

INFORME SIGNAL

# GUÍA GLOBAL DE INVERSIÓN EN INMOBILIARIA COMERCIAL EN 2022

La recuperación empezará a acelerarse

FEBRERO 2022

# CONCLUSIONES CLAVE

## ¡ADELANTE!

### ▶ Resumen de mercado

### ▶ Market Drivers

### ▶ Mercados de capitales

### ▶ Recomendaciones de inversión

## EL MERCADO INMOBILIARIO GLOBAL EMPEZARÁ A ACELERARSE:

1. La actividad del mercado inmobiliario batió un nuevo récord a nivel mundial en 2021, con un impresionante cuarto trimestre que impulsó un crecimiento anual del 55%. La demanda será igual de fuerte este año y, a pesar de la subida de los tipos de interés, las tensiones geopolíticas y el hecho de que la búsqueda de oportunidades adecuadas sigue siendo difícil, la actividad en la primera mitad del año aún podría superar la de 2021 y se pronostica un aumento del 3% para el ejercicio entero.
2. Aunque la incertidumbre aumentará el volumen de capital en busca de mercados de refugio core y líquidos, también podría retrasar un poco el aumento de los tipos de interés tan anticipado y temido por el mercado. Además, se produce ante un contexto todavía favorable para el sector inmobiliario en cuestión de la dinámica de la demanda de inversores y los cambios estructurales que impulsan la necesidad de espacios más amplios o diferentes.
3. Aunque la recuperación del mercado de ocupación se verá ralentizada por la incertidumbre y la persistencia del COVID-19, de ninguna manera se detendrá. De hecho, mientras los mercados de capital lideran la recuperación, los ocupantes impulsan el rendimiento a medida que la actividad económica, el crecimiento del empleo y el enfoque en el talento y la innovación impulsan el imperativo de tomar las decisiones inmobiliarias correctas. Esto producirá una demanda renovada, inflación de alquileres y una mayor separación entre activos normales y buenos.
4. Lo que constituye el "activo adecuado" evoluciona debido a los cambios estructurales de la tecnología y el talento, así como al foco cada vez más importante en los aspectos de ESG. Muchos activos más antiguos aún siguen siendo relevantes y gran parte de lo que funcionaba antes de la pandemia seguirá funcionando cuando el mercado vuelva a recuperarse.
5. La inflación seguirá ejerciendo presión sobre los tipos de interés globales, aunque los mercados ya han descontado un ajuste monetario importante. Aunque el diferencial entre rendimientos se está cerrando, los activos inmobiliarios seguirán siendo atractivos gracias a sus ingresos relativos y al potencial que tienen ciertos activos para actuar como cobertura contra la inflación.
6. No se ve una vuelta a la vieja normalidad y la salida de la pandemia está siendo más lenta de lo anticipado debido a la variante Ómicron y al hecho de que las empresas están aprovechando este tiempo para replantear cómo operar y usar el espacio.
7. Una amplia variedad de activos especializados verán un mayor aumento en las asignaciones de capital, creciendo desde la inmadurez en algunas regiones, mientras que los sectores más tradicionales ofrecen una ruta clave para acceder al inventario debido a su escala. Sin embargo, los inversores deben acercarse a todos los sectores por medio de una variedad de estructuras y formas de capital para encontrar oportunidades y aprovechar todo el potencial del rendimiento.
8. Como resultado de las nuevas costumbres de los usuarios y la demanda de mayor sostenibilidad, el replanteamiento del stock existente y la construcción más efectiva serán prioritarios. También representan una oportunidad a nivel mundial, especialmente en los mercados principales con menos enfoque en ESG hasta ahora.
9. La reestructuración a largo plazo de las cadenas de suministro cambiará el enfoque de la demanda en todas las regiones y aprovechará a nivel mundial el crecimiento en los mercados emergentes de bajo coste.

# ¿ES EL MERCADO ATRACTIVO PARA EL INVERSOR?

## RESUMEN GLOBAL:

Seguirá habiendo mucha incertidumbre debido al virus, la inflación y los acontecimientos en Ucrania. Sin embargo, la mayoría de los indicadores apuntan a una mejora constante de la confianza global a nivel social y empresarial a medida que avanza 2022. Esto llevará a un ciclo alcista de rendimiento para la mayoría de los mercados, a pesar de las diferentes dificultades estructurales.

## 1ER SEMESTRE 2022:

El virus seguirá teniendo mucha importancia a principios de 2022. Aún así, una mayor inmunidad global y un mayor conocimiento sobre el virus permitirán una mejora gradual y las estrategias de regreso al trabajo volverán a la normalidad. Esto apunta a mejores cifras para el crecimiento económico antes del verano, lo que alimentará la confianza en el mercado de la ocupación y los inversores, aunque esto podría verse menoscabado por la volatilidad de los tipos y el riesgo geopolítico.

## 2º SEMESTRE 2022:

Se espera que la mejora del crecimiento económico vaya acompañada de mejores noticias sobre la inflación y el COVID-19. Con la reducción de las subvenciones públicas, el sector privado asumirá el papel de impulsor de la expansión y los mercados de ocupación cobrarán confianza.

## PRINCIPIOS DE 2023:

Con el COVID-19 presente pero ya en un segundo plano, la recuperación seguirá su curso y el clima será el factor de riesgo número uno para las empresas. La recuperación del mercado de ocupación cobrará fuerza, beneficiándose los mercados retail y de oficinas, y la demanda será impulsada por los cambios estructurales. Para los inversores, es posible que el aumento paulatino de los tipos de interés apunte a un ajuste en cuestión de las estrategias de inversión.

- Muy Positivo
- Positivo
- Neutro
- Negativo
- Muy Negativo

	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1S 2023
COVID-19	<span style="color: #F44336;">●</span>	<span style="color: #F44336;">●</span>	<span style="color: #9E9E9E;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
¿VUELTA A NORMALIDAD?	<span style="color: #F44336;">●</span>	<span style="color: #F44336;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>
ECONOMÍA	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
OCUPACIÓN	<span style="color: #9E9E9E;">●</span>	<span style="color: #9E9E9E;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
MERCADOS DE CAPITALES	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>				

FUENTE: CUSHMAN & WAKEFIELD

# TENDENCIAS REGIONALES

## ASIA-PACÍFICO

Asia-Pacífico ha liderado la recuperación hasta la fecha, con una temprana vuelta al crecimiento y niveles de actividad de inversión previos a la pandemia en la mayoría de los mercados. Parece que este impulso se mantendrá a pesar de un ajuste provocado por COVID durante el primer trimestre. Se verá fortalecido más adelante por una demanda más robusta y amplia en el mercado de la ocupación.

## EMEA

El virus ha vuelto a ralentizar la recuperación y los acontecimientos en Ucrania también afectarán la confianza regional. Es probable que el impacto económico inmediato de los eventos se sienta más en la inflación que en la demanda. Las altas tasas de vacunación y las dosis de refuerzo deberían favorecer la reapertura del mercado más adelante en el primer trimestre. Esto fortalecerá una aceleración de la confianza y es posible que la actividad alcance su punto máximo en el tercer trimestre. Esto favorecerá una mejora constante en los mercados de ocupación para 2023.

## AMÉRICA LATINA:

Aunque se ha moderado el fuerte repunte de la actividad económica en 2020, las perspectivas son prometedoras debido al aumento de las tasas de vacunación. Aunque el virus, la política y la inflación seguirán estando en el punto de mira, un aumento del crecimiento económico más adelante en 2022 afianzará un repunte más amplio del mercado inmobiliario, liderado por los ocupantes. Esto se acelerará en 2023.

## AMÉRICA DEL NORTE

La economía y el mercado inmobiliario gozan de buena dinámica, y esto mitigará cualquier riesgo más elevado de Ómicron y de inflación. Aunque puede que el fin de los estímulos fiscales y monetarios conduzcan a un crecimiento económico más pausado a finales de 2022, se acelerará la actividad de los mercados de alquiler (incluido el sector de oficinas).

- Muy Positivo
- Positivo
- Neutro
- Negativo
- Muy Negativo

	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1S 2023
GLOBAL	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
ASIA-PACÍFICO	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
EMEA	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
LATINOAMÉRICA	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
AMÉRICA DEL NORTE	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>

[PARA MÁS DETALLES ACERCA DEL DEGLOSE REGIONAL, HAZ CLIC AQUÍ](#)

FUENTE: CUSHMAN & WAKEFIELD

# TENDENCIAS DE SECTOR

## LOGÍSTICA:

Sigue siendo uno de los ganadores de la pandemia en todos los territorios, con una demanda de ocupación muy sólida y una inflación de costes constructivos que impulsará el crecimiento de los precios de alquiler. Con valores de capital elevados, los inversores deben ser selectivos a la hora de identificar activos capaces de sostener este crecimiento a medio plazo.

## VIVIENDAS:

Crece el atractivo de sectores impulsados por las necesidades demográficas y sociales. La demanda y los precios han resistido durante la pandemia y, con buena demanda de espacios modernos especialmente diseñados para residentes, estudiantes y personas mayores, el alcance del sector crecerá de manera importante a nivel mundial.

## HOSPITALITY:

Aunque la demanda de los viajes de negocios se ha visto reprimida debido a los últimos giros de la pandemia, los fundamentos del sector parecen sólidos en cuestión del turismo de ocio. Se recuperará a medida que se levanten las restricciones, pero con nuevos formatos y modelos comerciales.

## ALTERNATIVOS:

Liderados por mercados maduros, los sectores menos tradicionales merecen inversión estimulada por sólidos impulsores de la demanda y ganancias operativas. Sectores como las ciencias de la vida, el self storage, la salud y la infraestructura tecnológica pueden hacer una contribución importante al rendimiento de una cartera, siendo la escasez de suministro un factor clave y un punto de entrada.

## OFICINAS:

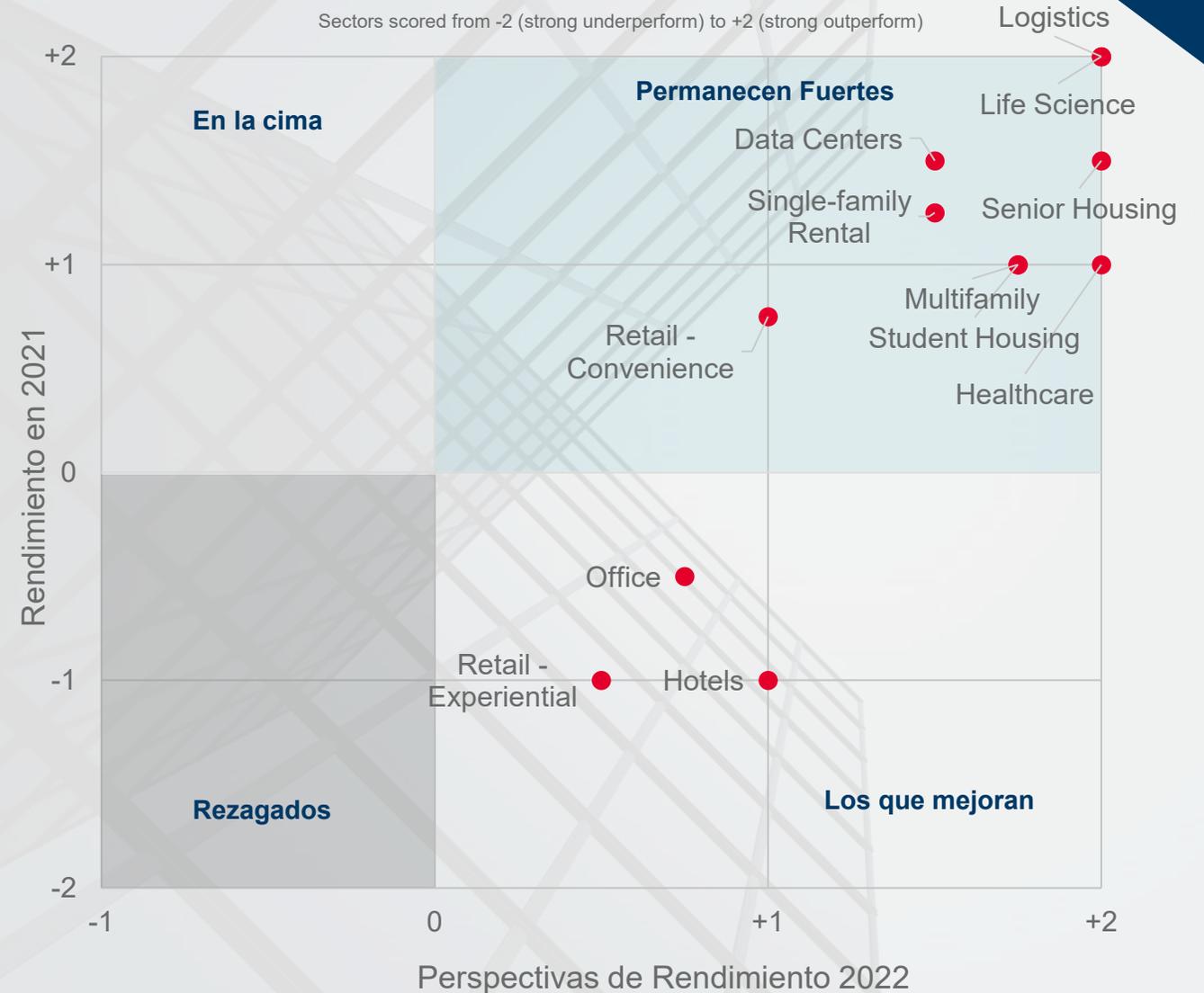
Se están desarrollando nuevos modelos de trabajo a medida que hacemos la transición del trabajo desde casa. Si bien resulta más perspicaz y más deliberada en cuestión de la sostenibilidad, la demanda de ocupación ha aumentado y el sector está entrando en modo de recuperación.

## RETAIL:

Si bien persisten los desafíos, el retail ha pasado lo peor y el papel del espacio físico para proporcionar comodidad y anclar destinos es, en todo caso, más claro que antes de la pandemia. Aunque la recuperación del mercado estará polarizada, los ajustes de precios ya están abriendo oportunidades.

## Cambian las perspectivas de crecimiento

Sectors scored from -2 (strong underperform) to +2 (strong outperform)





1

MOTORES  
DEL MERCADO

# EL ENTORNO ECONÓMICO: POSITIVO

## PIB:

Se espera que el PIB real global aumente un 4,5 % en 2022, frente al 4,3 % de 2021, con un aumento generalizado respaldado por la inversión pública. APAC será el principal impulsor de este crecimiento, por delante de América del Norte y Europa; América Latina verá un crecimiento más pausado, al menos hasta el segundo semestre de 2022. Se espera que las economías desarrolladas avancen a un ritmo más lento que los mercados emergentes, la mayoría de ellos afectados durante el primer trimestre por la variante Ómicron.

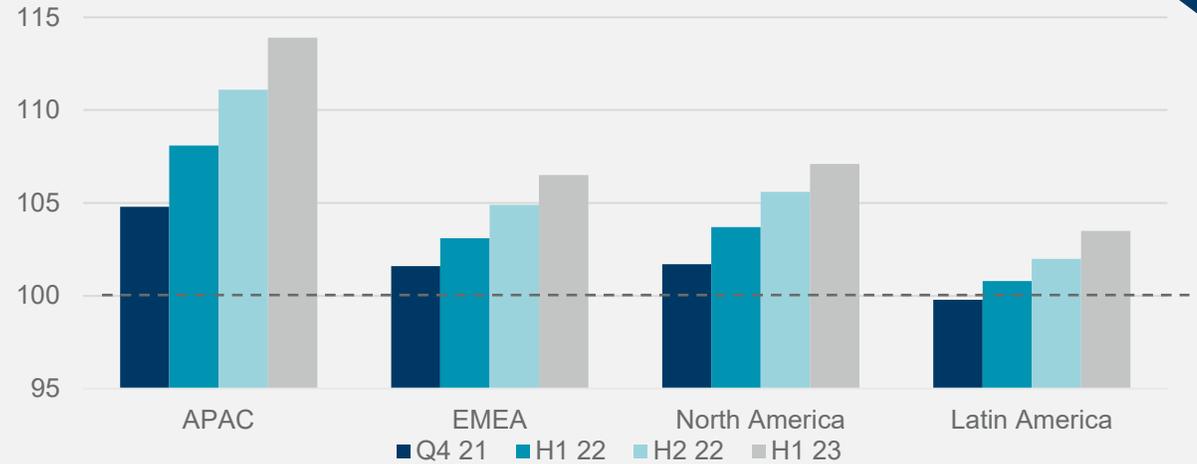
## INFLACIÓN:

Impulsada por la demanda reprimida y los cuellos de botella en la oferta, la inflación subió notablemente en varios países durante 2021, desde los Estados Unidos hasta las economías emergentes de África y América del Sur. Se espera que las presiones al alza disminuyan durante la segunda mitad del 2022. Sin embargo, nuevas subidas en los precios de las materias primas y de la energía, más probables aún debido al conflicto en Ucrania, aumentarán la incertidumbre. Las tendencias variarán según región. Aunque se espera que el IPC suba lentamente en APAC, caerá en la mayoría de las regiones. Se espera que América del Norte se mantenga por encima de su promedio de 10 años, mientras que Europa se mantendrá en línea y América Latina se quedará notablemente por debajo del promedio de 10 años.

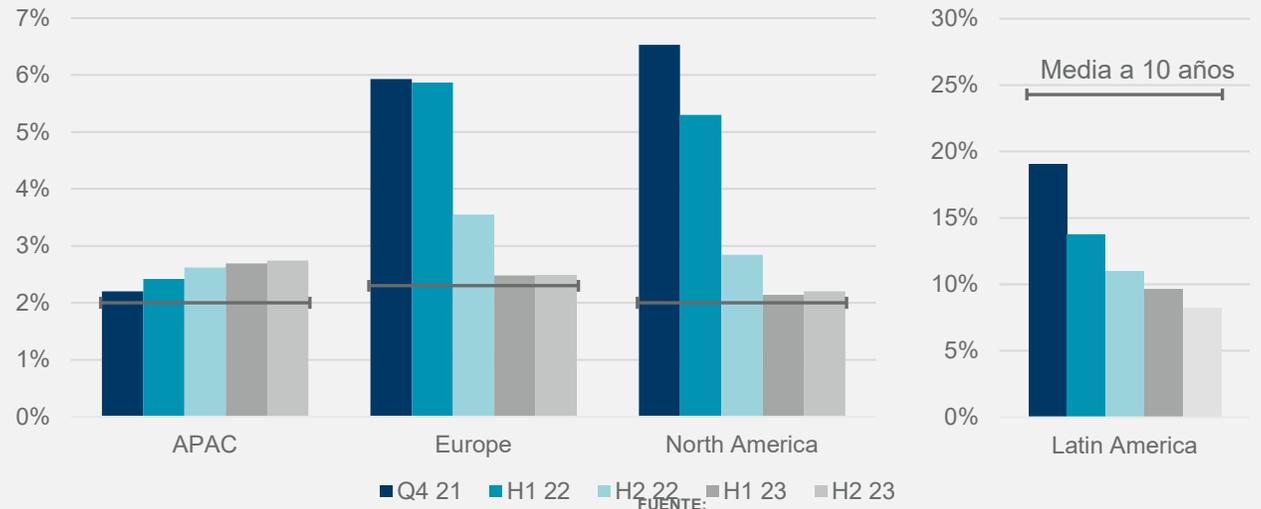
## TIPOS DE INTERÉS:

El contexto en cuestión de tipos de interés ha cambiado durante el último año. Aunque las principales economías mantuvieron su política de tipos de interés durante 2021, se avecinan aumentos en los tipos. El Banco de Inglaterra ya ha actuado y, en EEUU, se espera que la Reserva Federal reduzca las compras de activos con mayor rapidez y empiece a subir los tipos en marzo. Aunque el BCE y los principales bancos centrales asiáticos han indicado que es muy poco probable que suban los tipos de interés en 2022, en marzo el BCE volverá a contemplar su programa QE de compra de bonos y en la mayoría de los mercados globales los rendimientos sufrirán una presión alcista gradual.

PERSPECTIVAS DE PIB REAL (4T 19 = 100)\*



PERSPECTIVAS DE LA INFLACIÓN DE PRECIOS AL CONSUMIDOR



# ¿UN LÍMITE PARA EL CRECIMIENTO? PATRÓN DE RIESGO NO UNIFORME

	PREVISIÓN CRECIMIENTO REAL 2022	TASA DE PARO 2022 VS MEDIA DE 10 AÑOS	PREVISIÓN DE INFLACIÓN DE PRECIOS AL CONSUMO 2022 VS. MEDIA A LP
MAYOR CREC.	INDIA	9,11%	1,27%
	POLONIA	5,83%	-2,13%
	ESPAÑA	5,51%	-5,00%
	INDONESIA	5,25%	-0,57%
	REINO UNIDO	5,09%	-0,54%
	CHINA CONTINENTAL	4,91%	-0,02%
	SINGAPÚR	4,59%	-0,03%
	AUSTRALIA	4,22%	-0,66%
	ITALIA	4,21%	-1,54%
	EEUU	4,13%	-2,07%
	CANADÁ	3,63%	-1,18%
	ALEMANIA	3,56%	-0,74%
	FRANCIA	3,54%	-1,32%
	RUSIA	3,20%	0,02%
	COREA DEL SUR	3,17%	-0,28%
	JAPÓN	2,97%	-0,48%
	PAÍSES BAJOS	2,95%	-2,16%
	MÉXICO	2,43%	0,68%
	BRASIL	1,42%	2,02%
MENOR CREC.	CHINA HONG KONG	1,19%	0,37%

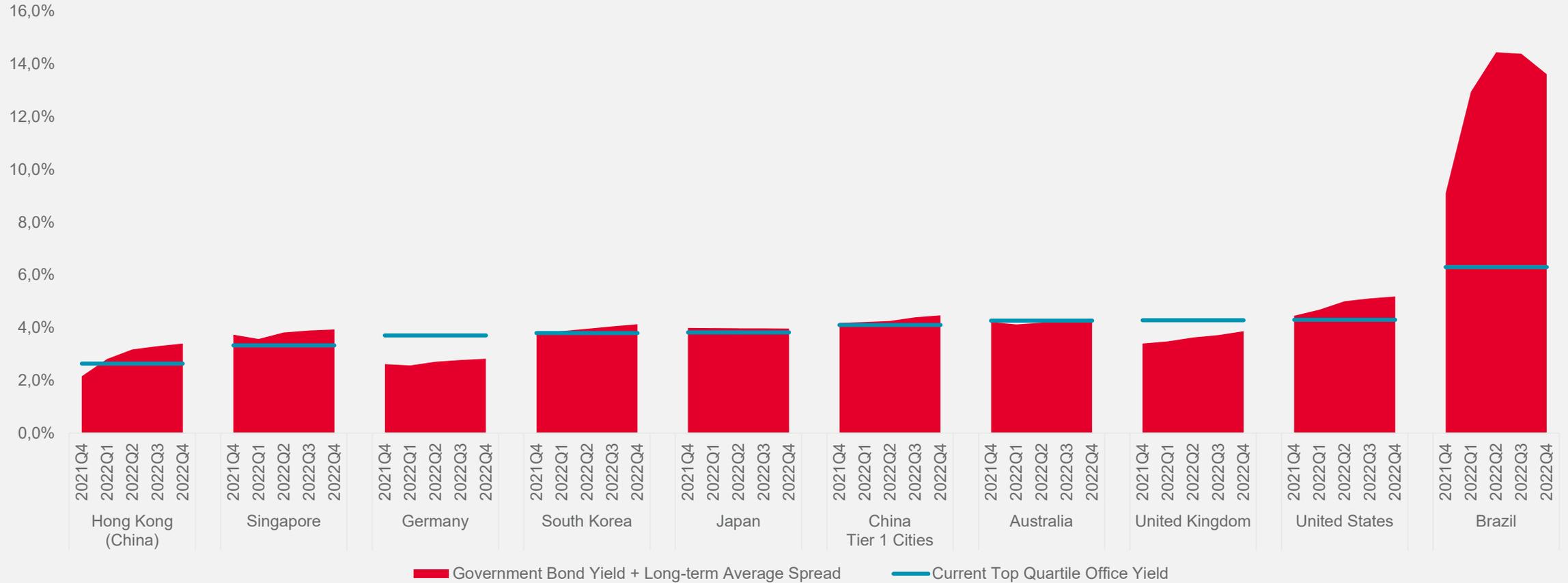
## ¿LIMITACIONES DE CAPACIDAD?

 Indica una economía con más margen en el mercado laboral y/o menor riesgo de inflación

 Indica una economía con un mercado laboral con menos margen y/o mayor riesgo de inflación

# EL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS EROSIONA LAS PRIMAS DE RIESGO

## RENTABILIDAD GLOBAL DE OFICINAS Y DIFERENCIAL DE BONOS



FUENTE: RCA, PREVISIONES DE MOODY'S ANALYTICS, CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

# LA SOSTENIBILIDAD POR DELANTE, A NIVEL MUNDIAL

## ESG:

El tema de los factores éticos, sociales y de gobernanza empresarial (ESG, por sus siglas en inglés) ha subido rápidamente entre las prioridades de los inversores durante los últimos dos años, a medida que la pandemia hizo que las preocupaciones ambientales y de salud pública pasaran a primer plano. Ha puesto en relieve la fragilidad y la interconexión del planeta, destacando los riesgos físicos, así como las amenazas a la igualdad y la cohesión social. Aunque es posible que aún no se comprenda completamente el grado hasta que estén interrelacionados los elementos E, S y G, representa una capa adicional de riesgo y oportunidad.

## BUILDING GREEN:

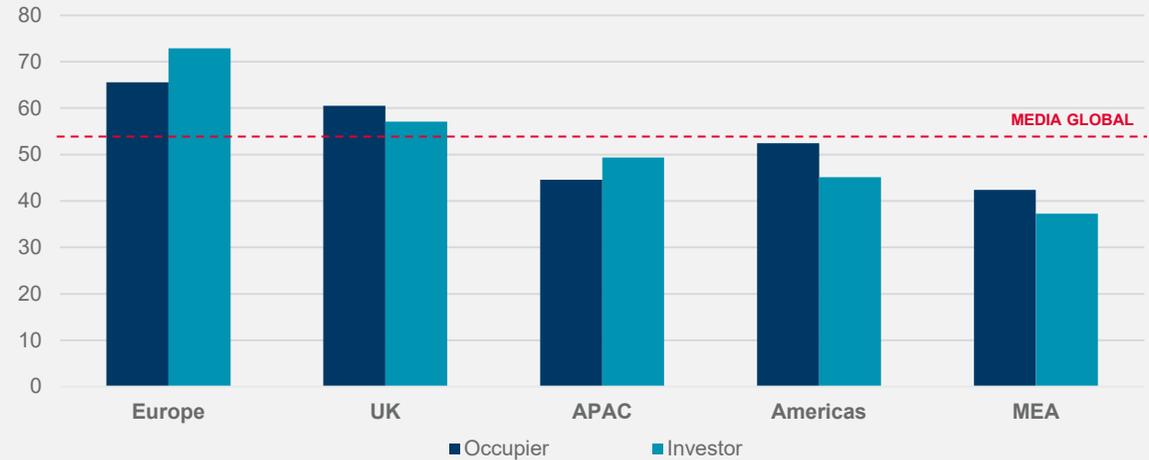
Encuestas como la del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) subrayan la mayor atención centrada en la sostenibilidad. Los edificios ecológicos son más demandados por parte de los ocupantes y los inversores. Sin embargo, las prioridades varían según región y, en general, Europa es más sensible al problema. No obstante, la diferencia entre regiones y entre inquilinos e inversores se ha reducido, si bien las opiniones sobre las prioridades siguen siendo diversas: Europa se centra más en el carbono y las Américas y APAC en la resiliencia material y los residuos

## ACTUAR:

No todo el mundo tiene muy claro su papel a la hora de afrontar los problemas planteados por las preocupaciones ESG. Como resultado, el debate sobre la "recompensa" por la acción se volverá menos apetecible a medida que la sociedad, los reguladores y las empresas presionen para conseguir avances. Aunque es posible que las pruebas de una prima por lo sostenible sean cada vez más evidentes (ver [Green is Good](#), un análisis de los precios del mercado de oficinas de EEUU), el riesgo real radica en un descuento extremo para activos de uso anterior y potencialmente contaminante a medida que los sostenibles se vuelven obsoletos. Los inversores deben actuar ahora, comenzando por conocer sus activos y comprender cómo se pueden mejorar, ya sea en cuestión del rendimiento financiero o no financiero. Para esto hace falta seguimiento, análisis de datos y una estrategia para mejorar con el paso del tiempo

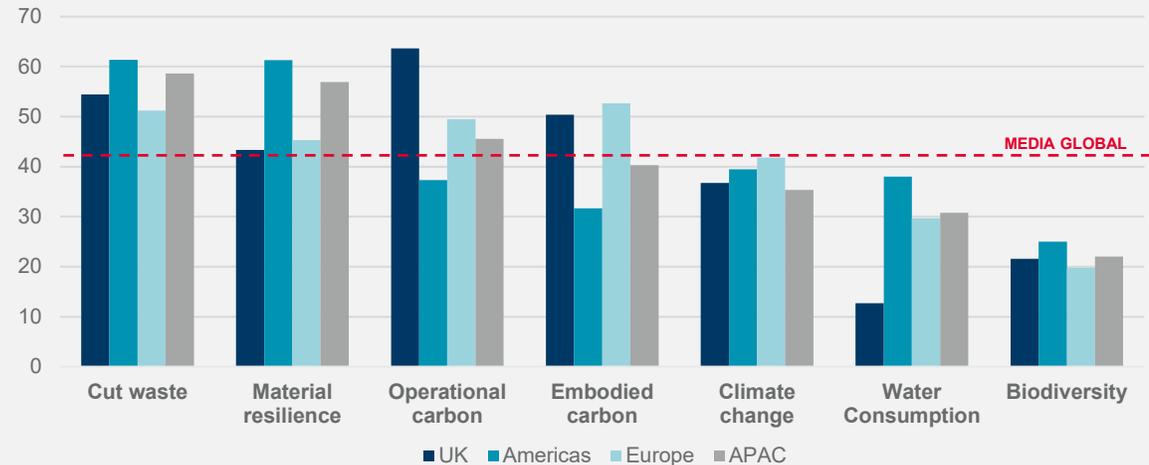
### MAYOR DEMANDA DE EDIFICIOS VERDES

MAYORÍA DE ENCUESTADOS INDICAN AUMENTO DE LA DEMANDA - EJERCICIO HASTA 2T 2021



### FACTORES DE SOSTENIBILIDAD MÁS IMPORTANTES EN LA CONSTRUCCIÓN

MAYORÍA DE ENCUESTADOS VALORAN ESTE FACTOR DENTRO DE LOS 3 PRIMEROS - EJERCICIO HASTA 2T 2021



# PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE ALQUILER

## UNA SELECCIÓN DE INVESTIGACIONES USADAS EN NUESTRO ANÁLISIS DEL MERCADO



### OFICINA



#### Las Oficinas Flexibles en el Workplace en Transformación

- Las oficinas flexibles se vieron impactadas por el inicio de la pandemia, especialmente en los Estados Unidos.
- Los fundamentales comienzan a mejorar a medida que el PIB global vuelve a los niveles previos a la pandemia y el empleo de oficina se recupera a nivel mundial.
- La demanda empresarial de oficinas flexibles se recupera. Para muchos, la oficina flexible representa una solución que ayuda a racionalizar las carteras inmobiliarias hasta que esté más definida la "nueva normalidad" de la oficina



### VIVIENDA



#### Estudio de Impacto Residencial Global

- Los mercados de entrada de vivienda han resistido bien durante la pandemia.
- El análisis del impulso, la oferta, demanda y liquidez, revelan un potencial de recuperación relativo, igual que fortalezas y debilidades más granulares.
- De entre los mercados de entrada globales, Amsterdam, Londres, Atlanta y Los Ángeles tienen el mayor potencial de recuperación.
- Aunque EEUU ofrece las oportunidades más abundantes, los mercados están madurando a nivel mundial.



### INDUSTRIAL



#### Interrupciones de la Cadena de Suministro Global

- Las cadenas de suministro globales continúan bajo presión y seguirán suponiendo un desafío durante los próximos meses.
- Los problemas de la cadena de suministro están directamente relacionados con las instrucciones provocadas por la pandemia; a medida que esto retroceda, los problemas comenzarán a resolverse.
- El desequilibrio entre la oferta y la demanda ejerce una intensa presión sobre la disponibilidad, ahora en su punto más bajo en los mercados globales
- En muchos casos, los alquileres están creciendo a más del doble de la tasa de inflación



### COMERCIAL



#### Los Operadores de Retail del Futuro

- El comercio al por menor está en plena transformación, con la afluencia de nuevos inquilinos que sustituyen a los antiguos y la evolución de los retailers ganadores.
- A nivel global, se ha recuperado la demanda de retail de experiencias, especialmente en alimentación, deportes, bricolaje y hogar.
- El segmento médico está en crecimiento en EEUU, ofreciendo una gama más amplia de servicios para atraer y retener a los consumidores.
- Los nativos digitales están construyendo una presencia física y surgen nuevas categorías, como los coches eléctricos

2

# MERCADOS DE CAPITALES



# ACTIVIDAD DE LOS MERCADOS DE CAPITAL

## RESUMEN:

Con impulsores positivos para los mercados de capital en 2022, se espera que se mantenga la inercia de 2021 a pesar de la escasez de inventario en los sectores más demandados. Esto fomentará una mayor actividad en los mercados de retail y oficinas donde existe mayor disponibilidad, así como una ampliación de la diversidad geográfica en los mercados emergentes, en APAC por ejemplo, debido al mayor crecimiento económico, y en América Latina a medida que se reduce el riesgo político.

## TRANSACCIONES:

El mercado global cerró 2021 con fuerza, con casi todos los sectores en buena salud y un crecimiento global del 51% desde 2020. Aunque será un desafío igualar esto en 2022, la fuerte inercia y el crecimiento del pipeline de ventas inmobiliarias apuntan a que el primer semestre superará el rendimiento del mismo periodo el año anterior.

## PATRIMONIO:

La mayoría de los tipos de inversores mantienen su reserva de capital cerca de niveles récord y la captación se recuperó en el cuarto trimestre. Los estudios de intenciones apuntan a futuros aumentos en las asignaciones y una mayor actividad transfronteriza

## DEUDA:

Los mercados de deuda permanecen favorables pero todavía selectivos, con la liquidez concentrada en los tipos de productos más demandados. Esto puede cambiar en cuestión de los mercados más maduros en 2022, con una fuerte demanda entre las entidades crediticias que conduce, por ejemplo, a una mejora en las fuentes de financiación transicional y de desarrollo. Sin embargo, el aumento de los costes de la deuda ejercerá presión sobre los precios, alejándola del producto core.

## PRECIOS:

Aunque las valoraciones se estabilizan debido a la mejora de las perspectivas del mercado de ocupación, se enfrentarán a una mayor dependencia de los niveles de alquiler dado el aumento de los tipos de interés de los bonos y los costes de la deuda. Por tanto, el mercado permanecerá polarizado, con mucho apoyo para los sectores con ingresos seguros y en crecimiento, estando sujetos los rendimientos a presión a la baja en los territorios más demandados.

- Muy Positivo
- Positivo
- Neutro
- Negativo
- Muy Negativo

	4T 2021	1S 2022	2S 2022	1S 2023	COMENTARIOS
OFERTA DE PRODUCTO	<span style="color: #FF0000;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	Más limitada en Europa
DISPONIBILIDAD DE CAPITAL	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	Niveles récord
DISPONIBILIDAD DE CRÉDITO	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	Más fuerte en América del Norte
PRECIOS	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	Estabilizándose en todas las áreas, impulsados por las perspectivas de alquiler
TIPOS DE INTERÉS DE BONOS	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	EEUU en la vanguardia de los ajustes

FUENTE:  
CUSHMAN & WAKEFIELD

# MOTORES DE LOS MERCADOS DE CAPITALES

UNA SELECCIÓN DE INVESTIGACIONES USADAS EN NUESTRO ANÁLISIS DEL MERCADO



## INFLACIÓN



### Lo que Significa la Subida de la Inflación para la Inversión Inmobiliaria Comercial

- La inflación permanecerá elevada durante el primer semestre de 2022 y se desvanecerá a partir de entonces.
- En la serie histórica, los rendimientos de la inmobiliaria comercial han aumentado en respuesta a la inflación. Los rendimientos tienden a aumentar a un ratio superior al 1:1 con la inflación. Esto ofrece no sólo protección contra la inflación, sino también buenos resultados en materia de inflación.
- Aunque la inmobiliaria en su conjunto se correlaciona bien con una inflación más alta, no todos los activos prosperan igual con el aumento de las exigencias de los inquilinos.



## TIPOS DE INTERÉS



### Mercados de Capitales 2022 Perspectivas EEUU

- Los tipos de interés a largo plazo ya han comenzado a subir en previsión de cuatro aumentos de la Reserva Federal en 2022.
- Sin embargo, existe poca correlación entre los cambios en los tipos de interés (a corto o largo plazo) y las tasas de capitalización.
- El contexto de los cambios de los tipos es más importante: 1) crecimiento económico 2) diferenciales de tasa de capitalización vs. serie histórica
- Los diferenciales actuales apuntan a que el mercado está bien posicionado para absorber más aumentos del tipo de interés



## ASIGNACIONES DE CAPITAL



### Tsunami de Capital

- Las asignaciones institucionales a activos inmobiliarios continúan aumentando en todas las regiones del mundo. El diferencial entre la asignación real y objetiva se encuentra en niveles récord, lo que apunta a más flujos de capital hacia el sector.
- Reservas de capital cerca de niveles récord en todas las regiones globales y estrategias, las contribuciones aumentan para los fondos abiertos core y los mercados públicos están abiertos al capital de los REIT.
- En la actualidad, el sentimiento inversor hacia el sector inmobiliario se encuentra en el máximo de los últimos nueve años y parece mantenerse elevado a medida que la inmobiliaria comercial atrae más capital al tener un precio por debajo de las alternativas de inversión.



## ESG



### Green Is Good

- De forma habitual, los edificios de oficinas LEED logran flujos más altos que los edificios comparables.
- Los edificios de oficinas LEED consiguen precios de venta por metro cuadrado más altos y tasas de capitalización superiores en todos los niveles y segmentos de mercado y categorías urbanas.
- Las primas de los precios de venta son consistentes con las primas de flujo de caja en los mercados urbanos de Clase A, mientras que las oficinas de Clase A del extrarradio representan un valor potencial.

# VOLÚMENES DE TRANSACCIÓN

## SE ESTABLECE UN NUEVO MÁXIMO

La actividad transaccional alcanzó un nuevo récord global en 2021, gracias en gran parte al ritmo de recuperación observado en América. Después de una caída del 22% en la actividad global en 2020 a causa de la pandemia, el año pasado se registró un asombroso aumento del 55%. Esto será seguido por un aumento previsto del 3% este año a medida que se aceleren EMEA y APAC. El aumento de los tipos de interés y la normalización de las tasas de crecimiento económico tendrán una influencia moderadora en el ritmo de aumentos adicionales en los volúmenes.

### Américas

Las Américas lograron una recuperación impresionante en 2021 con volúmenes superiores en un 92% después de una caída del 29% en 2020. Este resultado fue impulsado por una avalancha de transacciones de propiedades industriales y plurifamiliares en los EEUU, a un ritmo que sería difícil, aunque no imposible, de mantener, especialmente con condiciones monetarias más estrictas. En consecuencia, esperamos que se moderen los volúmenes en 2022 y 2023, y se mantengan muy por encima de su trayectoria de crecimiento previa a la pandemia. Los volúmenes podrían sorprender si la demanda de los compradores atrae aún más propiedades plurifamiliares e industriales a entrar en el mercado, mientras se acelera aún más la recuperación de oficinas y retail.

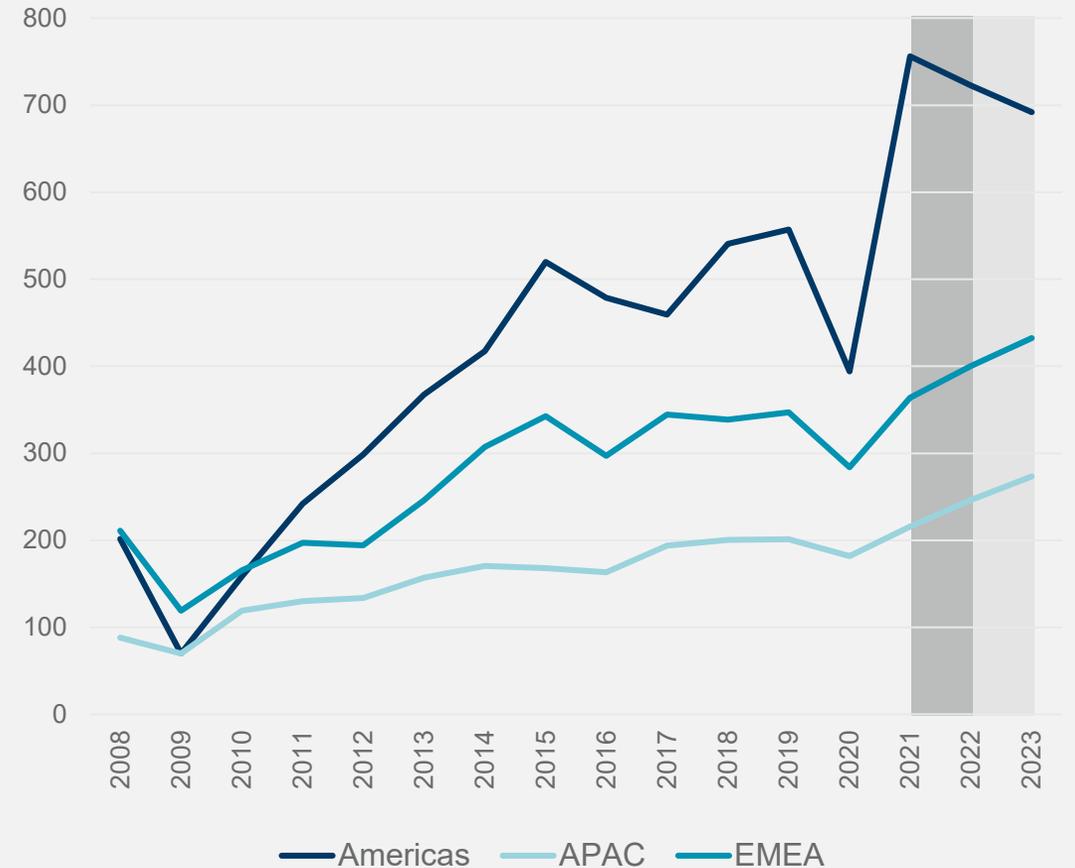
### APAC

La actividad transaccional siguió a la recuperación económica anterior de la región APAC, con un 2021 que superó los niveles anteriores a Covid-19 después de una caída relativamente leve del 10% en 2020. Esta inercia se mantendrá y se espera que, tanto 2022 como 2023, registren un crecimiento del volumen de dos dígitos a medida que la recuperación económica fortalezca el mercado de ocupación. La oferta de inmuebles disponibles representa un posible obstáculo para los inversores. Sin embargo, dado que se espera que los aumentos de los tipos de interés sean graduales, esto debería sostener su confianza

### EMEA

Los volúmenes de EMEA aumentaron un 28% en 2021, superando una caída del 18% en 2020 para establecer un nuevo récord de actividad. Con una liquidez muy sólida y la presunción de que el crecimiento económico vuelva a la normalidad a medida que se establezca la variante Omicron, se prevé que la región experimente un crecimiento continuo durante los próximos 1 o 2 años, y que los volúmenes aumenten un 10% este año y un 8% en 2023. Esto se verá impulsado por las ventas y recapitalizaciones de grandes plataformas y favorecido por una expansión en el tamaño del mercado accesible en el sector de la vivienda y nichos como la salud, y la vuelta de un mayor interés por los inmuebles comerciales.

ACTIVIDAD TRANSACCIONAL (USD mil millones)



FUENTE: RCA, CUSHMAN & WAKEFIELD. TRANSACCIONES SUPERIORES A \$5 MILLONES, OFICINAS, RESIDENCIAL, RETAIL, INDUSTRIAL Y HOTELES.



3

# RECOMENDACIONES DE INVERSIÓN

# ASPECTOS DE INVERSIÓN GLOBAL

## DEMANDA POLARIZADA EN TODOS LOS SECTORES

*El éxito depende de la comprensión del ocupante, la incorporación de la flexibilidad y tener en mente los temas ESG y el coste.*

- Nos enfrentamos a mayores niveles de incertidumbre durante la recuperación y una aceleración importante en los cambios estructurales que se están produciendo. Habrá más ganadores y perdedores, produciendo una mayor polarización en todos los sectores.
- Una transformación permanente del mercado requiere activos flexibles, a menudo de uso mixto, e impulsados por una gestión activa, poniendo más énfasis en las plataformas especializadas.
- Toda clase de activos ya forman parte del mercado general y ofrecen un potencial de crecimiento y la reducción de riesgos. Los inversores deben prestar especial atención a los aspectos operativos de estos sectores inmobiliarios.
- Con una oferta limitada de activos demandados por todos, los precios aumentarán al igual que las posibles promociones. Sin embargo, esto entrará cada vez más en tensión con la presión del aumento de los tipos globales.
- También lo hará el interés en otros sectores inmobiliarios más grandes, encabezados por el retail y la hostelería, pero también favoreciendo las oficinas a medida que madure el WFH.
- Es clave definir la “razón de ser” de todos los activos para los ocupantes: ¿qué aportan?
- Aunque los beneficios de escala y aglomeración son importantes, ya que impulsan las ciudades

- de entrada, el ranking de las ciudades ganadoras puede cambiar, con la calidad, el talento, las instalaciones y el costo en primer plano.
- La reutilización de los activos existentes representa una gran oportunidad e incluye los proyectos de uso mixto y sectores específicos.
  - La demanda de rendimiento y plazo ofrecerá mayores oportunidades de Sale & Leaseback para compradores y vendedores.
  - La buena disponibilidad de deuda se suma al potencial de rendimiento, y la aversión al riesgo ofrece incluso más oportunidades para proporcionar financiación estructurada y de desarrollo.
  - El acceso al mercado puede optimizarse mediante la recapitalización de las estructuras existentes.
  - El potencial de las plataformas, incluyendo la transformación de lo público en privado, sigue siendo importante, especialmente a la hora de agregar activos bajo gestión y en vehículos bien enfocados donde la gestión puede aportar valor.
  - Mejorar el perfil ESG representa un desafío cada vez mayor en los activos nuevos y existentes. Sin él, estarían en riesgo de volverse inutilizables e irrelevantes en el mercado global. Puede ser necesaria una nueva evaluación de los resultados para incluir objetivos no financieros



# IDEAS POR REGIÓN

## IDEAS DE INVERSIÓN: SEGÚN REGIÓN

# ASIA-PACÍFICO



### CORE

**Retail:** Ciudades y activos core para retail no discrecional y retail de destino popular a nivel local. .

**Logística urbana:** Singapur, Seúl, Sídney, Tokio, Osaka, grandes ciudades de China continental, ciudades de Tier 1 de India

**Oficinas:** Ciudades de entrada, incluidas Seúl, Tokio, Singapur, Sídney, Beijing

**Sectores “no cíclicos”:** Sectores de vivienda en Japón y Australia, centros de procesamiento de datos, retail esencial

### VALOR AÑADIDO

**Retail:** Centros comerciales del CBD, centros comerciales locales, outlets en China

**Re-posicionamiento** Cambio de uso en CBD de Beijing, CBD de Singapur y mejora de oficinas en cumplimiento de ESG en Japón y Tier 1 en China continental

**Alta tecnología/parques de negocios:** Ciudades tecnológicas: Beijing, Tokio, Seúl, Bangalore, Singapur, Hyderabad, Pune

### OPORTUNISTA

**Hospitality:** Singapur, Japón, Hong Kong China, ciudades Tier 1 de India

**Mercados Emergentes** ■ Industrial en India y Sudeste Asiático

**Inversión en Plataformas:** Activos de bajo rendimiento, promoción

# IDEAS POR REGIÓN

## IDEAS DE INVERSIÓN: SEGÚN REGIÓN

### CORE

**Oficinas:** Inversión a largo plazo en ubicaciones core en edificios modernos y flexibles en Alemania y los países nórdicos, así como en Londres, París, Ámsterdam, Madrid, Barcelona y Zúrich.

**Retail:** Centros outlet, proyectos anclados en alimentación y tiendas emblemáticas en ejes principales a medida que la revisión de precios haga efecto en las ciudades core

**Logística:** Almacenamiento urbano en ciudades core, almacenamiento en autovías que sirven a ciudades de Tier 1 y 2, además de centros de fabricación y transporte.

**Residencial en Explotación, Construir para Vender y Senior Living** Países nórdicos, Reino Unido, Irlanda, Alemania, España y los Países Bajos. Enfoque asequible

**Hoteles:** Hoteles para estancias prolongadas y apartamentos con servicios en las ciudades prime.

**Activos alternativos.** Centros de datos en ciudades centrales y de Tier 2, ciencias de la vida, atención sanitaria y otra infraestructura social, centrados en Alemania, los Países Bajos, los países nórdicos y el Reino Unido.

### VALOR AÑADIDO

**Oficinas:** Reposicionamiento en ciudades core y activos arrendados en ciudades seleccionadas de Tier 2, tecnología, ciencias de la vida y cultura, incluidas Praga, Dublín, Estocolmo, Helsinki, Viena, Milán, Lisboa y ciudades polacas para ganancias a medio plazo.

**Retail:** Parques comerciales dominantes y centros comerciales selectivos en las ciudades más grandes del Reino Unido, Alemania, Suecia y España. La revalorización ofrece ingresos seguros y posiblemente un potencial de reposicionamiento a largo plazo.

**Logística:** Promoción logística urbana y de activos arrendados alrededor de las ciudades Tier 2/3, incluidos los centros de la cadena de suministro y los mercados de consumo.

**Residencias de Estudiantes:** Compromisos a futuro y promociones en los principales hubs académicos

**Hoteles:** Resorts con acceso a mercados regionales y nacionales y oportunidades para recapitalizar propietarios y operadores sobreextendidos en mercados seleccionados centrados en el turismo.

**Activos alternativos.** Desarrollo sanitario, reposicionamiento en mercados hub para ciencias de la vida y self storage

EMEA



### OPORTUNISTA

**Oficinas:** Acumulación de cartera de terrenos antes de una promoción específica y reposicionamiento en las principales ciudades occidentales, además de propiedades arrendadas en el este de la UE.

**Retail:** Reposicionamiento y gestión/promoción activa en ciudades más grandes de Europa occidental y central.  
**Logística:** Promoción al servicio de grandes ciudades de Europa Central y del Este y las ciudades occidentales periféricas.

**África y Emiratos Árabes Unidos:** Esquemas que sirven hubs para la tecnología y hospitality.

**Hoteles:** Compromisos a futuro/de promoción para hoteles de bajo coste/de gama media en ciudades de entrada y hoteles en ciudades con buen potencial de recuperación a medio plazo, incluido el reposicionamiento/cambio de marca.

**Activos alternativos.** Promociones de ciencias de la vida (zonas urbanas y Tier 2), centros de procesamiento de datos (ubicaciones Tier 2 emergentes) y promociones de self storage..

# IDEAS POR REGIÓN

## IDEAS DE INVERSIÓN: SEGÚN REGIÓN

### CORE

**Oficinas:** Edificios totalmente consolidados en los principales distritos de negocios, como San Isidro Financiero y San Isidro Empresarial en Lima y los principales mercados de Sao Paulo.

**Retail:** Terrenos o construcciones en zonas de distritos de alto tránsito comercial y turístico, como San Isidro, Miraflores y el centro histórico de Lima, así como S&LB con los retailers de parques de medianas (Tier 1) de Sao Paulo y Río de Janeiro.

**Logística:** Centros de distribución prime con arrendamientos a largo plazo, plataformas a medida y de sale & lease en Sao Paulo, Ciudad de México y Santiago. En Perú, centros logísticos y parques industriales desarrollados al sur de Lima, específicamente en Chilca y Lurín.

### VALOR AÑADIDO

**Oficinas:** Edificio clase A en las regiones CBD de Santiago (Chile) y Sao Paulo (Brasil) así como distritos como Miraflores y Santiago de Surco en Lima (Perú).

**Retail:** Centros comerciales de Brasil (Tier 1) con resiliencia comprobada. Potencial a explorar en los mercados provinciales de Perú.

**Residencial:** Ciudades mexicanas y colombianas, en lugares de alto tránsito de Santiago, apartamentos de lujo en distritos de moda de Sao Paulo. En Lima, el desajuste en la oferta de vivienda ofrece oportunidades en cuestión de apartamentos de gama alta y media.

**Logística:** Promoción en ubicaciones Tier 1 y algunas zonas de desarrollo emergentes alrededor de ciudades como Lima

## LATIN AMERICA



### OPPORTUNISTA

**Plataformas:** Logística en Brasil como estrategia a largo plazo, especialmente en Sao Paulo.

**Oficinas:** Edificios Clase A en México y Bogotá (Colombia) y Clase A o B en zonas emergentes alrededor de Lima, como Chacarilla, Ate Vitarte y La Victoria.

**Retail:** Tiendas ancla de alimentación y centros comerciales de Brasil (Tier 2) con precios bajos y alto rendimiento.

**Industrial:** Producto de distribución de relleno, Clase B y promoción en mercados secundarios. También mercados que sirven ciudades clave de Brasil y México, así como en las principales ciudades de la región andina.

**Activos alternativos.** Promoción de centros de procesamiento de datos (zonas urbanas y Tier 2) en Sao Paulo, Bogotá y Santiago y potencialmente Uruguay y Argentina. Además, self storage en Sao Paulo y Santiago (zonas urbanas y Tier 2)

# IDEAS POR REGIÓN

## IDEAS DE INVERSIÓN: SEGÚN REGIÓN

### CORE

**Oficinas:** Mercados de ciencias de la vida (p.ej., Península de San Francisco, Boston, San Diego, Raleigh-Durham); mercados de alto crecimiento/altas cualificaciones (p.ej., Austin, Dallas, Denver, Toronto); oficina de periferia Clase A bien arrendada, especialmente en lugares transitables a pie; oficina de inquilino único; oficina creativa bien ubicada.

**Residencial:** Mercados de la franja del sol del oeste montañoso, especialmente inmuebles consolidados de clase A y B en submercados periféricos.

**Retail:** Estrategias resistentes a la pandemia, en particular centros con ancla de alimentación en ubicaciones periféricas de ingresos medios a altos; tiendas de conveniencia en zonas de mayor tránsito; centros no anclados con usos de necesidad y conveniencia, restaurantes de comida rápida).

**Hoteles:** Hoteles urbanos de lujo con descuento a coste de reposición.

**Logística:** Activos logísticos modernos ubicados en mercados primarios que sirven grandes centros de población (p.ej., el sur de California, Dallas/Fort Worth, Atlanta, Chicago, Miami y el área metropolitana de Nueva Jersey).

# AMÉRICA DEL NORTE



### VALOR AÑADIDO

**Oficinas:** Estrategias centrales pero con vencimientos de arrendamiento a corto plazo, menor calidad/ubicación del edificio; remodelaciones de ciencias de la vida de oficina de un solo piso/producto flexible; beneficiarios pospandemia de la reflación urbana (mercados de entrada + Seattle) con enfoque de calidad; mercados de alto crecimiento/calificación media (p. ej., Atlanta, Charlotte, Phoenix, Nashville, Orlando); mercados de primas de riesgo político (p. ej., Portland, Seattle, Minneapolis, Chicago); capitalizar vendedores motivados (por ejemplo, enajenaciones corporativas de propiedades parcialmente desocupadas, titulares institucionales a largo plazo que reducen la exposición de la oficina; capital privado al final de la vida útil del fondo).

**Residencial:** Los mismos mercados que core, pero explorar la Clase C, submercados urbanos, build-to-core, reposicionamiento de activos B/B-; mercados de reflación urbana con unidades en activos adyacentes con tránsito; estrategias de nicho (alquiler unifamiliar, coliving), especialmente en mercados de mayor coste.

**Retail:** Centros de primer nivel con operativa continua; Malls/centros comerciales prime, especialmente al aire libre, en mercados/submercados de altos ingresos y/o de alto crecimiento, donde la demografía alrededor diferencia entre core-plus y valor añadido.

**Hoteles:** Destinos accesibles en coche/impulsados por resorts, con la capacidad de expandir la base de servicios y crecer el ADR (precio medio diario).

**Logística:** Producto de clase B/C de ubicación relleno en los principales mercados, con buena accesibilidad para servir como el último enlace para el cumplimiento del comercio electrónico. Producto de clase A/B con rotación a corto plazo en mercados con poca disponibilidad.

### OPORTUNISTA

**Oficinas:** Mercados core-plus/valor añadido, pero activos con peor ubicación/construcción y/o con vencimientos de corto plazo; oficinas de clase A en mercados impulsados por el sector de la energía (Houston, Edmonton y Calgary); centro comercial de clase B a remodelar para uso mixto; remodelación/reposicionamiento de la construcción periférica de los años 80 en ubicaciones de relleno seleccionadas.

**Residencial:** Vivienda para personas mayores; build-to-core en mercados con muchas barreras; reconversiones de oficinas/retail a residencias.

**Retail:** Reposicionamiento y/o remodelación de centro comercial; locales comerciales de ejes principales; promoción retail cerca de universidades o lugares de entretenimiento en vivo (p.ej., estadios); parcelación/densificación de centros comerciales que ocupan grandes emplazamientos; ciudades zoom y mercados extraurbanos que se benefician de las migraciones provocadas por COVID-19.

**Hoteles:** Principales mercados internacionales de turistas/viajeros de negocios (Nueva York, San Francisco, Chicago) y centros para convenciones/grupos (más de 500 habitaciones).

**Logística:** Promoción en centros secundarios de distribución interior y puntos críticos de vivienda (por ejemplo, Indianápolis, Louisville, Cincinnati, Phoenix, Austin, Tampa, Denver y Nashville).



INFORME SIGNAL  
GUÍA GLOBAL DE INVERSIÓN EN  
INMOBILIARIA COMERCIAL EN 2022

SUPUESTOS  
REGIONALES

ANEXO

# APAC

## RESUMEN:

Aunque Asia Pacífico ha entrado en 2022 con un fuerte impulso subyacente, se ha encontrado a corto plazo con el viento en contra debido a la propagación de la variante Omicron. Sin embargo, ese impulso quedará patente en el segundo trimestre debido a la salida de muchas regiones de unas restricciones prolongadas. La economía regional recuperará en la segunda mitad de 2022 el primer puesto en cuanto a ritmo de crecimiento, y lo mantendrá hasta 2023. En consecuencia, se pronostica que los mercados de ocupación se fortalecerán en el próximo año, con una demanda más extendida en toda la región.

## 1ER SEMESTRE 2022:

Es posible que la propagación de Omicron retrase algo los avances, pero hasta ahora los gobiernos mantienen el rumbo. Las tasas de vacunación son altas en los mercados desarrollados y siguen aumentando en los mercados emergentes. Esto facilitará la vuelta a la "normalidad" en cuestión de las prácticas laborales y, más adelante en el primer semestre de 2022, de la vida cotidiana.

## 2º SEMESTRE 2022:

El fuerte crecimiento económico ayudará a impulsar la región en la segunda mitad del año, apoyado por la toma de decisiones por parte de los ocupantes corporativos. Deberán haber llegado a su punto mínimo los alquileres en toda la región, e incluso es posible que comiencen a subir a medida que mejore la demanda por parte de los inquilinos y se establezca la disponibilidad, apoyada por la escasez de oferta nueva en muchos mercados

## PRINCIPIOS DE 2023:

La confianza perdura en paralelo con la recuperación general. La demanda de oficinas comienza a acercarse a los niveles previos a la pandemia, apoyada por un menor arrastre provocado por el WFH y un fuerte crecimiento del empleo en los sectores que utilizan oficinas. Debido a que el aumento paulatino de los tipos de interés se tiene en cuenta en la estrategia, los inversores se enfrentarán a algunos vientos en contra, aunque con la reducción de la inflación, es probable que los aumentos de los tipos de interés sigan siendo graduales.

- Muy Positivo
- Positivo
- Neutro
- Negativo
- Muy Negativo

	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1S 2023
COVID-19	●	●	●	●	●	●
VUELTA A LA NORMALIDAD?	●	●	●	●	●	●
ECONOMÍA	●	●	●	●	●	●
OCUPACIÓN	●	●	●	●	●	●
MERCADOS DE CAPITALES	●	●	●	●	●	●

FUENTE: CUSHMAN & WAKEFIELD

# EUROPA

## RESUMEN:

A pesar de un comienzo de año más lento gracias al COVID-19, así como a los límites del crecimiento debido a la escasez de recursos y personal y la incertidumbre sobre la inflación y Ucrania, los impulsores del mercado parecen ser más positivos a medida que avanza el año. Esto seguirá siendo el caso hasta 2023, con la ayuda de una mejora en las cadenas de suministro y una disminución de las presiones inflacionarias.

## 1ER SEMESTRE 2022:

Después de que la rápida propagación de la variante Delta y la aparición de Omicron provocaran restricciones de viaje y confinamientos a finales de 2021, los comienzos de 2022 serán testigos a una estabilización gradual a medida que se despliegan las vacunas de refuerzo y aumenten los niveles de inmunidad. Esto facilitará un regreso lento a la "normalidad" en las prácticas laborales y de vida, aunque la experiencia de 2021 nos muestra que esto será gradual. Las tendencias económicas y de ocupación deberían ser favorables, aunque moderadas a medida que se controlen y absorban las tensiones geopolíticas.

## SEGUNDO SEMESTRE 2022:

Disminuyen las oleadas de virus y las restricciones se relajan, aunque con un mayor riesgo en el invierno. A medida que aprendamos a vivir con el virus, la actividad y la confianza mejorarán para el mercado de ocupación y los inversores. Esto ocurrirá dentro de un mercado polarizado, con sectores de crecimiento frenados por la oferta. Los sectores en reestructuración aún encontrarán vientos en contra en cuestión de la demanda y la financiación.

## PRINCIPIOS DE 2023:

La confianza para seguir regresando, permitiendo a las empresas reaccionar a las fuerzas estructurales que reconfiguran sus necesidades. Esto significa que no existe una vuelta a la normalidad anterior, sino el surgimiento gradual de nuevas formas de trabajar y vivir. Debido a que el aumento paulatino de los tipos de interés se tiene en cuenta en la estrategia, los inversores se enfrentarán a algunos vientos en contra, aunque con la reducción de la inflación, es probable que los aumentos de los tipos de interés sigan siendo graduales.



	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1S 2023
COVID-19	<span style="color: #800000;">●</span>	<span style="color: #FF0000;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
VUELTA A LA NORMALIDAD?	<span style="color: #FF0000;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
ECONOMÍA	<span style="color: #90EE90;">●</span>					
OCUPACIÓN	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #808080;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
MERCADOS DE CAPITALES	<span style="color: #90EE90;">●</span>					

FUENTE: CUSHMAN & WAKEFIELD

# LATINOAMÉRICA

## RESUMEN:

La lentitud de las campañas de vacunación en algunos países el año pasado no fue capaz de detener la recuperación económica de la región. En general, la pandemia ha llevado a una contracción sin precedentes en retail y oficinas, al tiempo que confirma la fortaleza de la inmobiliaria industrial y logística.

Los países de la región están progresando en sus planes de vacunación y esto ayuda a una vuelta al trabajo progresiva, siguiendo en general un marco híbrido de 50:50. El impacto económico de ello también es más visible en la mayoría de los países, con un pronóstico de mejora paulatina más adelante en 2022. Sin embargo, también crece la inflación de manera preocupante. La política también sigue siendo el centro del escenario con las elecciones en Argentina, Colombia, Chile y Brasil. El factor más relevante a considerar a la hora de tomar decisiones de inversión es el nivel de institucionalidad de estos países, tanto en cuestión del discurso como en el programa económico que buscan implementar.

## PRIMER SEMESTRE

### 2022:

Este será un período de transición clave en la recuperación, con las temporadas de otoño e invierno generando expectativas de una subida de los casos de COVID-19

## SEGUNDO SEMESTRE 2022:

Es probable que se produzcan mejoras en el entorno macro, a medida que aumenten las vacunas. Esto generará una mayor inmunidad y más confianza. No se puede descartar una ampliación de los programas de asistencia del gobierno para acelerar la vuelta a la normalidad

## PRINCIPIOS DE 2023:

Se acelerarán las tendencias de recuperación, con un objetivo constante e integral con respecto a la vuelta al trabajo. Sin embargo, los países de la región comienzan a experimentar el impacto de las inyecciones monetarias realizadas durante la pandemia, con un aumento de la inflación que afectará a los tipos de interés.

- Muy Positivo
- Positivo
- Neutro
- Negativo
- Muy Negativo

	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1S 2023
COVID-19	●	●	●	●	●	●
VUELTA A LA NORMALIDAD?	●	●	●	●	●	●
ECONOMÍA	●	●	●	●	●	●
OCUPACIÓN	●	●	●	●	●	●
MERCADOS DE CAPITALES	●	●	●	●	●	●

FUENTE: CUSHMAN & WAKEFIELD

# AMÉRICA DEL NORTE

## RESUMEN:

La recuperación económica se amplia en 2022, con COVID-19 convirtiéndose en una fuerza decreciente en términos sociales y económicos, incluso cuando se eliminan los estímulos fiscales y monetarios. Los fundamentales del mercado del arrendamiento de vivienda plurifamiliar e industriales y de capital encabezan el camino, apoyados por los sectores de oficinas y retail. El equilibrio entre estos comenzará a normalizarse en 2023

## PRIMER SEMESTRE 2022:

Aunque la ola de Omicron representa un riesgo, parece que será menos disruptiva. Los mercados de arrendamientos industriales y vivienda plurifamiliar se mantienen fuertes, mientras que los de oficinas y retail mejoran. Las diferencias de calidad se amplían aún más tanto en el arrendamiento como en los mercados de capital. La liquidez se mantiene en un punto álgido para industrial y viviendas plurifamiliares, mientras que las ventas de oficinas se recuperan a pesar de la ambigüedad en torno al futuro de las oficinas. Aunque retail sigue siendo el sector más deprimido en términos de actividad, será evidente una nueva fortaleza en cuestión del comercio experiencial y de necesidad.

## SEGUNDO SEMESTRE 2022:

La recuperación económica continúa, aunque probablemente a un ritmo moderado a medida que se eliminan los estímulos, tanto monetarios como fiscales. El ritmo todavía está por encima de los niveles anteriores a la pandemia a medida que los trabajadores se reincorporan a la plantilla. Las tendencias del mercado de arrendamiento y de capital siguen la misma trayectoria, con potencial para una aceleración en el mercado de oficinas, tanto en el lado del arrendamiento como en el de capital, a medida que aumenta la ocupación de oficinas físicas

## PRINCIPIOS DE 2023:

Aunque sigue habiendo casos de COVID-19, son ampliamente aceptados como endémicos y parte del nuevo riesgo de referencia. Ya no representa un disruptor importante de la vida económica y social en la región. Los mercados industriales y plurifamiliares siguen siendo fuertes, pero se ralentiza el crecimiento de las transacciones y los flujos de efectivo. Los alquileres y la ocupación de oficinas y locales comerciales han pasado al crecimiento, atrayendo una participación más equilibrada del capital

- Muy Positivo
- Positivo
- Neutro
- Negativo
- Muy Negativo

	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1S 2023
COVID-19	<span style="color: #F44336;">●</span>	<span style="color: #F44336;">●</span>	<span style="color: #9E9E9E;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
VUELTA A LA NORMALIDAD?	<span style="color: #F44336;">●</span>	<span style="color: #F44336;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>
ECONOMÍA	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>
OCUPACIÓN	<span style="color: #C8E6C9;">●</span>	<span style="color: #90EE90;">●</span>				
MERCADOS DE CAPITALES	<span style="color: #90EE90;">●</span>					

# CONTACTO

Para más información o ayuda, contacta con:



**David Hutchings**

Head of EMEA Investment Strategy  
Mercados de Capitales  
[david.hutchings@eur.cushwake.com](mailto:david.hutchings@eur.cushwake.com)



**Kevin Thorpe**

Chief Economist  
Global Head of Research  
[kevin.thorpe@cushwake.com](mailto:kevin.thorpe@cushwake.com)



**Dominic Brown**

Head of Insight & Analysis, APAC  
[dominic.brown@cushwake.com](mailto:dominic.brown@cushwake.com)



**David Bitner**

Head of Capital Markets Insights  
Global Research  
[david.bitner@cushwake.com](mailto:david.bitner@cushwake.com)



**Rebecca Rockey**

Head of Economic Analysis & Forecasting  
Global Research  
[rebecca.rockey@cushwake.com](mailto:rebecca.rockey@cushwake.com)



**Andrew Phipps**

Head of New Development  
EMEA & Local Markets, Global Futurist  
[andrew.phipps@cushwake.com](mailto:andrew.phipps@cushwake.com)



# INFORME SIGNAL GUÍA GLOBAL DE INVERSIÓN EN INMOBILIARIA COMERCIAL EN 2022

FEBRERO 2022

## Acerca de Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global líder de servicios inmobiliarios que ofrece valor excepcional para ocupantes y propietarios del sector inmobiliario. Cushman & Wakefield es una de las mayores firmas de servicios inmobiliarios con alrededor de 50.000 empleados en 400 oficinas y 60 países aproximadamente. En 2021, la empresa consiguió ingresos de 9.400 millones de dólares en servicios core de gestión inmobiliaria, de patrimonio y proyectos y en operaciones de alquiler, mercados de capitales, valoración y otros servicios. Para obtener más información, visite [www.cushmanwakefield.es](http://www.cushmanwakefield.es) o siga a [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) en Twitter.

**AVISO LEGAL:** Cushman & Wakefield y nuestro personal no estamos autorizados o capacitados para guiarle o influir en la preparación de sus propios planes de preparación o continuidad comercial desde una perspectiva de política de salud. Si bien nos esforzamos en garantizar que proporcionamos una lista actualizada de recursos disponibles públicamente, todos los detalles sobre COVID-19, así como las implicaciones económicas, de salud y de política pública, deben tratarse con el asesoramiento de un especialista independiente.  
Copyright © 2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved.