

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

Argentina    5,9    7,1    92,4

Brasil    0,4    8,7    5,9

Chile    -3,9    8,0    13,3

Colombia    4,5    10,4    13,1

Perú    2,8    7,6    8,5

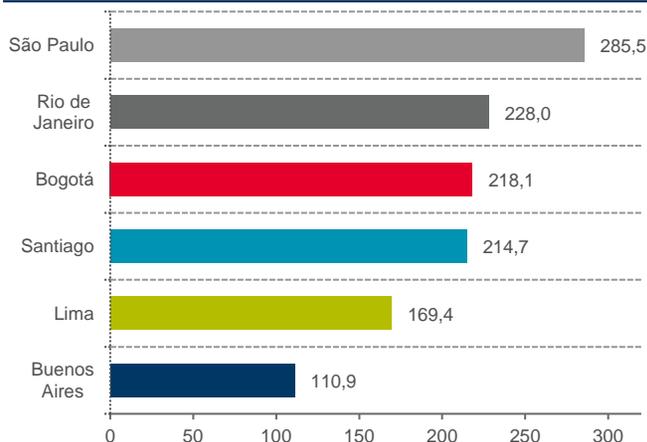
## PANORAMA ECONÓMICO

El año 2022 cerró con un aumento notorio en el índice de inflación en todos los países analizados. Se percibe una desaceleración económica generalizada, con disminución de la actividad comercial en Chile, Perú y Colombia; y una disminución en algunos indicadores de la actividad fabril. La tasa de empleo, aumentó hasta casi recuperar sus niveles previos a la pandemia a fines de 2021, luego de una caída del 20 %. Pero la participación del empleo formal ha caído en casi 5 puntos porcentuales.

La economía **argentina**, a pesar de varias acciones económicas no estructurales, no sugiere una situación favorable. Esto se debe al déficit fiscal, las escasas reservas en el banco central (BCRA) y las tensiones políticas ante el calendario electoral del próximo año. En **Brasil**, en comparación con el mismo período de 2021, el PIB creció un 3,6 %. En cuanto a la tasa de desempleo, se vio un descenso de 3,9 p.p. en la comparación interanual. Con respecto a la inflación, en los últimos 12 meses, el índice acumula un aumento de 5,79 %. El informe de fin de año 2022 del Banco Central de **Chile** confirma que la inflación alcanzó su punto máximo este año: subió a 14,1 % en agosto y luego comenzó a disminuir. El ajuste en la economía local y la reducción de las presiones de alto costo seguirán contribuyendo a una menor inflación, por lo que se espera que disminuya en 2023, regresando a la meta de 3 % durante 2024. La economía **colombiana** se sumó a la tendencia mundial de desaceleración económica, cerrando el año con un IPC de 13,12 %, cifra no vista desde 1999. Los precios de alimentos y bebidas no alcohólicas fueron la división con mayor presión alcista, con 27,8 %, seguida de restaurantes y hoteles con 18,2 %. En consecuencia, el Banco de la República fijó la tasa de interés en 12 %. En **Perú**, la variación interanual del PIB a octubre de 2022 fue de 2,8 % según el INEI, con una proyección de crecimiento de 2,9 % para 2023. La inflación anualizada cerró el mes de noviembre en 8,5 %. Durante este período sucedió un cambio de gobierno, por lo que es recomendable mantener un perfil conservador en cuanto al impacto en las proyecciones a mediano y largo plazo.

Fuentes: LCA e Institutos Nacionales de Estadística por país

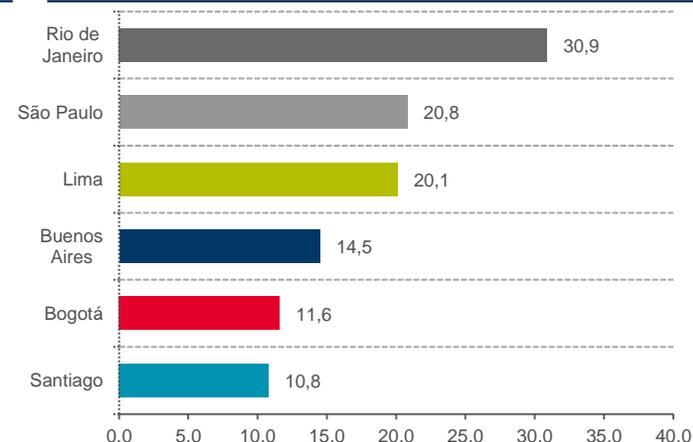
Ratio de inventario (m<sup>2</sup>)/1.000 habitantes – S2 2022



Inventario clase A (Mill. m<sup>2</sup>) – S2 2022



Vacancia (%) – S2 2022



# SUDAMÉRICA

Oficinas S2 2022



## 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** continúa liderando el ranking con 285,5, seguida de **Rio de Janeiro** con 228 y **Bogotá** con 218,5 metros cuadrados por cada 1.000 habitantes.

Este análisis muestra que, si bien existen ligeras variaciones en el tamaño del mercado, toda la región continúa con la misma tendencia, con algunas diferencias en los ratios, principalmente debidas a la incertidumbre actual sobre el entorno de negocios. Las inversiones de largo plazo debido a la estabilidad de los países de la región están ganando terreno y el tamaño del mercado está creciendo, principalmente en las economías más estables como **Chile** y **Colombia**, no siendo así en **Argentina** y **Perú**.

## VISIÓN DEL MERCADO

Tal como anticipamos en nuestro informe anterior, la tendencia promedio general en la región de América del Sur es que el índice de vacancia está mostrando signos de recuperación y revirtiendo su tendencia al alza, excepto en Chile. Con la crisis de COVID-19 casi terminada, las empresas de toda la región dejaron de desocupar espacio. Con respecto al próximo año, se espera que este indicador continúe su desaceleración. Debido a una mayor estabilidad en las decisiones que toman las empresas, habrá mejores condiciones para un retorno paulatino a los espacios de trabajo, lo que eventualmente afectará positivamente, disminuyendo las vacantes.

**Buenos Aires** cerró el año 2022 con una vacancia del 14,5 % en el mercado de oficinas corporativas, lo que representa una caída interanual del -6,6 %.

Los resultados positivos de absorción neta de **Rio de Janeiro** en el semestre llevaron a una caída en la tasa de vacancia, que cerró en 30,92 %, el valor más bajo desde comienzos de 2016.

En **São Paulo**, la alta absorción neta observada en el último trimestre del año, sumada a la entrega de nuevos inventarios, también llevó a una caída de la tasa de vacancia, que cerró en 20,81 %, el valor más bajo desde fines del 2020. Esta tendencia se observó en todas las regiones de la ciudad.

En cuanto a **Santiago**, 2022 concluyó con una vacancia del 10,82 %, es decir, una superficie disponible de 185.947 m<sup>2</sup>, un 23 % más respecto al cierre de 2021. La variación interanual de la vacancia muestra una reducción significativa, en comparación con una variación interanual del 47 % entre 2020 y 2021, lo que resultó en un aumento de la vacancia del 5,98 % al 8,78 %.

En **Bogotá**, el mercado de Oficinas Clase A cerró el año con un 10 % menos de espacios disponibles, en comparación con el mismo período de 2021, reflejo del interés por oficinas con especificaciones de alto estándar y ubicaciones estratégicas.

El retorno progresivo a los espacios de trabajo en **Lima** a lo largo de este año ha resultado en una tendencia a la baja en el espacio disponible para oficinas. En este período, la tasa de vacancia cayó un 11,7 % respecto del mismo período de 2021, cerrando en 20,1 %, lo que muestra una recuperación sostenida del mercado.

# SUDAMÉRICA

Oficinas S2 2022



## OFERTA Y DEMANDA

A pesar del entorno económico incierto, la mayor parte de la región muestra una gran recuperación en cuanto a las ocupaciones de Oficinas Clase A. Habiendo pasado la mayor parte de la crisis pandémica, el nuevo esquema de trabajo que están adoptando las empresas, en cuanto al uso de los espacios, incide positivamente en el indicador de absorción neta y, en consecuencia, en la salud del mercado.

**Buenos Aires** muestra una absorción neta positiva de 23.835 m<sup>2</sup> para el último semestre, este es el primer período con un indicador positivo desde la crisis pandémica. El mercado de CBD clase A de **Rio de Janeiro** cerró el año 2022 con una absorción neta de 29.218 m<sup>2</sup> registrada durante el segundo semestre. Este resultado se debió principalmente a la ocupación de empresas del sector financiero y del sector público en Centro. También en Brasil, el mercado de oficinas CBD clase A de **São Paulo** mostró una absorción neta positiva para el último semestre del año, de 47.298 m<sup>2</sup>. Cabe mencionar que al cierre del año casi todos los mercados mostraron resultados positivos.

En **Santiago**, la absorción neta alcanzó un valor de 7.240 m<sup>2</sup> en el segundo semestre del año. El primer período también mostró resultados positivos en términos de ocupación, y junto con Bogotá y Lima, es una de las ciudades que mostró una absorción neta positiva para ambos semestres de 2022. La absorción neta de **Bogotá** muestra que es uno de los mercados más saludables, cerrando el año con 28.978 m<sup>2</sup>. **Lima** cerró el último semestre del año nuevamente con una absorción neta positiva, resultando en 30.772 m<sup>2</sup>, comportamiento que muestra un pronóstico alentador considerando que se vio un escenario similar a lo largo del primer semestre.

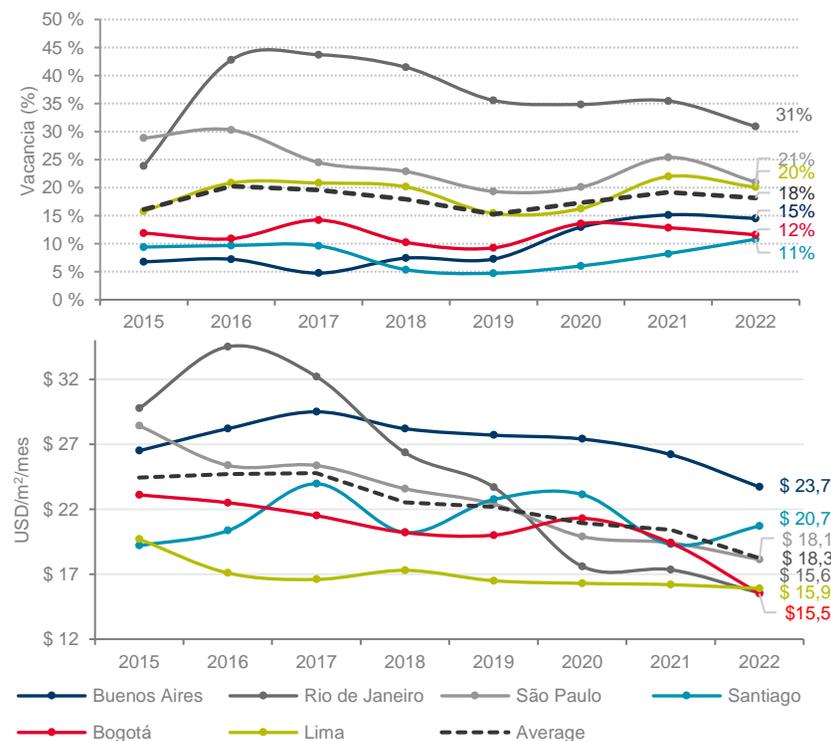
## PRECIO

Se puede percibir una tendencia general a la baja en el precio pedido promedio del mercado de oficinas en América del Sur. Si bien algunas ciudades muestran esta caída de manera más acentuada, mucho tiene que ver con la brecha entre el precio de cierre y el precio pedido, que es cada vez mayor, por el momento.

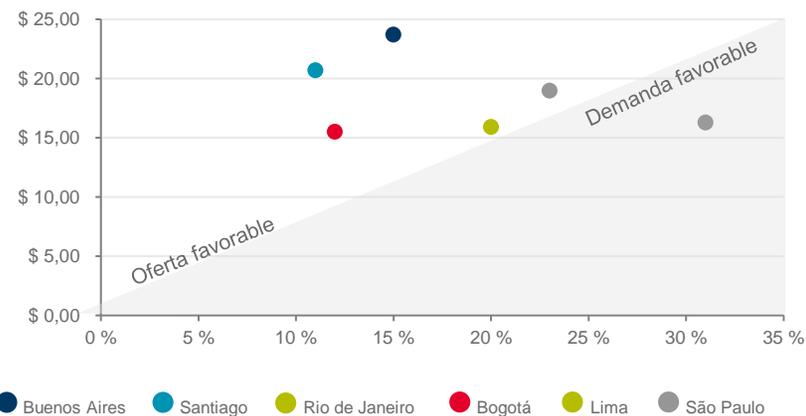
El precio promedio total de arrendamiento de oficinas clase A en **Buenos Aires** fue de 23,71 USD/m<sup>2</sup>, lo que pronunció la tendencia a la baja, con una variación de -4 %, con respecto al mismo período del año anterior. El precio de renta de **Rio de Janeiro** ha disminuido en la comparación interanual al cerrar 2022 con un precio de renta promedio de 15,55 USD/m<sup>2</sup>. En **São Paulo**, el mercado clase A y A+ CBD registró una ligera baja y culminó el período en 18,13 USD/m<sup>2</sup>, lo que demuestra que el indicador de disponibilidad no está afectando el precio de renta.

En el caso de **Santiago** si bien se ve una subida en dólares americanos, debido al cambio en moneda local, se invierte la situación, llevando los arriendos a la baja y esta baja va de la mano con los saludables indicadores de vacancia y absorción neta, se espera que el valor de renta pedido aumente. **Bogotá** presenta una situación similar, pero con una caída aún mayor en el precio de renta de 21 % interanual, cerrando en 15,5 USD/m<sup>2</sup>. **Lima** es la única ciudad que se mantiene casi constante en el precio de renta en la comparativa con el mismo período del año anterior, cerrando en 15,9 USD/m<sup>2</sup>.

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 2022



\* La tasa de cambio corresponde al último día de diciembre 2022.

## PASADO, PRESENTE Y FUTURO

Si bien el mercado atraviesa un proceso de recuperación y la 'nueva normalidad' crea una oferta homogénea, lo que hace que las empresas reconfiguren sus posiciones y necesidades, aún hay cierta incertidumbre sobre el futuro del mercado de oficinas. Además, los escenarios políticos y económicos afectan la producción de cada ciudad.

En **Buenos Aires**, la superficie que se está construyendo actualmente es de 243.718 m<sup>2</sup>. La mayor parte de esta superficie ya debió haber sido entregada, pero las fechas de finalización fueron aplazadas.

**Rio de Janeiro** no presenta nuevas entregas desde 2018, y no hay previsión para los próximos períodos, lo que contribuirá a la reducción de la tasa de vacancia. Con 1,1 millón de m<sup>2</sup> construidos desde 2015, en São Paulo solamente se entregaron 6.000 m<sup>2</sup> de nuevo inventario durante el último semestre de 2022, único período del año que presentó nuevos ingresos.

**Santiago** cuenta con 171.840 m<sup>2</sup> en construcción, de los cuales 51.072 m<sup>2</sup> serán entregados en el 2023. Esta área es similar a la entregada durante el 2022, que sumó 47.910 m<sup>2</sup>.

En **Bogotá**, para el primer semestre de 2023 se espera completar el 26 % del inventario que actualmente se encuentra en construcción. Por otro lado, es importante destacar que, dentro del stock de proyectos sobre plano, existen algunos que no tienen fecha de inicio de obra.

**Lima** cuenta actualmente con 67.960 m<sup>2</sup> en construcción, cuyas fechas de entrega aún son inciertas. Es importante destacar que, dentro del stock de proyectos sobre plano, existen algunos que tampoco tienen fecha de inicio de construcción confirmada.

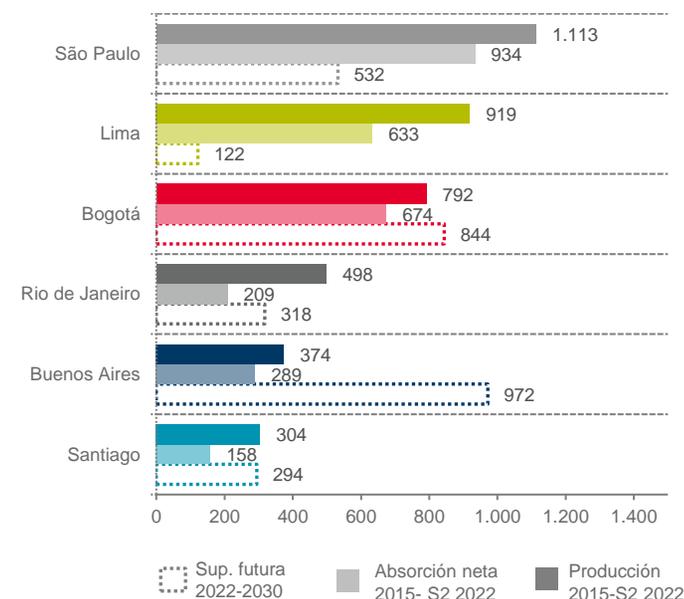
## INDICADORES DE MERCADO S2 2022

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> ) 2023 - 2030
Buenos Aires	1.617.303	234.071	14,5	23,7	16.646	972.813
Rio de Janeiro **	1.545.016	477.712	30,9	15,6	49.772	318.212
São Paulo **	3.539.520	794.836	20,8	18,1	164.842	531.672
Santiago	1.718.456	185.947	10,8	20,7	-535	294.644
Bogotá	1.716.827	198.664	11,6	15,5	56.273	844.186
Lima	1.694.220	342.201	20,1	15,9	30.772	122.143
<b>Total Clase A</b>	<b>10.114.515</b>	<b>1.849.205</b>	<b>19,4</b>	<b>18,3</b>	<b>261.553</b>	<b>2.240.328</b>

\* La tasa de cambio corresponde al último día de diciembre 2022.

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

Evolución de la absorción neta vs. producción: 2015 – S2 2022  
Nuevo inventario: 2022-2030 (miles de m<sup>2</sup>)



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

©2023 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)