

América Latina Mercado de Escritórios

Estabilidade na vacância, mas a absorção diminuiu

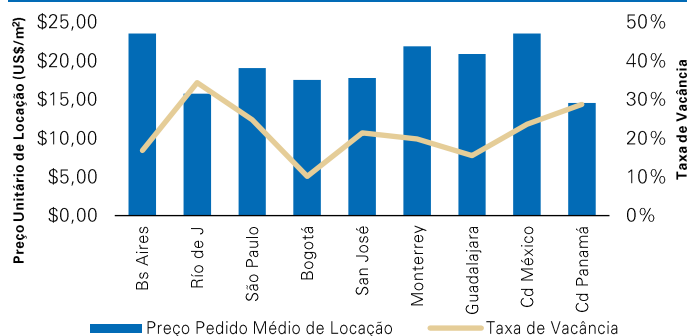
Buenos Aires, Argentina

Ao final do primeiro semestre, começou a se observar uma desaceleração no número de transações, impactando levemente os indicadores de mercado. No 2º trimestre, houve uma interrupção na trajetória positiva de absorção líquida, que fechou negativa. Apesar disso, a taxa de vacância permaneceu praticamente estável em 16,8%. Um dado positivo do período foi que a área devolvida caiu 45% em relação ao trimestre anterior. O mercado está em *stand by* e aguarda as eleições eleitorais que se realizarão em outubro.

Río de Janeiro, Brasil

O mercado do Rio de Janeiro segue em recessão na primeira metade de 2023, com um pequeno aumento na vacância devido às devoluções que seguem superando as novas locações. Apesar disso, observamos uma melhora na absorção bruta e os inquilinos devolveram menos espaços em relação aos trimestres anteriores. A absorção líquida foi de -2.000 m², acumulando um total de -12.600 m² no ano. A taxa de vacância aumentou para 34,3% e o preço pedido médio de locação foi de US\$ 15,75, um aumento de 11% em comparação com o segundo semestre de 2022.

Preço Pedido de Locação x Taxa de Vacância



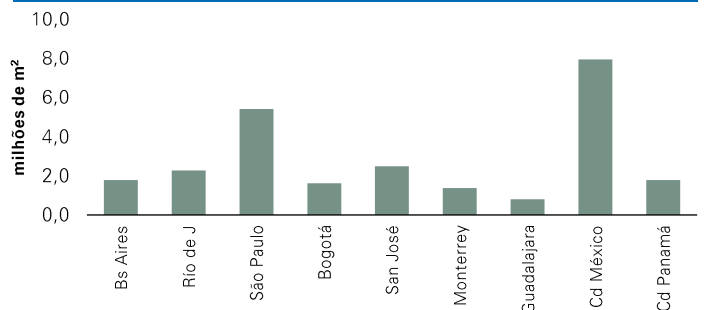
Situação Atual

- A absorção semestral caiu para 98 mil m², mas as expectativas são positivas devido a novos investimentos no setor fabril, comércio e serviços na região.
- O estoque existente cresceu apenas 1%, o que ajudou a manter a taxa de vacância estável em 23,1%. O volume de novo estoque previsto caiu 13%.
- A entrada de novos edifícios e a apreciação de algumas moedas locais frente ao dólar resultaram em um crescimento de 11% no preço pedido médio de locação na região.

Indicadores de Mercado

	Semestre Atual	Semestre Anterior	Projeção p/ 12 Meses
Estoque Total (m ²)	25,44M	25,17M	↑
Taxa de Vacância	23,1%	23,0%	→
Absorção Líquida Semestral (m ²)	98,656	300,934	↓
Preço Unitário Médio de Locação (US\$/m ²)	\$19,37	\$17,31	→
Em Construção (m ²)	1,71M	1,97M	→

Estoque Total por Mercado



Sao Paulo, Brasil

O mercado apresenta sinais encorajadores de recuperação, apesar dos ocupantes continuarem a reduzir os seus espaços, esta tendência tem abrandado. A atividade de locação se manteve aquecida e a absorção líquida foi de 43.700 m² no 2º trimestre, o que marca uma variação positiva em relação aos resultados negativos do trimestre anterior. A absorção líquida acumulada está em 33.000 m², em queda com relação ao semestre anterior. Apesar do alto volume de novo estoque entregue no 2º trimestre, a taxa de vacância fechou em 24.7% (vs. 23.8%). Observou-se um crescimento no preço pedido de locação, que passou de USD 17 a USD 19 por m² por mês, devido ao volume de novos espaços de escritórios de alta qualidade no mercado e pela ligeira recuperação do Real frente ao dólar no final do período.

San José, Costa Rica

Os indicadores do primeiro semestre dão sinais positivos, com crescimento de 1,16% no estoques em relação ao final de 2022. A taxa de vacância estabeleceu-se em 21,3%. Apesar disto, algumas desocupações resultaram em uma absorção de -10.103 m². O mercado tem se recuperado lentamente após a pandemia. Os desenvolvedores continuam mostrando cautela para construção de novos edifícios, adaptando-se às atuais condições de mercado.

Bogotá, Colômbia

O mercado de escritórios mostra equilíbrio e estabilidade no 1º semestre do ano. Por um lado, tem-se observado uma redução da ocupação devido à adoção do trabalho híbrido pelas empresas, o que tem levado a uma otimização do espaço. Por outro lado, registrou-se a entrada de novas empresas, principalmente do setor das comunicações e serviços de apoio empresarial na Colômbia. Adicionalmente, tem-se observado uma diminuição de investimentos em complexos empresariais, cuja tendência não é atribuída apenas aos efeitos da pandemia, mas também à incerteza gerada pelas condições econômicas e políticas do país. Apesar disto, estima-se um futuro promissor, com quase 650 mil m² de projetos nos próximos 7 anos.

Cidade do México, México

No final do 1º semestre, o mercado mantém-se estável, com novos investimentos em edifícios que procuram se tornar mais atrativos, ainda que, em alguns casos, eles estejam sendo convertidos em residenciais ou consultórios. Neste semestre o

estoque cresceu 73.000 m², mas observa-se uma redução de 38% no estoque em construção, que atualmente é de 792.000 m². A absorção bruta alcançou 176.000 m², **embora, ao considerar as desocupações, registrou-se uma absorção líquida de -5.724 m²**. A taxa de vacância se manteve acima de 23% e o preço pedido médio de locação aumentou em 4.8%, devido ao ajuste pelo tipo de câmbio entre o peso mexicano e o dólar, entre outros fatores.

Guadalajara, México

Durante o 1º semestre, este mercado continua mostrando uma sólida recuperação e resultados positivos. A absorção bruta alcançou 29.000 m², enquanto a líquida foi de 15.000 m², apesar de algumas desocupações. A taxa de disponibilidade segue em queda, fechando em 15.5% neste trimestre, o melhor indicador a nível nacional. Esta trajetória se deve a ocupação por empresas do setor de serviços e tecnologia. Além disso, o estoque aumentou 10 mil m², o preço pedido de locação aumentou 7,1%. A tendência de reconversão de escritórios em residências em empreendimentos em construção continua.

Monterrey, México

A absorção bruta no 1º semestre foi de 32.000 m², ainda que abaixo dos 43.000 m² registrados no mesmo período de 2022, mas se manteve dentro dos parâmetros esperados. Estima-se que, com a dinâmica atual, a vacância ao final de 2023 atinja níveis inferiores a 20%. A oferta total e os preços iniciais seguem estáveis devido à baixa reativação de empreendimentos em construção e à limitação na autorização de novas construções. Com a chegada de investimento estrangeiro ao Estado e o fenômeno do *nearshoring*, o mercado mantém expectativas de aumento de demanda a curto prazo.

Cidade do Panamá, Panamá

Desde 2021, a busca por maior eficiência resultou em um aumento na disponibilidade e mantém o mercado de escritórios em fase de recessão, beneficiando os inquilinos nas negociações. As estimativas indicam uma recuperação gradual, baseada em um crescimento de investimentos estrangeiros diretos e maior demanda de empresas de serviços e tecnologia. Até junho, o estoque de escritórios se manteve sem crescimento em comparação com 2022 e a taxa de vacância caiu para 28,67%, devido à falta de nova oferta, novas exigências e mudanças corporativas, assim como a conversão de espaços em formatos mais flexíveis.

Estatísticas por Mercado

	Estoque Total (milhões de m ²)	Em Construção (milhões de m ²)	Taxa de Vacância	Absorção Semestral (m ²)	Preço Pedido Unitário de Locação (US\$/m ²)
Buenos Aires	1,78	0,27	16,8%	- 454	\$23,50
Río de Janeiro*	2,26	0,03	34,3%	- 12,619	\$15,75
Sao Paulo	5,40	0,15	24,7%	32,987	\$19,05
Bogotá	1,62	0,08	10,1%	14.129	\$17,50
San José	2,48	0,08	21,3%	- 20,905	\$17,74
Ciudad de México	7,94	0,79	23,6%	- 5,724	\$23,52
Guadalajara	0,80	0,04	15,5%	35,663	\$20,85
Monterrey	1,38	0,26	19,8%	32,262	\$21,87
Ciudad de Panamá	1,78	-	28,7%	23,317	\$14,54
Total	25,44	1,71	23,1%	98,656	\$19,37

*o mercado do Rio de Janeiro apresentou reclassificação de edifícios classe A..

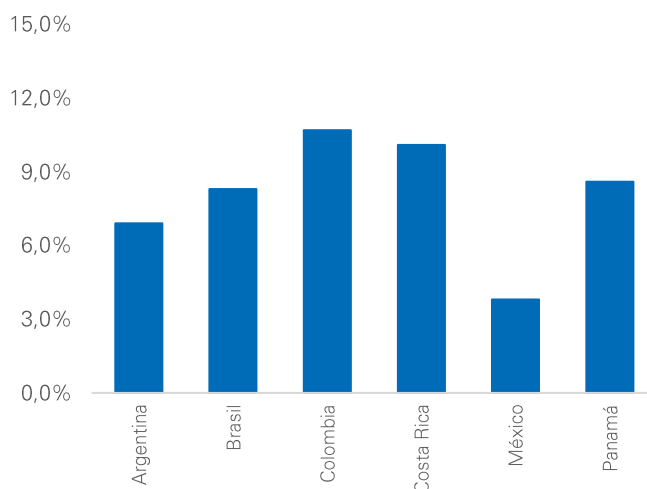
Condições Econômicas

Argentina

O segundo trimestre segue impactado pelas expectativas do ano eleitoral. A inflação continua em alta, com uma média mensal de 7,3%, e não há razões para esperar uma redução substancial da mesma. A severidade da seca, a aceleração inflacionária e as crescentes restrições cambiais determinam perspectivas desfavoráveis para o consumo privado, o investimento e o setor externo no resto de 2023. Apesar desta situação complexa, as taxas de desemprego mantiveram-se estáveis desde o final do ano passado, embora o rendimento real dos assalariados informais esteja diminuindo face à inflação, enquanto o segmento do setor público e privado mantém alguma estabilidade.

Taxa de Desemprego

POR PAÍS



Brasil

o PIB cresceu 1,9% no 1º trimestre, após pequeno recuo no trimestre anterior. A alta superou o que era esperado no fechamento do período, mas a projeção é uma desaceleração da atividade econômica em 2023. A alta do PIB foi um reflexo sobretudo do forte crescimento da agropecuária, que avançou 21,6% sob influência da safra recorde de soja. Nos demais setores, houve pouca variação. Na indústria, a transformação e a construção civil apresentaram mais um trimestre de queda. A indústria extrativa e a produção e distribuição de eletricidade, gás e água, avançaram. Embora as cotações das *commodities* estejam em queda, seus preços permanecem elevados, reforçando a competitividade da soja e do petróleo brasileiros. A deflação de *commodities*, em conjunto com a valorização cambial, tem sido importante para a redução das pressões inflacionárias no último trimestre para 5%, no entanto, a taxa de juros permaneceu elevada em 13,75% no 2º trimestre.

Colombia

Indicador de Acompanhamento da Economia registou em abril, pela primeira vez em 2 anos, um resultado negativo de 0,8%. No entanto, os dados do emprego e as expectativas dos empresários e consumidores no relatório do Fedesarrollo sugerem uma perspectiva mais favorável. Além disso, o peso colombiano valorizou-se significativamente e os prêmios de risco diminuíram consideravelmente. Estes eventos ocorrem num contexto de elevada incerteza na economia global e de redução dos preços internacionais do petróleo. Estima-se que a Colômbia cresça 1,2% em 2023, impulsionada pelo crescimento do setor público, do consumo privado de serviços e das exportações. No entanto, a desaceleração nos países desenvolvidos representa um desafio para o país, bem como para a política interna.

Tipo de Câmbio Frente ao Dólar						
País	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23
Argentina	100	116	130	153	185	266
Brasil	5,58	5,08	4,96	5,26	5,21	4,82
Colombia	4.000	3.885	3.953	4.438	4.868	4,100
Costa Rica	645	667	692	636	602	549
México	20,89	20,31	20,05	20,20	19,50	17,70

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

Costa Rica

A economia da Costa Rica caracterizou-se por dois cenários contrastantes: o regime especial registou um crescimento de 23,8%, enquanto o setor industrial no regime definitivo sofreu uma queda de 1,8%. Embora tenham sido feitos progressos, os desafios permanecem. Por outro lado, a taxa de desemprego diminuiu significativamente para 10,1%, impulsionada principalmente pelo crescimento da produção da indústria médica e de serviços, que registou um aumento de 5,51%. Em maio, a inflação apresentou queda de 0,88%. Por outro lado, a taxa de câmbio apreciou-se para 549,48 euros em Junho face ao dólar, o que representa 20,6% em relação a 2022. Embora esta valorização acelerada seja positiva, afeta a competitividade e a balança comercial do país.

México

A economia mexicana teve um primeiro semestre melhor do que o esperado e alcançou um crescimento anual de 3,6 por cento, impulsionado pelos serviços e pelo comércio. Por outro lado, as atividades secundárias ou industriais avançaram 2,5% sobretudo devido ao crescimento do investimento direto estrangeiro na produção automóvel devido ao fenómeno de *nearshoring*. Neste semestre, pela primeira vez, o México superou a China no nível de exportações para os Estados Unidos. Por sua vez, a taxa de câmbio continua a valorizar-se em relação ao dólar, razão pela qual se manteve no nível de 17,7 pesos no final do primeiro semestre.

Panamá

Desde meados de 2022, a economia do Panamá apresentou um crescimento sustentado, em grande parte impulsionado pelo investimento estrangeiro que aumentou em vários setores-chave, principalmente logística, consumo e serviços. Espera-se que esta tendência continue à medida que o país continua a atrair a atenção de investidores internacionais devido à sua localização estratégica e estabilidade política e econômica. Por outro lado, a indústria da construção registou uma recuperação, devido ao crescimento do desenvolvimento de infraestruturas e projetos habitacionais. A recuperação assenta na constante implementação de planos de investimento em obras públicas e privadas, o que continua a impulsionar o crescimento do setor e a contribuir positivamente para a economia do país.

Para maiores informações:

Giovanni D'Agostino
President Mexico
Regional Managing Director
Latin America
giovanni.dagostino@nmrk.com

Juan Flores
Market Research
Diretor
Latin America
juan.flores@nmrk.com

Karina Longo
Gerente de Pesquisa.
Avaliações. Data Analytics
Argentina
klongo@ngbacre.com.ar

Mariana Hanania
Head de Pesquisa de
Mercado e Marketing
Brasil
mariana.hanania@ngkf.com.br

Aurora Turriago
Marketing, Comunicação
Corporativa & Pesquisa
Colombia
aurora.turriago@nmrk.com

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

Mauricio Mondragón
Gerente de Pesquisa de
Mercado
México
mauricio.mondragon@nmrk.com

Karen Gutiérrez
Analista de Pesquisa de
Mercado, Cidade do México
México
karen.gutierrez@nmrk.com

Fernando Lara
Analista de Pesquisa de
Mercado, Cidade do México
México
isabel.lomeli@nmrk.com

Juan Millán
Analista de Pesquisa de
Mercado, Monterrey
México
juan.millan@nmrk.com

Luis Moreno
Analista Sênior de Pesquisa
4de Mercado Industrial -
Monterrey
México
luis.moreno@nmrk.com

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

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

nmrk.lat

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en nmrk.lat/reportes-de-mercado/

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.