

# América Latina Mercado de Escritórios

## Virada Radical na Absorção

### Buenos Aires, Argentina

O mercado mostra certa estabilização em seus indicadores, mantendo-se expectativas positivas quanto ao futuro econômico, político e social do país. A estabilidade que se vive pode dever-se a um momento de *wait and see*, com os *players* à espera da evolução dos rumos econômicos do país.

### Rio de Janeiro, Brasil

Com a redução do volume de transações e com a desocupação de alguns espaços ainda em processo, a atuação do mercado de escritórios Classe A nesse segue com ritmo discreto neste primeiro semestre. A taxa de vacância permanece estável, mas alta em 35,37%, comparada a 35,45% no primeiro trimestre do ano. Apesar de baixa, a atividade de novas ocupações superou as devoluções na maioria dos corredores deste importante mercado.

### Situação Atual

- A absorção semestral apresentou uma recuperação muito importante e passou de meio milhão negativo no final de 2021 para cerca de 100.000 m<sup>2</sup> neste período.
- Estoque nos mercados monitorados da região aumentou mais de 300.000 m<sup>2</sup> no primeiro semestre do ano.
- O preço pedido médio de locação aumentou em 2,1% e fechou o semestre em US\$18,63/m<sup>2</sup>/mês.

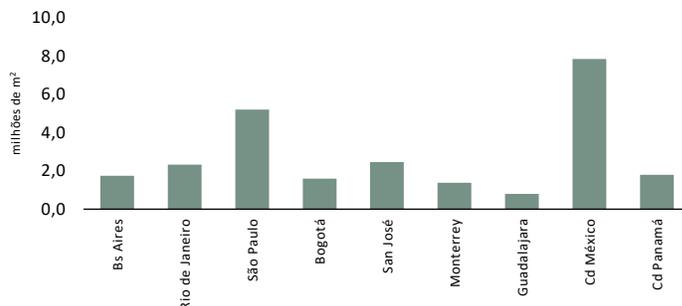
### Indicadores de Mercado

	Semestre Atual	Semestre Anterior	12 Meses de Projeção
Estoque Total (m <sup>2</sup> )	25,03M	24,70M	↑
Taxa de Vacância	23,7%	23,9%	↓
Absorção Líquida Semestral (m <sup>2</sup> )	95.380	-539.113	↑
Preço Pedido Médio de Locação (US\$/m <sup>2</sup> )	\$18,63	\$18,24	↑
Em Construção (m <sup>2</sup> )	2,30M	2,64M	↑

### Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância



### Estoque Total por Mercado



### São Paulo, Brasil

Houve redução no número de transações no segundo trimestre do ano e redução na absorção bruta e líquida. Mesmo com algumas devoluções ainda em andamento, o espaço ocupado aumentou em 16.000 m<sup>2</sup>. A absorção líquida apresenta níveis melhores do que há um ano, quando foi reportado um total de -46.000 m<sup>2</sup>. O setor de serviços se destacou em novas locações no último trimestre, sobretudo para os segmentos financeiro e de seguros, tecnologia e saúde. A taxa de vacância fechou bastante estável, passando de 23,84% para 23,77%.

### São José, Costa Rica

Para o segundo trimestre, o mercado imobiliário de escritórios da Grande Região Metropolitana voltou a apresentar uma absorção líquida negativa de quase 8.000 m<sup>2</sup>, elevando a taxa de vacância para 22,4%, o que representa 548.966 m<sup>2</sup> disponíveis. A procura tem demonstrado uma clara preferência por espaços com modelos de entrega *plug & play* que têm conseguido atingir preços muito competitivos face aos novos edifícios em construção. Atualmente, quase 100 mil metros quadrados estão sendo construídos, projetando um novo aumento de vacância para o segundo semestre.

### Bogotá, Colômbia

O segundo trimestre do ano continuou com uma recuperação moderada no mercado de escritórios, apresentando uma absorção trimestral de 12.500 m<sup>2</sup>. O setor atingiu 30,5 mil m<sup>2</sup> de absorção semestral, bem acima do registrado em 2021, mas ainda longe dos números habituais na cidade. A taxa de vacância caiu para 10,9% e espera-se que a tendência continue, pressionando para a alta os preços para cima. Em junho de 2022, a média registrada foi de US\$ 18/m<sup>2</sup>/mês.

### Cidade do México, México

Passados pouco mais de dois anos, a absorção líquida finalmente saiu dos números negativos. Junto com esse indicador, estacionando a tendência de alta na taxa de vacância, algo que não acontecia desde o 4º trimestre de 2019. As ocupações ocorreram principalmente nos corredores Polanco, Insurgentes e Norte, que juntos registraram 60% dos 119 mil m<sup>2</sup> no segundo trimestre. Assim, a absorção acumulada no final do primeiro semestre do ano foi superior a 190 mil metros quadrados, o que representou um aumento de 33% em relação ao mesmo período do ano passado.

### Guadalajara, México

Durante el segundo trimestre del 2022, el mercado de oficinas presentó números positivos en sus absorciones netas, así como una disminución en su tasa de disponibilidad. En este periodo, se presentó un aumento en el precio de salida en casi todos sus corredores a excepción de Periférico Sur. Se cuenta con más de 66,000 m<sup>2</sup> en

construcción distribuidos en los corredores Puerta de Hierro, Plaza del Sol y Vallarta. Además, hubo desocupaciones en casi todos los corredores, sumando un total de más de 10,000 m<sup>2</sup>. El 69% de las oficinas disponibles en Guadalajara se encuentran en obra gris, con precios que van de los \$15.24 a \$25.00 USD/ m<sup>2</sup>. Durante o segundo trimestre de 2022, o mercado de escritórios apresentou números positivos nas suas absorções líquidas, bem como uma redução na taxa de vacância. Neste período, houve aumento de preços em quase todos os seus corredores, com exceção do Periférico Sur. Há mais de 66.000 m<sup>2</sup> em construção distribuídos nas regiões de Puerta de Hierro, Plaza del Sol e Vallarta. Houve devoluções em quase todos os corredores, somando um total de mais de 10.000 m<sup>2</sup>. Edifícios em construção em Guadalajara representam 69% do mercado, com preços que variam de \$ 15,24 a \$ 25,00 USD/m<sup>2</sup>.

### Monterrey, México

Apesar do crescimento de 3% do estoque total (42.347 m<sup>2</sup>), a taxa de vacância conseguiu ficar abaixo de 26%. Isto deve-se à absorção de 15.143 m<sup>2</sup> no segundo trimestre e que deve seguir a tendência de crescimento desde o primeiro trimestre de 2021. Atualmente, há 229.750 m<sup>2</sup> em construção, dos quais 70% estão concentrados nos corredores de San Jerónimo (96.158 m<sup>2</sup>) e Santa Maria (63.511 m<sup>2</sup>).

### Cidade do Panamá, Panamá

O mercado apresentou uma queda nas taxas de vacância, situando-se em 27,4%. Esta mudança foi suportada principalmente pela ausência de novos imóveis e uma reativação da necessidade de espaço por sedes corporativas regionais. No primeiro semestre, a absorção líquida superou os 15.000 m<sup>2</sup> em escritórios prontos para ocupação. Os preços de locação sofreram uma queda significativa onde a média ficou abaixo de US\$ 15,00 por metro quadrado por mês.

## Estatísticas por Mercado

	Estoque Total (milhões de m <sup>2</sup> )	Em Construção (milhões de m <sup>2</sup> )	Taxa de Vacância	Absorção Semestral (m <sup>2</sup> )	Preço Médio de Locação (US\$/m <sup>2</sup> )
Buenos Aires	1,74	0,26	16,8%	(4.417)	\$23,50
Rio de Janeiro	2,31	0,02	35,4%	4.866	\$14,21
Sao Paulo	5,18	0,21	23,8%	64.529	\$16,76
Bogotá	1,58	0,12	10,9%	30.490	\$18,00
San José	2,46	0,01	22,4%	1.071	\$17,92
Monterrey	1,37	0,23	25,9%	16.553	\$17,79
Guadalajara	0,79	0,09	19,0%	9.904	\$19,69
Ciudad de México	7,83	1,27	23,8%	(42.782)	\$22,37
Ciudad de Panamá	1,78	-	27,4%	15.166	\$14,80
<b>Total</b>	<b>25,03</b>	<b>2,30</b>	<b>23,7%</b>	<b>95.380</b>	<b>\$18,63</b>

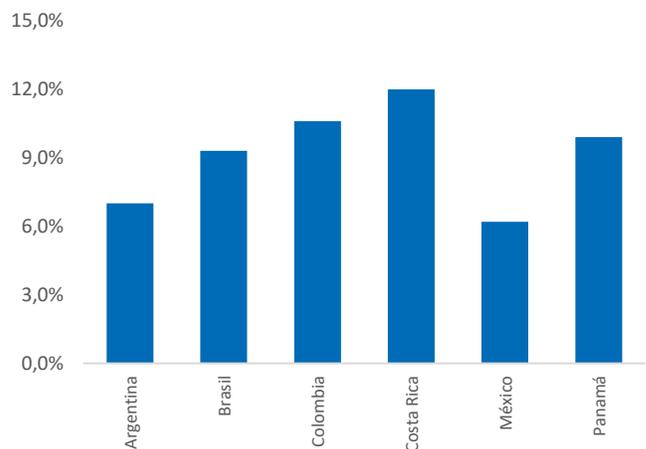
## Condições Econômicas

## Argentina

Altos níveis de incerteza são experimentados dentro das perspectivas econômicas globais. Espera-se uma desaceleração no crescimento do PIB global, esperando 4,0% em 2022, contra 6,1% em 2021. Políticas de consolidação fiscal e monetária e acumulação de reservas levaram a maiores ajustes no mercado cambial, ajustes que levaram a altos níveis de emissão monetária nos últimos trimestres, no quadro de uma política monetária que permanece frouxa e impõe um piso elevado à inflação. As recentes mudanças no gabinete econômico agravaram ainda mais a situação geral, a desconfiança no governo desencadeou os valores do dólar MEP e CCL, o que terá impacto direto na atividade econômica argentina.

## Taxa de Desemprego

POR PAÍS



## Brasil

A recuperação da economia brasileira mostrou-se mais sólida do que o esperado e os indicadores foram superiores aos do primeiro trimestre. As projeções do Banco Central mudaram para um crescimento positivo do PIB em 2022 entre 0 e 1,7%.

A maioria dos setores produtivos também teve desempenho positivo e em maio o nível de atividade cresceu 1,2% no setor industrial, 0,6% no comércio e 0,3% nos serviços. A expectativa de crescimento do PIB no segundo trimestre foi reforçada por novos incentivos voltados ao consumo das famílias e melhorias nos setores agropecuário e mineral, contrastando com as quedas do início do ano.

## Colômbia

O PIB cresceu 8,5% no primeiro trimestre de 2022, onde as atividades que mais se destacaram são o comércio, a indústria de transformação e as atividades artísticas, que contribuíram com 5,5 pontos percentuais. O PIB do país deve crescer 6,1% em 2022 e 2,3% em 2023. Um dos principais problemas é o aumento da inflação, que chega a 9,2% ao ano. Por esse motivo, a política monetária deverá permanecer restritiva até o final de 2023. Outro fator negativo é a contínua alta do dólar, que atingiu níveis históricos e continuará crescendo.

Além disso, em 29 de maio, foi eleito o primeiro presidente de esquerda do país, Gustavo Petro, com o qual há muitas expectativas.

## Câmbio Médio Frente ao Dólar

País	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22
Argentina	89,70	94,52	104,0	100,5	107,8	127,0
Brasil	5,56	5,21	5,44	5,58	5,08	4,96
Colômbia	3.624	3.735	3.834	4.000	3.885	3.953
Costa Rica	611	615	630	630	645	675
México	20,62	20,03	20,33	20,89	20,31	20,05

Fonte: investing.com

## Costa Rica

Em maio de 2022, a produção da Costa Rica atingiu uma taxa de variação interanual de 5,4%; no entanto, o crescimento econômico desacelerou devido à tensão nacional e internacional. Isso pressionou o aumento dos preços das matérias-primas importadas, principalmente energia e alimentos, que vêm apresentando aumento desde 2021. Note-se que, na análise por regime de comércio, o crescimento da produção das empresas de o regime definitivo ultrapassou pelo terceiro mês consecutivo o dos regimes especiais.

A inflação geral indica, em junho de 2022, uma taxa interanual de 10,1%, a maior variação registrada nos últimos 5 anos. O Banco Central projeta esse indicador em torno de 6% ao longo de 2022 e próximo de 4% para 2023.

## México

A economia mexicana cresceu 0,9% trimestralmente em relação ao primeiro trimestre do ano. As atividades terciárias cresceram mais de 1% no período atual; o que indica uma ligeira recuperação das atividades mais importantes da economia.

No que diz respeito à inflação, houve uma pequena melhora no aumento dos preços, passando de 7,9 para 7,7% em relação ao primeiro trimestre do ano anterior; no entanto, a tendência é desfavorável. Por outro lado, a taxa de desemprego recuperou ligeiramente, passando de 4,2% no primeiro trimestre de 2021 para 3,7% no trimestre atual.

## Panamá

As atividades que impulsionaram a economia neste ano foram a construção, mineração, exportação, comércio atacadista e varejista, logística e atividades correlatas e o sistema portuário em geral. Além disso, há boa expectativa quanto à recuperação do setor de turismo, que foi um dos mais afetados durante o período da crise sanitária.

Por outro lado, os valores agregados gerados pelas atividades relacionadas ao resto do mundo que apresentaram aumentos foram: o Canal do Panamá com um aumento em sua receita de pedágios em 2,6%, os relacionados ao trânsito de navios Panamax em 13,2 %, transporte aéreo e reexportações da Zona Franca de Colón em 22,4%.

*Para maiores informações:*

**Giovanni D'Agostino**

*Presidente Mexico  
Diretor Executivo Regional  
para a América Latina  
giovanni.dagostino@nmrk.com*

**Juan Flores**

*Pesquisa de Mercado  
Diretor  
América Latina  
juan.flores@nmrk.com*

**Diego León Laos**

*Marketing, Comunicação  
Corporativa & Especialista  
de Pesquisa  
América Latina  
diego.leon@nmrk.com*

**Karina Longo**

*Gerente de Pesquisa.  
Avaliações e Data Analytics  
Argentina  
klongo@ngbacre.com.ar*

**Mariana Hanania**

*Diretora de Pesquisa de  
Mercado, Marketing &  
Comunicação Corporativa  
Brasil  
mariana.hanania@ngkf.com.br*

**Aurora Turriago**

*Diretora de Marketing,  
Comunicação Corporativa &  
Pesquisa de Mercado  
Colômbia  
aurora.turriago@nmrk.com*

**Joseline Saborio**

*Assistente de Pesquisa de  
Mercado  
Costa Rica  
joseline.saborio@nmrk.com*

**Mauricio Mondragón**

*Pesquisa de Mercado  
Gerente  
México  
mauricio.mondragon@nmrk.com*

**Diana Merino**

*Analista de Pesquisa de  
Mercado  
Cidade do México  
México  
diana.merino@nmrk.com*

**Karen Gutiérrez**

*Analista de Pesquisa de  
Mercado  
Cidade de México  
México  
karen.gutierrez@nmrk.com*

**Vianey Macías**

*Analista de Pesquisa de  
Mercado  
Cidade do México  
México  
vianey.macias@nmrk.com*

**Juan Millán**

*Analista de Pesquisa de  
Mercado  
Monterrey  
México  
juan.millan@nmrk.com*

**Luis Moreno**

*Analista Sênior de Pesquisa  
de Mercado Industrial-  
Monterrey  
México  
luis.moreno@nmrk.com*

**Genaro López**

*Analista de Pesquisa de  
Mercado  
Tijuana  
México  
genaro.lopez@nmrk.com*

**Danny Quirós**

*Gerente de Pesquisa de  
Mercado  
America Central  
Panamá  
danny.quiros@nmrk.com*

[nmrk.lat](http://nmrk.lat)

A Newmark implementou seu banco de dados com metodologia própria e constantemente revisada. Com essa expansão e refinamento em nossos dados, poderão ocorrer ajustes nas estatísticas históricas, incluindo disponibilidade, preços de aluguel, absorção e aluguéis efetivos. Nossos relatórios de mercado estão disponíveis em [nmrk.lat/reportes-de-mercado/](http://nmrk.lat/reportes-de-mercado/).

Todas as informações contidas nesta publicação são baseadas em fontes consideradas confiáveis, no entanto, não foram verificadas pela Newmark e não garantem isso. O destinatário desta informação deve verificá-la de forma independente, bem como toda a informação recebida e utilizada para a tomada de decisão, devendo esta ser consultada por profissionais da sua escolha, incluindo os seus aspectos jurídicos, financeiros, fiscais e implicações. O destinatário desta publicação não pode, sem o consentimento prévio por escrito da Newmark, distribuir, transmitir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, fazer upload, baixar ou de qualquer outra forma reproduzir esta publicação ou qualquer informação nela contida. Este documento é apenas para fins informativos e nada em seu conteúdo tem a intenção de aconselhar ou recomendar estratégias específicas. Não deve ser usado como base para prever o comportamento do mercado, transações, estratégias de investimento ou qualquer outro assunto.

A