakefield.com.br)

[Cushwakeargentina.com](http://Cushwakeargentina.com)

[Cushwakechile.com](http://Cushwakechile.com)

[Cushwakecolombia.com](http://Cushwakecolombia.com)

[Cushwakeperu.com](http://Cushwakeperu.com)