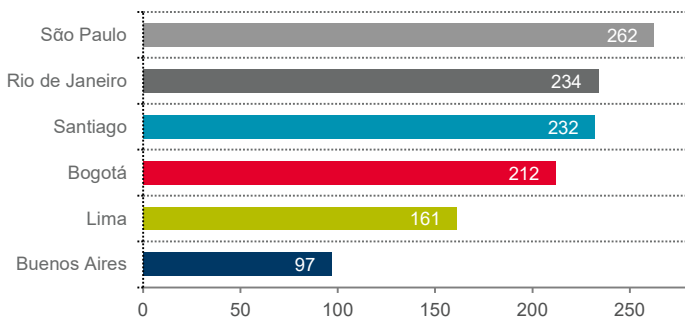


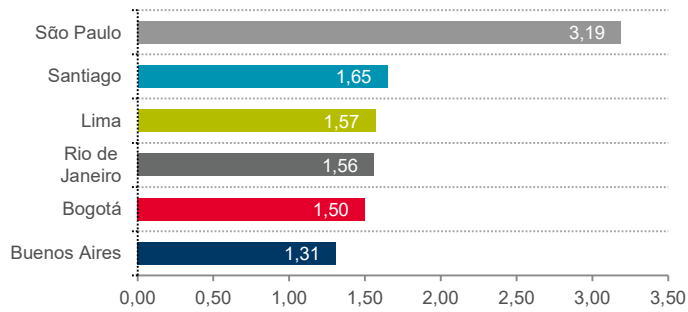
INDICADORES ECONOMICOS

	Bogotá	Buenos Aires	Lima	Rio de Janeiro	Santiago	São Paulo
Variación PBI (Nacional)	3,0%	-5,8%	2,6%	0,8%	1,6%	0,8%
Índice de inflación (Nacional)	3,4%	57,3%	2,3%	3,8%	2,3%	3,8%
Tasa de desempleo (Local)	10,3%	11,1%	6,3%	12,6%	6,9%	13,5%

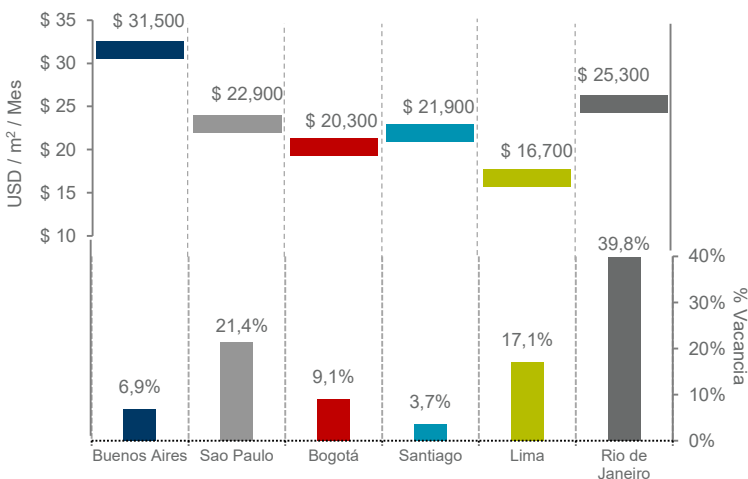
Ratio de inventario (m<sup>2</sup>)/1.000 habitantes S1 2019



Inventario clase A (Mill. m<sup>2</sup>) S1 2019



Vacancia (%) vs. Precio de renta pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes) (\*) S1 2019



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

Panorama económico

La economía de Colombia comenzó el 2019 con un crecimiento del 3,0% respecto al mismo período del 2018 manteniendo su ascenso en esta fase del ciclo económico y generando perspectivas positivas. El PBI de Chile registró un crecimiento del 1,6% con respecto al mismo período del 2018, lo que muestra una quietud en la economía; Perú muestra un crecimiento más moderado y se espera hacia finales del año que se mantenga de esta manera. Comparado con la región, el comportamiento de Colombia es el más positivo, pero, por el contrario, la economía argentina continúa decayendo durante el desarrollo del primer semestre: el PBI muestra una caída del 5,8% comparado con el mismo período del año pasado. Por otro lado, la discusión más grande en la economía de Brasil es sobre la reforma en la seguridad social, y se ha confiado en los esfuerzos legislativos para ser aprobada lo antes posible. Se cree que de esta manera se destrabará la economía. El PBI creció 0,8% comparado con el año pasado, aunque la primera mitad del 2019 presenta resultados negativos poniendo a la economía de Brasil en un escenario de recesión técnica.

En el contexto internacional, con la visita del presidente de Brasil a la Argentina, varios acuerdos de cooperación y comercio fueron firmados. Además, los ministros de economía de ambos países se reunieron en la búsqueda de una moneda en común, el Peso Real, una importante propuesta económica que podría beneficiar a Brasil, Argentina y el resto de la región con un enfoque en el Desarrollo global.

En Perú, se espera que la economía global se mantenga a las expectativas de crecimiento estable lo que beneficiaría a todo el desarrollo económico. Chile se ve apoyado por el crecimiento positivo de las exportaciones, aunque la incertidumbre de la guerra comercial entre Estados Unidos y sus principales socios se ha intensificado, resultando, entre otros efectos, en una apreciación global del dólar y una reducción de los impuestos en materias primas como el cobre.

Dimensión del mercado

Para poder dimensionar el tamaño del mercado de oficinas de cada una de las ciudades, se calculó el ratio de metros cuadrados de oficinas por cada 1.000 habitantes. De este análisis, resultó que Buenos Aires está en el puesto más bajo con un ratio de 97, y quien lidera el ranking es São Paulo con 262.

Saber la cantidad de edificios de oficinas que tiene una ciudad sirve para medir y entender la cantidad de inversión en activos de largo plazo que tiene cada país, y las condiciones del sistema financiero, ya que estas inversiones de capital intensivo tienen gran dependencia de éste.

São Paulo tiene el mayor inventario clase A de las ciudades más importantes de América del Sur, justificado en parte por población y tamaño geográfico, así como por su infraestructura, que es una de las mejores del país. Es el principal polo económico de Brasil, y atrae a sedes de las principales empresas nacionales e internacionales. El inicio de la recuperación económica aumenta lentamente la confianza de los promotores inmobiliarios sobre el panorama del mercado paulista.

El inventario de oficinas premium de Santiago supera al de Lima, Rio de Janeiro, Bogotá y Buenos Aires. Es un mercado que ofrece muy buenas condiciones para la inversión a largo plazo, como resultado de la buena accesibilidad a fuentes de financiamiento y la estabilidad que presenta; principal atractivo para realizar este tipo de inversiones. Asimismo, Chile cuenta con un sistema de ahorro muy sólido con base en las AFP's, el cual debe invertirse localmente, lo que aporta mayor impulso a la demanda de activos de largo plazo. Este sólido sistema de ahorro supone también una barrera de entrada para capitales extranjeros, lo cual sumado a que el retorno de la inversión en capital intensivo todavía es algo bajo, podría limitar el crecimiento del mercado y hacer que los inversores locales busquen en el extranjero similitud de condiciones para invertir.

Lima se posiciona actualmente como uno de los mercados de oficinas emergentes más importantes de Sudamérica, detrás de Santiago de Chile, plaza consolidada a nivel continental. Duplicó su inventario de oficinas en los últimos cinco años gracias a una política económica consistente, con tasas de financiación relativamente bajas, que favoreció la inversión a largo plazo.

Bogotá muestra un desarrollo similar a Lima. El inventario de oficinas clase A registró un crecimiento del 57% en los últimos cinco años, con la diferencia de que tuvo un muy buen desempeño de la demanda de oficinas durante 2018, impulsado por un contexto de crecimiento económico.

Buenos Aires cuenta con un inventario sub-ofertado, como resultado de la escasa financiación para inversiones a largo plazo, justamente en un mercado de capital intensivo como el de oficinas, donde la financiación es clave para el desarrollo.

## Visión del mercado

En Buenos Aires, a pesar del complejo escenario económico, el mercado mantiene indicadores saludables. La demanda se mantiene activa junto con el incremento de la disponibilidad que viene creciendo de manera pausada pero constante durante los últimos seis meses.

En Bogotá, el inventario de oficinas Clase A continúa creciendo y se mantiene un conveniente indicador de vacancia.

En Santiago, la demora en la finalización de varios edificios ha provocado que la vacancia descienda hasta su mínimo histórico. No se registraron nuevos ingresos de edificios clase A en los últimos 12 meses, lo que ha reducido notablemente la superficie disponible y, por ende, el número de transacciones, dejando un volumen de absorción por debajo de la media trimestral. En Lima el índice de vacancia continúa su tendencia descendente. El área disponible cayó, principalmente por la cantidad de espacio significativo ocupado por empresas de coworking, ya sea alquilando el edificio entero o la mayoría de su espacio disponible.



En São Paulo, el mercado empezó a recuperarse en el segundo trimestre del 2019 con un descenso en el índice de vacancia, cerrando con su valor más bajo desde el 2015. El ritmo de entregas irá descendiendo durante los próximos 5 años provocando que ésta descienda aún más. Por otra parte, la región del CBD ha mostrado un incremento en su precio de renta.

El mercado corporativo de Rio de Janeiro está mostrando signos de mejora. Ha tenido altas tasas de vacancia durante los últimos años, sin embargo, la fuga hacia el movimiento de precios está ayudando a que disminuya lentamente. Además, habrá nuevas ocupaciones hacia el final del año que podrían acelerar un poco más la recuperación de Rio de Janeiro.

## Indicadores clave

El precio de renta pedido ha ido incrementándose en el mercado de Bogotá debido, principalmente, por la entrada de nuevos edificios con premium. En Santiago se observa un incremento, pero como resultado de la reciente apreciación de la moneda chilena frente al dólar americano y la baja vacancia. En Lima descendió 3% comparado con el primer trimestre y Buenos Aires mantiene un promedio del mercado sin cambios significativos. Sin embargo, se observa que, en submercados particulares, los precios de alquiler de algunos edificios de Clase A impulsan el precio promedio del área.

# MARKETBEAT

## Sudamérica

### OFICINAS S1 2019



En comparación con las demás ciudades analizadas, Buenos Aires se encuentra en un estado de renta elevada que se preserva en parte por el reducido tamaño del inventario de oficinas premium. Sin embargo, la inestabilidad política y económica comienza a impactar en el nivel de renta, que muestra el inicio de una tendencia descendente.

En São Paulo el alza del precio de renta que se ha registrado en toda la ciudad es un atractivo para inversores. Al cierre de este semestre, continúa con el segundo precio más alto, aunque los valores todavía son relativamente bajos en comparación con el historial de la ciudad.

Se espera que, con la recuperación general del panorama económico de Brasil, la tasa de vacancia continúe a la baja mientras el precio de renta se mueve al alza, especialmente en los principales submercados, aumentando así el atractivo del mercado para los propietarios.

En Santiago los precios continúan mostrando cierta inelasticidad frente a la tendencia descendente de la vacancia. Al respecto, se observa un acotado aumento de la renta ya que son otras las condiciones contratadas que cambian, como acortar los meses de gracia, encarecer el financiamiento y restringir la flexibilidad de salida.

Bogotá presenta una pequeña recuperación de sus valores desde el tercer trimestre del 2018, incrementando para este semestre de 2019 en un 1,8% y, presentando su valor más alto desde comienzos del 2017.

Lima muestra los precios más bajos de la región, y aunque se observa un leve crecimiento, el nivel de renta refuerza su situación de mercado emergente dentro de la región, siguiendo los pasos de Santiago hacia la futura consolidación.

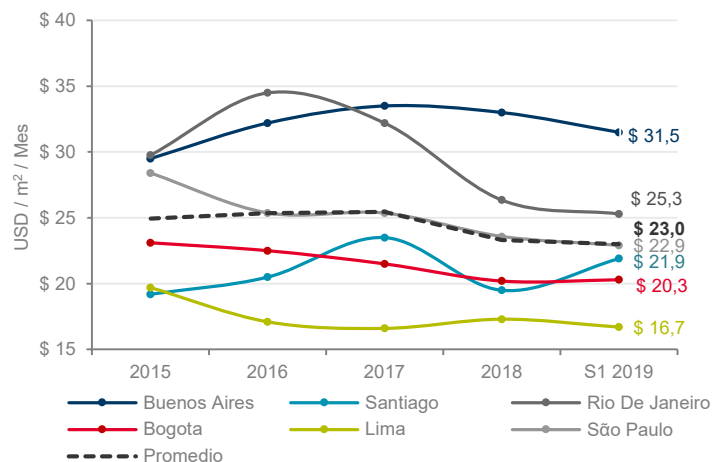
El análisis de la vacancia muestra que, a nivel regional, Santiago presenta la tasa más baja, como resultado de un período de cinco años con escasa producción y grandes desarrollos que permanecen a la espera de obtener un demorado final de obra. Le sigue Buenos Aires cuya vacancia se mantiene como resultado de un mercado estructuralmente pequeño.

São Paulo muestra signos de recuperación con una tasa de vacancia que se encamina hacia valores saludables, que los registrados hace 4 años. Lima presenta una vacancia por encima del 15% con tendencia descendente y en busca de un mercado con indicadores equilibrados. En el otro extremo, Rio de Janeiro presenta la vacancia más alta, debido a la crisis económica y política que afecta a los sectores de gas y petróleo.

## Pasado, presente y futuro

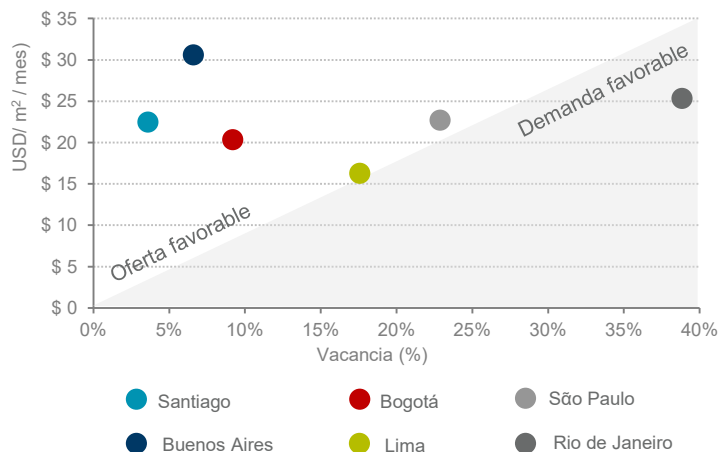
Actualmente, en Bogotá hay 293.606 m<sup>2</sup> en construcción, de los cuales 64% se estima que se entregarán en 2019. 92% de esta superficie se encuentra en el CBD. Hay 523.874 m<sup>2</sup> en proyecto que se entregarán a partir del 2021 donde el 86% de esta superficie también se encuentra en el CBD. El segundo semestre del año se destacará por la entrada de 11 edificios clase A, incorporándose 186.883 m<sup>2</sup> al inventario.

Evolución del precio de renta (USD/m<sup>2</sup>/mes) (\*)



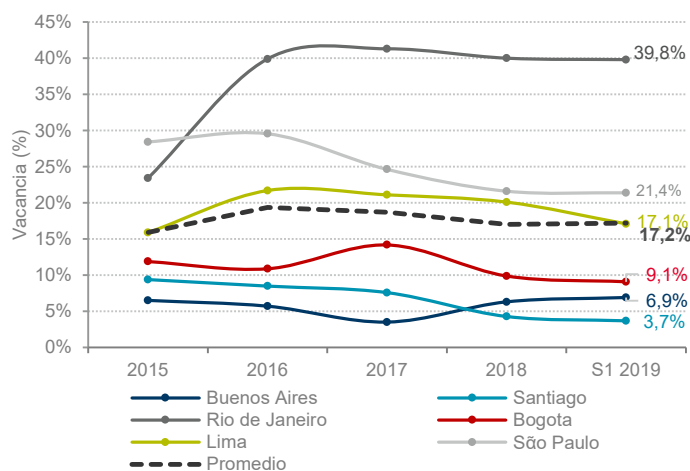
(\*) La tasa de cambio corresponde al último día de junio

Precio de renta pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes) vs Vacancia (%) (\*) S1 2019



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

Evolución de la vacancia (%)



# MARKETBEAT

## Sudamérica

### OFICINAS S1 2019



En Buenos Aires hay 350.559 m<sup>2</sup> en construcción, de los que 58% están ubicados en el NON CBD. Se espera que para el 2020 se entregue el 73% de esta superficie. El 37% del área proyectada se encuentra en el submercado de Catalinas y el 24% en Nodo Panamericana-Gral. Paz, siendo allí donde el inventario de oficinas premium se desarrollará significativamente.

En busca de un mercado más balanceado en Lima, se espera que se espera que 56.320 m<sup>2</sup> de nuevas oficinas se entreguen a fines de este año, un 54% menor que el inventario entregado en el 2018. 83.937 m<sup>2</sup> están actualmente en construcción. 48% de ese espacio es en Santiago de Surco. Entre el segundo semestre del 2019 y finales del 2021, el mercado de oficinas recibirá 146.101 m<sup>2</sup> nuevos, un número que representa un crecimiento de 9,3% sobre el inventario actual.

Se prevé que, en el corto plazo, en Santiago, se entreguen 12.760 m<sup>2</sup> del edificio Vista 360, ubicado en Nueva Las Condes, lo que dejaría una vacancia más saludable y traería mayor dinamismo al mercado de oficinas.

Los últimos cinco años fueron el comienzo de un período de gran expansión para el mercado de São Paulo, alcanzando la mayor producción de nueva superficie de la región. El aumento en el volumen de nuevas entregas y la confianza de los inversores es el resultado de la recuperación en los indicadores económicos. Nuestro pronóstico prevé para el futuro cercano, mayores incrementos en el volumen de producción, impulsado por el buen comportamiento de la demanda.

La ciudad de Rio de Janeiro no recibirá ningún edificio de clase A hasta el 2023 como consecuencia del volumen excesivo de metros cuadrados entregado en años anteriores y, por el movimiento grandes empresas que decidieron mudarse a otras ciudades.

#### Indicadores del mercado S1 2019

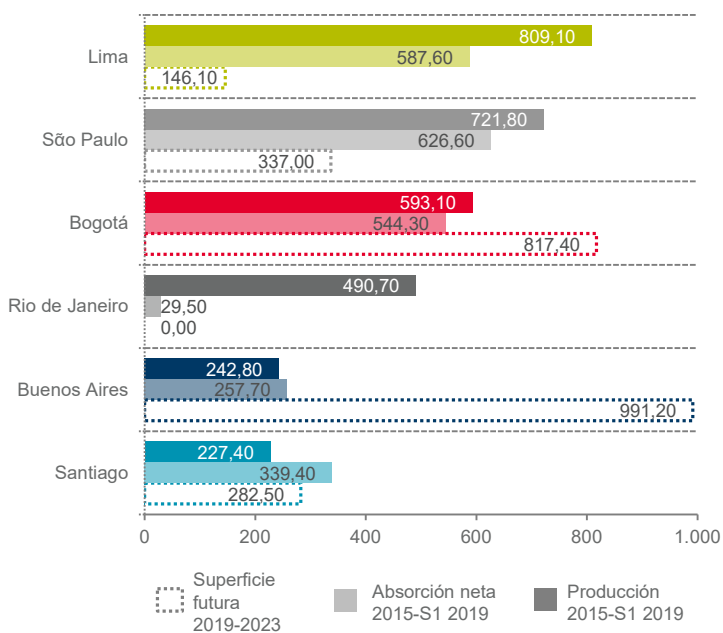
SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE DISPONIBLE (M <sup>2</sup> )	RATIO DE VANCANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO(*) (USD/M <sup>2</sup> /MES)	ABSORCION NETA (M <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCION Y EN PROYECTO (M <sup>2</sup> ) 2019 - 2023
São Paulo (**)	3.194.700	682.200	21,4%	22,9	5.000	377.089
Santiago	1.650.760	61.025	3,7%	21,9	7.360	282.508
Rio de Janeiro (**)	1.563.100	622.000	39,8%	25,3	7.000	-
Lima	1.576.432	269.331	17,1%	16,7	16.500	146.101
Bogotá	1.504.590	137.333	9,1%	20,3	11.730	817.480
Buenos Aires	1.312.125	90.178	6,9%	31,5	9.065	991.254
<b>TOTAL CLASE A</b>	<b>10.801.707</b>	<b>1.862.067</b>	<b>17,2%</b>	<b>23,0</b>	<b>73.775</b>	<b>2.614.432</b>

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

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

Por el contrario, Buenos Aires ha quedado atrás no solo por las condiciones políticas y económicas inestables de los últimos años, sino también por la escasa financiación para emprender inversiones a largo plazo. La ciudad cuenta con el mayor volumen de metros en desarrollo y en proyecto para los próximos cinco años, lo que valida el potencial que tiene el mercado de oficinas para los desarrolladores. Sin embargo, la mayor cantidad proyectada, se combina con una menor cantidad de superficie entregada, dadas las dificultades que tienen los inversores para llevar adelante sus proyectos en un mercado sin financiación

#### Evolución de la absorción neta vs. Producción: 2015 - S1 2019 Superficie futura: 2019-2023 (,000 m<sup>2</sup>)



#### Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield es una firma de servicios inmobiliarios líder a nivel mundial que ayuda a los clientes a transformar la forma de trabajar, comprar y vivir. Nuestros 43.000 empleados en más de 60 países ayudan a los inversores y ocupantes a optimizar el valor de sus bienes inmuebles mediante la combinación de nuestra perspectiva global y un profundo conocimiento local con una impresionante plataforma de soluciones de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales con ingresos 5 mil millones de Dólares a través de los servicios de alquileres, gestión de activos, mercados de capitales y servicios de facility (C & W Services), servicios para ocupante globales, inversión y gestión de activos (DTZ Investors), servicios de proyectos y desarrollo, representación inquilinos, valoración y asesoramiento. Para obtener más información, visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o seguir @CushWake en Twitter.

Copyright © 2019 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.