

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

País	PIB Var (%)	Tasa de desempleo (%)	Índice de inflación (%)
Argentina	1,4	5,7	160,9
Brasil	3,1	7,7	4,7
Chile	-1,4	8,7	4,8
Colombia	1,8	9,2	9,3
Perú	-1,0	6,6	3,6

## PANORAMA ECONÓMICO

En el diverso panorama económico de América del Sur, cada país enfrenta su propio conjunto único de desafíos y oportunidades, dando forma a la perspectiva general de la región para la segunda mitad del año 2023.

En **Argentina**, la inflación continúa su tendencia al alza, impulsada por incertidumbres electorales que también han llevado a una significativa devaluación de la moneda. A pesar de estos desafíos, el impacto en los costos de construcción sigue siendo ambiguo. **Brasil** se destaca con un crecimiento positivo del PIB y una disminución de las tasas de desempleo en 2023. Las políticas monetarias del país, incluido el ciclo de alivio de la tasa de interés básica, tienen como objetivo estimular aún más la expansión económica, mientras monitorean de cerca las señales de la Reserva Federal de EE. UU. respecto a futuros ajustes en las tasas de interés. **Colombia** lidia con altas tasas de desempleo e inflación. A pesar del empleo estable, la inversión ha disminuido, lo que ha provocado un cambio hacia el consumo y las importaciones. Sin embargo, las esperanzas de una recuperación en la demanda interna en 2024 se ven moderadas por expectativas de una moderación gradual en la creación de empleo. **Chile** presenta signos de expansión económica, respaldada por la disminución de la inflación y recortes recientes en la tasa de política monetaria. Los precios favorables de las materias primas, especialmente en petróleo y cobre, presentan perspectivas alentadoras para la inversión y el crecimiento empresarial. En **Perú**, los esfuerzos se centran en la estimulación económica gradual, a pesar de los desafíos en el sector de la construcción. Las proyecciones para 2024 sugieren un camino hacia la recuperación y la expansión, impulsado por tasas de desempleo estables y una inflación en declive.

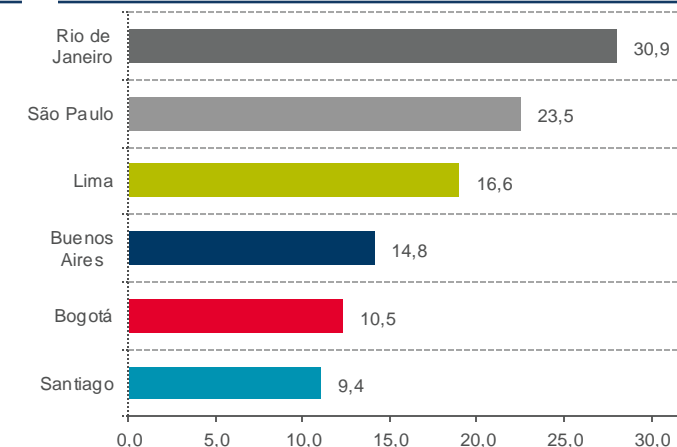
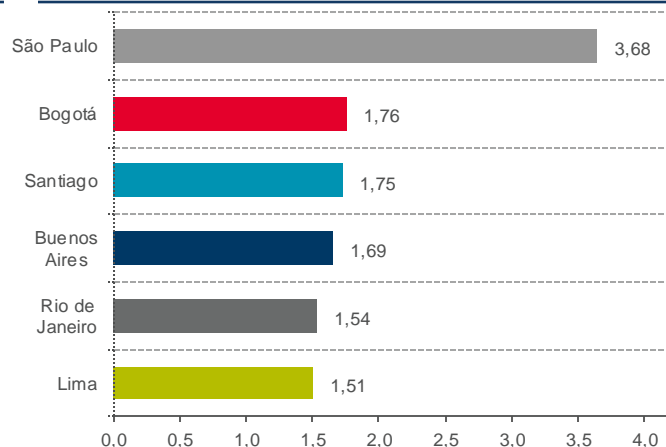
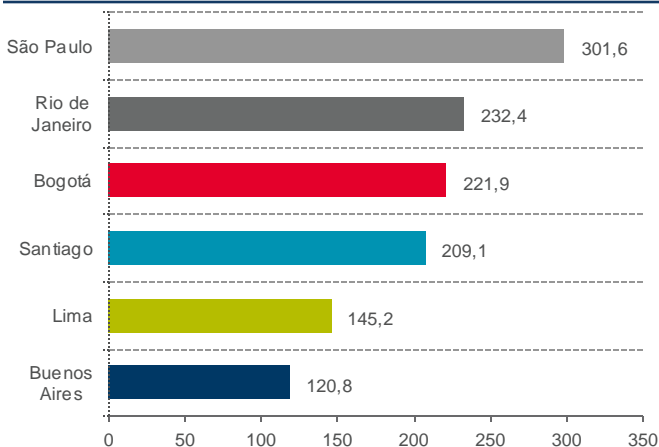
En toda América del Sur, la perspectiva económica subraya la importancia de respuestas políticas adaptadas, reformas estructurales y cooperación regional. La estabilidad política, las políticas monetarias proactivas y la dinámica de los precios de las materias primas son un comportamiento clave que impulsa la trayectoria económica de la región. En conclusión, aunque el panorama económico de América del Sur puede ser diverso y complejo, los esfuerzos concertados para abordar desafíos y aprovechar oportunidades son esenciales para fomentar un crecimiento sostenible y la prosperidad en todo el continente.

Fuentes: LCA e Institutos Nacionales de Estadística por país

Ratio de inventario (m<sup>2</sup>)/1.000 habitantes – S2 2023

Inventario clase A (Mill. m<sup>2</sup>) – S2 2023

Vacancia (%) – S2 2023



# SUDAMÉRICA

## Oficinas S2 2023



### DIMENSIÓN DEL MERCADO

La comparación de los metros cuadrados de espacio de oficina por cada 1.000 habitantes en las principales ciudades de América del Sur, teniendo en cuenta el tamaño de la población de cada ciudad, revela información interesante.

**São Paulo** mantiene la mayor proporción con 301,6 metros cuadrados, lo que refleja su vasta área urbana y robusta infraestructura comercial dentro de Brasil, el país más grande del continente tanto en población como en territorio. **Río de Janeiro**, otra importante ciudad brasileña, le sigue de cerca con 232,4 metros cuadrados, demostrando una disponibilidad sustancial de oficinas en relación con su población dentro del contexto del extenso territorio de Brasil. **Bogotá** y **Santiago** exhiben proporciones comparables de 221,9 y 209,1 metros cuadrados, respectivamente, lo que demuestra su posición como capitales con áreas de tierra moderadas. **Lima**, situada en Perú, en comparación con Brasil y Colombia, presenta una proporción de 145,2 metros cuadrados, lo que indica una disponibilidad relativamente limitada de espacio de oficina per cápita, pero alineada con el tamaño de la tierra y el desarrollo económico del país. Estos hallazgos resaltan la compleja interacción entre la urbanización, el tamaño de la tierra y la dinámica económica en la configuración de la distribución de la infraestructura de oficinas en las principales ciudades de América del Sur.

### VISIÓN DEL MERCADO

En **Santiago**, el cuarto trimestre de 2023 mostró una notable disminución en la tasa de vacancia, lo que indica un fortalecimiento del mercado de oficinas. La introducción de nuevos espacios de oficinas, como el edificio Gertrudis Callao, refleja el panorama comercial en evolución de la ciudad, especialmente en áreas como Nueva Las Condes y El Golf. Mientras tanto, **Bogotá** exhibe signos de recuperación, con una reducción en las tasas de vacancia general y un cambio hacia espacios de oficina modernos y de alta especificación. El modelo de trabajo híbrido continúa influyendo en el diseño y los patrones de uso de las oficinas, contribuyendo a un mercado resiliente a pesar del aumento de los precios de alquiler. En **Lima**, la actividad sostenida en el mercado y la disminución de las tasas de vacancia señalan una tendencia positiva. San Isidro Financiero sigue siendo el submercado más significativo, representando un tercio del inventario de oficinas corporativas. **Buenos Aires** experimenta una fuerte reactivación en su segmento de mercado de oficinas premium, marcado por una disminución en las tasas de vacancia y una absorción neta positiva. Sin embargo, persisten desafíos en el segmento Clase B, reflejando cambios continuos en las preferencias de los inquilinos. En **Brasil**, São Paulo y Río de Janeiro enfrentan condiciones de mercado contrastantes. La tasa de vacancia en São Paulo disminuyó ligeramente debido a la entrega de nuevos inventarios, mientras que en Río de Janeiro la absorción neta tuvo un cambio positivo, especialmente en la región del Centro. Sin embargo, ambas ciudades continúan lidiando con desafíos como altas tasas de vacancia y dinámicas de demanda específicas de cada ubicación.

En general, el mercado de oficinas en América del Sur presenta diversas oportunidades para los inversores, con cada ciudad ofreciendo su propia combinación única de desafíos y potencial de crecimiento. Comprender las dinámicas del mercado local es crucial para tomar decisiones de inversión informadas en esta región dinámica.

### OFERTA Y DEMANDA

En toda América del Sur, durante la segunda mitad de 2023, el mercado de oficinas refleja un panorama variado de dinámicas de oferta y demanda, en el que cada ciudad presenta sus características únicas.

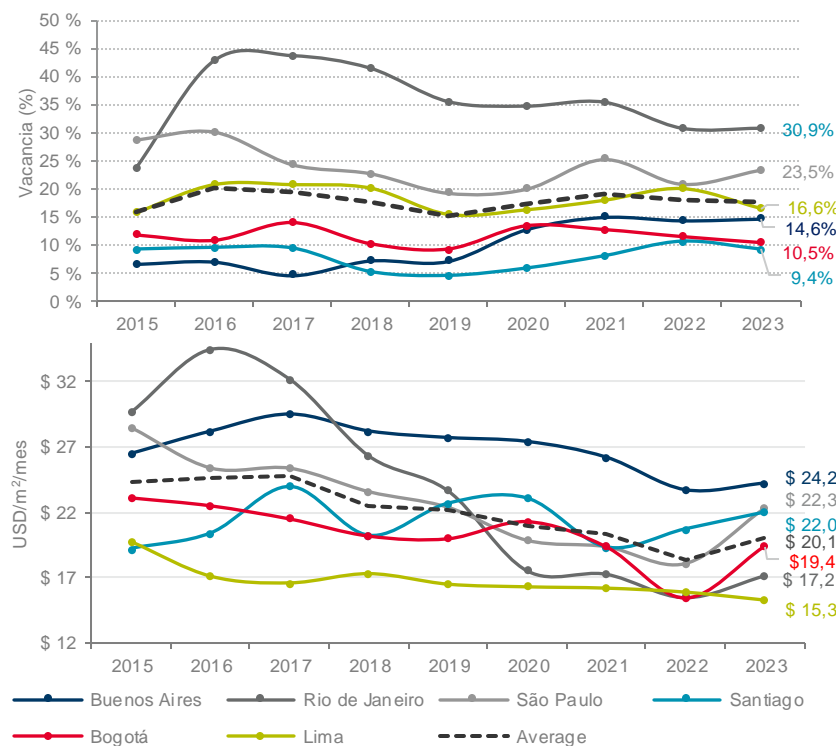
En **Buenos Aires**, a pesar de la incertidumbre debido al proceso electoral presidencial, se evidenció una fuerte reactivación, se registró una absorción neta, durante la segunda mitad del año, de 15.664 metros cuadrados. En **Bogotá**, la introducción de nuevos inventarios llevó a un aumento del 3% en el espacio de oficinas de Clase A, con una absorción significativa, enfatizando las condiciones positivas del mercado. **Lima**, a pesar de las fluctuaciones, muestra una actividad sostenida, con una evidente reducción en los niveles de vacancia, especialmente en áreas como San Isidro Empresarial y Santiago de Surco. El mercado de oficinas de **Santiago** experimenta una destacada absorción neta, mostrando una migración hacia espacios de mayor calidad, mientras que se prefieren tamaños de oficina más pequeños entre 500 y 900 metros cuadrados. **São Paulo** experimentó una notable absorción neta en su mercado de oficinas Clase A en el CBD, particularmente en regiones como Chucrí Zaidan y Paulista, señalando la resiliencia en medio de las fluctuaciones del mercado. **Río de Janeiro** observó una absorción neta positiva por segundo año consecutivo, reflejando la demanda de edificios más nuevos y de alto estándar a pesar de las áreas disponibles con precios más bajos en ciertas regiones. En general, estas ciudades demuestran diferentes dinámicas de oferta y demanda, destacando la resiliencia y adaptabilidad del mercado de oficinas en América del Sur.

### PRECIO

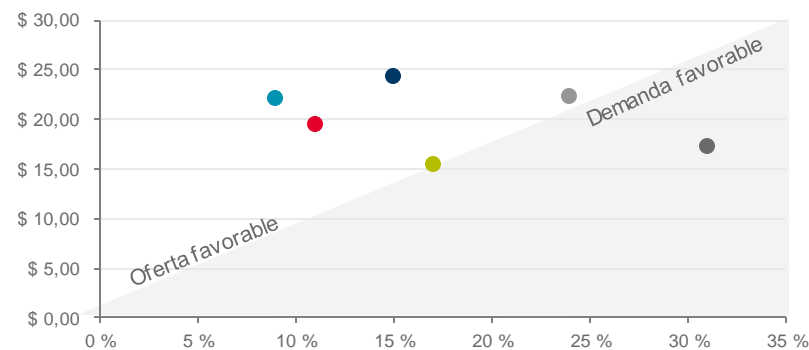
Las dinámicas de precios en el mercado de oficinas de América del Sur varían, reflejando las condiciones económicas locales y las tendencias del mercado durante la segunda mitad de 2023.

En **Buenos Aires**, el alquiler promedio solicitado para oficinas Clase A se mantuvo relativamente estable en 24,23 USD BNA/m<sup>2</sup>/mes, con fluctuaciones menores en diferentes submercados. En **Bogotá**, los alquileres solicitados aumentaron un 9% en los últimos tres años, alcanzando los 19,4 USD/m<sup>2</sup>, impulsados por la introducción de nuevos espacios con precios más altos y la liberación de áreas en submercados valorados. Los alquileres promedio solicitados en **Lima** se mantuvieron estables, cerrando en 15,3 USD/m<sup>2</sup>, con variaciones en los submercados que reflejan las estrategias de los propietarios para satisfacer las demandas del mercado. **Santiago** experimentó un ligero aumento en los alquileres solicitados a 22,00 USD/m<sup>2</sup>, atribuido a la revaluación del peso chileno y un equilibrio en la UF debido a una menor inflación. **São Paulo** registró un aumento considerable en los precios solicitados, cerrando en 22,67 USD/m<sup>2</sup>, con variaciones significativas en regiones como Vila Olímpia e Itaim. **Río de Janeiro** mantuvo un precio de alquiler promedio relativamente estable en 17,73 USD/m<sup>2</sup>, lo que indica estabilidad del mercado después de años de declive, con variaciones en diferentes regiones que reflejan movimientos y ocupaciones del mercado.

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 2023



(\*) Exchange rate December 31, 2023.

### PASADO, PRESENTE Y FUTURO

Mirando hacia adelante, el sector inmobiliario corporativo de América del Sur está preparado para experimentar cambios dinámicos en los próximos meses, impulsados por proyectos de construcción en curso e incertidumbres económicas.

En **Buenos Aires**, la finalización de varios proyectos traerá cambios significativos, que podrían impactar en la estabilidad del inventario y las dinámicas del mercado. Sin embargo, con la incertidumbre económica después de las recientes elecciones, los desarrolladores y propietarios adoptan un enfoque cauteloso, retrasando nuevos proyectos y monitoreando de cerca las dinámicas de oferta y demanda. El panorama inmobiliario de **Lima** refleja un sentimiento similar de cautela, con proyectos de construcción en curso y un futuro moderado por un exceso de espacios disponibles en el mercado. Solo quedan 2 nuevos proyectos de Clase A por entregar, lo que demuestra el perfil conservador de los desarrolladores al evaluar el inicio de nuevas construcciones, centrándose en mantener el equilibrio entre la oferta y la demanda, hasta que la vacancia se reduzca aún más. El inventario de oficinas Clase A de **Bogotá** creció un 3 %, con el 53 % de la nueva oferta absorbida. Se esperan aumentos de precios debido a la nueva oferta competitiva. Mirando hacia el futuro, se prevé que se añadan 139.143 m<sup>2</sup> para 2024, reflejando un enfoque en la sostenibilidad y áreas estratégicas. En **Santiago**, una amplia gama de proyectos en etapas de construcción y planificación subraya el dinámico mercado inmobiliario de la ciudad. El 2024 promete aclarar el destino de los proyectos especulativos en medio de perspectivas económicas en mejora. **São Paulo** anticipa la entrega de más de 100.000 m<sup>2</sup> de nuevo inventario en 2024, siguiendo un año marcado por una importante construcción nueva. Mientras tanto, en **Río de Janeiro**, la ausencia de nuevos inventarios desde 2018 sugiere un mercado estable pero potencialmente limitado, con pronósticos futuros aún inciertos. A medida que nuevos arrendamientos y ocupaciones impulsan cambios en las tasas de vacancia, el sector inmobiliario de la ciudad espera desarrollos que puedan dar forma a su trayectoria futura.

En general, la perspectiva del mercado inmobiliario corporativo de América del Sur refleja una combinación de optimismo cauteloso, planificación estratégica y respuestas adaptativas a las condiciones de mercado en evolución.

### INDICADORES DE MERCADO S2 2023

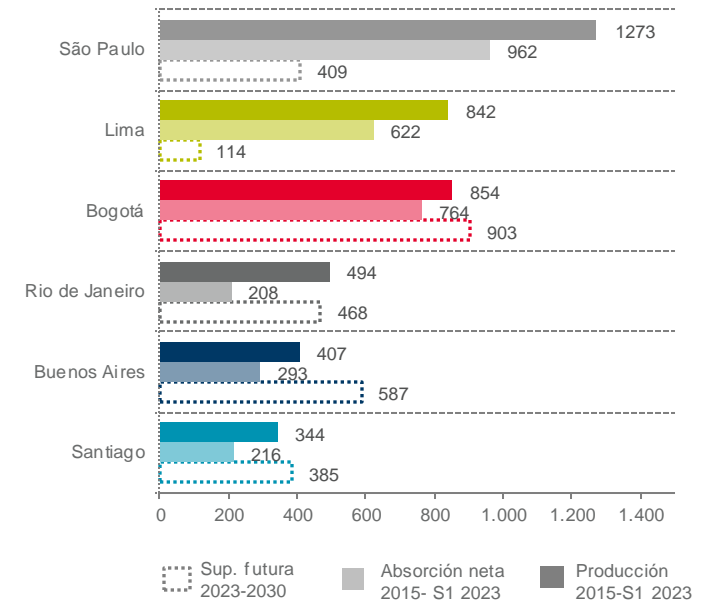
Submercado	Inventario clase A (m <sup>2</sup> )	Superficie disponible (m <sup>2</sup> )	Ratio de vacancia (%)	Precio de renta pedido* (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Absorción neta YTD (m <sup>2</sup> )	En construcción y en proyecto (m <sup>2</sup> ) 2023 - 2030
Buenos Aires	1.693.926	251.226	14,8	24,24***	15.597	587.403
Río de Janeiro **	1.543.513	477.276	30,9	17,73	27.896	368.292
São Paulo **	3.686.763	865.375	23,5	22,67	54.979	435.200
Santiago	1.757.947	164.951	9,4	22,00	59.098	385.342
Bogotá	1.768.053	185.972	10,5	19,40	67.173	903.156
Lima	1.513.649	251.465	16,6	15,30	56.436	114.029
<b>Total Clase A</b>	<b>11.963.851</b>	<b>2.196.265</b>	<b>18,36%</b>	<b>20,74</b>	<b>281.179</b>	<b>2.793.422</b>

\* La tasa de cambio corresponde al 31 de diciembre del 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 – S2 2023  
Nuevo inventario: 2023-2030 (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)

[Cushmanwakeargentina.com](http://Cushmanwakeargentina.com)

[Cushmanwakechile.com](http://Cushmanwakechile.com)

[Cushmanwakecolombia.com](http://Cushmanwakecolombia.com)

[Cushmanwakeperu.com](http://Cushmanwakeperu.com)