

---

1S2024

# América Latina Mercado de Oficinas



**NEWMARK**

1S2024

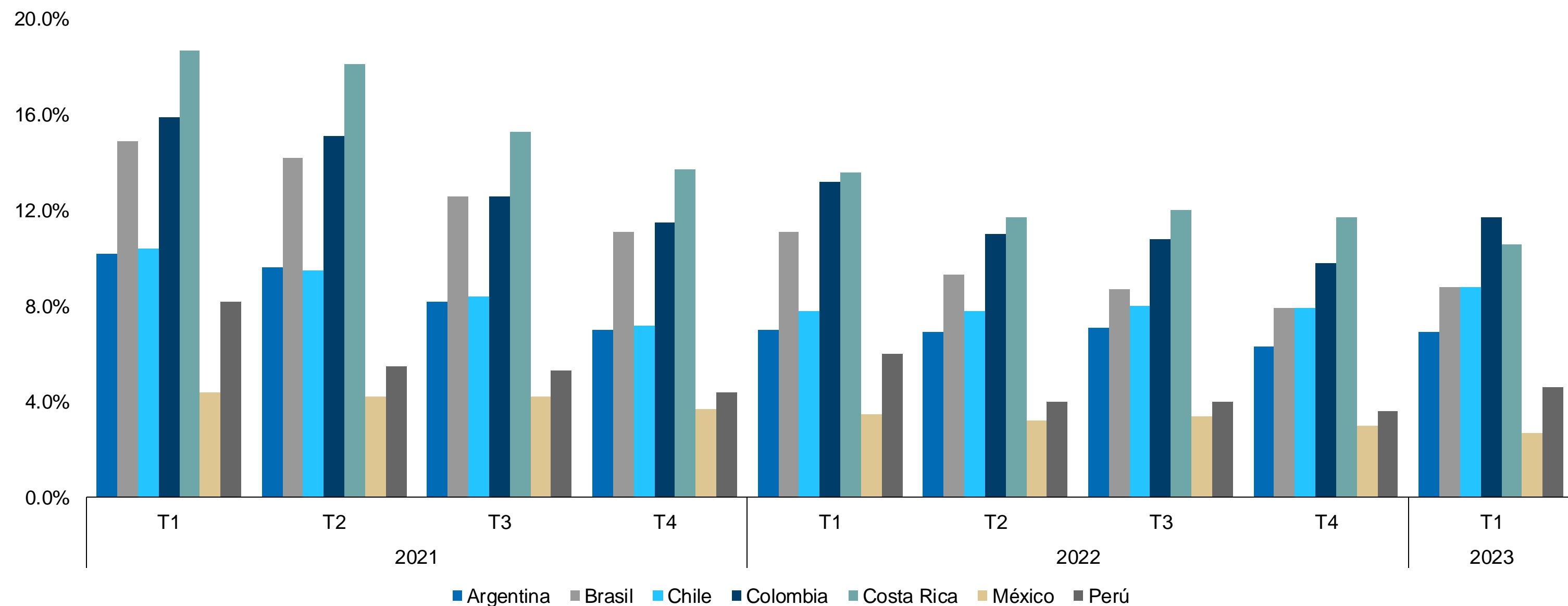
# Economía



# Tasa de desempleo por país, trimestral 2021-2023

Las mayores tasas de desempleo se reportan en Costa Rica, con valores por encima del 18% desde el 2021; sin embargo, para el 2023 ha disminuido hasta llegar a valores cercanos al 10%. Colombia presenta un caso similar, donde las tasas de desocupación han ido de 16.8% en 1T2021, a un 11.7% durante el presente periodo.

Tasa de Desempleo Trimestral por País 2021-2023

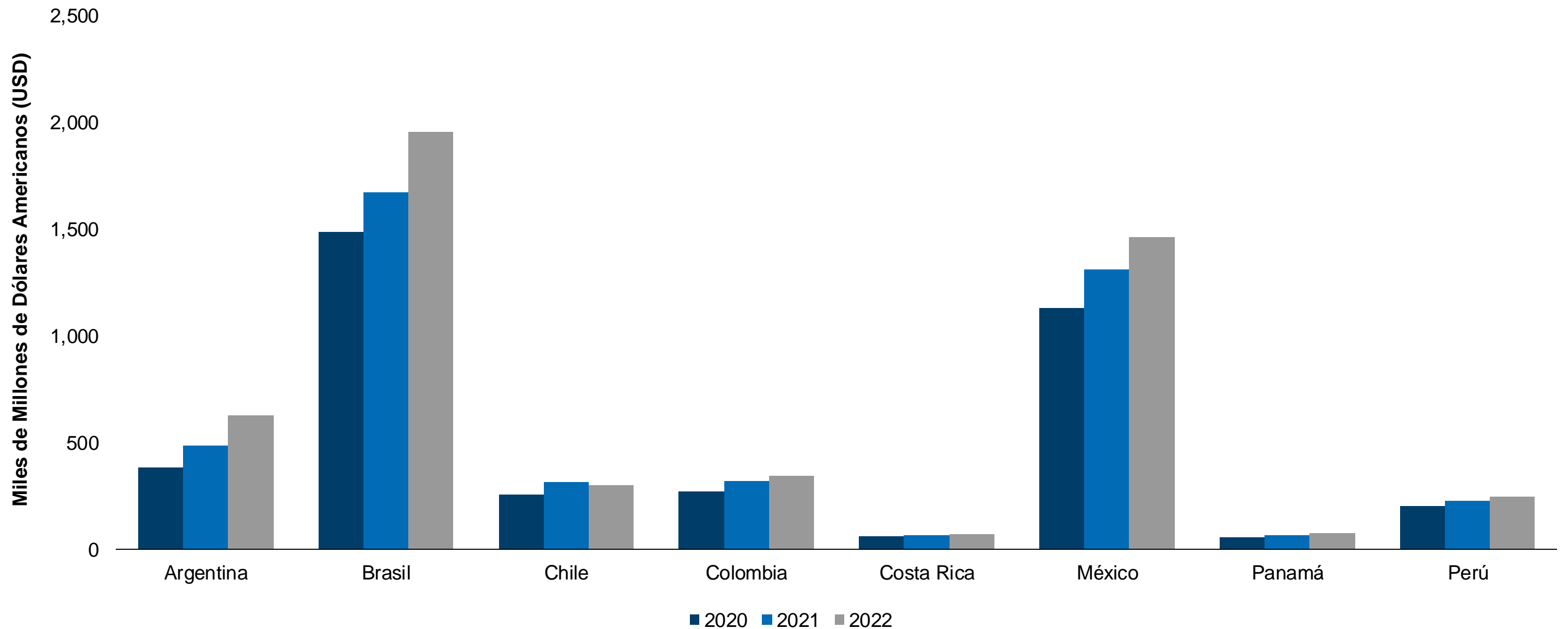


Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL; Sobre la base de cifras oficiales de los países.

# Panorama económico

Brasil es el mayor caso de recuperación económica posterior a la crisis generada por el COVID 19; seguido por México. Este era un escenario esperable debido al tamaño y la complejidad de ambas economías.

## Producto Interno Bruto (PIB)

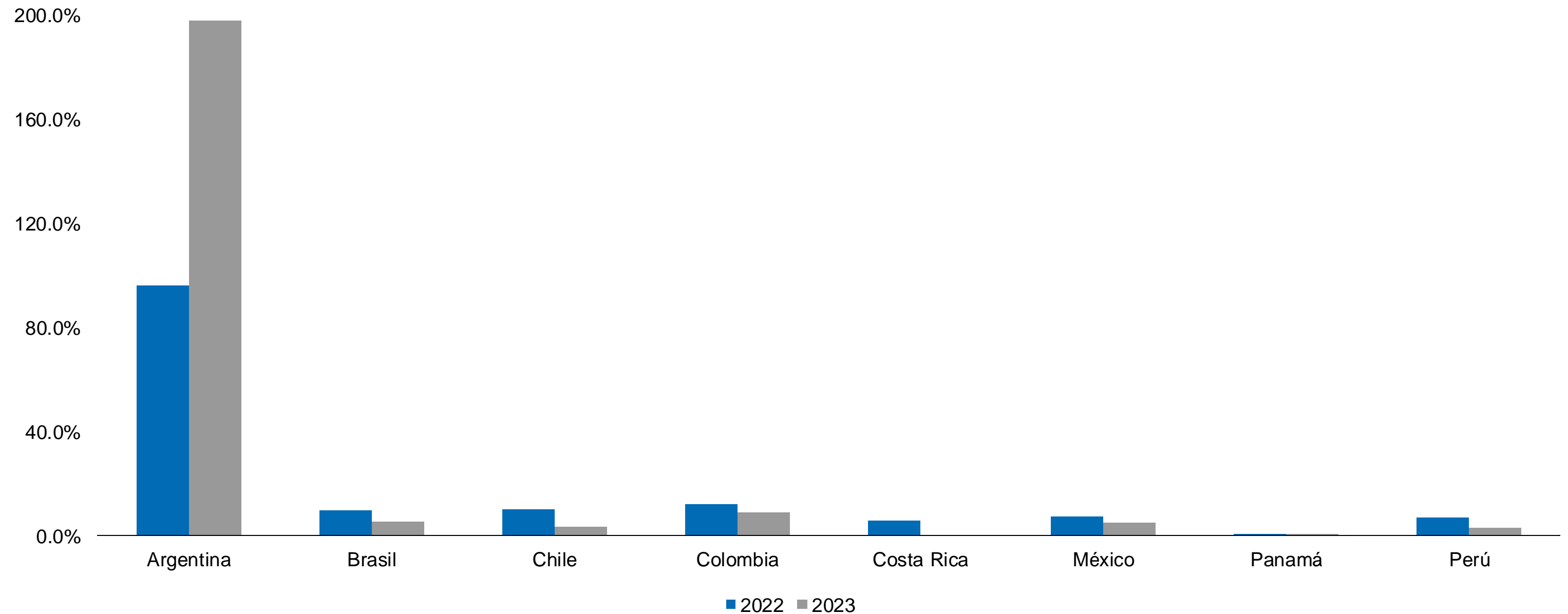


Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL; Sobre la base de cifras oficiales de los países.

# Tasa de crecimiento anual del índice de precios al consumidor subyacente

La mayor inflación para estos últimos dos años se registra en Argentina, con tasas cercanas al 200% en 2023. En el resto de la región se presentan tasas por debajo del 12%.

Índice de Precios al Consumidor (Tasa de Crecimiento Diciembre a Diciembre)



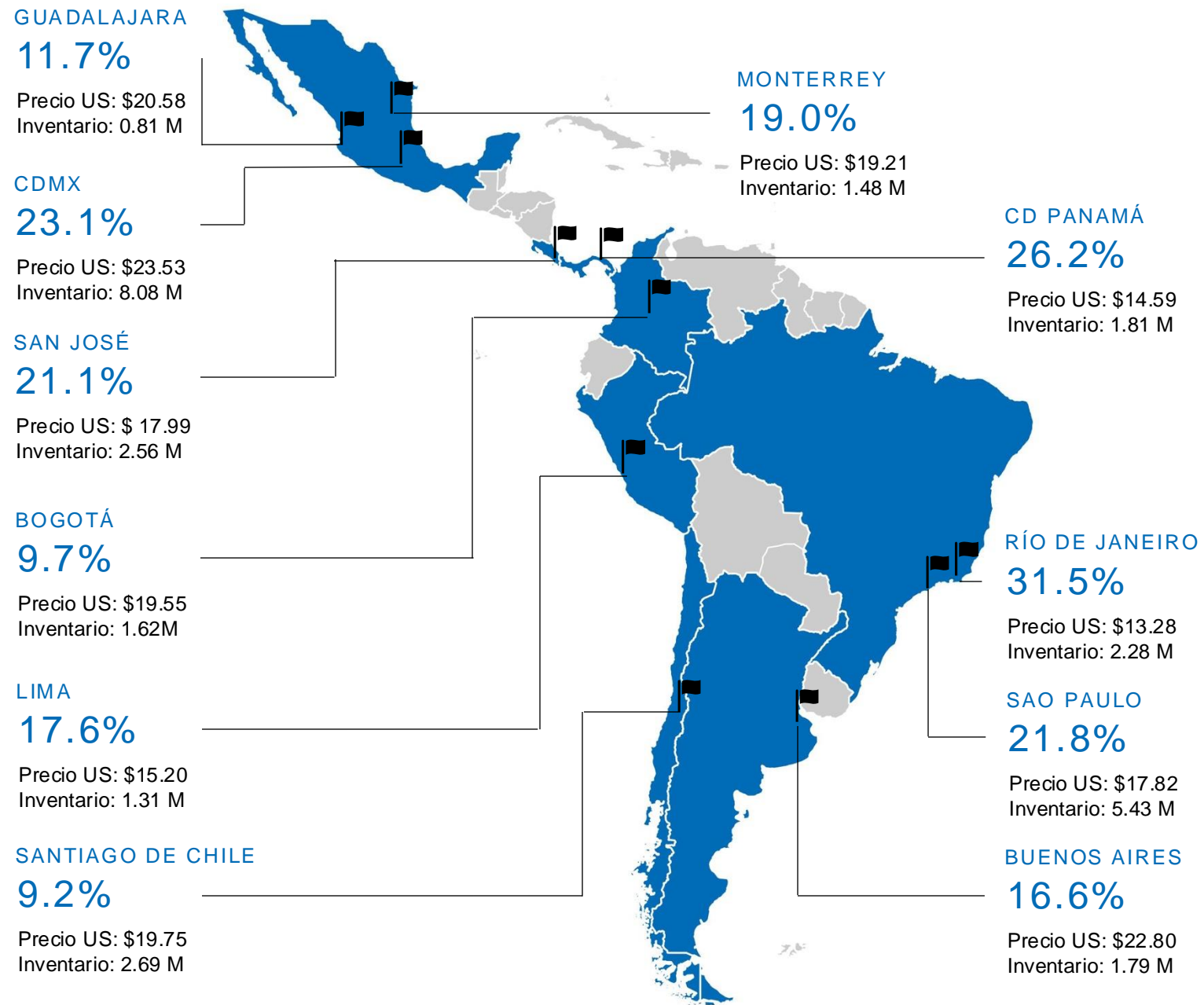
Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL; Sobre la base de cifras oficiales de los países.

1S2024

# Fundamentos de mercado



# Indicadores del mercado de oficinas en América Latina 1S 2024



20.4%

tasa de disponibilidad

\$19.17

precio de renta promedio (US\$/m²)

29.88 M

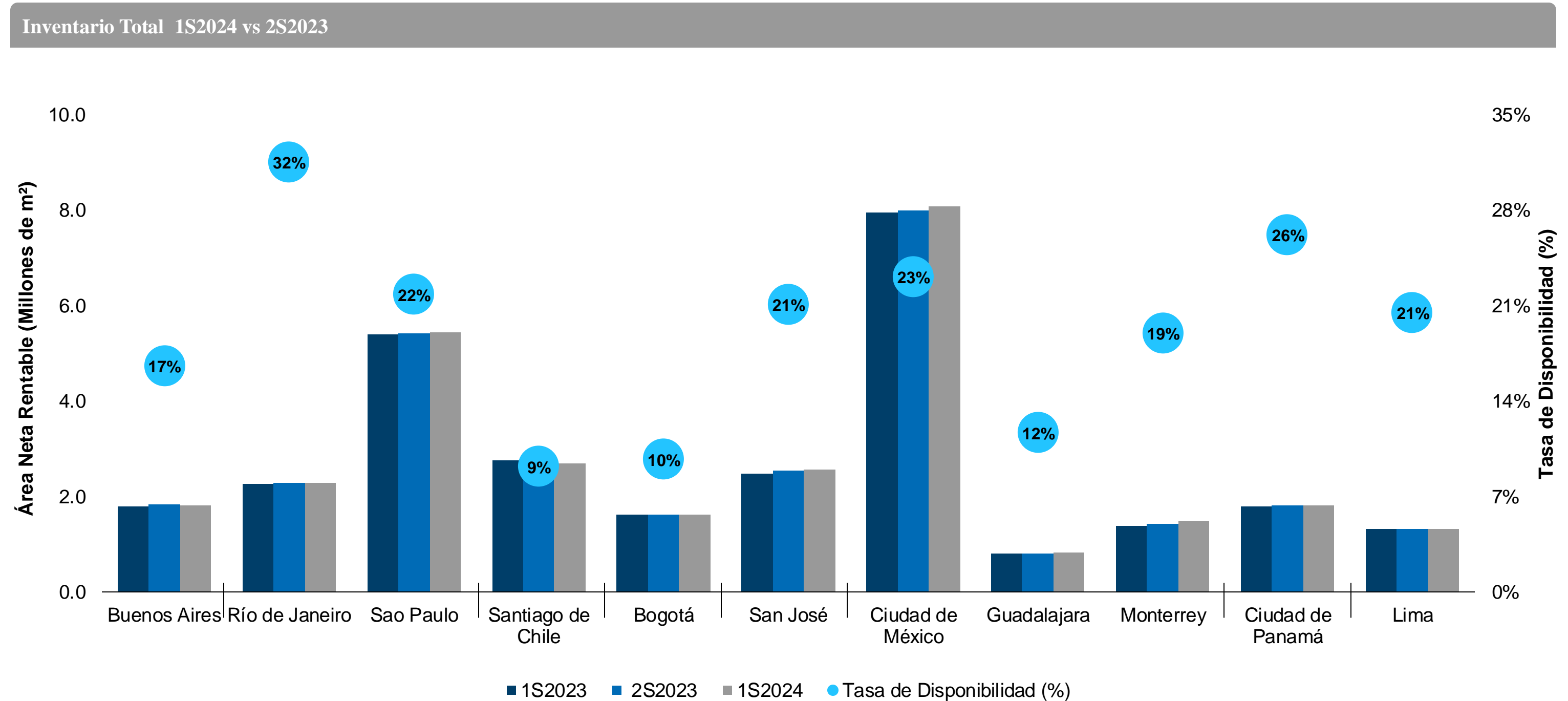
inventario total (m²)

1,44 M

en construcción (m²)

# Lento crecimiento del inventario en la región

Ciudades como Sao Paulo, Ciudad de México y Monterrey registran crecimiento de inventario; mientras que la mayoría de los mercados se mantienen a la espera de nuevos espacios.



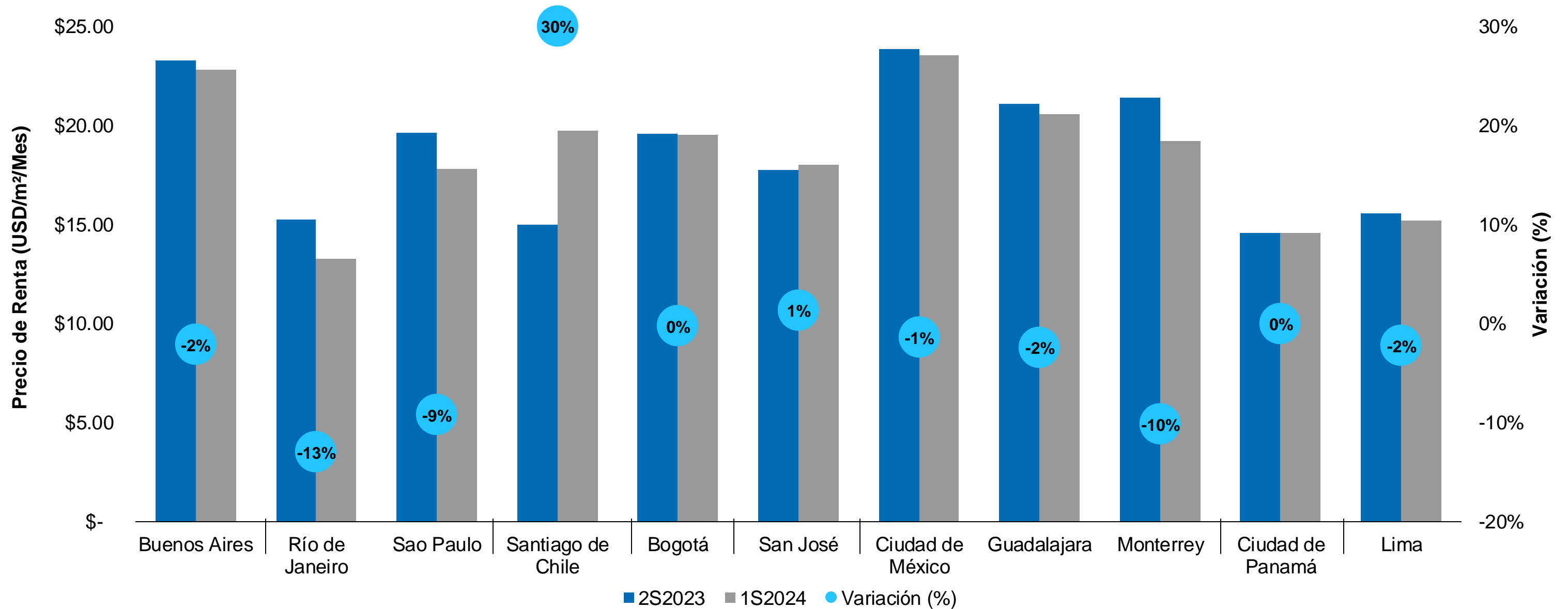
Fuente: Newmark Research



# Ciudad de México sigue con los precios más altos

El precio promedio supera los \$18.50 dólares en la región. Sin embargo, en mercados específicas como Ciudad de México y Buenos Aires se presentan precios arriba de los \$20 USD/m<sup>2</sup>/Mes.

## Precio de Renta

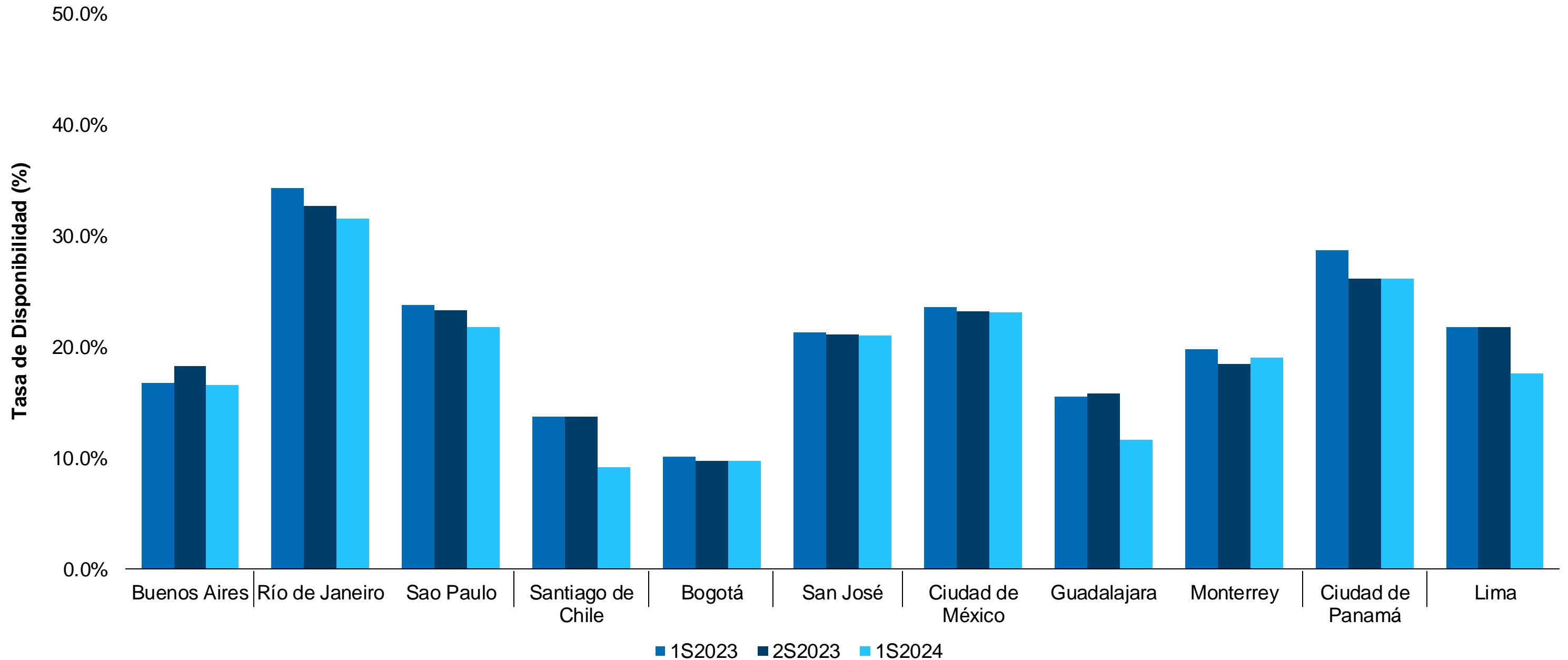


Fuente: Newmark Research

# Alta de disponibilidad en Brasil y Panamá

Se registra un repunte de disponibilidad en las ciudades brasileñas, principalmente en Río de Janeiro. Un caso similar se observó en Ciudad de Panamá.

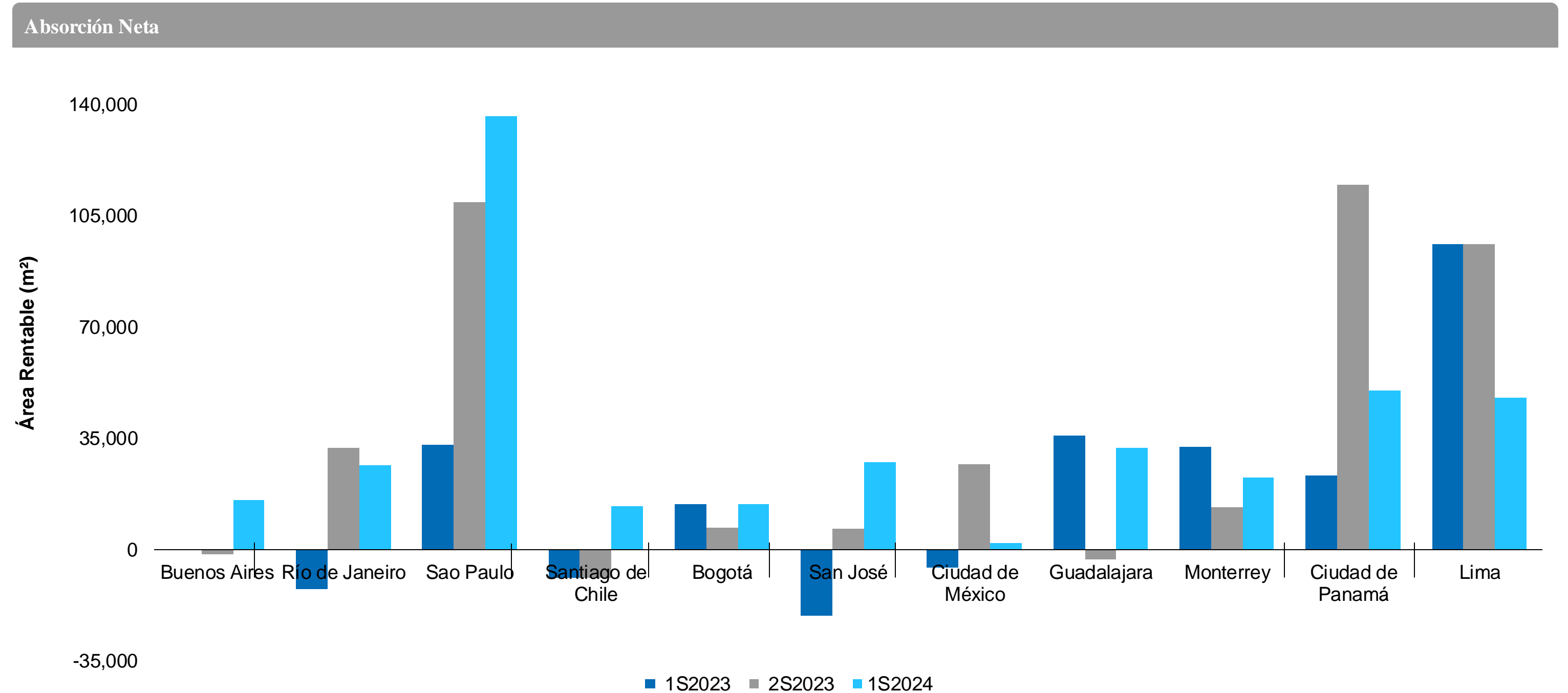
## Tasa de Disponibilidad



Fuente: Newmark Research

# Mayores absorciones en Sao Paulo y Panamá






La absorción neta registró un repunte en ciudades como Buenos Aires y Sao Paulo. Sin embargo, Ciudad de México tuvo un primer semestre lento en comparación con periodos anteriores.



Fuente: Newmark Research

# Mercado de oficinas de América Latina 1S 2024

Los indicadores de este semestre, incluyen los mercados de oficinas de Lima y Santiago de Chile, por lo que se registran variaciones en los totales en comparación al reporte del periodo anterior, 2S 2023.

País	Inventario (millones de m <sup>2</sup> )	En construcción (millones de m <sup>2</sup> )	Tasa de disponibilidad (%)	Absorción semestral (m <sup>2</sup> )	Precio de renta promedio (US\$/m <sup>2</sup> )
Buenos Aires	1.80	0.24	16.6%	15,627	\$22.80
Río de Janeiro*	2.28	0.07	31.5%	26,572	\$13.28
Sao Paulo	5.43	0.19	21.8%	136,209	\$17.82
Bogotá	1.62	0.08	9.7%	14,129	\$19.55
San José	2.56	0.04	21.1%	27,367	\$17.99
Ciudad de México	8.08	0.58	23.1%	1,966	\$23.53
Guadalajara	0.81	0.09	11.7%	32,035	\$20.58
Monterrey	1.48	0.12	19.0%	22,445	\$19.21
Ciudad de Panamá	1.81	0.00	26.2%	50,093	\$14.59
Santiago de Chile	2.69	0.01	9.2%	13,485	\$19.75
Lima	1.31	0.01	17.6%	47,596	\$15.20
<b>Total</b>	 <b>+0.3%</b> <b>29.88</b>	 <b>-13%</b> <b>1.42</b>	 <b>-2%</b> <b>20.4%</b>	 <b>-1%</b> <b>387,524</b>	 <b>-2.8%</b> <b>\$19.17</b>

 Cambio respecto al 2S 2023

Fuente: Newmark Research

1S2024

# Panorama por Ciudad



# Buenos Aires, Argentina

La economía del país sufrió un ajuste en precios relativos, devaluación y caída del salario real, provocando una fuerte caída del **PBI** el descendió un **5,1 % interanual**. Se vieron afectadas las importaciones y la inversión, especialmente en los sectores de la construcción y la industria manufacturera. Las actividades agrícolas y mineras experimentaron un crecimiento notable. Las expectativas frente a la eventual recuperación del nivel de la actividad y los efectos de la aprobación de la **Ley de Bases son altas**.

En un contexto de ajuste económico predominan las transacciones de relocalización dentro del mercado. Entornos más flexibles y colaborativos, con servicios adicionales que fomentan la atracción y retención de talento predominan. Continúan los signos positivos durante el segundo período de **2024**, la absorción neta fue de **10.496 m<sup>2</sup>**, resultado de **23.903 m<sup>2</sup>** tomados y **13.407 m<sup>2</sup>** nuevos, mostrando un incremento en los movimientos del mercado.

Contacto:  
**Arq. Carolina Wundes**  
Market Research & Data Analytics Manager  
[cwundes@ngbacre.com.ar](mailto:cwundes@ngbacre.com.ar)



## TENDENCIAS 1S24 VS 2S23

- Descendente
- Estable
- Creciente



# Rio de Janeiro, Brasil

La economía brasileña creció un **0,8%** en el primer trimestre del año respecto al trimestre anterior, por encima de las expectativas y provocando una revisión en el crecimiento proyectado del PIB para el año del **1,9%** al **2,3%**. Por el lado de la oferta se experimentó un fuerte crecimiento en agricultura y ganadería (**11,3%**), y un aumento del **1,4%** en servicios. Mientras que la industria en general cayó un **0,1%**. La inflación, medida por el IPCA (índice amplio de precios al consumidor), cayó del **4,5%** en febrero al **3,9%** en mayo. Sin embargo, la caída fue menor de lo previsto, debido al aumento más intenso de los precios de los alimentos. Se espera que la inflación en **2025** sea del **4%**. No se espera que la tasa de interés, actualmente en **10,50%** anual, baje debido al pesimismo sobre las acciones gubernamentales, que han llevado a un empeoramiento de la percepción sobre el cumplimiento de las políticas fiscales y de ahorro de costos.

Antes de la débil demanda de este trimestre, los indicadores trimestrales de espacio para oficinas de alto nivel en Río de Janeiro habían sugerido un año más activo. La absorción neta en lo que va del año supera el total de **2023** y, a menos que la demanda caiga aún más drásticamente, debería volver a los niveles de **2022**, que fue el primer año pospandemia con un crecimiento más sustancial. Si bien es lenta, la demanda ha provocado una caída gradual de la tasa de desocupación, y los arrendamientos a empresas de petróleo y gas han provocado una caída gradual de la tasa de desocupación.

Contacto:  
**Mariana Hanania**  
Pesquisa de Mercado  
[mariana.hanania@nrmkbrasil.com.br](mailto:mariana.hanania@nrmkbrasil.com.br)



## TENDENCIAS 1S24 VS 2S23

- Descendente
- Estable
- Creciente



2.28 M  
INVENTARIO



0.07 M  
CONSTRUCCIÓN



0.72 M  
DISPONIBILIDAD



31.5%  
TASA DE  
DISPONIBILIDAD



0.03 M  
ABSORCIÓN



\$13.28  
PRECIO

# Sao Paulo, Brasil

La economía brasileña creció un **0,8%** en el primer trimestre del año respecto al trimestre anterior, por encima de las expectativas y provocando una revisión en el crecimiento proyectado del PIB para el año del **1,9%** al **2,3%**. Por el lado de la oferta se experimentó un fuerte crecimiento en agricultura y ganadería (**11,3%**), y un aumento del **1,4%** en servicios. Mientras que la industria en general cayó un **0,1%**. La inflación, medida por el IPCA (índice amplio de precios al consumidor), cayó del **4,5%** en febrero al **3,9%** en mayo. Sin embargo, la caída fue menor de lo previsto, debido al aumento más intenso de los precios de los alimentos. Se espera que la inflación en **2025** sea del **4%**. No se espera que la tasa de interés, actualmente en **10,50%** anual, baje debido al pesimismo sobre las acciones gubernamentales, que han llevado a un empeoramiento de la percepción sobre el cumplimiento de las políticas fiscales y de ahorro de costos.

Las cifras del primer semestre de este año son prometedoras. El incremento de espacios ocupados –absorción neta en lo que va del año de **136 mil m<sup>2</sup>**– es casi igual al de todo el año (**142 mil m<sup>2</sup>**).

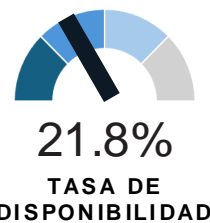
Este trimestre llegó con la tasa de desocupación más baja de los últimos **13 trimestres** y las tasas de alquiler solicitadas continúan aumentando. Esta combinación ha aumentado la confianza de los propietarios en una recuperación constante de este segmento.

Contacto:  
**Mariana Hanania**  
*Pesquisa de Mercado*  
[mariana.hanania@nrmkbrasil.com.br](mailto:mariana.hanania@nrmkbrasil.com.br)



## TENDENCIAS 1S24 VS 2S23

- Descendente
- Estable
- Creciente





# Santiago, Chile

El panorama del Mercado de Oficinas **Clase A/A+** al cierre del primer trimestre de **2024** muestra indicadores positivos, con la vacancia disminuyendo por sexto trimestre consecutivo. Sin embargo, se consolida el desacople en este indicador entre las oficinas del sector oriente y el centro. Estas variaciones se dan en un contexto económico desafiante durante **2023**, con un crecimiento cercano al **0%** y una tasa de desocupación nacional del **8,4%** en enero.

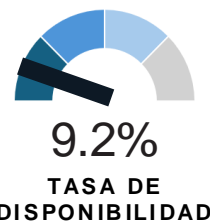
Las proyecciones económicas del **Banco Central para 2024** indican señales de recuperación, lo que ofrece un escenario más estable para los participantes en este tipo de activos. Al cierre del primer trimestre de **2024**, por tercer período consecutivo la vacancia continúa alejándose de la barrera de los dos dígitos. Esto marca una tendencia después de que entre el primer trimestre de **2022** y el segundo trimestre de **2023** este indicador se mantuviera por encima del **10%**, alcanzando su punto máximo en el tercer trimestre de **2022** con un **12,3%** de espacios vacantes en Oficinas **Clase A/A+**.

Contacto:  
**Cristian Hernández**  
Data Science Director  
[cristian.hernandez@nrmk-global.com](mailto:cristian.hernandez@nrmk-global.com)



## TENDENCIAS 1S24 VS 2S23

- Descendente
- Estable
- Creciente



# Bogotá, Colombia

La economía colombiana ha enfrentado un año **2024** lleno de altibajos en un contexto global poco amigable. Colombia llega a mitad del **2024** con unos sectores que jalonan el crecimiento como la administración pública, el agro, minas y el sector energético; pero otros con decrecimientos pronunciados como la industria, la construcción, el financiero y el comercio.

El año empezó con un primer trimestre creciendo al **0,7%**, con lo que se completaron cuatro trimestres seguidos por debajo del **1%**. Esto prueba que hay una necesidad urgente de reactivar la economía, impulsar al sector privado y promover la inversión. Hasta ahora, la actividad económica ha estado por debajo de las expectativas y el crecimiento económico ha tenido que ser impulsado por el sector agropecuario y por el gasto público.

En la actualidad, la ciudad cuenta con un inventario estable (**1.62 millones de m<sup>2</sup>**), a lo que refleja una tasa de disponibilidad de **9.7%**. Es relevante destacar que los proyectos en este semestre se han detenido, por lo que los precios siguen creciendo, por la poca oferta en el mercado. En cuanto a los proyectos en fase inicial estarán en activos dentro de **5 o 10 años** por lo que se espera una mejor oferta en el futuro.

Contacto:  
**Aurora Turriago**  
Marketing, Corporate Communications & Research Director  
[aurora.turriago@nrmk.com](mailto:aurora.turriago@nrmk.com)



## TENDENCIAS 1S24 VS 2S23

- Descendente
- Estable
- Creciente



1.62 M  
INVENTARIO



0.08 M  
CONSTRUCCIÓN



0.16 M  
DISPONIBILIDAD



9.7%  
TASA DE  
DISPONIBILIDAD



0.01 M  
ABSORCIÓN



\$19.55  
PRECIO

# San José, Costa Rica

La economía costarricense cerró el **2023** con un crecimiento del **5%**, impulsado por la demanda interna y externa. La inflación, que había llegado a un máximo del **12%** en agosto de **2022**, se redujo y se situó en torno al **3%** a finales de año. El desempleo también se mantuvo estable.

Las perspectivas para **2024** son positivas, con un crecimiento previsto del **4,3%**. El gobierno está implementando políticas para reducir el déficit fiscal y mejorar la competitividad del país. Se espera que la inversión extranjera directa y el turismo continúen impulsando el crecimiento. Los principales desafíos para **Costa Rica** son la sostenibilidad fiscal, la reducción del desempleo y la mejora de la infraestructura.

Al cierre de 2023 se destaca que, a pesar de los cambios en las dinámicas laborales surgidos tras la crisis de 2020, algunas operaciones muestran un interés en arrendar espacios más amplios, especialmente en el sector servicios. Esto se debe a que han reconocido que el trabajo remoto conlleva importantes inversiones y tiene un impacto en el rendimiento de la fuerza laboral. En cuanto a la tasa de disponibilidad, este indicador se estableció en **21.1%**, con un leve decrecimiento respecto al tercer trimestre, debido a la baja en el ingreso de nueva oferta.

Contacto:  
**Danny Quirós**  
Market Research Director  
[danny.quirós@nrmk.com](mailto:danny.quirós@nrmk.com)



## TENDENCIAS 1S24 VS 2S23

- Descendente
- Estable
- Creciente



2.60 M  
INVENTARIO



0.04 M  
CONSTRUCCIÓN



0.54 M  
DISPONIBILIDAD



21.1%  
TASA DE  
DISPONIBILIDAD



0.03 M  
ABSORCIÓN



\$17.99  
PRECIO

# Ciudad de México, México

En víspera de las elecciones en Estados Unidos, el Fondo Monetario Internacional revisó las perspectivas económicas para el **2024**, siendo de **2.1 a 2.7%** por lo que se deberá considerar una mejor estrategia con este socio comercial.

Recientemente la calificadora Fitch Ratings ratificó a la Ciudad de México con una calificación estable crediticia, teniendo una perspectiva de crecimiento económico para el **2024** de **1.8 a 2.4%**, siendo el principal factor el nearshoring. Si bien la economía en México había presentado una desaceleración en los últimos años, se estima que para este primer semestre se ubique en 4.3% por encima del nivel alcanzado antes de la pandemia.

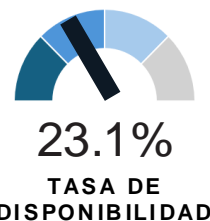
Pese a una recuperación en los primeros meses, los espacios corporativos se mantendrán en los **8.08 millones de m<sup>2</sup>** de inventario, en cierta medida por el retraso que muestran en su mayoría los espacios en construcción, los cuales se prevén entren hasta la primera mitad del **2025**. La absorción neta para este semestre se mantuvo positiva, favorecido por el replanteamiento y estrategias para la ocupación de los espacios, mostrando también una baja del **1.7%** en la tasa de disponibilidad.

Contacto:  
**Karen Elia Gutiérrez Uranga**  
Market Research Analyst  
[karen.gutierrez@nrmk.com](mailto:karen.gutierrez@nrmk.com)



## TENDENCIAS 1S24 VS 2S23

- Descendente
- Estable
- Creciente



# Guadalajara, México

El inventario de oficinas mostro un alza del **2.3%**, **rebasando** los **800 mil m<sup>2</sup>**, sin embargo, se espera que este se mantenga debido al atraso en las construcciones y el cambio de uso que tuvieron algunos proyectos.

La absorción bruta mantiene los números positivos y al alza para este semestre, teniendo también una baja en la tasa de disponibilidad de más del **20%**, lo que deberá establecerse una nueva estrategia para la creación de espacios en el mercado corporativo.



## TENDENCIAS 1S24 VS 2S23

- Descendente
- Estable
- Creciente



0.81 M  
INVENTARIO



0.09 M  
CONSTRUCCIÓN



0.09 M  
DISPONIBILIDAD



11.7%  
TASA DE  
DISPONIBILIDAD



0.03 M  
ABSORCIÓN



\$20.58  
PRECIO

Contacto:  
**Karen Elia Gutiérrez Uranga**  
Market Research Analyst  
[karen.gutierrez@nrmk.com](mailto:karen.gutierrez@nrmk.com)

# Monterrey, México

La actividad transaccional del semestre es **baja** comparada contra el **año anterior**. Sin embargo, se observa una tendencia al alza para el segundo semestre. El inventario se mantiene estable sin entregas de espacios de **oficinas A y A+**. La tasa de disponibilidad incrementó ligeramente debido a una mayor desocupación que absorción. El precio de salida disminuyó en el último trimestre, pues predominan las absorciones de espacios acondicionados en corredores de alto valor. Los corredores con mayor absorción fueron: **Valle Oriente, Santa María y Margain-Gómez respectivamente**.



## TENDENCIAS 1S24 VS 2S23

- Descendente
- Estable
- Creciente



Contacto:  
**Genaro López**  
Market Research Analyst  
[genaro.lopez@nrmk.com](mailto:genaro.lopez@nrmk.com)

# Ciudad de Panamá, Panamá

Al cierre del **segundo trimestre de 2024**, las perspectivas del mercado inmobiliario de oficinas para la Ciudad de Panamá son muy positivas debido a las nuevas políticas gubernamentales, el creciente dinamismo económico y el aumento de la inversión extranjera. Este optimismo crea un entorno muy favorable para la innovación y la inversión del sector.

La dinámica de crecimiento económico de Panamá, impulsada por su situación estratégica en el comercio internacional y un entorno empresarial favorable, continúa atrayendo inversores extranjeros. Este contexto ofrece un sólido desarrollo y expansión del mercado de oficinas, con una creciente demanda de empresas locales e internacionales que buscan establecer o ampliar su presencia en la región. En este entorno emergente, los contratos de arrendamiento se están adaptando para ofrecer una mayor versatilidad. Este cambio refleja la necesidad de que las organizaciones respondan rápidamente a los cambios en sus estrategias comerciales o en su fuerza laboral. Este fenómeno se manifiesta en la disponibilidad de opciones de arrendamiento más breves, cláusulas de renegociaciones flexibles y la posibilidad de ampliar o reducir el espacio alquilado según los requisitos del usuario.

Para los promotores y propietarios de propiedades, el momento actual presenta desafíos y oportunidades. Renovar y modernizar propiedades antiguas para convertirlas en oficinas sostenibles y tecnológicamente avanzadas es una opción prometedora. Además, intervenir en espacios no aptos para llevarlos a condiciones de entrega que cumplan expectativas de los usuarios serán estrategias comunes en lo que resta del año.

Contacto:  
**Danny Quirós**  
Market Research Director  
[danny.quirós@nrmk.com](mailto:danny.quirós@nrmk.com)



## TENDENCIAS 1S24 VS 2S23

- Descendente
- Estable
- Creciente



1.80 M  
INVENTARIO



--  
CONSTRUCCIÓN



0.47 M  
DISPONIBILIDAD



26.2%  
TASA DE  
DISPONIBILIDAD



0.05 M  
ABSORCIÓN



\$14.59  
PRECIO

# Lima, Perú

El mercado de oficinas de Lima se ha ido recuperando lentamente. El impacto económico y la percepción de incertidumbre política han afectó la toma de decisiones de muchas empresas. Aunque el regreso al **trabajo presencial** ha impulsado la ocupación de espacios. Una vez más, en muchos casos, las empresas han optado por lo híbrido. trabajo, llevándolos a evaluar el uso eficiente del espacio y, por lo tanto, elegir oficinas más pequeñas.

Esta nueva modalidad de trabajo también ha seguido favoreciendo el **coworking empresas**, que permiten a los usuarios tener espacios donde no necesitan invertir en la configuración y dónde tienen la flexibilidad para ampliar o reducir su ocupación. Ante la oferta de **coworking espacios**, muchos propietarios han considerado necesario igualar el precio de alquiler de espacios implementados (normalmente abandonados por anteriores). ocupantes) con espacios sin terminar. Hay pocos casos en los que la implementación y el **mobiliario** aumentan significativamente el alquiler.

Contacto:  
**Carol Galarza**  
Consulting, Research and Marketing Manager  
[carol.galarza@nrmk-global.com](mailto:carol.galarza@nrmk-global.com)



## TENDENCIAS 1S24 VS 2S23

- Descendente
- Estable
- Creciente



1.30 M  
INVENTARIO



0.01 M  
CONSTRUCCIÓN



0.23 M  
DISPONIBILIDAD



17.6%  
TASA DE  
DISPONIBILIDAD



0.05 M  
ABSORCIÓN



\$15.20  
PRECIO



## América Latina

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

*Para más información:*

### Juan Flores

*Director of Research  
Latin America*  
[juan.flores@nmrk.com](mailto:juan.flores@nmrk.com)

### Daniela Alva

*Mapping & GIS Analyst  
México*  
[daniela.alva@nmrk.mx](mailto:daniela.alva@nmrk.mx)

### Oscar Noel Granados

*Market Research Analyst  
México*  
[oscar.granados@nmrk.com](mailto:oscar.granados@nmrk.com)

### Danny Quirós

*Market Research Director  
Central America*  
[danny.quirós@nmrk.com](mailto:danny.quirós@nmrk.com)

### Carol Galarza

*Consulting, Research and  
Marketing Manager - Perú*  
[carol.galarza@nmrk-global.com](mailto:carol.galarza@nmrk-global.com)

### Antonio Suárez Madrigal

*Analista de Oficinas  
México*  
[antonio.suarez@nmrk.mx](mailto:antonio.suarez@nmrk.mx)

### Genaro López

*Market Research Analyst  
México*  
[genaro.lopez@nmrk.com](mailto:genaro.lopez@nmrk.com)

### Aurora Turriago

*Marketing, Corporate Communications  
& Research Director - Colombia*  
[aurora.turriago@nmrk.com](mailto:aurora.turriago@nmrk.com)

### Cristian Hernández

*Data Science Director  
Chile*  
[cristian.hernandez@nmrk-global.com](mailto:cristian.hernandez@nmrk-global.com)

### Karen Elia Gutiérrez Uranga

*Market Research Analyst  
México*  
[karen.gutierrez@nmrk.com](mailto:karen.gutierrez@nmrk.com)

### Fernando Lara

*Market Research Analyst  
México*  
[fernando.lara@nmrk.com](mailto:fernando.lara@nmrk.com)

### Mariana Hanania

*Pesquisa de Mercado  
Brasil*  
[mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br](mailto:mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br)

## 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 <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

# NEWMARK