

TENDENCIAS

DEL REAL ESTATE 2020

Carlos R. Robles.
Managing Director-Market Leader Central America

MERCADO OFICINAS

IMPACTO DEL COVID EN REAL ESTATE

FECHAS INFLEXIBLES

Los **negocios** con **fechas inflexibles** van seguir su curso **normal**.

EXPIRACIÓN LEJANA

Los negocios con fechas de **expiración lejana** entrarán en **etapa de análisis**.

INQUILINOS GRANDES

Van a considerar edificios **"single tenant"** para controlar sus estándares.

Mejorar ocupación

Posibilidades de **mejorar la ocupación** de inmuebles con **inquilinos actuales**, al precio correcto.

Largo plazo

Resistencia al "Open Space".

Se comprueban los **aspectos negativos** del aislamiento en la **productividad**.

Disrupción en los espacios de **coworking**.

Mayor **exigencia** en servicios de **Property/Facility management**

corto plazo

Los despidos generan disminución en la necesidad de área y pausan planes de expansión

MERCADO OFICINAS

IMPACTO DEL COVID EN REAL ESTATE



Reducción espacios de oficina a largo plazo.



MERCADO OFICINAS

IMPACTO DEL COVID EN REAL ESTATE



TENDENCIA

El home office no es una tendencia nueva: nos ha acompañado por décadas



OFICINA

El contexto actual ha probado más que nunca la necesidad del teletrabajo, pero no significa que el concepto de oficina vaya a morir



VISIBILIDAD

Los colaboradores buscarán visibilidad ante sus jefes para optar por ascensos e ir a la oficina puede ser fundamental



COSTO

El costo por espacio de oficinas es uno de los drivers que ha permitido su éxito



CORENET GLOBAL

Muchas personas aún no están preparadas para dejar a un lado la "vida de oficina". 84% de los encuestados planeaba regresar a las oficinas en diferentes etapas, empezando por los roles cuya naturaleza requiere presencialidad.

CÚBICULOS

-¿Desaparecerán las oficinas abiertas? ¿Volveremos a los cubículos?

SEGURIDAD

Colaboradores pedirán trabajar en espacios seguros

TAMAÑO

Los cambios dependerán del tamaño de las empresas

FLEXIBILIDAD

Las empresas forzadas a flexibilizar sus políticas de home office y mayor libertad de elección a sus colaboradores

RESULTADOS

Micromanagement no dará buenos resultados. Es hora de entender que es mejor basarse en resultados.



MERCADO INDUSTRIAL

IMPACTO DEL COVID EN REAL ESTATE

E-COMMERCE

COMO UN RECURSO CLAVE

ROBÓTICA

TOMA PROTAGONISMO

NEARSHORING

OPORTUNIDAD REGIONAL

MERCADO INDUSTRIAL

IMPACTO DEL COVID EN REAL ESTATE



Expansión Geografica

La expansión geográfica de los mercados industriales se mantiene hacia fuera de los focos poblacionales.



Urbano vs periferia

Inversionistas atraídos por activos industriales urbanos por su proximidad a grandes focos de población - deseables para instalaciones logísticas de última milla.



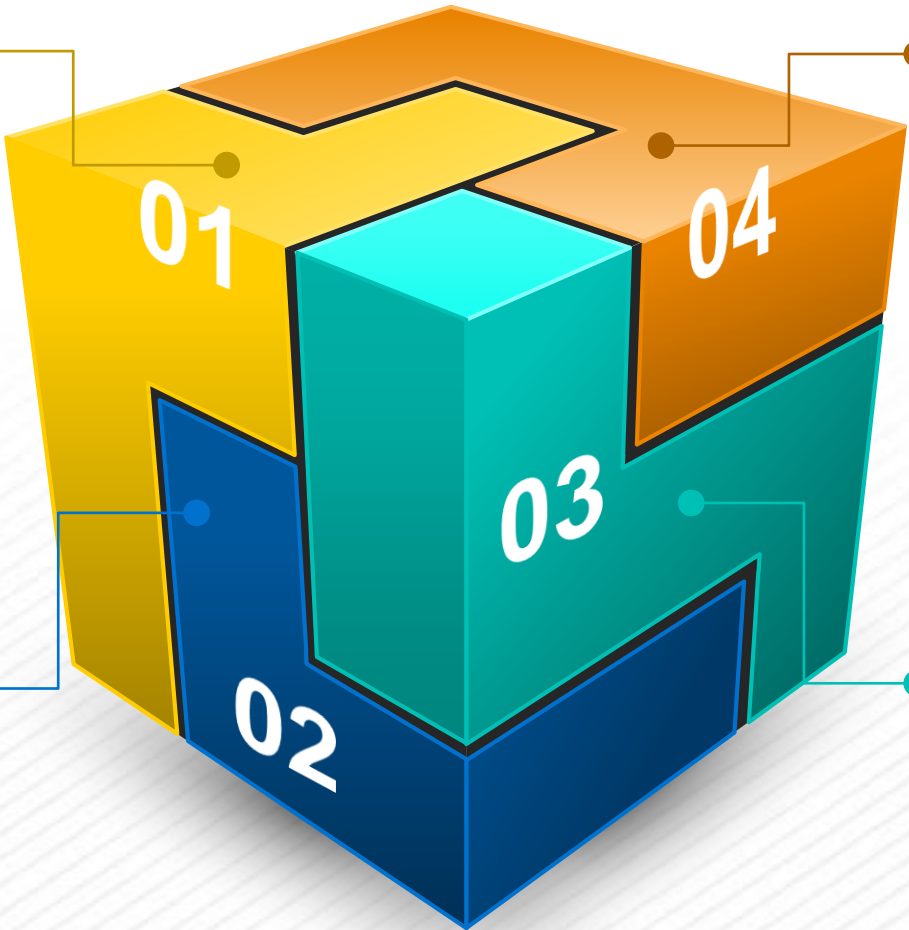
Inquilinos Minoristas

Ahora, un cambio más pronunciado hacia la venta al por menor en línea podría aumentar aún más la demanda de espacio de almacenamiento/distribución.



Oportunidad

A corto plazo el desarrollo será limitado por las moratorias de la construcción, pero los inversores bien capitalizados pueden encontrar oportunidades para aprovechar la incertidumbre temporal del mercado.

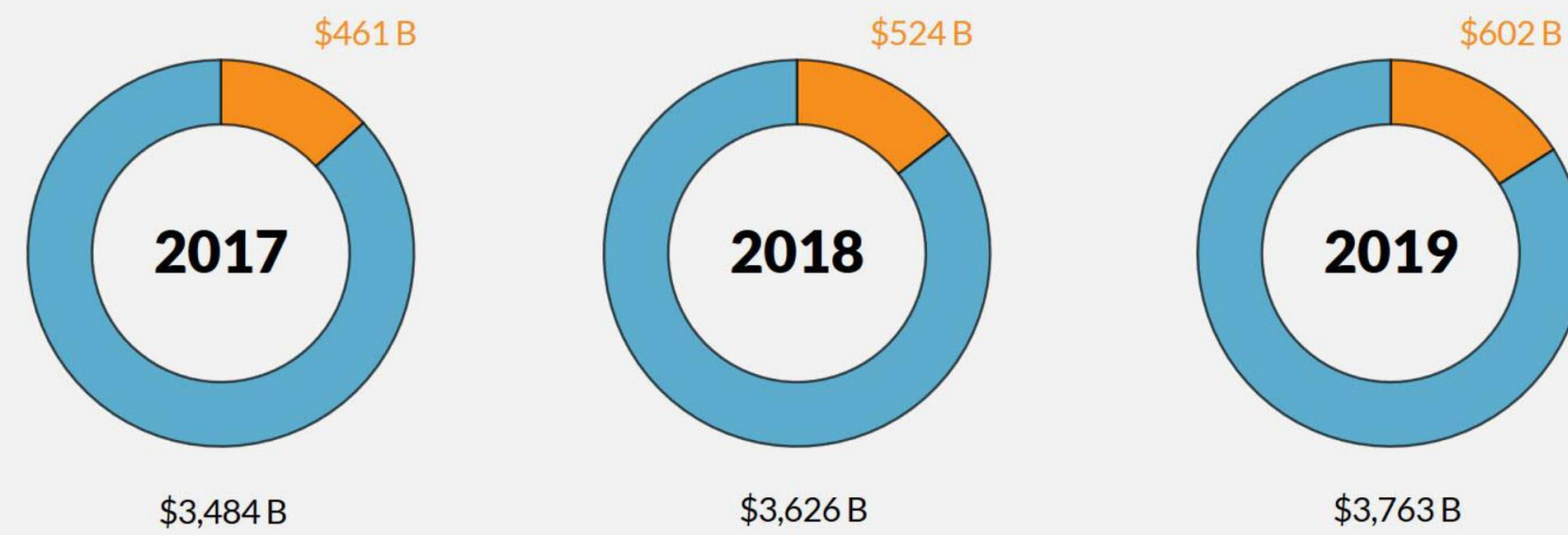


MERCADO COMERCIAL

IMPACTO DEL COVID EN REAL ESTATE

U.S. **ECOMMERCE** VS. **TOTAL RETAIL*** SALES

In \$billions, 2017-2019



Source: Digital Commerce 360 (formerly Internet Retailer) analysis of U.S. Department of Commerce data
*Total retail figures exclude sales of items not normally purchased online such as spending at restaurants, bars, automobile dealers, gas stations and fuel dealers

MERCADO COMERCIAL

IMPACTO DEL COVID EN REAL ESTATE

SE DEBE ANALIZAR EL VALOR
ESPECÍFICO DE CADA PRODUCTO
DE ACUERDO CON SU INQUILINO.

SUPERMERCADOS

FARMACIAS

OTROS NEGOCIOS
Ferreterías - Conveniencia
Restaurantes Express

**INQUILINOS
RESILIENTES**

INQUILINOS CON
PLATAFORMAS DE
COMPRAS ONLINE
ROBUSTAS TENDRÁN
UNA VENTAJA
COMPETITIVA
IMPORTANTE

TENDENCIAS A FUTURO

E-commerce de bebidas y alimentos incrementar demanda de cuartos fríos.

La **tecnología** va a moldear las naves industriales

El **retail médico** es un segmento en rápido crecimiento

Crecimiento del **coworking** y el declive de las oficinas pequeñas



Entregas rápidas diluyen línea entre el retail e industria

Tecnología seguirá incentivando el **diseño de oficinas**

Industria de ciencias de la vida dinamizar demanda de **bienes raíces especializadas**

Incremento en los **costos constructivos** e incremento en TI