



WORLD TRADE  
CENTERS  
ASSOCIATION



# WTC PRIME OFFICE INDEX LATAM 2020/21



# WTC PRIME OFFICE INDEX-LATAM 2020-21

Comisionado por la asociación mundial de **World Trade Centers (WTC)**, Latin Trade publica el **WTC PRIME OFFICE INDEX -LATAM 2020-21**, un indicador del comportamiento reciente y esperado de los arrendamientos y las ventas en el mercado de Oficinas Premium en América Latina



Como ha sucedido con otras actividades económicas alrededor del planeta, la pandemia generada por el coronavirus SARS-CoV2 (causante de la COVID-19) ha traído cambios sustanciales al sector inmobiliario, incluyendo por supuesto al segmento objetivo de este reporte—el mercado latinoamericano de oficinas Clase A.

Mientras que los efectos económicos de la pandemia están teniendo impactos importantes en las tasas de vacancia, plazos, y precios de renta y venta de manera coyuntural, fenómenos tales como el incremento del teletrabajo muy posiblemente tendrán naturaleza estructural.

La oportuna capacidad de respuesta a las nuevas realidades de corto y largo plazo es más vital que nunca para que, lejos de desaparecer o verse mermado sustancialmente, el mercado inmobiliario de oficinas premium se fortalezca como parte del ecosistema empresarial post-COVID-19.

Precisamente, en este sentido cobran vigencia nuevas herramientas para analizar el comportamiento reciente y futuro del mercado, como pretende contribuir a hacerlo el WTC PRIME OFFICE INDEX LATAM 2020-21.

Calculado en esta primera edición para el Cuarto Trimestre de 2020, el WTC PRIME OFFICE INDEX LATAM 2020-21 sugiere que aunque la situación del mercado de oficinas Clase A seguirá siendo desfavorable en octubre-diciembre, se espera una mejoría relativa frente al trimestre inmediatamente anterior, principalmente en los alquileres.

En medio de la gran incertidumbre que rodea el control de la pandemia, el WTC PRIME OFFICE INDEX LATAM 2020-21 para 2021 sugiere que el año próximo será más estable que 2020. Los expertos creen que el 2021 será el año de quiebre para que el mercado recupere sus niveles pre-COVID-19 a partir del 2022.

## WTC PRIME OFFICE INDEX-LATAM CUARTO TRIMESTRE DE 2020

El WTC PRIME OFFICE INDEX LATAM 2020-21 fluctúa entre -100 y 100, indicando respectivamente percepciones/expectativas totalmente pesimistas u optimistas sobre el mercado. El indicador se calculó consultando la opinión de expertos ubicados en 17 ciudades de la región: Buenos Aires (Argentina); Santa Cruz de la Sierra (Bolivia); Curitiba y São Paulo (Brasil); Santiago de Chile (Chile); Barranquilla, Bogotá y Cali (Colombia); San Salvador (El Salvador); León, Ciudad de México, Monterrey y Nuevo Laredo (México); Ciudad de Panamá (Panamá); Montevideo y Colonia del Sacramento (Uruguay); y Valencia (Venezuela).

Para el cuarto trimestre de 2020, el WTC PRIME OFFICE INDEX LATAM 2020-21 tuvo un valor de -42,0, resultado de un balance negativo sobre el comportamiento de alquileres y ventas de oficinas Clase A en el período julio-septiembre, en conjunto con expectativas que, aunque pesimistas, son de relativa mejora sobre el desempeño esperado para ambos segmentos del mercado durante el trimestre octubre-diciembre 2020.

| Índice WTC Oficinas Premium – Alquileres y Ventas                                   |              |
|---|--------------|
| Desempeño junio-septiembre 2020 frente al trimestre anterior                        | -53,0        |
| Expectativas sobre el trimestre octubre-diciembre 2020 frente al trimestre anterior | -32,0        |
| <b>WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM 4T 2020</b>                                       | <b>-42,0</b> |

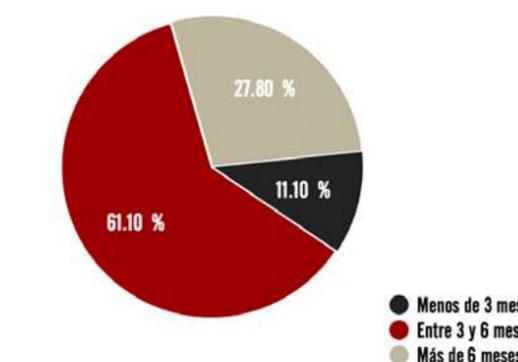


### DESEMPEÑO DE ALQUILERES MENOS DESFAVORABLE QUE EL DE VENTAS

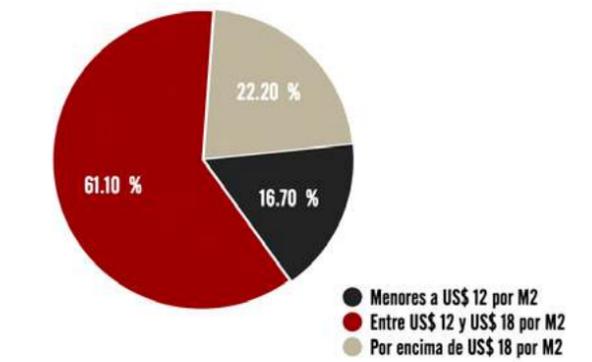
El balance de respuestas que mide el comportamiento de los alquileres durante el trimestre julio-septiembre fue -36%, frente a un -70% para las ventas. Los expertos consultados por Latin Trade indicaron que los alquileres se vieron afectados durante el período, en su orden, por i) el aumento en el tiempo que tomó alquilar la oficina, ii) la situación desfavorable de la economía local, y iii) la baja en el precio de los alquileres. La tasa de vacancia aumentó en la mayoría de los mercados analizados.

El tiempo que tomó alquilar una oficina Clase A estuvo mayoritariamente entre 3 y 6 meses, pero casi un tercio de los consultados reportó períodos incluso mayores a seis meses. Entre tanto, el nivel promedio de los alquileres estuvo en su mayoría entre US\$12/m2 y US\$18/m2 por mes durante julio-septiembre frente al trimestre inmediatamente anterior.

TIEMPO QUE TOMÓ UN ALQUILER JULIO-SEPTIEMBRE 2020



PRECIO PROMEDIO DEL ALQUILER (M2 POR MES) JUL.-SEPT. 2020



LATIN TRADE

DIRECTOR EJECUTIVO  
Santiago Gutiérrez

INVESTIGACIÓN Y EDICIÓN  
David Ramírez

DISEÑO  
Camilo Jaramillo R.  
studiovisual.co

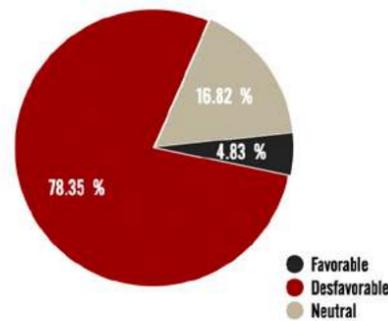
FOTOS  
Pexels  
WTC

Calle 110 A # 5-69  
Bogotá, Colombia  
www.latintrade.com

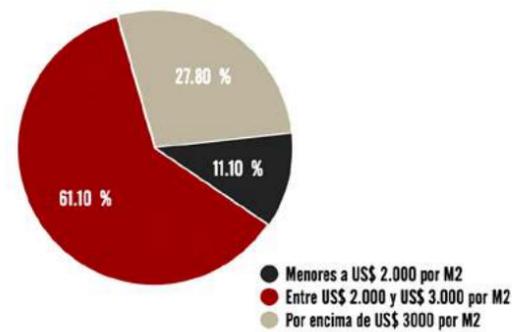
El comportamiento negativo de las ventas de oficinas Clase A durante el tercer trimestre de 2020, comparado con el segundo trimestre, fue explicado principalmente por el mal momento de las economías locales, aún impactadas por los perversos efectos de la pandemia. En todo caso, el aumento en los tiempos para cerrar la venta y la disminución de los precios de venta también tuvieron un efecto altamente desfavorable.

Más de tres cuartas partes de los expertos consideran que la situación económica de su ciudad fue desfavorable para las ventas de oficinas Clase A en julio-septiembre frente a abril-junio 2020. Los precios de venta bajaron durante el período, registrando en su mayoría el rango de US\$2.000 a US\$3.000 por m2.

SITUACIÓN ECONÓMICA PARA LAS VENTAS. JUL.-SEPT. 2020



PRECIOS PROMEDIO DE VENTA JUL.-SEPT. 2020

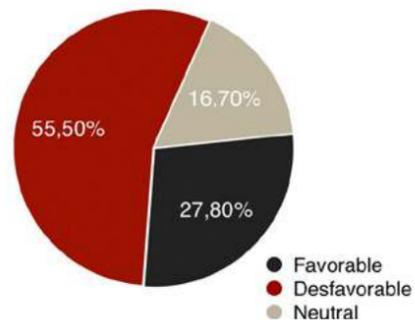


### EXPECTATIVAS NEGATIVAS PARA 4T2020, PERO MEJORANDO

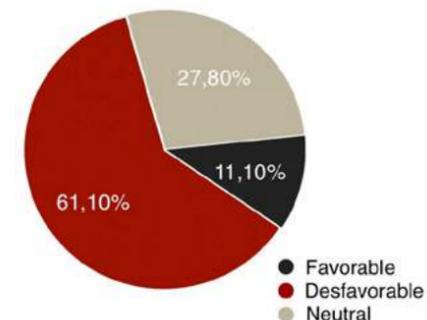
Las expectativas de los participantes en el WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM T4 2020 reflejan la visión de un comportamiento menos desfavorable del mercado de oficinas premium en octubre-diciembre de 2020 frente al trimestre inmediatamente anterior. Los expertos son algo más optimistas frente a los alquileres que a las ventas. La situación económica local será el factor de mayor peso negativo en el comportamiento de ambos segmentos durante el período. Se espera que los tiempos de vacancia para alquileres aumenten y que se demore aún más tiempo lograr una venta. El índice arroja un balance de expectativas sobre el comportamiento de alquileres y ventas de -26% y -37%, respectivamente, durante el último trimestre de 2020.

SITUACIÓN ECONÓMICA EN SU CIUDAD OCTUBRE-DICIEMBRE 2020

ALQUILERES



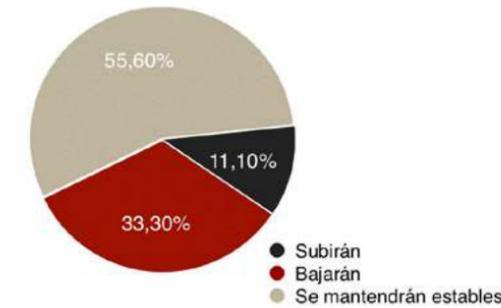
VENTAS



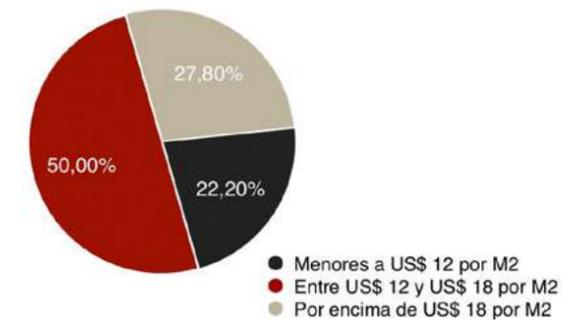
La mayoría de los expertos anticipa precios de alquileres y ventas de oficinas premium estables durante el cuarto trimestre del año frente a julio-septiembre 2020.

EXPECTATIVAS SOBRE LOS ALQUILERES OCTUBRE-DICIEMBRE 2020

VARIACIÓN ESPERADA

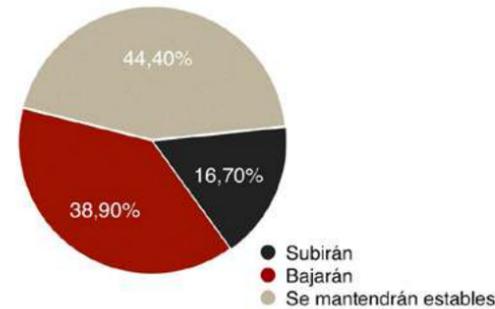


NIVEL DE PRECIOS

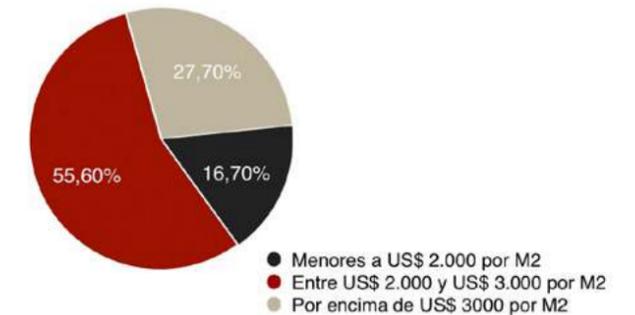


EXPECTATIVAS SOBRE LAS VENTAS OCTUBRE-DICIEMBRE 2020

VARIACIÓN ESPERADA



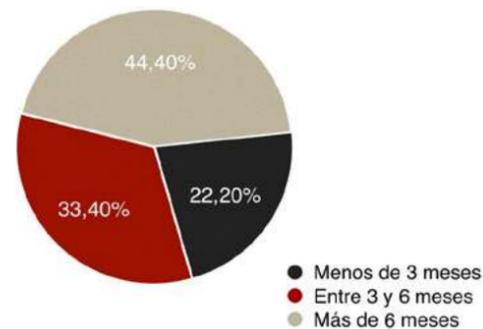
NIVEL DE PRECIOS



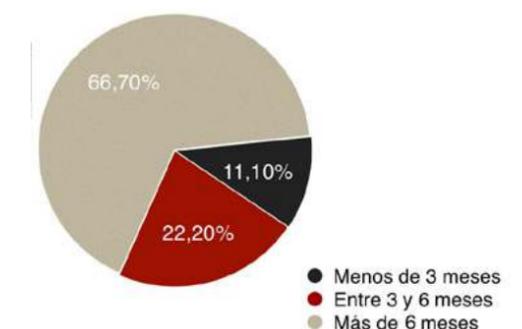
Se espera mayoritariamente que alquilar y vender una oficina tome más de seis meses durante octubre-diciembre comparado con el tercer trimestre del año

TIEMPO PROMEDIO ESPERADO EN OCTUBRE-DICIEMBRE 2020 PARA...

ALQUILAR



VENDER



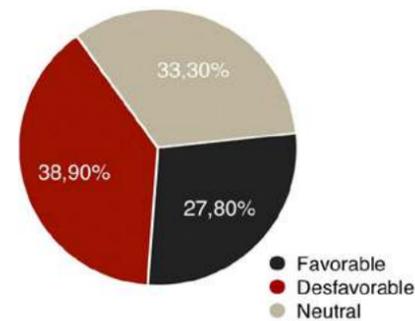
## WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM 2021: EL AÑO DE LA TRANSICIÓN

El WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM evaluó las expectativas de los expertos del sector inmobiliario de oficinas premium sobre el 2021. La conclusión: el año próximo será un período de estabilidad comparado con el volátil 2020, lo que servirá de base para la recuperación del sector incluso posiblemente desde finales del año 2021, para consolidarse a partir de 2022.

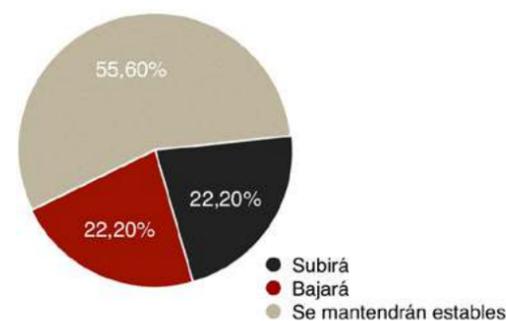
Contrario a lo registrado en el tercer trimestre del 2020 y las expectativas para el cuarto trimestre del mismo año, los expertos son más optimistas frente a las ventas que sobre los alquileres para 2021. El índice de expectativas de ventas fue positivo, de 1,85, mientras que el de alquileres se mantuvo negativo en -1,39<sup>1</sup>.

Aunque con menor peso negativo que el año anterior, la situación económica seguirá siendo el principal factor en contra de los alquileres en 2020. Sin embargo, se espera estabilidad en los precios de alquiler y en el tiempo que se tome concretar un arrendamiento.

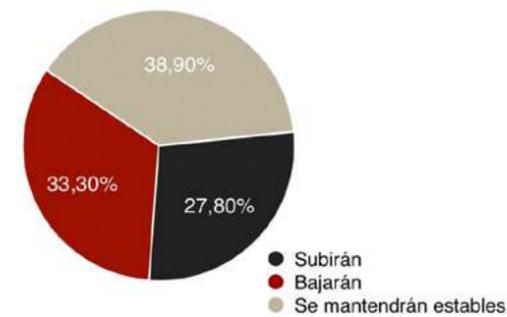
### SITUACIÓN ECONÓMICA PARA ALQUILER DE OFICINAS EN SU CIUDAD SERA...



### EL PRECIO PROMEDIO DE LOS ALQUILERES...



### LOS TIEMPOS PROMEDIO QUE TOMARÁ ALQUILAR UNA OFICINA...



Puntualmente, la mayoría de los expertos consultados por Latin Trade en las ciudades más grandes (población superior a 5 millones de habitantes), como Ciudad de México, São Paulo, Buenos Aires, Bogotá y Santiago, espera que los precios de los alquileres se ubiquen entre US\$12/m<sup>2</sup> y US\$18/m<sup>2</sup> al mes en 2021, niveles similares a los observados en 2020. Sin embargo, algunos expertos esperan que los precios de los alquileres suban el próximo año en el mercado de Buenos Aires.

Por su parte, en mercados de tamaño intermedio (población entre 2 y 5 millones de habitantes) como Ciudad de Panamá, los alquileres mensuales estarán en su mayoría por debajo de US\$12/m<sup>2</sup> en 2021, estables con respecto a 2020.

Finalmente, en las ciudades más pequeñas (población menor a 2 millones de habitantes) también se espera estabilidad, pero el precio de los alquileres mantendrá mayor dispersión. La mayoría se ubicará en niveles superiores a US\$18/m<sup>2</sup> al mes, pero es igualmente importante la proporción de ciudades pequeñas con alquileres entre US\$12 y 18/m<sup>2</sup> al mes. En mercados de esta categoría, como en el caso de Montevideo y San Salvador, la oferta de oficinas Clase A es más escasa, y por lo tanto los precios de los alquileres tienden a ser mayores.

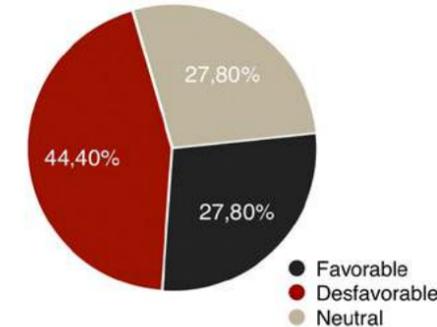
### NIVELES DE PRECIOS ESPERADOS DE LOS ALQUILERES DE OFICINAS CLASE A EN 2021 SEGÚN TAMAÑO DEL MERCADO

| Habitantes X Ciudad  | Precio mensual por M <sup>2</sup> |                       |                |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------|
|                      | Mayor a US\$18                    | Entre US\$12 y US\$18 | Menor a US\$12 |
| Mayor a 5 millones   | 17%                               | 83%                   |                |
| Entre 2 y 5 millones |                                   | 33%                   | 66%            |
| Menor a 2 millones   | 44%                               | 33%                   | 22%            |

Porcentaje de respuestas para cada categoría de ciudad.



### SITUACIÓN ECONÓMICA PARA VENTA DE OFICINAS EN SU CIUDAD SERA...



Por el lado de las expectativas de ventas de oficinas Clase A en 2021, el WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM indica que la situación económica desfavorable será el principal factor en contra, pese a que se proyecta una recuperación del PIB en la vasta mayoría los países objeto del estudio. Sin embargo, estas expectativas negativas sobre la economía van acompañadas por un balance de expectativas positivo<sup>1</sup> en cuanto a la estabilidad en los precios de venta y en el tiempo que tome concretar el negocio.

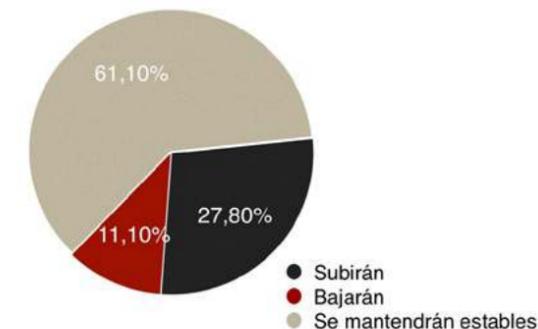
Independiente del tamaño del mercado en las ciudades consultadas por Latin Trade, los precios de venta de oficinas Clase A se mantendrán alrededor de los US\$2.000 a US\$3.000 por m<sup>2</sup> en 2021, sin mayor variación frente a 2020. Este nivel de precios será más común en mercados intermedios, como Cali y Curitiba, y en ciudades más grandes, como Bogotá y Santiago de Chile.

Sin embargo, en ciudades que están dentro del grupo de los mercados inmobiliarios grandes, como México D.F. y Buenos Aires, y otras ubicadas en mercados pequeños, como Monterrey y León, seguirá siendo mucho más costoso comprar oficinas premium en 2021, con niveles de precio esperados por encima de los US\$3.000 por m<sup>2</sup>.

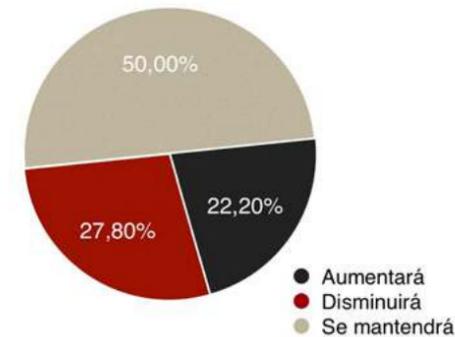
Dicho lo anterior, en la mayoría de los mercados pequeños dominarán los precios de venta entre los US\$2.000 y US\$3.000 por m<sup>2</sup>, e incluso en ciudades como Valencia (Venezuela) será posible seguir adquiriendo propiedades Clase A por debajo de US\$2.000/m<sup>2</sup>.

Así mismo, el exceso transitorio de oferta en ciudades de población intermedia como Ciudad de Panamá hará viable que en su mayoría los precios de compraventa de oficinas premium se ubiquen por debajo de los US\$2.000 por m<sup>2</sup>, según los expertos consultados.

### LOS PRECIOS PROMEDIO DE LAS VENTAS



### EL TIEMPO PROMEDIO DE UNA VENTA.....



### NIVELES DE PRECIOS ESPERADOS PARA LA VENTA DE OFICINAS CLASE A EN 2021 SEGÚN TAMAÑO DEL MERCADO

| Habitantes X Ciudad  | Precio venta por M <sup>2</sup> |                              |                     |
|----------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------|
|                      | Mayor a US\$ 3.000              | Entre US\$2.000 y US\$ 3.000 | Menor a US \$ 2.000 |
| Mayor a 5 millones   | 50%                             | 50%                          |                     |
| Entre 2 y 5 millones |                                 | 67%                          | 33%                 |
| Menor a 2 millones   | 33%                             | 56%                          | 11%                 |

Porcentaje de respuestas para cada categoría de ciudad.

<sup>1</sup> El balance negativo indica que hay más encuestados que piensan que la situación empeorará que los que creen que será mejor.

<sup>1</sup> El balance positivo indica que hay más encuestados que piensan que la situación mejorará frente a los que creen que va a ser peor.



## FLEXIBILIDAD E INNOVACIÓN PARA SUPERAR LOS RETOS



WORLD TRADE CENTER®  
BUENOS AIRES

## UN AÑO DE OPORTUNIDADES PARA LOS COMPRADORES

Lo que ocurra en relación con la pandemia del COVID-19 continuará siendo el principal factor coyuntural con efectos sobre el mercado de oficinas premium en 2021, mientras que el incremento del teletrabajo (también conocido como "oficina virtual" o "trabajo remoto") seguirá siendo el principal factor de orden estructural.

En relación con la pandemia, los anuncios realizados en las últimas semanas de noviembre 2020 sobre la efectividad de la vacuna contra el virus y su aparente disponibilidad en los meses subsiguientes alimentan el optimismo sobre un mejor 2021 y, sin duda, contribuirán a mejorar el clima de negocios. Sin embargo, subsisten riesgos de que rebotes del coronavirus obliguen a cierres temporales de las actividades económicas que distorsionen el ritmo de recuperación del PIB local. Esos riesgos se incrementan en la medida en que, por ejemplo, la disponibilidad de la vacuna para América Latina y el Caribe llegara a retrasarse frente a las expectativas actuales.

En últimas, el clima de los negocios para el mercado de oficinas estará determinado por las particularidades de cada país/ciudad en cuanto a su situación política y socio-económica, la oferta de nuevo espacio de oficina, y el ritmo de absorción de la misma.

Así por ejemplo, los expertos consultados por Latin Trade para construir el WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM esperan un incremento en la oferta de m2 de oficinas Clase A en ciudades como Lima, Monterrey, Ciudad de México y, en menor medida, Bogotá y São Paulo para 2021-23, con lo que habrá presiones en contra de alquileres en términos de precios y tasa de vacancia.

En Santiago de Chile y, por extensión, en todo Chile, el mercado estará pendiente de los desarrollos del proceso constituyente que, aunque mayoritariamente respaldado por el electorado, genera incertidumbre sobre sus efectos finales en mercados como el inmobiliario. En Argentina, los problemas macroeconómicos tienen el potencial de generar incertidumbre y deterioro en el clima de negocios.

En este escenario, los propietarios de oficinas (Landlords) tendrán que mantener algunas de las estrategias de negocios aplicadas durante lo peor de la pandemia, sobre la base de dos palabras clave: flexibilidad e innovación.

Flexibilidad, para adaptarse a cambios del mercado como el coworking, o a nuevos efectos económicos negativos generados por rebotes de la pandemia sobre sus inquilinos. Así, es posible que los propietarios deban implementar estrategias como firmar o renegociar contratos con plazos más cortos y/o posiblemente a menores precios de manera temporal.

La innovación será necesaria para incrementar el atractivo del espacio de oficina, a través de estrategias como la entrega de dotación parcial o total (plug and play), el acondicionamiento en respuesta a necesidades post-COVID-19, como la purificación del aire y las tecnologías touchless (que hagan innecesario el contacto manual de luces, áreas de baño, etc.). Por último, aunque no menos importante, los propietarios deberían considerar opciones para lograr mejor control de la tendencia creciente en el subarriendo.

Mientras que el WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM ofrece una perspectiva promedio para la región, es bien sabido que las particularidades del mercado inmobiliario hacen necesario que el análisis de su comportamiento y proyecciones se realice a nivel, no sólo de cada ciudad, sino incluso de cada barrio/localidad al interior de la ciudad misma. Así las cosas, hay aspectos a tener en cuenta que serán propios de cada localidad, y que podrían beneficiar segmentos de mercado puntuales durante 2021.

Uno de esos aspectos es, por ejemplo, el nivel de las tasas de interés y el precio estable o incluso decreciente de las oficinas premium en algunas localidades, lo que va a generar oportunidades significativas para los compradores que aprovechen

inteligentemente la sobreoferta temporal y el costo barato para financiarse a través de hipotecas.

Otro aspecto que puede generar oportunidad radica en las políticas gubernamentales (a nivel nacional y local) que muy seguramente van a continuar implementándose durante 2021 para impulsar la economía en general y favorecer puntualmente a sectores como el de la construcción y el inmobiliario. En algunos países, caso de Panamá y Colombia, por mencionar sólo un par, las inversiones en infraestructura van a incrementar notablemente, trayendo posiblemente encadenamientos positivos para el mercado de oficinas.

En suma, es importante que propietarios y agentes de bienes raíces sigan de cerca los incentivos para comprar que ofrecerá el mercado en 2021.





**S**in duda, el mercado de oficinas cambió de manera estructural por cuenta de los efectos del COVID-19, particularmente por el vertiginoso aumento en el teletrabajo. Pero también resulta claro que la oficina no desaparecerá simplemente en el mundo post-pandemia, sino que hará parte de un nuevo ecosistema empresarial en el que se convivirá con el teletrabajo y otras modalidades como el coworking.

Encuestas, investigaciones y tendencias recientes confirman la importancia de mantener los espacios de oficina. Por ejemplo, un estudio reciente de Cushman & Wakefield (C&W) recuerda que la oficina es necesaria para el relacionamiento y la inspiración; refuerza la cultura empresarial; genera ambientes productivos; posee espacios y localización diseñados con propósitos específicos; y (aunque hoy por hoy es la razón menos común) la oficina proporciona a la gerencia un espacio para el comando y control centralizado de la empresa.

Las reuniones espontáneas en la oficina y el cara a cara son fundamentales para la creatividad y la innovación; los espacios de oficina son necesarios para recibir clientes y realizar entrenamientos y reuniones de empleados.

La mezcla óptima de oficina y teletrabajo en el nuevo ecosistema en el que coexistan está por definir. En EE.UU., según W&C, el empleado promedio prefiere trabajar un máximo de 2,5 días a la semana de manera remota. Otros estudios señalan que en EE.UU. y Europa el teletrabajo podría pasar de un 5-6% del total antes de la pandemia, a 10-11% post-COVID-19. Mientras tanto, la proporción de “trabajadores ágiles” (los que hacen trabajo remoto parte del tiempo) aumentaría de 32-36% a un 50%.

Aunque faltan más estudios para América Latina y el Caribe (ALC), una encuesta de Jones Lang LaSalle (JLL) para el primer semestre de 2020 indicó que tan sólo un 5% de los empleados quería realizar teletrabajo de manera permanente, mientras que el 65% deseaba flexibilidad entre esa opción y la oficina .

Al final, la mezcla oficina-teletrabajo adecuada va a depender de la cultura empresarial, la personalidad del empleado, la función laboral y las dinámicas de equipo. En últimas, la meta es incrementar, o al menos mantener, la productividad.

El teletrabajo puede ayudar a la productividad, por ejemplo, ahorrando tiempos de desplazamiento a la oficina en las ciudades particularmente congestionadas de ALC. Sin embargo, la ausencia de la oficina también puede afectar la motivación y la productividad.

Según W&C, el 55% de quienes realizan teletrabajo en EE.UU. se encuentran satisfechos, pero un (alto) 36% considera que no está aprovechando ni aprendiendo tanto. Una encuesta realizada en Brasil en julio-agosto indicó que tras el incremento del teletrabajo un 27% de los empleados aumentó su productividad, un 41% la mantuvo, y un nada despreciable 22% la redujo .

Expertos consultados por Latin Trade indicaron que la productividad del teletrabajo puede caer post-COVID-19, una vez reabran totalmente comercios, restaurantes, bares, etc., pues existe alta probabilidad de que estos se conviertan en distractores para una cultura que, como la latinoamericana, es muy dada a la interacción social y al esparcimiento.

Por otra parte, los expertos también esperan que cuando las economías crezcan de manera sostenida, aumente el empleo y, con ello, la demanda por espacio de oficina. Esta última también estará presionada por la posible “des-densificación”, es decir, una reversa en la tendencia reciente de incrementar el número de trabajadores por m<sup>2</sup>, asumiendo que algunas reglas de distanciamiento social subsistan post-COVID-19.

En resumen, el teletrabajo posiblemente llegó para quedarse, pero, hacia el mediano y largo plazos, es muy probable que tienda a disminuir su peso, y en ningún caso va a reemplazar a la oficina.