



WTCA

PRIME OFFICE INDEX **LATAM**
JUNIO / 2022

EL FACTOR MUSK

El bullicio del centro de Manhattan ha vuelto en gran medida a los niveles anteriores a la pandemia. Sin embargo, los trenes de cercanías y el metro no están ni mucho menos abarrotados. La gente llega a la ciudad y trabaja desde las oficinas y está disfrutando el estar de nuevo en la calle. Muchos de nosotros hemos trabajado durante la pandemia confinados en nuestros hogares durante dos años y, comprensiblemente, estamos contentos de poder salir por fin de casa, reunirnos con los compañeros y empezar a recalibrar el entorno de trabajo/vida de 24 horas al día. Es algo bueno. La creatividad se estimula cuando los equipos trabajan físicamente juntos. No se puede establecer una red y crear relaciones nuevas y significativas únicamente a través de reuniones virtuales.

Sin embargo, hemos aprendido algo nuevo: que se puede realizar un trabajo sin tener que desplazarse; es posible tener un equilibrio significativo entre la vida laboral y la personal mientras se trabaja desde casa ¿Cuál era el término? Un entorno de trabajo híbrido.

Sabemos que Elon Musk no es el tipo de persona híbrida, aunque sea uno de los responsables de combinar un motor de combustión con baterías. Fue muy interesante ver que Musk se lanzó a la combustión exigiéndoles a sus empleados que trabajaran en la oficina 40 horas a la semana. En una industria de ingeniería creativa eso puede tener sentido, pero el mundo ha cambiado, la forma de ver el trabajo y la vida han cambiado. COVID nos hizo eso.

La mayoría de las empresas prefirieron no adoptar esa postura, y por buenas razones. Se ajustaron a la nueva realidad y a lo que el talento de hoy valora en el lugar de trabajo. Flexibilidad es la palabra clave. También han ajustado el espacio de trabajo, haciéndolo más propicio y disponible, sabiendo que la calidad del resultado es lo que finalmente importa. Atraer, motivar y retener el talento es la clave. Los trabajadores que ahora empiezan a volver a la oficina, están disfrutando del tiempo que pasan en la oficina, reuniéndose con sus compañeros y sustituyendo el tiempo que pasaban en el ático por el tiempo en un espacio de trabajo diseñado profesionalmente. Pero saber que sigue existiendo esa flexibilidad para trabajar también desde casa es lo que hace más atractiva la vuelta a la oficina.

Los propietarios de los edificios y los directores de las oficinas se han esforzado por reinventar el espacio de la oficina, en reinventar su significado, y también han invertido mucho en ello. Ha funcionado, ahora estamos en una nueva era. Por eso Musk, sin duda, no significa “must” como se dice “tienes que” en inglés.




Robin van Puyenbroeck
DIRECTOR EJECUTIVO Y DESARROLLO DE NEGOCIOS, WTCA.



LATINTRADE

Director Ejecutivo

Asistente Editorial

Investigación @ Andlisis

Traducciones Inglés @ Portugués

Diseño

Fotografías

Santiago Gutiérrez

Angélica Mahecha

Álvaro Moreno

María Julia Lanza / Hiago Tabares

Camilo Jaramillo • studiovisual.co

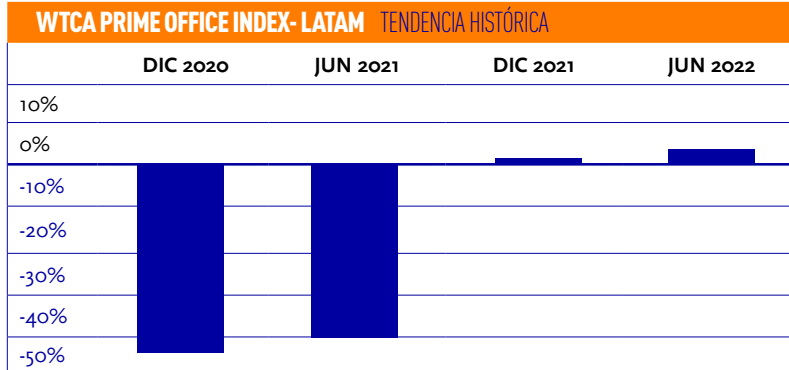
WTC / Envato

www.latintrade.com

WTCA PRIME OFFICE INDEX-LATAM JUNIO 2022

Con esta entrega se cumplen dos años del seguimiento semestral que Latin Trade, en asociación con la World Trade Centers Association, hace del comportamiento reciente y las perspectivas futuras de los arrendamientos y las ventas de oficinas premium en América Latina, el WTCA PRIME OFFICE INDEX LATAM. El índice para este semestre muestra que se consolida la tendencia positiva que empezó a darse el semestre anterior para el arriendo y venta de oficinas premium en la región. Este es un reflejo de la recuperación económica posterior a la pandemia del COVID-19.

El índice arroja un resultado positivo de 2, un punto superior al del semestre anterior, con buenas expectativas de que esta tendencia continúe presentándose hacia futuro tanto en el mercado de arrendamiento como en el de ventas, porque se advierte una mejor situación económica y se tiene confianza en que se conseguirán precios más altos.



WTCA PRIME OFFICE INDEX - LATAM 2020 - 2022	2020		2021		2022	
	DIC	JUN	DIC	JUN	DIC	JUN
Indicador de desempeño semestre anterior	-53	-60	-11	1		
Indicador de expectativas próximo semestre	-32	-19	14	4		
WTCA PRIME OFFICE INDEX - LATAM	-42	-40	1	2		



Foto WTC Goiânia.

De otro lado, es la primera vez que tanto el índice general como los dos subíndices de situación y expectativas que lo componen son positivos. Es decir, por un lado, se corrobora que el segundo semestre de 2021 tuvo un buen desempeño, como lo esperaban los expertos consultados hace seis meses y, por otro lado, se prevé que esta tendencia continuará durante el segundo semestre de 2022 dado que el indicador de expectativas del siguiente semestre es más de 4 veces mayor al de desempeño del semestre anterior. Así, se hace evidente que índices negativos pronunciados de la pandemia no se repetirán en el futuro previsible. Por el contrario, el índice seguirá ganando terreno en el espectro positivo.



WTCA PRIME OFFICE INDEX - LATAM es un indicador que fluctúa entre -100 y 100 y se calcula como una mezcla entre la situación actual y las expectativas sobre el siguiente semestre. Valores positivos (negativos) denotan percepciones positivas (negativas), sobre el mercado de Oficinas Premium en América Latina. Para la construcción del índice se consultó la opinión de expertos en 20 ciudades de la región: San Salvador (El Salvador); Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Nuevo Laredo (México); La Paz y Santa Cruz de la Sierra (Bolivia); Ciudad del Este (Paraguay); Santiago de Chile (Chile); Buenos Aires (Argentina); Ciudad de Panamá (Panamá); São Paulo y Curitiba (Brasil); Montevideo (Uruguay); Lima y León (Perú); Bogotá, Medellín y Cali (Colombia); y Santo Domingo (República Dominicana).



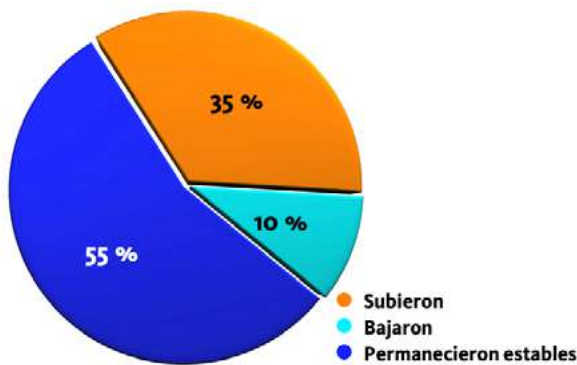
Foto WTC Buenos Aires

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS / 1S-2022

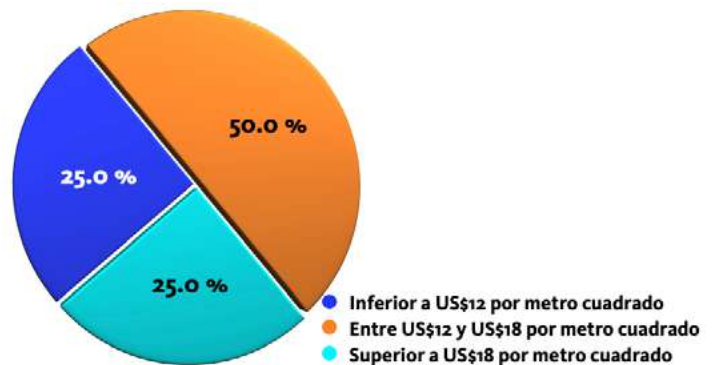
Los arrendamientos de oficinas premium durante el primer semestre de 2022 evidenciaron una tendencia positiva impulsada por precios al alza, una situación económica más favorable y más oficinas ubicadas en el más alto nivel de precios. Adicionalmente, según los expertos consultados, el mercado de oficinas premium se ha recuperado tras la pandemia, pero todavía no logra su máxima ocupación. Aún existe una demanda insatisfecha. Se destacan igualmente estos puntos: un gran número de empresas redujeron el tamaño de sus oficinas; algunas ciudades tienen muchos edificios de oficinas nuevos en oferta; y en varios países de la región reina la incertidumbre política.

En cuanto a los precios de los arrendamientos de oficinas premium en América Latina, se encontró que en la mayoría de las ciudades evaluadas estos se mantuvieron estables. Solo 10% de los encuestados reportaron bajas. Es más, la proporción de encuestados que reportaron aumentos de precios es la más alta de la historia del índice, con 35%, muy por encima del 10% evidenciado un año atrás. Así mismo, se consolidó la participación de oficinas en el rango de precios de entre US\$12 y US\$18 por metro cuadrado, al tiempo que se marcó un máximo histórico en las oficinas arrendadas por más de US\$18 por metro cuadrado, con uno de cada 4 metros cuadrados en este nivel promedio de precios.

LOS PRECIOS DE LOS ARRENDAMIENTOS ...

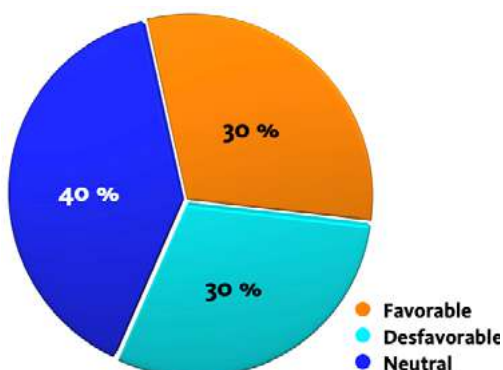


EL PRECIO PROMEDIO DE LOS ARRENDAMIENTOS ESTUVO ...

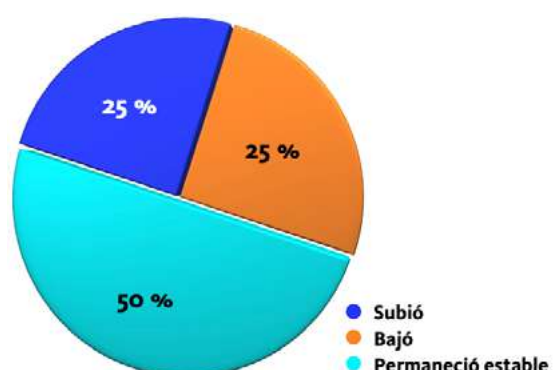


Mientras que en el segundo semestre de 2021 la situación económica era el factor que más afectaba de manera negativa el arrendamiento de oficinas premium en América Latina, el primer semestre de 2022 se caracterizó por un incremento en el porcentaje de expertos que consideran que la situación económica es favorable para los arrendamientos. Al tiempo la porción de quienes consideran que la situación económica fue desfavorable disminuyó. Del mismo modo, el indicador del tiempo que tomó arrendar una oficina se acortó. Así, 25% de los consultados dicen haber experimentado menores tiempos para arrendar las oficinas, frente a 21% seis meses atrás. Sin embargo, la mayoría de los expertos declara que toma más de seis meses arrendar una oficina, y en tan solo tres ciudades se evidencian demoras inferiores a tres meses.

SITUACIÓN ECONÓMICA PARA EL ARRENDAMIENTO FUE:



EL TIEMPO QUE TOMÓ ARRENDAR UNA OFICINA



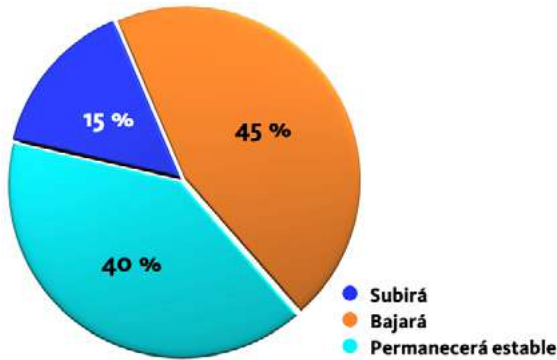
EXPECTATIVAS DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS / 2S-2022

Las expectativas de arrendamientos de oficinas premium para el segundo semestre de 2022 muestran que el optimismo sobre la situación económica continuará, y que los precios de los arrendamientos seguirán estables. Los expertos esperan que los tiempos de vacancia bajen, así como el tiempo que se toma arrendar las oficinas.

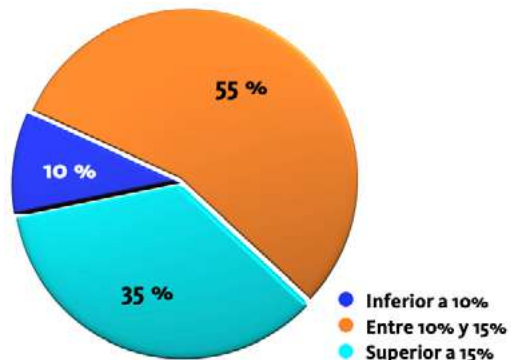


Los tiempos de vacancia en algunas ciudades consultadas aumentó con respecto a la medición anterior, pero en general los expertos consultados esperan que dichos tiempos bajen más que mantenerse estables. Así mismo, es mucha menos la gente que espera porcentajes de vacancia mayores al 15% (35% frente a 47% de la medición anterior). Montevideo y Ciudad del Este se destacan por ser las únicas dos ciudades en las que esperan que su tasa de vacancia sea inferior al 10%.

TIEMPO DE VACANCIA PROMEDIO



EL PORCENTAJE DE VACANCIA PROMEDIO SERÁ...

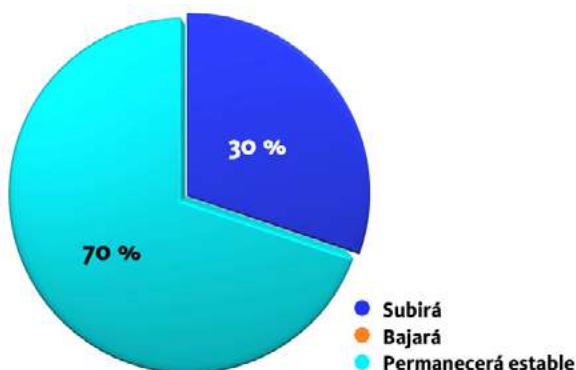


Ninguno de los expertos consultados espera que los precios de los arriendos bajen en el segundo semestre de 2022. El 30% piensa que subirán y el restante 70% espera que permanezcan estables. Con respecto al tiempo que tomará arrendar una oficina, la gran mayoría espera que no cambie en lo que resta de 2022. Las dos ciudades bolivianas incluidas en el índice de este año, La Paz y Santa Cruz de la Sierra, son las únicas dos ciudades donde estiman que podrían incrementarse los tiempos para arrendar una oficina premium.



Foto WTC Buenos Aires

EL TIEMPO QUE TOMARÁ ARRENDAR UNA OFICINA



LOS PRECIOS PROMEDIO DE ARRIENDO

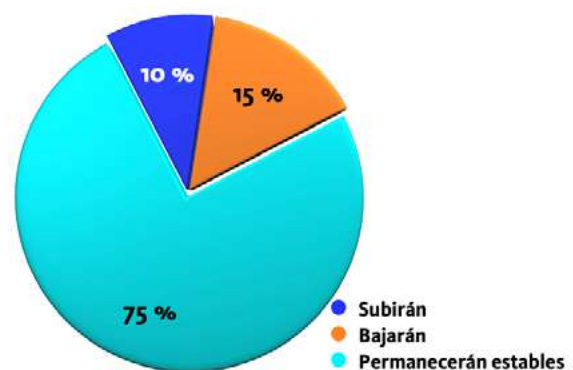




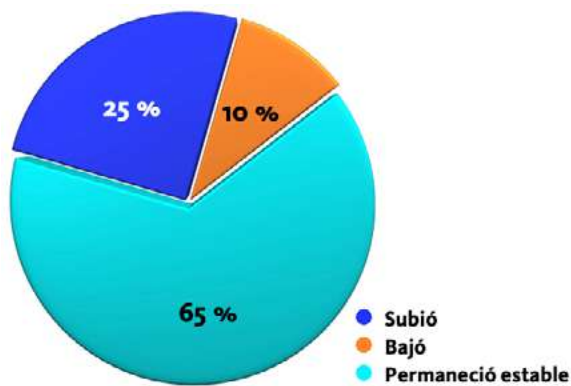
Foto WTC Sao Paulo

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VENTAS / 1S-2022

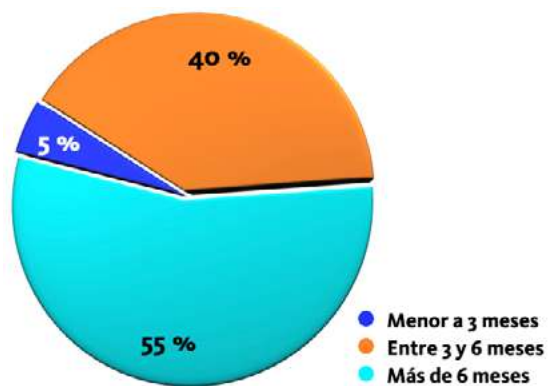
Las ventas de oficinas premium durante el primer semestre de 2022 mostraron un comportamiento muy favorable, consolidando la recuperación que comenzó el semestre anterior. Los tiempos de venta se acortaron, los precios bajaron menos que antes y las expectativas del mercado se encuentran igualmente en terreno positivo. Sin embargo, de acuerdo con los expertos consultados, hay mucha incertidumbre por la inflación, por la situación internacional, y hay quienes ven que el mercado de venta ha reaccionado más lentamente que el de arrendamientos, entre otras razones, por las alzas en las tasas de interés.

En cuanto a los tiempos de venta de oficinas premium en América Latina, este permaneció relativamente estable. Se incrementó solo en una de cada cuatro ciudades, cuando hace seis meses esto sucedía en una de cada dos. Nuevamente Montevideo y Ciudad del Este se destacaron porque son los dos mercados donde más rápido se están vendiendo este tipo de oficinas, con esperas inferiores a los 3 meses.

EL TIEMPO PARA VENDER UNA OFICINA



EL TIEMPO PROMEDIO DE VENTA FUE...

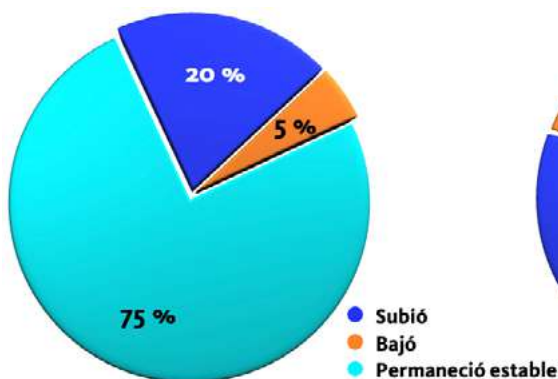


Por el lado de los precios de venta, estos muestran una gran estabilidad durante el primer semestre de 2022. La mayoría de las unidades se vendieron en un rango entre US\$2.000 y US\$3.000 por metro cuadrado. En Ciudad de México, Montevideo y Santo Domingo los precios de venta superaron los US\$3.000 por metro cuadrado

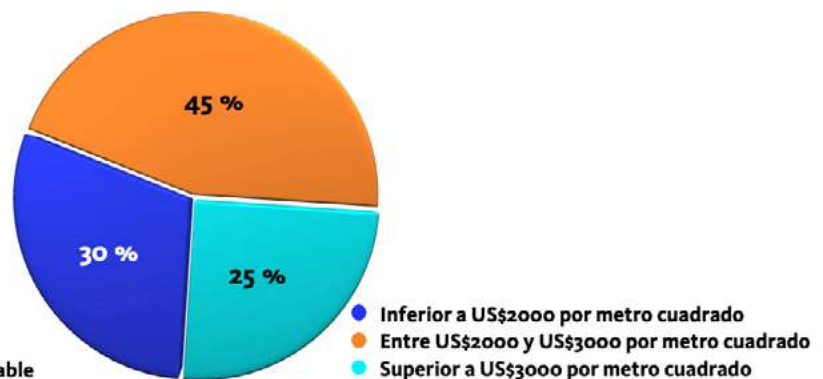
Foto WTC Ciudad de Mexico



EL PRECIO DE VENTA DE UNA OFICINA



EL PRECIO PROMEDIO DE VENTA FUE...



EXPECTATIVAS PARA EL MERCADO DE VENTAS / 2S-2022

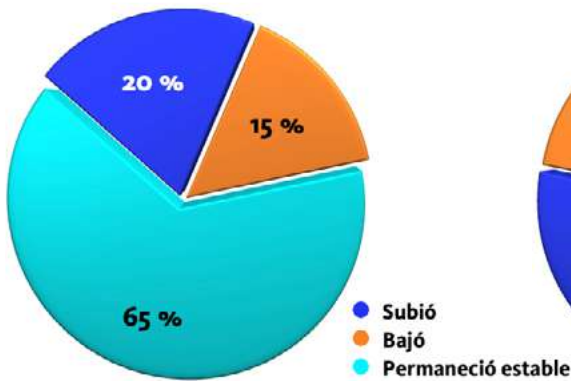
Las expectativas de ventas de oficinas premium para el segundo semestre de 2022 también reflejan la estabilidad de la recuperación. Se esperan precios promedio de venta al alza, no se auguran grandes cambios en la situación económica, y se espera que los tiempos de venta sigan estables.



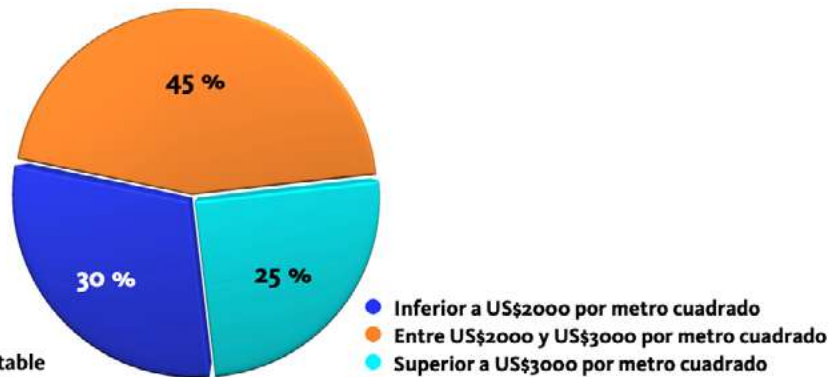
Foto WTC Caracas

Por el lado de los precios, se pronostica que un cuarto de las ciudades venda sus oficinas por encima de US\$3.000 por metro cuadrado, casi doblando lo registrado durante el primer semestre de 2022. En este rango estarían las oficinas premium de Ciudad de México, Montevideo, León, São Paulo y Santo Domingo. El precio promedio seguirá por debajo de los US\$2.000 por metro cuadrado en Nuevo Laredo, Tamaulipas, La Paz, Ciudad del Este y en las tres ciudades colombianas incluidas en el índice: Bogotá, Medellín y Cali.

EL PRECIO DE VENTA DE UNA OFICINA

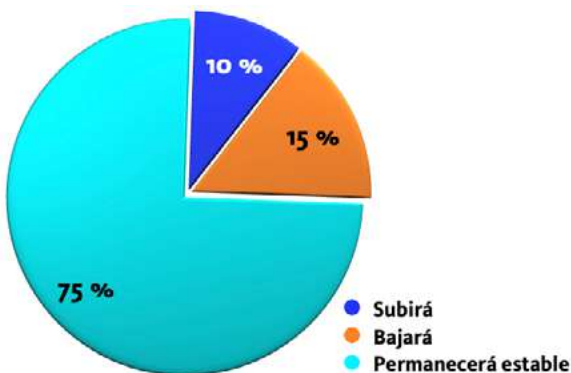


EL PRECIO PROMEDIO DE VENTA SERÁ...

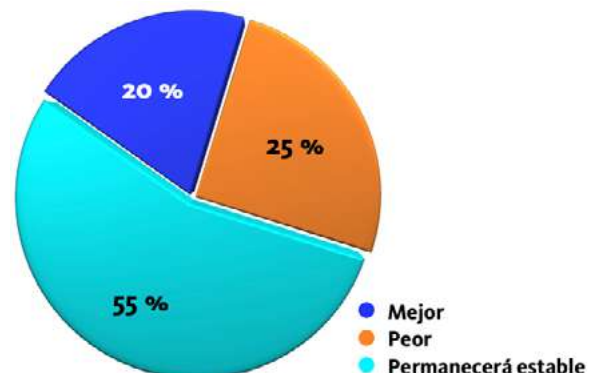


Los expertos esperan que el tiempo estimado para vender una oficina premium en América Latina siga estable en más de 6 meses. Tan solo en el 10% de las ciudades se espera que este tiempo se incremente. Los tiempos de venta bajarían en Ciudad del Este y Montevideo. Por su parte, se prevé que la situación económica sea estable o favorable en la mayoría de las ciudades. Sin embargo, los expertos de cinco ciudades temen que la economía podría empeorar en el segundo semestre de 2022 en sus ciudades, a saber: San Salvador, Santiago de Chile, La Paz, Bogotá y Cali.

EL TIEMPO QUE TOMARÁ VENDER UNA OFICINA...



LA SITUACIÓN PARA LA VENTA DE OFICINAS SERÁ...



INFLACIÓN

El fenómeno económico más protuberante en la actualidad mundial es la inflación. Salidos de la pandemia y con eventos como la guerra de Ucrania la economía ha visto un crecimiento en los índices de precios que se creía eran fenómenos del pasado, o episodios de ciertos países con malas políticas públicas.

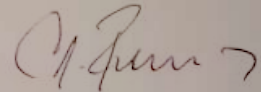
La discusión de los gobiernos se ha centrado en cómo controlar el aumento de precios logrando amortiguar el efecto devastador sobre los bolsillos de los consumidores. Ello se ha hecho con base en incrementos en las tasas de interés y subsidios dirigidos a ciertos sectores, pero aun así, nada indicaría que esta ola inflacionaria vea su final antes del próximo año. Por ahora tenemos que vivir con este fenómeno.

La pregunta pertinente para efectos del sector de oficinas es ¿cómo afecta esta nueva realidad el mercado de oficinas prime en la región? América Latina cuenta desde hace ya varios años con economías que han mostrado altos índices de inflación y ello ha afectado el mercado inmobiliario, pero este era el caso de dos o tres economías mientras que la región en general había logrado estabilidad de precios. Los contratos de arriendos se suscriben a un plazo mínimo de un año y se pactan ajustes en los cánones con la renovación anual equivalentes al incremento del IPC. Con inflaciones bajas eso no es problema, pero

con inflaciones cercanas al 10% el ingreso de los propietarios se deteriora considerablemente en el curso del año, y por tanto surgen voces que proponen ajustes mensuales, o inclusive la dolarización de los cánones.

En algunos de los países de la región la propiedad de inmuebles es una protección contra la inflación ya que el valor de las propiedades se mantiene en términos reales y resulta un buen refugio de inversión en épocas inflacionarias pudiendo dar impulso a nuevas construcciones. En otras palabras, con esta realidad de aumento de precios acelerado, se pueden ver afectados los flujos de renta, pero se protege el valor de la inversión.

Esta discusión es aun más pertinente en momentos en los cuales las empresas están pidiendo a sus empleados que regresen a las oficinas. Algunas con mayor flexibilidad permitiendo algunos días de trabajo en casa y otras como Telsa exigiendo que todos regresen a sus jornadas laborales en las oficinas. Un elemento más a tener en cuenta en las próximas ediciones de este Index para que podamos captar la percepción que el mercado tiene frente a este reto.



Carlos Ronderos

DIRECTOR REGIONAL AMÉRICA LATINA, WTCA



TENDENCIAS EN SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL EN LAS OFICINAS PREMIUM DE AMÉRICA LATINA



En esta edición del **WTCA PRIME OFFICE INDEX LATAM**, además del seguimiento regular del índice, se invitó a los expertos encuestados a que expresaran sus opiniones acerca de la adopción de iniciativas de sostenibilidad medioambiental en los edificios de oficinas premium de la región.

Algo se ha avanzado en este aspecto. La mitad de los encuestados dice que en su ciudad los usuarios de oficinas premium valoran mucho que los edificios cuenten con características y tecnologías que los hagan ambientalmente sostenibles. No obstante, la otra mitad de los expertos declaró que este tipo de características todavía no son apreciadas de manera contundente por los clientes. En Lima, por ejemplo, estas consideraciones no están entre las prioridades de los usuarios. Llama la atención, sin embargo, que estas percepciones no cambiarán en el mediano plazo.

ALTERNATIVAS SOSTENIBLES

Hay muchas razones para adoptar prácticas sostenibles empezando, por supuesto, por la reducción del impacto ambiental del sector inmobiliario, y por la adición de valor para el cliente.

En otras partes del mundo en el segmento de oficinas premium los clientes aprecian, e incluso exigen este tipo de elementos diferenciales. Para ver si esto ocurre también en América Latina, indagamos la disposición a pagar de los usuarios por oficinas sustentables.

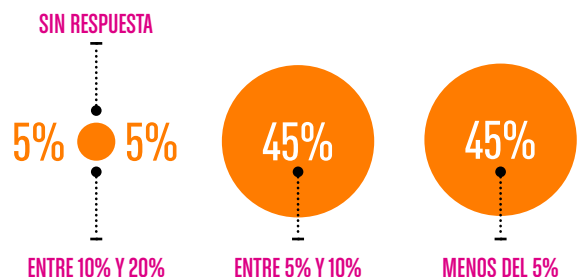
Los expertos encuestados dijeron que todos los clientes estarían dispuestos a pagar más tanto en arrendamiento como en compra por este tipo de oficinas siempre que identifiquen un mayor valor agregado.

La mitad de los expertos dijo que en su ciudad los precios aumentarían más de 5% para los pagos mensuales de arrendamientos. En ciudades como Monterrey los clientes podrían pagar entre 10% y 20% más en arriendo por oficinas sostenibles.

¿ACTUALMENTE LOS CLIENTES VALORAN CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES EN LOS EDIFICIOS DE OFICINAS? POR EJEMPLO CONTAR CON CERTIFICACIÓN LEED



¿EN EL MEDIANO PLAZO CREE USTED QUE LOS CLIENTES VALORARÁN CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES EN LOS EDIFICIOS DE OFICINAS? POR EJEMPLO CONTAR CON CERTIFICACIÓN LEED



SI LOS CLIENTES VEN UN VALOR AGREGADO IMPORTANTE EN LOS EDIFICIOS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES, ¿CUÁNTO CREE UD. QUE PODRÍA INCREMENTAR SU VALOR DE ARRIENDO?

TENDENCIAS

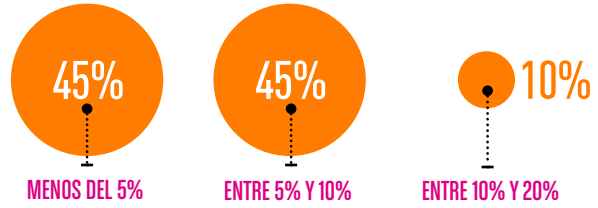
Estas dinámicas son más notorias en los precios de venta. Todos los expertos estimaron que sus clientes estarían dispuestos a pagar más por oficinas sustentables, y más de la mitad expresó que los valores de venta serían más de 5% superiores a los de otro tipo de construcciones. En Ciudad de México como en Monterrey, las oficinas ambientalmente sostenibles pueden alcanzar precios de venta entre 10% y 20% superiores.

Estas tendencias se verán fortalecidas por la entrada de nuevas generaciones al segmento de oficinas premium, así como por la mayor conciencia ambiental de la población en general. También serán importantes las estrategias de marketing de los constructores, que posicionen estas características como parte de la oferta de valor. Uno de cada 4 expertos consideró que se deben hacer esfuerzos adicionales de marketing para las oficinas sostenibles.

¿Y EL PRECIO?

No todo es conciencia ambiental. Un 20% de los encuestados dijo que el precio sigue siendo un elemento crucial aún para arrendatarios y compradores sensibles a los temas ambientales. Las tecnologías y las adecuaciones verdes son costosas y elevan sustancialmente los precios por lo que, si los cambios se hacen de forma menos costosa, se conseguiría despertar un mayor interés entre los clientes.

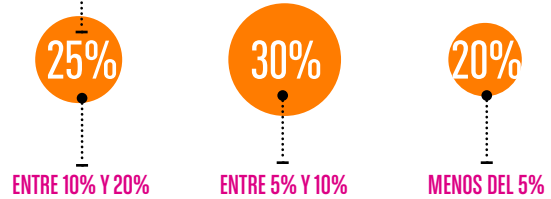
También por consideraciones financieras, estas construcciones pueden ser más atractivas cuando usan por ejemplo, energías renovables que generen ahorros en consumo energético.



SI LOS CLIENTES VEN UN VALOR AGREGADO IMPORTANTE EN LOS EDIFICIOS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES, ¿CUÁNTO CREE UD. QUE PODRÍA INCREMENTAR EL VALOR DE VENTA DE LAS OFICINAS?



SIN RESPUESTA



SI LOS CLIENTES VEN UN VALOR AGREGADO IMPORTANTE EN LOS EDIFICIOS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES, ¿CUÁNTO CREE UD. QUE PODRÍA INCREMENTAR SU VALOR DE ARRIENDO?



¿CUÁL DEBERÍA SER EL ELEMENTO QUE HAGA MÁS RELEVANTES A LOS EDIFICIOS DE OFICINAS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES EN EL MERCADO?

Pero ¿qué faltaría para que más inversionistas construyan o remodelen sus oficinas con características de sostenibilidad ambiental? Según los expertos encuestados, faltan campañas de publicidad que promuevan el uso de estos espacios y den a conocer sus beneficios. También resaltaron la importancia de establecer incentivos tributarios y normas que exijan la incorporación de criterios ambientales a los nuevos proyectos de construcción. En Santiago de Chile, por ejemplo, las reducciones de impuestos y las normas ya existen. Allí los edificios de oficinas premium están obligados a tener esas características.

WTC CIUDAD DEL ESTE – NUEVO POLO DE DESARROLLO



Hace exactamente un año fue inaugurado el más reciente World Trade Center de América Latina, el World Trade Center Ciudad del Este, en Paraguay. El proyecto próximamente iniciará la construcción de su segunda torre de oficinas premium, con lo que sumará más espacio a los 30.000 metros cuadrados que ya están en operación en la primera torre, que fue desarrollada con estándares de sostenibilidad ambiental. Olimpio Fleytas, CEO y gerente general de Capitalis Desarrolladora Inmobiliaria, propietarios del proyecto y quienes operan igualmente el WTC de Asunción, habló con Latin Trade acerca de este desarrollo inmobiliario.

A pesar de las dificultades que supuso adelantar este proyecto casi por completo en medio de la pandemia del COVID-19, el WTC Ciudad del Este es ya es un éxito comercial. A la fecha, se ha vendido el 80% de la primera torre, y tiene una ocupación cercana al 70%. Para Fleytas la atracción de empresas del sector agrícola a sus oficinas premium fue un factor determinante detrás de estos resultados. Fleytas estimó que un 60% de la ocupación de la primera torre corresponde a compañías del agro, un sector que vive un momento muy promisorio en esta región del Alto Paraná.

Los empresarios de este sector encontraron en el WTC Ciudad del Este un punto que les permite aprovechar el potencial comercial de la ciudad, ubicada en la triple frontera de Paraguay, Brasil

y Argentina. “Hay empresas paraguayas principalmente, pero también han llegado multinacionales extranjeras y hemos visto la apertura de filiales de empresas brasileras”, comentó Fleytas. Agregó que recientemente han empezado a instalarse ahí empresas de otros sectores como los de servicios, banca, seguros e inmobiliario, atraídos por la concentración de firmas del sector agrícola reunidas allí.

La ubicación en la ciudad es otro factor detrás del éxito de este proyecto. Capitalis hizo una apuesta audaz por desarrollar un nuevo eje al norte de la ciudad. Hoy por hoy se convirtió en un sector muy atractivo para el mundo corporativo. El WTC Ciudad del Este está ubicado en la Supercarretera, como se le conoce localmente, muy cerca del

punto que una Ciudad del Este con la ciudad vecina de Hernandarias.

Fleytas está convencido de que esta ubicación será determinante para el desarrollo corporativo en esta zona de la ciudad, y recuerda como el WTC de Asunción marcó en su momento el inicio de un desarrollo corporativo sin precedentes en un sector inexplorado hasta ese momento y que actualmente es el eje indiscutible de los negocios en la capital del país. La reciente actividad inmobiliaria en Ciudad del Este indica que esta visión ya se está materializando. Actualmente se encuentra en construcción un hotel de una importante cadena internacional, así como un moderno showroom de la exclusiva marca BMW.

Foto WTC Ciudad del Este