

LATINOAMÉRICA 4T17 MERCADO DE OFICINAS

2017: MÁS DE 500,000 M² DE ABSORCIÓN ENTRE SAO PAULO Y CIUDAD DE MÉXICO

El 2017 se caracterizó por un crecimiento sostenido por parte de las principales ciudades de Brasil y México. Sólo entre Ciudad de México y Sao Paulo, alcanzaron una absorción acumulada de 536,443 a lo largo del año. Estas son además las dos ciudades con los inventarios más grandes de la región con 6.28 y 4.13 millones de metros cuadrados respectivamente. La tasa de disponibilidad promedio en Latinoamérica se mantiene en 16.0%.

Buenos Aires, Argentina

El último trimestre año terminó de confirmar la recuperación del mercado de oficinas en la ciudad de Buenos Aires. La tasa de disponibilidad se redujo en 0.7% y cerró en 6.2%, equivalente a 79 mil metros cuadrados. La absorción trimestral se disparó a 46 mil metros cuadrados y terminó el año con una absorción acumulada de cerca de 66 mil metros cuadrados. El inventario cerró en 1.27 millones de metros cuadrados y el precio promedio se mantuvo estable en \$27.39/m²/mes.

Río de Janeiro, Brasil

El mercado de oficinas de Río de Janeiro presentó un importante crecimiento en el inventario con la entrega de 82,600 metros cuadrados y alcanzó 2.33 millones de metros cuadrados. La absorción trimestral repuntó a 37,700 metros cuadrados, con lo que la tasa de disponibilidad cerró en 36.6%, la más alta de la región. En un año lleno de altibajos para la ciudad brasileña, la absorción acumulada del año fue de 10,100 metros cuadrados y el precio promedio bajó en 7.7% y se situó en \$29.46/m²/mes.

Sao Paulo, Brasil

El centro financiero de Brasil mantiene uno de los crecimientos más altos del inventario de la región y superó los 4.1 millones de metros cuadrados. Tanto la tasa de disponibilidad de 20.3% como la absorción trimestral de 43,750 metros cuadrados revelan estabilidad a pesar del crecimiento. La absorción acumulada del 2017 fue de 304,700 metros cuadrados, la más alta de Latinoamérica. El precio promedio se redujo en \$1.75 y cerró el año en \$26.77/m²/mes.

Santiago, Chile

El inventario de Santiago no ha sufrido modificaciones, por lo que se mantuvo en 2.16 millones de metros cuadrados. Con una importante reducción en la absorción trimestral, de tan solo 2,400 metros cuadrados, la tasa de disponibilidad se redujo ligeramente a 5.7%. Este mercado termina el año con una significativa desaceleración y 105,700 metros cuadrados de absorción acumulada en el 2017. El precio promedio se elevó en 9.2% a 24.32/m²/mes.

Condiciones Actuales

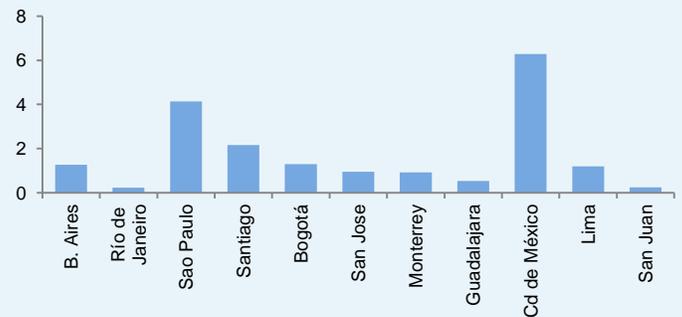
- El inventario total de la región creció en 1.6% y alcanzó 21.35 millones de metros cuadrados.
- La absorción acumulada de la región en 2017 fue de 1.07 millones de metros cuadrados.
- La disponibilidad, con 16.0%, se mantiene en el rango del periodo anterior a pesar del crecimiento en 343,700 metros cuadrados del inventario.

Precios Promedio de Renta vs. Disponibilidad



Inventario

Metros cuadrados (millones)



Resumen de Mercado

	Trimestre actual	Trimestre anterior	Pronóstico a 12 meses
Inventario Total	21.35 M	21.01 M	↑
Tasa de disponibilidad	16.0%	16.3%	↔
Absorción Trimestral	332,808	75,980	↓
Renta Promedio	\$22.94	\$23.23	↑
En Construcción	3.44 M	3.63 M	↔
Entregas	343,735	514,027	↓

LATINOAMÉRICA

4T17 MERCADO DE OFICINAS

Bogotá, Colombia

El mercado de oficinas de Bogotá registró 1.3 millones de metros cuadrados de inventario con precios promedio de \$21.39/m²/mes. Esta ciudad registró una tasa de disponibilidad de 10.1% con cerca de 130,000 metros cuadrados a ocupar. La absorción el último trimestre fue de 7,000 metros cuadrados.

San José, Costa Rica

El mercado de oficinas en la capital del país centroamericano tuvo un cierre de año positivo. Con el ingreso de 24,000 nuevos metros cuadrados al inventario, la ciudad superó 950,000 metros cuadrados de inventario. La absorción trimestral se duplicó en este último periodo con cerca de 32,000 metros cuadrados y la tasa de disponibilidad se redujo a 8.5%. El precio promedio se redujo ligeramente a \$21.49/m²/mes.

Monterrey, México

Esta ciudad mexicana presentó una dinámica positiva en el cuarto trimestre. El inventario aumentó en 24,000 metros cuadrados y superó los 923,000 metros cuadrados. La tasa de disponibilidad, aunque continúa estable, se mantiene en un rango alto en 20.9% y con cerca de 250,000 metros cuadrados en construcción. La absorción acumulada fue de 70,700 metros cuadrados y cerró el año con un precio promedio de \$20.80/m²/mes.

Guadalajara, México

El inventario de la ciudad tapatía creció en 20,000 metros cuadrados y alcanzó un total de 540,000 metros cuadrados. En este trimestre, la tasa de disponibilidad se incrementó a 13.5% y la absorción trimestral se redujo a 6,600 metros cuadrados. La absorción acumulada, en un 2017 de altibajos, fue de 64,800 metros cuadrados y el precio promedio se redujo ligeramente a 20.38/m²/mes.

Ciudad de México, México

El mercado de oficinas de la capital mexicana se mantiene a la cabeza en la región por tamaño de inventario con 6.28 millones de metros cuadrados tras el ingreso de 48,500 metros cuadrados en el cuarto trimestre.

En este último trimestre se dio una nueva baja en la disponibilidad, con un notorio incremento en la absorción trimestral, y pasó de más de 1 millón de metros cuadrados a 928,000. Con ello, la tasa de disponibilidad baja en 1.5% y se posiciona en 14.8%. La absorción acumulada a lo largo del año fue de 231,700 metros cuadrados, la segunda más alta de Latinoamérica.

Lima, Perú

El inventario de la capital de Perú superó los 1.2 millones de metros cuadrados al incrementarse en 25,000 metros cuadrados este último trimestre. La tasa de disponibilidad aumentó ligeramente al alcanzar 28.6%, una de las más altas de Latinoamérica. Por otra parte, el precio promedio, el más bajo de la región, cerró en \$16.87/m²/mes. La absorción acumulada de este año terminó en 59,000 metros cuadrados, una cifra no muy alentadora ante las pretensiones de la ciudad costera de continuar la expansión de su mercado de oficinas.

San Juan, Puerto Rico

El inventario de oficinas de San Juan terminó el año sin cambios. Sin embargo, este último trimestre se dio una reducción en la disponibilidad de 7,800 metros cuadrados como consecuencia de la ocupación de agencias federales y el ejército para lidiar con la difícil situación que atraviesa la isla tras los desastres naturales recientes. Es así que cerró el año con una absorción acumulada de 7,300 metros cuadrados y un aumento en el precio promedio a \$18.25/m²/mes.

Resumen de Mercado

Ciudad	Inventario Total (m2)	En Construcción (m2)	Disponibilidad Total (m2)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Trimestral (m2)	Absorción Acumulada (m2)	Precio Promedio (USD/m2/mes)
Buenos Aires	1,269,806	363,888	79,147	6.2%	46,162	65,883	\$27.39
Río de Janeiro	2,334,178	53,833	855,004	36.6%	37,686	10,105	\$29.46
Sao Paulo	4,136,996	274,777	841,036	20.3%	43,752	304,743	\$26.77
Santiago	2,160,648	151,527	124,128	5.7%	2,416	105,719	\$24.32
Bogotá	1,305,514	180,753	131,613	10.1%	6,966	77,466	\$21.39
San José	954,586	72,094	80,804	8.5%	31,913	76,751	\$21.72
Monterrey	923,736	248,187	192,709	20.9%	21,581	70,732	\$20.80
Guadalajara	540,000	211,695	72,684	13.5%	6,643	64,816	\$20.38
Cd de México	6,278,862	1,821,987	927,910	14.8%	114,734	231,700	\$25.20
Lima	1,200,791	66,200	343,426	28.6%	13,147	59,207	\$16.87
San Juan	250,838	-	27,681	11.0%	7,808	7,319	\$18.25
Latinoamérica	21,355,955	3,444,941	3,687,730	16.0%	322,808	1,074,441	\$22.94

LATINOAMÉRICA

4T17 MERCADO DE OFICINAS

CONDICIONES ECONÓMICAS

Los países latinoamericanos presentan resultados mixtos en el último trimestre. La coyuntura política sigue afectando negativamente la estabilidad de las políticas económicas en la mayoría de países involucrados en procesos electorales o escándalos de corrupción. Por otra parte, el incremento en los precios internacionales de los minerales y una mayor demanda de materias prima ha beneficiado a varias de las naciones productoras.

Argentina

Tras las elecciones legislativas de octubre, se fortaleció la posición política oficial. Las reformas del gobierno para reducir las distorsiones económicas permitió una ligera mejora en el crecimiento económico que, según la CEPAL, pasó de 2.9% en 2016 a 3.0% en el presente año. Esto se debió además al repunte en el precio de las materias primas y la recuperación de la economía brasileña. Sin embargo, el déficit fiscal sigue siendo alto al mantenerse en 6% y la inflación, aunque pasó de 40.5% a 22.9% en 2017, se encuentra por encima de la meta inicial por lo que aún se requiere de mayores y continuas reformas en los próximos años. Con ello, se estima que el crecimiento de la economía argentina sea del 3.5% y la inflación se reduzca hasta 15%.

Brasil

Los indicadores positivos de la economía brasileña promovieron nuevamente un ajuste al alza en las proyecciones de crecimiento a 1.1% para el 2017 y hasta 3.0% para 2018. Ya superada la recesión, el crecimiento de este año fue liderado por el sector agropecuario, con una expansión de 12.8%, y el incremento en el consumo de las familias. En el caso de la inflación, cierra este año en 2.8%, la menor desde 1998, y se estima entre 4.0% y 4.2% para 2018.

Chile

La economía chilena creció 3.2% interanual en noviembre, la más alta en dos años. Esto, en gran parte, gracias al repunte en el sector manufactura y minería. La producción minera aumentó en 2.9% y el precio internacional del cobre 26.8%, del cual Chile es su principal productor. Además, la balanza comercial de Chile alcanzó un superávit de 6,908 millones de dólares, con lo que el panorama económico del país del sur es bastante optimista para el 2018.

Colombia

El crecimiento de la economía colombiana se ha limitado a 1.8% en el 2017, menor al 2% reportado en 2016. En este año, el crecimiento estuvo liderado por el sector agropecuario y de servicios en contraste con el continuo decrecimiento del sector minero y la inflación alcanzó 4.1% en noviembre. Por otra parte, se estima que la economía sufrirá una recuperación constante para alcanzar un crecimiento del 2.6% en 2018 como consecuencia del incremento en los precios del petróleo y un mejor desempeño de las economías norteamericanas y europeas.

Panorama General Estadístico de Latinoamérica

País	Población (millones)	PIB per cápita	Ciudad	Población (millones)
Argentina	44.08	14.3	Buenos Aires	15.33
Brasil	207.68	10.3	Río de Janeiro	12.98
			Sao Paulo	21.29
Chile	18.39	13.7	Santiago	6.54
Colombia	49.29	6.2	Bogotá	9.97
Costa Rica	4.97	12.0	San Jose	1.18
			Monterrey	4.59
México	123.52	8.0	Guadalajara	4.92
			Cd. de México	21.15
Perú	31.83	6.5	Lima	10.07
Puerto Rico	3.36	29.7	San Juan	2.46
Total	483.12			110.48

Fuente: Fondo Monetario Internacional, Naciones Unidas

Tipo de Cambio contra el Dólar Estadounidense

País	1T17	2T17	3T17	4T17
Argentina (ARS)	\$15.80	\$16.15	\$17.41	\$17.84
Brasil (BRL)	\$3.26	\$3.31	\$3.14	\$3.28
Chile (CLP)	\$674.97	\$665.23	\$633.11	\$633.07
Colombia (COP)	\$2,907	\$2,996	\$2,957	\$3,013
Costa Rica (CRC)	\$549.29	\$571.44	\$576.44	\$569.81
México (MXN)	\$19.30	\$18.30	\$17.86	\$19.14
Perú (PEN)	\$3.28	\$3.26	\$3.24	\$3.24
Puerto Rico (USD)	\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00

Fuente: Investing.com

LATINOAMÉRICA

4T17 MERCADO DE OFICINAS

CONDICIONES ECONÓMICAS

Costa Rica

La economía costarricense cerró el 2017 con un crecimiento de 3.9%, 0.1% menos de los previsto el año pasado y por debajo del 4.5% alcanzado en 2016. Ello como consecuencia de las pérdidas por la tormenta tropical que afectó la agricultura. La inflación registra 2.5% en diciembre, debido al incremento en los precios internacionales de los bienes primarios. Además, se requiere la reducción del déficit fiscal para evitar que el impacto negativo del financiamiento en el sector privado. Según la CEPAL, Costa Rica será la tercera economía de la región con mayor aumento en su productividad a lo largo del próximo año. Además, se estima un crecimiento de 4.1% en el 2018.

México

México vio durante el 2017 un incremento histórico en su tasa inflacionaria, principalmente, por un alza importante en el precio de la gasolina. Ello afectó los costos tanto del transporte público como del transporte de carga.

La agenda económica mexicana del 2018 estará marcada por 2 eventos: las conclusiones de la negociación del TLCAN, que terminarán entre marzo y abril, y las elecciones presidenciales que tendrán lugar el 1 de julio. Como consecuencia, se puede esperar un primer semestre de incertidumbre y reserva en las inversiones. Pero, una vez se conozcan los resultados de ambos eventos, las especulaciones terminarán y se observará mayor estabilidad y crecimiento económico.

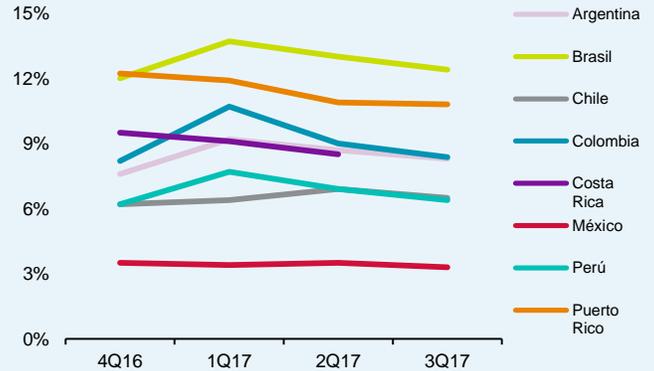
Perú

Para el 2018, las proyecciones son más positivas que en los últimos trimestres. Se han presentado importantes mejoras en los sectores construcción, inversión pública y minería, con mayores exportaciones y precios más elevados en esta última. Sin embargo, la coyuntura política actual puede ralentizar el crecimiento económico esperando en medio de un clima de inestabilidad, con lo que el crecimiento puede caer por debajo del 4%, cifra objetivo del gobierno. Por otra parte, los proyectos de reconstrucción de infraestructura dañada por los fenómenos naturales del año pasado y los Juegos Panamericanos 2019 impulsarán la inversión pública en este nuevo año.

Puerto Rico

La ley de reforma contributiva federal ha generado un clima de preocupación que puede complicar aún más los esfuerzos en la recuperación de Puerto Rico. Al ser un territorio no incorporado, las corporaciones de control foráneo que operan allí se verán afectadas por la reforma. El impuesto de 12.5% a la propiedad intelectual de territorios como el de Puerto Rico impactará las inversiones de las compañías farmacéuticas y de equipo médico que se encuentran actualmente. De esta forma, la brecha entre las tasas entre Puerto Rico y el resto de Estados Unidos puede desincentivar la dinámica de inversiones futuras.

Tasa de Desempleo por País



Fuentes: INDEC (Argentina), IBGE (Brasil), Banco Central de Chile (Chile), Banco de la República (Colombia), Banco Central de Costa Rica (Costa Rica), INEGI (México), Banco Central de Reserva del Perú (Perú), U.S. Bureau of Labor Statistics (Puerto Rico)

Ciudad de México

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México–Toluca 5420, PH 1
Santa Fe, CDMX, 05320
+52 55 5980 2000

Giovanni D'Agostino

Regional Managing Director Latin America
+52 55 5980 2000
gdagostino@ngkf.com.mx

Alejandro Winokur

Argentina - Director
+54 11 4787 6889
awinokur@ngbacre.com.ar

Marina Cury

Brasil - Managing Director
+55 11 2737 3130
marina.cury@newmarkgrubb.com.br

Manuel Ahumada

Chile - Managing Director
+562 2230 1000
mahumada@contemporaria.com

Juan Pablo Jimenez

Colombia - Director
+571 2230 1053
jppjimenez@ngfg.co

Carlos Roberto Robles

Costa Rica - President
+506 4000 5171
crobles@ngcentralamerica.com

Marco Yagui

Perú - Executive Officer
+511 277 8400
myagui@contemporaria.com.pe

Hector Aponte

Puerto Rico - Managing Director
+787 460 5555
haponte@ngcarib.com

Research Ciudad de México
Juan Flores

Director of Research
jflores@ngkf.com.mx

Diego León

Market Research - Analyst
diego.leon@ngkf.com.mx

Newmark Knight Frank en Latinoamérica

Newmark Knight Frank ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas.

Newmark Knight Frank, Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark Knight Frank no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones.

El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark Knight Frank, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene



Please recycle,
whenever possible