

WTCA

PRIME OFFICE INDEX

LATAM JUNIO 2024



LA IMPORTANCIA DE LA MARCA EN EL SECTOR INMOBILIARIO:

LA FUERZA DE LA MARCA WORLD TRADE CENTER

En el competitivo panorama inmobiliario, la marca desempeña un papel fundamental a la hora de configurar la percepción, crear diferenciación y, en última instancia, generar valor. La marca del **World Trade Center (WTC)** es un excelente ejemplo de cómo un branding eficaz puede convertir los inmuebles en símbolos icónicos de prestigio y resistencia.

La marca en el sector inmobiliario va más allá de logotipos y eslóganes, encarna la promesa de calidad, fiabilidad y atractivo. La marca **World Trade Center**, basada en una larga historia y asociaciones, es un ejemplo de resistencia y conectividad global. Nuestra narrativa de fortaleza y renovación resuena profundamente entre inquilinos e inversores por igual, fomentando la confianza y los compromisos a largo plazo.

La fuerza de la marca **World Trade Center** reside en su capacidad para establecer precios elevados y atraer a inquilinos de alto nivel. Los inmuebles bajo el paraguas de la marca **WTC** se benefician de la asociación con un símbolo de comercio y prestigio mundialmente reconocido. Esta asociación de marca se traduce en un valor añadido a través de un aumento de las tasas de arrendamiento, una mayor comerciabilidad y una ventaja competitiva para atraer a empresas que buscan una dirección prestigiosa.

La diferenciación es importante en un mercado inmobiliario saturado, y la marca ayuda a las propiedades a destacarse entre la competencia. La identidad distintiva y el significado histórico de la marca **WTC** caracterizan a sus propiedades, atrayendo a empresas e inquilinos que buscan algo más que un simple espacio de oficinas. El legado de resistencia y conectividad global de la marca atrae a organizaciones

que buscan una dirección simbólica que se ajuste a los valores de su propia marca.

Desde la perspectiva de un licenciatario de **WTC**, invertir en una propiedad de marca como las que se encuentran bajo el paraguas de **WTC** ofrece sostenibilidad y revalorización a largo plazo. La fuerte presencia de la marca en el mercado proporciona una base sólida para la estabilidad y el crecimiento, especialmente en medio de fluctuaciones económicas y tiempos de turbulencias geopolíticas. Los inversores reconocen el atractivo y el valor duraderos de los inmuebles asociados a marcas mundialmente reconocidas como el **World Trade Center**.

En conclusión, el *branding* inmobiliario, ejemplificado por la marca **World Trade Center**, subraya la importancia de la percepción, la confianza y la diferenciación para generar valor añadido. Más allá de las estructuras físicas, la marca encierra la historia, los valores y la promesa de un inmueble, influyendo en las decisiones y percepciones en un mercado competitivo. La fuerza de la marca **World Trade Center** demuestra cómo una narrativa convincente de resistencia y conectividad global puede transformar los bienes inmuebles en símbolos duraderos de prestigio y valor. A medida que el mercado siga evolucionando, el papel de la marca en el sector inmobiliario seguirá siendo esencial para configurar las percepciones e impulsar el éxito.



Robin van Puyenbroeck

DIRECTOR EJECUTIVO Y DESARROLLO DE NEGOCIOS, WTC



LATIN TRADE

Director Ejecutivo: SANTIAGO GUTIÉRREZ Asistente Editorial: ANGÉLICA MAHECHA
Investigación y edición: ALVARO MORENO Diseño: CAMILO JARAMILLO STUDIOVISUAL.CO Fotos WTC / CANVA
www.latintrade.com

WTCA PRIME OFFICE INDEX-LATAM JUNIO 2024



Por cuarto año consecutivo, **LATIN TRADE Y LA WORLD TRADE CENTERS ASSOCIATION** presentan el informe semestral que da cuenta de la situación tanto de los arrendamientos como de las ventas de oficinas Premium de América Latina. En esta ocasión se realiza el análisis de lo sucedido en el primer semestre del año 2024, así como las expectativas para el segundo semestre del año. Esta es la octava medición que se realiza, la cual incluye la participación de 19 expertos de los WTC y de Colliers, de igual número de ciudades de la región.

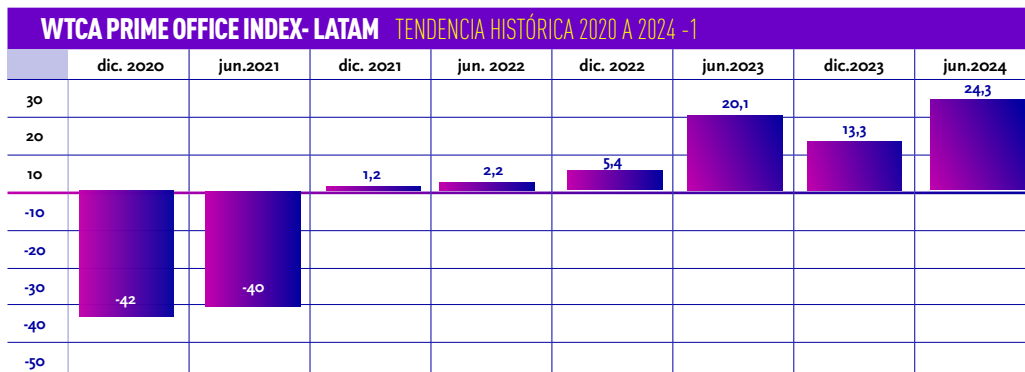
La encuesta se compone de cuatro partes: la situación de los arrendamientos, por una parte, así como la de las ventas, por otra parte, para el semestre que acaba de terminar. Los otros dos módulos son las perspectivas para el segundo semestre del año 2024, tanto para los arrendamientos como para las ventas.

El resultado general de esta medición es el **WTCA PRIME OFFICE INDEX**, el cual se obtiene con base en las respuestas de los expertos consultados. El gráfico presenta los resultados del indicador para los ocho semestres realizados de la encuesta, desde diciembre de 2020 hasta la actualidad. La pandemia afectó enormemente los resultados en los primeros dos semestres. Posteriormente, tanto para diciembre de 2021 como para junio de 2022, se empezó a presentar un resultado positivo, aunque incipiente. Desde diciembre de 2022 se presentan valores marcadamente positivos, para junio de 2023 se llega a 20,1, en diciembre de 2023 cae por primera frente a su periodo antecesor, bajando hasta 13,3. Para la presente medición, se observa un incremento muy importante, ubicando el índice en su máximo histórico de 24,3.



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 JUNIO 2024

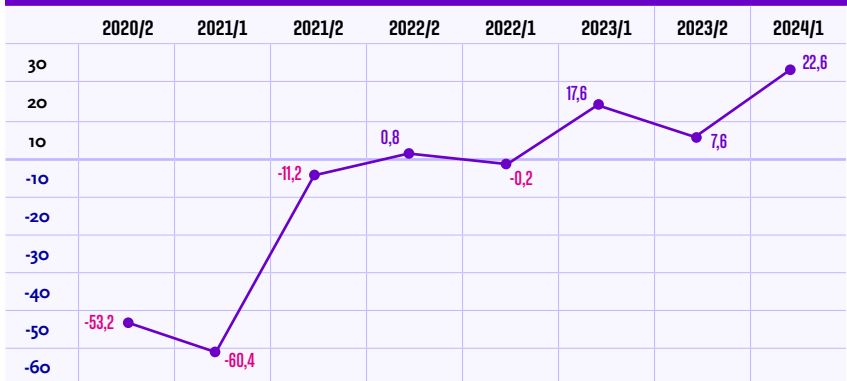


EL WTCA PRIME OFFICE INDEX se compone de dos importantes subíndices: el del comportamiento del semestre que recién finaliza y otro para el semestre que empieza. El subíndice del comportamiento del semestre 2024-1 se presenta a continuación y muestra un sorprendente resultado, no solo con relación al segundo semestre de 2023, sino en general frente a todos los periodos. Es así como en la primera mitad de 2024, el comportamiento de arrendamientos y ventas de oficinas aumenta en 15 puntos al compararlo con el periodo 2023-2.

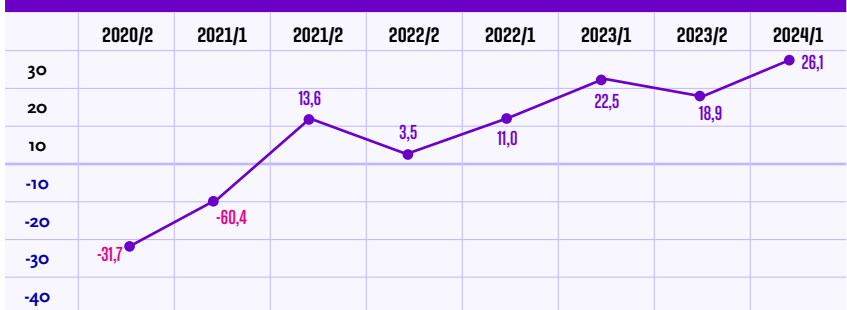
El segundo subíndice del **WTCA PRIME OFFICE INDEX** es el de expectativas, el cual, como su nombre lo indica, tiene en cuenta los resultados esperados para el siguiente semestre en arriendo y en ventas de oficinas. En el segundo semestre de 2024, los expertos esperan un 26,1 que, si bien no es tan alto frente a su medición predecesora, como sí es el caso del subíndice de comportamiento, muestra una dinámica importante al subir en 7,2 puntos. Este es un indicador contrario al descenso en el optimismo encontrado en la encuesta presentada hace un semestre, en la actual se regresa a unas expectativas alentadoras en términos generales. Sin embargo, como se verá más adelante, al analizar las variables que componen estos subíndices, hay diferencias entre las mismas, en las cuales se observa que en algunos temas hay mayor o menor optimismo frente al futuro cercano.

A continuación, se presenta la tabla con la información de los indicadores de comportamiento y de expectativas, desde la primera encuesta de diciembre de 2020 hasta la actual de junio de 2024:

SUBÍNDICE COMPORTAMIENTO SEMESTRES ANTERIOR 2020 A 2024 -1



ÍNDICE EXPECTATIVAS SEMESTRES 2020 A 2024-1



WTCA PRIME OFFICE INDEX- LATAM 2020 A 2024-1	DIC.20	JUN.21	DIC.21	JUN.22	DIC.22	JUN.23	DIC.23	JUN.24
Indicador de desempeño semestre anterior	-53	-60	-11	0,8	0,2	17,8	7,6	22,6
Indicador de expectativas próximo semestre	-32	-19	14	3,5	11	22,5	18,9	26,1
WTCA PRIME OFFICE INDEX - LATAM	-42	-40	1,2	2,2	5,4	20,1	11,3	24,3

A partir del subíndice de comportamiento en el primer semestre de 2024, se encuentra que los resultados son bastante positivos. Como se pudo observar, este se ubica en 22,6. Al revisar las expectativas que en la medición anterior se tenían sobre este semestre que acaba de terminar, se encuentra un subíndice de 18,9. Es decir que lo realmente sucedido en el primer semestre de 2024 es superior en 3,7 puntos porcentuales a lo que se esperaba. Este resultado es importante ya que se presenta en el subíndice de comportamiento un mejor resultado frente al mismo índice del semestre anterior, y además fue mejor que lo esperado por los expertos.

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS PARA 2024-1S

El subíndice de comportamiento de arriendos se realiza con base en las respuestas de los 19 expertos a preguntas relacionadas con el precio promedio de los alquileres, porcentaje de vacancia, tiempo promedio para arrendar inmuebles y la situación económica. El subíndice de comportamiento para el primer semestre del año es de 38,2. Este resultado no solamente representa más del doble del obtenido en el semestre anterior, sino que además es el más alto desde que se hace la encuesta. En general las respuestas y los comentarios indican que un dinamismo que impactó positivamente el mercado.

Al analizar de manera aislada las preguntas de este subíndice, se evidencia una recuperación después de dos semestres seguidos de caídas en los precios de los alquileres. 26% de los encuestados considera que los precios de alquiler estuvieron mejor este semestre que el anterior, lo cual supera ampliamente al 11% de la medición anterior. En cuanto al nivel promedio del precio de los alquileres por metro cuadrado, para el 42% de las ciudades es mayor a 18 dólares, mientras que para el 47% está en el rango entre 12 y 18 dólares, mientras que precios menores a los 18 dólares son reportados solo en el 11% de las ciudades contempladas.

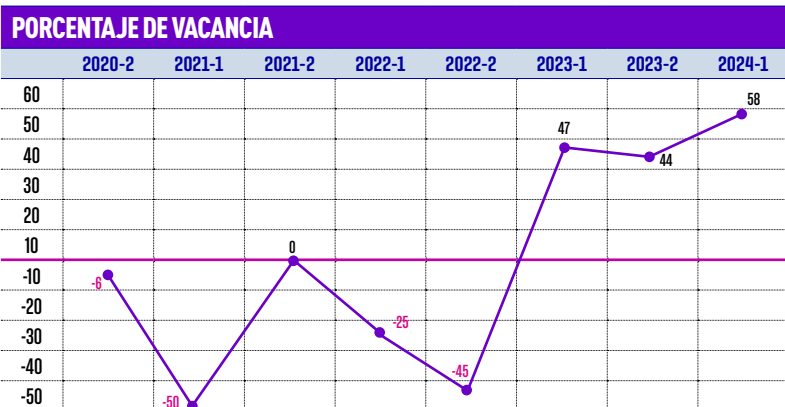
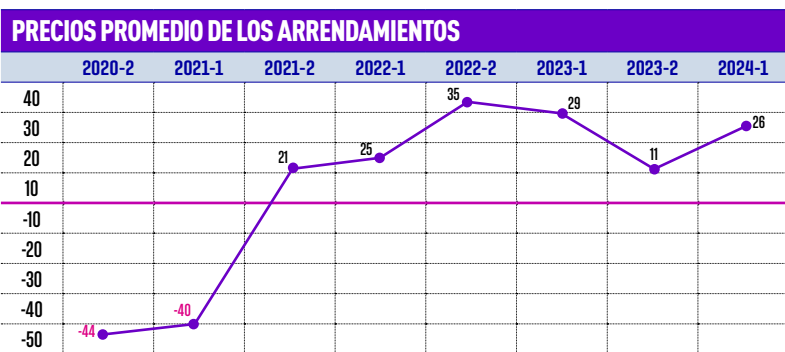
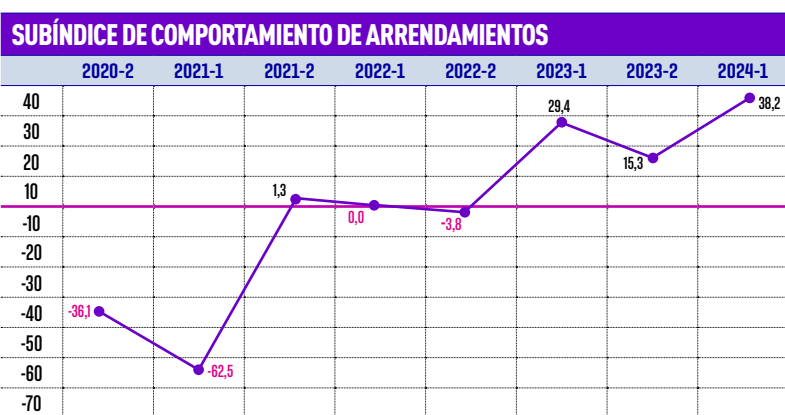
Al detenerse en mercados individuales, se resalta que para las dos ciudades de Brasil los precios subieron, mientras en el caso de Colombia en las tres ciudades consideradas se encontró que se mantuvieron estables. Para México se evidenciaron resultados diferenciados al encontrarse un 60% de las ciudades con estabilidad y 40% con aumento en los precios. Es de destacar en ninguno de estos tres países se presenta una reducción en los precios de arrendamiento para este semestre que finaliza.

Al comparar estos resultados con la medición que realiza Colliers en su Market Overview LATAM 2023-2024 para precios de arrendamientos, se encuentra que en una ciudad como Sao Paulo el precio del metro cuadrado mensual ha venido en aumento en todos los años desde 2020. Si se compara con el histórico de esa misma ciudad en el WTCA Index, se observa que para los periodos 2023-1, 2023-2 y 2024-1, los precios siempre han estado al alza, coincidiendo ambas mediciones.

Para Bogotá, aunque con fluctuaciones, en general Colliers también muestra una tendencia al alza en los precios de los arrendamientos, lo cual contrasta con las encuestas del WTCA Index en las que para esta ciudad no hay una tendencia clara en estos precios: descenso para 2023-1; incremento para 2023-2 y estabilidad en el primer semestre de 2024.

Ciudad de México, junto con Buenos Aires, es una de las ciudades con el metro cuadrado más costoso en la información recopilada por Colliers, y se evidencia que en los últimos dos años sus precios de arrendamiento han estado estables. El WTCA Index muestra también una tendencia a la estabilidad aunque con aumentos en 2023-1 y en 2024-1.

Al analizar el porcentaje de vacancia, el WTCA Index indica que se retoma la mejoría que se había interrumpido levemente en el semestre anterior, y el índice alcanza 58. Esto viene dado por un porcentaje de encuestados que manifestaron que esta variable disminuyó, mientras que ninguno de ellos afirmó que hubiese aumentado.



COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS 2024-1S

Para las ciudades de Brasil, el porcentaje de vacancia bajó en el caso de Curitiba y se mantuvo estable para Sao Paulo. En el caso de Sao Paulo, el porcentaje de vacancia registrado en el WTCA Index siempre ha sido superior al 15%, siendo un poco superior la registrada por Colliers en su Market Overview LATAM 2023-2024, según el cual esta se mantuvo mayor al 20%.

En Colombia, la situación fue un poco más positiva ya que dos ciudades, Cali y Bogotá, vieron bajar estos porcentajes y Medellín presentó estabilidad. Para Bogotá, el WTCA Index muestra una tasa promedio de vacancia mayor al 15% en 2023-2, y entre 10% y 15% para 2023-1 y 2024-1, mientras que para Colliers esta ha venido a la baja en los últimos tres años y siempre ha estado por debajo del 15% en esa medición. En el más reciente periodo la vacancia de Bogotá según Colliers es inferior al 10%.

En México, Guadalajara y Ciudad de México vieron bajar su vacancia y en San Miguel de Allende, Nuevo Laredo y Querétaro hubo estabilidad según el WTCA Index. En Ciudad de México, según Colliers, las tasas de vacancia son cercanas al 25%, aunque con una leve reducción en la última medición, consistente con el WTCA Index, que registra una vacancia superior al 15%.

Por el lado del tiempo que toma arrendar una oficina, a diferencia del semestre anterior, en el cual el resultado indicaba preocupación al ubicarse en -11, en el actual la situación no solo mejora sustancialmente, sino que se ubica como la mejor desde que se tiene registros, con un índice de 32.

Manera de síntesis de cada uno de los bloques o componentes, a los expertos se les pregunta su percepción sobre la situación económica para cada tipo de mercado. Para el mercado de arrendamientos se ve un resultado positivo, siendo mayor en 20 puntos al semestre anterior y se registra el mejor resultado desde que se hace la medición. El índice es de 37, el 47% de los encuestados manifestó que la situación económica fue favorable, que contrasta con solo el 11% que dijeron que fue negativa.

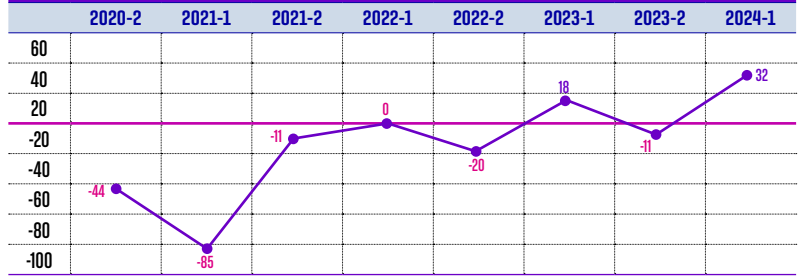
En cuanto a casos puntuales, en Brasil se resalta que para Curitiba la situación económica se percibe favorable, aunque hay bastante disponibilidad de oficinas en determinados sectores de la ciudad. En Sao Paulo la situación económica para el arrendamiento también fue favorable y se evidencia una mejoría frente al semestre anterior.

En Colombia, para Bogotá, Medellín y Cali en este semestre se presenta neutralidad en la situación económica. En el caso de Bogotá, se indica que hay importantes diferencias de acuerdo con el tamaño de las oficinas vacantes: mientras que aquellas con áreas grandes se arriendan a un precio más alto y de manera más rápida, las pequeñas lo hacen a una velocidad más lenta y a menor valor. Para Medellín esta neutralidad es explicada, según el experto de esa ciudad, por el hecho de tener un gran inventario disponible de 60.000 metros cuadrados y una tasa de absorción muy baja. En Cali la disponibilidad de oficinas se ha reducido por la pandemia y por cambios en las preferencias y necesidades de las empresas y firmas.

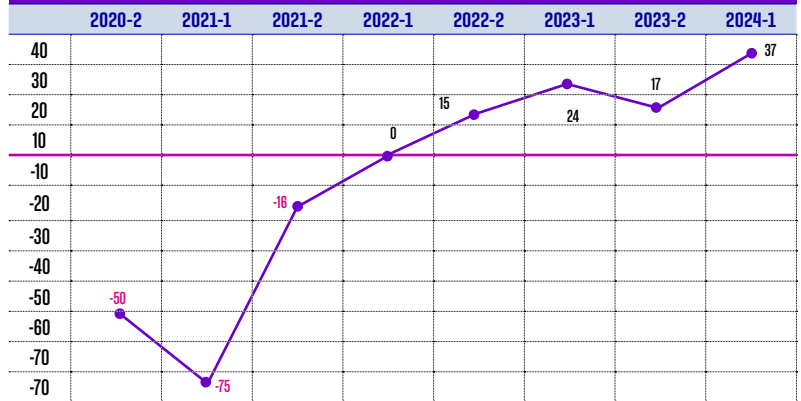
En el caso de México, Guadalajara, Ciudad de México y Querétaro presentaron favorabilidad, frente a Nuevo Laredo y San Miguel de Allende que son estables. Para Guadalajara, de acuerdo con la información reportada en la encuesta, así como su estado, Jalisco, han tenido un inicio de año dinámico en generación de empleo y en otros indicadores. En México se afirma que, si bien hay un mercado al alza, los precios son moderados.

Por último, es de destacar que solamente dos ciudades de las 19 de la encuesta indicaron desfavorabilidad: Buenos Aires y Santiago.

TIEMPO PROMEDIO QUE TOMÓ ARRENDAR



SITUACIÓN ECONÓMICA PARA EL ARRIENDAMIENTO



EXPECTATIVAS DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS PARA 2024-2S

El comportamiento esperado para el siguiente semestre a la medición, es decir para la segunda parte de 2024, se mide con base en 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. Estas variables son la base para obtener el subíndice de expectativas de arriendos. A diferencia del subíndice presentado en el segmento anterior, en el que se venía de una caída en 2023-2, en este caso hay una tendencia positiva sostenida desde hace ya varios semestres. Mientras que en la medición pasada el subíndice fue de 30,6, en esta ocasión llegó al 32,9.

En el indicador de las expectativas para los precios promedio de los alquileres en el segundo semestre de 2024, el índice cae con relación a la encuesta anterior. El 32% de los expertos manifiesta que espera unos precios al alza mientras 11% piensan que bajarán, lo que arroja un índice de 21, inferior en 12 puntos a la encuesta de 2023-2.

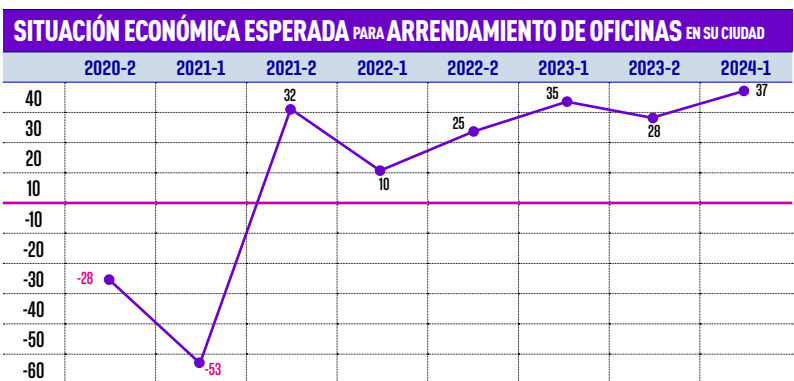
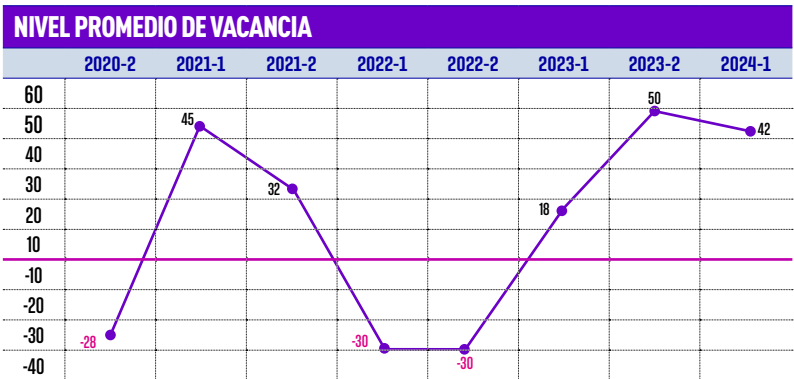
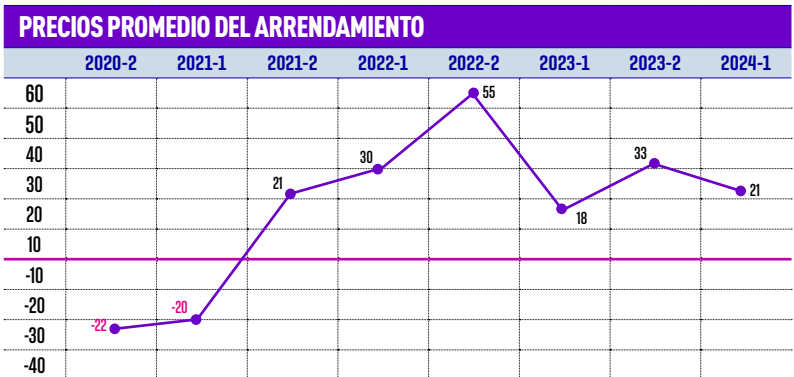
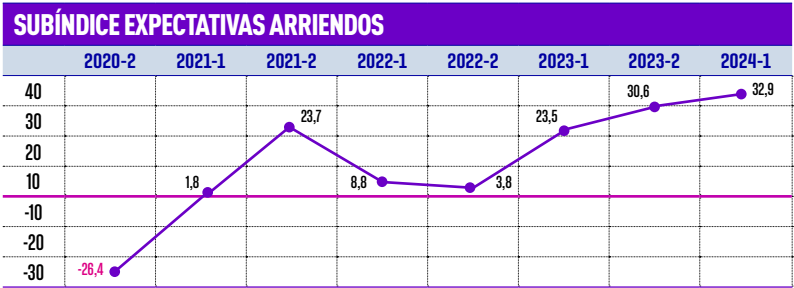
Por el lado del nivel promedio de vacancia, se evidencia que 47% de los expertos espera que baje mientras tan solo 5% estima que aumentará, lo que lleva a un índice de 42.

La situación económica para los alquileres presenta una importante mejoría dado que mientras el 42% de los expertos manifiesta que será favorable, tan solo el 5% creen que será negativa. El 53% creen que se tendrá un escenario de neutralidad. Lo anterior lleva a un índice de 37, el cual es superior en 9 puntos al resultado de la medición anterior y es señal de que hay un moderado optimismo.

Al mirar algunas ciudades individualmente, en Brasil se evidencia que tanto para Curitiba como para Sao Paulo se anticipa una situación económica favorable en el segundo semestre de 2024, algo positivo dado que ante la misma pregunta en la medición anterior se esperaba neutralidad. El experto de Curitiba señala que los precios irán en aumento dada la falta de disponibilidad de oficinas y de nuevos proyectos.

En Colombia, Cali y Medellín esperan neutralidad mientras Bogotá anticipa un escenario desfavorable. La información recolectada indica que el riesgo político interno está haciendo que las compañías muestren un menor interés por ampliar sus espacios de oficinas.

Para México la situación se mueve entre neutral para San Miguel de Allende, Nuevo Laredo y Querétaro y favorable para Ciudad de México y Guadalajara. Tanto para las dos primeras ciudades como para las dos últimas se ve una consistencia en las expectativas ya que en la encuesta pasada también eran neutrales las expectativas de arrendamientos en el caso de San Miguel de Allende, Nuevo Laredo y positivas para Ciudad de México y Guadalajara. En el caso de México se hace hincapié en dos temas que apoyan la actual situación favorable, por una parte, el crecimiento del mercado asiático y, por otra, expectativas al alza por cuenta del *nearshoring*.



COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VENTAS 2024 -1S

Las ventas son el segundo gran componente del WTCA Index. A su vez, las ventas tienen dos componentes: comportamiento y expectativas. Este apartado se concentrará en el comportamiento, específicamente en su subíndice que está conformado por tres variables: precios de venta, tiempo promedio que tomó la venta y la situación económica para la venta de oficinas. Los resultados muestran un subíndice de 7 que es el más alto desde que se tienen registros. Este resultado es levemente superior al de un año atrás y presenta una gran recuperación frente al segundo semestre de 2023 que se ubicó en cero.

Al comparar las expectativas que en la medición pasada se tenían del primer semestre de 2024 se encuentra un subíndice de 7,3 el cual es muy cercano al 7 que se obtuvo efectivamente para el periodo.

Para el primer semestre del año 2024 los precios promedio de venta de oficinas premium tienen un índice de 21, el cual se explica por un 32% de expertos que respondieron que hubo aumento en los precios y un 11% que por el contrario indicaron que bajaron. Al comparar el resultado de este índice con el semestre anterior hay una caída de 12 puntos.

El 47% de los expertos respondieron que los precios promedio de venta para el semestre que termina han sido inferiores a \$3.000 dólares por metro cuadrado, frente a un 42% para quienes estuvo entre \$3.000 y \$4.000 dólares y un 11% que respondieron que en sus respectivas ciudades fue superior a \$4.000 dólares.

Si bien los tiempos de venta de las oficinas premium muestran un índice negativo que se ubica en -11, este es significativamente mejor al presentado en el semestre anterior (-22) e incluso al de un año atrás (-12). El resultado actual se debió a que el 11% de los expertos afirman que el tiempo disminuyó y el 21% respondieron que hubo un aumento en el tiempo de espera para la venta.

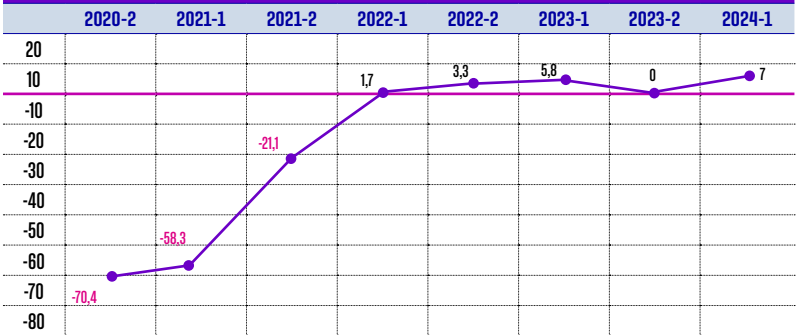
A pesar del resultado anterior, de acuerdo con los encuestados, la situación económica para la venta de oficinas Clase A tiene un índice de 11, dado por un 26% que manifestó un escenario positivo frente a un 15% que observó uno negativo. Para el 58% se presentó neutralidad en la situación.

Como se acaba de ver, si bien hay un balance positivo para las ventas de oficinas premium en América Latina, se encuentran marcadas diferencias entre ciudades de un mismo país. En Brasil, mientras para Curitiba la situación es favorable, en el caso de Sao Paulo, tanto hace un semestre como hoy el resultado es neutral.

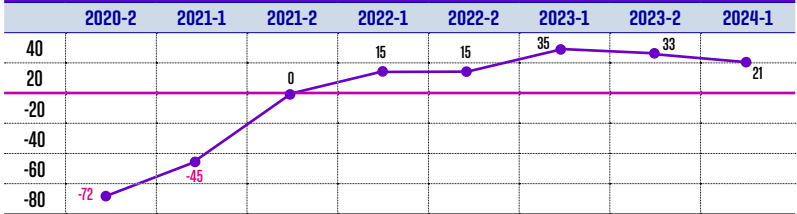
En Colombia, para Medellín y Cali hubo un resultado neutral en cuanto a las ventas, pero el contraste con los resultados anteriores es alentador ya que en 2023-2 se había encontrado una situación económica desfavorable. En Bogotá, a pesar de que la encuesta anterior presentó un balance favorable, actualmente la situación cambió completamente a desfavorable. Tal como sucedía en arrendamiento, para las ventas se indica que el riesgo político está desincentivando el mercado.

En México, específicamente en Guadalajara hay un resultado favorable en cuanto a la situación económica para la venta de oficinas, lo cual es más importante incluso teniendo en cuenta que se venía de un escenario de neutralidad en 2023-2 y coincide con los buenos resultados económicos que está presentando la ciudad y el estado al cual pertenece. Para Ciudad de México hay neutralidad y se venía en el semestre pasado de desfavorabilidad. Tanto San Miguel de Allende como Nuevo Laredo muestran estabilidad en las últimas dos mediciones.

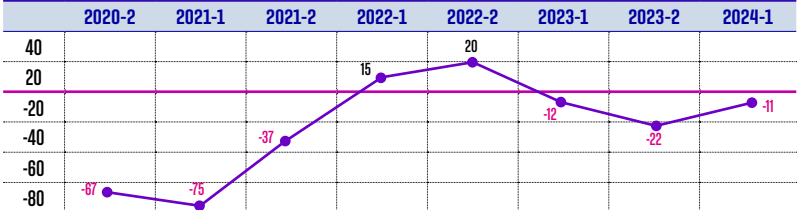
SUBÍNDICE DE COMPORTAMIENTO DE VENTAS



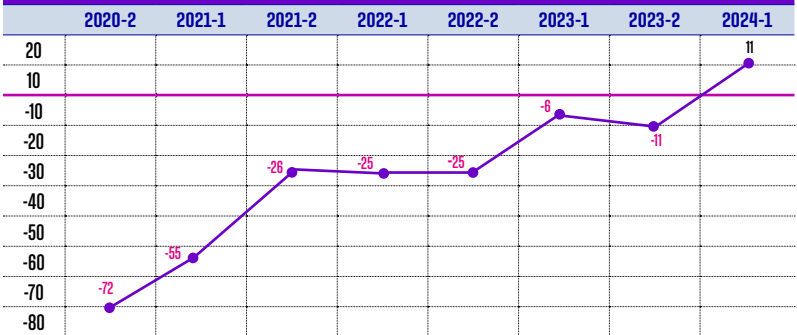
PRECIOS PROMEDIO DE VENTA



TIEMPO PROMEDIO DE VENTA DE UNA OFICINA



SITUACIÓN ECONÓMICA PARA LA VENTA DE OFICINAS EN SU CIUDAD



EXPECTATIVAS DEL MERCADO DE VENTAS PARA 2024 -2S

Las ventas esperadas para el siguiente semestre se determinan por los precios promedio de venta esperados, el tiempo promedio esperado para vender una oficina y por la situación económica esperada para la venta de oficinas. El resultado del subíndice es de 19,3, muy superior al 7,3 del semestre anterior.

No obstante, a pesar de que el subíndice es positivo, el índice de expectativas de precios de venta para el segundo semestre de 2024 muestra una caída al pasar de 39 en la medición anterior a 16. Tres de cada cuatro encuestados consideran que habrá estabilidad en los precios.

El pronóstico para los precios de venta muestra que 47% de los expertos consideran que habrá precios por debajo de \$3.000 dólares por metro cuadrado, comparado con 37% que los ubica entre \$3.000 y \$4.000 dólares, y con un 16% que ve un precio por encima de \$4.000 dólares.

En cuanto al tiempo que tomará vender una oficina, hay un índice positivo que llega a 16, el cual presenta una sorprendente recuperación después de haber llegado a -11 en la medición anterior. La mayoría de los expertos (63%) espera estabilidad.

Para los expertos de la región, la situación económica esperada para la venta de las oficinas es en general favorable, ubicándose en 26, con la mayoría de los expertos (63%) anticipando una situación estable.

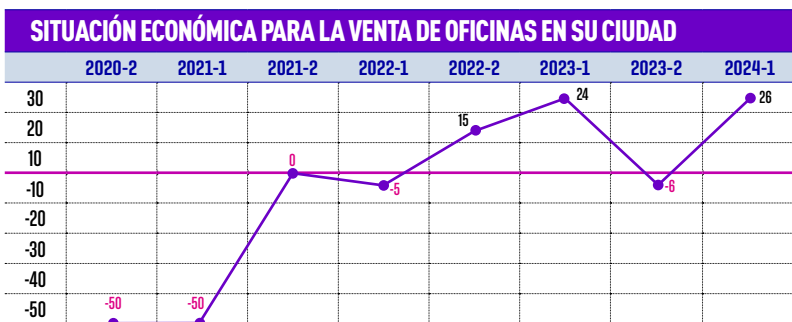
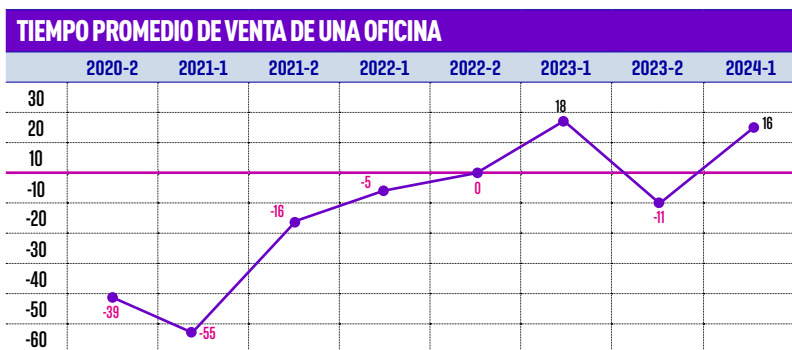
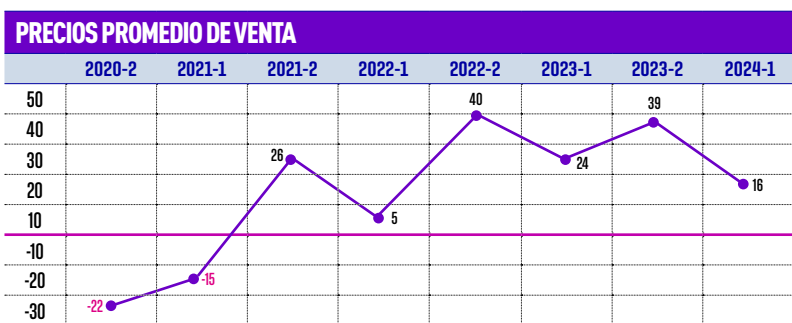
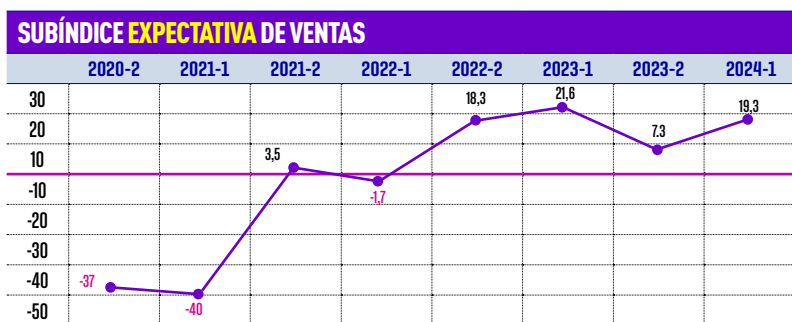
En Brasil las expectativas de Curitiba para el segundo semestre de 2024 en cuanto a la venta de oficinas premium son favorables, lo cual refleja una mejoría en lo esperado a corto plazo ya que la misma pregunta en la encuesta anterior arrojaba un escenario neutral. Para Sao Paulo se mantiene en las dos mediciones la neutralidad.

En Colombia, en Medellín se espera una tendencia similar a la efectivamente presentada en el primer semestre, al igual que en Cali, en la medida en que hay una tasa de absorción baja. Para Bogotá se indica que hay desfavorabilidad por la situación política y por una oferta de oficinas nuevas casi nula.

En México, Guadalajara espera una situación favorable ya que desde allí se afirma que la zona metropolitana de esta ciudad se posiciona como uno de los mercados más atractivos del sector inmobiliario corporativo del país. Para San Miguel de Allende y Nuevo Laredo, la situación esperada es neutral y se mantiene frente a la medición pasada.

Al comparar el WTCA Index con el Position in Property Cycle Latam Office Market de Colliers, se ve que Bogotá se encuentra en un momento de expansión según la medición de Colliers, mientras que el WTCA Index muestra que la ciudad está viendo un momento que oscila entre la neutralidad y la desfavorabilidad. Para el caso de Sao Paulo, Colliers muestra que se ubica en un escenario de recuperación, mostrando un alivio en la situación, lo cual es consistente con el WTCA Index que muestra un escenario que en términos generales se mueve entre la neutralidad y la favorabilidad.

En este mismo sentido, para Colliers Ciudad de México y Guadalajara están en un escenario similar a Sao Paulo y en el WTCA Index también se mueven entre la neutralidad y el optimismo. Para Buenos Aires la situación de recuperación y alivio indicada por Colliers contrasta con la evidenciada por el WTCA Index ya que tanto para ventas como para arrendamientos este último indicador muestra una situación desfavorable en la actualidad, aunque apunta a la favorabilidad para el segundo semestre de 2024.



EL NUEVO CONCEPTO

En esta edición del **WTCA Prime Office Index** hemos preguntado a los expertos que nos colaboran con las encuestas que sirven de base para la construcción del índice si en sus ciudades están surgiendo proyectos inmobiliarios que buscan combinar en un solo conjunto vivienda, oficinas, elementos de recreación e incluso servicios médicos y hospitalarios, y la respuesta es que en efecto esta es una nueva tendencia.

Como resultado de la pandemia, las personas que tienen trabajo de oficina cambiaron su comportamiento y encontraron que les gusta trabajar parcialmente en casa, pero no todo el tiempo, a la vez que empezaron a valorar la pérdida de tiempo en el desplazamiento hacia los lugares de trabajo. La solución a estas inquietudes se encuentra en proyectos que permitan asistir a la oficina sin grandes sacrificios de tiempo y con flexibilidad. Igualmente, el complemento de áreas comerciales que permitan no solo las compras necesarias, sino que ofrezca sitios de esparcimiento y gastronomía cierran el círculo deseable para las nuevas generaciones.

Este concepto es lo que en inglés se conoce como *Work, Rest and Play* y también encaja dentro del concepto urbanístico del *15 minutes city*, el cual busca reducir los traslados a cualquier destino cotidiano a máximo 15 minutos. Si bien estas tendencias están apareciendo, todavía falta mucho para hacer realidad ese deseo.

Por un lado, existe ya una infraestructura de oficinas que busca reinventarse mediante reconversión parcial a apartamentos o a sistemas de coworking, y esta infraestructura no es cercana a las áreas residenciales ni a infraestructuras complementarias de colegios y servicios médicos.

De otra parte, las normas de urbanismo y planeación aun tienden a señalar sectores exclusivos para los diferentes usos, demarcando áreas residenciales de aquellas comerciales. Tomará tiempo para que las autoridades urbanísticas en las diferentes ciudades promulguen nuevas normas acorde con estas nuevas tendencias.

Lo cierto es que estamos en un momento de transición en la concepción de ciudad y muchos de los nuevos **World Trade Centers** que se están construyendo en México y Brasil se mueven hacia esta nueva tendencia. Estos son los casos de los WTC Nuevo Laredo y San Miguel de Allende en México, y el de Goiânia en Brasil.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Ronderos'.

Carlos Ronderos

DIRECTOR REGIONAL AMÉRICA LATINA, WTCA

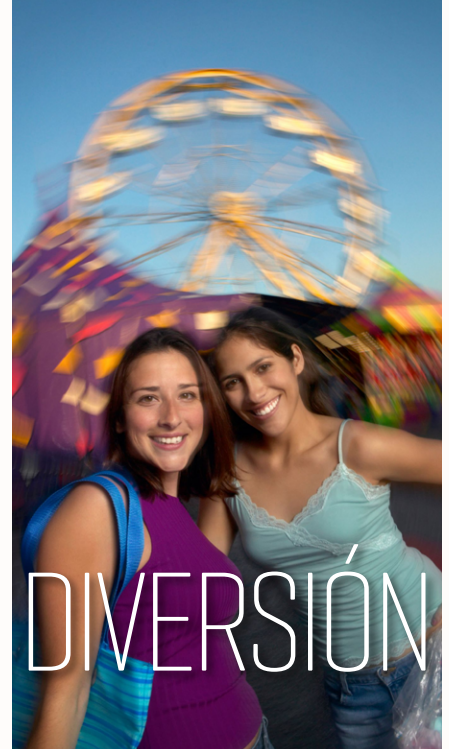


ESPECIAL

EL BALANCE ENTRE DESCANSO



TRABAJO Y



DIVERSIÓN

Una de las tendencias contemporáneas de la finca raíz en América Latina en tiempos recientes es lo que se conoce con el concepto de Trabajo, Descanso y Diversión (Work, Rest and Play, en inglés). En esta edición del WTCA Index, se incluye este módulo especial para analizar cómo ha afectado esta dinámica los proyectos inmobiliarios de oficinas premium en la región. Para ello se realizó una encuesta a expertos de 19 ciudades en 11 países de Latinoamérica, pertenecientes a la **World Trade Centers Association (WTCA)**.

Inicialmente se consultó a cada uno de los expertos sobre si se han desarrollado proyectos bajo la tendencia de Trabajo, Descanso y Diversión en su ciudad en años recientes. Esto arrojó que para el 58% sí se han visto estos avances comparado con un 16% que no han visto algo así. Por su parte hay un importante 21% que, aunque ven proyectos de este tipo, sienten que son muy pocos aún.

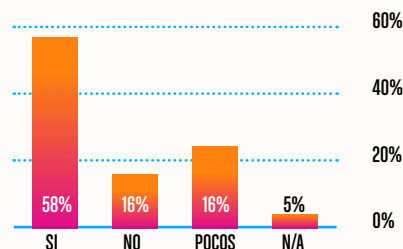
Al analizar por ciudades, para el caso de México se evidencia que en San Miguel de Allende hay varios proyectos de este tipo que integran usos mixtos. Así mismo sucede con Guadalajara. En la parte opuesta está Querétaro, en donde aún no hay desarrollos de este tipo y Ciudad de México en donde su desarrollo es aún muy reducido.

En Brasil, para Curitiba y Sao Paulo hay medidas encaminadas a buscar que el trabajo quede ubicado cerca de casa, así como a dar días de trabajo en casa para incrementar el bienestar de los empleados.

En el caso de Colombia, mientras que en Medellín está siendo tendencia este concepto y en Bogotá hay desarrollos en este sentido, en Cali se presenta un rezago en el tema. En Bolivia se indica que tanto en La Paz como en Santa Cruz de la Sierra está tomando fuerza el concepto, especialmente en esta última ciudad, que tiene un proyecto de 100.000 metros cuadrados bajo este concepto.

Para el caso de Santo Domingo y San Salvador no hay evidencias de la ejecución de este tipo de propuestas, mientras que en Ciudad de Panamá y Santiago sí se han realizado avances en el desarrollo de la estrategia que busca modelos de bienestar y balance de vida.

¿SE HAN DESARROLLADO PROYECTOS BAJO LA TENDENCIA DE TRABAJO, DESCANSO Y DIVERSIÓN EN SU CIUDAD EN AÑOS RECIENTES?



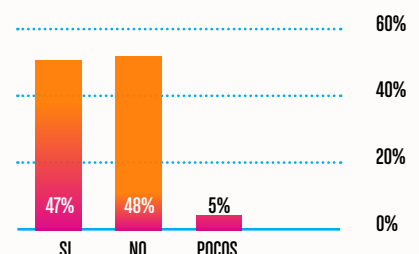
Con relación a la reconversión de los edificios de uso mixto, se evidencia que el 47% de los expertos indagados indican que sí se ha presentado, frente a un 48% que sostiene que no se ha dado y a un 5% que manifiesta que se han dado muy pocos.

Un ejemplo no solamente para Argentina, sino para América Latina es Puerto Madero que, para el experto de Buenos Aires, fue una reconversión exitosa a una zona de usos mixtos. Adicionalmente indica que se está trabajando en la City Porteña, en la que se están reconviertiendo espacios comerciales hacia vivienda.

En Medellín, ciudad que en los más recientes años ha tenido un avance importante en tendencias de vanguardia tanto de turismo como laborales, tiene en el sector de Laureles reconversiones de este tipo. Lo mismo está sucediendo en Ciudad de México, en donde los edificios más viejos de oficinas se están reconviertiendo en vivienda.

Santiago, Bogotá, San Miguel de Allende, Guadalajara, Nuevo Laredo y Querétaro también son ejemplos de reconversión de espacios. Por el contrario, para ciudades como La Paz, Santa Cruz de la Sierra, Lima, Santo Domingo, Panamá, San Salvador, Montevideo, Curitiba y Sao Paulo no se evidencia este tipo de tendencia.

¿EN SU CIUDAD HA HABIDO RECONVERSIÓN DE EDIFICIOS DE OFICINAS A USOS MIXTOS, INCLUYENDO VIVIENDA?





En relación con el mercado, se evidencia que para el 58% de los encuestados se han recibido bien los proyectos de Trabajo, Descanso y Diversión. Por su parte, para el 32% no se ha presentado impacto alguno.

Para Buenos Aires hay cada vez un mayor desarrollo de este tipo de proyectos, en donde los espacios de uso mixto son muy valorados por el mercado ya que vivir, trabajar y tener ocio en un mismo espacio es un lujo cada vez es más apreciado. Lo mismo ocurre en Brasil para Curitiba y Sao Paulo. En Lima también han tenido éxito, pero dependiendo del distrito ya que, por ejemplo, en Barranco y Miraflores se ha dado una mejor absorción que en San Isidro. Para Bogotá también ha tenido acogida, pero se suele dar especialmente en viviendas pequeñas. En Medellín, como ya se vio, por su dinamismo como ciudad es una tendencia con una aceptación bastante positiva.

En Bolivia hay resultados distintos ya que mientras que en Santa Cruz de la Sierra ha sido favorable, en La Paz aún no hay mucha evidencia. En Ciudad de México, contrario a lo que podría pensarse, en principio no hay mayor impacto ya que es poco conocido, en Santo Domingo, Ciudad de Panamá y Cali sucede algo parecido.

El concepto de 15 minutes city, impulsado hace cerca de 8 años propone una visión de ciudad en la que se tenga acceso a bienes y

servicios básicos como el trabajo, la vivienda, el ocio, la salud y la educación a distancias, ya sea caminables o en bicicleta de máximo 15 minutos. Este concepto además busca fomentar alternativas sustentables con el medio ambiente.

En esta encuesta se les pregunta a los participantes si se discute en su ciudad este concepto de 15 minutes city. Aunque un 32% de ellos afirma que sí se está presentado este debate, la mayoría (58%) afirman que no es un tema que esté en discusión en la actualidad.

Una de las ciudades que refleja una tendencia ajustada a las discusiones actuales sobre modos de organización urbana es Medellín. Según un experto de la ciudad, la discusión está en marcha debido a la presencia de diversas zonas residenciales con buen acceso a comercios y servicios. En Santa Cruz de la Sierra, algunos municipios dentro del área metropolitana están debatiendo este concepto debido a la expansión creciente con baja densidad urbana. Curitiba también está inmersa en esta discusión, al igual que Bogotá, aunque esta última enfrenta numerosos desafíos para implementar dicha tendencia en la práctica.

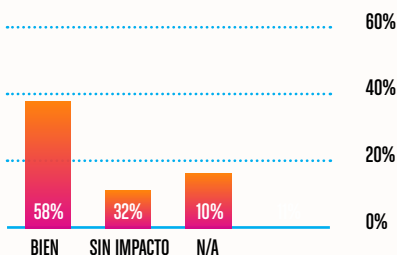
Por su parte, en Buenos Aires y La Paz, así como en ciudades como México, Sao Paulo, Lima, Panamá, Montevideo, Santiago, San Salvador, Santo Domingo y Querétaro, el concepto parece distante o apenas comienza a ser discutido, según los expertos consultados. Finalmente, se preguntó a los expertos si creen que la tendencia de

Trabajo, Descanso y Diversión se impondrá en sus ciudades y si esto afectará los precios de venta y arrendamiento. El 47% está seguro de que sí influirá, mientras que el 26% opina lo contrario. Un 16% cree que podría ser así y un 11% no tiene una opinión definida al respecto.

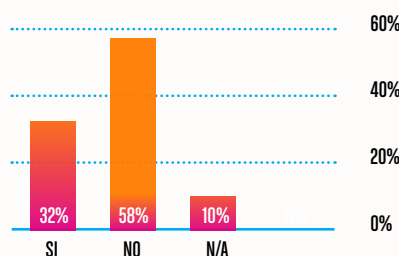
En el caso de Bogotá, en concordancia con lo ya presentado, la tendencia va especialmente enfocada a personas jóvenes con apartamentos de tamaño reducido. En Buenos Aires está en camino a consolidarse esta tendencia y con ello se anticipa un incremento de los valores de los espacios que ofrezcan alternativas atractivas. En México, para el caso de Guadalajara, San Miguel de Allende, Nuevo Laredo y Querétaro también se ve posible que surjan proyectos de Trabajo, Descanso y Diversión. Cali, Curitiba y Santa Cruz de la Sierra son otras ciudades que también anticipan la llegada de esta tendencia.

Por el contrario, Lima y Sao Paulo no ven que esto se vaya a convertir aún en un modelo importante para sus habitantes, así como en Santiago, en donde se estima que no será así dada la situación económica del país. Montevideo y San Salvador son otras dos ciudades que no ven con proximidad que esto ocurra. Para Medellín, La Paz y Ciudad de Panamá, si bien podría darse, aún no está tan próxima esta posibilidad.

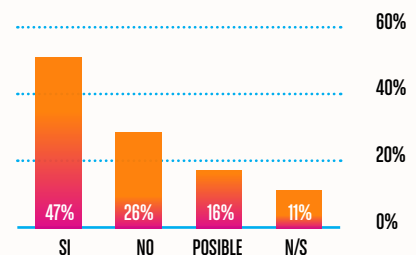
¿CÓMO HA RECIBIDO EL MERCADO PROYECTOS DE TRABAJO, DESCANSO Y DIVERSIÓN EN SU CIUDAD?



¿SE DISCUTE EN SU CIUDAD EL CONCEPTO DE 15 MINUTES CITY?



¿CONSIDERA QUE LA TENDENCIA DE TRABAJO, DESCANSO Y DIVERSIÓN SE IMPODRÁ EN SU CIUDAD? ¿SE VERÁ ESTO REFLEJADO EN LOS PRECIOS DE VENTA Y ARRENDAMIENTO?



MOMENTUM PARA EL MERCADO INMOBILIARIO Y DE NEGOCIOS DE GOIÂNIA



a marca **World Trade Center** llega por primera vez al Centro-Oeste de Brasil.

En un proyecto realizado por Consciente Construtora e Incorporadora, en colaboración con JBJ Incorporações, Goiânia recibirá su pionero complejo *all-in*, que presenta una estructura y un modelo sin precedentes en toda la región. El **World Trade Center Goiânia** estará ubicado en el Setor Marista, frente al Monumento de los Tres Hitos en el Viaducto Latif Sebba, un lugar estratégico al ser el punto de encuentro entre dos ejes estructurales de la ciudad y la frontera entre sus barrios más exclusivos (Oeste y Marista). En los últimos años, el mercado de oficinas y negocios de Goiânia ha crecido significativamente. “Como centro económico regional del Centro-Oeste, Goiânia ha atraído a numerosas empresas e inversiones que han generado una demanda de espacio para oficinas modernas. Su ubicación estratégica, junto con infraestructuras y conexiones sólidas, la han hecho atractiva para empresas que desean establecer o ampliar sus operaciones en Brasil, pues se encuentra a tan solo 200 km de la capital”, afirma Ygor Chrispin, de Colliers Brasil.

El proyecto consta de una torre residencial de 227 departamentos, de 1, 2 y 3 habitaciones y hasta 120 metros cuadrados, y una torre que albergará el **Hotel WTC Stay**, administrado por Atlântica, con 204 suites de aproximadamente 28 a 40 metros cuadrados en los primeros 18 pisos y 230 oficinas de 37 a 70 metros cuadrados en los pisos posteriores. Los últimos 5 pisos serán para espacios cor-

porativos, con aproximadamente 640 metros cuadrados y techo elevado. En la cubierta habrá un helipuerto de 6 toneladas con acceso mediante ascensor y rampa, y un restaurante de un reconocido chef con vistas panorámicas de la ciudad. Las dos torres están conectadas por una plaza de casi 2,000 metros cuadrados, donde también se encuentran un centro comercial gastronómico de más de 2,600 metros cuadrados y el centro de eventos. Con paisajismo diseñado por Cardim Arquitetura Paisagística e interiores de Carlos Rossi, el alto nivel del desarrollo está garantizado.

El complejo albergará el centro de eventos más sofisticado de la ciudad, con más de 1,500 metros cuadrados de área privada, una altura de techo de 7,5 metros, estacionamiento techado y valet preparado para hasta 20 autos, operado por Casa Bossa, administradora del Espacio para eventos en el Shopping Cidade Jardim de São Paulo. Este complejo marca una entrada categórica en el mercado de fiestas y eventos corporativos en Goiânia. El complejo contará, además, con una torre comercial, escaleras en ambos extremos que cumplen con estándares internacionales de seguridad, y estacionamiento para 684 vehículos. El **WTC** también cumple con varios requisitos de sostenibilidad, como el ahorro de agua y energía, paneles fotovoltaicos en el techo, ascensores inteligentes, reutilización del agua de los aires acondicionados para riego de jardines, grifos con sensores, lavabos con doble accionamiento y un generador que da servicio al 100% del complejo.

La residencia tendrá una entrada privada y ofrecerá una gama de exclusividades que complementan la esencia de lujo del proyecto. El ala de servicios se completará con un centro comercial gastronómico que dará servicio a todos los accesos al complejo y promete ser una referencia en Goiânia en materia de gastronomía. Algunos nombres ya confirmados incluyen NB Steak House, Maremonti y Empório Galdino. Chrispin comenta que el panorama inmobiliario corporativo de Goiânia se caracteriza por una combinación de nuevas construcciones y rehabilitación de edificios antiguos, permitiendo a empresas de todos los tamaños varias opciones. “Estamos observando complejos de oficinas más modernos con servicios de vanguardia. Estos avances se ven en distritos comerciales clave como Setor Bueno y la zona de Marista, conocidos por sus instalaciones de primera clase y su proximidad a los principales centros de negocios. Además, los espacios de trabajo conjunto y las soluciones de oficina flexible se están haciendo populares entre nuevas empresas y pequeñas empresas, ofreciendo entornos de trabajo asequibles que pueden cambiar según las necesidades”, puntualiza.

Con la llegada de la **WTC Global Network**, la ciudad también gana una plataforma de negocios sin precedentes, con alcance global. Presente en más de 300 unidades en 90 países, la Asociación de Centros Mundiales de Comercio brinda a sus miembros facilidad en conexiones y negocios internacionales. Un verdadero centro de nuevas oportunidades en el corazón económico de Goiás.