

PIB Var (%) Tasa de desempleo (%) Índice de inflación (%)

Argentina	10,3	7,0	60,7
Brasil	1,7	11,1	11,9
Chile	-3,6	7,8	11,5
Colombia	9,6	11,6	9,7
Perú	9,9	7,2	8,8

Fuentes: Últimos datos disponibles
LCA e Institutos Nacionales de Estadística por país

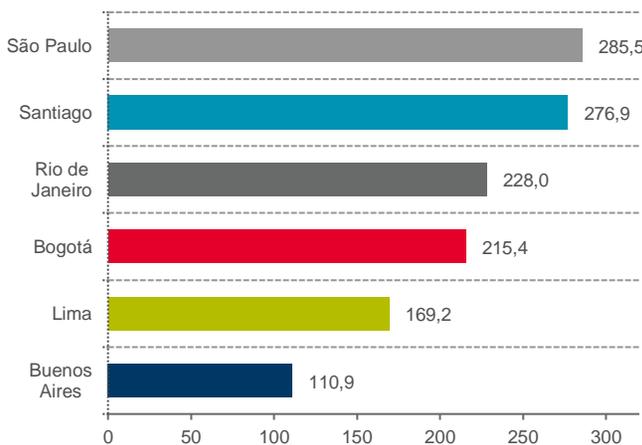
PANORAMA ECONÓMICO

El panorama económico durante el primer semestre del 2022 se ve afectado por la situación global, con una lenta recuperación del periodo pandémico y la continuidad del conflicto entre Rusia y Ucrania, que continua impactando en los índices de inflación y en los pronósticos de recuperación pautados para el 2022 en toda la región. Sin embargo, no es menor tener en cuenta que, demográficamente, la tasa de desempleo bajo en toda la región y el resto de los indicadores desaceleraron su tendencia negativa.

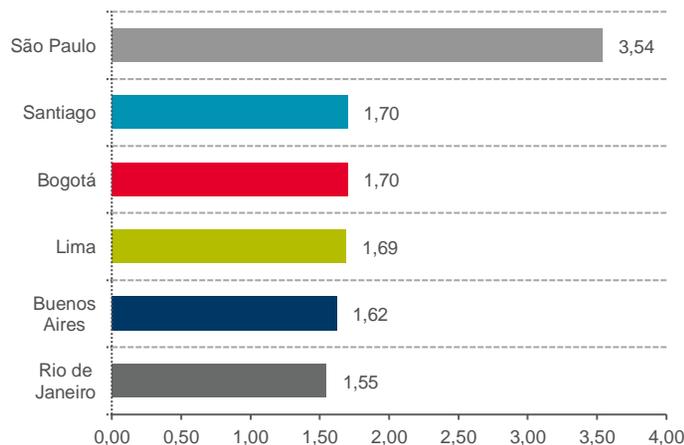
En **Argentina**, desde comienzo del año, 119.000 personas pasaron a ser asalariadas registradas en el sector privado, lo que equivale a una variación del 2 %, y a un promedio de casi 20.000 nuevos empleos privados registrados mensuales. En **Brasil**, algunos indicadores de actividad económica son positivos, se espera que la variación en el PIB continúe en alza, sumado a la reactivación del comercio, se esperan mejoras en el panorama económico del país. En **Chile**, el impacto inflacionario ha generado importantes consecuencias para el sector inmobiliario, elevando el costo de los materiales y la mano de obra de construcción. En este contexto, el Banco Central ha aumentado las tasas de interés, buscando anclar las expectativas respecto al costo intertemporal del uso de recursos financieros. La economía **colombiana** llega al mes de junio con un índice de inflación de 9,67 %. Se espera que este indicador del mercado aumente. Junto con este panorama, la tasa de interés incrementó, llegando a 7,5 %. **Perú** mostró una variación interanual del PBI de 9.9 %, con una proyección de crecimiento de 3.1 % para el último mes del 2022, asumiendo un escenario más estable en el aspecto económico, político y social.

En este año y el siguiente, los procesos electorales presidenciales de **Brasil** y **Argentina**, respectivamente, podrían alterar la economía de ambos países. Si bien el índice de inflación de la región está mostrando un importante incremento interanual; la caída de la tasa de desempleo, sumado a la baja en restricciones generadas por la pandemia pronostican, dependiendo de la situación global, un panorama económico estable para la mayoría de los países.

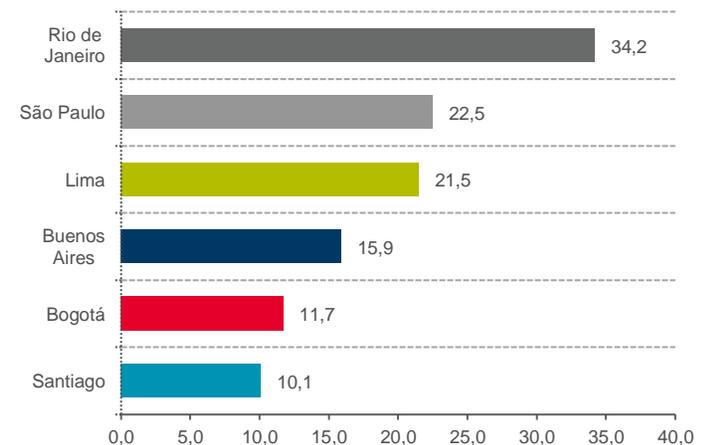
Ratio de inventario (m²)/1.000 habitantes – S1 2022



Inventario clase A (Mill. m²) – S1 2022



Vacancia (%) – S1 2022



SUDAMÉRICA

Oficinas S1 2022



DIMENSIÓN DEL MERCADO

El ratio 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 (285,5), seguido de **Río de Janeiro** (228) y **Bogotá** (215,4).

Este análisis muestra que, aunque existen ligeras variaciones en el tamaño del mercado, toda la región continúa con la misma tendencia, principalmente, debido a las incertidumbres actuales sobre el entorno empresarial y el escenario post pandémico.

VISIÓN DEL MERCADO

El indicador de vacancia en la región se estabiliza paulatinamente, mostrando incrementos moderados, luego de un periodo con un comportamiento al alza muy marcado, en donde se evidencia parte de la recuperación del mercado, mostrando signos moderados de incremento, luego de un período muy marcado al alza, esto muestra esbozos de recuperación del mercado. Para el segundo semestre del año 2022, se espera que el movimiento de mercado continúe, pero no hay indicadores de una reducción significativa en los niveles de vacancia, ya que las empresas aun estan especulando sobre las condiciones del trabajo en la oficina.

Buenos Aires cerró el primer semestre de 2022 alcanzando una vacancia del 15,9 % en el mercado de oficinas, lo que representa un incremento interanual de 20 %.

Rio de Janeiro cerró el primer semestre con el índice de vacancia más bajo de todo el año, en 34,3 %, lo cual muestra que la ciudad esta se recuperando y registrando más movimiento de ocupación de oficinas por partes de las principales empresas.

Las empresas en **São Paulo** comenzaron a reutilizar los espacios de oficinas, siendo el mercado con una marcada recuperación, solamente en los últimos seis meses se registró una absorción neta de 118.042 m². Acompañando a este indicador, la vacancia refuerza la recuperación del mercado, llegando a los niveles más bajos desde fines del 2020, cerrando el primer semestre en 22,46 %.

Varios sectores de **Bogotá** decidieron implementar también de manera permanente el modelo de trabajo híbrido, desocupando áreas. A pesar de eso, otros sectores reafirmaron la necesidad de espacios físicos, lo que equilibró la tasa de vacancia.

En cuanto a **Santiago** el primer semestre del 2022 concluye con una vacancia de 10,07 %, un 25,09 % respecto al mismo periodo de 2021. El aumento se debe principalmente a la liberación de oficinas de empresas que consolidaron sus operaciones en un solo sitio, con preferencia en alternativas con mejores precios de arriendo y menor superficie, aunque conservando las aptitudes de accesibilidad y centralidad.

El progresivo retorno a los espacios de trabajo en **Lima**, en los primeros seis meses del año, ha dado como resultado una disminución en la superficie disponible de oficinas cerrando con una tasa de vacancia en 21.5 %, un 15.6 % más en comparación al mismo periodo del 2021, mostrando un mercado que intenta recomponerse aún.

OFERTA Y DEMANDA

A pesar del entorno económico incierto, existen diferentes escenarios en la región en cuanto a la ocupación de Oficinas Clase A; algunas de las ciudades muestran un comportamiento resiliente con fuertes signos de recuperación, mientras que otras continúan siendo afectadas por las consecuencias de la pandemia y la situación global.

Buenos Aires presenta una absorción neta semestral de -7.189 m², si bien aún negativa, muestra signos de recuperación respecto a al mismo período del año pasado. El valor de renta pedido comenzó a ajustarse, pero no lo suficiente como para afectar la vacancia a largo plazo.

El mercado CBD Clase A de **Río de Janeiro** mostró que se encuentra en claro camino de recuperación, cerrando el semestre con una absorción neta de 21.261 m².

También el mercado de oficinas CBD clase A de **São Paulo** mostró una absorción neta semestral que superó todas las expectativas, en tan solo un año, de absorción neta negativa durante 2021 la ciudad cerró el primer semestre del 2022 con 118.042 m² de absorción neta positiva.

En **Santiago**, la superficie demandada asciende a 18.380 m², cifra que ha ido aumentando paulatinamente desde el primer semestre del año pasado, donde lo arrendado equivalía sólo a 6.545 m², esto muestra un mercado en vías de recuperación.

La tasa de vacancia de **Bogotá** ya está llegando a niveles prepandémicos, cerrando el semestre en 11,7 %. El interés continúa en estos espacios premium Clase A, principalmente por las altas especificaciones técnicas, amenities que brindan a los usuarios del edificio y en función a la ubicación estratégica, ya sea por cercanía al transporte masivo, vías de acceso y la conveniencia del entorno.

Al cierre del primer semestre del año, En **Lima**, la absorción neta fue de 19.651 m². Por otro lado, es importante mencionar que aún existe un inventario importante por entregarse entre el 2023 y 2024, lo cual podría afectar los futuros niveles de vacancia, considerando que es probable que estos proyectos no tengan altos niveles de ocupación al momento de su entrega.

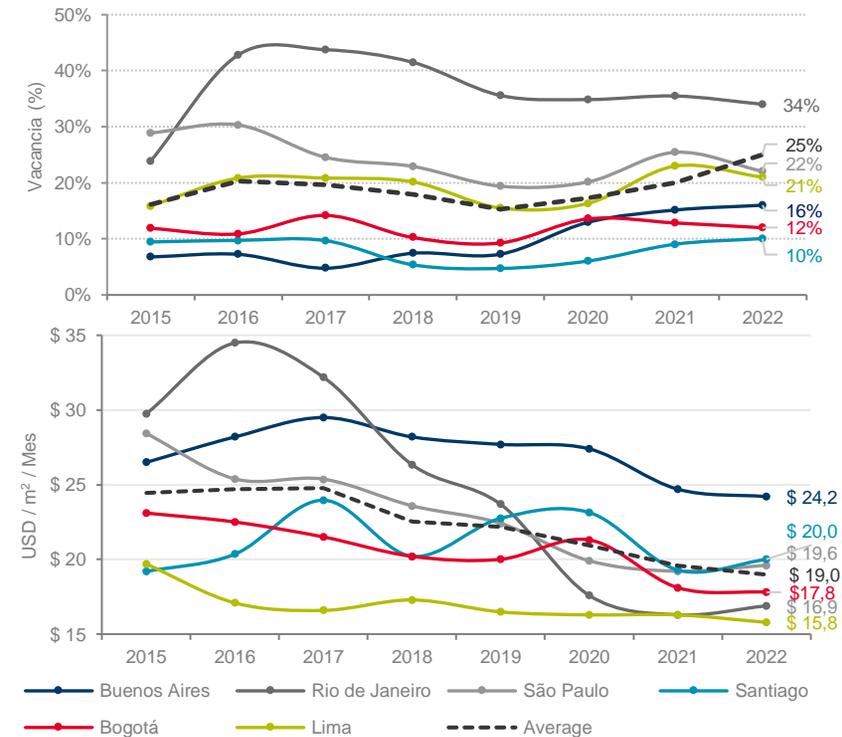
PRECIO

Respecto al precio pedido de alquiler, algunos mercados se encuentran en una etapa de recuperación bastante avanzada mientras que otros aún están en proceso de retorno a la situación pre pandémica.

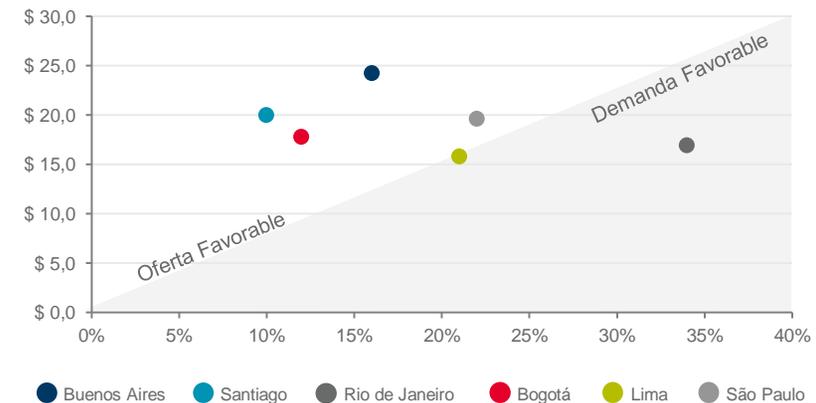
El precio de renta promedio de las oficinas clase A en **Buenos Aires** fue de 24,2 USD/m², siguiendo con la misma variación del -7 % registrada en el mismo período del año pasado. **Río de Janeiro** experimentó una caída en su precio de renta promedio. El precio de renta en **São Paulo** cerró el período en 19,6 USD/m², mostrando una estabilización de precio respecto al mismo período del año pasado, resultado de una absorción neta positiva de más de casi 100.000 m². **Santiago** se mantiene estable respecto a los precios pedidos de alquiler, cerrando en 20 USD/m², teniendo en cuenta que en general, los contratos se cierran un 10 % a 15 % por debajo del precio pedido.

El precio promedio de renta pedido en **Bogotá** se mantuvo casi estable en 17,8 USD/m², similar a **Lima**, que cerró el primer semestre en 15,8 USD/m². En general, con variaciones poco significativas.

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



Precio de renta pedido (USD/m²/mes) vs Vacancia (%) (*) – S1 2022



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

PASADO, PRESENTE Y FUTURO

Dados los acontecimientos globales y otros factores, si bien aún se percibe un panorama de incertidumbre para los próximos ingresos al mercado de oficinas, se perciben ciertos signos de recuperación.

En **Buenos Aires**, por tercer trimestre consecutivo la superficie de obras en construcción se mantiene en 243.718 m², los desarrollos siguen aplazando sus plazos, por otro lado, no ingresaron nuevos proyectos, con una superficie pautada de 729.095 m² hasta 2026.

Río de Janeiro no registra nuevas entregas desde 2018 y continúa sin nuevos proyectos, lo cual ayudará a que el índice de vacancia vaya disminuyendo a medida que se arrienden oficinas.

Después de entregar 208.000 m² en 2021, el mercado CBD clase A de **São Paulo** no recibió nuevas entregas. Sin embargo, se espera que aproximadamente 79.000 m² sean entregados para fines de año.

Santiago es de los países que presentan un mercado cada vez menos incierto, se espera que dentro de este año ingresen 102.554 m², de los cuales, el 23 % podría entrar en los próximos meses, por otro lado, actualmente hay 174.384 m² en proyectos futuros.

Para el cierre del primer semestre del año, en **Bogotá** se registran 122.520 m² de área en construcción y al finalizar el año se prevé la entrada en operación 53.520 m² de proyectos de oficinas clase A, no ingresaron nuevos proyectos y La superficie pautada hasta 2026 es de 729.095 m²

Lima cuenta con una superficie en construcción de 50,796 m². Por otro lado, los proyectos que aún no inician su construcción o están en etapa de evaluación suman 76,523 m². Cabe señalar que existen edificios en proyecto cuya fecha de inicio de construcción aún no ha sido confirmada y por lo tanto la fecha de entrega es incierta.

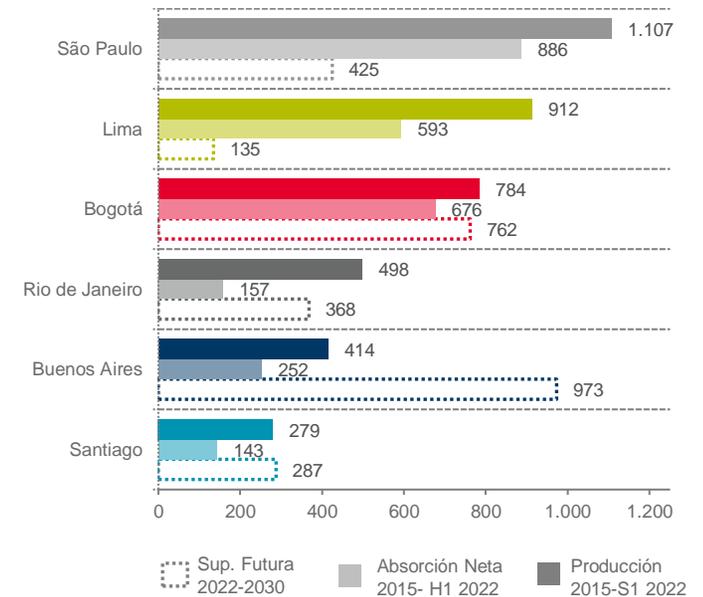
INDICADORES DE MERCADO S1 2022

Submercado	Inventario Clase A (m ²)	Superficie Disponible (m ²)	Ratio de Vacancia	Precio de Renta Pedido(*) (USD/m ² /MES)	Absorción Neta YTD (m ²)	En Construcción y en Proyecto (m ²) 2022 - 2030
Buenos Aires	1.617.303	257.906	15,9%	24,2	-7.189	972.813
Rio de Janeiro (**)	1.545.016	529.212	34,3%	16,9	21.261	367.807
São Paulo (**)	3.539.520	794.836	22,5%	19,6	118.042	424.813
Santiago	1.692.951	170.562	10,1%	20,0	2.645	287.425
Bogotá	1.695.327	198.415	11,7%	17,8	35.020	762.200
Lima	1.692.971	364.620	21,5%	15,8	19.651	134.672
Total Clase A	11.783.088	1.987.393	19%	19,1	188.537	3.762.143

(*) La tasa de cambio corresponde al último día de junio 2022.

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

Evolución de la absorción neta vs. Producción: 2015 – S1 2022
Nuevo inventario: 2022-2030 (,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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2021, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 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 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

Cushmanwakefield.com.br

Cushwakeargentina.com

Cushwakechile.com

Cushwakecolombia.com

Cushwakeperu.com