

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

Argentina	1,3	6,9	114,2
Brasil	1,9	8,8	3,9
Chile	-1,1	8,7	8,7
Colombia	0,6	10,4	12,4
Perú	1,7	7,1	6,5

PANORAMA ECONÓMICO

Durante el primer semestre de 2023, la economía sudamericana presentó un panorama esperable, con leves mejorías en algunos países, pero aún muy afectada por la situación macroeconómica y las secuelas de la crisis pandémica.

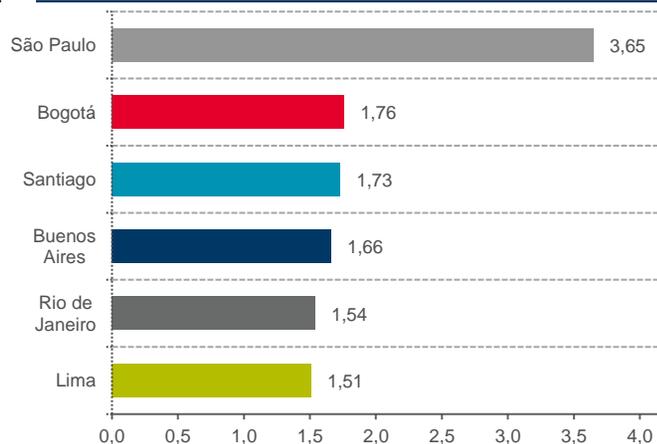
La economía en **Argentina**, se ve afectada por la incertidumbre previa a las elecciones presidenciales. La variación interanual de la inflación se colocó en un 114,2% y se espera que siga acumulando puntos en los próximos meses. La tasa de desempleo se mantiene estable respondiendo, en parte, al incremento interanual del PIB de tan solo 1,3 %. En **Brasil**, en comparación con el mismo período de 2022, el PIB descendió solamente 0,2 puntos porcentuales. En cuanto a la tasa de desempleo, se vio un alentador descenso de 20,7 % en la comparación interanual. En los últimos 12 meses, el índice de inflación cayó un 67,2 %, llegando a valores previos a la pandemia. **Chile** mantiene una inflación elevada, estando aún lejos de las metas proyectadas de 3 %. Esto se debe a los precios de los bienes no volátiles y la inflación de los servicios, que muestran aumentos mayores a los previstos. Se proyecta que la inflación seguirá reduciéndose en los próximos meses. Esta proyección considera mayores holguras en el mercado laboral, coherente con el desempeño previsto para la economía. En **Colombia** el crecimiento económico fue del 0.3.% en comparación con el mismo período del año anterior. Esta cifra fue inferior a otros años debido a la disminución en el consumo y la inversión en el país. Aunque la actividad económica continuó desacelerándose en abril, el mercado laboral mostró signos positivos, ya que hubo un aumento en el empleo y una disminución en la tasa de desempleo a nivel nacional. En **Perú**, los principales indicadores económicos fueron prometedores para la economía nacional. La variación interanual del PBI fue de 1,7 %, con una proyección de crecimiento de 2,5 % para el cierre de 2023 según el Ministerio de Economía y Finanzas. Respecto al sector de la construcción, la de edificios tuvo un incremento interanual de 26,2 %. La tasa de desempleo ha mantenido una tendencia a la baja en los últimos 12 meses, siendo la cifra a abril de este año 1,2 p.p. menor que la observada en el mismo periodo del 2022 (8,3 %).

Fuentes: LCA e Institutos Nacionales de Estadística por país

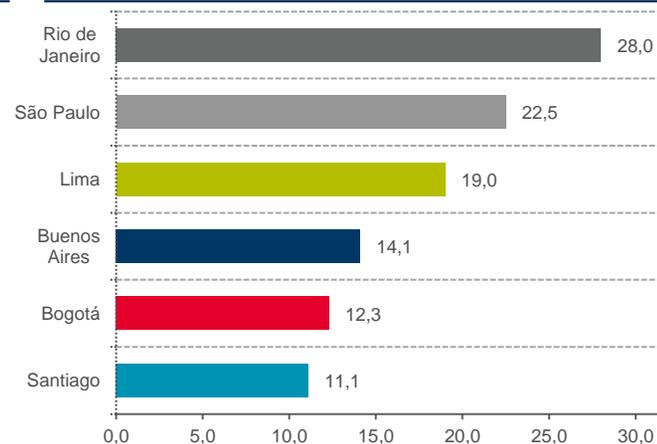
Ratio de inventario (m²)/1.000 habitantes – S1 2023



Inventario clase A (Mill. m²) – S1 2023



Vacancia (%) – S1 2023





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 298,8, seguida de **Rio de Janeiro** con 233 y **Bogotá** con 221,4 metros cuadrados por cada 1.000 habitantes.

Este análisis muestra que, salvo en **São Paulo**, el stock de oficinas clase A va de 1.5 a 1.8 millones de metros cuadrados. El ratio entre habitantes y oficinas explica características de los distintos mercados y explica, en parte, otros indicadores, como el de vacancia. Gracias a la estabilidad de gran parte de los países de la región, las inversiones de largo plazo están ganando terreno, y el tamaño del mercado está creciendo, principalmente en las economías más estables como **Chile** y **Colombia** que, a pesar de tener un ratio medio de metros cuadrados por habitante, poseen las vacancias más bajas de la región, a diferencia de **Argentina** y **Perú**.

VISIÓN DEL MERCADO

Las empresas continúan impulsando la presencialidad adoptando la modalidad de trabajo híbrida, generando una tendencia hacia la baja en la superficie disponible de oficinas. Las empresas que, luego de la crisis pandémica apostaron por reinventar el uso de las oficinas, son las que ahora están presentando una sostenida búsqueda de espacios cada vez más saludables y adecuados a sus necesidades actuales. Esto, en un futuro, afectará positivamente, presionando la vacancia a la baja.

Buenos Aires cerró el primer semestre del año con una vacancia del 14,1 % en el mercado de oficinas corporativas, lo que representa una caída interanual del 11,3 %.

Rio de Janeiro continúa con una tendencia marcada a la baja en el indicador de vacancia, que cerró el primer semestre del año en 28,0 %, el valor más bajo desde comienzos de 2016.

En **São Paulo**, la vacancia, en comparación al mismo periodo del año anterior se mantiene estable en 22,5%. Siendo el mercado más grande en análisis, es esperable que la recuperación notoria lleve más tiempo, por lo cual, la estabilidad en este momento es un signo positivo, sabiendo incluso que desde la pandemia se percibieron signos de recuperación en otros periodos.

En cuanto a **Santiago**, el segundo semestre de 2023 finaliza con una vacancia de 11,1 %, equivalente a una superficie de 192.587 m², lo que representa un aumento interanual de 13 %.

La variación de la vacancia se debe a la dinámica positiva de la demanda, que está tendiendo a la reocupación de oficinas, fortaleciendo el retorno a los espacios de trabajo.

En **Bogotá**, el mercado de oficinas clase A sigue actualizando su oferta con la entrada de nuevo inventario, respondiendo a la demanda de espacios con diseños eficientes, características enfocadas en la sostenibilidad, desarrollos en submercados consolidados y ubicaciones con acceso a servicios de movilidad.

El retorno progresivo a los espacios de trabajo en **Lima** bajo la modalidad de trabajo presencial o híbrida genera una tendencia hacia la baja en la superficie disponible de oficinas. La tasa de vacancia se redujo en 12,7 % respecto al mismo periodo del 2022, cerrando en 19 %; esto muestra una recuperación del mercado en general.

OFERTA Y DEMANDA

Dejando atrás la crisis pandémica, las empresas en toda la región están comenzando a evaluar diversos factores, distintos a aquellos que se consideraban previo al año 2019. Luego de la reacción apresurada de retornar a las mismas oficinas, lo cual repercutió en gran parte de los países de la región como un signo de recuperación claro del mercado, en este primer semestre se comienzan a notar comportamientos estratégicos por parte de las empresas, centrados principalmente en el ocupante de la oficina.

Buenos Aires muestra una absorción neta positiva de 5.509 m² el primer semestre del año, cifra que aún no puede considerarse como un indicador de recuperación.

Con una absorción neta de 38.173 m², **Rio de Janeiro** percibió una tendencia de más ocupaciones al comienzo del año y una desaceleración en los últimos meses del semestre. También en Brasil, el mercado de oficinas CBD clase A de **São Paulo** mostró una absorción neta positiva, de 34.404 m².

En **Santiago**, la absorción neta alcanzó un valor de 11.262 m² en el primer semestre del año. El primer período también mostró resultados positivos para luego comenzar a experimentar más desocupaciones que ocupaciones.

La absorción neta de **Bogotá** muestra que es uno de los mercados más saludables, cerrando el semestre con 35.590 m².

Lima cerró con una absorción neta que alcanzó la cifra de 20.089 m², en el primer semestre del año. Cabe mencionar que a mitad de año todos los submercados mostraron resultados positivos en el indicador de absorción neta, pese a la desaceleración de ocupaciones que se está percibiendo.

PRECIO

En esta primera mitad de año se percibe un alza generalizada respecto al precio promedio pedido. Esto se debe a que las principales empresas están evaluando estratégicamente el uso de la oficina y liberando pisos de grandes superficies para ocupar menos metros cuadrados, pero de mayor calidad, estas desocupaciones presentan valores por encima del promedio del mercado.

El precio promedio total de arrendamiento de oficinas clase A en **Buenos Aires** fue de 23,95 USD BNA/m², una leve suba de tan solo 2% respecto al período anterior.

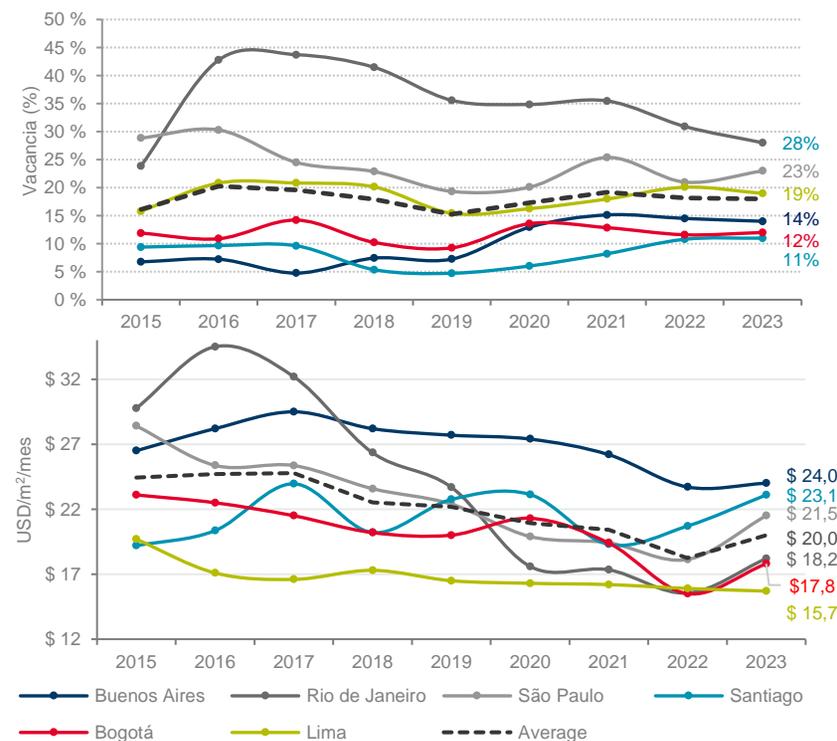
En **Rio de Janeiro** incrementó 17 % respecto al semestre anterior, con un precio de renta promedio de 18,20 USD/m². **São Paulo**, registró una marcada alza y culminó el período en 21,54 USD/m².

En el caso de **Santiago**, se ve una subida en dólares americanos, debido al cambio en moneda local. El 11,6 % de incremento que se percibe, sigue siendo impulsado principalmente por la inflación.

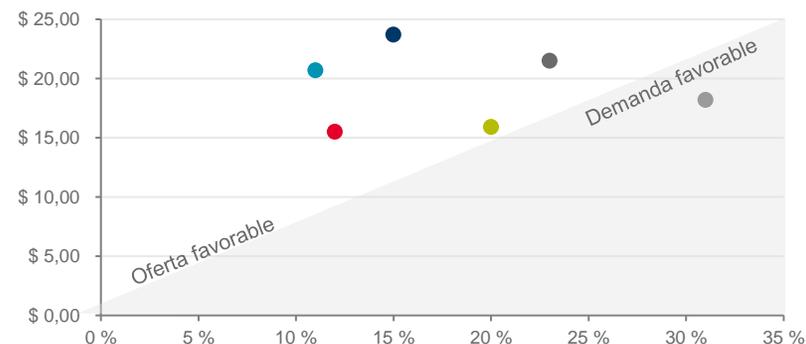
Bogotá presenta una situación similar, con una apreciación aún mayor en el precio de renta de 8 % interanual, cerrando en 17,8 USD/m².

Lima es la única ciudad en la cual el precio pedido disminuyó, cerrando en 15,7 USD/m², posicionándose dentro del grupo de mercado aún favorable para la demanda.

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



Precio de renta pedido (USD/m²/mes) vs Vacancia (%)* – S1 2023



● Buenos Aires ● Santiago ● Rio de Janeiro ● Bogotá ● Lima ● São Paulo

* La tasa de cambio corresponde al último día de junio 2023.

PASADO, PRESENTE Y FUTURO

A medida que las empresas van clarificando sus necesidades y sus posiciones, las obras en curso comienzan a tener fecha de entrega, no tanto así los proyectos pautados, los cuales están en evaluación una vez que ingresen al mercado los metros cuadrados en obra. Si bien el mercado de oficinas atraviesa un proceso de recuperación, aún hay cierta incertidumbre sobre su futuro.

En **Buenos Aires**, la superficie que se está construyendo actualmente es de 329.468 m². La mayor parte de esta superficie ya debió haber sido entregada, pero las fechas de finalización continúan aplazadas.

Rio de Janeiro sigue la tendencia de los últimos períodos y no presenta nuevas entregas desde 2018 pero, a diferencia de otros períodos, la superficie futura ascendió a 470.293 m². Por otro lado, con 1,2 millones de m² construidos desde 2015, en **São Paulo** se entregaron 119.000 m² de nuevo inventario durante el primer semestre de 2023, un signo alentador y otra de las razones por las cuales es la región con la mayor vacancia.

Santiago cuenta con 185.386 m² en construcción, 87 % de los cuales se espera que estén en operaciones a más tardar el año 2024. La superficie de proyectos que aún no inician sus construcciones es de 205.149 m².

En **Bogotá**, actualmente se encuentran en construcción 150.015 m² representados en ocho proyectos y, para el cierre de este año, se proyecta el ingreso de 10.800 m². Con relación a la superficie proyectada en planos, se identifican 679.740 m² para ser entregados en los próximos 6 a 9 años, sin embargo, muchos no poseen fecha de inicio.

En **Lima**, con una superficie en construcción de 67.960 m², es posible estimar fechas de entrega a medida que se visualizan los avances de las obras. Los proyectos que aún no inician su construcción o están en etapa de evaluación suman 46.069 m².

INDICADORES DE MERCADO S1 2023

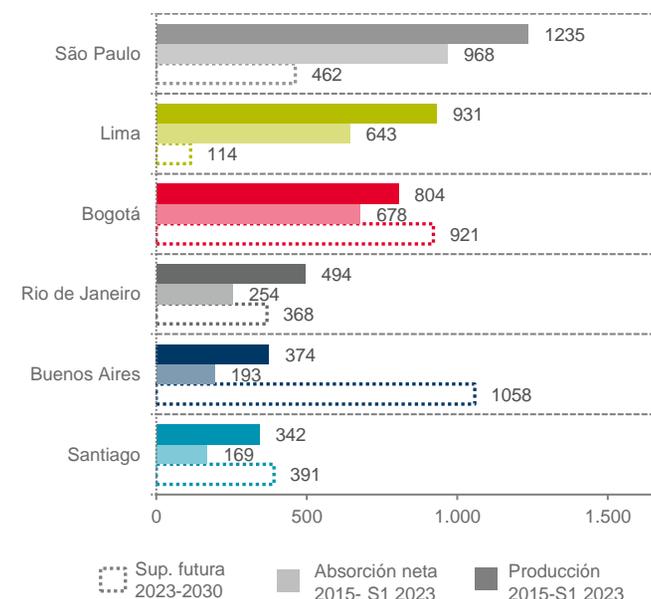
Submercado	Inventario clase A (m ²)	Superficie disponible (m ²)	Ratio de vacancia (%)	Precio de renta pedido* (USD/m ² /mes)	Absorción neta YTD (m ²)	En construcción y en proyecto (m ²) 2023 - 2030
Buenos Aires	1.659.630	235.189	14,1	23,95***	4.509	1.058.563
Rio de Janeiro **	1.543.513	431.422	28,0	18,20	38.173	368.292
São Paulo **	3.645.358	820.422	22,5	21,54	34.404	462.443
Santiago	1.734.786	192.587	11,1	23,12	11.262	390.535
Bogotá	1.757.181	207.355	12,3	17,80	37.590	921.241
Lima	1.513.649	287.730	19,0	15,70	20.089	114.029
Total Clase A	11.854.117	1.915.748	17,83%	20,05	146.027	3.315.104

* La tasa de cambio corresponde al último día de agosto 2023.

** La información solo incluye el mercado CBD.

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

Evolución de la absorción neta vs. producción: 2015 – S1 2023
Nuevo inventario: 2023-2030 (miles de m²)



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 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 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. Para mayor información visita 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

Cushmanwakefield.com.br

Cushwakeargentina.com

Cushwakechile.com

Cushwakecolombia.com

Cushwakeperu.com