

# 3Q17

INFORME DE MERCADO  
América Latina  
y Caribe

NAI Global



Torre Orquideas, San Isidro, Lima, Perú.

Cobertura Global

# América Latina y Caribe.



## Argentina

Buenos Aires City  
Buenos Aires North

## Bahamas

Nassau

## Chile

Santiago

## Colombia

Bogota

## Jamaica

Kingston

## Mexico

Ciudad Juarez  
Guadalajara  
Guanajuato  
Matamoros  
Mexicali  
Mexico City  
Monterrey  
Queretaro  
Reynosa  
San Luis Potosi  
Tijuana

## Panama

Panama City

## Peru

Lima  
Arequipa

## Puerto Rico

San Juan

## Mauro Keller Sarmiento, SIOR

Executive Managing Director,  
International Business

+54 11 4320 4320

[mkellersarmiento@naiglobal.com](mailto:mkellersarmiento@naiglobal.com)



## Informe de Mercado

3Q17

Buenos Aires



### Panorama económico

CRECIMIENTO DEL PBI	2.2%	▲
INDICE DE INFLACIÓN	22%	▼
TASA DE DESOCUPACIÓN	8.7%	▼
MONEDA	17.5	
TASA DE CAMBIO (VS USD)	Pesos Argentinos \$ARS	

### Oficinas Prime

El tercer trimestre de 2017 muestra una tendencia a la baja de la tasa de vacancia para edificios de clase AAA, con un valor del 6%, que la acerca al valor promedio histórico. Los valores de alquiler muestran un aumento con un promedio de USD 30/m<sup>2</sup>, con las zonas de Puerto Madero y Catalinas mostrando los valores más altos de la Ciudad de Buenos Aires.

### Industrias Prime

Los valores de renta para los depósitos logísticos de Clase A / A + promediaron US \$ 7 / m<sup>2</sup> / mes, siendo la zona norte de Buenos Aires la que muestra los valores más altos (US \$ 9 / m<sup>2</sup> / mes) debido a su ubicación estratégica.

### Locales comerciales Prime

Según las estadísticas oficiales, la tasa de vacancia de locales comerciales en la Ciudad está por debajo del 9%. La indumentaria y los accesorios, seguidos de la gastronomía, siguen siendo las actividades que mayoritariamente ocupan los espacios de retail (45,5% y 14,9%, respectivamente).

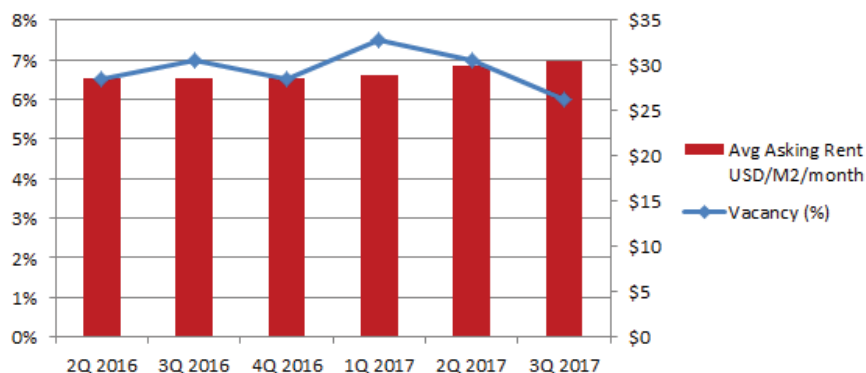
### Tendencias

JULIO - AGOSTO - SEPTIEMBRE 2017

Indice de Vacancia	Total de stock ocupado	Precio de venta pedido	Precio de renta pedido
▼	▼	▲	▲
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 4,000 to 4,500		USD 30	
=	=	=	=
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 600		USD 7	
▲	=	=	=
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 6.500		USD 35	

### Oficinas Prime

Valor prom. Alq. vs. Vacancia



# Informe de Mercado

3Q17

## Panorama económico

CRECIMIENTO DEL PBI	1.0%	▲
INDICE DE INFLACIÓN	2.7%	▬
TASA DE DESOCUPACIÓN	9.9%	▼
MONEDA	Bahamian Dollar B\$	
TASA DE CAMBIO (VS USD)	1.0	

## Oficinas Prime

Las tasas de vacancia han disminuido marginalmente en Q3 para espacios de oficina prime. Continúa la comercialización del primero de tres edificios 29,400 pies cuadrados, realizados build-to-suit, desarrollado en el distrito occidental de New Providence.

## Industrias Prime

El mercado se limita exclusivamente a desarrollos de depósitos.

## Locales comerciales Prime

Con la apertura gradual de Baha Mar, un mega resort de \$ 3.5 mil millones de dólares, y se prevee el crecimiento continuo en el distrito occidental de la isla y se anticipa que la demanda aumentará a medida que Baha Mar se establezca más.



Nassau

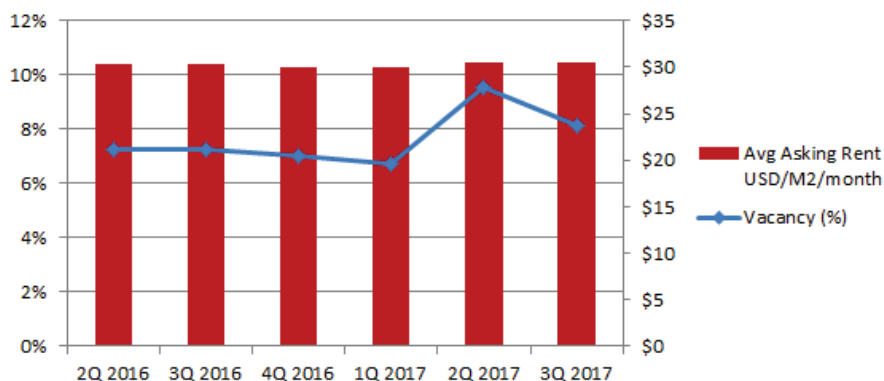
## Tendencias

JULIO - AGOSTO - SEPTIEMBRE 2017

Indice de Vacancia	Total de stock ocupado	Precio de venta pedido	Precio de renta pedido
▼	▬	▬	▬
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 2,900		USD 30.60	
▬	▬	▬	▬
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
-		USD 14	
▬	▬	▬	▬
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
-		USD 25.5	

## Oficinas Prime

Valor prom. Alq. vs. Vacancia





## Panorama económico

CRECIMIENTO DEL PBI	0.7%	▲
INDICE DE INFLACIÓN	0.2%	▲
TASA DE DESOCUPACIÓN	6.7%	▼
MONEDA	Chilean Peso CLP\$	
TASA DE CAMBIO (VS USD)	628.5	

## Oficinas Prime

No se registran proyectos de oficinas Clase A durante este trimestre. La tasa de vacancia disminuyó levemente y los precios de alquiler y venta aumentaron en el mercado chileno (la tasa de cambio y la inflación distorsionan la conversión monetaria alterando los resultados)

## Industrias Prime

Durante el tercer trimestre, la tasa de vacancia en el mercado industrial se mantuvo en 7,16%. Los valores de alquiler y venta se mantienen estables durante este período, pero la tasa de cambio y la inflación provocaron un aumento en la tasa de precios solicitados promedio.

## Locales comerciales Prime

En este trimestre, la tasa de vacancia se mantuvo en 6,46%, que fue la misma cifra registrada en el segundo trimestre. La tasa de arrendamiento se mantuvo estable, pero la tasa de cambio y la inflación provocaron un aumento en la tasa de precios solicitados promedio.

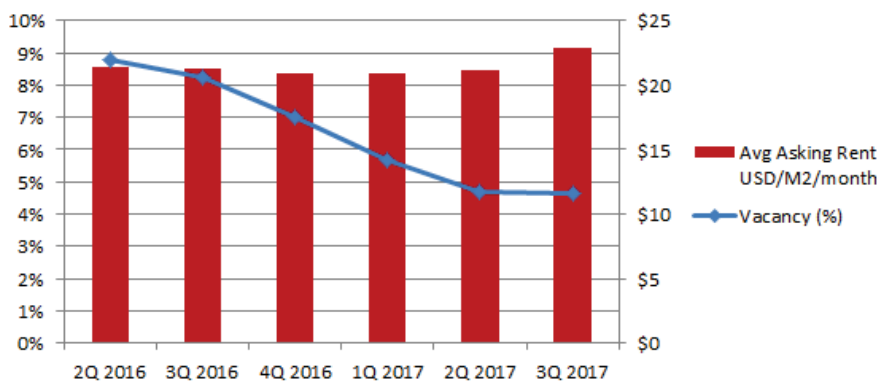
## Tendencias

JULIO - AGOSTO - SEPTIEMBRE 2017

Indice de Vacancia	Total de stock ocupado	Precio de venta pedido	Precio de renta pedido
▼	▼	▲	▲
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 4,000		USD 22,9	
=	=	▲	▲
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 1,086		USD 5	
=	=	=	▲
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
-		USD 25.5	

## Oficinas Prime

Valor prom. Alq. vs. Vacancia





### Panorama económico

CRECIMIENTO DEL PBI	0.7%	▲
INDICE DE INFLACIÓN	0.3%	▼
TASA DE DESOCUPACIÓN	9.1%	▼
MONEDA	COP - Colombian Peso	
TASA DE CAMBIO (VS USD)	2,936	

### Oficinas Prime

La tasa de vacancia muestra un leve descenso, y por primera vez se ubica por debajo del 9%. El valor por metro cuadrado muestra también un descenso, ligado de manera directa con una mayor oferta que genera mayores tasas de ocupación.

### Industrias Prime

El sector de industrias continúa con la tasa de vacancia más alta en el grupo de inmuebles comerciales, sin embargo registra un leve descenso respecto al trimestre anterior y se ubica en 14,89%. La ocupación se incrementa en sectores tradicionalmente industriales.

### Locales comerciales Prime

El sector de locales muestra una tasa de vacancia sostenida, principalmente en locales ubicados en sectores tradicionalmente comerciales. Los centros comerciales sin embargo aumentan su participación y concentran la mayor tasa de ocupación trimestral.

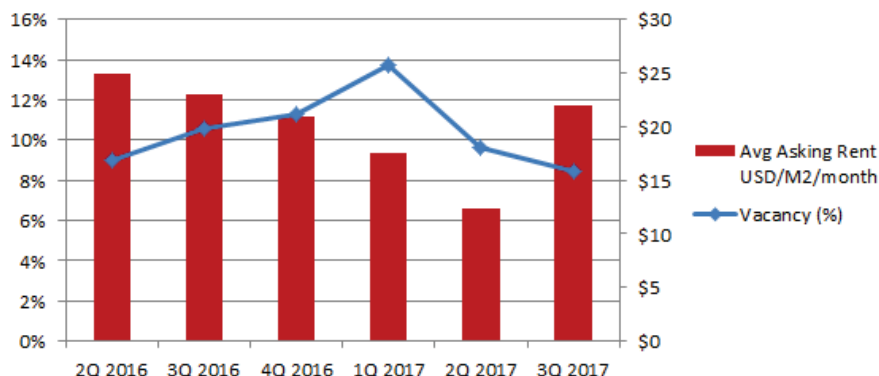
### Tendencias

JULIO - AGOSTO - SEPTIEMBRE 2017

Indice de Vacancia	Total de stock ocupado	Precio de venta pedido	Precio de renta pedido
▼	▼	▼	▼
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 1,600		USD 22	
▼	▼	=	▼
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 590		USD 3.9	
=	▲	▲	▼
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 2,835		USD 23.5	

### Oficinas Prime

Valor prom. Alq. vs. Vacancia



Carrera 9 No. 76 - 49 Piso 2  
Bogotá, Cundinamarca,  
Colombia

+57 1 3265200

[www.juangaviria.com](http://www.juangaviria.com)

## Informe de Mercado

3Q17

### Panorama económico

CRECIMIENTO DEL PBI	0.9%	▬
INDICE DE INFLACIÓN	4.6%	▬
TASA DE DESOCUPACIÓN	11%	▼
MONEDA	Jamaican Dollars J\$	
TASA DE CAMBIO (VS USD)	127.6	

### Oficinas Prime

Se planifican nuevos proyectos de oficinas a medida que los inversores encuentran que los alquileres potenciales ahora justifican una nuevos desarrollos.

### Industrias Prime

Se confirma la nueva construcción de la carretera desde Kingston a Port Antonio a través de la costa sur. Esto abrirá este extremo de la isla para el desarrollo industrial residencial y turístico.

### Sector Hotelero Prime

Las autoridades de planificación expanden la densidad para desarrollos de complejos. La norma era de 30 habitaciones habitables por acre, y la misma se ha incrementado a 50 habitaciones habitables por acre.



Kingston & Montego Bay

### Tendencias

JULIO - AGOSTO - SEPTIEMBRE 2017

Indice de Vacancia	Total de stock ocupado	Precio de venta pedido	Precio de renta pedido
▬	▬	▲	▲
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 1680		USD 14	
▬	▬	▬	▬
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 850		USD 6.3	
▼	▲	▲	▲
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
-		-	

## Informe de Mercado

3Q17



### Panorama económico

CRECIMIENTO DEL PBI	2.4%	▼
INDICE DE INFLACIÓN	6.3%	▼
TASA DE DESOCUPACIÓN	3.5%	▼
MONEDA	Mexican Peso \$MXN	
TASA DE CAMBIO (VS USD)	19.5	

### Oficinas Prime

El mercado de oficinas se ha mantenido mayormente estable, a pesar de los efectos del terremoto del 19 de septiembre; 14.9 millones de pies cuadrados están en construcción. Durante el 3er trimestre, la absorción ascendió a 2.9 millones de pies cuadrados. Las rentas se mantuvieron estables y la vacancia general disminuyó ligeramente.

### Industrias Prime

El inventario de las propiedades industriales es de aproximadamente 16 millones de metros cuadrados. Por otro lado, se estima alrededor de 4.25 millones de metros cuadrados en construcción. La demanda sigue siendo alta, y el sector logístico lidera la demanda. Las tasas de venta han cambiado debido a las fluctuaciones de la paridad dólar / peso.

### Locales comerciales Prime

El espacio comercial (centros comerciales) sigue siendo fuerte en las áreas de ingresos de nivel medio a superior. Algunas tiendas indican menos tráfico debido a que los clientes se familiarizan cada vez más con las compras en línea. La tasa de cambio ha afectado algunas tiendas.

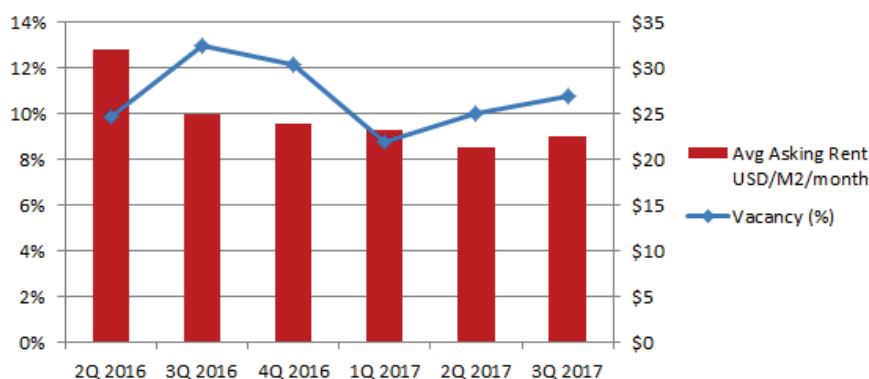
### Tendencias

JULIO - AGOSTO - SEPTIEMBRE 2017

Indice de Vacancia	Total de stock ocupado	Precio de venta pedido	Precio de renta pedido
▲	▲	▲	▲
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 1,800		USD 22.5	
▼	=	=	=
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 825		USD 5	
▲	=	=	=
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 1,700		USD 80	

### Oficinas Prime

Valor prom. Alq. vs. Vacancia



Bldv. Agua Caliente  
#10611- PB,  
Edificio Centura Col. Aviación,  
Tijuana B.C. Méx. 22410  
MX +52 (664) 971 0333  
US (619) 690 3029



## Informe de Mercado

3Q17

Panama City



### Panorama económico

CRECIMIENTO DEL PBI	5.8%	≡
INDICE DE INFLACIÓN	0.2%	≡
TASA DE DESOCUPACIÓN	5.4%	▼
MONEDA	Balboa B/.	
TASA DE CAMBIO (VS USD)	1.0	

### Oficinas Prime

Las tasas de vacancia desde el último trimestre continúan estables, a medida que se entregan nuevas oficinas. Los valores de ventas y arrendamiento en Oficinas Prime disminuyeron ligeramente, pero se mantienen estables por el momento.

### Industrias Prime

Las tasas de vacancia suben lentamente a medida que el espacio existente se mantiene ocupado y se construyen nuevos almacenes dentro de los Parques Industriales. Los precios de venta y arrendamiento se han movido levemente durante este trimestre.

### Locales comerciales Prime

El inventario es alto y las tasas de vacancia aumentan ligeramente mientras que los valores de alquiler están disminuyendo debido a la saturación del mercado.

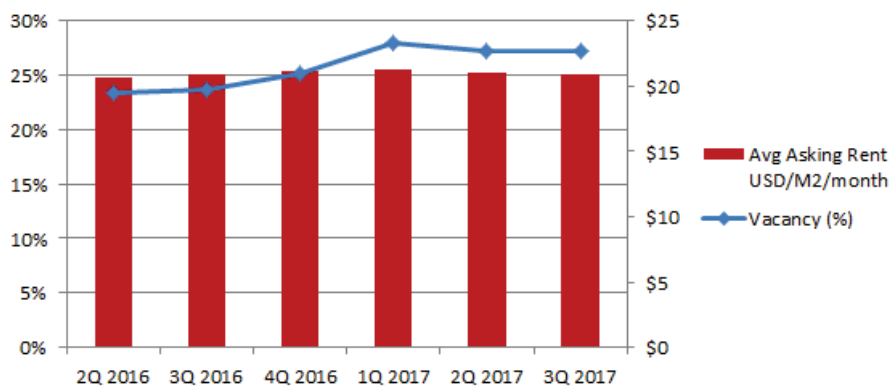
### Tendencias

JULIO - AGOSTO - SEPTIEMBRE 2017

Indice de Vacancia	Total de stock ocupado	Precio de venta pedido	Precio de renta pedido
▲	▼	▼	▼
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 2,700		USD 21	
▲	≡	▲	▼
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 1,355		USD 9	
▲	▲	▼	▼
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 3,155		USD 28	

### Oficinas Prime

Valor prom. Alq. vs. Vacancia



Green Plaza, 1st Floor Suite 201  
Costa del Este - Panamá  
+507-300-5300

[www.NAIPanama.com](http://www.NAIPanama.com)



### Panorama económico

CRECIMIENTO DEL PBI	3.1%	▼
INDICE DE INFLACIÓN	2.8%	▲
TASA DE DESOCUPACIÓN	6.4%	▼
MONEDA	Nuevo Sol S/.	
TASA DE CAMBIO (VS USD)	3.30	

### Oficinas Prime

El ciclo del mercado de oficinas Prime está llegando a su punto más bajo, estimándose una recuperación en los precios para el último trimestre del 2018, debido a que ya no se presentan muchos proyectos en construcción de este tipo.

### Industrias Prime

En el sector bodegas zona sur se está tomando tendencia a realizar construcciones llave en mano y Built to Suit, donde los inversionistas y desarrolladores bodegueros corren menos riesgos y es un negocio mucho más rentable.

### Terrenos Prime

En tierras con zonificación industrial no se ha notado un cambio significativo de ocupación. Empresas logísticas han tomado en arrendamiento tierras con contratos previos para asegurar la rentabilidad. Los precios de alquiler siguen decreciendo.

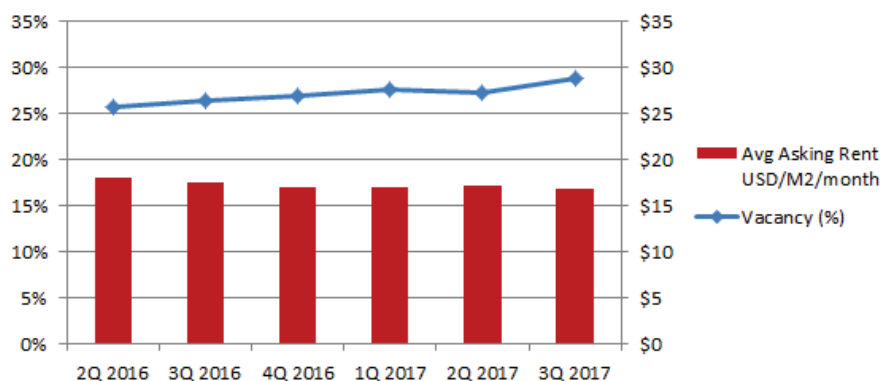
### Tendencias

JULIO - AGOSTO - SEPTIEMBRE 2017

Indice de Vacancia	Total de stock ocupado	Precio de venta pedido	Precio de renta pedido
▲	▲	=	▼
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 2,130		USD 17	
▼	▲	=	▲
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
-		USD 4.8	
=	▲	=	▼
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 265		USD 3.2	

### Oficinas Prime

Valor prom. Alq. vs. Vacancia



## Informe de Mercado

3Q17



San Juan

### Panorama económico

CRECIMIENTO DEL PBI	-0.6%	≡
INDICE DE INFLACIÓN	-0.2%	≡
TASA DE DESOCUPACIÓN	10%	▼
MONEDA	US Dollar USD	
TASA DE CAMBIO (VS USD)	1.0	

### Oficinas Prime

Los beneficios de la Ley 20/22 continúan impulsando negocios offshore para trasladarse a Puerto Rico. Se esperan resultados positivos para el próximo trimestre ya que se ha notado un leve impulso en la actividad.

### Industrias Prime

El mercado de la industria ha mostrado signos de disminución, ya que los fabricantes subcontratan mano de obra de las islas vecinas y dentro de los mercados internacionales.

### Locales comerciales Prime

Los minoristas nacionales han disminuido su presencia en el mercado local, haciendo que los propietarios incurran en prácticas de arrendamiento. Estas nuevas tendencias de arrendamiento, así como la disminución de los valores de alquiler, permiten a los inquilinos locales ampliar sus negocios.

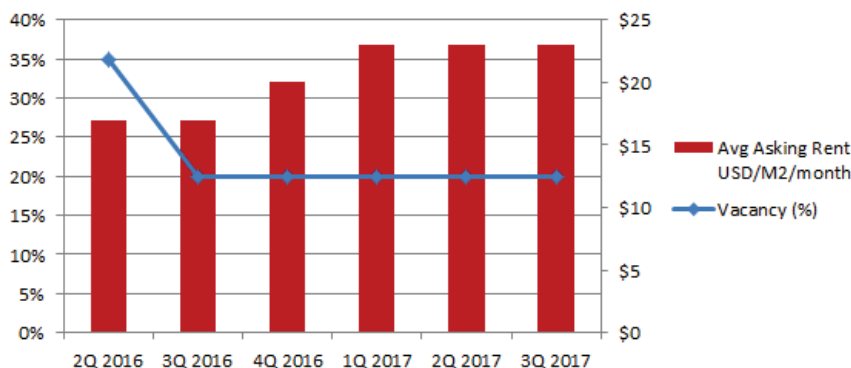
### Tendencias

JULIO - AGOSTO - SEPTIEMBRE 2017

Indice de Vacancia	Total de stock ocupado	Precio de venta pedido	Precio de renta pedido
▼	▲	▼	▲
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 2,045		USD 23	
▲	▲	▼	▼
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
USD 215		USD 6	
▲	▼	≡	▼
Valor Prom. Venta (USD/m <sup>2</sup> )		Valor Prom. Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
-		USD 20	

### Oficinas Prime

Valor prom. Alq. vs. Vacancia



1509 F. D. Roosevelt Avenue  
Suite 310  
Guaynabo, Puerto Rico  
00968  
+1 787-428-7723

## NAI Global América Latina y Caribe Directores



### Bahamas

**Larry Roberts**

+1 242 396 0026

[Lroberts@naibahamas.com](mailto:Lroberts@naibahamas.com)

[www.naibahamas.com](http://www.naibahamas.com)



### Jamaica

**Gordon Langford**

+876 925 7861

[gordon@naijamaica.com](mailto:gordon@naijamaica.com)

[www.naijamaica.com](http://www.naijamaica.com)



### Puerto Rico

**Arnaldo Oliveras Fernandez**

+1 787 428 7723

[aoliverasfernandez@naimiami.com](mailto:aoliverasfernandez@naimiami.com)

[www.naipuertorico.com](http://www.naipuertorico.com)



### Mexico

**Gary Swedback**

+619 690 3029

[swedback@naimexico.com](mailto:swedback@naimexico.com)

[www.naimexico.com](http://www.naimexico.com)



### Panama

**Denise Kardonski**

+507 300 5300

[dkardonski@naipanama.com](mailto:dkardonski@naipanama.com)

[www.naipanama.com](http://www.naipanama.com)



### Colombia

**Alejandro Gaviria**

+ 57 1 326 5222

[agaviria@juangaviria.com](mailto:agaviria@juangaviria.com)

[www.juangaviria.com](http://www.juangaviria.com)



### Peru

**Víctor Lopez**

+51 1 271 9966

[v.lopez@naiperu.com](mailto:v.lopez@naiperu.com)

[www.naiperu.com](http://www.naiperu.com)



### Chile

**Jaime Sarrà**

+562 22347 7000

[contacto@sarrapropiedades.cl](mailto:contacto@sarrapropiedades.cl)

[www.naisarra.cl](http://www.naisarra.cl)



### Argentina

**Patricio Weiss**

+54 11 4320 4320

[pew@cyw.com.ar](mailto:pew@cyw.com.ar)

[www.naiargentina.com](http://www.naiargentina.com)

Mejor cobertura en LAC con  
19 oficinas en 9 países  
y más de 200 profesionales

# INFORME DE MERCADO INMOBILIARIO

## 3Q 2017

### América Latina y Caribe

**NAI Global**

La red internacional más grande de compañías de Real Estate independientes, en donde cada firma es líder en su mercado local.

NAI Global cuenta con cerca de 7.000 profesionales y más de 400 oficinas distribuidas estratégicamente en los cinco continentes para atender sus requerimientos de brokerage a lo largo y ancho del mundo.

717 Fifth Avenue, 12th Floor  
New York, New York 10022  
tel +1 212 405 2500  
[www.naiglobal.com](http://www.naiglobal.com)