

LATINOAMÉRICA MERCADO DE OFICINAS

ACTIVIDAD EN CONSTRUCCIÓN EN AUMENTO

La sumatoria de los inventarios de las ciudades latinoamericanas aquí analizadas alcanzó un total de 22.39 millones de metros cuadrados, cerca de 400,000 metros cuadrados que el trimestre anterior. La actividad en construcción se incrementó ligeramente a 3.59 millones de metros cuadrados, a pesar de reportar una tasa de disponibilidad de 18.6%. La absorción trimestral de la región sumó 217,800 metros cuadrados, cerca de 39% por debajo del periodo anterior, mientras que el precio promedio se redujo a \$21.57/m²/mes.

BUENOS AIRES, ARGENTINA

Crece el inventario y la apuesta a futuro

El inventario de oficinas de la capital argentina experimentó un incremento de cerca de 39,000 metros cuadrados y alcanzó un total de 1.37 millones de metros cuadrados. De igual forma, la actividad en construcción aumentó en 15.3% en relación al trimestre pasado y alcanzó 406,500 metros cuadrados este trimestre. Esto a pesar de que la absorción trimestral se redujo a 28,600 metros cuadrados, cerca de la mitad comparada con el periodo anterior, y la tasa de disponibilidad aumentó ligeramente a 6.9%. Por su parte, el precio de renta promedio se mantuvo bastante estable y cerró el trimestre en \$27.53/m²/mes.

RÍO DE JANEIRO, BRASIL

El mercado se estanca

La ciudad brasileña mostró un discreto crecimiento de inventario en este último trimestre y alcanzó un total de 2.21 millones de metros cuadrados. Tanto la absorción trimestral como la superficie en construcción se mostraron prácticamente sin variaciones. En consecuencia, la tasa de disponibilidad volvió a aumentar hasta 41.7% y el precio de renta promedio, reducido en más de 3 dólares por metro cuadrado, se reportó en \$23.46/m²/mes.

SAO PAULO, BRASIL

El precio se reduce considerablemente

En este último trimestre, el mercado industrial clase A de Sao Paulo superó los 4.57 millones de metros cuadrados de inventario. La actividad en construcción bajó en 15.6% para ubicarse en 378,800 metros cuadrados y la absorción trimestral se mantuvo en el mismo rango del trimestre anterior con 49,800 metros cuadrados. Por tal motivo, el aumento en la tasa de disponibilidad fue menor y terminó el trimestre en 23.2%, equivalente a 1.06 millones de metros cuadrados. El precio de renta promedio, similar a su par de Río de Janeiro, cayó cerca del 20.0% a \$19.43/m²/mes.

CONDICIONES ACTUALES

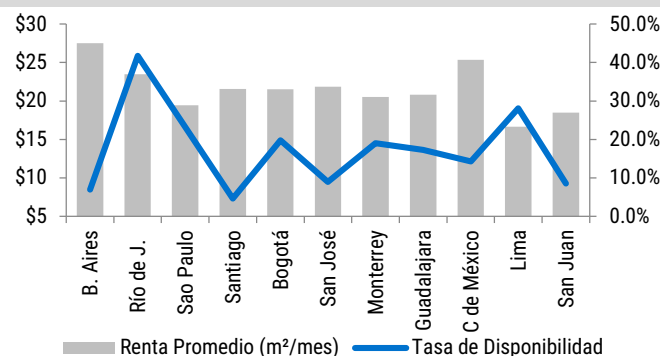
La actividad en construcción superó los 3.5 millones de metros cuadrados a pesar del aumento de cerca de 400,000m² de inventario.

La tasa de disponibilidad, de 18.6%, se incrementó en 0.2% en comparación con el primer trimestre del año.

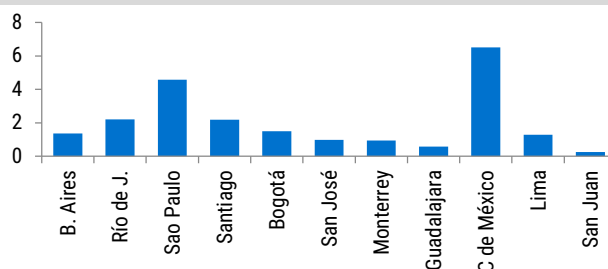
El precio de renta promedio se situó en \$21.57/m²/mes, menor al periodo anterior pero explicado por las variaciones en el tipo de cambio.

ANÁLISIS DEL MERCADO

Precio de Renta Promedio vs Tasa de Disponibilidad



Inventario Total por Ciudad (m², millones)



RESUMEN DEL MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	22.39M	22.00M	↑
Tasa de Disponibilidad	18.6%	18.4%	↑
Absorción trimestral (m ²)	217,790	354,761	↓
Precio Promedio (m ² /mes)	\$21.57	\$22.44	↓
En Construcción (m ²)	3.59M	3.50M	↓
Entregado (m ²)	389,614	434,304	↑

SANTIAGO DE CHILE, CHILE

Baja la disponibilidad en contexto estable

El inventario de oficinas clase A en la capital sureña presentó un crecimiento de 11,200 metros cuadrados, con lo que alcanzó un total de 2.19 millones de metros cuadrados. Si bien la absorción trimestral se redujo en poco más del 15% y terminó el trimestre en 24,400 metros cuadrados, la actividad en construcción aumentó a 144,600 metros cuadrados. Además, la tasa de disponibilidad se redujo a 4.7%, 0.6% por debajo del trimestre anterior. En el caso del precio de renta promedio, éste se reportó de \$21.56/m²/mes, pero su reducción se explica íntegramente por las variaciones en el tipo de cambio.

BOGOTÁ, COLOMBIA

La disponibilidad aumenta

La capital colombiana experimentó un crecimiento de inventario de oficinas de cerca de 12,000 metros cuadrados y terminó el trimestre con un total de 1.49 millones de metros cuadrados. Con la incertidumbre política reciente, la absorción trimestral resultó de -8,000 metros cuadrados y la tasa de disponibilidad se elevó a 19.7%. El precio de renta promedio se redujo a \$21.54/m²/mes.

SAN JOSÉ, COSTA RICA

Indicadores positivos

Esta importante capital centroamericana reportó un inventario de oficinas clase A de 979,200 metros cuadrados en el segundo trimestre. Tanto la absorción trimestral como la superficie en construcción aumentaron a 11,800 y 87,500 metros cuadrados respectivamente. En consecuencia, la tasa de disponibilidad se redujo a 8.9% y la absorción acumulada sumó 18,000 metros cuadrados, aún una de las más bajas de la región. El precio de renta promedio se elevó ligeramente a \$21.87/m²/mes.

MONTERREY, MÉXICO

Un mercado en movimiento

El inventario de oficinas de esta importante ciudad al norte de México alcanzó un total de 947,300 metros cuadrados en el segundo trimestre del año, mientras que la actividad en construcción presentó un notorio repunte y alcanzó cerca de 410,000 metros cuadrados. A pesar de que la absorción trimestral, correspondiente a 13,500 metros cuadrados, fue menor en comparación con el periodo pasado, la tasa de disponibilidad se redujo ligeramente a 19.0%.

Destacan las operaciones realizadas por WeWork en los edificios Latitud y La Capital, por más de 2,500 metros cuadrados cada uno, y una operación por parte de Ernst & Young en el edificio Equus 335. El precio de renta promedio se mantuvo estable en \$20.51/m²/mes.

GUADALAJARA, MÉXICO

Moderado crecimiento

Esta ciudad mexicana presentó un crecimiento de inventario de oficinas clase A con el que alcanzó 576,100 metros cuadrados. En este segundo periodo, la absorción se mantuvo a niveles similares que el anterior, con lo que la absorción acumulada sumó 9,300 metros cuadrados, una de las más bajas de la región. Con ello, la tasa de disponibilidad aumentó a 17.3%, mientras que el precio de renta promedio se elevó a \$20.83/m²/mes.

CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

La absorción trimestral más alta de la región

El inventario de oficinas clase A de la capital mexicana superó los 6.5 millones de metros cuadrados en este trimestre. Con el constante ritmo de crecimiento de inventario de alrededor de 150,000 metros cuadrados por trimestre, se confirma que este año se superará la marca de los 7 millones de metros cuadrados de inventario.

Desde el tercer trimestre del año pasado, en donde la tasa de disponibilidad se encontraba en niveles cercanos de 16.3%, este indicador se ha reducido de forma consistente. Esto se explica debido a las recientes ocupaciones en diversos sectores como gobierno, telecomunicaciones, financiero, automotriz y tecnología.

Mientras que hace un año el precio promedio se ubicaba en \$23.48/m²/mes, en la actualidad este se encuentra en \$23.33/m²/mes. Es así que se aprecian mejores condiciones para los inquilinos como consecuencia de entre diversos edificios y corredores.

LIMA, PERÚ¹

Mejora la absorción pero se mantiene una alta disponibilidad

La capital de Perú experimentó, a lo largo del primer semestre del año, un crecimiento de 72,000 metros cuadrados de superficie rentable de oficinas clase A y superó 1.29 millones de metros cuadrados. Además, la absorción semestral fue de 56,100 metros cuadrados, con lo que la tasa de disponibilidad se redujo a 28.1%. Con cerca de 363,000 metros cuadrados disponibles, se redujo la actividad en construcción a 76,300 metros cuadrados y el precio de renta promedio se mantuvo estable en \$16.66/m²/mes.

SAN JUAN, PUERTO RICO

Algo de absorción en un mercado con pocas novedades

El mercado industrial de San Juan no presenta variaciones tanto en inventario, en el que se mantiene ligeramente por encima de los 250,000 metros cuadrados, como en construcción, en el que aún no muestra proyectos. La absorción trimestral fue de 6,325 metros cuadrados, con lo que la tasa de disponibilidad se redujo a 8.5%. El precio de renta promedio aumentó ligeramente a \$18.50/m²/mes.

¹ Información de carácter semestral.

ESTADÍSTICAS DE MERCADO POR CIUDAD

Ciudad	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Trimestral (m ²)	Absorción Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Buenos Aires	1,367,356	406,554	6.9%	28,670	81,960	\$27.53
Río de Janeiro	2,211,937	68,246	41.7%	-534	18,268	\$23.46
Sao Paulo	4,574,389	378,865	23.2%	49,821	101,156	\$19.43
Santiago de Chile	2,191,890	144,583	4.7%	24,421	53,433	\$21.56
Bogotá	1,493,000	265,700	19.7%	-8,054	24,308	\$21.54
San José	979,230	87,574	8.9%	11,799	18,030	\$21.87
Monterrey	947,276	409,860	19.0%	13,530	36,334	\$20.51
Guadalajara	576,105	177,771	17.3%	4,510	9,310	\$20.83
Ciudad de México	6,511,981	1,579,616	14.3%	31,212	151,622	\$25.34
Lima ¹	1,292,050	76,320	28.1%	56,090 ¹	56,090	\$16.66
San Juan	250,838	-	8.5%	6,325	6,325	\$18.50
Latinoamérica	22,396,052	3,595,089	18.6%	217,790	556,836	\$21.57

CONDICIONES ECONÓMICAS

ARGENTINA

En proceso de una transformación económica

El inicio de 2018 muestra que la recuperación continúa. En este periodo se reportó un déficit comercial de US\$382M, menor a lo esperado. Argentina está en proceso de una transformación económica que promueve un desarrollo económico sostenible con inclusión social e inserción en la economía global. Ese compromiso se observa en el hecho de que actualmente está al frente de la presidencia del G-20, al mismo tiempo que manifestó su intención de adherirse a la OCDE .

Por otra parte, la expansión del PIB, que inicialmente se esperaba en un 3.3% interanual, hoy se ubica en el 1.4%. La inflación, por su parte, se observa más cerca del 26.5%, cuando se esperaba encontrar en 20%. Por otra parte, se experimenta una recesión en los primeros trimestres en 2018, pues las expectativas de crecimiento trimestral sin estacionalidad para el segundo trimestre de 2018 se redujeron a un rango entre -1.0% y -0.4%.

BRASIL

Desaceleración económica e incremento en la inflación

Ante la volatilidad financiera, los efectos del paro camionero, y la política fiscal, las perspectivas de crecimiento en Brasil se han ido deteriorando al igual que la depreciación cambiaria. Sectores que formaban parte del motor económico del país, continúan en números negativos. Incluso el Banco Central ha pronosticado una inflación del 4.2% en 2018 y del 3.7% en 2019. En consecuencia, la recuperación requiere medidas estructurales que puedan frenar el deterioro de las cuentas públicas. Se espera que el crecimiento se ajuste a medida que las mejoras de las condiciones laborales impulsen el consumo privado, desaparezcan los efectos residuales de la recesión y las condiciones de política respalden más la inversión.

TIPO DE CAMBIO FRENTE AL DÓLAR				
País	3T17	4T17	1T18	2T18
Argentina (ARS)	\$17.41	\$17.84	\$19.96	\$27.41
Brasil (BRL)	\$3.14	\$3.28	\$3.25	\$3.86
Chile (CLP)	\$633.11	\$633.07	\$600.37	\$636.70
Colombia (COP)	\$2,957	\$3,013	\$2,830	\$2,885
Costa Rica (CRC)	\$576.44	\$569.81	\$569.81	\$566.89
México (MXN)	\$17.86	\$19.14	\$18.53	\$18.61
Perú (PEN)	\$3.24	\$3.24	\$3.24	\$3.27
Puerto Rico (USD)	\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00

CHILE

Consolida su tendencia positiva

Tras una mejora en los indicadores de inversión y el mantenimiento de la confianza en la actividad económica, se ha promovido un ajuste al alza del crecimiento del PIB para 2018 y 2019 a 3.7% y 3.5% respectivamente. Los sectores que muestran el mayor crecimiento anual son: exportaciones (7%), servicios (5%) y construcción (2%).

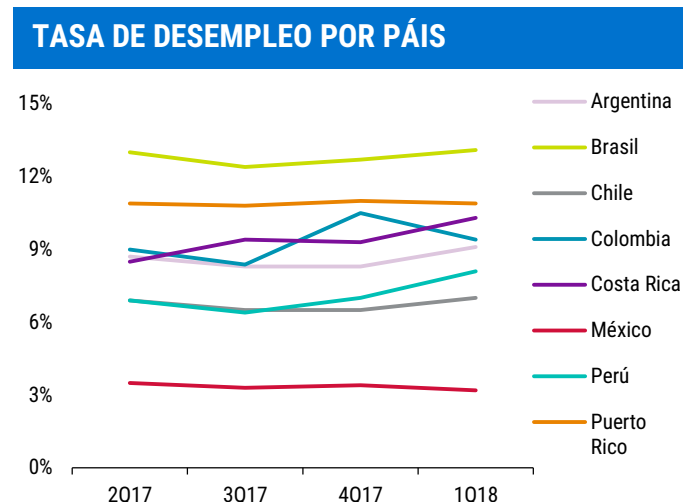
Se cuenta con mayores expectativas de inflación debido a la variación en el tipo de cambio y el precio del petróleo. En consecuencia, se espera que esta aumente a 2.7% para este año y cerca del 3.0% en 2019. Por su parte, el peso chileno se ha mantenido relativamente estable en comparación al trimestre pasado y se estima que debería fluctuar en el rango de 515 a 620 por dólar a lo largo del año.

COLOMBIA

Recuperación del consumo privado y crecimiento del PIB.

Durante el segundo trimestre del 2018, el país ha experimentado mejoras en el entorno económico que permitieron la recuperación del consumo privado y la continuidad del gasto público por la época electoral. La baja inversión privada y la falta de macro proyectos como consecuencia de la incertidumbre política deberían revertirse tras el desenlace de las elecciones.

En ese sentido, se mantiene la estimación de crecimiento de PIB para este año en 2.3% y, con el aumento en los precios del petróleo y la ejecución de nuevos proyectos de inversión, se incrementa la proyección de crecimiento a 3.3% para 2019. La inflación se redujo en cerca de 0.9% y alcanzó 3.16% en mayo, una de las más bajas en los últimos 4 años. Este contexto positivo también favorece al peso colombiano, y se espera que se mantenga entre 2,800 y 2,900 por dólar, principalmente por la guerra comercial.



COSTA RICA

Incremento en el ritmo de crecimiento económico

La aceleración en la actividad reportada al quinto mes del año fue producto principalmente de la recuperación en la industria constructiva y por la mayor demanda externa de productos manufacturados del régimen especial, según información del Banco Central de Costa Rica. En ese sentido, los números indican que la economía costarricense no está pasando por proceso de recesión. Las cifras disponibles sobre la evolución pasada y reciente de la producción nacional son alentadoras, ya que indican que para los años 2018 y 2019 el crecimiento económico del país será de alrededor de 3.6%, superior al promedio de los países de América Latina y el Caribe (1,9%).

MÉXICO

Precaución en espera de resultados del TLCAN

Durante el primer semestre de 2018 ha visto un ritmo relativamente lento en el sector inmobiliario que puede atribuirse a la inseguridad generada por las elecciones celebradas el 1° de julio. Tras la victoria de AMLO, inicia un período de transición entre la actual administración y la del nuevo presidente electo, período en el que Andrés Manuel dará a conocer sus primeras decisiones administrativas, las cuales tendrán un impacto inmediato en el comportamiento de los inversionistas nacionales y extranjeros. Un factor importante para la economía Mexicana es el TLCAN 2.0, cuyas negociaciones se esperan lleguen a buen puerto a principios de noviembre.

PERÚ

Mayor estabilidad política

El cambio de presidente que se dio tras la renuncia de Kuczynski se realizó de forma ordenada y promovió una mayor estabilidad política. Esto se traduce en una mejora en la proyección del crecimiento del PIB para este año de 3.5% a 3.8%. La demanda interna presentó una importante recuperación y alcanzó un crecimiento de 4.5%, el más alto desde el primer trimestre del 2016. La buena salud de los socios comerciales de Perú, el aumento en la inversión pública y buenas proyecciones para el sector primario conforman los principales motores de la economía para este periodo. Se espera que la moneda se sitúe entre 3.25 y 3.30 soles por dólar, como consecuencia del fortalecimiento del dólar a nivel mundial

PUERTO RICO

Panorama difícil para este año

Puerto Rico se enfrenta a un panorama complicado en este 2018 si no se conjugan una serie de factores que propiciarían un escenario de estabilidad en el ámbito económico. Todo ello en plena recuperación tras el impacto del huracán María que ha incrementado la crisis económica en la que ya se encontraba la isla. Ello explica el hecho de que no podrán amortizar la deuda hasta dentro de cinco años más. Dichas circunstancias han provocado que la economía de Puerto Rico se contraiga un 8% en el 2018, colocándola entre las peores economías del mundo.

PANORAMA GENERAL ESTADÍSTICO

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

NEWMARK KNIGHT FRANK EN LATINOAMÉRICA

GIOVANNI D'AGOSTINO

Regional Managing Director LATAM
52.55.5980.2000
gdagostino@ngkf.com.mx

ALEJANDRO WINOKUR

Argentina | Director
54.11.4787.6889
awinokur@ngbacre.com.ar

MARINA CURY

Brazil | Managing Director
55.11.2737.3130
marina.cury@newmarkgrubb.com.br

MANUEL AHUMADA

Chile | Managing Director
56.2.2230.1000
mahumada@contemporas.com

JUAN PABLO JIMÉNEZ

Colombia | Director
57.1.2230.1053
jppjimenez@ngfg.co

CARLOS ROBERTO ROBLES

Costa Rica | President
50.6.4000.5171
crobles@ngcentralamerica.com

MARCO YAGUI

Peru | Executive Officer
51.1.277.8400
myagui@contemporas.com.pe

HECTOR APONTE

Puerto Rico | Managing Director
78.7.460.5555
haponte@ngcarib.com

MEXICO CITY RESEARCH

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. Mexico-Toluca 5420, PH1
Santa Fe, CDMX, 05320
52.55.5980.2000

JUAN FLORES

Director of Research
jflores@ngkf.com.mx

DIEGO LEÓN

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

CLAUDIA MONTOYA

Market Research - Analyst
claudia.montoya@ngkf.com.mx

Newmark Knight Frank has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Knight Frank Research Reports are available at www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Knight Frank (NKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NKF. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision that recipient may make in response to this publication, and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial, and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of NGKF, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains.