



WORLD TRADE
CENTERS
ASSOCIATION

WTC

PRIME OFFICE INDEX LATAM

JUNIO/2021

PRESENTACIÓN

Presentamos la segunda edición del WTC PRIME OFFICE INDEX – LATAM, un esfuerzo de los World Trade Centers (WTC) de la región, que tiene como propósito medir las expectativas de expertos respecto de diferentes variables como el comportamiento de la ocupación y de los precios de venta y de renta en edificios “prime” de oficinas.

En las condiciones actuales de pandemia este ejercicio reviste la mayor importancia dada la incertidumbre que existe en torno al regreso a las oficinas después de largos períodos de trabajo en casa. Existe una gran cantidad de opiniones frente a lo que se espera para el próximo año, a medida que se va superando la pandemia y las actividades económicas se “normalizan”. Por ello, una visión de expertos como la que presenta este índice, se convierte en una herramienta útil para la toma de decisiones.

Lo que resulta evidente de los casos de estudio que presenta este informe es que la marca WTC constituye un valor agregado que, con otros elementos, está permitiendo realizar nuevos proyectos icónicos en diferentes ciudades de la región.



Carlos Ronderos

Director América Latina, WTC

El mundo de la post-pandemia comienza a emerger. Son visibles las señales de las disrupciones que generarán este nuevo mundo de globalización digital. La inflación aumenta y los niveles de deuda pública son estratosféricos. Interrupciones en las cadenas de suministros producen incrementos de precios y escasez desde alimentos básicos hasta semiconductores. La piratería cibernética está en boga y ataca por igual oleoductos, gobiernos, y productores de carne. Los países del G7 respaldaron una revisión radical del sistema impositivo mundial, introduciendo una tasa mínima de impuesto de renta global. La infraestructura de comercio internacional pide una reforma para lograr un comercio global más inclusivo, que funcione para todos. Al mismo tiempo, las tasas de vacunación siguen aumentando y Las Vegas da la bienvenida a grandes audiencias.

Igualmente, el balance trabajo-vida ha cambiado significativamente, con la gente regresando a la oficina, aunque con reservas. Las propiedades comerciales están recalibrando y redefiniendo el propósito de sus espacios. Propósitos como salud, sostenibilidad, conectividad. Es aquí donde World Trade Center continúa siendo un gran diferenciador: instalaciones de última generación que son parte de una comunidad global hiperconectada, presentes en cerca de 100 países. WTC es una marca de confianza con el propósito de facilitar el comercio internacional. Estamos listos



Robin van Puyenbroeck,

Director Ejecutivo – Desarrollo de Negocios, WTC

Foto WTC Veracruz

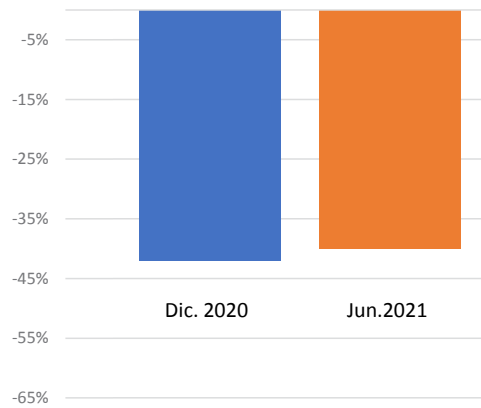


WTC PRIME OFFICE INDEX-LATAM

Comisionado por la asociación mundial de WORLD TRADE CENTERS (WTC), Latin Trade publica la segunda entrega del WTC PRIME OFFICE INDEX-LATIN AMERICA (LATAM), un indicador de tendencias recientes y esperadas para el mercado de oficinas Clase A en América Latina.

El recrudescimiento de la pandemia del coronavirus ralentizó la recuperación económica de la región, y con ello el despegue del mercado de oficinas premium. Para junio de 2021, el WTC PRIME OFFICE INDEX – LATAM tuvo un valor de -40,0, ligeramente mejor que el registrado en diciembre de 2020 (-42,0), reflejando principalmente un menor pesimismo sobre el comportamiento esperado del mercado en lo que resta de 2021. En general, las percepciones y expectativas son mejores para los alquileres que para las ventas de oficinas Clase A.

WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM



WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM fluctúa entre -100 y 100, indicando percepciones/expectativas totalmente negativas o positivas sobre el mercado de Oficinas Premium en América Latina. El Índice consultó la opinión de expertos en 21 ciudades de la región: Buenos Aires (Argentina); Santa Cruz de la Sierra y La Paz (Bolivia); Curitiba y São Paulo (Brasil); Santiago de Chile (Chile); Barranquilla, Bogotá, Medellín y Cali (Colombia); San Salvador (El Salvador); León, Ciudad de México, Monterrey y Nuevo Laredo (México); Lima (Perú); Ciudad de Panamá (Panamá); Asunción (Paraguay), Montevideo y Colonia del Sacramento (Uruguay); y Valencia (Venezuela).



La composición del WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM de junio de 2021 muestra una percepción altamente negativa sobre el comportamiento del mercado durante el primer semestre de 2021. El indicador de desempeño registró un balance de -60,0, principalmente explicado por el mayor deterioro comparativo en las ventas. La situación reportada empeoró frente a diciembre de 2020. Por el contrario, las expectativas son menos negativas

que seis meses atrás, fundamentalmente por cuenta de la reducción esperada en los tiempos que tomará alquilar una oficina en lo que resta del 2021.



LATIN TRADE

DIRECTOR EJECUTIVO Santiago Gutiérrez

INVESTIGACIÓN Y EDICIÓN David Ramírez

DISEÑO Camilo Jaramillo · studiovisual.co

FOTOS WTC

Bogotá, Colombia · www.latintrade.com

WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM

	DIC 2020	JUN 2021
Indicador de desempeño	-53	-60
Indicador de expectativas	-32	-19
WTC INDEX - LATAM	-42	-40

SEGMENTO DE ALQUILERES

El desempeño de los alquileres de oficinas premium durante el primer semestre de 2021 se vio afectado principalmente por el aumento en el tiempo que toma arrendar una oficina, por el comportamiento desfavorable de las economías locales, y por la caída en los precios de alquiler.

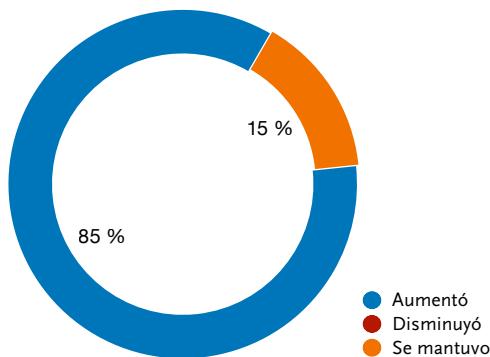


Para el 85% de los encuestados el tiempo que tomó alquilar una oficina aumentó. En la gran mayoría de los casos, el alquiler tomó entre 3 y 6 meses. No se reportaron casos de oficinas que se hubieran alquilado en menos de 3 meses. La tasa de vacancia aumentó y, en general, fue mayor al 15%.

Foto WTC Asunción

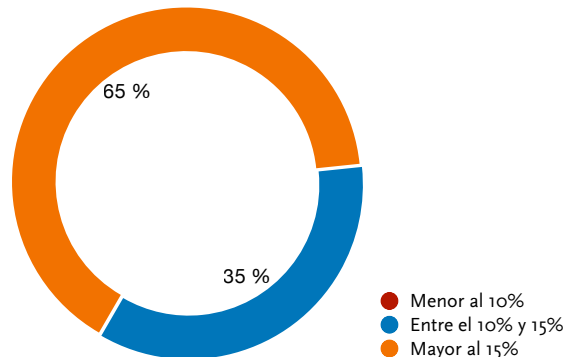
TIEMPO QUE TOMÓ ALQUILAR UNA OFICINA CLASE A

El tiempo promedio que tomó alquilar los inmuebles



TASA DE VACANCIA OFICINAS CLASE A

La tasa promedio de vacancia fué

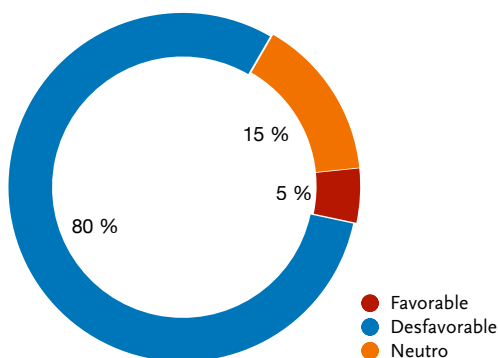


Para 80% de los encuestados la situación económica local fue desfavorable. Entre tanto, para la mitad de los encuestados los precios de los alquileres bajaron.

SITUACIÓN ECONÓMICA DE SU CIUDAD PARA ALQUILAR

OFICINAS CLASE A

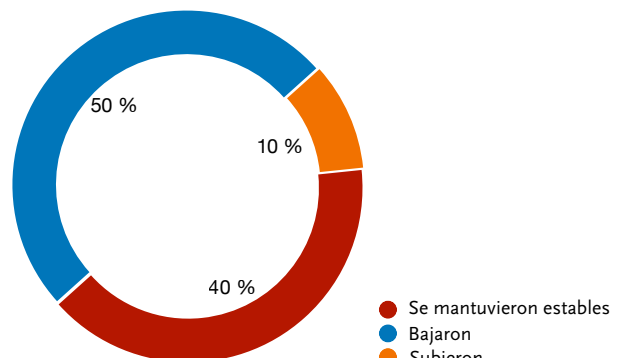
El tiempo promedio que tomó alquilar los inmuebles



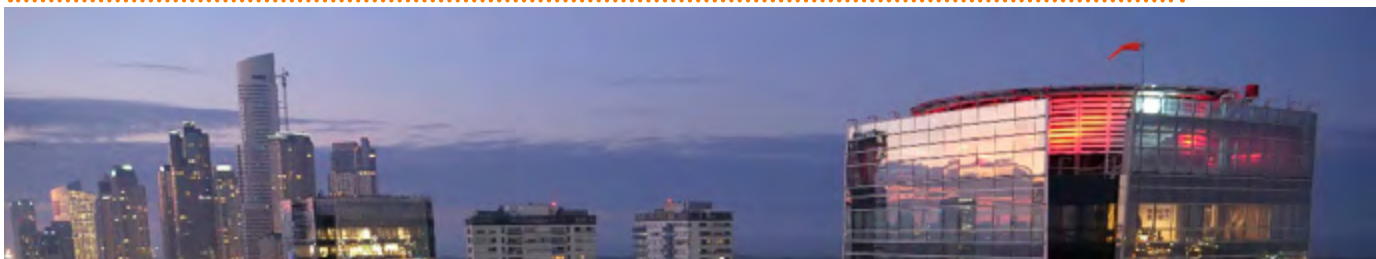
VARIACIÓN DE PRECIOS PARA EL ALQUILER DE

OFICINAS CLASE A

El precio promedio de los alquileres



ALQUILERES - EXPECTATIVAS



Las expectativas para el comportamiento de alquileres de oficinas premium en el segundo semestre de 2021 son en general de estabilidad. La mayoría de expertos proyecta poca variación en precios de alquiler y en las tasas de vacancia.

Foto WTC Buenos Aires

EXPECTATIVA DE TASA DE VACANCIA PARA ALQUILERES

OFICINA CLASE A

La tasa promedio de vacancia será

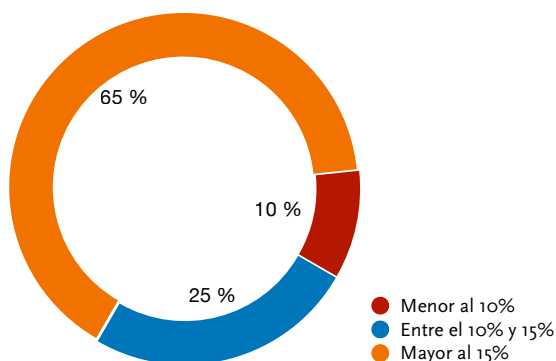
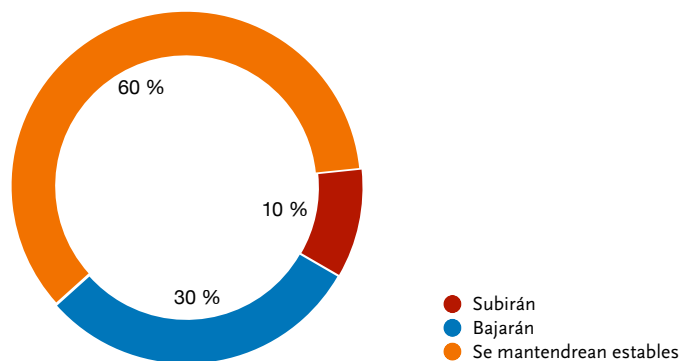


Foto WTC Buenos Aires

EXPECTATIVAS DE VARIACIÓN DE PRECIOS DE ALQUILER

OFICINAS CLASE A

La precios promedio de alquiler



La mayoría de los expertos consultados espera que los precios de los alquileres se ubiquen entre US\$12 y US\$18 por mt² durante el segundo semestre de 2021. El WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM de junio de 2021 muestra que en las ciudades con menos de dos millones de habitantes registran una mayor dispersión en los precios esperados de alquiler, pero llama la atención que la mayor proporción de los arrendamientos esperados supera los US\$18 por mt², lo que sugiere que la demanda daría espacio para incrementar la oferta de oficinas. Las ciudades intermedias (de 2 a 5 millones de habitantes) tienen ofrecen una mayoría de alquileres de menos de US\$12 por mt², debido a una sobreoferta de oficinas. En las ciudades más grandes de la región, la oferta presiona los precios de alquiler al rango medio de entre US\$12 y US\$18 por mt².

Foto WTC Buenos Aires



PRECIOS ESPERADOS PARA ALQUILER DE OFICINAS CLASE A

Habitantes X Ciudad	Precio mensual por M ²		
	Menor a US\$12	Entre US\$12 y US\$18	Mayor a US\$18
Mayor a 5 millones	5%	14%	10%
Entre 2 y 5 millones	14%	10%	0%
Menor a 2 millones	10%	14%	24%

Porcentaje sobre el total de respuestas. Cálculos: Latin Trade

SEGMENTO DE VENTAS

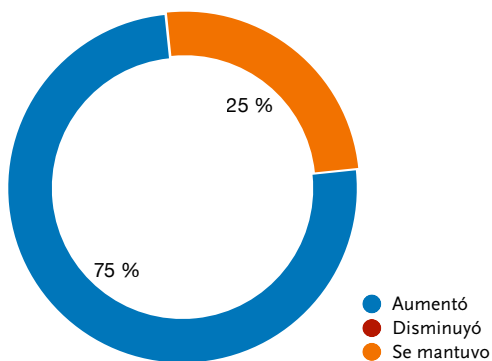
El desempeño de las ventas de oficinas Clase A en América Latina durante el primer semestre de 2021 estuvo impactado de manera negativa por el aumento en los tiempos para concretar la venta, la desfavorable situación económica local, y la caída en los precios de venta



El 75% de los encuestados dijo que el tiempo que tomó vender una oficina aumentó. En la gran mayoría de los casos el cierre de la venta tomó más de seis meses.

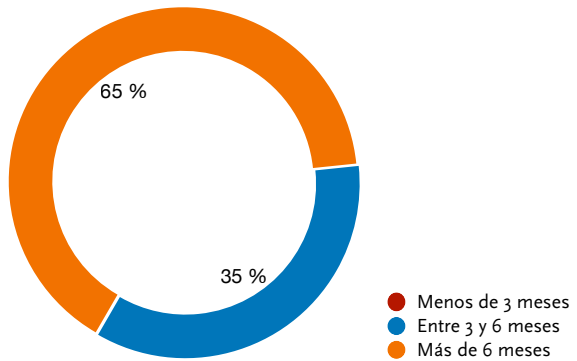
VARIACIÓN EN EL TIEMPO QUE TOMÓ VENDER UNA OFICINA CLASE A

OFICINA CLASE A
El tiempo promedio que tomó la venta



MESES PROMEDIO PARA VENDER UNA OFICINA CLASE A

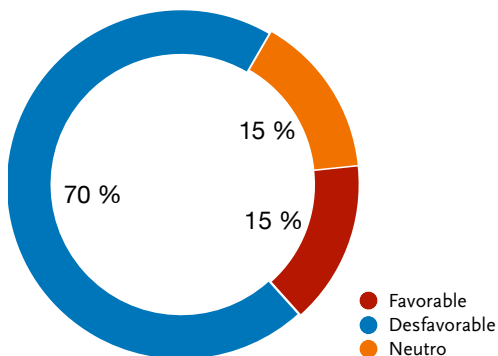
OFICINA CLASE A
En particular, la venta se concretó en promedio de



La situación económica local pesó desfavorablemente para las ventas durante el primer semestre de 2021, aunque en menor proporción que para los alquileres. Sin embargo, los expertos son más unánimes en cuanto a la caída de los precios de venta que en el caso de la caída en los precios de alquiler.

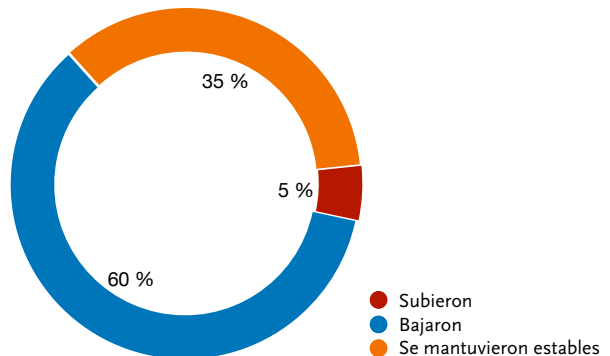
SITUACIÓN ECONÓMICA DE SU CIUDAD PARA VENDER OFICINAS CLASE A

OFICINAS CLASE A
La situación económica de su ciudad para vender fué

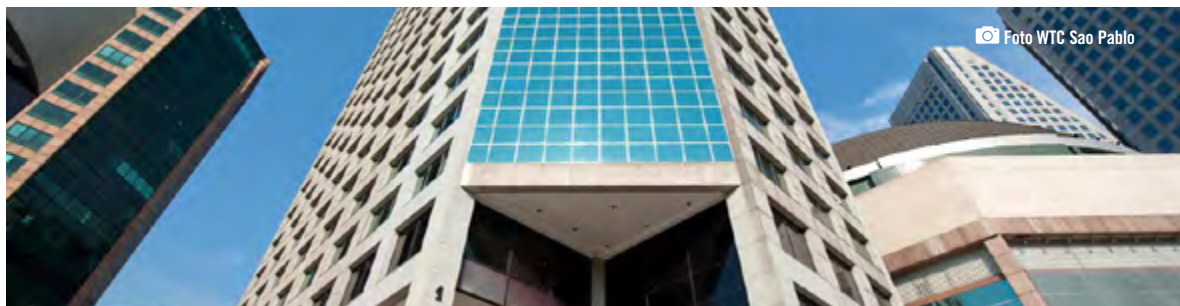


VARIACIÓN DE PRECIOS PARA LA VENTA DE OFICINAS CLASE A

OFICINAS CLASE A
El precio promedio de venta



VENTAS - EXPECTATIVAS

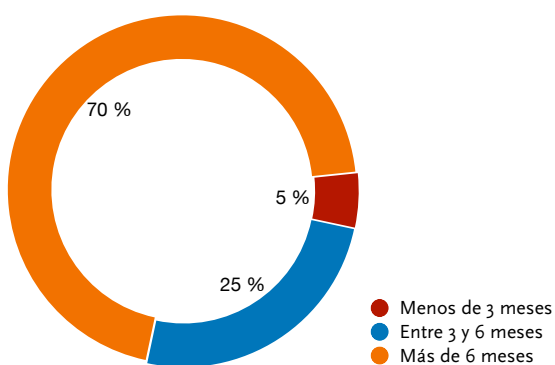


Las expectativas para el comportamiento de las ventas de oficinas Clase A en el segundo semestre de 2021 son negativas en materia de tiempos para concretar negocios y ambiente de las economías locales, aunque se espera una relativa estabilidad en materia de precios de venta.

EXPECTATIVA DE MESES PARA LOGRAR LA VENTA DE UNA

OFICINA CLASE A

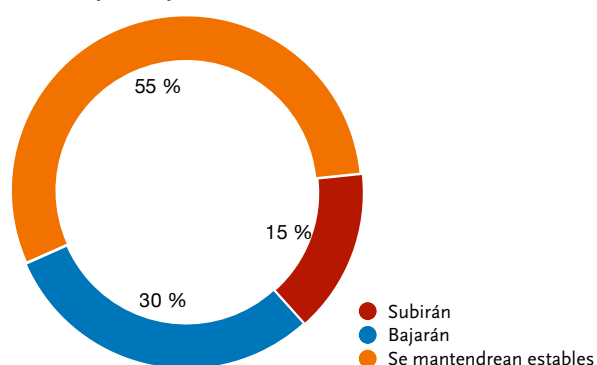
Puntualmente, el periodo promedio de venta será



EXPECTATIVAS DE VARIACIÓN DE PRECIOS DE VENTA DE

OFICINAS CLASE A

La precios promedio de venta



Los precios de venta esperados para oficinas Clase A durante el segundo semestre de 2021 estarán en su gran mayoría por debajo de los US\$3.000 por mt2, de acuerdo con el WTC PRIME OFFICE INDEX - LATAM de junio. Como es de esperar, comparando con la medición de diciembre 2020, el número de ciudades en las que el precio de venta por mt2 era mayor a US\$3.000 cayó significativamente. Llama la atención que en ciudades de menos de 2 millones de habitantes, como Monterrey (México) y Montevideo (Uruguay), el precio por mt2 supere los US\$3.000 dólares, indicando una falta de inventario. Precisamente algunos constructores están respondiendo a ese déficit, ofreciendo nuevos espacios de oficina. (Ver nota siguiente).

PRECIOS ESPERADOS DE VENTA DE OFICINAS CLASE A

Habitantes X Ciudad	Precio venta por M ²		
	Menor a US\$2000	Entre US\$2000 y US\$3000	Mayor a US\$3000
Ciudad mayor a 5 millones	10%	10%	14%
Ciudad entre 2 y 5 millones	19%	5%	0%
Ciudad menor a 2 millones	10%	24%	10%

Porcentaje sobre el total de respuestas. Cálculos: Latin Trade

WTC MONTEVIDEO FREE ZONE 2

La inauguración en diciembre de 2020 de una segunda torre de la zona franca, WTC Free Zone, ubicado dentro del complejo Montevideo (Uruguay), que cuenta además con otras cuatro torres, confirma que las empresas líderes en soluciones de espacios de trabajo mantienen la apuesta de largo plazo por el restablecimiento de la oficina como lugar principal de la actividad laboral, aún en combinación con otras formas remotas como el work from home (WFH, el trabajo desde casa).





Ignacio Del, gerente general del WTC Uruguay.

“La segunda torre del WTC Montevideo Free Zone no solo es espectacular en términos arquitectónicos, sino que ofrece grandes ventajas competitivas al estar construida en una zona franca y operar bajo un conveniente régimen fiscal que otorga la facilidad de brindar servicios al mundo a una tasa de 0% de impuestos

de todo tipo, complementando con todos los servicios necesarios para la actividad del comercio internacional”, explicó a Latin Trade, **Ignacio Del, gerente general de WTC Uruguay.** (Ver recuadro con ficha técnica). La nueva torre queda muy cerca de la vida urbana: comercio, universidades y hospitales, para conjugar la vida laboral y la profesional.

La pandemia del Covid-19 impactó la obra, principalmente retrasando su inauguración, inicialmente prevista para febrero de 2020. Sin embargo, la pandemia fue también una oportunidad para innovar. Por un lado, en términos funcionales, la nueva torre del WTC en Montevideo Free Zone “responde a necesidades de la postpandemia, tales como dispensadores de alcohol y gel para observar las necesidades higiénicas, pero más importante aún, ofrecemos más y mejores espacios colaborativos; la idea es tener espacios mucho más abiertos”, precisó Del.

Pero, además, desde el inicio de su construcción, en 2017, la WTC 2 fue pensada en función de las nuevas necesidades globales de sostenibilidad. La torre cuenta con una certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, o Liderazgo en Energía y Diseño Medioambiental), lo que la valida como un “edificio verde”.

Por otra parte, la pandemia también le permitió al equipo de WTC Uruguay, liderado por Del, innovar en términos de mercadeo. “Tuvi- mos que hacer una parte de las negociaciones con los nuevos arrendatarios a través de herramientas virtuales”, explicó el ejecutivo. “Además de la necesidad de mejorar recursos tradicionales como el de la presentación en video, utilizamos también nuevas tecnologías de simulación en tercera dimensión”, agregó. Del estima que al menos un tercio de los nuevos arrendatarios se originaron en relaciones virtuales.

Se puede decir que la WTC 2 ha sido un éxito a la fecha. “Regis- tramos una ocupación de 60% en menos de un año, y ese es un resultado excelente en medio de la pandemia”, dijo Del. El ejecutivo apunta a lograr una ocupación del 75% en el corto-mediano plazo. Los ocupantes de la torre son esencialmente internacionales, provenientes principalmente de Argentina y Brasil, aunque también de Estados Unidos. Pero también hay importantes clientes locales. “Nos enorgullece contar con dLocal (una plataforma de pagos electrónicos), el primer unicornio uruguayo”, puntualizó Del.



FICHA TECNICA

- Apertura: diciembre de 2020
- 35.000 mts2 de construcción
- Torre con Certificación LEED
- 17.000 mts2 arrendables
- 22 pisos
- 805 mts2 por piso
- Plaza central de 3.200 mts2
- 60% de ocupación a mayo de 2021
- Más de 400 espacios de estacionamiento
- Más de 300 espacios cubiertos para bicicletas
- Estacionamiento para autos eléctricos
- Vestuarios
- Sala maternal para todos los clientes
- Zona gastronómica
- Ultimo piso con salas de reuniones y conferencias
- Business Center
- Espacio para restaurantes / cafetería
- Precios entre US\$20 – US\$45 por mt²



MÁS OFICINAS PARA LA REGIÓN: **NUEVO LAREDO Y GOIÂNIA**



La inauguración de la nueva torre del WTC en la zona franca de Montevideo demuestra que la actividad inmobiliaria del segmento de Oficinas Premium obedece a necesidades puntuales de cada mercado local. En este sentido, WTC avanza en nuevos proyectos necesarios para cubrir la demanda de oficinas en mercados como Nuevo Laredo (México) y Goiânia (Brasil).

La construcción del WTC Nuevo Laredo comenzará en los próximos meses. El complejo se caracterizará principalmente por ser un cluster tecnológico-logístico. Allí tendrá sede principal el Instituto Mexicano de Logística, habrá un parque tecnológico, un distrito de innovación y emprendimiento, y un centro de investigación y desarrollo de nanotecnología y biotecnología, además de contar con otras facilidades tradicionales de la marca WTC, tales como hoteles, centro de convenciones, club de negocios para los miembros de WTC, y áreas de servicios médicos y financieros. La inversión prevista es de US\$145 millones.

El WTC Goiânia (la ciudad puntal de la agroindustria brasilera) está pensado como un concepto innovador en la combinación de espacios de vivienda, trabajo, comercio, y relaciones sociales. En este sentido el complejo cuenta con dos torres que incluyen un hotel (204 habitaciones), oficinas (230), apartamentos (227 unidades), locales comerciales (mall de 2.635 mts²), y espacios para reuniones (como, por ejemplo, un centro de convenciones). Geográficamente, el WTC Goiânia se ubica en una de las zonas más exclusivas de la ciudad y, por lo tanto, estará rodeado de un alto número de edificaciones de alto valor.