

América Latina Mercado de Escritórios

Redução na disponibilidade enquanto novas entregas são moderadas

Buenos Aires, Argentina

Para o último semestre do ano, o mercado apresentou um panorama mais favorável e com indicadores positivos para o lado do inquilino. Ao longo do ano, a demanda foi movimentada por operações específicas que marcaram o ritmo do mercado. Assim, impulsionado pela estabilidade de preços, o fly-to-quality foi reforçado ao longo de 2022, permitindo às empresas migrar para edifícios de categoria superior. Além disso, espera-se que as transações de compra e venda sejam agilizadas, especialmente por empresas com grande liquidez em pesos, como estratégia de proteção de capital.

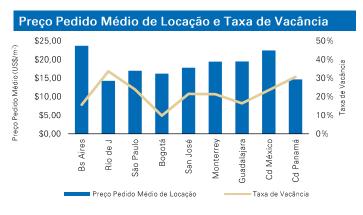
Rio de Janeiro, Brasil

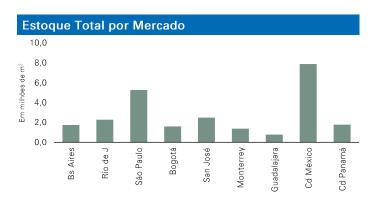
O segundo semestre de 2022 registrou os melhores indicadores do ano, registrando crescimento das ocupações e, consequentemente, redução da taxa de vacância. O arrefecimento nas devoluções de espaços e o dinamismo da atividade de locação resultaram em maior absorção líquida: de 13.000 m² no terceiro trimestre para 23.000 m² no final do ano. A absorção acumulada no ano totalizou 41,4 mil m², a melhor desde 2019. A taxa de vacância fechou em 33,6% (ante 34,5% no terceiro trimestre), a menor desde o final de 2016 (27,4%).

Situação Atual

- A absorção semestral apresentou novo salto positivo e registrou 300 mil m² no final do ano.
- Os estoques nos mercados monitorados da região aumentaram moderadamente no segundo semestre – apenas 180,5 mil metros quadrados – e totalizam 25,17 milhões de metros quadrados.
- O volume em construção diminuiu 16,8% em relação ao período anterior e registrou um volume inferior a 2,0 milhões de metros quadrados.

Indicadores de Mercado							
	Semestre Atual	Semestre Anterior	12 Meses de Projeção				
Estoque Total (m²)	25,17M	24,99M	1				
Taxa de Vacância	23,0%	23,7%	\rightarrow				
Absorcção Líquida Semestral (m²)	300.934	95.380	\				
Preço Pedido Médio de Locação (US\$/m²)	\$17,31	\$18,63	\rightarrow				
Em Construção (m²)	1,97M	2,30M	\rightarrow				







São Paulo, Brasil

O ano de 2022 fechou positivo para o mercado corporativo de alto padrão. As devoluções seguiram em gueda, resultando em uma absorção líquida de 27.000 m², e certa desaceleração nos indicadores de demanda em relação ao final de 2021. No entanto, os resultados acumulados do ano são os melhores desde 2019. com uma absorção líquida de 119.000 m² e bruta de 330.500 m². A entrega de novo estoque diminuiu significativamente neste ano, registrando 85.000 m² contra 243.000 m² em 2021 e uma média histórica anual de 250.000 m² (2007 - 2021). A taxa de vacância permaneceu praticamente inalterada.

São José, Costa Rica

Grande parte das novas ofertas e propriedades atualmente em construção correspondem a empreendimentos de uso misto. Exemplos disso são: o empreendimento Atmos Campus de Negócios (61.090 m² em construção e 253.100 m² em projeto) e Aleste (com 17.471 m² entregues em outubro, dos quais 11.583 m² são escritórios). Destaca-se uma leve tendência de recuperação da demanda e a absorção líquida acumulada no segundo semestre de 2022 foi de 77.072 m². No entanto, os altos níveis de vacância e migração para imóveis mais eficientes mostram uma taxa de vacância de 21,5%.

Bogotá, Colômbia

Na segunda metade do ano, o mercado de escritórios continuou a apresentar um comportamento favorável: registou aquisições e ocupação dos espaços disponíveis positivos. Adicionalmente, registou-se um aumento dos preços pedidos, provocado principalmente pela baixa oferta dos espaços de alto padrão, que se tornou ainda mais evidente nos últimos 6 meses do ano. Surpreende a ausência de grandes projetos de escritórios em fase de conclusão, e pelas previsões, deve se manter em 2023.

Cidade do México, México

Durante este segundo semestre, o mercado apresenta valores positivos face ao fecho do 1S 2022. A absorção líquida mantevese positiva com 63.063 m², um aumento de quase 50%. Em relação à taxa de vacância, apresentou queda de 1,2 p.p. em relação ao semestre anterior, enquanto o preço médio de locação manteve-se constante e não ultrapassou US\$ 22/m². Podemos constatar que este foi o melhor período registado desde o início da emergência sanitária e espera-se estabilidade no mercado de escritórios a curto prazo.

Guadalajara, México

O mercado de escritórios de Guadalajara permanece estável. No fechamento deste semestre, os números foram positivos tanto em absorções líquidas quanto brutas, além de queda na taxa de vacância, passando de 19% para 16,4%. O estoque permanece estático – uma vez que não foram inseridos novos projetos – e alguns que estavam em construção mudaram seu uso de escritórios para residências. Os preços também estão estáveis, com redução de apenas 1% em relação ao semestre anterior.

Monterrey, México

Durante o segundo semestre do ano consolidou-se a tendência de recuperação prevista no início de 2022. Neste semestre registou-se a maior absorção bruta desde os anos pré-pandemia (43.084 m²), o que conduziu à taxa de vacância de 26% a 22%. Esta contração deve-se à redução da vacância e ao abrandamento na construção de novos espaços. Se essas condições de mercado continuarem em 2023, pode-se esperar um ligeiro aumento nos preços pedidos e disponibilidade abaixo de 20%.

Cidade do Panamá, Panamá

Apesar de uma leve recuperação na demanda, o mercado de escritórios na Cidade do Panamá apresentou um aumento na taxa de vacância no final do segundo semestre de 2022. Isso foi motivado principalmente pelas devoluções e redução dos espaços corporativos ocupados. Esse índice fixou-se em 30,6%, sendo a Área Bancária a região que apresentou os maiores níveis de vacância. Por outro lado, o preço pedido situou-se em \$ 14,63 /m²/mês, o que tem desestimulado a construção de novos empreendimentos e por sua vez alongado os prazos na negociação dos contratos.

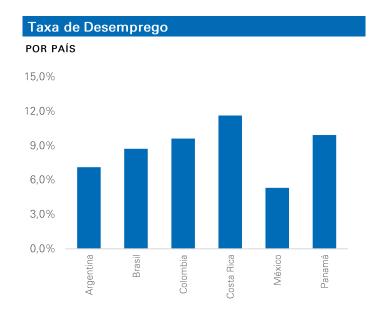
Total	25,17	1,97	23,0%	300.934	\$17,31
Ciudad de Panamá	1,78	-	30,6%	(17.185)	\$14,63
Ciudad de México	7,87	0,93	23,4%	41,109	\$22,44
Guadalajara	0,79	0,07	16,4%	19.996	\$19.47
Monterrey	1,38	0,26	21,3%	43.084	\$19,41
San José	2,47	0,09	21,5%	77.072	\$17,78
Bogotá	1,60	0,07	9,8%	15.672	\$16,21
Sao Paulo	5,26	0,25	23,8%	54.782	\$16,99
Río de Janeiro*	2,28	0,03	33,7%	36.551	\$14,27
Buenos Aires	1,74	0,26	15,6%	29.853	\$23,70
	Estoque Total (milhões de m²)	Em Construção (milhões de m²)	Taxa de Vacância	Absorção Semestral (m²)	Preço Pedido Médio de Locação (US\$/m²)
Estatísticas por Mercado					

^{*}reclassificação de alguns edifícios no mercado do Río de Janeiro

Condições Econômicas

Argentina

O segundo semestre do ano encerrou com perspectivas de espera quanto ao desenvolvimento econômico e político em vista do ano eleitoral de 2023 e em um contexto inflacionário global. Apesar disso, o PIB do país cresceu mais do que o projetado para 2022 e chegou a 5,9% ao ano. Espera-se que 2023 seja um ano de transição, pois, sendo um ano eleitoral, gerará incertezas quanto ao futuro. A alta da inflação tem se traduzido em perda de poder de compra e desaceleração da economia em geral, levando a população a buscar refúgios de valor frente a esse cenário. Esta combinação de fatores de risco dificulta previsões de curto prazo para a economia do país, pelo que se pode esperar que o mercado entre num período de wait and see.



Brasil

A atividade econômica no Brasil continua crescendo, embora em ritmo mais lento e menos homogêneo. Essa dinâmica mudou as expectativas de crescimento do PIB de 2,9% para 2022 para menos de 1,0% em 2023. Isso é atribuído a taxas de juros mais altas, crédito mais restrito, investimento limitado no setor privado, preocupações com as finanças do governo e vários parceiros internacionais passando por suas próprias crises.

A dinâmica econômica enfraquecida pode resultar em uma redução no mercado de trabalho, menores gastos das famílias e investidores considerando outras localidades fora do Brasil. Os temores relacionados ao novo governo federal já estão afetando os mercados financeiros e colocando a economia em alerta.

Colômbia

Conforme informado pela Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o crescimento da economia colombiana deverá chegar em 8,1% em 2022. Isso é resultado do fortalecimento do consumo interno, da recuperação das exportações e do efeito defasado de políticas expansivas que foram adotadas após a chegada da Covid-19. Em contrapartida, prevê-se um abrandamento para 2023, quando a expansão do PIB deve ser inferior a 1%. Após a retração, o crescimento da economia colombiana permaneceria abaixo de 3%.

Três fatores preocupam o cenário econômico do país: o aumento da inflação, o aumento dos juros e a volatilidade do dólar.

Câmbio Médio Frente ao Dólar								
País	3021	4021	1022	2022	3022	4022		
Argentina	104	100	116	130	153	185		
Brasil	5,44	5,58	5,08	4,96	5,26	5,21		
Colombia	3.834	4.000	3.885	3.953	4.438	4.868		
Costa Rica	630	645	667	692	636	602		
México	20,33	20,89	20,31	20,05	20,20	19,50		

Fontes: Banco Nacional Argentina, Banco Central de Costa Rica, investing.com

Costa Rica

Fatores como câmbio, inflação, reativação do emprego e índice internacional são os principais impulsionadores da recuperação econômica. A inflação geral obteve em dezembro de 2022 uma taxa interanual de 7,9%, medida pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC).

A produção nacional atingiu taxa de variação anual de 3,2% em novembro de 2022, medida pela série cíclica do Índice Mensal de Atividade Econômica (IMAE). A cotação do dólar (com referência à venda de 31 de dezembro de 2022) foi de \$\psi\$601,99, que caiu consideravelmente desde julho de 2022. Em comparação com a cotação do mesmo mês de 2021, a redução foi de -6,7%. Por fim, as estimativas de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) situam-se em 2.3%.

México

A Baxico prevê que até 2023 o PIB registre um crescimento anual de 3,5%. Isso corresponde ao aumento do investimento público para o desenvolvimento em infraestrutura, bem como dos investimentos do setor privado. O México é um país com vantagem estratégica em geolocalização, o que lhe permite aproveitar os acordos comerciais que possui.

O crescimento da economia mexicana continua positivo, apesar de se esperar uma alta inflação. Estima-se que o Banco do México continue com os ajustes para cima na taxa de juros para garantir a ancoragem das expectativas, ainda que as pressões inflacionárias continuem refletindo os efeitos e choques de fatores externos.

Panamá

Segundo o Banco Mundial, a economia panamenha apresentou uma recuperação econômica durante 2022, liderando o crescimento produtivo da região ao apresentar uma taxa de crescimento 11,0% do PIB. A Autoridade do Canal do Panamá, portos, ferrovias, aeroportos e obras de infraestrutura como a expansão rodoviária e a Linha 3 do Metrô são os principais impulsionadores desse crescimento.

No que diz respeito ao investimento estrangeiro, 2022 também registou um crescimento de 18,21% face a 2021 e a tendência é que se mantenha, graças aos incentivos oferecidos pelo governo nos seus diferentes regimes especiais. O avanço da recuperação também refletiu na queda da taxa de desemprego total, que passou de 11,3% para 9,9% no final do ano.

Para maiores informações:

Giovanni D'Agostino Juan Flores
Presidente Mexico Pesquisa de Mercado

Diretor Executivo Regional Diretor
para a América Latina América Latina
giovanni.dagostino@nmrk.com juan.flores@nmrk.com

Diego León Laos Ka
Marketing, Comunicação Ga
Corporativa & Especialista Au
de Pesquisa An
América Latina kla
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

Karen Gutiérrez

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

Analista de Pesquisa de Mercado Cidade de México México karen.gutierrez@nmrk.com Danny Quirós Gerente de Pesquisa de 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 IndustrialMonterrey
México
luis.moreno@nmrk.com

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

Mercado
America Central
Panamá
danny.quiros@nmrk.com

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 alugueis efetivos. Nossos relatórios de mercado estão disponíveis em 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 aspetos 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.

