



WTCA

PRIME OFFICE INDEX LATAM
NOVIEMBRE/2021

RAZONES PARA EL COMERCIO INTERAMERICANO

Los países de América Latina se han visto severamente afectados por la pandemia, sufriendo no sólo un costo desproporcionado en términos de vidas, sino también una afectación económica tremenda. Súmese el impacto del cambio climático. El alza en los precios de los bienes primarios ha impulsado el PIB, pero las proyecciones de crecimiento del FMI siguen siendo moderadas. Aún así, América Latina es un lugar de verdaderas oportunidades, especialmente el potencial del comercio interamericano.

Esta oportunidad se presenta en parte por cuenta de la disrupción en las cadenas de suministro globales. Más comercio cerca a casa, más comercio interamericano y más cadenas de suministro interamericana integradas, son hoy por hoy más que una fantasía política en la medida en que las empresas buscan activamente eficiencias y nuevos mercados para proveedores y clientes.

Los retos abundan—desde las tarifas disruptivas, hasta el escepticismo popular sobre el ambiente para más apertura comercial. Sin embargo, más comercio generará más crecimiento, ingresos más altos, y menor inequidad.

Una mejor infraestructura para el sistema interamericano de comercio impulsará el crecimiento, estableciendo así confianza en los mercados y conllevando a una recuperación del mercado inmobiliario con inversiones en oficinas de primer nivel, parques industriales y zonas francas. El valor de WTC, beneficiándose de una marca excepcionalmente fuerte, se propulsará aún más alto.

Encontrar socios en nuevos mercados requiere de un ambiente de confianza. Ahí está WTCA con una organización de 170 World Trade Centers interconectados en las Américas, con lo último en infraestructura como parte de una red global integrada de 300 WTCs en cerca de 100 países. Hacer del comercio una realidad es lo que ocurre a diario en nuestra red y América Latina es un ejemplo de ello. WTC es una marca que genera confianza y es reconocida a nivel mundial en su propósito de facilitar el comercio internacional. Abrazamos el futuro y una nueva era de digitalización global a través de la implementación de una herramienta para acoplar negocios, B2B, empoderada por la inteligencia artificial para generar una verdadera experiencia única. Únase a nosotros; hay mucho espacio para crecer.



Robin van Puyenbroeck,
Director Ejecutivo – Desarrollo de Negocios, WTCA



LATIN TRADE
Director Ejecutivo
Investigación y edición
Diseño
Fotos
Bogotá, Colombia

Santiago Gutiérrez
David Ramírez
Camilo Jaramillo • studiovisual.co
WTC
www.latintrade.com

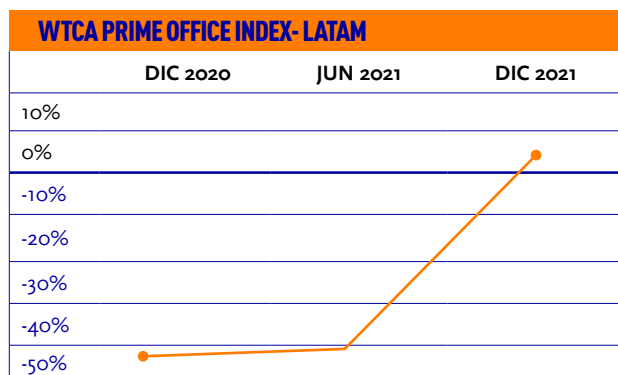


WTCA PRIME OFFICE INDEX-LATIN AMERICA (LATAM)

En su tercera edición, el WTCA PRIME OFFICE INDEX – LATAM (el indicador de tendencias recientes y esperadas para el mercado de oficinas Clase A en América Latina, estimado por Latin Trade para World Trade Centers Association (WTCA)) muestra un cambio significativo en el comportamiento de alquileres y ventas de oficinas premium en la región durante el segundo semestre de 2021, así como un cambio positivo en las expectativas para el primer semestre de 2022.

En efecto, el índice marcó terreno positivo por primera vez desde cuando comenzó la medición, lo que confirma las predicciones que los expertos consultados por Latin Trade hicieron en junio de 2021 en cuanto a que el mercado había tocado fondo en el primer semestre del 2021 y se encaminaba hacia una recuperación relativa a partir del segundo semestre del mismo año. Al marcar un valor de 1,21

puntos en noviembre, frente a las mediciones de -40,0 y -42,0 de junio de 2021 y diciembre de 2020, respectivamente, la mejora en el WTCA PRIME OFFICE INDEX – LATAM es evidente.



WTCA PRIME OFFICE INDEX - LATAM EVOLUCIÓN

	NOV 2021	JUN 2021	DIC 2020
Indicador de desempeño semestre anterior	-11	-60	-53
Indicador de expectativas proximo semestre	-32	-19	-32
WTCA PRIME OFFICE INDEX - LATAM	1.21	-40	-42

La composición del WTCA PRIME OFFICE INDEX - LATAM para el segundo semestre de 2021 muestra una percepción negativa sobre el comportamiento del mercado, aunque esto se ve compensado por unas expectativas positivas (por primera vez desde cuando se inició la medición) en cuanto a lo que se espera para el segmento de oficinas premium en la región durante la primera parte de 2022. Hay que señalar que tanto el comportamiento como las expectativas del mercado son más favorables para el segmento de alquileres que para las ventas, como se ve más detalladamente en el cuadro superior.

WTCA PRIME OFFICE INDEX - LATAM fluctúa entre -100 y 100, respectivamente indicando percepciones/expectativas totalmente negativas o positivas sobre el mercado de Oficinas Premium en América Latina. El Índice de noviembre 2021 consultó la opinión de expertos en 20 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); Bogotá, Medellín y Cali (Colombia); San Salvador (El Salvador); Ciudad de México, Guadalajara, León, Monterrey y Nuevo Laredo (México); Lima (Perú); Ciudad de Panamá (Panamá); Santo Domingo (República Dominicana); Montevideo (Uruguay); y Valencia (Venezuela).





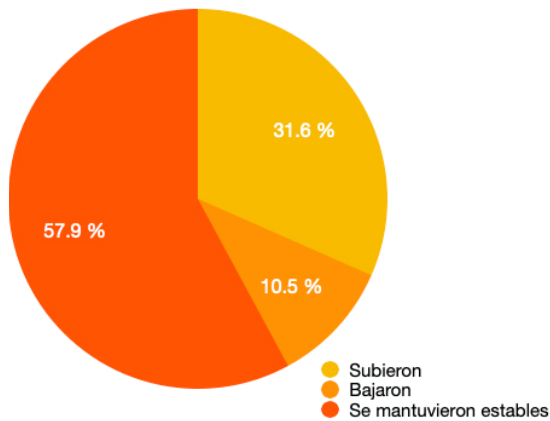
Foto WTC Goiânia

SEGMENTO DE ALQUILERES / COMPORTAMIENTO 2S-2021

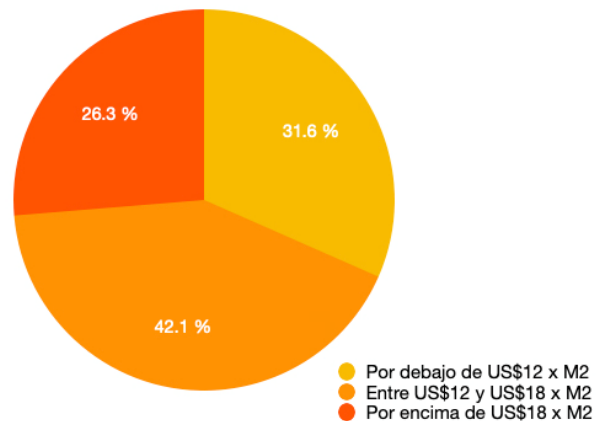
El desempeño de los alquileres de Oficinas Premium durante el segundo semestre de 2021 se vio favorecido por una recuperación relativa de los precios de alquiler, aunque esto fue insuficiente para compensar el impacto negativo de otros factores como el tiempo que tomó concretar un alquiler y el ambiente económico. Entretanto, la tasa de vacancia tuvo en lo corrido del segundo semestre de 2021 un efecto neutro sobre los alquileres.

Aunque los precios de los alquileres fueron mayormente estables, se registró un balance positivo de 21% entre las ciudades que experimentaron aumentos y aquellas que registraron disminuciones. En promedio, los precios de los alquileres estuvieron en su mayoría entre US\$12 y US\$18 por m². Se destacan San Salvador, Santa Cruz de la Sierra, Montevideo, Monterrey, León y Santo Domingo, con alquileres por encima de los US\$18 por m².

LOS PRECIOS PROMEDIO DE LOS ALQUILERES



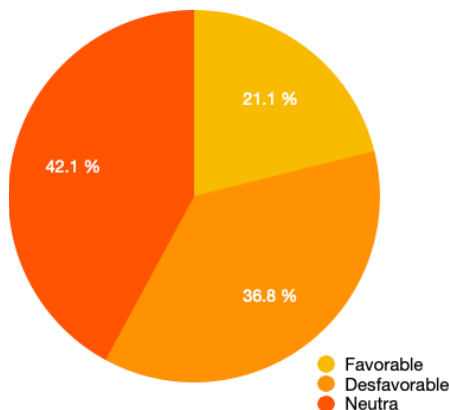
EL NIVEL PROMEDIO DE PRECIO DE ALQUILER/MES ESTUVO



La situación económica fue el principal factor en contra del comportamiento de los alquileres durante el segundo semestre de 2021, con un balance negativo del -16% (diferencia entre respuestas favorables y desfavorables). Este ambiente relativamente negativo impactó los tiempos para concretar un alquiler, que en el balance continuaron aumentando, si bien en uno de cada cuatro mercados dichos tiempos permanecieron sin variaciones significativas. Se destacan tiempos para alquilar que caen en ciudades como Buenos Aires, Bogotá, Guadalajara y Santo Domingo.



SITUACIÓN ECONÓMICA PARA EL ALQUILER DE OFICINAS CLASE A EN SU CIUDAD FUÉ



EL TIEMPO PROMEDIO QUE TOMO ALQUILAR LOS INMUEBLES EN SU CIUDAD FUÉ

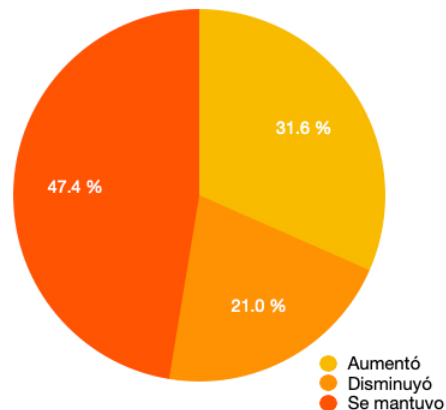




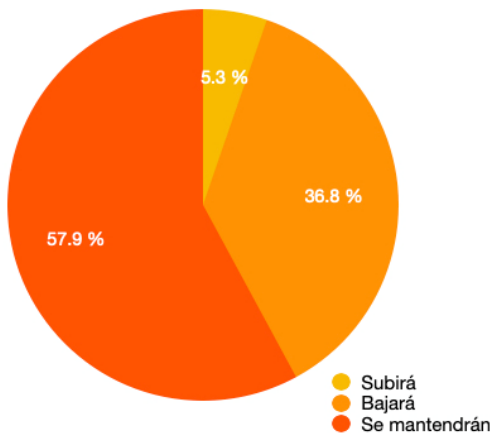
Foto WTC Buenos Aires

ALQUILERES / EXPECTATIVAS 1S-2022

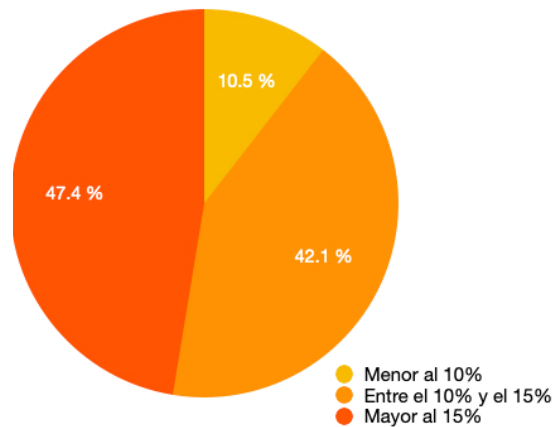
El indicador de expectativas para los alquileres de Oficinas Premium durante el primer semestre de 2022 registra un balance positivo del 21%. Una mayoría de expertos consultados espera que una mejoría en las condiciones de la economía local sea el principal determinante para impulsar el segmento de alquileres en la primera parte del año 2022. Se esperan igualmente mejorías relativas en precios de alquileres y tasas de vacancia.

En medio de la estabilidad en la mayoría de los mercados, el porcentaje de ciudades en las que se espera una reducción en la tasa de vacancia es 32 puntos superior a aquellas en las que se predice un aumento. En la mayoría de los mercados la tasa de vacancia permanecerá por encima del 15%, pero también es importante la proporción de ciudades donde esa tasa permanecerá entre el 10% y el 15%. Lima y Montevideo esperan tasas de vacancia inferiores al 10%.

NIVEL PROMEDIO DE VACANCIA



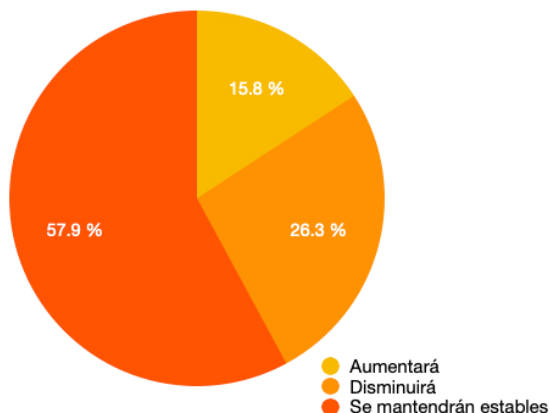
EL PORCENTAJE PROMEDIO DE VACANCIA SERÁ



En el balance, el tiempo promedio para alquilar una oficina disminuirá en la región, y tomará en su mayoría entre tres y seis meses. Entretanto, se registra un balance significativo, del 21%, en las respuestas que esperan un aumento de los precios de los alquileres en 1S-2022. Se prevé que esos precios permanezcan en su mayoría en el rango de US\$12 a US\$18 por m². En ciudades como Bogotá, Cali, Medellín, San Salvador, Santa Cruz y Santo Domingo, los alquileres tendrán precios superiores a US\$18 por m².

EL TIEMPO PROMEDIO QUE TOMARÁ ALQUILAR

UNA OFICINA EN SU CIUDAD...



LOS PRECIOS PROMEDIO DE LOS ALQUILERES

EN SU CIUDAD...

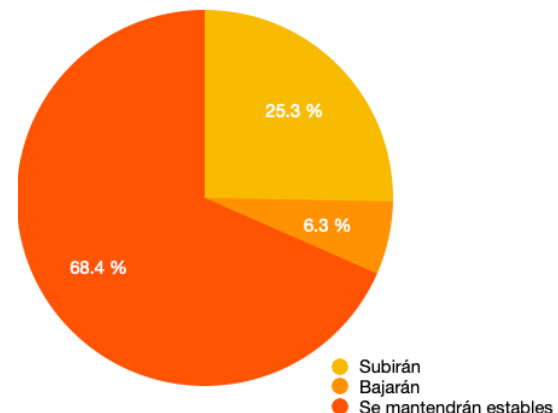




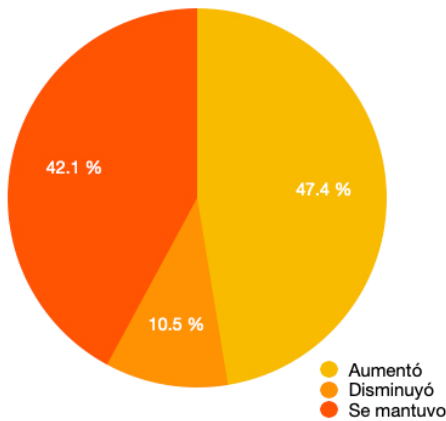
Foto: WTC Veracruz

SEGMENTO DE VENTAS / COMPORTAMIENTO 2S-2021

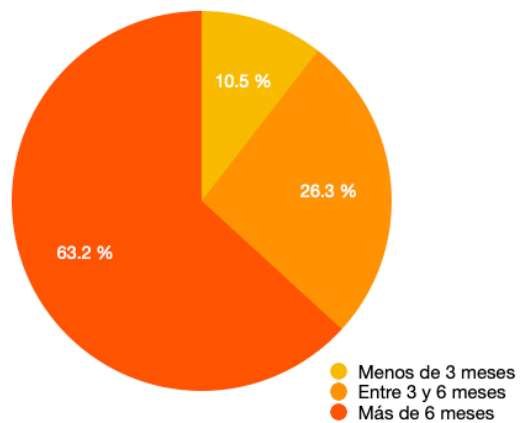
El indicador del comportamiento de las ventas de oficinas Clase A en América Latina durante el segundo semestre de 2021 registró un valor del -21%, lo que refleja en su orden el impacto negativo del aumento en los tiempos de venta y las malas condiciones de la economía local. No obstante, los precios de venta mantuvieron una notable estabilidad, en contraste con las caídas registradas en mediciones anteriores.

El tiempo para concretar una venta aumentó en la mayoría de los mercados (47%) frente a aquellos en los que disminuyó (11%). Puntualmente, una venta se concretó en más de seis meses para algo más de dos tercios de los mercados analizados. Se destacan Montevideo, Lima, Ciudad de Panamá, La Paz, Curitiba y León, donde el tiempo de venta tomó menos de seis meses.

EL TIEMPO PROMEDIO QUE TOMÓ LA VENTA



EN PARTICULAR, LA VENTA SE CONCRETÓ EN PROMEDIO

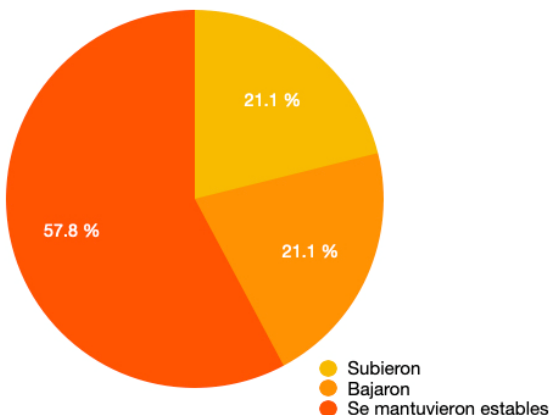


Los precios de venta de oficinas Clase A en América Latina experimentaron una estabilidad notable durante el segundo semestre de 2021. El balance de mercados en los que dichos precios subieron o bajaron fue 21% en ambos casos. En su mayoría (53% de las ciudades encuestadas) el precio de venta más común estuvo entre US\$2.000 y US\$3.000 por m². Se destacan Buenos Aires, México D. F., Montevideo y Santo Domingo, con precios de venta por encima de US\$3.000 por m².



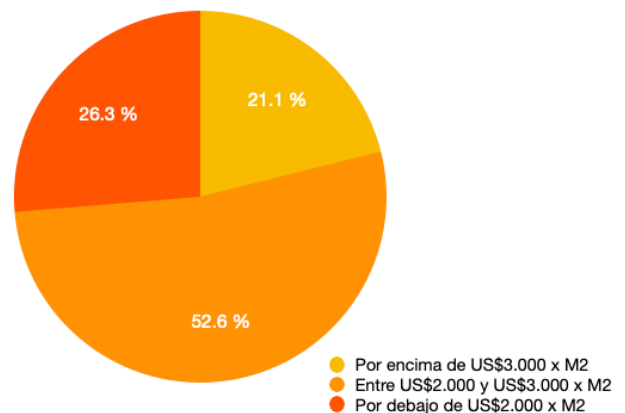
LOS PRECIOS PROMEDIO DE VENTA

EN SU CIUDAD...



EL VALOR DE LOS PRECIOS PROMEDIO DE VENTA

EN SU CIUDAD ESTUVIERÓN...

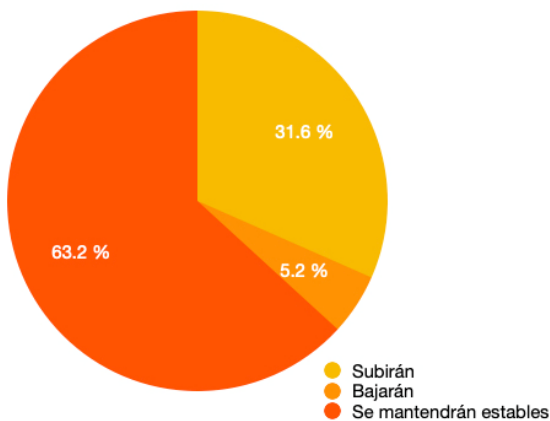


VENTAS / EXPECTATIVAS 1S-2022

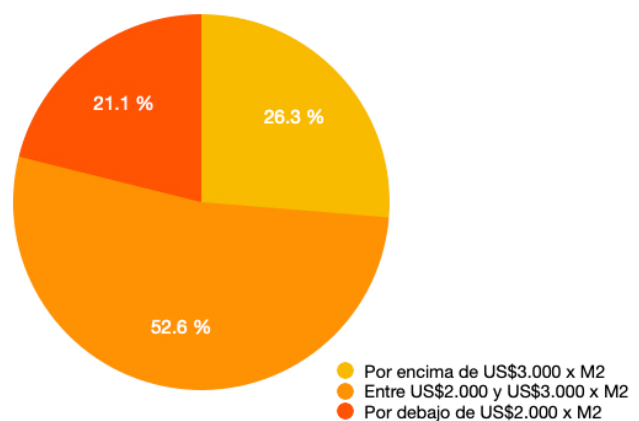
El indicador de las expectativas sobre el comportamiento de las ventas de oficinas Clase A en el primer semestre de 2022 registra un balance positivo del 4%. Ello refleja principalmente la previsión sobre una mejoría relativa en materia de precios, aunque los tiempos de venta podrían seguir aumentando aun en medio de condiciones económicas locales más favorables

Los precios de venta tendrán gran estabilidad, pero el balance entre quienes esperan aumentos y aquellos que predicen disminuciones registra un positivo del 26%, el más alto desde que empezó la medición. Se esperan mayores precios de venta en Buenos Aires, Sao Paulo, Santiago, Montevideo, Santa Cruz y Curitiba. El precio promedio permanecerá mayormente en el rango de US\$2.000 a US\$3.000 por m². Se destacan Cali, Medellín, Nuevo Laredo, La Paz y Valencia, con precios esperados por debajo de US\$2.000 por m².

LOS PRECIOS PROMEDIO DE VENTA



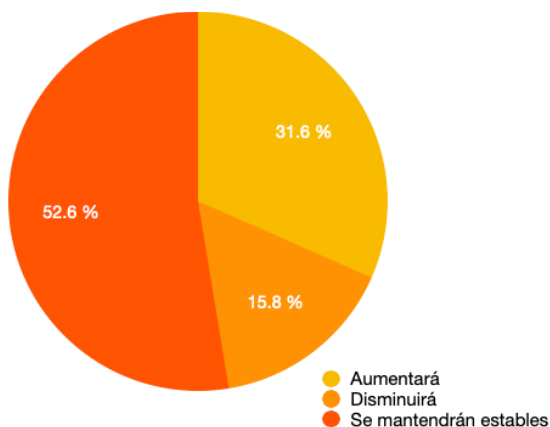
EL NIVEL PROMEDIO DE PRECIOS VA A ESTAR...



Los tiempos para concretar una venta de oficina Clase A en América Latina seguirán estables (más de seis meses), pero es mayor el número de mercados en el que esos tiempos aumentarán (32%) frente a aquellos en los que disminuirá (16%). Se destacan Buenos Aires, Santa Cruz y Valencia entre los mercados donde bajarán los tiempos de venta. En Buenos Aires, en particular, se espera que una venta se concrete en menos de tres meses. Entretanto, la situación económica será neutra para las ventas, aunque en ciudades como Bogotá, Santiago, La Paz, Cali y Medellín, la economía local va a desfavorecer la actividad.

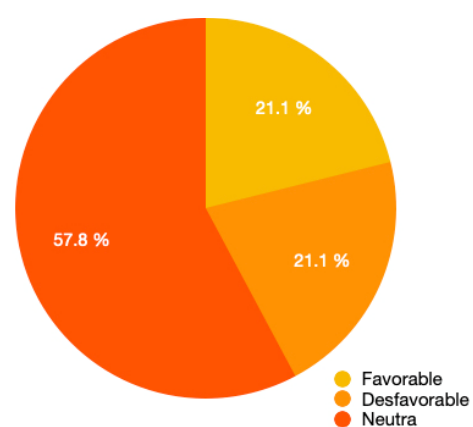
EL TIEMPO PROMEDIO QUE TOMARÁ VENDER

UNA OFICINA EN SU CIUDAD...



LA SITUACIÓN ECONOMICA PARA LA VENTA

DE OFICINAS EN SU CIUDAD SERÁ...



UNA NUEVA REALIDAD

En esta tercera edición del **WTCA PRIME OFFICE INDEX - LATAM** se empieza a vislumbrar que el mundo inmobiliario de oficinas está asomándose a nueva realidad en la que, paralelamente a una lenta recuperación (más acelerada en algunos mercados que en otros), el mercado de oficinas tiene la necesidad de reinventarse.

En efecto, esta nueva realidad contempla que las personas trabajen entre uno y dos días a la semana en casa, lo que obliga a una reorganización de las oficinas para ser más eficientes en el uso del espacio. Ello necesariamente conlleva a esperar una contracción en la demanda por espacios de oficina en el corto plazo, aunque esto se puede ver contrarrestado con la visión que de manera creciente se tiene de lo que serán los espacios de oficina post-pandemia.

Estamos hablando de áreas complementarias que van desde guarderías para los hijos de los empleados hasta guarderías para mascotas. Igualmente, nuevas áreas de espacios compartidos para la nueva generación de emprendedores. Son espacios que tendrán que ser atractivos y novedosos. Por último, la consideración ambiental se ha convertido en un tema prioritario para los nuevos inquilinos de oficinas, que esperan mayor presencia de energías renovables, estacionamientos con acceso a electricidad para vehículos eléctricos, certificaciones ambientales, tratamiento de aguas y espacios verdes, entre otras consideraciones.

En esta nueva realidad, los WTC que se están construyendo en la región son pioneros y empezamos a ver esfuerzos importantes de adaptación en aquellos WTC con algunos años de construcción. Inherente a la marca WTC está además el gran atractivo de la red internacional de más de 300 WTC en el mundo y la variedad de servicios que estos centros prestan a inquilinos y usuarios de sus complejos inmobiliarios.

Carlos Ronderos,

Director WTCA, América Latina



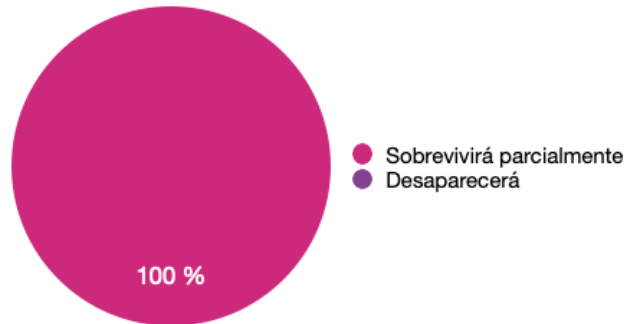
Carlos Ronderos

EL FUTURO DE LA OFICINA / ENCUESTA

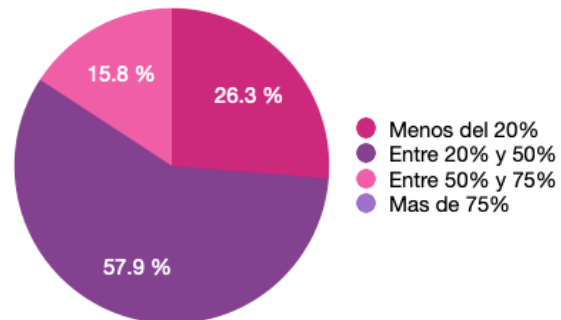
Latin Trade entrevistó a los expertos que opinan sobre el WTCA PRIME OFFICE INDEX - LATAM para recoger sus impresiones sobre el futuro de la oficina frente al fenómeno del trabajo desde casa (Work From Home (WFH)). El consenso es absoluto en cuanto a que el WFH sobrevivirá en la era de la postpandemia, si bien parcialmente. Se espera que el trabajo desde casa en su gran mayoría ocupe entre el 20% y el 50% del tiempo total de las actividades laborales.

En la "Nueva realidad", las empresas van a valorar las facilidades para implementar espacios de colaboración (coworking) abrumadoramente por encima de cualquier otra innovación de las varias esperadas en la oficina pospandemia. Por su parte, los empleados van a valorar por igual los espacios de esparcimiento (amenities) y el coworking, y en menor medida los aspectos tecnológicos.

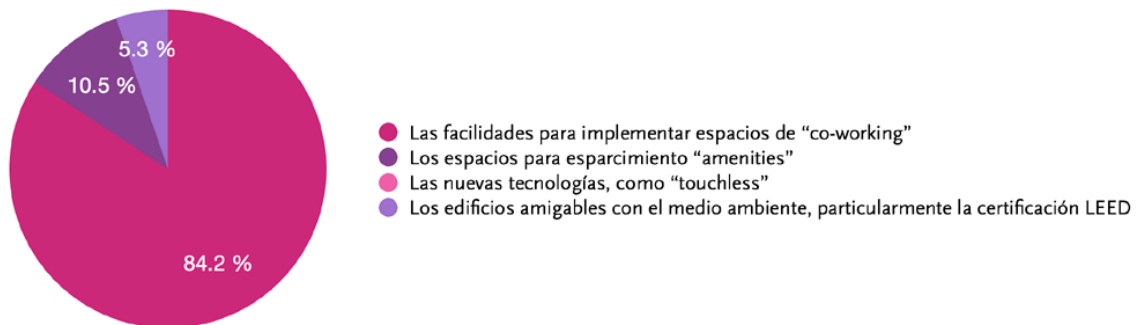
EN EL MEDIANO PLAZO EL WORK FROM HOME (WFH) ...



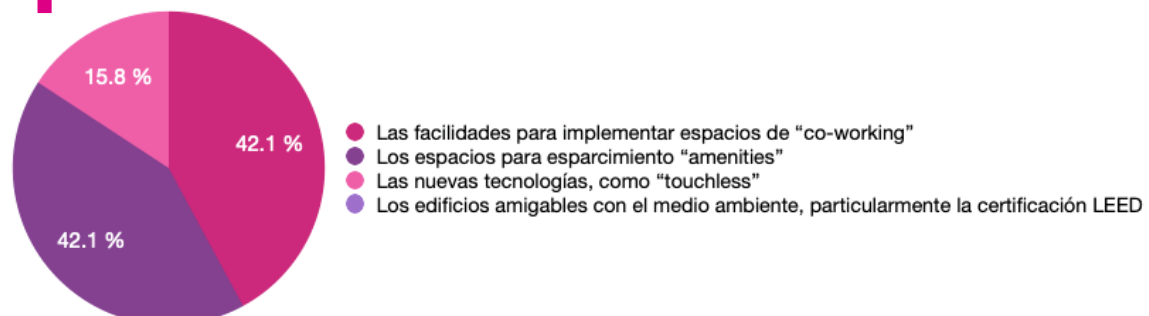
2 SI EL WFH SOBREVIVE EN EL MEDIANO LARGO PLAZO, ¿Cuanto tiempo del trabajo total de una persona se hará desde casa?



3 SOBRE EL MODELO DE OFICINA POST-PANDEMIA, ¿qué cree que las EMPRESAS van a valorar más sobre las instalaciones de la oficina? ...



4 SOBRE EL MODELO DE OFICINA POST-PANDEMIA, ¿qué cree que los EMPLEADOS van a valorar más sobre las instalaciones de la oficina? ...



WTC SANTO DOMINGO – GRAN DESARROLLO EN PLENA PANDEMIA

El 8 de octubre de 2020, en medio de la crisis mundial del COVID, el grupo que dirige el destacado empresario Luís Emilio Velutini realizó el “primer picazo” del WTC Santo Domingo. La apuesta por este proyecto, aun en medio de la pandemia, fue destacada incluso por el presidente de República Dominicana, Luis Abidaner. El complejo, del cual parte ya está construido, apunta a estar concluido en el tercer trimestre de 2024.

El World Trade Center Santo Domingo estará compuesto por lo que hoy es BlueMall Santo Domingo, el hotel JW Marriott Santo Domingo y Torre Empresarial BlueMall, y las nuevas

edificaciones que estarán conformadas por la expansión de BlueMall Santo Domingo, más dos torres empresariales bajo la marca WTC y dos torres de apartahoteles con los nombres BlueMall Luxury Suites I y II.

El área bruta de la edificación actual es de 111.226,5 m², mientras que el área en construcción es de 126.000 M², para un total de 237.000 m² de todo el ecosistema del World Trade Center Santo Domingo.

Aun con los retos producto de la pandemia (restricciones de horarios, limitaciones de materiales, entre otros), se han excedido las metas. Tanto así, que en tan solo un año la construcción ha completado más 55.000 m² de estructura, más de 22.000 m³ de espacio, y se han colocado más de 4.000 toneladas de varillas. Además, el proyecto ha generado más de 1.000 empleos directos e indirectos.

En su aspecto comercial, el proyecto ha sido exitoso, a tal punto que las unidades de apartahoteles, que iniciaron ventas en US\$3.200 por m², alcanzaron los US\$5.000 por m² en la etapa de comercialización. Similar comportamiento tuvieron las unidades de oficinas, que iniciaron en US\$3.200 por m² y cerraron ventas totales a US\$4.000 por m².

