

INDICADORES ECONÓMICOS

	PIB Var (%)	Tasa de desempleo (%)	Índice de inflación (%)	TPM* (%)
Argentina	-5,1	7,7	271,5	40,0
Brasil	1,7	7,9	4,2	10,5
Chile	2,3	8,5	4,1	5,9
Colombia	1,7	10,7	7,2	10,8
Perú	1,4	7,2	2,3	5,8

Fuentes: Últimos datos disponibles
LCA e Institutos Nacionales de Estadística por país
*Tasa de Política Monetaria (Tasa de interés).

LA ECONOMÍA DE LA REGIÓN, CAMINO A LA RECUPERACIÓN

Todos los países de la región, excepto Argentina, han experimentado crecimiento económico reciente. En Colombia y Perú, la construcción creció; en Chile se mantuvo estable, pero con perspectivas menos favorables. Argentina, en cambio, mostró una contracción general.

América del Sur ha recuperado el PIB perdido durante la pandemia, aunque su dinamismo sigue siendo menor que en otras regiones. Los indicadores de empleo están cerca de los niveles de 2020, pero las expectativas de crecimiento y mejora del poder adquisitivo siguen siendo conservadoras, debido a desafíos estructurales como los desequilibrios fiscales.

En cuanto a la inflación, todos los países mostraron una tendencia a la baja. En Argentina, aunque sigue siendo alta, también ha disminuido. En Brasil las expectativas de inflación aumentaron levemente.

EMPRESAS EN BUSCA DE ESPACIOS DE CALIDAD

En toda la región se observa un interés claro en la demanda sobre los proyectos sostenibles, los espacios de calidad y la disponibilidad de diversos amenities. En Lima, además de seguir esta tendencia, las empresas han podido determinar los metros cuadrados necesarios para sus operaciones luego de los conocidos cambios en la metodología de trabajo. En Santiago, las empresas grandes fueron las que más participaron de las transacciones del mercado, también buscando estas características. En São Paulo se destaca el submercado de Rebouças, con edificios "Boutique", pequeños, pero de gran calidad. Buenos Aires también atraviesa un proceso similar, con una demanda pujante en los submercados Libertador CABA y Catalinas. En Bogotá, el aumento de la oferta se observa principalmente en los submercados no tradicionales, tales como Salitre, con un aumento significativo del stock tanto actual como futuro.

DATOS DESTACADOS DEL SEMESTRE

BUENOS AIRES



5,1%

CRECIÓ EL INVENTARIO
YoYEn Buenos Aires,
Alcanzando 1.745.196 m2

SÃO PAULO



18,4%

AUMENTÓ LA DEMANDA
En São Paulo, comparada
con el año anterior

BOGOTÁ

901.321 m²SE PROYECTAN
En Bogotá
para los próximos 6 años

LIMA

USD 16,1/m²PRECIO DE ALQUILER
PEDIDO PROMEDIO
Esta cifra es un 4,9% más alta
que el semestre anterior

RIO DE JANEIRO

SE PROYECTA UN
CRECIMIENTO DE

34,2%

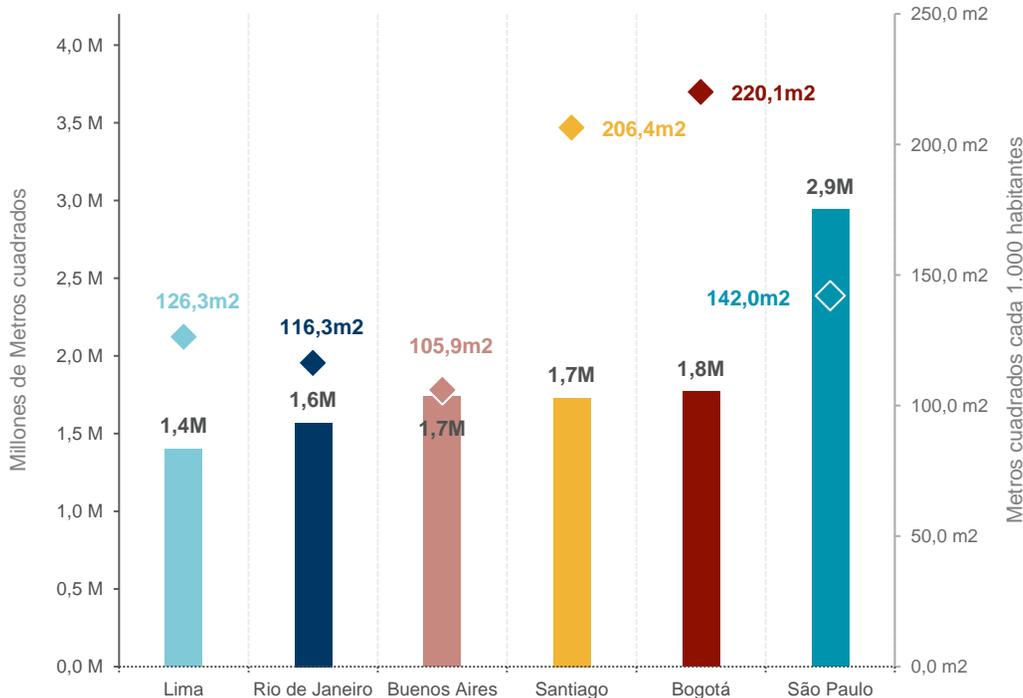
DEL INVENTARIO
Para los próximos 6 años

INCREMENTO DEL INVENTARIO REGIONAL

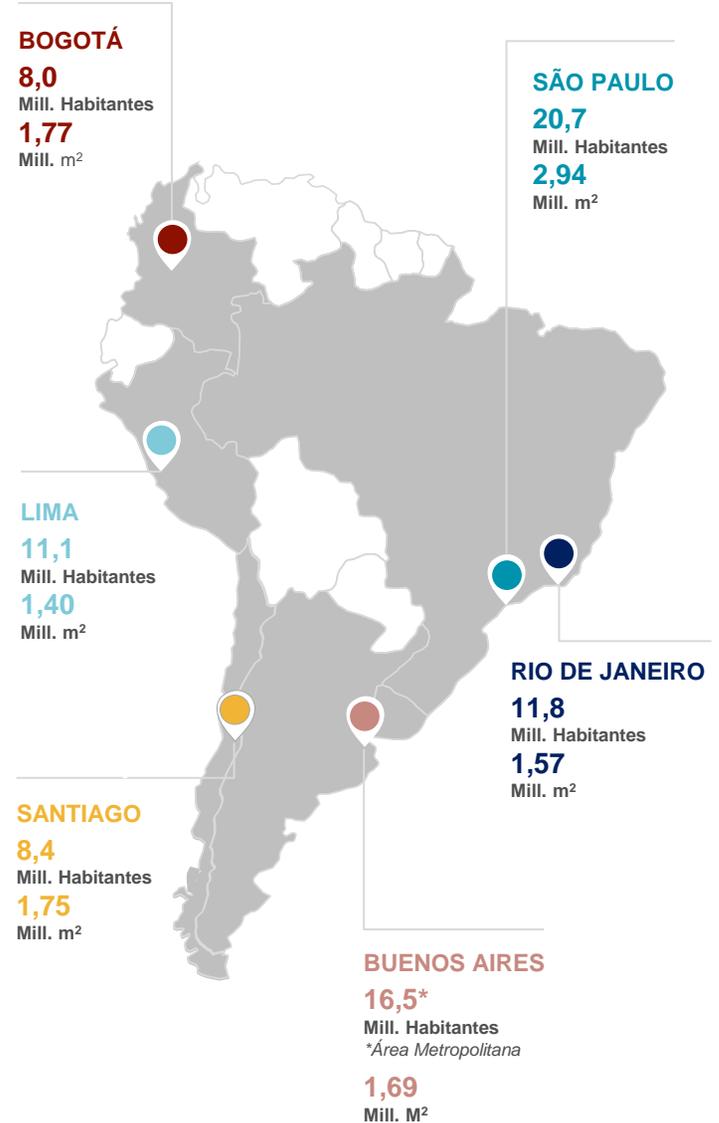
El inventario de oficinas experimentó un crecimiento interanual de 1,63%. En el caso de Rio de Janeiro esta variable se mantuvo constante, mientras que las otras ciudades sudamericanas sí experimentaron crecimiento en este aspecto: Santiago creció 0,18%, Bogotá 0,61%, Lima 0,77%, São Pablo 2,4% y Buenos Aires 5,1%, siendo este último el inventario de mayor variación positiva en la región.

A pesar del crecimiento recién mencionado, el área metropolitana de Buenos Aires es el territorio con menor densidad de metros cuadrados de oficinas clase A respecto de sus habitantes. Bogotá y Santiago son las dos ciudades con el índice mas alto. La capital financiera de Brasil, São Paulo, sigue teniendo el inventario más grande de Sudamérica, con 2,94 millones de m2, superando en un 66,1% al segundo puesto en esta variable, Bogotá. El inventario más pequeño de la región es el de la capital peruana.

ANÁLISIS DE SUPERFICIE DE OFICINAS POR POBLACIÓN



POBLACIÓN Y SUPERFICIE DE OFICINAS POR CIUDAD



OFERTA Y DEMANDA

A lo largo del semestre, Buenos Aires, Lima, Rio de Janeiro y São Paulo han presentado absorción neta positiva, aunque con diversos orígenes e impactos sobre el índice de vacancia. Por ejemplo, en Buenos Aires, a pesar de la fortaleza de la demanda, el índice de vacancia se incrementó debido al aumento del inventario por el ingreso de nuevas edificaciones. En cambio, Lima experimenta una ocupación estable de metros cuadrados que, en conjunto con la falta de incorporación de nuevos proyectos al mercado, genera una tendencia a la baja de la tasa de vacancia. Río de Janeiro y São Paulo se encuentran en una situación similar a la de la capital peruana. Por otra parte, Bogotá y Santiago presentaron una absorción negativa en el periodo. En la capital colombiana el indicador mantuvo valores negativos durante todo el semestre, mientras que en el caso chileno solo fue así en la segunda mitad. Además, en este último caso, la vacancia aumentó más que proporcionalmente respecto de la absorción neta, gracias al ingreso de nuevos proyectos al mercado.

PRECIO DE ALQUILER

En términos interanuales, el precio pedido descendió 7,6%, la ciudad con mayor incidencia en la variación fue Rio de Janeiro, principalmente por la caída del precio por metro cuadrado en términos interanuales de 28,08%. Se debe considerar que, de la disminución total, aproximadamente el 16,7% se origina por la devaluación del Real, por lo que menos de la mitad de la variación surge de un cambio en el precio propiamente dicho. El segundo puesto de mayor disminución interanual del precio le pertenece a Santiago, con una caída del 9,3%. La ciudad que más contrarrestó la caída del precio en la región fue Lima, en la que el precio pedido aumentó 2,5%, aunque su incidencia en el promedio regional no fue considerablemente significativa debido al tamaño de su inventario. El precio de Buenos Aires fue el segundo que más aumento, un 1,5%.

PRECIO Y VACANCIA



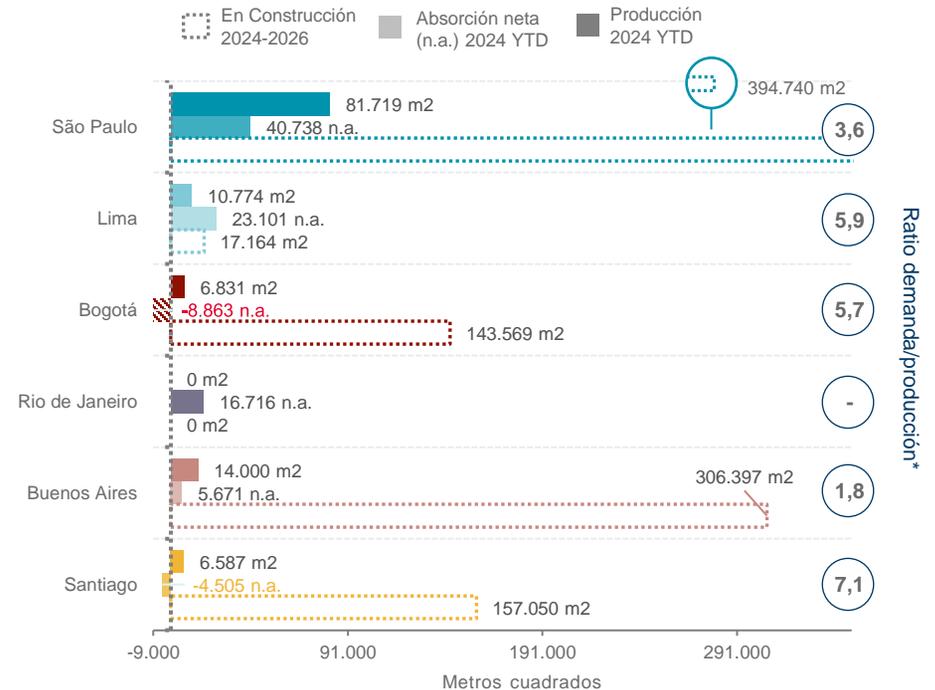
PANORAMA FUTURO

La ciudad con más metros cuadrados bajo construcción es São Pablo, con un total de 394.740 m², generando el crecimiento medido en metros más alto de la región, aumentando 13,4%. A pesar de esto, en términos relativos la ciudad con más crecimiento proyectado es Buenos Aires, con una tasa de crecimiento futuro de 17,56%, incrementándose en 306.397 m².

Por otra parte, excluyendo Rio de Janeiro que no posee obras en construcción actualmente, la ciudad con menos crecimiento proyectado es Lima, con 17.164 m², lo cual implica una variación esperada de 1,2%.

Santiago, la ciudad con menor vacancia en la región, verá incrementado en los próximos 2 años su inventario en 9,04%, alcanzando los 1.894.964 m². Bogotá, de cifras similares, verá incrementado su inventario en 8,12%, convergiendo al total de 1.911.622 m².

ABSORCIÓN NETA, METROS CUADRADOS DE PRODUCCIÓN Y EN CONSTRUCCIÓN



RESUMEN DE INDICADORES DE MERCADO

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) 2024 - 2030
Buenos Aires	1.745.196	288.658	16,5	24,32***	5.671	597.162
Rio de Janeiro **	1.570.261	467.619	29,8	13,09	16.716	537.041
São Paulo **	2.944.849	537.021	18,2	20,5	40.738	464.728
Santiago	1.737.914	175.448	10,1	20,95	-4.505	377.834
Bogotá	1.768.053	194.779	11	18	-8.863	901.321
Lima	1.402.211	211.806	15,1	16,1	23.101	74.255
Total Clase A	11.168.484	1.875.331	16,79%	18,52	72.858	2.952.341

* La tasa de cambio corresponde al 31 de junio del 2024

** La información solo incluye el mercado CBD.

*** La economía argentina es bi-monetaria, el precio expresado está en USD BNA

IGNACIO ALVAREZ

Coordinador Market Research Argentina
+51 11 5755 5344
Ignacio.alvarez@cushwake.com

JUNIOR RUIZ

Market Research Manager Colombia
+57 310 695 3148
Junior.Ruiz@cushwake.com

DENNYS ANDRADE

Head of Market Research Brazil
+55 11 99150 3372
Dennys.andrade@cushwake.com

DENISE VARGAS

Coordinadora Market Research Perú
+51 9 560 37410
Denise.vargas@cushwake.com

ROSARIO MENESES

Subgerente Market Research Chile
Coordinadora Market Research Sudamérica
+56 999 492 991
Rosario.meneses@cushwake.com

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 52.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2023, la compañía tuvo ingresos por \$9.5 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: @CushWake.

©2024 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