

# LATINOAMÉRICA MERCADO DE OFICINAS

## ABSORCIÓN TRIMESTRAL: AL ALZA

La sumatoria de los inventarios de las ciudades latinoamericanas aquí analizadas alcanzó un total de 21.31 millones de metros cuadrados, más de 300,000 metros cuadrados que el trimestre anterior. La actividad en construcción reportó un total de 3.33 millones de metros cuadrados, cifra cercana al periodo anterior. La tasa de disponibilidad se situó en 18.0%, 0.4% por debajo del segundo trimestre a pesar del aumento de 1.5% de inventario. La absorción trimestral de la región mostró un aumento de 120,400m<sup>2</sup> y sumó 346,000 metros cuadrados.

### BUENOS AIRES, ARGENTINA

#### Se mantiene la tendencia positiva

El inventario de oficinas de la capital argentina experimentó un incremento de cerca de 31,000 metros cuadrados, uno de los más altos de la región, y alcanzó un total de 1.44 millones de metros cuadrados. La absorción trimestral mostró una mejora en comparación al trimestre pasado y reportó un total de 33,060 metros cuadrados, mientras tanto, la tasa de disponibilidad disminuyó a 6.4%. Por su parte, el precio de renta promedio mantiene su estabilidad y cerró el trimestre en \$27.43/m<sup>2</sup>/mes.

### RÍO DE JANEIRO, BRASIL<sup>1</sup>

#### Se recupera la absorción

La ciudad brasileña reportó un inventario total de 2.20 millones de metros cuadrados en este trimestre. La absorción trimestral mostró un repunte a 36,400m<sup>2</sup>, por lo que la tasa de disponibilidad se redujo en 1.7% y alcanzó 40.1%. La actividad en construcción se redujo a 50,400 metros cuadrados y no se espera variaciones próximas al no encontrarse nuevos edificios para iniciar construcción. El precio de renta promedio bajó en más de un dólar y cerró el trimestre en \$22.24/m<sup>2</sup>/mes.

### SAO PAULO, BRASIL<sup>1</sup>

#### Importante crecimiento de inventario

El mercado industrial de Sao Paulo alcanzó los 4.63 millones de metros cuadrados de inventario. La actividad en construcción se elevó a 452,700 metros cuadrados pero, al igual que Río, no se esperan próximas variaciones. La absorción trimestral alcanzó 68,400m<sup>2</sup>, lo cual permitió la reducción de la tasa de disponibilidad a 22.8%. Finalmente, el precio de renta se redujo en 1.0% y reportó un promedio de \$19.24/m<sup>2</sup>/mes.

<sup>1</sup> Se hizo un ajuste en el inventario por una revisión de criterios

## CONDICIONES ACTUALES

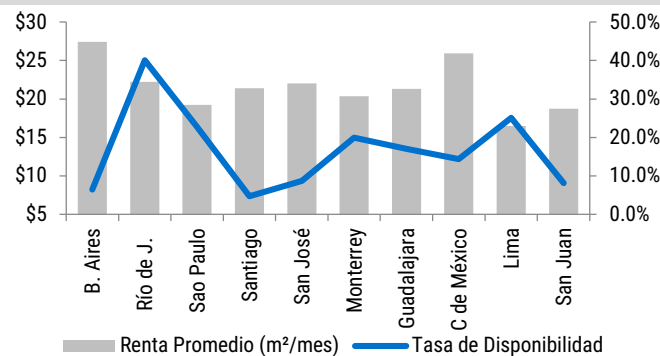
La absorción trimestre sumó 346,000 m<sup>2</sup>, 53.4% por encima de lo reportado en el periodo anterior.

La tasa de disponibilidad, de 18.0%, se redujo en 0.4% a pesar del crecimiento de más de 313,000m<sup>2</sup> de inventario.

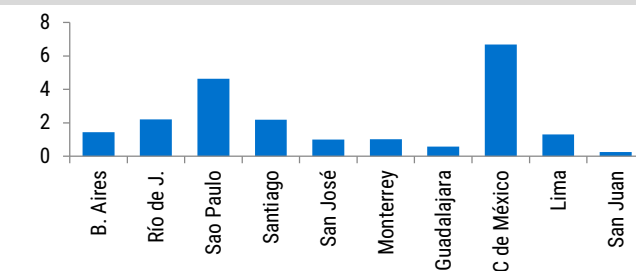
El precio de renta promedio se situó en un nivel muy similar al trimestre anterior: \$21.52/m<sup>2</sup>/mes.

## ANÁLISIS DEL MERCADO

### Precio de Renta Promedio vs Tasa de Disponibilidad



### Inventario Total por Ciudad (m<sup>2</sup>, millones)



## RESUMEN DEL MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	21.31M	20.99M	↑
Tasa de Disponibilidad	18.0%	18.4%	↑
Absorción trimestral (m <sup>2</sup> )	346,035	225,564	↓
Precio Promedio (m <sup>2</sup> /mes)	\$21.52	\$21.57	↓
En Construcción (m <sup>2</sup> )	3.33M	3.33M	↓
Entregado (m <sup>2</sup> )	313,068	377,747	↓

## SANTIAGO DE CHILE, CHILE

### Sobresaliente actividad en construcción

El inventario de oficinas clase A en la capital sureña no presentó modificaciones y se mantuvo en 2.19 millones de metros cuadrados. La tasa de disponibilidad, de igual forma, se mantuvo invariable a pesar de una desocupación menor experimentada en este trimestre. En contraste, la actividad en construcción se incrementó en más del 57% en comparación con el periodo anterior y reportó un total de 227,700 metros cuadrados. El precio de renta promedio se redujo a \$21.41/m<sup>2</sup>/mes para espacios clase A.

## SAN JOSÉ, COSTA RICA

### Absorción en ascenso

El inventario de esta importante capital centroamericana superó el millón de metros cuadrados de superficie rentable clase A en el tercer trimestre del año. La absorción trimestral mostró un nuevo incremento al alcanzar 21,700 metros cuadrados, con lo que la superficie disponible se mantuvo en el rango de los 87,000 metros cuadrados del periodo anterior. Con ello, la tasa de disponibilidad cerró en 8.7% y el precio de renta promedio en \$22.03/m<sup>2</sup>/mes.

## MONTERREY, MÉXICO<sup>1</sup>

### La tasa de disponibilidad se mantiene

El crecimiento del inventario en el tercer trimestre fue de 78,100m<sup>2</sup> y alcanzó un total de 1.02 millones de metros cuadrados. La disponibilidad se vio beneficiada por la absorción de 53,500 metros cuadrados que, en gran parte, se debe a que algunos de los edificios que ingresaron ya poseían cierta absorción. La absorción acumulada del año suma 91,578m<sup>2</sup>. Esta cifra ha superado a la de años anteriores y ratifica que el mercado mantiene una positiva dinámica de absorción. En ese sentido, la tasa de disponibilidad se ha mantenido entre el 18% y 22% en los últimos años y se estima que se mantenga la tendencia en, por lo menos, los próximos dos años.

Por número de transacciones y superficie arrendada, destacan las empresas bancarias y de servicios financieros. La mayoría de ellas son empresas existentes y con requerimiento de espacio adicional para crecimiento. Wework, por su parte, representó una aportación importante en la absorción del mercado ya que suma 16,500m<sup>2</sup> de espacio ocupado en diferentes ubicaciones.

## 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/m<sup>2</sup>/mes.

## CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

### Disponibilidad estable en un contexto dinámico

El inventario de oficinas clase A de la capital mexicana mantiene su carrera ascendente y superó los 6.67 millones de metros cuadrados en este trimestre. Esto es la consecuencia de la incorporación de edificios nuevos por 371,000m<sup>2</sup> pero sin alterar la tasa de disponibilidad que se mantiene en niveles de 14.1%.

En este trimestre se experimentó una intensa actividad en operaciones de renta y venta por un total de 127,657 metros cuadrados, mientras que la absorción neta fue de 28,300m<sup>2</sup>. La actividad en construcción tampoco se detiene y actualmente se cuenta con 1.56 millones de metros cuadrados, concentrados principalmente en los corredores Insurgentes, Polanco y Santa Fe.

Los precios de renta mensual permanecen sin cambios ya que el promedio general se ubica en US\$ 25.93/m<sup>2</sup>/mes. Los precios más elevados se localizan en Reforma, Lomas de Chapultepec y Polanco y se aprecian mejores condiciones para los inquilinos como consecuencia de la actual competencia. Es en este contexto en el que destaca la ocupación de Total Play, empresa de telecomunicaciones, con cerca de 21,000m<sup>2</sup> en el corredor Periférico Sur.

## LIMA, PERÚ

### Buenos niveles de absorción

La capital de Perú experimentó en este trimestre un crecimiento de 22,500 metros cuadrados de superficie rentable de oficinas clase A y superó 1.31 millones de metros cuadrados de inventario. La absorción trimestral fue de 55,900 metros cuadrados, similar a todo lo absorbido durante el primer semestre del año. En consecuencia, la tasa de disponibilidad se redujo nuevamente y se reportó en 25.1%. La actividad en construcción se redujo nuevamente a 64,300 metros cuadrados, al igual que el precio de renta promedio a \$16.50/m<sup>2</sup>/mes.

## SAN JUAN, PUERTO RICO

### Mercado con pocas variaciones

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 se redujo a 1,068 metros cuadrados, con lo que la tasa de disponibilidad reportada fue de 8.1%. El precio de renta promedio aumentó ligeramente a \$18.75/m<sup>2</sup>/mes.

## ESTADÍSTICAS DE MERCADO POR CIUDAD

Ciudad	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Trimestral (m <sup>2</sup> )	Absorción Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Buenos Aires	1,446,143	377,369	6.4%	80,637	162,597	\$27.43
Río de Janeiro	2,201,432	50,446	40.1%	36,433	54,701	\$22.24
Sao Paulo	4,630,000	452,673	22.8%	68,453	169,609	\$19.24
Santiago de Chile	2,191,890	227,669	4.7%	-2,049	51,384	\$21.41
San José	1,000,384	81,527	8.7%	21,770	39,800	\$22.03
Monterrey	1,025,398	320,459	19.9%	53,499	91,578	\$20.37
Guadalajara	574,133	195,834	17.0%	9,807	19,117	\$21.31
Ciudad de México	6,675,888	1,562,623	14.4%	68,104	219,726	\$25.93
Lima	1,314,550	64,320	25.1%	55,888	111,978	\$16.50
San Juan	250,838	-	8.1%	1,068	7,393	\$18.75
<b>Latinoamérica</b>	<b>21,310,656</b>	<b>3,332,920</b>	<b>18.0%</b>	<b>346,035</b>	<b>880,308</b>	<b>\$21.52</b>

## CONDICIONES ECONÓMICAS

### ARGENTINA

#### Proyecciones a la baja

La tendencia positiva que había mostrado la economía argentina a inicios de este año se esfumó con la terrible sequía que afectó al país y la reciente devaluación del peso. En consecuencia, el Fondo Monetario Internacional rebajó nuevamente sus estimaciones y proyectó un retroceso de 2.6% para este año y de 1.6% en 2019. Otros factores a los que se le atribuye este retroceso se componen por: la prolongada disputa comercial entre Estados Unidos y China, la inestabilidad de la economía turca y la incertidumbre electoral de Brasil.

El peso se ha devaluado más del 50%, mientras que la inflación se estima cerrará en 40.5%, la segunda más alta de la región detrás de Venezuela. Este último, sin embargo, será la mayor preocupación del nuevo presidente del Banco Central, con lo que se estima se pueda reducir a 20.2% en el 2019.

### BRASIL

#### En medio de las elecciones presidenciales

En el último reporte del Fondo Monetario Internacional, se redujo ligeramente las estimaciones de crecimiento económico a 1.4% y 2.4% para 2018 y 2019, respectivamente. Se atribuyó esta reducción, comparado con el anuncio de la misma institución en abril, en las proyecciones debido a la huelga nacional de camioneros y las condiciones financieras externas. El último trimestre del año debería mantener un crecimiento del PIB de 1.7%, similar a lo ocurrido en el mismo periodo del 2017.

Adicionalmente, tras los resultados favorables al candidato de derecha en la primera vuelta electoral, el real brasileño creció un 2%. De cualquier forma, quien resulte ganador encontrará un gobierno con una positiva reserva de divisas pero con un déficit que supera el 7% de la deuda pública.

### TIPO DE CAMBIO FRENTE AL DÓLAR

País	4T17	1T18	2T18	3T18
Argentina (ARS)	\$17.84	\$19.96	\$27.41	\$35.20
Brasil (BRL)	\$3.28	\$3.25	\$3.86	\$3.95
Chile (CLP)	\$633.1	\$600.4	\$636.7	\$658.9
Colombia (COP)	\$3,013	\$2,830	\$2,885	\$2,968
Costa Rica (CRC)	\$569.8	\$569.8	\$566.9	\$573.3
México (MXN)	\$19.14	\$18.53	\$18.61	\$18.81
Perú (PEN)	\$3.24	\$3.24	\$3.27	\$3.29

### CHILE

#### Revisión de crecimiento al alza

En el Informe de Política Monetaria (iPoM) que publicó el Banco Central de Chile, se revisó al alza la estimación de crecimiento del PIB para este año. Es así que se estableció en un rango entre 4.0% y 4.5%, más de 0.5% por encima de lo anunciado el trimestre pasado. Entre la guerra comercial, la inestabilidad de las economías emergentes y el tipo de cambio, la región en su conjunto ha visto recortada sus expectativas de crecimiento.

Con la continua alza sobre el precio promedio del cobre, el peso chileno fue una de las monedas más apreciadas. Finalmente, los expertos opinan que Chile será el país con mejor desempeño de la región, aunque se advierte que se encuentra en un proceso de desaceleración.

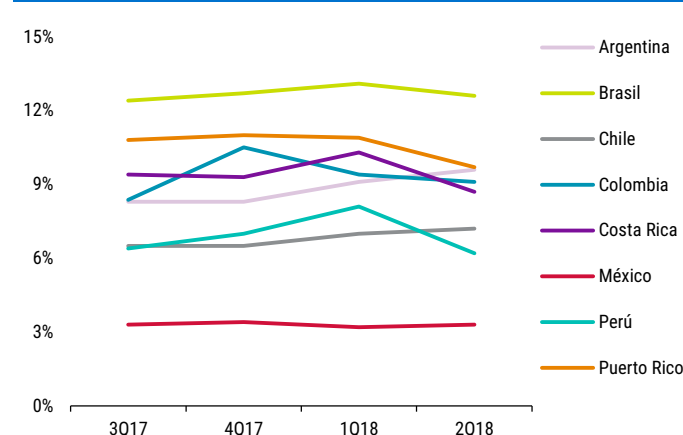
### COLOMBIA

#### Condiciones favorables

En el informe "Perspectivas Económicas Globales" del FMI, se proyectó un crecimiento económico del 2.8% para 2018 y de 3.6% para 2019. Este panorama favorable se debe principalmente a la mejora en la confianza del consumidor, el empuje del consumo privado y la estable política monetaria. El alza en los precios del petróleo también impulsará la inversión externa en dicho sector y se potenciaría con las políticas del nuevo presidente Duque. Además, después de dichos resultados electorales, el sector construcción y el desarrollo de infraestructura repuntarán en lo que resta del año.

La inflación para 2018 y 2019 se proyecta en 3.2% y 3.4% respectivamente. Por su parte, el peso colombiano se depreció en 3.0% en este último trimestre pero ello se vislumbra como una oportunidad para impulsar las exportaciones.

### TASA DE DESEMPLEO POR PAÍS



## COSTA RICA

### Reforma fiscal en la mira

Se espera que el país centroamericano mantenga un crecimiento económico de alrededor del 3.3%, a pesar de la incertidumbre generada por la cuestionada política fiscal. Aunque el presidente actual ha fijado como meta que esta reforma se lleve a cabo antes de finalizar el año, existe una fuerte oposición que puede ralentizar el proceso. De no realizarse, el Banco Central de Costa Rica estima que más del 40% del presupuesto 2019 se destinará al pago de la deuda y se dejará de lado la inversión en infraestructura y asistencia social. Por otra parte, la reforma en cuestión implica la imposición de un 13% de IVA a la mayoría de bienes y servicios, los cuales representan más del 65% de la economía de este país.

A pesar de ello, el sector construcción mantiene una buena salud con un crecimiento anual de 4.3% al cierre del 2018.

## MÉXICO

### Las decisiones del presidente electo

Este trimestre ha estado marcado por los anuncios que ha hecho el presidente electo respecto a las diferentes medidas que tomará y los proyectos que va a realizar una vez iniciada su administración. Estas declaraciones han sucedido en el contexto de la exitosa renegociación del TLC -ahora T-MEC- que se pactó el 30 de septiembre.

Tras declararse ganador en julio, tanto el FMI como Banxico mostraron preocupación por promesas de campaña como menor recaudación, mayor gasto y nuevos proyectos. Sin embargo, con el paso de los meses, López Obrador se ha mostrado más sensible a las repercusiones políticas y económicas de sus declaraciones. Comprometer una importante cantidad de recursos en el sector energético o la cancelación del nuevo aeropuerto podrían complicar la confianza de los inversionistas en el país. Aunque aún quedan importantes decisiones por tomar, se ha observado a un presidente electo que se separa del idealismo hacia un pragmatismo administrativo.

## PERÚ

### Estables proyecciones

El Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) mantuvo su proyección de crecimiento económico para 2018 en 4.0%, mientras que para el 2019, se redujo de 4.2% a 4.0%. Por su parte, la demanda interna para 2019 presentó un recorte mayor al pasar de 4.4% a 4.0%, debido principalmente a la reducción del consumo privado y la inversión privada en 0.1% y 1.0% respectivamente, y una marcada desaceleración de la inversión pública de 5.0% a 2.8%. Mientras tanto, el superávit comercial para este año se redujo de 9 a 7 millones de dólares, en un contexto en el que se ha reducido la expectativa de intercambio de forma generalizada.

Sin embargo, el BCRP destaca los sólidos indicadores macroeconómicos del país como: la baja deuda pública, las altas reservas internacionales y la baja inflación, a pesar de la alta volatilidad financiera internacional. Finalmente, la inflación se estima termine el año en curso en 2.2% y de 2.0% para el próximo.

## PUERTO RICO

### Un año después de María

Ha pasado un año desde la devastación ocasionada por el huracán María y el Fondo Monetario Internacional pronostica una caída de 2.3% en la economía de Puerto Rico para el 2018 y de 1.1% para 2019. Con las medidas de austeridad impuestas tras la declaración de bancarrota de la isla, ha resultado complejo recuperarse económicamente. En el caso de los pequeños negocios, principal fuente de trabajo, 8,000 de los 45 mil empleadores han cerrado su negocio en el último año. Del lado positivo, el desempleo se ha reducido de forma importante por la demanda de trabajadores en el sector construcción y, aunque temporales, proveen de una fuente de trabajo a buena parte de la población. Por el momento, las voces que buscaban que los tiempos post María sirvieran para una moderna construcción de infraestructura desde cero, no han llegado a concretarse.

## 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
<b>Total</b>	<b>483.12</b>			<b>110.48</b>

**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@contemporacom

**JUAN MANUEL TORRES**

Colombia | Director  
57.1.2230.1053  
jmtorres@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@contemporacom.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

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](http://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.