

INDICADORES ECONÓMICOS

	PIB Var (%) YoY	Tasa de desempleo (%)	Índice de inflación (%) YoY	TPM* (%)
Argentina	3,9	6,9	117,8	32,6
Brasil	3,4	6,4	4,9	12,3
Chile	2,3	8,2	4,5	5,0
Colombia	2,9	8,8	5,2	9,5
Perú	3,8	5,7	2,0	5,0

Fuentes: Últimos datos disponibles

LCA e Institutos Nacionales de Estadística por país

*Tasa de Política Monetaria (Tasa de interés).

LA RECUPERACIÓN DE LA REGIÓN IMPULSA GRADUALMENTE LA DEMANDA

Durante el segundo semestre de 2024, la absorción neta de oficinas en Sudamérica evidenció una recuperación heterogénea pero con saldo positivo en la mayoría de las ciudades.

El PBI sudamericano mantiene un crecimiento moderado y seguramente supere las cifras de 2023, impulsado por las exportaciones de commodities (minería y agro), finanzas, tecnología y servicios profesionales, reflejando mayor estabilidad.

En Buenos Aires, la absorción en el tercer trimestre sumó más de 14.000 m². Sin embargo, en el cuarto trimestre se registró una absorción neta marginal, que refleja cautela y movimientos internos frente a la recesión económica nacional.

En São Paulo, la absorción neta anual superó los 150.000 m², marcando un récord de siete años y confirmando la correlación entre su robusto PBI y la creciente demanda de espacios clase A.

Bogotá, por su parte, retornó a niveles prepandemia, con una vacancia de 10,5 % y ocupaciones significativas en corredores prime, sostenidas por la llegada de multinacionales.

Santiago vivió un contraste entre el tercer trimestre (absorción negativa) y el cuarto (rebote de casi 19.000 m²), apuntalado por la reactivación de proyectos en Nueva Providencia y El Golf.

Lima, cuyo PBI mantiene un crecimiento sostenido en los últimos meses (3,8 % interanual hasta noviembre), registró niveles de absorción neta positivas (más de 40.000 m² en el segundo semestre 2024), especialmente en los submercados de San Isidro Financiero y Miraflores.

En conjunto, la tendencia en la evolución de la actividad económica regional respalda la recuperación del mercado de oficinas, aunque aún persisten brechas que reflejan la influencia de las condiciones macroeconómicas de cada mercado.

DATOS DESTACADOS DEL SEMESTRE

BUENOS AIRES



15,2%

VACANCIA
ANUAL PROMEDIO

En Buenos Aires los
últimos 4 años.

SANTIAGO



19,2 USD/m²/mes

PRECIO
PEDIDO

Bajó el precio un 13%
respecto al año anterior

BOGOTÁ



10,5%

VACANCIA
ANUAL

Su vacancia ya regresó
a niveles pre pandemia

LIMA



15,4%

VACANCIA
ANUAL

La vacancia mas baja
de los últimos 7 años

SÃO PAULO



150.000 m²

ABSORCIÓN
NETA ANUAL

Absorción récord de los
últimos 7 años.

RIO DE JANEIRO



12,55 USD/m²/mes

PRECIO
PEDIDO

Se desplomó el precio un
37% por la devaluación del
Real en Brasil

LENTA DISMINUCIÓN DE LA VACANCIA EN LA REGIÓN

Durante el período analizado, se observó una evolución variada en la tasa de vacancia de oficinas clase A en Sudamérica, en paralelo con la dinámica del desempleo regional. Luego de los picos de desocupación que se dieron en 2020–2021 a raíz de la crisis sanitaria, la reactivación económica de 2023–2024 permitió la creación de empleos formales, especialmente en servicios, tecnología y finanzas. Sin embargo, no todos los mercados han respondido igual en cuanto la ocupación.

En Buenos Aires, la vacancia se mantuvo constante, a pesar de un importante aumento en el desempleo a nivel nacional (33 % con respecto a 2023) como resultado de la baja de la actividad económica.

São Paulo, por el contrario, se vio beneficiado por una reducción del desempleo a mínimos históricos (6,1 %) y cerró 2024 con una vacancia de 17,35 %. Sectores como el tecnológico y el financiero impulsaron nuevas contrataciones y una mayor toma de metros cuadrados.

En Rio de Janeiro, la vacancia mantiene niveles por encima del 20 % (cerca del 29 %) debido a la falta de demanda.

Colombia, con una tasa de desempleo en progresivo descenso por cuarto año consecutivo, mantiene una vacancia de oficinas en Bogotá cercana al 10 %. Esto es el resultado de una superficie desocupada que superó a la ocupada y al ingreso de nuevo inventario al mercado.

Santiago mostró un alza puntual de vacancia en el tercer trimestre, pero finalizó el año en torno al 10,1 %, acompañando una tasa de desempleo de Chile estable, en el rango del 8 % y una actividad económica estable, que aumentó 6,6 % con respecto al año anterior.

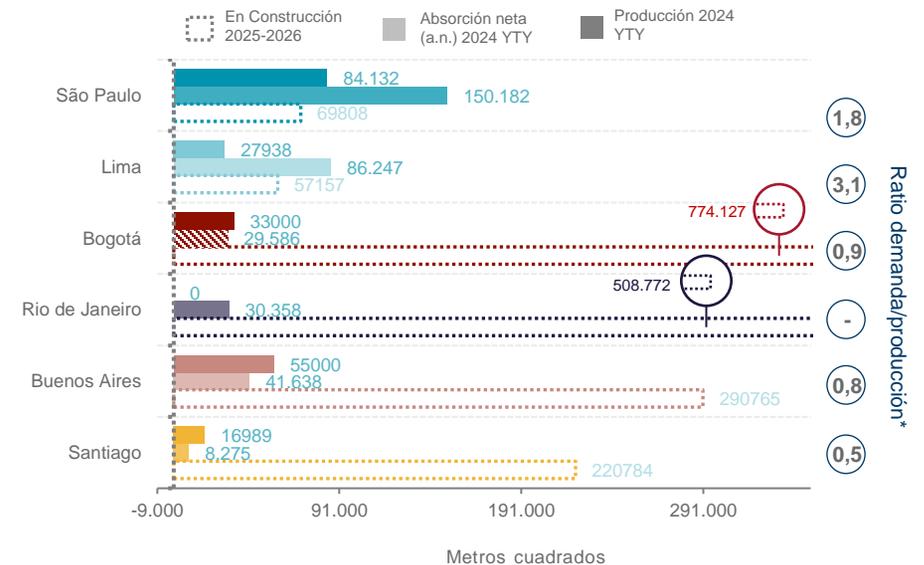
Perú, con la tasa de desempleo más bajo de la región (5,3 %) y un evidente crecimiento económico, cerró el 2024 con una tasa de vacancia 2.6 p.p. menor que la del cierre del primer semestre, la segunda reducción más alta después de Brasil.

De manera general, la lenta recuperación pospandemia ha impedido que la demanda absorba los espacios disponibles con el dinamismo previo a la crisis, manteniendo aún los niveles de vacancia en algunos países por encima de los registrados antes de la pandemia. No obstante, Sudamérica concluye el 2024 con una vacancia del 19,43 %, muy cerca ya de los valores del 2019.

PRECIO Y VACANCIA



ABSORCIÓN NETA, METROS CUADRADOS DE PRODUCCIÓN Y EN CONSTRUCCIÓN



PRECIOS EN DESCENSO POR LA LENTITUD EN LA DEMANDA

En la segunda mitad de 2024, los precios renta de oficinas clase A en Sudamérica evidenciaron cambios desiguales, determinados por las particularidades económicas y estructurales de cada país.

La relación entre precio, vacancia e inventario mostró la influencia de factores como la lenta recuperación pospandemia, los cambios en las demandas de espacio y las condiciones cambiarias locales.

En Buenos Aires, los precios de renta promedio permanecen estables en un rango entre USD 24–25/m²/mes.

São Paulo registró un récord en precios locales (BRL 131,50/m²/mes), respaldado por una reducción de vacancia al 17,35%. La incorporación de 250.000 m² en 2025 podría presionar el equilibrio actual.

En Rio de Janeiro, con una vacancia cercana al 29% y sin proyectos significativos previstos para el 2025, los precios de renta se mantuvieron en un rango entre BRL 77–78/m²/mes.

Santiago, mercado que cerró el año con una vacancia de 10,1 % y una expectativa de inventario futuro de más de 200.000 m² para 2025–2027, evidenció una reducción en sus valores de renta cerrando en 0,49 UF/m² (USD 19–20).

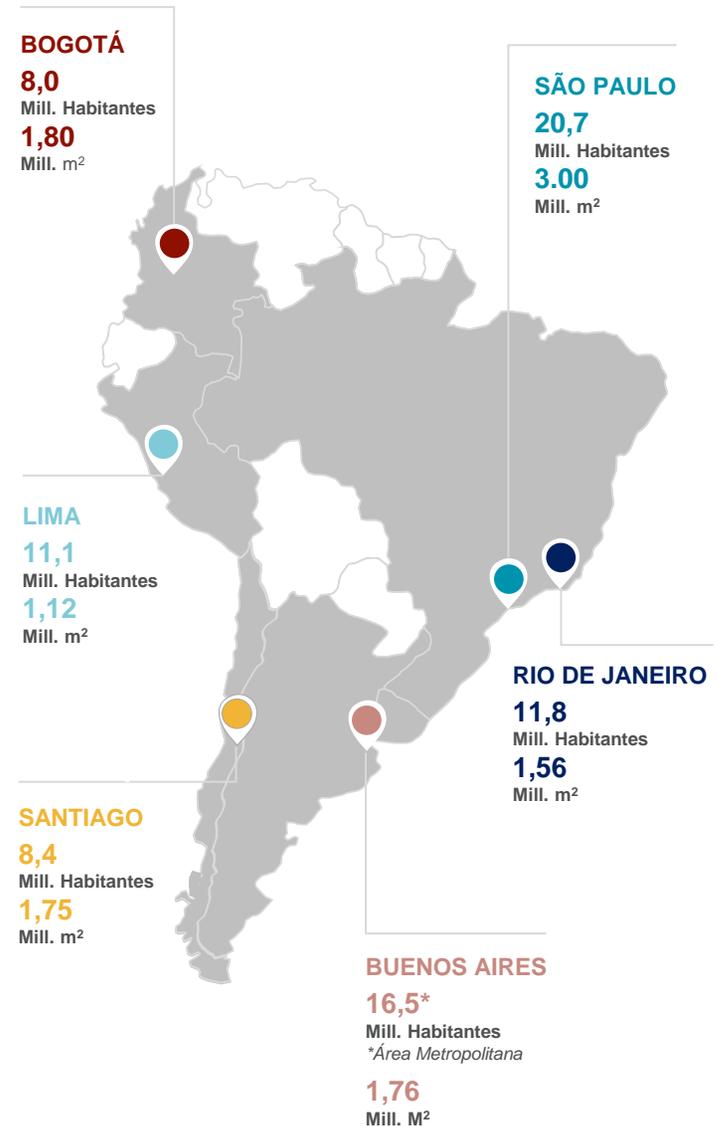
En Bogotá, con un precio de renta alrededor de los 74.000 COP/m²/mes (USD 18–19), se mantiene la expectativa de una expansión futura superior a 700.000 m².

Lima, por su parte, mantiene la menor tasa de vacancia de la región (14,4 %), cuyo comportamiento explica el incremento progresivo de los precios de renta y el cierre anual en USD 16,5/m². Con una absorción positiva constante y la escasez en nuevo inventario se espera que este comportamiento se mantenga en el corto plazo.

Como ya se mencionó, Buenos Aires, Santiago y Bogotá experimentaron una dinámica de ocupación que no favoreció a la reducción de la tasa de vacancia y como resultado los precios de renta en dólares evidenciaron un ajuste hacia la baja.

En contraste, São Paulo, Rio de Janeiro y Lima, que lograron avances en la absorción de espacios vacantes, acompañados por una recuperación económica, vieron un aumento en los precios en sus monedas locales, aunque en Brasil la devaluación del real del 27,35 % afectó los valores expresados en dólares.

POBLACIÓN Y SUPERFICIE DE OFICINAS POR CIUDAD



RESUMEN DE INDICADORES DE MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	CANTIDAD DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) YTD	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)*	EN PROYECTO (m ²)*	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)
ARGENTINA: BUENOS AIRES**	1.747.446 m ²	116	278.015 m ²	15,91 %	41.638 m ²	306.397 m ²	290.765 m ²	\$ 23,74
BRASIL: RIO DE JANEIRO*	1.561.802 m ²	78	457.732 m ²	29,31 %	30.358 m ²	0 m ²	508.772 m ²	\$ 12,55
BRASIL: SÃO PAULO*	3.001.588 m ²	131	520.644 m ²	17,35 %	150.182 m ²	261.706 m ²	69.808 m ²	\$ 21,24
CHILE: SANTIAGO	1.748.493 m ²	108	176.334 m ²	10,10 %	8.275 m ²	146.441 m ²	220.784 m ²	\$ 19,21
COLOMBIA: BOGOTÁ	1.801.053 m ²	152	189.735 m ²	10,53 %	29.586 m ²	130.892 m ²	774.127 m ²	\$ 16,90
PERÚ: LIMA	1.118.740 m ²	77	160.768 m ²	14,40 %	86.247 m ²	0 m ²	57.157 m ²	\$ 16,50
TOTAL SUDAMÉRICA	10.979.122	662	1.783.228 m²		346.286 m²	845.436 m²	1.921.413 m²	\$ 18,40

* La información solo incluye el mercado CBD.

** La economía Argentina es bi-monetaria, el precio expresado está en USD BNA

IGNACIO ALVAREZ

Coordinador Market Research Argentina
+51 11 5755 5344
Ignacio.alvarez@cushwake.com

DENNYS ANDRADE

Head of Market Research Brazil
+55 11 99150 3372
Dennys.andrade@cushwake.com

ROSARIO MENESES

Subgerente Market Research Chile
Coordinadora Market Research Sudamérica
+56 999 492 991
Rosario.meneses@cushwake.com

JUNIOR RUIZ

Market Research Manager Colombia
+57 310 695 3148
Junior.Ruiz@cushwake.com

DENISE VARGAS

Coordinadora Market Research Perú
+51 9 560 37410
Denise.vargas@cushwake.com

PUBLICACIÓN 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 52.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2023, la compañía tuvo ingresos por \$9.5 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: @CushWake.

©2024 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.com)

Cushmanwakefield.com.br

Cushwakeargentina.com

Cushwakechile.com

Cushwakecolombia.com

Cushwakeperu.com