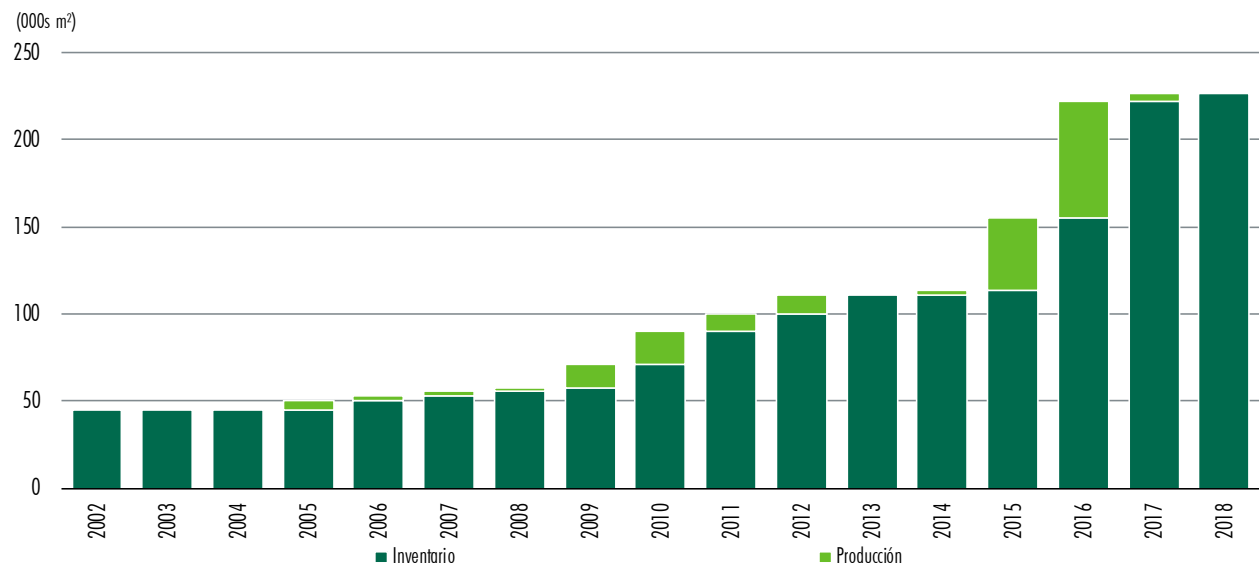


Mercado en crecimiento

Oficinas en Asunción

Asunción se posiciona como el mercado de oficinas más joven de la región con casi 200.000 metros cuadrados de oficinas corporativas. Con un desarrollo aún incipiente y una abundante oferta de nuevos edificios, el mercado lentamente se afianza y se encamina hacia la formalización y mayor calidad de espacios de trabajo.

Inventario y producción de oficinas Clase A/A+ en Asunción.



Fuente: CBRE Research, IT 2018.

El inventario de oficinas de Asunción ha crecido explosivamente en los últimos cinco años, afianzando los nuevos corredores de oficinas en Av. Aviadores del Chaco y Av. Mariscal López. El surgimiento de estos submercados marcó un nuevo paradigma en el mercado de oficinas: el comienzo del mercado corporativo. Dichos submercados albergan un enorme potencial constructivo, numerosos proyectos que se encuentran en planos, a la espera de un ocupante con intenciones efectivas para iniciar la construcción.

En comparación con los años anteriores, la producción se ha tornado más magra debido a la alta vacancia existente en edificios que han sido terminados y aún no ocupados por los usuarios finales.

Varias compañías han dejado atrás el modelo de casas-oficinas y los edificios antiguos del centro para mudarse a edificios nuevos, con mejores estándares, dando lugar a un salto cualitativo (fly-to-quality). La reacción del mercado corporativo se ha ido normalizando, mostrando mayor sensibilidad a precios y a la vacancia. Si bien la absorción responde a los nuevos proyectos, tomando la oferta nueva, se observa un amplio rango de negociación en las rentas, por lo que la demanda se vuelca a aquellos productos menos costosos y los propietarios se ajustan a las condiciones de la demanda.

La disponibilidad se encuentra en aumento, la tasa de vacancia se ubica en 10,5% a fines del primer trimestre de 2018. Las inyecciones de la producción aumentaron drásticamente la superficie disponible y, siendo un mercado joven y estructuralmente pequeño, la demanda se ha demorado en ocupar los nuevos productos. El cambio hacia un nuevo tipo de mercado implica un cambio cultural que lleva tiempo un aprendizaje hacia una nueva forma de hacer negocios.

Los precios de alquiler se han mantenido mayormente estables, con un marcado margen de negociación. Las rentas promedio para edificios Clase A/A+ se ubican en el rango de US\$ 13,00 a US\$ 16,00 por metro cuadrado por mes promedio. Los precios evolucionaron positivamente para estabilizarse en este rango desde hace dos años, período en donde el espacio disponible se encuentra en alza. A futuro, esperamos que las rentas continúen en aumento a medida que la vacancia descienda. Cabe agregar que los gastos de expensas comunes se encuentran en US\$ 1,00 a US\$ 2,00 por metro cuadrado por mes, un gasto muy por debajo de los promedios de otras ciudades de la región.

