



Informe del Sector Inmobiliario en Latinoamérica 2006 (I)
Argentina, Brasil y Chile

El mercado inmobiliario de la zona A-B-C sudamericana

- ▶ **Los precios en el sector de oficinas argentino aumentaron en relación a 2005, llegándose a incrementar en torno al 60%, cifras semejantes a los registros de 2001.**
- ▶ **El año pasado, se incrementó en 86.000 m² la superficie de oficinas y en 2007 se prevé la incorporación de 190.000 m² más.**
- ▶ **Chile está experimentando desde 2003 una tendencia a la baja en la vacancia de las oficinas en la capital y, a mediados de 2006, se sumaron cerca de 50.000 m² a la oferta de inmuebles, cantidad que fue rápidamente absorbida.**

Madrid, 26 de junio de 2007.- Colliers, la segunda firma de servicios inmobiliarios del mundo por facturación, analiza el sector inmobiliario en Argentina, Brasil y Chile. Este análisis constituye la primera parte del Informe del Sector Inmobiliario en Latinoamérica 2006.

La denominada zona A-B-C, que aúna a las economías de Argentina, Brasil y Chile, es un barómetro esencial dentro de la economía sudamericana pues, junto a México, son los países con mayor potencial dentro de la región.

Argentina

Oficinas

El mercado de oficinas de Argentina estuvo marcado en 2006 por el bajo nivel de inversión destinado a la construcción de edificios y una demanda constante, lo que provocó que la tasa de vacancia se situase en un 2%, la más baja en los últimos 10 años. El inventario de oficinas de Clase A creció un 2% en 2006.

La absorción neta fue de 41.000 m², que supone el 40% más de la cantidad alcanzada en 2005. La demanda se mantiene estable, pero no encuentra espacios disponibles donde ubicarse.

Los precios aumentaron de forma considerable en relación a 2005, llegándose a incrementar en torno al 60%, y fueron semejantes a los de 2001 y un 30% menor de los máximos históricos de 1999. Los valores de venta se incrementaron en menor medida que los de alquiler y la previsión para el total de 2007 es la de que los precios seguirán aumentando.

Industrial

La oferta en este segmento sigue siendo escasa en gran parte por la falta de inversión. Aun así, existen numerosas propiedades disponibles; esta disponibilidad está motivada por el aumento de precios a principio de 2006.

La demanda se mantiene estable, pero muchas empresas multinacionales no logran encontrar inmuebles adaptados a sus necesidades. Los precios en las naves Clase A se incrementaron un 12%, mientras que los inmuebles más viejos se devaluaron.

En 2007 se espera una tendencia alcista en el mercado industrial. Los precios de alquiler se encuentran en la actualidad entre los US\$2,30 y los US\$4,50 m²/mes. En concreto, las zonas bonaerenses de Ruta Panamericana/Zona Norte y Acceso Oeste son las que más han aumentado, con cerca de un 15% de incremento.

Comercial/Retail

Durante el segundo semestre de 2006, la ocupación comercial de la capital argentina es del 94,2%, alcanzando en las principales calles de Buenos Aires el 97%, cifras invariables desde 2004. Otras zonas de la ciudad, como Puerto Madero y Zona Norte, están incrementando su ocupación casi al mismo ritmo que la construcción.

Los precios en Buenos Aires registraron incrementos de entre el 10% y el 15% respecto al año pasado, alcanzando un promedio de US\$85/m². La subida de valores se extendió hacia Gran Buenos Aires y hacia el resto de Argentina, con precios de entre US\$25 y los US\$36/m².

Brasil

Oficinas

El mercado de oficinas brasileño centró en São Paulo casi toda su actividad en 2006. La ciudad repitió como la que cuenta con más oficinas, con cerca de 2 millones de metros cuadrados. El año pasado, se incrementó en 86.000 m² la superficie de oficinas y en 2007 se prevé 190.000 m² más, de los que 125.000 m² corresponden a los desarrollos en la región de Marginal. Las previsiones, hasta 2009, se estima que crezcan en un 27%.

En cuanto a la demanda, la región que más destacó fue la de Fairs Lima, que redujo hasta casi el 50% su tasa de vacancia en comparación con 2005. Esta variable para los edificios de Categoría A sigue decreciendo año tras año, y en 2006 se encontraba en un 9,5%.

Los precios de los inmuebles mantuvieron algunas variaciones, la mayoría al alza, excepto en las zonas de Chácara Santo Antonio y Jardins donde este incremento fue mucho menor debido a la falta de nuevas instalaciones.

Industrial

El sector industrial sigue manteniendo su ritmo desde mediados de 2005 y la demanda de las ubicaciones denominadas "high-tech" ha crecido notablemente. Un radio de 100 kilómetros con epicentro en São Paulo es la zona que dispone de más equipamientos de este tipo: Castelo Branco, Anhanguera, Bandeirantes, Presidente Dutra y Raposo Tavares.

Los inversores apuestan cada vez más por la construcción de inmuebles "high-tech" y la mayoría bajo demanda. Los precios de estos emplazamientos se mantienen en ascenso desde el primer semestre de 2006 y sobrepasan en muchos casos los US\$8/m².

Los precios de venta de los terrenos industriales con más de 10.000 m² varían entre los US\$23/m² y los US\$67/m², aunque en plazas como Barueri pueden alcanzar los US\$450/m².

Comercial/Retail

De nuevo, es São Paulo la ciudad de Brasil donde se observó un mayor aumento en el volumen de ventas en 2006. Parte de este incremento proviene de la expansión de las multinacionales de comida rápida, laboratorios y supermercados.

En el caso de los centros comerciales, la demanda fue favorable en 2006, donde se llegó a niveles del 80% de superficie alquilada antes de la finalización de las obras. Junto con una creciente demanda y una reducción en la oferta, las expectativas para el fin del presente año prevén una elevación de los precios y una mayor inversión en el sector.

Los precios de los comercios minoristas oscilan entre los US\$17,59/m² de Faria Lima y los US\$37,03/m², mientras que en los centros comerciales los valores medios son de US\$52,68/m² en los alquileres y los US\$1.256,70/m² para la venta.

Chile

Oficinas

En 2006, se incorporaron un total de 96.395 m² al inventario de oficinas de Clase A en Santiago de Chile, debido en parte a los nuevos proyectos que se están desarrollando en Los Condes (Edificio BCI y Edificio Corp Group). Esta zona aporta el 95% del nuevo espacio de oficinas que se incorporó en 2006 y se consolida como la primera de oficinas en detrimento de Santiago Centro.

Desde 2003 se está experimentando una tendencia a la baja en la vacancia de las oficinas en la capital chilena, y a finales de 2006 ésta era del 1,7%. A mediados de 2006, se sumaron cerca de 50.000 m² a la oferta de inmuebles, pero esta cantidad fue rápidamente absorbida. La absorción total en 2006 fue de 104.881 m², algo inferior a la del año precedente.

Los precios de Oficinas Clase A más altos se encuentran también en Los Condes, donde se alcanzaron promedios de alquiler de US\$19,05/m² y de venta de US\$1.905/m². En 2007, se espera un incremento de 142.306 m² de espacios nuevos en el mercado de oficinas de Santiago.

Industrial

Se ha incrementado la demanda de almacenes y centros de logística, así como de terrenos para la construcción de dotaciones industriales. Esta demanda viene motivada por el aumento del consumo y la actividad exportadores tras los últimos acuerdos comerciales suscritos.

Los precios de los almacenes en 2006 oscilaron entre los US\$2,80/m² y los US\$7,5/m² para alquiler, sólo para espacios de almacenaje, ya que es habitual el alquiler independiente de los espacios de oficina. Los terrenos ubicados en parques industriales tuvieron una media de alquiler de US\$52,30/m², cifras que se estiman se mantengan a lo largo de 2007.

Comercial

Los precios de venta y alquiler de espacios comerciales en el país estuvieron relacionados con las ventas y rentabilidades de cada uno de los sectores. Así, para el subsector de restauración, el precio de alquiler varía entre el 7% y el 8% de las ventas netas, mientras que en supermercados lo hacen entre el 1,8% y el 2% de las ventas.

A finales de 2006, los precios de alquiler eran de entre US\$20,5/m² y US\$69/m² en distintos puntos de Santiago de Chile. Para ubicaciones en centros comerciales, el alquiler oscilaba

entre US\$27,3/m² y US\$34,6/m², mientras que para la venta se barajaban precios de entre US\$3.453/m² y US\$6.906/m². Estos valores no presentan variaciones sustanciales respecto de los mostrados en 2005.

Colliers International en cifras

Colliers International facturó en 2006 1.192 millones de euros, un 11% más que en 2005, que le afianza como la segunda firma de servicios inmobiliarios por facturación del mundo.

Colliers International está presente en cinco continentes con más de 267 oficinas repartidas en 57 países. La compañía cuenta con una plantilla formada por más de 10.000 empleados y con una cartera de más de 62 millones de metros cuadrados en gestión.

Colliers International está presente en el mercado europeo con oficinas en 29 países y áreas: desde los mercados consolidados como el Reino Unido, Francia, Alemania o España, a los emergentes como Bulgaria, Rusia, Rumanía y otros países del centro y este de Europa.

Para más información

ACH & Asociados
Álvaro de Benito
abenito@ach.es
Teléfono: 917 454 800
www.colliers.es