

Mercado de Escritórios na América Latina

Ritmo Lento da Vacinação Leva ao Atraso na Recuperação do Setor de Escritórios

Em toda a região, a lentidão nos programas de vacinação resultou em um lento retorno aos escritórios. Com exceção de Santiago, Bogotá e Buenos Aires, os demais mercados monitorados pela área de Pesquisa de Mercado da Newmark registram taxas de vacância acima de 20%. Novas práticas como por exemplo, modelos de trabalho híbrido, espaços integrados ou preços competitivos – que talvez levem inquilinos de escritórios Classe B a buscar espaços de maior qualidade – aumentará com a eventual reativação do setor.

Buenos Aires, Argentina

O mercado de escritórios de Buenos Aires conta hoje com 2,61 milhões de metros quadrados de estoque Classe A e uma taxa de vacância de 16,7%. Não houve aumento de novo estoque entregue nesse período e a absorção líquida caiu nos últimos meses, registrando 484,90 m² no segundo trimestre. O valor do metro quadrado caiu em relação ao primeiro trimestre para US\$ 23,96 por mês, em média.

Situação Atual

- A oferta de novos edifícios Classe A cresceu pouco menos 0,5 milhão de metros quadrados, totalizando um estoque de mais de 28 milhões de metros quadrados na região.
- A taxa de vacância aumentou 5 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo 22,4%, devido ao novo estoque entregue no mercado e à lenta demanda no setor corporativo.

Sumário de Mercado

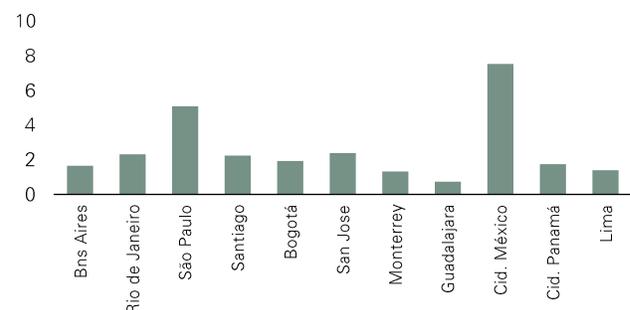
	Semestre atual	Semestre anterior	Próximos 12 meses (previsão)
Estoque total (milhões de m ²)	28,39	27,95	↑
Taxa de vacância	22,4%	19,8%	→
Absorção no 1º semestre (m ²)	(537.659)	(462.931)	↑
Valor do m ² (US\$/mês)	\$18,85	\$18,63	→
Em construção (milhões de m ²)	2,40	2,82	→

Análises de Mercado

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E TAXA DE VACÂNCIA



ESTOQUE TOTAL POR CIDADE (MILHÕES DE M²)



São Paulo, Brasil

O mercado registrou absorção bruta de 70.800 m² de escritórios Classe A no segundo trimestre do ano, a maior desde o final de 2019. No entanto, alguns inquilinos continuaram devolvendo espaços em seus escritórios e a absorção líquida foi de 46.000 metros quadrados negativos. Os escritórios vagos e a oferta de novos edifícios elevaram a taxa de vacância de 22,9% para 25,1% nesse período. O valor do m² aumentou devido à alta qualidade dos novos espaços disponíveis.

Rio do Janeiro, Brasil

Consistente com a tendência recente, a taxa de vacância voltou a aumentar no segundo trimestre de 2021 devido à desocupação dos espaços a partir do segundo semestre de 2020. O volume de espaço ocupado diminuiu 15.800 m², elevando a taxa de vacância de 36,2% para 37,2%. As atividades de locação mantiveram o ritmo observado nos trimestres anteriores, registrando absorção bruta de 20.600 m², ante 22.000 no primeiro trimestre. A maior parte da absorção no 2º trimestre ocorreu nas regiões da Barra da Tijuca, Porto Maravilha e Centro.

Santiago, Chile

Pelo sétimo trimestre consecutivo a taxa de vacância registrou alta, atingindo 6,7% para classe A e 8,5%, classe B. A absorção líquida foi mais uma vez negativa, com uma redução e ocupação de cerca de 24.000 m² desde o início da pandemia. Houve ligeiro aumento na atividade de construção com a aprovação e licenciamento de novos projetos, que poderão ser adicionados ao estoque em 24 meses. Prevê-se que no segundo semestre do ano sejam concluídos novos edifícios de escritórios em construção, como o Territoria Apoquindo.

Bogotá, Colômbia

No primeiro semestre de 2021, o mercado de escritórios em Bogotá atingiu um estoque de 1,9 milhão de metros quadrados. A conclusão da Torre Atrio no centro da cidade acrescentou 50.000 m² ao estoque de edifícios comerciais. O mercado de escritórios recuperou seu dinamismo ao longo do segundo trimestre do ano. A taxa de vacância registrou 10,3%, redução de 3 pontos percentuais em relação ao ano anterior, e a absorção registrada foi de 20.626 metros quadrados. Devido às incertezas decorrentes da pandemia, não são esperadas grandes mudanças nos indicadores de mercado na segunda metade do ano.

San José, Costa Rica

A atividade de locação no mercado de escritórios apresentou tendência de queda no primeiro semestre do ano, levando a aumento na taxa de vacância para 21,5% e um persistente excesso de oferta. Mesmo assim, há sinais de recuperação da demanda, já que algumas empresas estabelecidas anunciaram planos de expansão e novas operações de serviços no país. Espaços construídos e/ou reformados nos modelos *turn-key* ou *plug & play* são cada vez mais procurados por clientes potencialmente interessados em abrir novos negócios no país.

Cidade do México

No final do primeiro semestre, o mercado de escritórios da Cidade do México ainda sofria os efeitos da pandemia e voltou a registrar indicadores negativos, com a vacância subindo para 22,5%. No entanto, o mercado está começando a dar sinais de recuperação. O programa de vacinação está avançando, o nível de emprego e as condições de vida estão gradualmente voltando ao normal e a incerteza começa a se dissipar. Espera-se um retorno completo e acelerado aos escritórios até o final do ano.

Guadalajara, México

A aparente recuperação do mercado de escritórios em Guadalajara foi curta e os principais indicadores do mercado voltaram a apresentar tendência de queda. Durante este trimestre, o estoque atingiu quase 750.000 m² de espaço vago para locação, crescimento de 13,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Espera-se que essa tendência de alta continue, pois há mais de 115.000 m² em construção atualmente, com previsão de serem concluídos e somados ao estoque nos próximos dois anos.

Monterrey, Mexico

No segundo trimestre, a taxa de vacância na região metropolitana de Monterrey (ZMM) manteve-se estável em relação ao primeiro trimestre. A maior parte do estoque está localizada nas regiões de Valle Oriente e Ricardo Margain-Goez Morin, com 449.078 e 289.634 metros quadrados, respectivamente. As regiões de menor estoque são as de Santa Catarina e San Nicolas, com 13.628 e 4.229 metros quadrados, respectivamente. A atividade construtiva caiu no último ano e o estoque permanece estável.

Cidade do Panamá

Após um ano de incertezas, empresas vêm revelando interesse em retomar os planos de instalar operações corporativas regionais no país. O interesse de empresas multinacionais dos setores financeiro, farmacêutico e de logística, além de corporações regionais em breve será retomado. Os incentivos dirigidos a investidores estrangeiros são os principais drivers deste novo investimento. No entanto, alguns inquilinos reduziram seus espaços ocupados devido às tendências recentes de trabalho remoto. Embora o trabalho remoto não implique no abandono completo dos espaços de escritório, o modelo híbrido que combina o trabalho em casa com o presencial nos escritórios, pode retardar a recuperação da absorção, a segunda maior da região com 30,5%.

Lima, Peru

Continuando a tendência registrada no início do ano, os inquilinos continuaram a desocupar espaços de escritórios durante o segundo trimestre, principalmente nas regiões de San Isidro e Miraflores. Houve, portanto, uma absorção líquida negativa de 33.566 metros quadrados. O número de novas transações é baixo, levando ao excesso de oferta. Em consequência, os preços pedidos e locação caíram para US \$ 15,70 por metro quadrado por mês a partir do segundo trimestre. A segunda onda da pandemia também consolidou os modelos de trabalho remoto, sem data clara de retorno aos escritórios. Desse modo, várias empresas não renovaram seus contratos de locação ou reduziram o espaço locado.

Estatísticas por Cidade

	Estoque total (milhões de m ²)	Em construção (milhões de m ²)	Taxa de vacância	Absorção Líquida 1º semestre (m ²)	Valor médio do m ² (US\$/mês)
Buenos Aires	1,66	0,24	16,7%	(26.922)	\$23,96
Rio do Janeiro	2,31	-	37,2%	(21.573)	\$15,32
São Paulo	5,08	0,16	25,1%	(89.012)	\$17,73
Santiago	2,24	0,12	6,7%	(32.690)	\$19,26
Bogotá	1,93	0,13	12,3%	20.626	\$17,66
San José	2,39	0,07	21,5%	(81.708)	\$18,08
Monterrey	1,33	0,32	26,1%	13.473	\$18,95
Guadalajara	0,75	0,12	23,1%	4.052	\$18,72
Cidade do México	7,54	1,18	22,5%	(270.326)	\$22,65
Cidade do Panamá	1,75	-	30,5%	(20.013)	\$15,45
Lima	1,40	0,07	21,3%	(33.566)	\$15,70
América Latina (total)	28,39	2,40	22,4%	(537.659)	\$18,85

Cenário Econômico

Argentina

A reativação de todos os setores da economia dependerá do avanço nas campanhas de vacinação. Espera-se que o PIB apresente ligeira recuperação, para 3,5% negativos, ante 9,9% negativos no final de 2020. A taxa de câmbio do dólar americano continuou a aumentar, atingindo ARS 101,5 no final do segundo trimestre do ano. O país pressionou o controle sobre a moeda e ampliou as restrições para a compra de dólares, tanto para empresas como para pessoas físicas. Além disso, a taxa de desemprego subiu para 11,6% no segundo trimestre do ano em comparação à 10,4% no ano anterior.

Chile

Em maio de 2021, o índice mensal de atividade econômica (IMACEC) da economia chilena atingiu um recorde anualizado de 18,1%. Embora esse indicador possa ter sido influenciado pelos 15,3% negativos de maio de 2020, a maioria dos analistas encarou o índice sob uma ótica mais otimista. Do mesmo modo, a taxa de desemprego apresentou ligeira recuperação, chegando a 11% na região metropolitana de Santiago e 10% no país como um todo. Vale notar que esses resultados foram afetados pelas restrições sanitárias e, portanto, espera-se que as condições econômicas melhorem juntamente com os indicadores de saúde resultantes do controle da pandemia.

Taxa de câmbio do dólar americano

País	3ºT 2020	4ºT 2020	1ºT 2021	2ºT 2021
Argentina (ARS)	76,17	84,08	89,70	94,52
Brasil (BRL)	5,61	5,19	5,56	5,21
Chile (CLP)	784	709	726	721
Colômbia (COP)	3.825	3.414	3.624	3.735
Costa Rica (CRC)	601	609	611	615
México (MXN)	22,09	19,87	20,62	20,03
Peru (PEN)	3,60	3,62	3,68	3,81

Brasil

Contrariando as expectativas dos analistas econômicos, o PIB cresceu 1,2% no primeiro trimestre do ano, taxa similar à do final de 2019. Apesar das complicações decorrentes da pandemia e dos cortes nos programas de auxílio emergencial, o desempenho econômico do país foi melhor que o previsto. O PIB atingiu R\$ 2.048 bilhões, aumento de 1% em relação ao mesmo período do ano anterior e o primeiro aumento após quatro quedas consecutivas. A produção industrial, o comércio e os serviços são alguns dos setores que impulsionaram a recuperação econômica, juntamente com o aumento da demanda global por matérias-primas, que favoreceu as exportações brasileiras. O Ministério da Economia espera que o PIB cresça 3,5% neste ano, mas projeções do mercado indicam que poderá crescer 3,96%. Na última reunião do 2º trimestre (junho), o Banco Central do Brasil ajustou a taxa Selic (taxa básica de juros) de 4,25% para 5,25%, com previsão de chegar a 6,5% no final do ano. O dólar chegou a ser cotado a R\$ 5,00, no final do 2º trimestre, mas o Banco Central prevê que a moeda americana será cotada a R\$ 5,04 no final do ano, embora haja grande volatilidade da taxa de câmbio.

Colômbia

O segundo trimestre do ano trouxe boas perspectivas para a economia colombiana. O setor comercial foi reativado e o setor privado dá sinais positivos de recuperação após meses de incertezas decorrentes da pandemia e das manifestações e agitação social no final de abril.

Segundo relatório do Fundo Monetário Internacional, o PIB deverá ser de 5%. Do mesmo modo, o peso desvalorizou 5,7% em relação ao dólar norte-americano nas últimas semanas, gerando confiança entre os investidores nos mercados de capital.

A recuperação econômica da Colômbia foi impulsionada no primeiro semestre do ano pela rápida implementação dos programas de vacinação. e por maior consumo e investimento impulsionado por lucros derivados da poupança privada e maior demanda externa.

Costa Rica

A situação econômica do país e os efeitos da pandemia despertaram nos inquilinos o interesse por imóveis que atendam aos novos padrões de saúde e contenham amenidades que maximizem a eficiência, segurança e conforto de sua força de trabalho.

No primeiro semestre do ano, a inflação geral (estimada pelas variações ano a ano do IPC, índice de preços ao consumidor) manteve-se baixa, em torno de 1,9% no final de junho. O setor industrial evoluiu de uma retração de 7% em maio de 2020 para um crescimento de 7,9% em maio de 2021, embora esse aumento não tenha sido suficiente para que a produção voltasse aos níveis pré-pandemia.

México

Os indicadores econômicos mostraram sinais claros de recuperação ao longo do segundo trimestre do ano. O investimento estrangeiro direto registrou aumento de 15% nos últimos meses. Do mesmo modo, visando estabilizar o índice de preços e em decorrência das tensões inflacionárias, o Banco do México decidiu aumentar as taxas de juros em 25 pontos-base, ou seja, para 4,25%. Com isso, a taxa de juros deverá atingir 5,5% até o final do ano, com base na política monetária e no esforço para elevar os indicadores de crescimento econômico do país, e espera-se que o PIB cresça entre 5% e 7%.

Panamá

Ao longo do ano de pandemia, estima-se que a indústria da transformação tenha encolhido 11%. No entanto, vários analistas econômicos esperam um efeito de recuperação positivo em 2021, uma vez que os setores econômicos sejam reativados e a campanha de vacinação continue.

A economia do país deverá crescer 5,5% nos próximos doze meses. Esta estimativa baseia-se no potencial projetado para a recuperação da economia e dos mercados mundiais, que poderá se disseminar positivamente e reativar o fluxo comercial no Canal Interoceânico, que representa 90% das exportações do Panamá. No ano passado, a economia foi severamente afetada pela queda nas exportações da Zona Franca de Colón.

Durante o primeiro trimestre de 2020, as exportações diminuíram em relação ao primeiro trimestre de 2019, no entanto, grande recuperação das exportações de cobre foi detectada nos últimos seis meses.

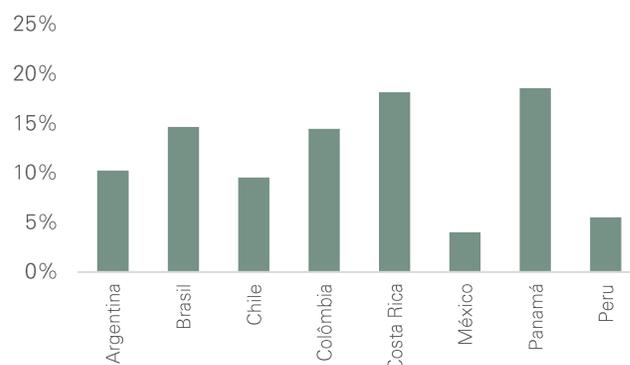
Peru

Em dezembro de 2020, o país demonstrava sinais de recuperação comparado aos demais países da região. Entretanto, essa recuperação desacelerou devido à quarentena imposta ao país em fevereiro de 2021 e às incertezas provocadas pelas eleições pela segunda onda da pandemia em abril. Apesar disso, o PIB ainda registrou alta de 3,8% no primeiro trimestre do ano. Na primeira quinzena de março, o governo flexibilizou o *lockdown* obrigatório e permitiu que os consumidores tivessem acesso ao comércio em regiões de alerta epidemiológico elevado. Os setores comercial, de serviços e de construção civil também apresentaram aumento das atividades. No entanto, as expectativas de crescimento econômico futuro diminuíram devido às incertezas eleitorais.

Situação Socioeconômica

País	População (milhões)	PIB per capita (US\$ x 1000)	Cidade	População (milhões)
Argentina	44,49	9,89	Buenos Aires	15,33
Brasil	209,47	8,80	Rio de Janeiro	12,98
			São Paulo	21,29
Chile	18,73	15,40	Santiago	6,54
Colômbia	49,65	6,51	Bogotá	9,97
Costa Rica	4,99	12,01	San Jose	1,18
			Monterrey	4,59
México	126,19	10,12	Guadalajara	4,92
			Cid. México	21,15
Panamá	4,18	16,24	Cid. Panamá	0,89
Peru	31,99	7,05	Lima	10,07
Total	489,69			108,91

Taxa de desemprego



Giovanni D’Agostino

Diretor executivo regional para a América Latina

t 52 55-5980-2000

gdagostino@nmrk.com

Alejandro Winokur

Argentina | Presidente

t 54 11-4311-9500

awinokur@ngbacre.com.ar

Marina Cury

Brasil | Presidente

t 55 11-2737-3130

marina.cury@ngkf.com.br

Manuel Ahumada

Chile | Diretor executivo

t 56 2-2230-1000

mahumada@contemporaria.com

Juan Manuel Torres

Colômbia | Diretor

t 571 2230-1053

juan.torres@nmrk.com

Carlos Robles

América Central | Presidente

t 506 4000-5171

carlos.robles@nmrk.com

Marco Yagui

Peru | Gerente executivo

t 51 1-277-8400

myagui@ngkf.com.pe

Informações adicionais:

Cidade do México

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, CDMX. 05320
t 52 55-5980-2000

Juan Flores

*Diretor de pesquisas de mercado
para a América Latina*
juan.flores@nmrk.com

AMÉRICA DO NORTE

Canadá
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA

Argentina
Brasil
Chile
Colômbia
Costa Rica
México
Panamá
Peru
Porto Rico

ÁSIA-PACÍFICO

Austrália
Camboja
China
Coreia do Sul
Filipinas
Índia
Indonésia
Japão
Malásia
Nova Zelândia
Singapura
Tailândia
Taiwan

ÁFRICA

Botsuana
Quênia
Malawi
Nigéria
África do Sul
Tanzânia
Uganda
Zâmbia
Zimbábue

ORIENTE MÉDIO

Arábia Saudita
Emirados Árabes

EUROPA

Alemanha
Áustria
Bélgica
Espanha
França
Irlanda
Itália
Holanda
Polônia
Portugal
Reino Unido
Tchéquia
Romênia
Rússia
Suíça

nmrk.lat

A Newmark implementou um banco de dados exclusivo e nossa metodologia de monitoramento foi revisada. Com essa expansão e o aprimoramento de nossos dados, poderá haver ajustes nas estatísticas históricas, incluindo disponibilidade, valores pedidos, absorção e valores efetivos de locação. Os relatórios de pesquisa da Newmark estão disponíveis em <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>.

Todas as informações contidas nesta publicação provêm de fontes consideradas confiáveis. Entretanto, a Newmark não verificou essas informações e as mesmas constituem afirmações e representações somente de suas fontes, não da Newmark. Qualquer indivíduo que tenha acesso a esta publicação deverá verificar de forma independente tais informações e outras que possam ser relevantes para qualquer decisão que venha a ser tomada em virtude desta publicação, devendo consultar profissionais de sua escolha no que diz respeito a todos os aspectos de tal decisão, incluindo suas facetas e implicações jurídicas, financeiras e fiscais. Nenhum indivíduo que tiver acesso a esta publicação poderá, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, disseminar, publicar, transmitir, copiar, transmitir, fazer upload, baixar ou de qualquer outra forma reproduzir esta publicação ou qualquer informação nela contida. Este documento destina-se apenas a fins informativos e nenhum de seus conteúdos tem a intenção de aconselhar ou recomendar uma estratégia específica. De forma alguma deve ser utilizado para prever movimentos do mercado, investimentos em títulos, transações, estratégias de investimento ou qualquer outro tópico.