

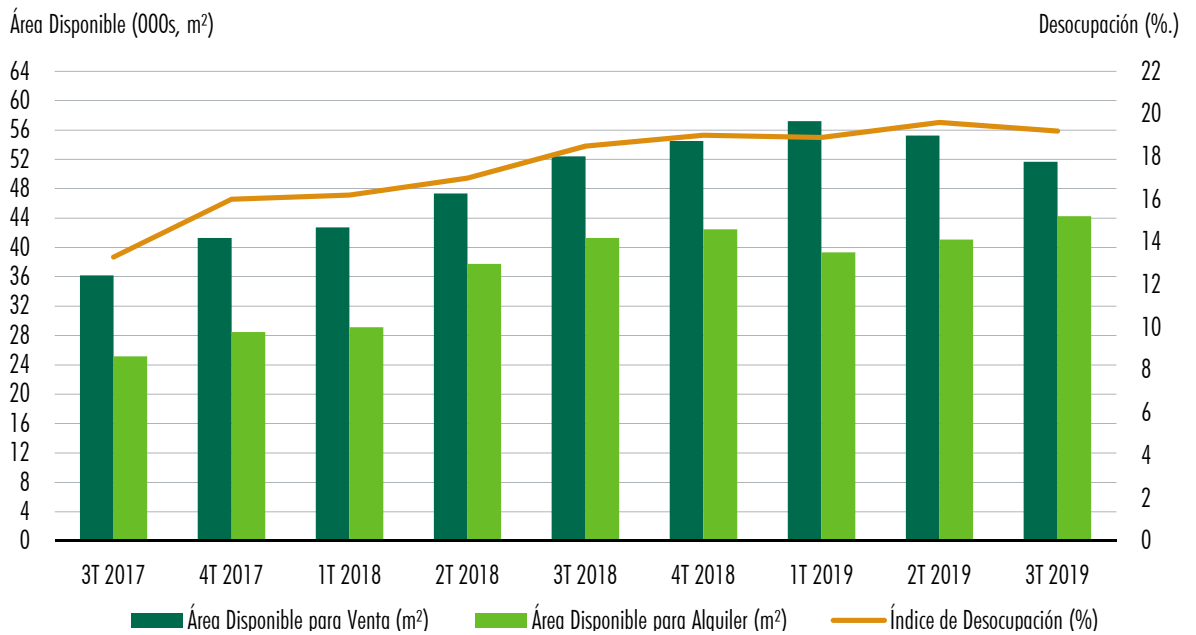
Caracas Oficinas, 3T 2019

# Decrecimiento de la desocupación y de los precios de venta y alquiler en Valores Reales.

▼ Desocupación Total Clase A **19,2%**
▼ Venta Total Clase A (V.R.) **5,1%**
▼ Renta Total Clase A (V.R.) **1,7%**
▶ Nuevas Entregas **0 m<sup>2</sup>**

\*Flechas indican cambios sobre el período anterior.

Figura 1: Comportamiento histórico de áreas en venta y arrendamiento. Clase A . Total Zonas Premium



Fuente: CBRE Research, 3T 2019.

- El Banco Central de Venezuela no publicó los datos de inflación ni de PIB correspondientes al 3T 2019.
- Los Valores Referenciales de los precios promedio de alquiler y venta en oferta pública de oficinas, ubicadas en edificios Clase A, disminuyeron con relación al 2T 2019.
- Al finalizar el 3T 2019 la inflación acumulada se ubicó en 7.083,6% (Ver entorno económico y legal)

## ÁREAS EN VENTA Y ARRENDAMIENTO

Al cierre del 3T 2019 se observó el aumento de la superficie disponible en arrendamiento, mientras que se observó una disminución en la superficie disponible en venta registrándose una disminución del 2% en la tasa de desocupación de oficinas ubicadas en edificios Clase A en la totalidad de las Zonas Premium.

ENTORNO ECONÓMICO Y LEGAL

Durante el 3T 2019 el marco político estuvo definido por nuevas conversaciones entre el Gobierno y la oposición de cara a la posibilidad de un nuevo diálogo en Noruega para lograr el nombramiento de un nuevo Consejo Nacional Electoral (CNE).

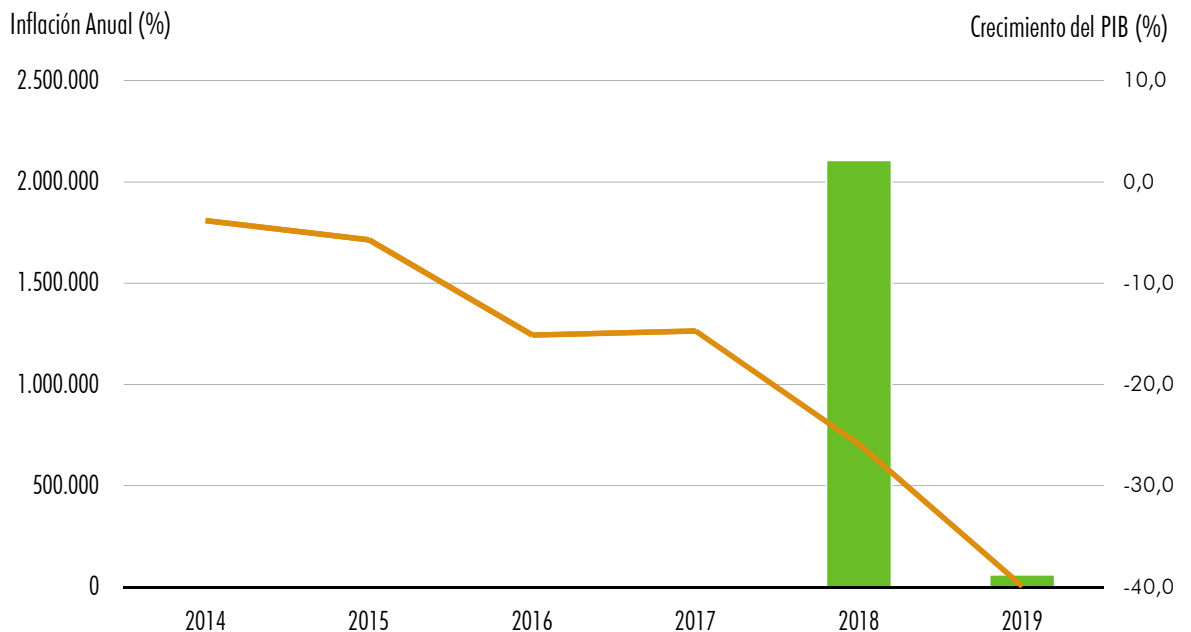
Económicamente durante el mes de agosto 2019 se registró una caída en las exportaciones de crudo venezolano, siendo considerado el menor valor registrado en el año, esto debido a que uno de los principales clientes, Petrochina, decidió cancelar las compras directas de crudo para evitar cualquier represalia por parte del Gobierno de Estados Unidos que durante este trimestre dictaminó nuevas sanciones sobre los bienes propiedad del Gobierno Venezolano.

Con relación al Tipo de Cambio de Referencia al finalizar el 3T 2019 se registró un valor de Bs. 21.028,08 por USD, al finalizar el trimestre, lo que significó una devaluación del tipo de cambio de 220% con relación al trimestre anterior.

El Banco Central de Venezuela no actualizó los datos de inflación desde abril 2019. Sin embargo, según estimaciones de consultoras especializadas, al cierre del 3T 2019 se registró una inflación acumulada de 7.083,6% y una inflación intermensual de 41,0%. De acuerdo a las estimaciones realizadas por Ecoanalítica se estima que para finales del 2019 la inflación sea de 60.792% y el PIB se contraiga un 39,9%.

Si bien la inflación intermensual durante el 2019 registró valores inferiores a los registrados durante el 2018 y se observó un incremento en los pagos de productos y servicios en divisas (esto de acuerdo a la información de la consultora privada Ecoanalítica) la economía a finales del 3T 2019 continuó en hiperinflación.

Figura 2: Condiciones Macroeconómicas



Fuente: Banco Central de Venezuela. Proyecciones 2016 , 2017, 2018 y 2019 de Ecoanalítica. 3T 2019

Figura 3: Mercado de Oficinas. Edificios Clase A

Zona Premium	Área Neta Total	Área Útil Vacante	Tasa de Desocupación	Área Disponible en Arrendamiento	Canon Promedio de Arrendamiento	Área Disponible en Venta	Precio Promedio de Venta
Sub Mercados	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(Bs/m2/mes)	(m <sup>2</sup> )	(Bs/m <sup>2</sup> )
El Rosal	108.697	22.982	21,1	18.218	375.419	10.304	71.978.144
Campo Alegre	13.195	0	0,0	0	0	0	0
La Castellana	119.191	13.516	11,3	9.637	319.283	11.067	62.666.264
Los Palos Grandes / Altamira	71.275	9.773	13,7	7.574	264.023	5.659	70.446.360
<b>Totales Zona Premium Noreste</b>	<b>312.357</b>	<b>46.271</b>	<b>14,8</b>	<b>35.429</b>	<b>336.336</b>	<b>27.030</b>	<b>67.844.828</b>
Las Mercedes	52.870	26.748	50,6	4.260	211.042	22.546	71.569.733
Parcelamiento CCCT / Chuao	39.161	4.622	11,8	4.568	392.554	2.086	63.930.173
<b>Totales Zona Premium Sureste</b>	<b>92.031</b>	<b>31.371</b>	<b>34,0</b>	<b>8.828</b>	<b>304.971</b>	<b>24.631</b>	<b>70.922.839</b>
<b>Total Zonas Premium</b>	<b>404.388</b>	<b>77.641</b>	<b>19,2</b>	<b>44.258</b>	<b>329.198</b>	<b>51.661</b>	<b>68.545.325</b>

Fuente: CBRE Research, 3T 2019

**MERCADO DE OFICINAS**

Durante el 3T 2019 los precios de venta y cánones de arrendamiento promedio, en el mercado de oficinas en oferta pública, siguieron subiendo en moneda local, observándose una disminución en los precios promedio de venta y arrendamiento en términos de Valores Referenciales (V.R.) siguiendo la tendencia observada durante el 2T 2019.

Sobre la disponibilidad de espacios se observó que en términos de m<sup>2</sup> el submercado que concentró la mayor oferta de oficinas en alquiler fue la urbanización El Rosal 18,218 m<sup>2</sup>, mientras que para la venta la mayor concentra de m<sup>2</sup> disponibles se ubicó en la urbanización Las Mercedes registrando 22.546 m<sup>2</sup>.

Con relación a la demanda de oficinas disponibles en la venta y alquiler se mantuvo la preferencia por espacios de menor tamaño, siendo de especial interés para empresas dedicadas a tecnología, publicidad y/o servicios.

Sin embargo, se observó el incremento en la ubicación de tiendas de productos importados, conocidas como bodegones, a lo largo de la Zona Premium y Zona Estándar lo que incrementó la demanda por locales comerciales ubicados a pie de calle, dentro de centros comerciales y en la planta baja de edificios de uso mixto (comercial/residencial).

**NUEVOS PROYECTOS**

Al cierre del 3T 2019, en la Zona Premium de Caracas se registraron un total de veintisiete (27) proyectos inmobiliarios , específicamente edificios de oficinas, cuya construcción se estima culmine al finalizar 2019 o inicios de 2020.

El área neta de oficinas del total de los proyectos inmobiliarios suman 200.611 m<sup>2</sup> , sin embargo se encuentran disponibles para la venta un total de 156.921 m<sup>2</sup> debido a que varios de ellos han sido vendidos total o parcialmente en su fase de construcción.

El sub mercado donde se identificó un mayor número de proyectos en construcción sigue siendo Las Mercedes en la Zona Premium Sureste, con un total de veintiún (22) nuevas construcciones y 94.176 m<sup>2</sup> de área de oficinas disponibles para la venta.

Figura 4: Nuevos Proyectos. Zonas Premium Noreste y Sureste

Zona Premium NE Sub Mercados	Cantidad de Edificios	Área Neta Total (m <sup>2</sup> )	Área Disponible (m <sup>2</sup> )	Culminación
La Castellana	2	25.898	0	2do Semestre 2019
El Rosal	1	12.100	12.100	2do Semestre 2019
Campo Alegre	2	68.437	58.480	2do Semestre 2019
<b>Total Zona Premium Noreste</b>	<b>5</b>	<b>106.435</b>	<b>70.580</b>	
Zona Premium SE Sub Mercados	Cantidad de Edificios	Área Neta Total (m <sup>2</sup> )	Área Disponible (m <sup>2</sup> )	Culminación
Las Mercedes	22	94.176	86.341	2do Semestre 2019
<b>Total Zona Premium Sureste</b>	<b>22</b>	<b>94.176</b>	<b>86.341</b>	
<b>Total Zonas Premium</b>	<b>27</b>	<b>200.611</b>	<b>156.921</b>	

Fuente: CBRE Research, 3T 2019.

**DESOCUPACIÓN**

El 3T 2019 finalizó con una disminución de la superficie de oficinas disponibles para la venta y un ligero aumento de los espacios disponibles para el alquiler.

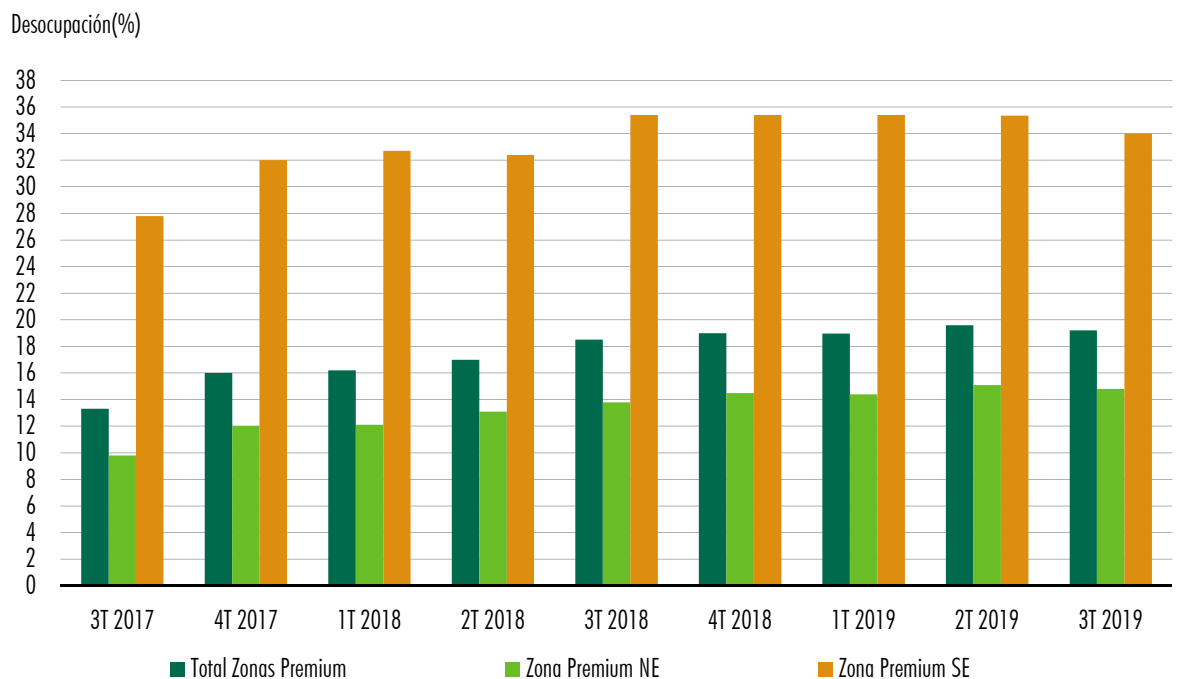
La desocupación de las oficinas ubicadas en edificaciones Clase A en la totalidad de las Zonas Premium de Caracas se ubicó en 19,2% al finalizar el 3T 2019, una disminución del 1,9% con respecto al trimestre anterior.

En las oficinas ubicadas en las edificaciones Clase A de la Zona Premium Noreste, la disponibilidad se ubicó en 15%, una disminución del 2,3% con respecto al 2T 2019, y en las edificaciones Clase A de la Zona Premium Sureste el índice de desocupación se de ubicó en 34% disminuyendo 3,6% respecto al trimestre anterior.

Esta disminución en la disponibilidad de oficinas en edificaciones Clase A al finalizar el 3T 2019 es producto, principalmente, de la salida del mercado de oficinas en el sub mercado de Los Palos Grandes en la Zona Premium Noreste.

A pesar del crecimiento sostenido de la desocupación de oficinas que se ha observado desde el 4T 2016, se han logrado cerrar operaciones especialmente de alquiler disminuyendo ligeramente el índice de desocupación.

Figura 5: Desocupación Edificios Clase A. Zonas Premium



Fuente: CBRE Research, 3T 2019.

ARRENDAMIENTO

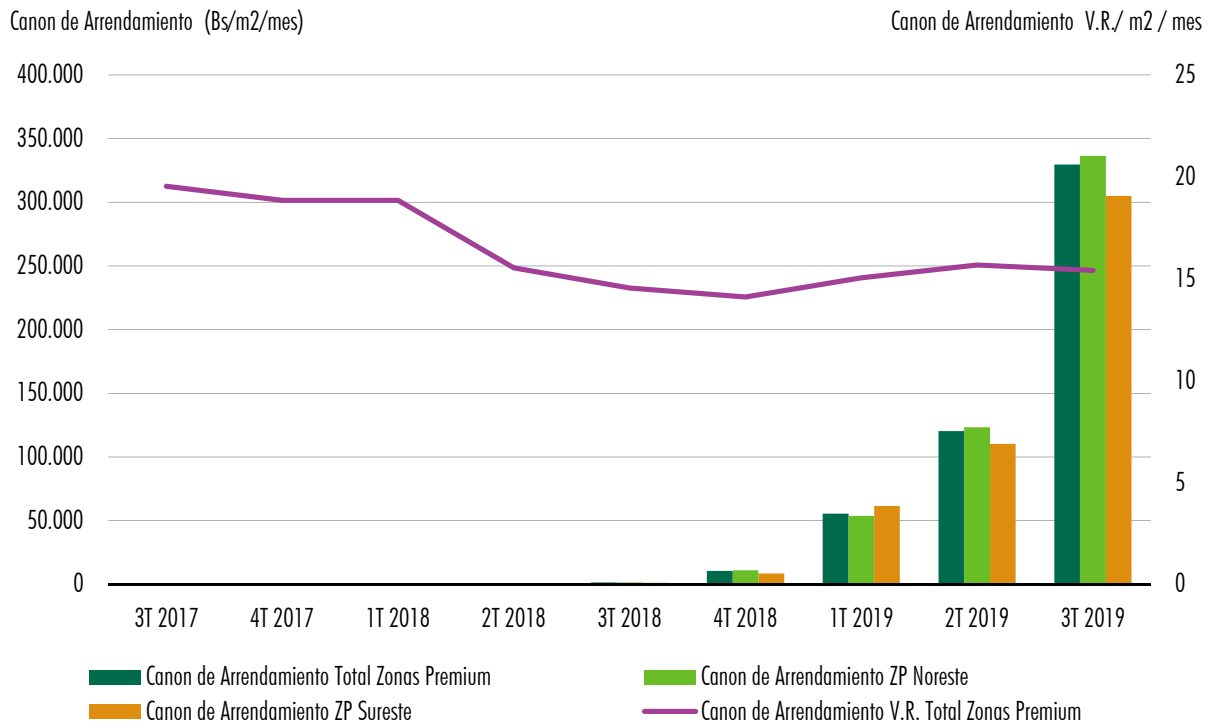
Al finalizar el 3T 2019 el canon de arrendamiento promedio en las ofertas públicas de oficinas en edificaciones Clase A de las Zonas Premium de Caracas, continuó experimentando un importante incremento en moneda local debido a la coyuntura económica actual en el país.

En las oficinas de edificios Clase A del total de las Zonas Premium, el aumento registrado fue del 174% con respecto al 2T 2019, al ubicarse en Bs. 329.467 por m<sup>2</sup> por mes. Por su parte, el promedio del canon de arrendamiento en valores referenciales disminuyó 1,7% con respecto al 3T 2019 al ubicarse en V.R. 15,4 por m<sup>2</sup> por mes.

El aumento en moneda local del canon de arrendamiento de las oficinas ubicadas en edificios Clase A de la Zona Premium Noreste fue de 173% con respecto al 2T 2019 al ubicarse en Bs. 336.336 por m<sup>2</sup> por mes. Mientras que en términos referenciales el promedio del canon se ubicó en V.R. 15,7 por m<sup>2</sup> por mes al finalizar el 2T 2019.

En las oficinas ubicadas en edificios Clase A de la Zona Premium Sureste, el canon promedio de oferta en arrendamiento fue de Bs. 304.971 por mes, un aumento del 177% con respecto al 2T 2019. Registrándose un valor de V.R. 14,3 por m<sup>2</sup> por mes al finalizar el 1T 2019, una disminución de 0,6%.

Figura 6: Arrendamiento Edificios Clase A. Zonas Premium



Fuente: CBRE Research, 3T 2019.

**PRECIO DE VENTA**

Al cierre del 3T 2019 continuó el incremento en los precios promedio de oferta de oficinas disponibles en venta en términos de moneda local y se observó una disminución en Valores Referenciales (V.R.)

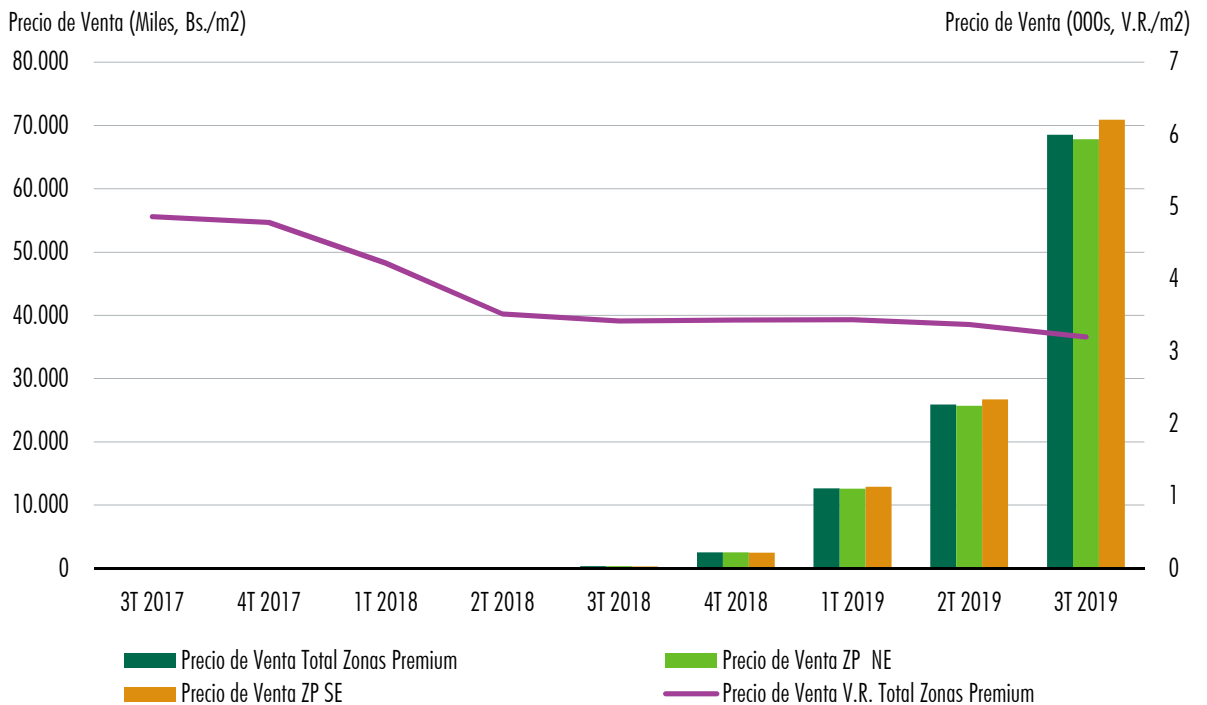
Los precios promedios de venta en las oficinas de edificios Clase A de la totalidad de las Zonas Premium alcanzaron 164% de incremento al pasar de Bs. 25.918.487 por m<sup>2</sup> en el 2T 2019 a Bs. 68.518.901 por m<sup>2</sup> al término del 3T 2019.

Por su parte el precio promedio de venta en valores referenciales registró una disminución de 5,1% durante el mismo período, al ubicarse en V.R. 3.201 por m<sup>2</sup> al finalizar el 3T 2019.

En las oficinas ubicadas en edificios Clase A de la Zona Premium Noreste, se verificó un aumento del 164% con respecto al período anterior, al ubicarse en Bs. 67.844.828 m<sup>2</sup> en el 3T 2019, disminuyendo 5,3% , en valores referenciales, con respecto al 2T 2019 al ubicarse en V.R. 3.170 por m<sup>2</sup>.

Con relación a las oficinas ubicadas en edificaciones Clase A de la Zona Premium Sureste, el precio promedio de venta se ubicó en Bs. 70.922.839 por m<sup>2</sup>, lo que representó un incremento del 166% con relación al 2T 2019. Mientras que en términos referenciales el precio promedio de venta se ubicó en V.R. 3.314 por m<sup>2</sup>, un incremento del 5% con respecto al 2T 2019.

Figura 7: Precio de Venta Edificios Clase A. Zonas Premium



Fuente: CBRE Research, 3T 2019.



**CONTACTOS**

**Beatriz Yilo**  
*Managing Director*  
 +58 212 285 4749  
 beatriz.yilo@cbre.com

**Francisco Mendoza**  
*Advisory & Transaction Services Director*  
 +58 212 285 4749  
 francisco.mendoza@cbre.com.ve

**Grikpsy Jaramillo**  
*Data Research*  
 +58 212 285 4749  
 Grikpsy.jaramillo@cbre.com.ve

**CBRE VENEZUELA**

Avenida Francisco de Miranda  
 Edificio Parque Ávila, Torre B, piso 6, Oficina 6-B-1  
 Los Palos Grandes. Caracas

Para mayor información sobre el departamento de Research de CBRE, favor visitar la página de Global Research Gateway:  
[www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway)