



Latinoamérica 1T17 Mercado de Oficinas

SE RECUPERA LA ABSORCIÓN TRIMESTRAL EN LA REGIÓN

El nivel de incertidumbre asociado con las políticas comerciales del nuevo gobierno estadounidense disminuyó, hasta cierto punto, durante el primer trimestre de 2017. Algunas de las economías emergentes de Latinoamérica parecen haber adoptado medidas que les ha permitido sortear la turbulencia de los primeros meses del año, en tanto que un buen número de inversionistas inmobiliarios han recuperado la confianza en el mercado.

Buenos Aires, Argentina

Durante el primer trimestre de 2017, la actividad en construcción en Buenos Aires se intensificó pasando de 317,415 metros cuadrados a fines de 2016 a 377,448 metros cuadrados, mientras que el inventario creció a 1.2 millones de metros cuadrados de espacio Clase A y Clase A+. Adicionalmente, la absorción trimestral se elevó pasando de 3,362 metros cuadrados en el periodo anterior a 19,007 metros cuadrados en el primer trimestre. Dado que la entrega de nuevos espacios no mantuvo el ritmo de la demanda, la tasa de disponibilidad disminuyó ligeramente a 7.2%. Por su parte, los precios de renta escalonaron de \$26.56 USD/m2/mes en el cuarto trimestre a \$27.01/m2/mes en el primer trimestre.

Río de Janeiro, Brasil

La economía de Brasil parece tomar un respiro, en tanto que el mercado de oficinas Clase A y Clase A+ de Río presentó un mayor ritmo de construcción que en el primer trimestre. No obstante, la absorción registró números negativos de 31,426 metros cuadrados, para una reducción de la modesta absorción de 5,856 metros cuadrados del trimestre anterior. El crecimiento del inventario de Río condujo a un incremento en la tasa de disponibilidad de 27.4% registrada a finales de 2016 a 35.1% en el primer trimestre de 2017. A pesar de la alta disponibilidad, el precio promedio de renta incrementó a \$33.09, siendo el más alto en Latinoamérica.

Sao Paulo, Brasil

El mercado de oficinas de Sao Paulo, también presentó signos de recuperación en el primer trimestre con una absorción de 143,695 metros cuadrados a diferencia de los 49,030 metros cuadrados del cuarto trimestre de 2016. Además, los precios promedio de renta subieron a \$30.41 USD/m2/mes, siendo los más altos de la región después de Río de Janeiro. Con un inventario de 3.9 millones de metros cuadrados, la disponibilidad de la ciudad se registró en 21.3%.

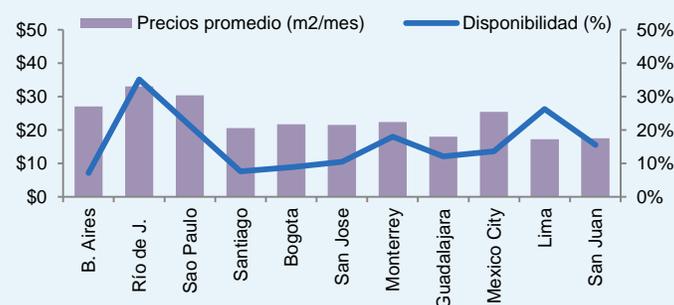
Santiago, Chile

El mercado de oficinas de Santiago presentó un incremento en su inventario Clase A y Clase A+ de poco más de 20,000 metros cuadrados en el primer trimestre. La entrega de espacios, por otro lado, no pudo mantener el ritmo de la absorción de 35,913 metros cuadrados, por lo que

Condiciones Actuales

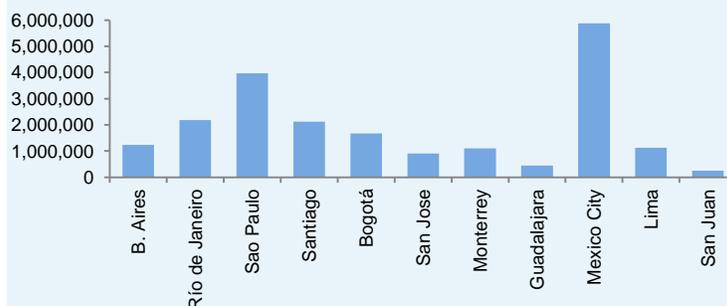
- La economía de la región se estabilizó durante el primer trimestre, pero la incertidumbre permanece.
- La absorción se duplicó con respecto al trimestre anterior.
- Los precios promedio de renta incrementaron ligeramente a \$23.17 por metro cuadrado al mes.
- Se espera estabilidad de precios en 2017.
- La tasa de disponibilidad bajó a 16.7%.

Precios Promedio de Renta vs. Disponibilidad



Inventario

Metros cuadrados



Resumen de Mercado

	Trimestre actual	Trimestre anterior	Hace un año	Pronóstico o a 12 meses
Inventario Total	20.8 M	20.4 M	-	↑
Tasa de disponibilidad	16.7%	17.1%	-	↔
Absorción Trimestral	370,176	180,391	-	↑
Renta Promedio	\$23.17	\$22.75	-	↔
En Construcción	3.4 M	3.7 M	-	↔
Entregas	-0.4 M	-	-	↔



Latinoamérica 1T17 Mercado de Oficinas

la tasa de disponibilidad cayó a 7.6% en el primer trimestre. El precio promedio de renta registró un ligero incremento a \$20.59 USD/m2/mes.

Bogotá, Colombia

La absorción de espacios de oficinas Clase A y Clase A+ en Bogotá cayó en el primer trimestre de 37,700 metros cuadrados a 17,670 metros cuadrados. El mercado de oficinas de Bogotá alcanzó 1.6 millones de metros cuadrados de inventario a precios promedio de renta de \$21.72/m2/mes, por debajo de los \$21.85/m2/mes registrados en el cuarto trimestre de 2016. El mercado en Bogotá registró entregas es nuevos espacios Clase A y Clase A+ por más de 100,000 metros cuadrados, mientras que la disponibilidad se ubicó en 8.8% durante el trimestre.

San José, Costa Rica

Durante el primer trimestre, el inventario de oficinas Clase A y Clase A+ de San José se incrementó en más de 45,000 metros cuadrados hasta alcanzar 906,961 metros cuadrados. Actualmente, la actividad en construcción de la ciudad presenta 72,287 metros cuadrados. El mercado, por su parte, registró una absorción negativa de 1,690 metros cuadrados, mientras que los precios promedio de renta se ubican en \$21.52/m2/mes con una tasa de disponibilidad de 10.4%.

Monterrey, México

Tradicionalmente vista como uno de los mayores centros industriales del continente, la ciudad de Monterrey ha dado pasos agigantados hacia un desarrollo más robusto de su mercado de oficinas. La actividad en construcción en este mercado disminuyó de 220,000 en el cuarto trimestre a 180,000 metros cuadrados en el primer trimestre, pero se espera que su crecimiento continúe en los próximos años. El inventario actual se estima en 1.1 millones de metros cuadrados de espacio Clase A y Clase A+. Como ha sucedido con otros mercados inmobiliarios en el país, los precios de renta de Monterrey bajaron a \$22.40 debido a la volatilidad cambiaria.

Guadalajara, México

Durante el primer trimestre, el inventario de oficinas Clase A y Clase A+ en Guadalajara ascendió a 447,600 metros cuadrados, además de que existen varios desarrollos en construcción. El precio promedio de renta se calcula en \$17.95/m2/mes, mientras que la tasa de disponibilidad pasó de 8.6% en el trimestre anterior a 12.0% durante el primer trimestre a raíz del número de espacios nuevos.

Ciudad de México, México

México parece haber cierta estabilidad económica durante el primer trimestre. Como resultado, los inversionistas han renovado su interés en reubicar sus corporativos y/o expandir sus operaciones. De este modo, la absorción dio un salto de 13,996 metros cuadrados negativos a 119,067 metros cuadrados en el primer trimestre, mientras que la disponibilidad se redujo de 15.7% a 13.7%. Por su parte, los precios promedio de renta mensual se ubicaron en \$25.39 por metro cuadrado al mes.

Lima, Perú

Aunque la economía de Perú ha permanecido sólida durante los últimos trimestres, la demanda por espacios Clase A volvió a disminuir en el primer trimestre de 2017 a 16,850 metros cuadrados. La actividad en construcción también se redujo de 215,000 metros cuadrados en el cuarto trimestre a 158,000 metros cuadrados en el primer trimestre, con lo que el inventario se ubicó en 1.0 millones de metros cuadrados con una tasa de disponibilidad de 26.3%, una de las más altas del continente. El precio promedio de renta mensual se registró en \$17.30 por metro cuadrado.

San Juan, Puerto Rico

El inventario de oficinas Clase A de San Juan permanece en 250,000 metros cuadrados con precios promedio de renta en \$17.50/m2/mes. La absorción resultó negativa en 4,000 metros cuadrados.

Market Summary

Ciudad	Inventario Total (m2)	En Construcción (m2)	Disponibilidad	Tasa de Disponibilidad	Absorción Trimestral (m2)	Absorción Acumulada (m2)	Precio Promedio (m2/mes)
Buenos Aires	1,231,916	377,448	88,133	7.8%	19,007	19,007	\$27.01
Rio de Janeiro	2,183,078	113,000	766,711	35.1%	-31,426	-31,426	\$33.09
Sao Paulo	3,962,438	236,588	843,814	21.3%	143,695	143,695	\$30.41
Santiago	2,127,128	179,853	161,015	7.6%	35,313	35,313	\$20.59
Bogota	1,667,890	134,000	146,700	8.8%	17,670	17,670	\$21.72
San Jose	906,961	72,287	94,467	10.4%	-1,690	-1,690	\$21.52
Monterrey	1,100,000	180,000	198,000	18.0%	35,180	35,180	\$22.40
Guadalajara	447,600	196,500	53,900	12.0%	22,000	22,000	\$17.95
Mexico City	5,880,351	1,739,801	802,805	13.7%	119,067	119,067	\$25.39
Lima	1,126,291	158,214	296,215	26.3%	15,300	15,300	\$17.25
San Juan	250,838	0	39,000	15.1%	-4,000	-4,000	\$17.50
Total	20,884,490	3,387,691	3,490,760	16.7%	370,116	370,116	\$23.17



Latinoamérica 1T17 Mercado de Oficinas

CONDICIONES ECONÓMICAS

La mayoría de las economías emergentes de Latinoamérica han superado los primeros meses de la tormenta que implicaba el nuevo gobierno de los Estados Unidos, a medida que el ambiente económico externo ha brindado mayor estabilidad a las monedas de los países de la región. Sin embargo, el riesgo de mayor devaluación y desaceleración económica permanece.

Argentina

La economía argentina se expandió a pasos modestos durante el primer trimestre de 2017. Las exportaciones se desplomaron 6.2% en febrero, pero repuntaron, y el incremento en los volúmenes de exportaciones y el sentimiento favorable hacia el ambiente empresarial están impulsando la recuperación del país. También se espera que el gasto gubernamental se incremente, y la población se beneficiará de las bajas tasas inflacionarias. El indicador anual para la economía argentina se elevó 1.1% durante el trimestre.

Brasil

La economía de Brasil se ha enfrentado a grandes desafíos en los últimos tres años. Sin embargo, la economía del país mostró algunos signos positivos durante el primer trimestre de 2017 después de una de las peores recesiones en su historia reciente. Entre los signos positivos se encuentran la alza en la actividad manufacturera de los últimos siete años, generando un superávit de \$7.1 mil millones de dólares, así como una mayor estabilidad en los precios de mercancías. Sin embargo, la economía de Brasil aún podría correr el riesgo de una recaída, por lo que el crecimiento se espera en 0.5% únicamente durante el 2017.

Chile

Se espera que la economía chilena muestre un modesto crecimiento, impulsado por los altos precios del cobre y un ambiente económico externo más favorable, especialmente en otros países de la región. La recuperación también será impulsada por nuevas inversiones y una mayor demanda doméstica. Los precios de bienes en Chile subieron 0.4% y el índice de confianza del consumidor creció de 37.0 puntos a 37.3 puntos en Marzo.

Colombia

Se espera que la economía de Colombia presente crecimiento modesto impulsado por precios más elevados del petróleo, un nuevo y ambicioso programa de infraestructura y una holgada política monetaria. Si se conjuntas todas estas condiciones, Colombia podría experimentar una mayor aceleración económica, en tanto que se pronostica un crecimiento de 2.3% hasta 2018. Aunado a lo anterior, Colombia presentó un crecimiento en sus exportaciones a comparación del mismo periodo del año anterior, pero la producción industrial se contrajo 0.2%.

Panorama General Estadístico de Latinoamérica

País	Ciudad	Población del País	Población por Ciudad	PIB per cápita
Argentina	Buenos Aires	43,835,942	15,000,000	17.6
Brasil	Rio de Janeiro	209,643,134	6,320,000	11.7
Brasil	Sao Paulo		11,320,000	11.7
Chile	Santiago	18,126,540	6,600,000	20.5
Colombia	Bogotá	48,747,632	9,400,000	3.0
Costa Rica	San Jose	4,859,169	13,730,000	11.2
México	Monterrey	128,658,621	4,900,000	19.9
México	Guadalajara		4,434,878	15.1
México	México		20,116,842	16.1
Perú	Lima	31,760,131	9,600,000	9.7
Puerto Rico	San Juan	3,620,897	493,250	28.5
Total		499,848,598	104,823,577	14.2

Fuentes:

Argentina: Clarin; -- Brazil: Investing.com, GE; Chile: Chilean Statistics Institute; Colombia: DANE; Costa Rica: La República; Mexico: INEGI; Peru: INEI; Puerto Rico: Bureau of Labor and Statistics; Dominican Republic: Trading Economics

Tipo de Cambio contra el Dólar Estadounidense

País	2T16	3T16	4T16	1T17
Argentina	\$14.21	\$16.00	\$15.75	\$15.80
Brasil (Real)	\$3.50	\$3.24	\$3.35	\$3.26
Chile	\$677.34	\$661.69	\$672.69	\$674.97
Colombia	\$2,992.00	\$2,916.00	\$3,061.00	\$2,907.46
Costa Rica	\$543.18	\$552.18	\$547.38	\$549.29
México	\$18.09	\$18.68	\$19.82	\$19.30
Perú (Sol)	\$3.34	\$3.38	\$3.39	\$3.28
Puerto Rico	\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00

Fuente: Investing.com



Latinoamérica 1T17 Mercado de Oficinas

CONDICIONES ECONÓMICAS

Costa Rica

La economía de Costa Rica se desaceleró en el primer trimestre como resultado de problemas fiscales no resueltos. Sin embargo, la economía de esta nación sigue teniendo un pronóstico de crecimiento basado en el crecimiento en el consumo y la inversión. Los expertos predicen una expansión de 4.1% durante el 2017.

México

La economía mexicana mostró mayor resistencia a lo que se esperaba para el primer trimestre del 2017; también mostró signos de recuperación debido a varios factores externos como la moderada retórica del nuevo gobierno de Estados Unidos hacia México, lo que ha relajados las tensiones comerciales entre ambos países.

El crecimiento trimestral del sector agropecuario y del sector servicios se combinó con un debilitado peso mexicano y un incremento en la demanda mundial por productos agrícolas condujo a un incrementos en las exportaciones en los primeros meses de 2017. Adicionalmente, la bolsa mexicana de valores cerró el primer trimestre con excelente márgenes de utilidad. Por su parte, aunque el tipo de cambio alcanzó la barrera de \$21.00 pesos por dólar, los factores mencionados anteriormente y el incremento de la tasa de interés por parte del Banco de México provocó que el tipo de cambio cerrara el trimestre en \$18.74 pesos por dólar. No obstante, el riesgo permanece latente dado que el gobierno de los Estados Unidos sigue expresando sus intenciones de cancelar el Tratado de Libre Comercio de América del Norte, por lo que el dólar podría regresar a niveles de \$19.60 pesos en el corto plazo.

Perú

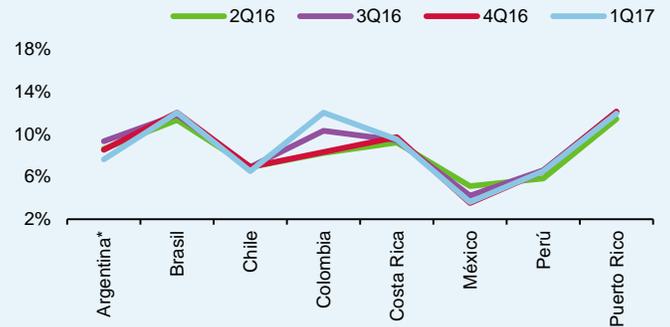
Las severas inundaciones que dañaron la infraestructura de Perú, dejando a 700,000 damnificados también tendrán un impacto negativo en la economía del país, dado que los fondos gubernamentales para la reconstrucción afectarán la inversión pública. En consecuencia, los expertos han reducido los pronósticos de expansión a 3.6%. Finalmente, al cierre del trimestre, la economía de Perú registró un superávit de más de \$740 millones de dólares, lo cual contrasta con los \$288 millones registrados en enero.

Puerto Rico

El gobierno de Puerto Rico y PREPA, la compañía estatal de servicios públicos buscan reestructurar la deuda de \$8.9 millones en deuda. La reestructuración afectaría considerablemente el proceso de recuperación económica en Puerto Rico, dado que se espera que la isla se mantenga en estado de recesión durante los próximos años.

Fuentes: FocusEconomics, el Fondo Monetario Internacional y el Departamento de Investigación de BBVA. Chile Economic Outlook 1T2017

Tasa de Desempleo en Latinoamérica por Trimestre



Fuentes: Argentina--Clarín; Brail--Investing.com; GE; Chile--Chilean Statistics Institute; Colombia-DANE; Costa Rica--La República; Mexico--INEGI; Peru--INEI; Puerto Rico--Bureau of Labor and Statistics; Dominican Republic--Trading Economics

Ciudad de México

Newmark Grubb Knight Frank
Corporativo Espacio Santa Fe
Santa Fe, Cuajimalpa, Mexico D.F
+52 (55) 5980.2000

Domingo Speranza

Director
+54 114.787.6889
dsperanza@ngbacre.com.ar

Marina Cury

Managing Director
5511.2737.3130
marina.cury@newmarkgrubb.com.br

Manuel Ahumada, CCIM

Managing Director
562.2230.1072
mahumada@contempora.com

Juan Pablo Jimenez

Managing Director
57.312.452.0786
jppjimenez@ngfg.co

Carlos Roberto Robles

President
506.2203.5171
crobles@ngcentralamerica.com

Giovanni D'Agostino

Regional Managing Director-Latin America
5255.5980.2000
gdagostino@ngkf.com.mx

Jorge Didyk

General Manager
511.277.8400
jdidyk@contempora.com.pe

Hector Aponte

Managing Director
787.460.5555
haponte@ngcarib.com

Newmark Grubb Knight Frank en Latinoamérica



Newmark Grubb Knight Frank ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas.

Newmark Grubb Knight Frank, Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark Grubb Knight Frank no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones.

El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark Grubb Knight Frank, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene



Please recycle,
whenever possible