



Perspectivas 2023

El futuro del real estate latinoamericano

NEWMARK

Introducción

El 2022 será recordado como un periodo de inflexión para el mercado inmobiliario. Después de varios años en los que la pandemia mantuvo en incertidumbre al sector, se ha observado un repunte en la actividad a lo largo de Latinoamérica. En esta publicación, se podrá observar el perfil de los mercados de oficinas e industrial, las tendencias que se presentarán a corto plazo, principales proyectos en desarrollo y una mirada a la coyuntura de inversiones actual en 8 de los mercados más importantes de la región para el 2023.

Argentina

Para este 2023, se espera una mejora en los indicadores del mercado de oficinas. Ello se deberá a la estabilidad en los precios de renta, disponibilidad con tendencia a la baja y una absorción neta positiva. Si bien esta última aún se mantiene por debajo del promedio histórico, se ve favorecida por tenants que buscan transacciones tipo *fly to quality*. En Buenos Aires, se presentará una desconcentración de la producción y ocupación de oficinas desde zonas CBD hacia la zona norte de la ciudad.

En el caso industrial, los indicadores traen una inercia saludable con proyección de evolución positiva. La disponibilidad presenta una tendencia a la baja y que los precios de renta se mantengan estables. Definitivamente, el crecimiento exponencial del *e-commerce* viene fortaleciendo positivamente la demanda. Por ello, se espera un contexto de escasez de oferta ante la baja

producción de nuevas naves y la alta demanda del mercado.

El principal proyecto en desarrollo es el Parque de la Innovación. Este tiene por objetivos posicionarse como un centro urbano que promueva la ciencia y la tecnología, la generación, atracción y desarrollo de la innovación y conocimiento de Buenos Aires. También busca impulsar actividades académicas de enseñanza, investigación y emprendimiento, innovación y creatividad que resultan en la generación de conocimiento, el desarrollo de nuevas ideas, y la creación de empresas y empleo con un impacto económico, social y cultural para la ciudad. Este proyecto coincide con tendencias y ejemplos internacionales, que promueven la integración dentro de la ciudad de las diferentes actividades y en convivencia con centros de estudios, empresas y residencias, generando un lugar de intercambio y sinergias.

Argentina



La absorción de oficinas se ve favorecida por *tenants* que buscan aprovechar el *fly to quality*.

En un entorno de inversión enfocado en jugadores locales, se esperan transacciones récord en inmuebles. Ello es producto de la tasa inflacionaria y ausencia de vehículos financieros para proteger ahorros de empresas e individuos.

Laboratorios, BPOs, desarrollo de software y consumo masivo (alimentos, limpieza e higiene personal) son los sectores económicos con perspectivas de crecimiento. Además, vale la pena destacar que Argentina tiene 8 unicornios con presencia regional o global.

Brasil

El cierre del 2022 se caracterizó en el sector de oficinas por un periodo bastante activo y con el menor volumen de desocupaciones visto en los últimos 2 años. Esta renovada confianza impulsada por la recuperación de la actividad económica, contribuye a esperar una reflote de mercado inmobiliario de forma consistente para el 2023. Sin embargo, no se puede dejar de lado que las decisiones del nuevo gobierno pudieran afectar las decisiones de negocio y ralentizar la dinámica esperada.

En el CBD de Sao Paulo destacan algunos proyectos de oficinas *high-end* en construcción. Paseio Paulista, próximo a inaugurarse, se encuentra ubicado en el corredor Paulista, uno de los más tradicionales e importantes de la ciudad y donde ya escasea la tierra disponible para nuevos desarrollos. También se puede mencionar O Parque, ubicado en Chucri Zaidan, un

corredor de rápido crecimiento. Este desarrollo tendrá 20 mil metros cuadrados de área rentable.

A pesar de una reducción en las ventas en línea a principios del 2022, el mercado industrial se mantiene muy dinámico e impulsa las expectativas del sector para los próximos meses. En Sao Paulo, por ejemplo, a pesar de el importante volumen de nuevo inventario – cercano a un total de 2 millones de metros cuadrados-, el riesgo de sobreoferta es bajo. Se estima incluso que entre el 30 y 40% de estas nuevas entregas ya se encuentra pre arrendado. Para este sector, el número de nuevos desarrollos es bastante amplio, de los cuales la mayoría se encuentran ubicados en Barueri, Cajamar y Guarulhos. Algunos proyectos destacados son: Prologis Castelo 46 (185,000 m²), Parque Logístico Guarulhos II y III (119,000 m²), y Parque Logístico Barueri (61,000 m²).

Brasil

El 2023 tiende a ser mejor que el 2022. Hay una expectativa por la reducción – gradual – de las tasas de interés dado que la inflación parece estabilizarse. Ello podría facilitar el levantamiento de capital por parte de los inversionistas inmobiliarios, especialmente de los Fondos de Inversión de Real Estate (similar a los REITs en EE.UU. o los FIBRAs en México).

Definitivamente se espera que la recuperación del mercado de oficinas, especialmente en Sao Paulo, atraiga las inversiones de los

desarrolladores. Mientras tanto, se considera que un mercado industrial y logístico tan movido siga siendo el foco de los inversionistas. Por otra parte, el sector de *multifamily* es incipiente en el país, pero comienza a atraer las miradas y se presenta como una oportunidad para nuevos negocios. Todo ello sucede en un contexto en el que, aun con las tasas de interés ralentizándose, el costo del capital se mantendrá alto durante el 2023 y, por lo tanto, operaciones de *sale and leaseback* son una interesante alternativa para que se capitalicen las empresas.



A pesar del amplio volumen de nuevo inventario industrial, el riesgo de sobreoferta es bajo.

Colombia



Se espera que para el 2023, el mercado industrial continúe con una baja tasa de disponibilidad, debido a una baja oferta de nuevo inventario y una alta demanda de espacios por clientes logísticos. Los desarrolladores industriales se están enfocando mayoritariamente en BTS (*Built to Suit*), muy poco de especulación con la precaución de manejar los altos costos de construcción. Además, las zonas francas se encuentran a la expectativa de la reforma tributaria del año 2023. En esta se considera la solicitud a las empresas que estén dentro del régimen franco, que cumplan con el porcentaje mínimo de exportación anual de toda su producción; si no cumplen

con esta premisa, perderían los beneficios tributarios y arancelarios que actualmente tienen.

Del lado del sector de oficinas, se estima que siga mostrando signos de recuperación y un aumento de precios debido a la baja disponibilidad de áreas representativas en edificios A y A+. Frente a la disminución de áreas construidas y poco inventario futuro en edificios top, se espera una reactivación de requerimientos de áreas de todos los tamaños, pero sobre todo entre los 300 y 6,000 m². También se observará un aumento en la disponibilidad de espacios de oficina en venta.

Colombia

Los fondos de inversión, ante el dinamismo de las bodegas Clase A, buscan desarrollar proyectos BTS.

Los fondos de inversión, al ver el dinamismo en las bodegas de parques industriales Clase A, están buscando desarrollar BTS con contratos a duración mínimo de 8 a 10 años en adelante, con el propósito de tener una renta y utilidad estabilizadas a futuro. Además, generarán un mayor dinamismo en los parques empresariales e industriales Clase A, enfocándose en el corredor de la Calle 80 Bogotá. Ello favorecerá sector de última milla, ya que este corredor permite una reducción en tiempo y gastos de traslados en la ciudad.

Por otra parte, los fondos están siendo muy cautelosos para iniciar nuevos proyectos de oficinas. La mayoría del nuevo inventario a desarrollarse es parte de proyectos anteriores, sobre los que se están ejecutando segundas y terceras etapas. Las inversiones inmobiliarias son de las pocas que

han sido resilientes al impacto inflacionario, por lo que se posicionan como uno de los mercados más seguros por su rentabilidad a largo plazo, diversificación para minimizar el riesgo y la previsión del aumento de la renta de alquiler o arriendos por la inflación. Algunos fondos de inversión que se encuentran participando son: Fiduciaria Bogotá, Fiduoccidente, Sura e Itaú.

En el 2023, los sectores gobierno, construcción, infraestructura, logístico, entretenimiento y hotelero y turístico mantendrán el impulso sobre el crecimiento de la economía. Por el contrario, los sectores de manufacturas, minería y servicios públicos moderarán su actividad. El sector construcción tendrá un buen ritmo de crecimiento que será guiado por el desempeño de las obras civiles y con una menor participación de la construcción de vivienda.

Costa Rica

En el sector corporativo de este país se prevé una reactivación lenta de la demanda y una presión hacia la baja en los precios de renta. A su vez, se identifican dos tendencias a corto plazo: la consolidación del modelo *plug and play* y la adaptación de los espacios de trabajo a las nuevas tendencias y necesidades de la oficina actual. Del lado industrial, destacan la nueva demanda para el desarrollo de la industria de *life science* y la consolidación del modelo *build to suit* (BTS). En consecuencia, se observan los primeros proyectos fuera de la Gran Área Metropolitana (GAM) y una alta migración hacia naves

industriales más eficientes que se encuentran disponibles.

Tres proyectos se destacan de forma importante en este mercado. Aleste, en San José Este, es un desarrollo de cerca de 16,000 m² con un componente de oficinas y otro comercial. Atmos Campus de Negocios, se ubica en Heredia y presenta varias etapas en las que combina oficinas, industria y comercial, con un total de 100,000 m². Finalmente, LatAm Parque logístico Verbena se localiza en el corredor Sur de San José y superará los 75,000 m² entre sus diferentes secciones.

Costa Rica

El sistema educativo y la estabilidad política y económica son dos factores diferenciales de Costa Rica. A ello hay que sumar su ubicación estratégica y la Ley de Zonas Francas, que lo hacen un destino muy atractivo para la inversión.

Específicamente en el campo inmobiliario, las sociedades administradoras de fondos de inversión están realizando operaciones para mejorar las condiciones de los

inmuebles de su portafolio, aprovechando que han sufrido altos niveles de desocupación. Además, la mayor inversión proviene del extranjero, particularmente en el sector hotelero y residencial de lujo en las costas del Pacífico norte y central del país. Se espera que sectores como el turismo, contact centers o manufactura de dispositivos médicos continúen su interesante dinámica de crecimiento para este 2023.

Consolidación del modelo *plug and play* y la adaptación de los espacios de oficinas.

Chile

Para el mercado de oficinas se espera que las empresas continúen en su retorno a los espacios corporativos. Ello debería hacer disminuir la disponibilidad, que se sitúa en torno al 12% en el cierre del 2022. La demanda, en tanto, se ubicará principalmente en rangos de 400 a 800 m².

El sector industrial seguirá con escasa disponibilidad para empresas que busquen grandes superficies. Sin embargo, la alta demanda que se ha visto en los últimos 18 meses debería tender a estabilizarse a niveles

prepandemia. Un efecto positivo de estos volúmenes de demanda es el impulso del desarrollo de un producto de mejor estándar que el que solía encontrarse en el mercado local.

Uno de los proyectos destacados que comenzará a operar es el MUT (Mercado Urbano Tobalaba). Este es un gran desarrollo que considera 3 torres de oficinas, un centro comercial y posteriormente un hotel, en una muy buena ubicación (distrito El Golf), conectado el Metro de Santiago.



Chile

Sector industrial
con escasa
disponibilidad
para empresas que
busquen grandes
superficies.

Una gran fortaleza del mercado chileno es que los inversionistas están protegidos de la inflación gracias a que las rentas de arrendamiento están siempre fijadas en UF (Unidad de Fomento, índice de reajustabilidad calculado y autorizado por el Banco Central de Chile).

Otros factores favorables son la devaluación y la tasa de interés. La primera constituye una variable atractiva para inversionistas con liquidez en dólares. La segunda es interesante para los

inversionistas extranjeros que encuentran en Chile un amplio acceso al financiamiento.

El sector económico con un pronóstico de crecimiento prometedor es el de energía, especialmente en de las empresas asociadas a proyectos de energías renovables. También se ha visto un aumento de demanda por espacios de oficinas de empresas de tecnología y startups de servicios. Por último, un sector que podría tener un desarrollo importante es el minero, especialmente vinculado al litio.

Los mercados de oficinas en México han venido demostrando una importante recuperación a lo largo del 2022, y se espera con optimismo el desempeño para el 2023. Mientras se ha visto la absorción retornar a niveles comparables a aquellos previos a la pandemia, los precios de renta continúan relativamente deprimidos, pero no se espera que tomen una tendencia hacia la baja. Además, el mercado seguirá siendo favorable para los inquilinos durante un par de años más.

En un auge histórico se observa al sector industrial en este país. Las tasas de disponibilidad nunca habían alcanzado niveles tan bajos y, en consecuencia, continúan aumentando los precios de renta, que ya habían roto todos los registros. El 2023 se enfrenta a la escasez de espacios industriales en la mayoría de mercados, en donde no se puede atender toda la demanda existente.

En México, destacan los proyectos de infraestructura. El Tren Maya, el Corredor Interoceánico y la autopista Tultepec – Aeropuerto Felipe Ángeles son proyectos que buscan mejorar la interconexión en diferentes puntos del país. El primero es un ferrocarril de turistas y de carga que conectará los estados de Tabasco, Campeche, Chiapas, Yucatán y Quintana Roo que deberá concluirse a finales del 2023. El segundo proyecto implica la modernización de infraestructura ferroviaria, portuaria, aeroportuaria y carretera. Su objetivo es hacer más eficiente la interconexión entre los puertos de Coatzacoalcos, Veracruz, y el de Salina Cruz, Oaxaca; para cruzar más rápido el Istmo de Tehuantepec. Finalmente, la autopista permitirá comunicar de manera directa las zonas de Querétaro, el Lago de Guadalupe, Toluca, Tulancingo y Tuxpan con un importante acceso al nuevo aeropuerto Felipe Ángeles.

México

El mercado de oficinas seguirá siendo favorable para los inquilinos durante un par de años más.

México es una economía abierta que, a través de su red de acuerdos de libre comercio, garantiza el acceso a mercados internacionales. Existen muchos sectores con alto potencial de inversión. Los sectores económicos clave como el de las autopartes, maquinaria, químicos, electrónicos y alimentos, representan una magnífica oportunidad para los inversionistas. Prueba de ello son importantes inversiones que se dan en el sector industrial, como PGIM que ha destinado 169.3 millones de dólares a 3 portafolios en múltiples ubicaciones a lo largo del país.

Los sectores que han recuperado su nivel de

producción previos a la pandemia son los de manufactura, comercio al por mayor, servicios de salud y asistencia social, y los servicios profesionales, científicos y técnicos. La industria manufacturera ha impulsado gran parte de la recuperación económica del país, pues es el sector más importante en términos de su aportación a la economía. Se ha mantenido en crecimiento casi constante desde el tercer trimestre del 2020. Destaca el comercio al por mayor, que es el quinto sector más grande de la economía y representa alrededor del 9% del PIB nacional. Fue uno de los que mayor contracción experimentó durante 2020.

Panamá



La demanda de espacios con fines logísticos y manufactureros marca la tendencia más importante del sector industrial en este país. Ello ha llevado, similar a su vecino Costa Rica, a la consolidación de los proyectos BTS y la búsqueda de una migración hacia espacios más eficientes. Del lado del mercado de oficinas, resulta interesante el

aumento de los requerimientos por parte de multinacionales, quienes aprovechan que los niveles de renta se encuentran en mínimos. Los proyectos Panama Pacífico, de más de 280,000 m², y la Zona Multimodal de Carga Tocumen, de 75,000 m², son una muestra de la escala de proyectos que se encuentran desarrollando en este mercado.

Panamá

Aumento de los requerimientos de oficinas por parte de las multinacionales.

Resulta interesante el marco legislativo que se encuentra en Panamá y que puede incentivar nuevas inversiones. La ley SEM para sedes de empresas multinacionales, la ley EMMA para empresas de manufactura, la ley de Zonas Francas y la ley 41 de Panamá Pacífico dotan al país de las normas necesarias para ofrecer un entorno competitivo para inversionistas tanto nacionales como internacionales.

La mayor inversión en este país proviene del extranjero,

sobre todo debido a la adquisición de operaciones locales en la industria de consumo y telecomunicaciones. Ejemplo de ello son la Corporación Favorita y Liberty, quienes han realizado inversiones estratégicas en los Supermercados Rey y America Mobile, respectivamente. De todas formas, no debe pasarse por alto sectores como los de logística, minería, financieros y farmacéuticos, de quienes se espera un crecimiento importante para el 2023.

Perú

El sector corporativo viene presentando una dinámica prometedora hacia el cierre del 2022 con una reducción en la disponibilidad del 30 al 20%. Se espera la consolidación del modelo de trabajo híbrido, a la par que las oficinas evolucionan para tener un diseño que promueva la eficiencia.

El desarrollo de almacenes de última milla dentro del casco urbano es una de las tendencias más importantes en el mercado industrial. Específicamente en Lima, se está incrementando la oferta de espacios industriales hacia el sur. Adicionalmente, se espera

que los niveles en los valores de renta se presente al alza.

En Perú, se están desarrollando proyectos de infraestructura de importante envergadura. Tres de los de mayor impacto, sobre todo a nivel de intercambio comercial, son: la ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez en Lima, con una inversión de 1,600 millones de dólares; el Puerto de Chancay, con una inversión de 3,600 millones de dólares entre todas las etapas; y el Aeropuerto de Chincheros en Cusco, de 500 millones de dólares.



El desarrollo de almacenes de última milla dentro del casco urbano es una de las tendencias más importantes en el mercado industrial.

En un contexto de constante polarización política, lo cierto es que el mercado peruano cuenta con fortalezas importantes que incentivan la inversión. Un ejemplo de ello es el crecimiento constante que ha experimentado el país durante las últimas décadas. Además, a nivel constitucional, se protegen las inversiones internacionales bajo el mismo marco que las nacionales.

También hay algunos sectores económicos con buenas proyecciones de crecimiento. Los más destacados son:

alojamiento y restaurantes, favorecidos por la reactivación del sector turístico, ampliación en los horarios de atención y flexibilización de los aforos; transporte, almacenamiento y mensajería, impulsados por el dinamismo en el servicio de transporte terrestre y la recuperación del transporte aéreo doméstico e internacional; y las actividades de agricultura, ganadería y silvicultura, cuyos cultivos otientados al mercado interno y la expansión de las exportaciones de ciertos productos, ayudan al crecimiento del sector.

PERSPECTIVAS 2023

Giovanni D'Agostino

Latin America | Regional Managing Director

Mexico | President

giovanni.dagostino@nmrk.com

Domingo Speranza

Argentina | CEO

dsperanza@ngbacre.com.ar

Marina Cury

Brazil | President

marina.cury@ngkf.com.br

Aníbal Cortes

Chile | President

anibal.cortes@nmrk-global.com

Juan Manuel Torres

Colombia | Senior Managing Director

juan.torres@nmrk.com

Carlos Robles

Central America | Managing Director

carlos.robles@nmrk.com

Ricardo Cabrera

Peru | Executive Managing Director

ricardo.cabrera@nmrk-global.com

Los datos contenidos en esta publicación (precios, medidas, superficies, imágenes, etc.) sólo se proporcionan con fines informativos y no generan ninguna obligación contractual para Newmark. Newmark no asume responsabilidad derivada del uso incorrecto, inapropiado o ilícito de la información publicada. Newmark no garantiza explícita ni implícitamente la exactitud de la información publicada. Toda la información deberá ser confirmada oportunamente con los correspondientes documentos registrales. La información contenida en la presente publicación está sujeta a modificaciones sin previo aviso. Se prohíbe cualquier reproducción total o parcial, por cualquier medio, sin la previa autorización de Newmark.

NEWMARK