

WTCA

PRIME OFFICE INDEX LATAM DIC 2023



WORLD TRADE
CENTERS
ASSOCIATION

En 2024, el sector inmobiliario comercial experimentará una importante transformación marcada por nuevas formas de pensar, construir y operar. Esta evolución está impulsada por varias tendencias clave, como los elevados tipos de interés, la ralentización del crecimiento económico y la prevalencia cada vez mayor de modalidades de trabajo híbridas.

Los elevados tipos de interés son uno de los principales factores que afectan al mercado inmobiliario comercial. Los bancos centrales de todo el mundo están endureciendo sus

políticas monetarias para combatir la inflación, lo

EL AÑO POR VENIR

que se traduce en un aumento de los costes de los préstamos. Los promotores y los inversores están ajustando sus estrategias para tener en cuenta estos mayores gastos de financiación. Para mitigar los efectos, los agentes del sector están explorando opciones de financiación alternativas, como empresas conjuntas, crowdfunding y financiación intermedia. Además, la optimización de las carteras inmobiliarias mediante la desinversión de activos poco rentables y la búsqueda de oportunidades de valor añadido se está convirtiendo en un elemento esencial para mejorar la rentabilidad.

La ralentización del crecimiento económico está provocando un cambio de mentalidad en el sector. Tradicionalmente, la rápida expansión económica impulsaba la demanda de diversos tipos de inmuebles comerciales. Sin embargo, el panorama económico actual exige estrategias más adaptables. Los promotores realizan ahora estudios de mercado en profundidad y se centran en proyectos impulsados por la demanda. La diversificación de las carteras para incluir propiedades destinadas a servicios esenciales e industrias resistentes como instalaciones sanitarias, centros logísticos y centros de datos, está ganando protagonismo.

Las modalidades de trabajo híbridas, una consecuencia duradera de la pandemia del COVID-19, están reconfigurando la demanda de inmuebles comerciales. Los empleados dividen cada vez más su tiempo entre la oficina y los espacios de trabajo remotos, lo que provoca un aumento de la demanda de espacios de oficina flexibles. Los promotores inmobiliarios se están adaptando al rediseñar los espacios de oficina para dar cabida a las necesidades de los trabajadores híbridos. Esto incluye la incorporación de tecnología avanzada, la creación de entornos de trabajo colaborativos y la oferta de condiciones de alquiler flexibles para proporcionar a los inquilinos la flexibilidad que necesitan.

La sostenibilidad y las iniciativas medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) siguen ganando impulso en el sector inmobiliario comercial. Las prácticas de construcción sostenible, las tecnologías energéticamente eficientes y el desarrollo responsable son ahora fundamentales para la valoración de la propiedad y las decisiones de inversión. Inversores e inquilinos buscan activamente certificaciones ecológicas como LEED o WELL para sus propiedades. En respuesta, los promotores inmobiliarios están integrando principios de diseño sostenible, mejorando la eficiencia energética y reduciendo la huella de carbono para atraer a clientes con mayor conciencia ambiental.

La integración tecnológica y el análisis de datos son fundamentales para la evolución del sector. Los sistemas de edificios inteligentes, los dispositivos IoT y las herramientas de análisis de datos se están convirtiendo en características estándar de los inmuebles comerciales. Estas tecnologías proporcionan información valiosa sobre el rendimiento de los inmuebles, mejoran la seguridad y la experiencia de los inquilinos. El software de gestión de propiedades, las soluciones de mantenimiento predictivo y las plataformas de participación de los inquilinos son ahora herramientas esenciales para lograr operaciones eficientes y una mayor satisfacción de los inquilinos.

En resumen, el sector inmobiliario comercial está entrando en una nueva era en 2024, caracterizada por estrategias innovadoras y adaptaciones. Los retos que plantean los elevados tipos de interés, la ralentización del crecimiento económico y la continua prevalencia de modalidades de trabajo híbridas están impulsando a los actores del sector a ser más creativos y ágiles en sus planteamientos. Al adoptar la financiación alternativa, la toma de decisiones basada en datos, las prácticas de sostenibilidad y la integración de la tecnología, los profesionales inmobiliarios pueden navegar con éxito por el panorama cambiante y aprovechar las oportunidades que presentan estas tendencias dinámicas.



Robin van Puyenbroeck

DIRECTOR EJECUTIVO Y DESARROLLO DE NEGOCIOS, WTCA

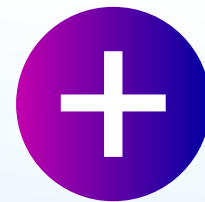
WTCA PRIME OFFICE INDEX-LATAM DICIEMBRE 2023



LATIN TRADE Y LA WORLD TRADE CENTERS ASSOCIATION se unen nuevamente para ofrecer el informe sobre la situación actual de los arrendamientos y de las ventas de oficinas Premium en América Latina durante el segundo semestre del año 2023, así como de las perspectivas para el primer semestre del año 2024. Para esto, se utiliza la séptima edición de la encuesta que se realiza de manera semestral a expertos en el tema que en esta versión indagó a un total de 18 personas de la región.

El informe, como en ocasiones anteriores, se divide en cuatro partes: situación actual de arrendamientos, situación actual de ventas, perspectivas para el primer semestre de 2024 frente a los arrendamientos y la perspectiva, también para la primera mitad de 2024, de las ventas.

A partir de las respuestas de los expertos se elabora el **WTCA PRIME OFFICE INDEX**. La gráfica muestra el comportamiento del indicador en las siete ediciones de la encuesta. Si bien en las dos primeras mediciones el resultado negativo es significativo, debido al impacto de la pandemia del Covid-19, de ahí en adelante se ha presentado una importante mejoría. El índice venía en terreno positivo desde la salida de la pandemia, con un repunte muy fuerte en el primer semestre de 2023, pero para la actual medición de diciembre de 2023, aunque el índice es positivo, su nivel es menor al del semestre inmediatamente anterior.

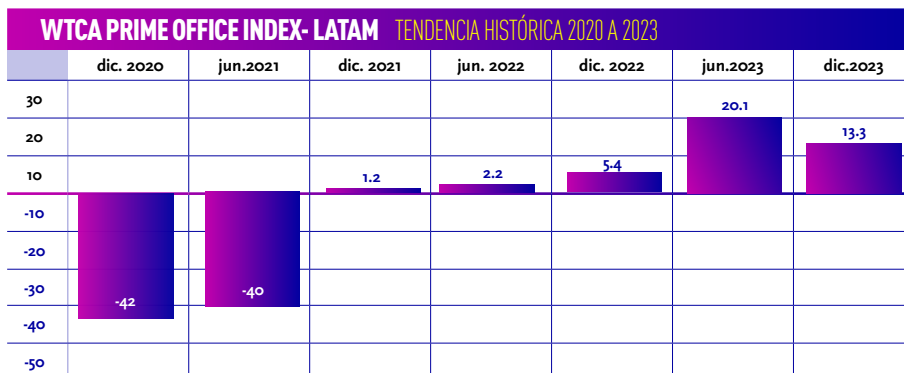


METODOLOGÍA

WTCA PRIME OFFICE

INDEX - LATAM

es un indicador que fluctúa entre los valores de -100 y 100. Valores negativos (positivos) denotan un balance entre realidades pasadas y percepciones futuras negativas (positivas) sobre el mercado de Oficinas Premium en América Latina. Para la construcción del índice se consultó la opinión de expertos en 18 ciudades de la región: San Salvador (El Salvador), Ciudad de México, Guadalajara, Nuevo Laredo, San Miguel de Allende, Monterrey (México); Santiago de Chile (Chile); Buenos Aires (Argentina); Ciudad de Panamá (Panamá); Curitiba, Sao Paulo (Brasil); Montevideo (Uruguay); Bogotá, Medellín y Cali (Colombia); Santo Domingo (República Dominicana), Lima (Perú) y Asunción (Paraguay).



FUENTE: LATIN TRADE CON BASE EN LOS DATOS DE LA ENCUESTA.

WTCA PRIME OFFICE INDEX-LATAM DICIEMBRE 2023

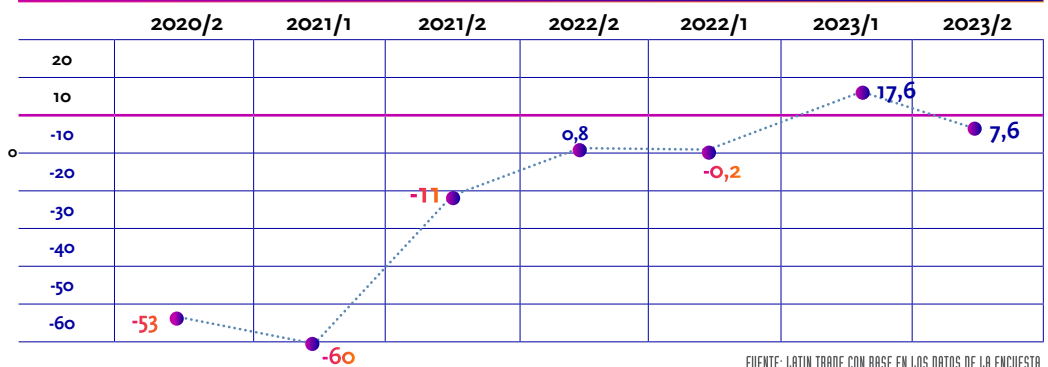
En este documento se analiza este comportamiento, con base en los subíndices que componen el índice, así como de las percepciones que al respecto tienen los 18 expertos consultados.

EL WTCA PRIME OFFICE INDEX se compone de dos indicadores o subíndices: uno relacionado con el comportamiento del semestre que termina y otro indicador del semestre que inicia. El subíndice que muestra el comportamiento se observa en la siguiente gráfica. Aquí se encuentran los resultados que, con base en las respuestas de los entrevistados, se presentaron en el segundo semestre del año para el mercado de los arrendamientos y de las ventas. Es así como este subíndice es de 7,6, el cual cae en 10 puntos con relación a la medición del primer semestre del año 2023.

El otro subíndice del **WTCA PRIME OFFICE INDEX** es el de expectativas, y se compone de los resultados esperados, por parte de los expertos entrevistados para el siguiente semestre, tanto en alquiler como en ventas de oficinas premium en la región. Para el primer semestre de 2024, las expectativas ubican el resultado en 18,9. Esto indica que, así como en el subíndice de comportamiento, las expectativas también presentan un declive frente a lo manifestado por los expertos en la encuesta anterior. Es decir que cae en 3,6 puntos porcentuales el optimismo de los encuestados frente a lo que sucederá para el semestre que inicia.

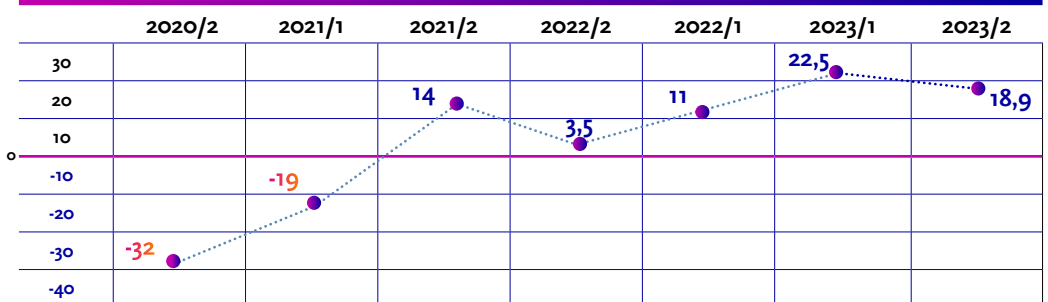
A continuación, se presenta la tabla con la información de los indicadores de comportamiento y de expectativas desde la primera encuesta realizada en diciembre de 2020 hasta este diciembre de 2023.

ÍNDICE COMPORTAMIENTO SEMESTRES 2020 A 2023



FUENTE: LATIN TRADE CON BASE EN LOS DATOS DE LA ENCUESTA.

ÍNDICE EXPECTATIVAS SEMESTRES 2020 A 2023



FUENTE: LATIN TRADE CON BASE EN LOS DATOS DE LA ENCUESTA.

WTCA PRIME OFFICE INDEX- LATAM	DIC. 2020 A DIC 2023	DIC.20	JUN.21	DIC.21	JUN.22	DIC.22	JUN.23	DIC.23
Indicador de desempeño semestre anterior		-53%	-60	-11%	0,8%	0,2%	17,8%	7,6%
Indicador de expectativas próximo semestre		-32%	-19%	14%	3,5%	11%	22,5%	18,9%
WTCA PRIME OFFICE INDEX - LATAM		-42%	-40%	1,2%	2,2%	5,4%	20,1%	13,3%

Tal como se observa, tanto en el indicador de comportamiento para el segundo semestre de 2023 como en el indicador de expectativas para el primer semestre de 2024, en general hay un moderado optimismo. Sin embargo, al comparar con la encuesta realizada en el primer semestre del año pasado, específicamente frente a lo esperado en ese momento para el siguiente semestre, encontramos que el subíndice era de 22,5, muy por encima de lo que en realidad ocurrió. El subíndice de comportamiento de la encuesta de 2023-2 para ese mismo periodo es de 7,6, es decir unos resultados muy inferiores a los pronosticados por los expertos consultados un semestre atrás.

COMPORTAMIENTO MERCADO DE ARRENDAMIENTO PARA 2S-2023

El subíndice de comportamiento de arriendos se calcula a partir de las respuestas a cuatro de las preguntas realizadas: precios promedio de los alquileres, porcentaje de vacancia, tiempo promedio que tomó arrendar los inmuebles y la situación económica para el arrendamiento. Para cada una de estas variables se obtiene su respectivo balance y con base en estos se elabora el subíndice. El balance es la diferencia entre el porcentaje de respuesta positivas a una pregunta específica, menos las respuestas negativas a la misma. En este caso el subíndice obtenido es de 15,3, lo que muestra un resultado que llega solamente a casi la mitad de lo presentado en el semestre anterior (29,4). Esta caída (al comparar con la medición anterior) tiene que ver, entre otros factores, el aumento en el número de ciudades para las cuales se indicó que el tiempo promedio que tomó arrendar los inmuebles aumentó, mientras en la encuesta anterior, se mencionó que habían disminuido los tiempos. Esto lo ejemplifica muy bien el caso de Curitiba. Pero también se explica porque en ciudades en las que antes habían disminuido los tiempos para arrendar, ahora se mantuvieron estables, como es el caso de Buenos Aires, San Salvador, Medellín y Ciudad de México.

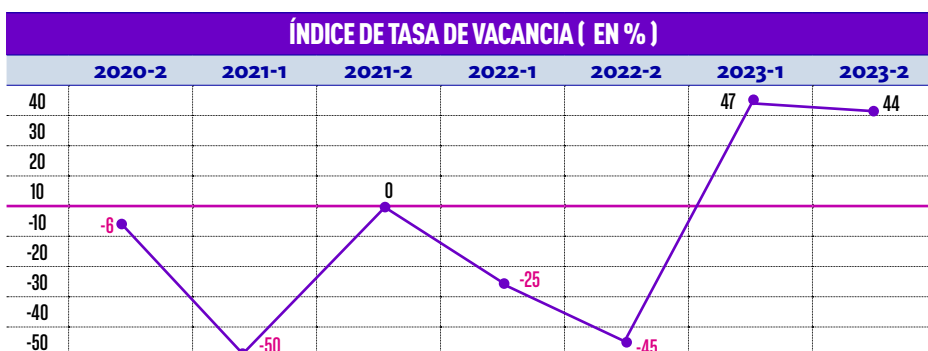
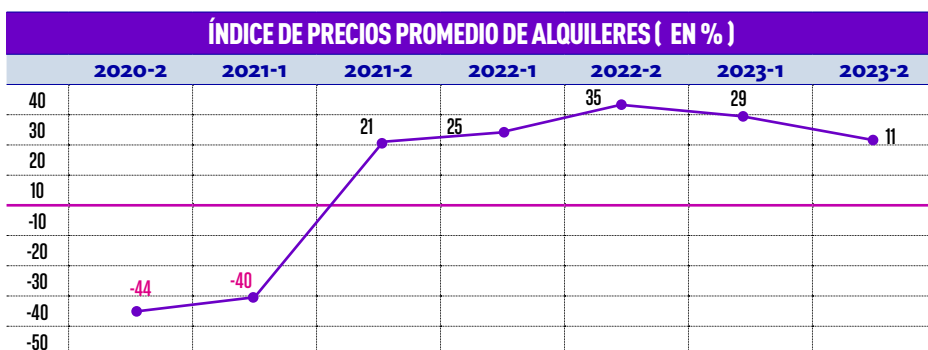
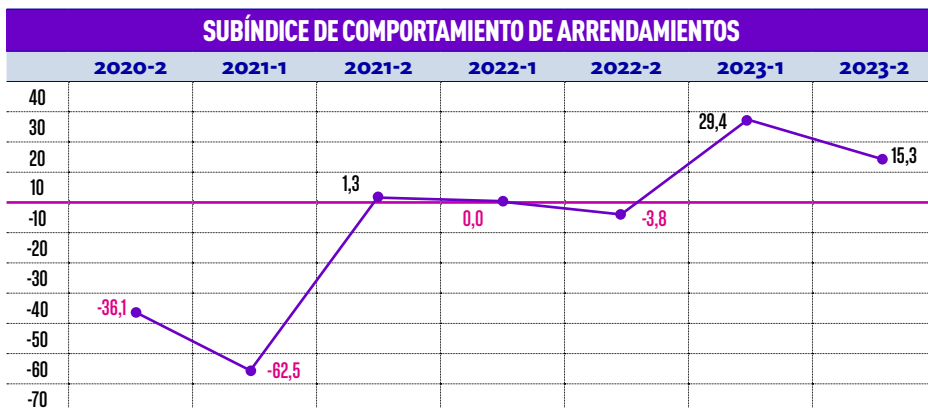
Al desagregar las preguntas, se observa que para el segundo semestre del año pasado 28% de los expertos indicaron que los precios han aumentado, frente a 17% que consideran que ha bajado. Esto indica, que el balance se ubicó en 11%. Sin embargo, aquí se comienza a ver una tendencia en torno a la caída de los precios de los alquileres en los más recientes semestres, pasando de 35% en 2022-2 a 29% en 2023-1 y llegando, como ya se mencionó, a 11% en 2023-2.

El nivel promedio del precio de los alquileres por metro cuadrado es superior a 18 dólares para el 50% de los expertos, seguido por el rango entre los 12 y 18 dólares en los que está el 44% y, finalmente, los precios inferiores a los 18 dólares en los que tan solo está el 6%.

rente a la vacancia para el segundo semestre de 2023, 56% de los encuestados indica que bajó, mientras que solamente 11% sostiene que se incrementó. Como se observa en la gráfica, hay un comportamiento cercano entre el resultado del periodo anterior y el de esta encuesta.

El tiempo que toma alquilar las oficinas sí presenta unos resultados un tanto preocupantes ya que tan solo 11% sostiene que disminuyeron, mientras que 22% afirman que aumentaron. Este balance por lo tanto se ubica en -11% y ayuda a explicar la caída en el subíndice de comportamiento de arrendamientos del segundo semestre del año.

a situación económica para el arrendamiento de las oficinas indica que 39% de los expertos ven un escenario positivo, comparado con 22% que lo ven negativo. Es decir que el balance es de 17%, un resultado inferior al de la medición pasada que se ubicó en 24%. Esto, en parte porque en ciudades como Santiago, pasaron de tener una visión neutra a negativa.



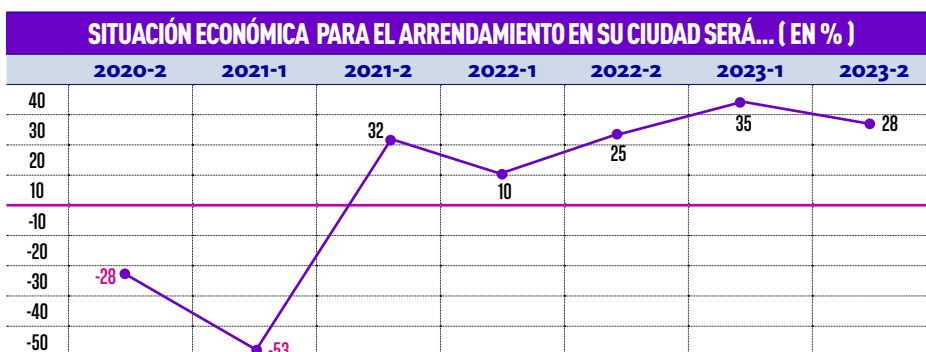
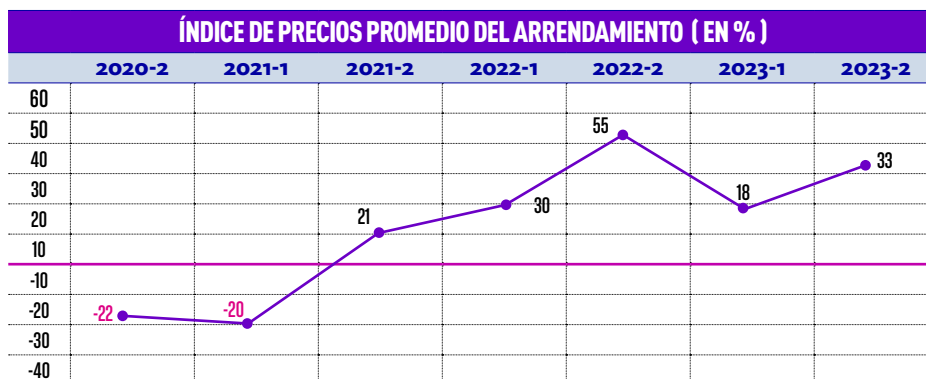
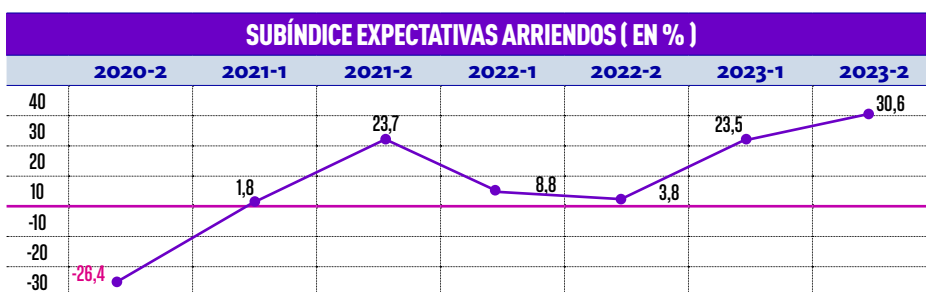
EXPECTATIVAS DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS PARA 1S-2024

El comportamiento que se espera para el primer semestre de 2024 se mide con base en las siguientes cuatro variables: precios promedio esperados, nivel promedio de vacancia esperado, tiempo promedio que tomará arrendar una oficina y la situación económica esperada para el arrendamiento de oficinas. Con base en estas variables se calcula el subíndice de expectativas de arriendos que en esta medición es de 30,6, el más alto de todas las encuestas realizadas hasta el momento. De acuerdo con los expertos, las razones tienen que ver, entre otras, con que no ingresarán nuevos proyectos en gran cantidad (lo cual hace elevar los precios) y con que hay expectativas positivas en algunos países frente a nuevos gobiernos.

Las expectativas para los precios promedio de los alquileres en el primer semestre de 2024 muestran que 39% de los encuestados confían en que subirán, lo cual contrasta con el 6% que cree que disminuirá. El balance por lo tanto es del 33%, que indica una recuperación muy importante frente a la caída que hubo en la medición anterior. Esto está explicado por casos de ciudades en las que en la encuesta anterior se esperaba estabilidad y en la actual encuesta se pasó a pronosticar un incremento, como lo son por ejemplo los casos de Buenos Aires y Cali.

El nivel promedio de vacancia muestra que para 56% de los expertos bajará y solamente el 6% piensa que subirá. Esto implica que el 39% anticipa que se mantendrán estables. Por su parte, el tiempo promedio que tomará arrendar una oficina disminuirá para el 17%, mientras que el 6% cree que se aumentará. El 78% cree que habrá estabilidad.

La situación económica para los alquileres, según los expertos, será favorable para el 44%. Por su parte, el 17% ve un panorama difícil. Como resultado, el balance para el primer semestre de 2024 es de 28% que, si bien es positivo, baja de manera importante frente a las expectativas de la medición anterior que mostraron un balance de 35%. Esto es explicado por ciudades como Santiago, que ven venir una situación desfavorable en contraste con las buenas expectativas que vaticinaban en la encuesta anterior.



FUENTES GRÁFICOS: LATIN TRADE CON BASE EN LOS DATOS DE LA ENCUESTA.



COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VENTAS PARA 2S-2023

Así como en la anterior gráfica, la situación económica para las ventas presenta un balance negativo del -11%, con un 22% de expertos que la consideran favorable y un 33% que la ve desfavorable. Aunque el balance ha sido consistentemente negativo en años anteriores, los niveles actuales son menos desfavorables que en el segundo semestre de 2022 hacia atrás. Los expertos atribuyen el estancamiento en el mercado de ventas a la escasa oferta de unidades nuevas y la incertidumbre económica en algunos países.

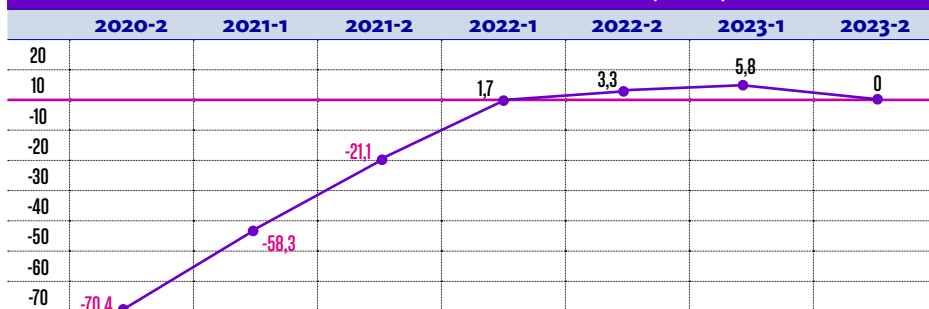
El subíndice de comportamiento de ventas está conformado por tres variables: precios de venta, tiempo promedio que tomó la venta y la situación económica para la venta de oficinas. A partir de esta información se encuentra que el subíndice es de 0 para el segundo semestre de 2023. Esto se da debido a que, como se verá en detalle, mientras que los precios promedio de venta tuvieron un balance de 33%, el tiempo promedio que tomó la venta y la situación económica tuvieron balances de -22% y -11%, respectivamente. Esto, de acuerdo con algunos expertos se debe a que el mercado de oficinas ha estado más dinámico en arrendamientos que en ventas, lo cual se encuentra relacionado al hecho de que, ante las altas tasas de interés para compra de inmuebles, generado más demanda en el mercado de oficinas usadas.

En el segundo semestre del año, los precios promedio de venta de oficinas premium muestran un balance del 33%, siendo el resultado de un aumento según el 39% de los encuestados y una disminución del 6%. Además, el 56% observó estabilidad en los precios. Este balance del 33% es ligeramente menor que el registrado en el primer semestre del año y representa el segundo nivel más alto en todas las mediciones realizadas hasta ahora.

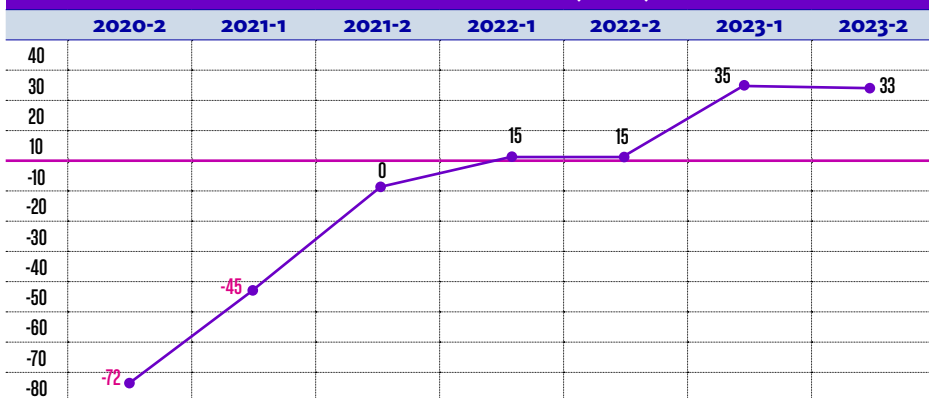
Los precios promedio de venta para el semestre han estado en su gran mayoría (para 65% de los entrevistados) entre \$2.000 y \$3.000 dólares, lo cual contrasta con el 6% que encontró precios menores a \$2.000 dólares. Por encima de \$3.000 dólares se encuentra un porcentaje del 29%.

Según la encuesta, los tiempos de venta de oficinas premium tienen un balance negativo del -22%. Esto se debe a que el 6% de los expertos dice que han disminuido, mientras que el 28% afirma que han aumentado. En comparación con periodos anteriores, se ve que esta tendencia a mayores tiempos de espera para vender oficinas está en aumento. Ciudades como Guadalajara, Curitiba o Panamá, que antes tenían tiempos de venta estables o bajos, ahora están experimentando un aumento.

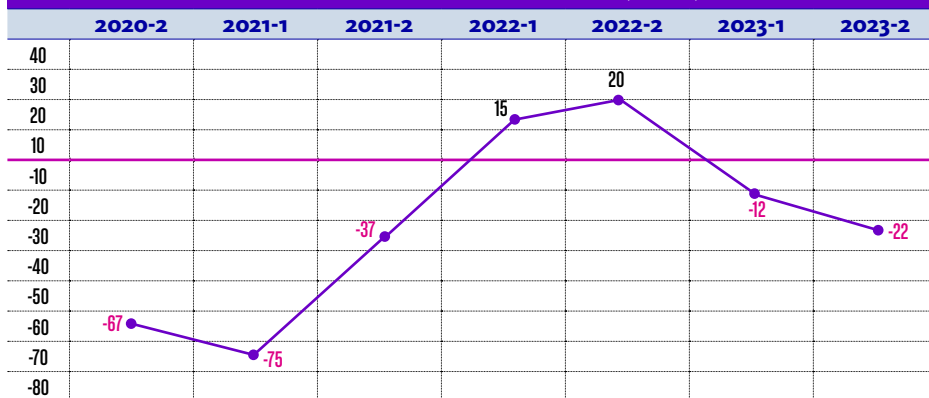
SUBÍNDICE DE COMPORTAMIENTO DE VENTAS (EN %)



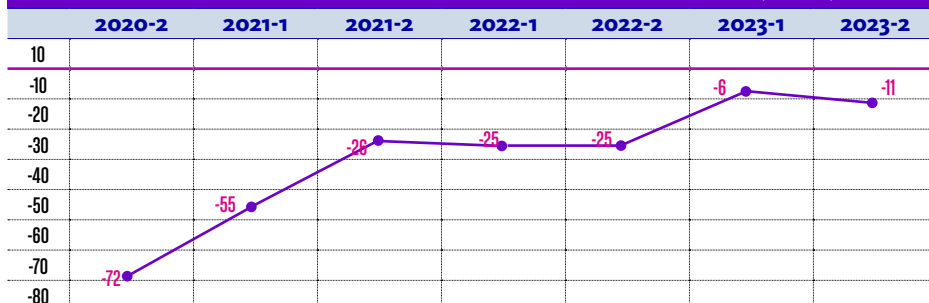
PRECIOS PROMEDIO DE VENTA (EN %)



ÍNDICE DE PRECIOS PROMEDIO DE VENTA (EN %)



SITUACIÓN ECONÓMICA PARA LA VENTA DE OFICINAS EN SU CIUDAD (EN %)



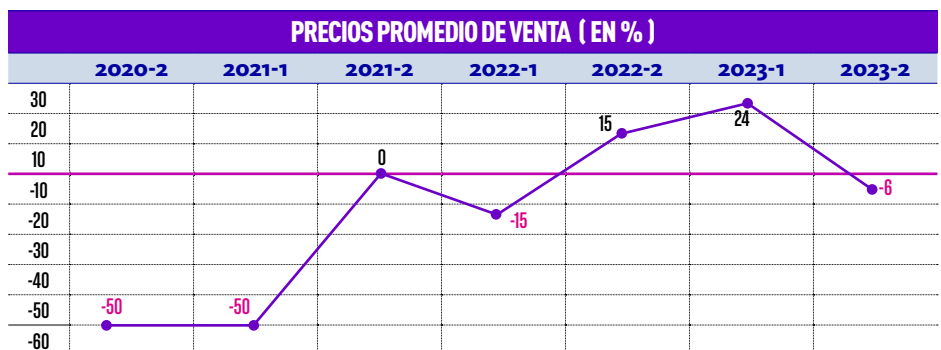
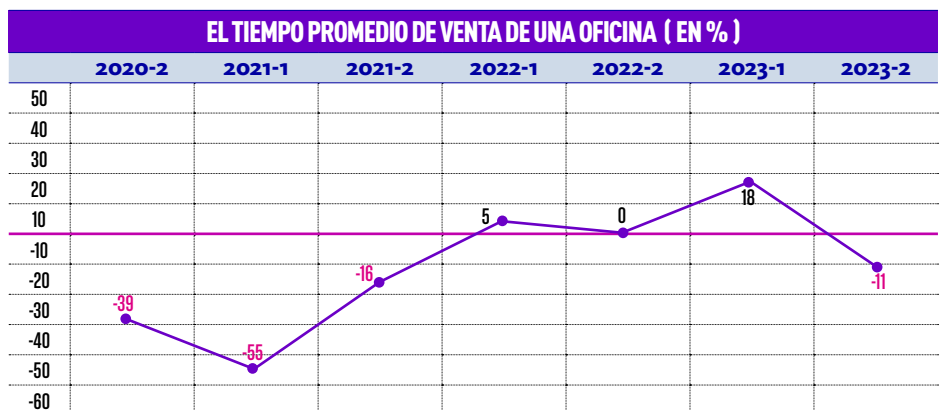
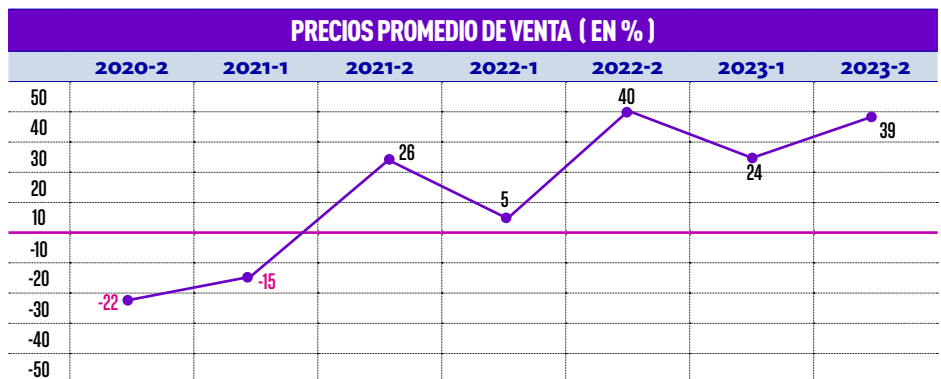
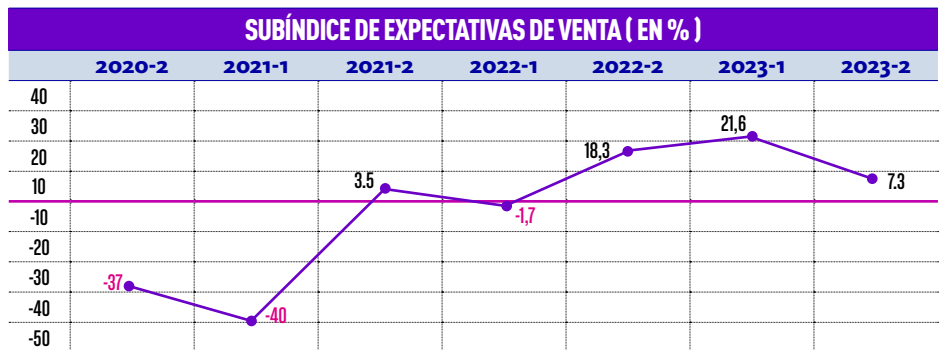
EXPECTATIVAS DEL MERCADO DE VENTAS PARA 1S-2024

Las expectativas de ventas se conforman por las variables de precios promedio de venta esperados, tiempo promedio esperado para vender una oficina y la situación económica esperada para la venta de oficinas. Este subíndice para el primer semestre del año 2024 es de 7,3, es decir cerca de 14,3 puntos porcentuales inferior a lo encontrado en la encuesta anterior, en la cual este subíndice fue de 21,6. Para algunos de los expertos, esto se explica por el difícil panorama que se vislumbra en algunos países de la región.

Las expectativas de precios de venta de oficinas premium para el primer semestre de 2024 señalan que estos subirán para 44% de los expertos que participaron en la medición, frente a 6% que cree que bajarán. Esto arroja un balance del 39%. La gráfica permite ver que, desde hace algunos años, en el primer semestre de cada año se observa una caída del balance y que en el segundo semestre hay una recuperación. En este caso, por ejemplo, en Guadalajara se pensaba en la encuesta anterior que para el siguiente semestre los precios bajarían, pero ahora esa percepción es de aumento y en Buenos Aires y Cali se pasó de una visión de neutralidad a una de aumento de precios.

El pronóstico de precios de venta muestra que el 56% espera que oscilen entre US \$2.000 y US \$3.000 por metro cuadrado, mientras que el 44% cree que superarán los US\$3.000. Ningún experto anticipa precios por debajo de los US \$2.000. Respecto al tiempo de venta de oficinas premium, el 67% prevé estabilidad, el 11% pronostica una disminución, y el 22% anticipa un aumento, generando un balance negativo del -11%. Esta tendencia rompe la creciente observada anteriormente, indicando una percepción de que tomará más tiempo arrendar.

La situación económica esperada para la venta de las oficinas muestra que 18% de los encuestados anticipa favorabilidad y 24% cree que se presentará una situación desfavorable, con un 59% que piensa que será estable. Por lo tanto, el balance esperado para el primer semestre de 2024 es del -6% y cambia la tendencia positiva que se venía presentando en las encuestas anteriores, por ejemplo, porque en ciudades como Medellín se espera una situación desfavorable, en contraste con la neutralidad que se anticipó en la medición del primer semestre del año.



FUENTES GRÁFICOS: LATIN TRADE CON BASE EN LOS DATOS DE LA ENCUESTA.



2024 AÑO DE EXPECTATIVAS

Después del experimento del trabajo en casa que trajo la pandemia, las compañías parecen haberse adaptado a una fórmula dominante de 4-1, cuatro días en la oficina, un día en casa. Algunas empresas mantienen el 3-2, con tres días asistiendo a la oficina y dos de trabajo en casa y en esta modalidad las empresas prefieren que los días en casa no sean ni lunes ni viernes, por la necesidad que estas tienen de generar una dinámica al principio de la semana y por valorar los resultados al finalizar la misma.

Estas fórmulas han tenido un impacto sobre el mercado de oficina tanto en demanda como en configuración de los espacios de trabajo, ya que el puesto que ocupa un funcionario un día bien puede ser ocupado por un colega otro día de la semana. Estos arreglos parecen ser sencillos con la existencia de sistemas que permiten que cada empleado tenga su documentación en la nube y puede acceder a ella desde el hogar o desde cualquier puesto de trabajo. Necesariamente se está ligado a una gestión empresarial sin papel (paperless). La pregunta que surge es cómo funciona este esquema en el ambiente latinoamericano.

Los formalismos, el apego al papel y el atraso en la legislación de la realidad digital hace que en los países de la región sea difícil este desapego al papel, la firma y el sello y, por lo tanto, difícil de implementar de forma eficiente los esquemas de espacios de trabajo compartido y trabajo indistintamente en casa o en la oficina. Hasta la fecha ha existido mucho entusiasmo con el trabajo en casa

y las grandes empresas de los países al sur del Río Bravo acogieron estos esquemas al igual que los países más avanzados, pero ante las limitaciones tecnológicas y legales se ha empezado a cuestionar la eficiencia de estos sistemas con algunas compañías exigiendo más presencia en la oficina, lo que es probable que en 2024 repercuta en una mayor demanda por oficinas.

Hay otros dos factores determinantes. Por un lado, el tamaño del estado en algunas de nuestras economías ha venido creciendo y en un sector donde el trabajo en casa es restringido, como el público, esto significa más demanda por espacios de trabajo, así que no sería extraño que el estado sea el gran jalonador en el mercado de las oficinas. De otro lado, la existencia creciente de Startups, emprendimientos y Pymes que, si bien requieren espacios limitados, son un número cada vez más significativo y por lo tanto puede impulsar igualmente el mercado inmobiliario de oficinas.

Todas estas son tendencias que veremos en 2024, un año de incertidumbre económica por el gran número de elecciones y nuevos gobiernos, y porque todo indica que la región está viviendo otra década perdida.



Carlos Ronderos

DIRECTOR REGIONAL AMÉRICA LATINA, WTCA



ESPECIAL INFLACIÓN Y DEVALUACIÓN

La pandemia del COVID-19 ha tenido dos impactos económicos duraderos en la inmensa mayoría de países en particular en las economías de la región latinoamericana. Por un lado, se ha desatado un proceso inflacionario que ha mostrado ser resiliente en muchos países de América Latina. De otro lado, las monedas de la región han perdido peso frente al dólar. En esta edición del WTCA Index, se incluye este módulo especial para ver qué tanto han afectado estas dinámicas los precios reales de las oficinas premium en América Latina. Para ello, se realizó una encuesta a 17 expertos de 11 países de América Latina, pertenecientes a la World Trade Centers Association (WTCA).

Inicialmente, se consultó a cada uno de los expertos si consideran que el proceso inflacionario ha restado valor a las oficinas Clase A de sus ciudades. Ante esto, 52,9% respondió que sí y 35,3% afirmó por el contrario que no fue así. Otro 11,8% aludió a diversas causas para la reducción de valor. Para quienes respondieron que sí ha disminuido valor, sobresale que en efecto el proceso inflacionario ha ido en detrimento del valor, pero además hay causas como el cambio de costumbres y el bajo crecimiento de ese segmento específico de la construcción que también han impactado en valor de las oficinas premium de la región.

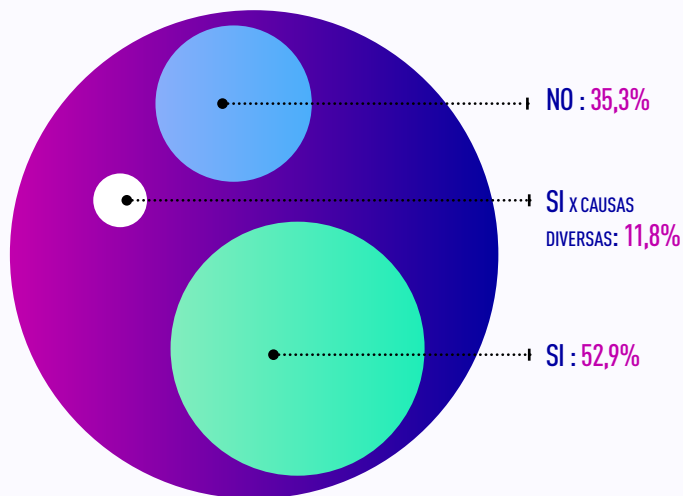


Foto WTC Ciudad de México

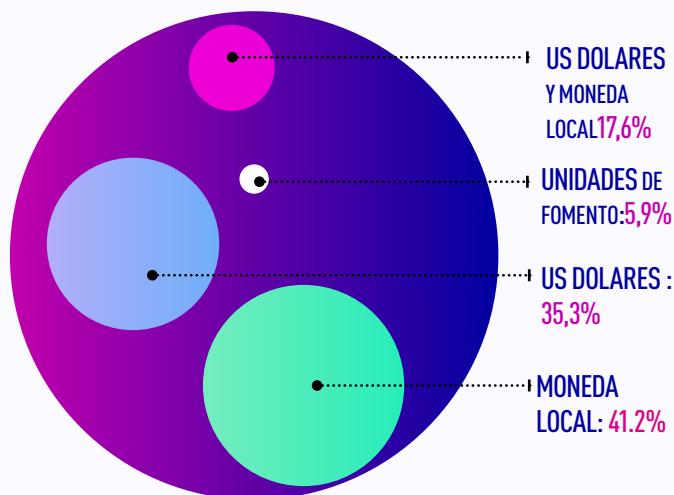
Con relación a si el mercado de oficinas prime en el país respectivo se valora en dólares americanos o en la moneda nacional, 41,2% sostiene que las transacciones son en la moneda local, mientras que 35,3% afirman que se presentan en dólares americanos. A su vez, 17,6% responden que se da indistintamente en moneda nacional o en dólares y 5,9% en unidades de fomento, una unidad de cuenta reajutable de acuerdo con la inflación que es utilizada en Chile

Para aquellos mercados en los que se maneja la moneda local para valorar las oficinas prime, 57,1% de los expertos sostiene que la devaluación de esta moneda no tiene incidencia en los precios de arriendo o venta de oficinas prime, mientras que 42,9% sostiene categóricamente que sí lo tiene tanto en arriendo como en ventas.

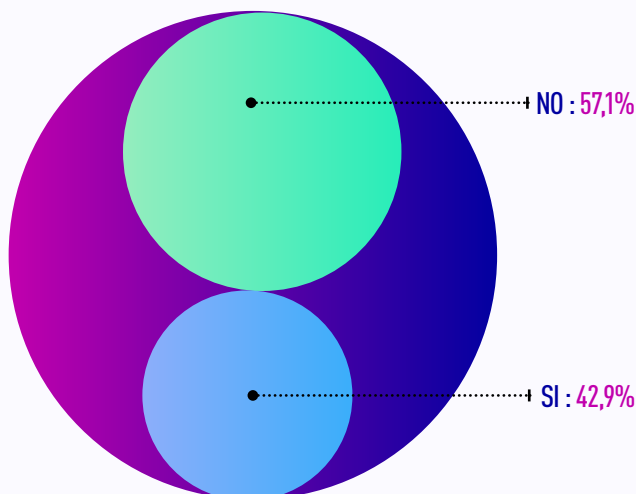
¿CREE QUE EL PROCESO INFLACIONARIO LE HA RESTADO VALOR DE LAS OFICINAS CLASE A EN SU CIUDAD?



¿EL MERCADO DE OFICINAS PRIME EN SU PAÍS SE VALORA EN DÓLARES AMERICANOS O EN LA MONEDA NACIONAL?



SI LAS TRANSACCIONES SE HACEN EN MONEDA LOCAL, ¿TIENE LA DEVALUACIÓN DE ESTA MONEDA INCIDENCIA EN LOS PRECIOS DE ARRIENDO O VENTA DE OFICINAS PRIME?



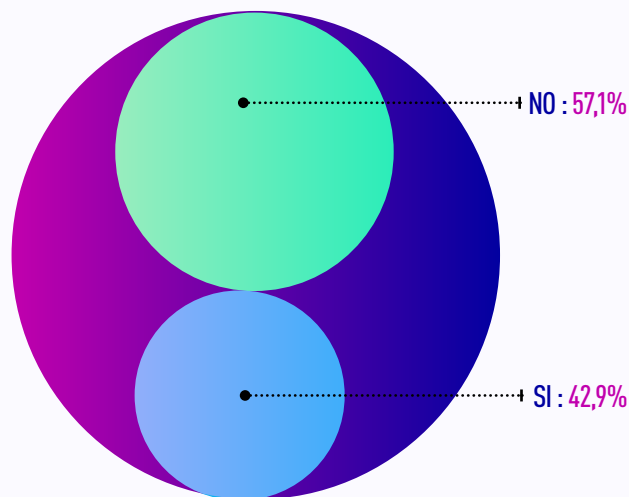
ESPECIAL INFLACIÓN Y DEVALUACIÓN

En cuanto a la inflación, 64,7% de quienes respondieron la encuesta consideran que los precios de los arrendamientos sí se reajustan con la inflación, frente a un 35,3% que no respondió a esta consulta. Para los casos en los que se reajusta, en general el porcentaje está atado a lo medido por el Índice de Precios al Consumidor de cada país, por lo que no suele ser superior a este.

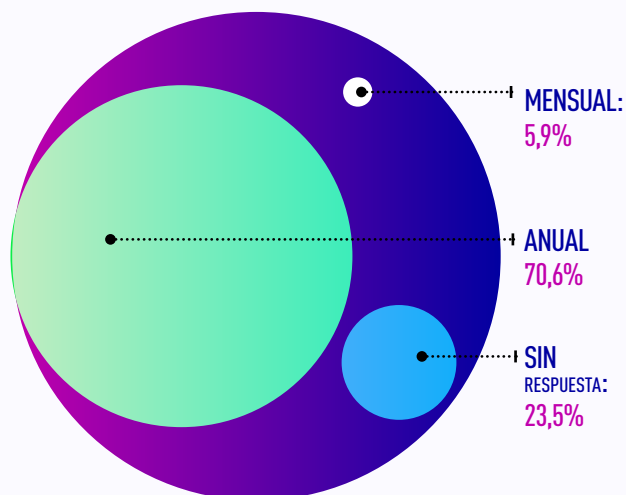
Por su parte, al ser consultados sobre la frecuencia con la cual se reajustan los precios, 70,6% afirma que son modificados de forma anual, 5,9% lo hace mensualmente y 23,5% no respondieron. Para el 5,9% que ajusta precios cada mes, la razón es que los precios están atados a las unidades de fomento y por lo tanto se reajusta constantemente de acuerdo con la inflación.

Al ser consultados por su percepción acerca de si las expectativas de inflación causan demora en la venta o arriendo de oficinas prime en la ciudad respectiva, 47,1% sostiene que no es así, comparado con 35,5% que afirma que sí lleva a demoras. 17,6% de los consultados señala que se da por otras razones.

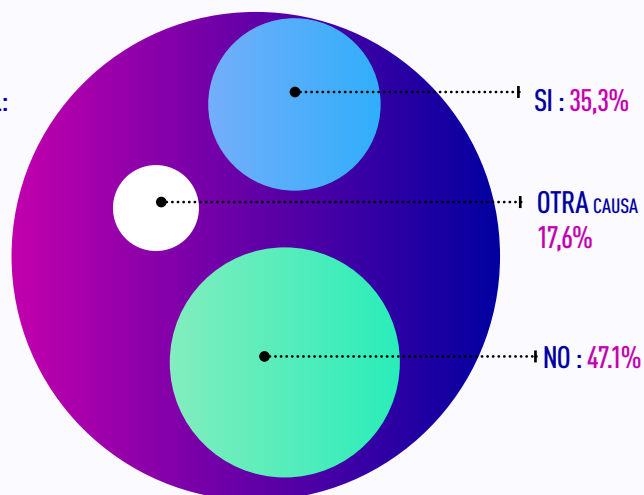
¿LOS PRECIOS DE LOS ARRENDAMIENTOS SE REAJUSTAN CON LA INFLACIÓN?



¿CADA CUANTO SE REAJUSTAN LOS PRECIOS?



¿SIENTE QUE LAS EXPECTATIVAS DE INFLACIÓN CAUSAN DEMORA EN LA VENTA O ARRIENDO DE OFICINAS PRIME EN SU CIUDAD?



WTC BRASILIA – EXCELENCIA EN INNOVACIÓN Y DISEÑO



Ubicado en el corazón del Parque Tecnológico de Brasília (Biotic), el último desarrollo inmobiliario de Brasil en la capital federal, se albergará uno de los pioneros World Trade Centers del país. Un fondo de inversión supervisa el desarrollo de edificios WTC en cinco ciudades brasileñas: Brasília, Curitiba, Joinville, Porto Alegre y Sinop. El WTC Brasília se destaca por su estructura innovadora, moderna e interactiva, que abarca unos impresionantes 130.000 metros cuadrados. Con un presupuesto previsto de 728 millones de reales (más de 100 millones de dólares), este complejo de inversión, que empezará a construirse en enero de 2024, incluirá zonas residenciales, hoteleras, un centro de convenciones y zonas corporativas. El compromiso del WTC Brasília es fomentar la renovación económica, generar oportunidades de empleo e integrar el Distrito Federal en la red empresarial mundial.

Situado en Biotic –un área que abarca 121.540,9 hectáreas entre DF-003, el Parque Nacional y la Granja do Torto– este proyecto se alinea con el Plan Maestro de Brasília, marcando el primer desarrollo inmobiliario en suelo público

de la capital. Funcionando como una asociación público-privada, pretende establecer un polo innovador, ofreciendo terrenos expansibles para acoger diversas empresas y centros de investigación. La Universidad del Distrito Federal (UnDF) también tendrá su sede en el parque tecnológico, que contará con laboratorios polivalentes para el desarrollo de investigación de alta tecnología, en colaboración con destacados centros de investigación nacionales y mundiales.

El complejo WTC Brasília constará de cinco edificios, cada uno de ellos con una finalidad distinta: oficinas, espacios residenciales, tiendas, un centro de convenciones y un hotel de 200 habitaciones, gestionado por una marca mundialmente reconocida. Todos los espacios del proyecto estarán disponibles para alquiler, y ya están llamando la atención de posibles inquilinos por su arquitectura innovadora y su atractivo único. Daniella Abreu, presidenta del WTC Brasília, tiene grandes expectativas puestas en el proyecto. “Brasília es uno de los mercados inmobiliarios más prometedores de Brasil, y prevemos un retorno significativo de nuestra inversión”, declaró a Latin Trade.

