

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

Argentina	2,5	10,2	48,8 ¹
Brasil	1,2 ²	14,7 ¹	8,4 ⁵
Chile	-4,4 ²	10,4 ²	3,6
Colombia	14,6 ⁴	15,0 ¹	3,6
Perú	58,5 ²	12,0 ¹	2,5

PANORAMA ECONÓMICO

La crisis generada por el COVID-19 continúa impactando la economía en todo el mundo, debido a esto, el panorama económico es volátil, característica que se refleja en las variaciones del PIB en la región. A causa de las diferentes restricciones gubernamentales, los programas de vacunación y la disminución en las medidas de control, se observa un crecimiento del PIB y una recuperación económica lenta, excepto en el caso de Brasil y Chile. En cuanto a la tasa de desempleo, una leve caída generalizada muestra los primeros signos de recuperación laboral en la región de América del Sur. Esto demuestra una proyección positiva para el próximo año, a la espera de la apertura de nuevos puestos de trabajo.

En **Argentina**, el PIB repuntó un 2,5% respecto al mismo período de 2020. Por otro lado, la inflación de mayo fue del 48,8% (últimos 12 meses). Aun se espera una tendencia de desaceleración. En **Brasil**, el PMC restringido (Comercio Minorista) registró una variación interanual de 6,3% y el Índice de Confianza del Consumidor se incrementó cerrando en 80,3% en el mes de junio, frente al 70,7% registrado en marzo. El desarrollo económico de **Chile** para este año ha mostrado un incremento entre 8,5% y 9,5%. Para el segundo semestre, se espera el término progresivo de la etapa de cuarentena y la disminución en las medidas de control deviniendo en un escenario económico positivo. La economía **colombiana** registra un crecimiento del PIB del 1,1% interanual, y la mejora en los niveles de desempleo, lo que genera expectativas optimistas para el segundo semestre de 2021 y 2022. **Perú** mostró un aumento del PIB del 58,5%. Asimismo, se estima un crecimiento del 10,7% al cierre de 2021 y del 4,5% al 2022, asumiendo una recuperación de los hábitos de consumo de la población y el sector servicios.

En este año, Los procesos electorales de Perú y Argentina podrían alterar la economía de ambos países. Si bien el índice de inflación de la región está mostrando un importante incremento interanual; la caída de la tasa de desempleo y la recuperación del PIB, sumado a la baja en restricciones generadas por la pandemia, pronostican un panorama económico positivo para el próximo año.

¹ Mayo 2021

² Q1 2021

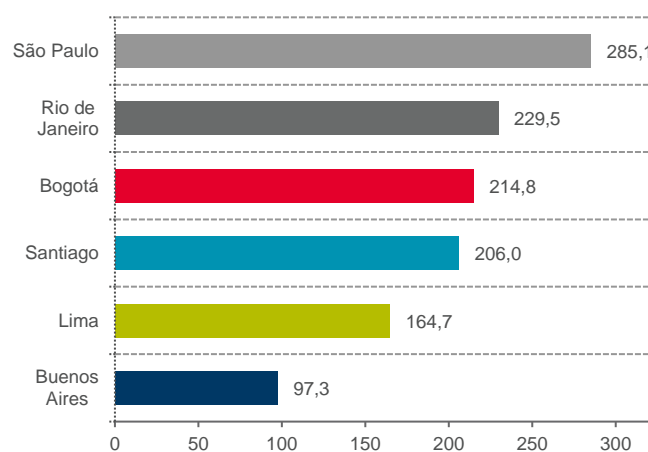
³ Abril 2021

⁴ Proyección BBVA Research Q2-2021

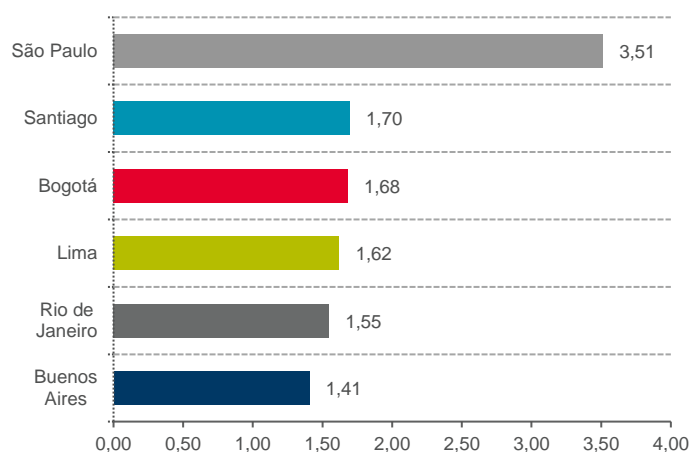
⁵ Índice de inflación (últimos 12 meses)

Fuentes: LCA e Institutos Nacionales de Estadística por país

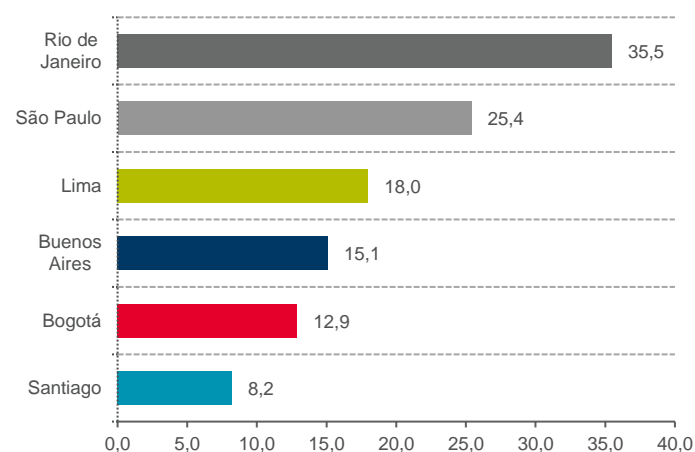
Ratio de inventario (m²)/1.000 habitantes – S1 2021



Inventario clase A (Mill. m²) – S1 2021



Vacancia (%) – S1 2021





DIMENSIÓN DEL MERCADO

El ratio 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** sigue liderando el ranking (285,1), seguido de **Río de Janeiro** (229,5) y **Bogotá** (214,8).

Este análisis muestra que aunque existen ligeras variaciones en el tamaño del mercado, toda la región continúa con la misma tendencia, principalmente, debido a las incertidumbres actuales sobre el entorno empresarial y el escenario pandémico.

A diferencia de **Argentina**, en las economías más estables, como **Bogotá** y **Chile**, las inversiones a largo plazo están ganando terreno, incrementando la dimensión del mercado de oficinas.

VISION DEL MERCADO

La tendencia actual de la región sudamericana es de una vacancia en alza, mostrando incluso mayores valores en comparación con el semestre anterior, principalmente por las restricciones implementadas por los gobiernos frente a la segunda ola de COVID-19. Para el segundo semestre del año, como resultado de los avances en los programas de vacunación y el fin de la época invernal, se espera que se presenten mejores condiciones para un retorno gradual a las oficinas que, eventualmente, disminuirán los niveles de vacancia.

Buenos Aires cerró el primer semestre de 2021 alcanzando una vacancia del 15,1% en el mercado de oficinas, lo que representa un incremento interanual de 67%.

Río de Janeiro adoptó recientemente el modelo híbrido de oficinas y algunas empresas han dejado la ciudad. A pesar de la mejora en los resultados del primer semestre del 2021, el mercado CBD Clase A contiene más de 98,000m² a la espera de ser ocupados, mientras se intenta reducir la propagación del COVID-19.

Pese a que algunas empresas dejaron sus espacios de oficinas en **São Paulo**, se registraron algunas ocupaciones, cerrando el período con una absorción bruta de 5.551 m². Además, hay más de 140.000 m² en renta y unos 4.255 m² que se espera sean liberados, lo que deja una cifra importante que debería convertirse en una ocupación positiva en un futuro próximo.

En cuanto a **Santiago**, el primer semestre del año cerró con una vacancia del 8,2%, un 76% mayor que el año pasado. Este aumento ha sido provocado por la pandemia que, durante el último año, ha sido el principal factor del aumento de la superficie liberada respecto a la superficie arrendada.

Varios sectores de **Bogotá** decidieron implementar también de manera permanente el modelo de trabajo híbrido, desocupando áreas. A pesar de eso, otros sectores reafirmaron la necesidad de espacios físicos, lo que equilibró la tasa de vacancia.

Durante el mismo período, debido a un exceso de oferta acumulada desde hace varios trimestres, **Lima** experimentó nuevamente un aumento en la tasa de vacancia. Estas variaciones se han producido en un escenario de continuas adaptaciones.

OFERTA Y DEMANDA

A pesar del entorno económico incierto, existen diferentes escenarios en la región en cuanto a la ocupación de Oficinas Clase A; algunas de las ciudades muestran un comportamiento resiliente con signos de recuperación, mientras que otras continúan siendo afectadas por el escenario pandémico.

Buenos Aires presenta una absorción neta semestral de -30.950 m², a pesar de esto aún no se ve reflejado en el precio de renta pedido, afectando la vacancia a largo plazo.

Aún cuando registró una absorción neta acumulada de -25.000 m² en los primeros tres meses, el mercado CBD Clase A de **Rio de Janeiro**, mostró algunos signos de recuperación cerrando el semestre con una absorción neta de -9.841 m².

Como resultado del escenario generado por el COVID-19, el mercado de oficinas CBD clase A de **São Paulo** mostró una absorción neta semestral de -35.520 m², cuya desocupaciones sucedieron principalmente en marzo, mes que registró una absorción neta alrededor de -15.000 m².

En **Santiago**, al cierre del primer semestre, la absorción neta sumó un total de -64.482 m² desde 2T, por otro lado, muestra una ocupación que representa el 65% de todos los metros cuadrados arrendados durante 2020, esto muestra una tendencia a la recuperación.

El inventario de **Bogotá** se mantuvo casi estable con una diferencia de tan solo 12.000 m² respecto al año pasado. Al cierre del primer semestre la superficie vacante fue de 216.383 m² con una tasa de vacancia de 12,9%.

Al cierre del primer semestre del año, En **Lima**, la absorción neta fue de -19.808 m². Este indicador es el resultado de una disminución constante de la ocupación en los últimos tres trimestres, considerando que no se entregaron nuevos proyectos.

PRECIO

Se puede ver una tendencia general a la baja de los precios de renta en la región de América del Sur. Esto se debe, principalmente, a la creciente vacancia. Algunas ciudades se mantuvieron dentro de un rango estable.

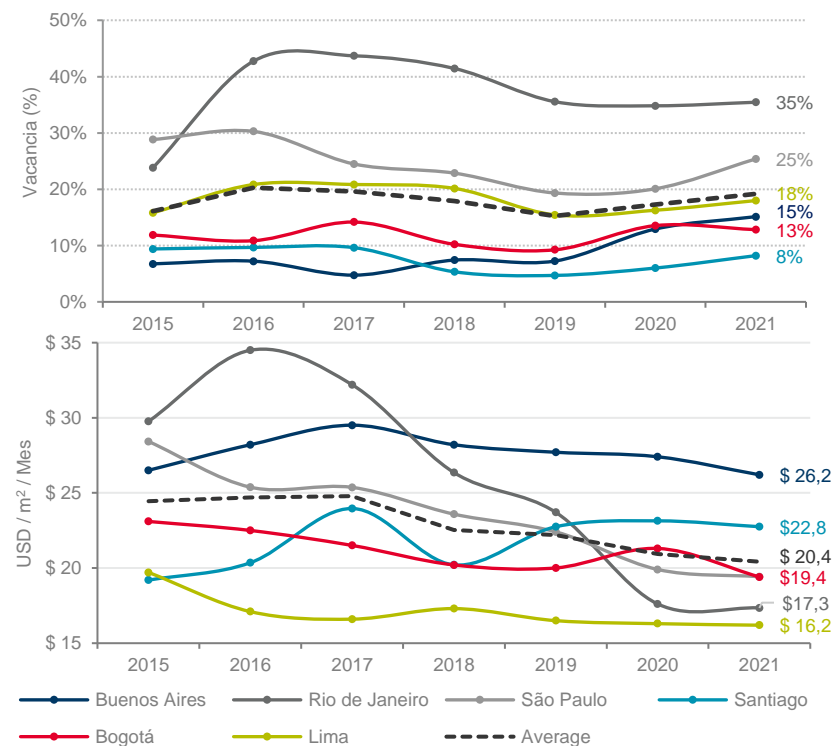
El precio de renta promedio de las oficinas clase A en **Buenos Aires** fue de 26,2 USD/m², aumentando la tendencia a la baja, cuya variación del 7% es inferior a la registrada en el mismo período del año pasado.

Río de Janeiro experimentó una caída consecutiva en su precio de renta promedio debido a la alta tasa de vacancia. El mercado de CBD de clase A cerró con una caída interanual del 3,87% en este indicador.

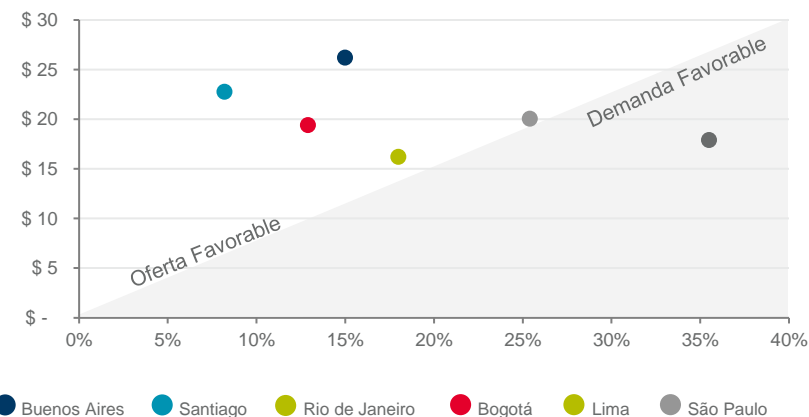
El precio de renta en **São Paulo** registró un aumento y cerró el período en 19,42 USD/m², resultado de una absorción negativa de casi 6.000 m² y el ingreso de alrededor de 20.000 m² con un precio de renta superior al promedio. **Santiago** muestra un disminución gradual en los precios de renta, alcanzando los 22,75 USD/m², resultado de una mayor liberación de superficie con precios de renta más bajos que el promedio del mercado debido al escenario de pandemia, con una variación del -6%

El precio de renta pedido en **Bogotá** se mantuvo casi estable en 19,4 USD/m², similar a **Lima**, que cerró el primer semestre en 16,2 USD/m². En general, con variaciones poco significativas.

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



Precio de renta pedido (USD/m²/mes) vs Vacancia (%) (*) – S1 2021



(*) La tasa de cambio corresponde al último día de junio.

PASADO, PRESENTE Y FUTURO

Las primeras proyecciones de recuperación del mercado de oficinas generan la expectativa de volver a un escenario regional pre pandémico. Como se pudo observar en el análisis previo, el mercado está atravesando algunos cambios, la 'nueva normalidad' genera una oferta homogénea, permitiendo a las empresas reconfigurar sus necesidades.

En **Buenos Aires**, la superficie actual en construcción es de 206.682 m², de los cuales el 18% se entregará a fines de 2021, el 57% durante 2022 y el 25% restante estaría terminado para 2023.

Río de Janeiro sumó 367.807 m² programados para entrega hasta el 2030, decisión que está alineada con los cambios en la vacancia que está experimentando en este momento.

Con 1,1 millones de metros cuadrados terminados desde 2015, **São Paulo** está ahora preparada para la recuperación del mercado de oficinas, también con miras a completar 446.627 m² antes del 2030.

El futuro de la continuidad de los proyectos con fecha de entrega este año en **Santiago** es incierto, dado el contexto de bloqueo, alza de precios y retrasos. En 2021 se espera la entrada al mercado de 116.189 m².

Bogotá cuenta con 154.125 m² de oficinas Clase A en construcción. De estos, solo se entregarán 18.825 m² en el segundo semestre del año. Finalmente, la ciudad tiene 639.680 m² de proyectos propuestos próximos a iniciar.

Al cierre del primer semestre del año, **Lima** tiene 115.630 m². en construcción, y se espera que el 50% de esta superficie se entregue durante 2021-2022. Cabe señalar que, dentro del área del proyecto, existen edificaciones que aún no tienen fecha de inicio confirmada para la construcción.

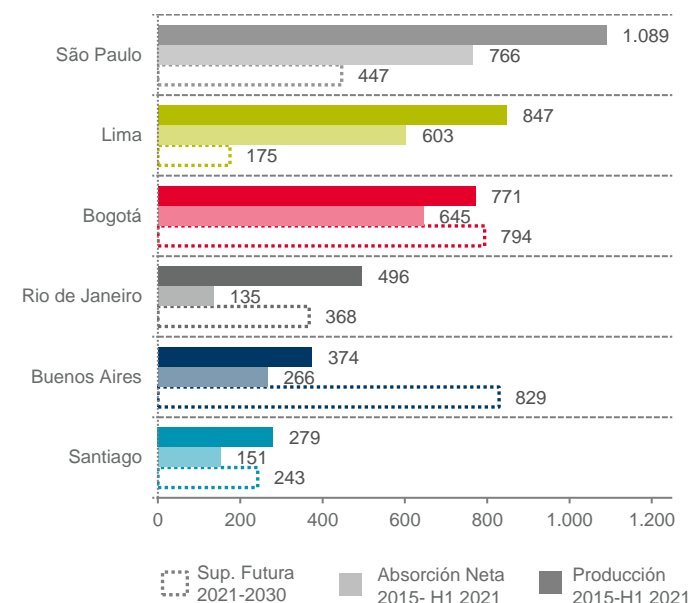
INDICADORES DE MERCADO S1 2021

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) 2021 - 2030
Buenos Aires	1.407.351	213.079	15,1%	26,2	-30.950	828.777
Rio de Janeiro (**)	1.548.683	549.351	35,5%	17,3	-9.841	367.807
São Paulo (**)	3.514.109	893.190	25,4%	19,4	-35.520	446.627
Santiago	1.698.088	139.574	8,2%	22,8	-37.193	242.743
Bogotá	1.682.873	216.383	12,9%	19,4	12.012	793.805
Lima	1.622.206	291.901	18,0%	16,2	-19.808	175.084
Total Clase A	11.473.310	2.303.478	19,2%	20,2	-101.512	2.854.843

(*) La tasa de cambio corresponde al último día de junio 2021.

(**) La información solo incluye el mercado CBD.

Evolución de la absorción neta vs. Producción: 2015 – S1 2021
Nuevo inventario: 2021-2030 (,000 m²)



PUBLICACION 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 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 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 o sigue a @CushWake en Twitter.

©2021 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