

# América Latina Mercado de Escritórios

Em recuperação, a absorção cresce significativamente

## Buenos Aires, Argentina

No último trimestre do ano, manteve-se a expectativa do possível impacto das novas medidas que o governo recém-criado implementaria, o que resultou em uma redução no número de transações. No 4º trimestre de 2023, a absorção líquida foi positiva após três períodos consecutivos de números negativos. Contudo, embora o último período tenha sido favorável, o fechamento anual reflete um saldo acumulado negativo. Houve a entrega de dois novos edifícios recentemente, que, com ocupação consideravelmente baixa, agregaram ao mercado um total de 41.660 m<sup>2</sup>.

## Rio de Janeiro, Brasil

O segundo semestre evidenciou uma escassa atividade no mercado de locação de escritórios *premium*, com a demanda diminuindo ainda mais no final do trimestre. A absorção líquida semestral atingiu 31,7 mil m<sup>2</sup>, superando o semestre anterior, quando houve retração do mercado. A absorção bruta foi de 66 mil m<sup>2</sup>. A taxa de vacância manteve-se estável em 32,6%. O preço pedido médio mensal de locação caiu para US\$ 15,26 por m<sup>2</sup>.

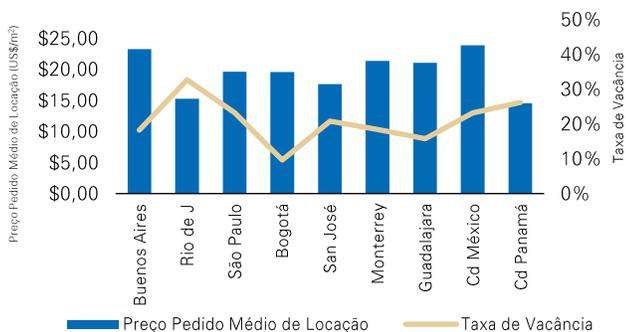
## Situação Atual

- A absorção semestral na região foi de 362 mil m<sup>2</sup>, impulsionada pelo melhor desempenho na indústria de manufatura, comércio e serviços;
- O estoque cresceu em 1%, enquanto a atividade construtiva caiu 6%. Esta dinâmica, em conjunto com a demanda crescente, levou a uma redução na taxa de vacância em 0,7 p.p.
- Os preços mostraram um leve aumento – 1,2% – mas se espera uma maior recuperação em 2024 tendo em vista a redução no espaço vago.

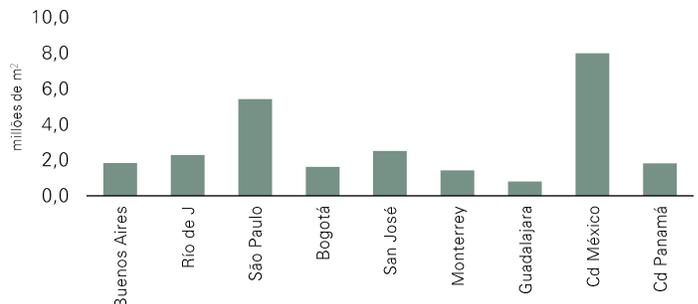
## Indicadores de Mercado

	Semestre Atual	Semestre Anterior	Projeção p/ 12 Meses
Estoque Total (m <sup>2</sup> )	25,67M	25,44M	→
Taxa de Vacância	22,4%	23,1%	↓
Absorção Líquida Semestral (m <sup>2</sup> )	362,786	98,656	↑
Preço Unitário Médio de Locação (US\$/m <sup>2</sup> )	\$19,60	\$19,37	↑
Em Construção (m <sup>2</sup> )	1,60M	1,71M	↓

## Preço Pedido de Locação x Taxa de Vacância



## Estoque Total por Mercado



\* referente a edifícios de alto padrão (Classe A, AA e AAA)

## São Paulo, Brasil

O mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo seguiu aquecido em 2023. A absorção líquida semestral atingiu 109 mil m<sup>2</sup>, triplicando o número do semestre anterior e somando um total de 142 mil m<sup>2</sup> no ano. A absorção bruta semestral foi de 237 mil m<sup>2</sup> e de 452 mil m<sup>2</sup> a anual, o maior volume da série histórica analisada (desde 2007). A taxa de vacância caiu de 24,1% para 23,3%. O preço pedido de locação aumentaram, registrando em média USD \$ 19,63/m<sup>2</sup> mensal em todas as regiões pesquisadas no mercado de São Paulo.

## São José, Costa Rica

No final de 2023, é notável que, apesar das alterações na dinâmica de trabalho decorrentes da crise de 2020, pela primeira vez desde então, determinadas operações, nomeadamente no setor dos serviços, demonstraram interesse na locação de espaços de maiores dimensões. Isto se deve à percepção de que o trabalho remoto envolve investimentos significativos e impacta o desempenho da força de trabalho. Em relação à taxa de vacância, este indicador fixou-se em 20,83%, registrando uma ligeira redução em comparação ao terceiro trimestre, o que é atribuído à redução da entrada de novas ofertas no mercado.

## Bogotá, Colômbia

Como resultado do aumento das taxas de juros, do aumento dos custos dos materiais e do abrandamento do setor da construção na Colômbia, houve um atraso no desenvolvimento de novos edifícios de escritórios de alto padrão (classe A, AA e AAA). Como consequência, houve um aumento significativo de preços, alcançando níveis sem precedentes, especialmente nas principais regiões de escritórios (CBD). Para o ano de 2024, não se prevêem mudanças significativas relacionadas ao estoque, pelo que se espera que a oferta limitada, especialmente nas principais regiões, persista e que os preços continuem numa tendência ascendente.

## Cidade do México, México

No final de 2023, foram obtidos dados positivos em todos os indicadores de mercado. O estoque de escritórios de alto padrão cresceu 0,5% em relação ao final do segundo semestre de 2023, com adição de 42.466 m<sup>2</sup> neste último período, principalmente nos corredores Insurgentes e Polanco. A taxa de vacância se manteve estável, oscilando em torno de 23%. A absorção bruta no final do semestre atingiu 181.077 m<sup>2</sup>, o que representa um

aumento de 2,6% em comparação com o primeiro semestre de 2023. As devoluções ficaram em torno de 40,4% abaixo das registradas em 2022.

## Guadalajara, México

Durante o segundo semestre de 2023, o mercado de escritórios apresentou números positivos em termos de absorção bruta, estabilidade na taxa de vacância e aumento dos valores de locação. Foram acrescentados 5.126 m<sup>2</sup> ao estoque na região Plaza del Sol e mais de 89.045 m<sup>2</sup> seguem em construção na Zona Financeira, Plaza del Sol e Vallarta. Apesar das pequenas áreas vagas registradas em todas as regiões totalizando mais de 17 mil m<sup>2</sup> desocupados, a absorção bruta permaneceu constante, fechando o ano com 18.899 m<sup>2</sup>.

## Monterrey, México

A chegada do investimento estrangeiro, aliada ao *nearshoring*, levou ao início da recuperação do mercado de escritórios, evidenciando um aumento da procura. A absorção bruta registrada no segundo semestre aumentou 13.350 m<sup>2</sup>, registrando uma absorção total de 45.612 m<sup>2</sup>. Como resultado, a taxa de vacância reduziu ao patamar de 18,5% e a estimativa é que esta tendência se sustente ao longo de 2024. A oferta e os preços têm se mantido estáveis, reflexo de uma reativação moderada dos projetos em construção e de uma política restritiva na autorização de novas edificações. Tal panorama sugere um mercado que avança para o equilíbrio, com expectativas de fortalecimento na medida em que a economia local continua sua expansão e as empresas buscam espaços que se alinham com as novas dinâmicas de trabalho.

## Cidade do Panamá, Panamá

O mercado imobiliário de escritórios na cidade do Panamá experimentou recuperação ao longo de 2023, sendo o segundo semestre particularmente dinâmico. Esta reativação se atribui a uma série de fatores, incluindo a melhoria da confiança empresarial e o aumento de investimentos externos, influenciando na vitalidade do setor. A taxa de vacância caiu para 26,18%, marcando a redução mais notável desde que o mercado ingressou em uma etapa de superoferta em meados de 2018, o que sugere um ajuste positivo na oferta e demanda de espaços de escritórios.

## 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 Pedido Unitário de Locação (US\$/m <sup>2</sup> )
Buenos Aires	1,82	0,20	18,3%	-1,607	\$23,30
Rio de Janeiro	2,28	0,03	32,7%	31,751	\$15.26
São Paulo	5,41	0,20	23,3%	109,299	\$19.63
Bogotá	1,62	0,08	9,7%	6,884	\$19.60
São José	2,50	0,10	20,8%	64,722	\$17,64
Cidade do México	7,98	0,65	23,2%	26,849	\$23.87
Guadalajara	0,80	0,09	15,8%	-3,278	\$21.09
Monterrey	1,41	0,24	18,5%	13,350	\$21.38
Cidade de Panamá	1,81	-	26,2%	114,815	\$14,59
<b>Total</b>	<b>25,67</b>	<b>1,60</b>	<b>22,4%</b>	<b>362.786</b>	<b>\$19.60</b>

## Condições Econômicas

## Argentina

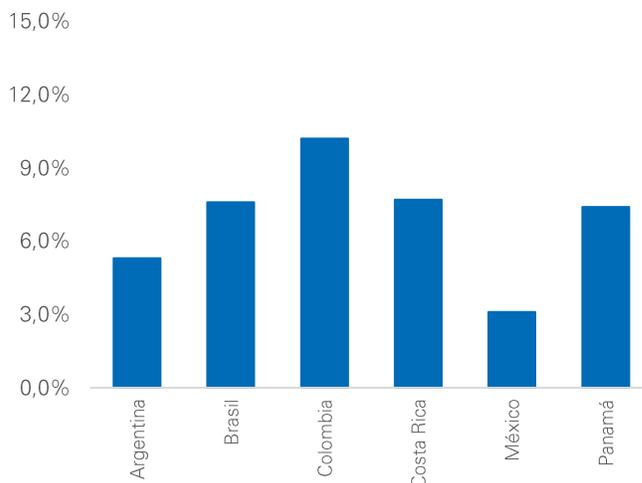
O quarto trimestre de 2023 concluiu a finalização de um extenso processo eleitoral. O governo instaurado recentemente manifestou sua intenção de buscar o equilíbrio fiscal por meio de uma redução significativa do gasto público, bem como de uma reestruturação estatal relevante.

Como consequência da ambiciosa consolidação fiscal que o Estado pretende realizar, foi antecipada uma redução da emissão monetária destinada a ajudar ao Tesouro Nacional. Paralelamente, se prevê, na primeira metade do ano, um ajuste relacionado aos preços e tipo de câmbio.

Para 2024, projeta-se uma valiosa receita cambial proveniente das exportações, resultado da reativação do setor agrícola e do excedente energético que se espera para o próximo ano.

## Taxa de Desemprego

POR PAÍS



## Brasil

de acordo com o último Relatório de Inflação de dezembro de 2023 elaborado pelo Banco Central, apesar de pequena desaceleração na atividade no final do ano, houve nova revisão para o aumento do PIB em 2023, de 2,9% para 3,0%. Este resultado deve refletir, sob a ótica da oferta, o melhor desempenho da agropecuária, que deverá crescer 15,5% neste ano, e no setor de serviços – setor mais representativo na formação do PIB – que deverá registrar alta de 2,5%, principalmente devido ao segmento de “intermediação financeira e serviços relacionados” e “atividades imobiliárias e aluguel”. Já a indústria deve apresentar recuo, atribuído à queda de desempenho na indústria extrativa de minério de ferro e outros minerais e na construção civil. Para 2024, o crescimento do PIB deve ser 1,6% e a perda no dinamismo reflete principalmente o recuo nas estimativas para a agropecuária e para a indústria. A taxa básica de juros encerrou 2023 em 12,25% a.a, com nova queda já no início de 2024 para 11,25% a.a.

## Colômbia

Durante o ano de 2023, o panorama foi de inflação e de desaceleração econômica. A Colômbia, que anteriormente se tinha distinguido como um dos países latino-americanos e entre as economias emergentes com uma notável recuperação econômica pós-pandemia, apresentou sinais de abrandamento no segundo semestre em setores cruciais como a indústria, o comércio e a construção, o que levantou preocupações sobre uma possível estagnação econômica. O investimento registou quatro trimestres consecutivos de queda até outubro de 2023, marcando uma tendência sem precedentes desde 2005, exceto no período pandêmico. O ano de 2024 deve ser desafiador, testando a resiliência das empresas na fase final de ajustes econômicos de considerável complexidade.

Tipo de Câmbio Frente ao Dólar				
País	2022	4Q22	2023	4Q23
Argentina	130	185	266	828
Brasil	4,96	5,21	4,82	4,84
Colombia	3.953	4.868	4.100	4.000
Costa Rica	692	602	549	516
México	20,05	19,50	17,70	17,19

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

## Costa Rica

A economia na Costa Rica concluiu 2023 com um crescimento de 5%, estimulado por uma demanda tanto interna como externa. A inflação, que havia atingido um pico de 12% em agosto de 2022, reduziu, estabilizando-se em cerca de 3% no final do ano. A taxa de desemprego manteve-se estável. As projeções para 2024 são encorajadoras, antecipando um crescimento econômico de 4,3%. O governo está executando políticas destinadas a reduzir o déficit fiscal e a reforçar a competitividade nacional. Prevê-se que o investimento estrangeiro e o setor do turismo continuem sendo os “motores” de crescimento. Entre os principais desafios que a Costa Rica enfrenta estão a sustentabilidade fiscal, a redução do desemprego e a melhoria das infraestruturas.

## México

Ao final do segundo semestre de 2023, México mostrou uma economia com sinais mistos. Por um lado, o PIB registou um crescimento de 3,1%, impulsionado pelo setor industrial e pelas exportações, sendo beneficiado pela proximidade aos Estados Unidos. No entanto, a inflação continua a ser um desafio, permanecendo em 4,6%, acima da meta do Banco do México, o que levou a um aperto da política monetária. O desemprego diminuiu ligeiramente para níveis de 3,1%, mas a recuperação dos níveis de emprego pré-pandemia ainda é uma tarefa pendente. O investimento direto estrangeiro permanece estável, embora a incerteza nas políticas interna e externa possa influenciar a confiança dos investidores.

## Panamá

A economia do Panamá concluiu o ano de 2023 com um crescimento no PIB de 5% a 6%. Os setores que mais se destacaram foram comércio, construção, transportes e comunicações. No entanto, persistem desafios, como a inflação que se manteve em torno dos 4%, e uma taxa de desemprego que, apesar da sua redução, ainda ultrapassa 7%. A desigualdade também representa um problema significativo. As perspectivas para 2024 são otimistas. O Fundo Monetário Internacional (FMI) prevê um crescimento de 6%, enquanto a Comissão Econômica para a América Latina e as Caraíbas (CEPAL) projeta 4,2%. Para aproveitar estas oportunidades, é essencial promover o investimento público em infraestruturas e a criação de emprego, maximizar o potencial do Canal do Panamá no comércio internacional e fortalecer o setor do turismo.

*Para mais informações:*

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

**Juan Flores**  
*Diretor de Pesquisa de*  
*Mercado*  
*Latin America*  
juan.flores@nmrk.com

**Karina Longo**  
*Gerente de Pesquisa de*  
*Mercado e Avaliações, Data*  
*Analytics*  
*Argentina*  
klongo@ngbacre.com.ar

**Mariana Hanania**  
*Head Pesquisa de*  
*Mercado e Marketing*  
*Brasil*  
mariana.hanania@nmrk-global.com

**Aurora Turriago**  
*Marketing, Corporate*  
*Comms. & Research Director*  
*Colombia*  
aurora.turriago@nmrk.com

**Danny Quirós**  
*Gerente de Pesquisa de*  
*Mercado*  
*Central America*  
*Costa Rica & Panamá*  
danny.quirós@nmrk.com

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

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

**Isabel Lomeli**  
*Analista de Pesquisa de*  
*Mercado*  
*Escritórios Cidade do México*  
*México*  
isabel.lomeli@nmrk.com

**Oscar Granados**  
*Analista de Pesquisa de*  
*Mercado*  
*Industrial Cidade do México*  
*México*  
oscar.ganados@nmrk.mx

**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

**Fernando Lara**  
*Analista de Pesquisa de*  
*Mercado*  
*Industrial- Bajío*  
*México*  
fernando.lara@nmrk.com

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