
1S2024

América Latina Mercado de Escritórios



NEWMARK

1S2024

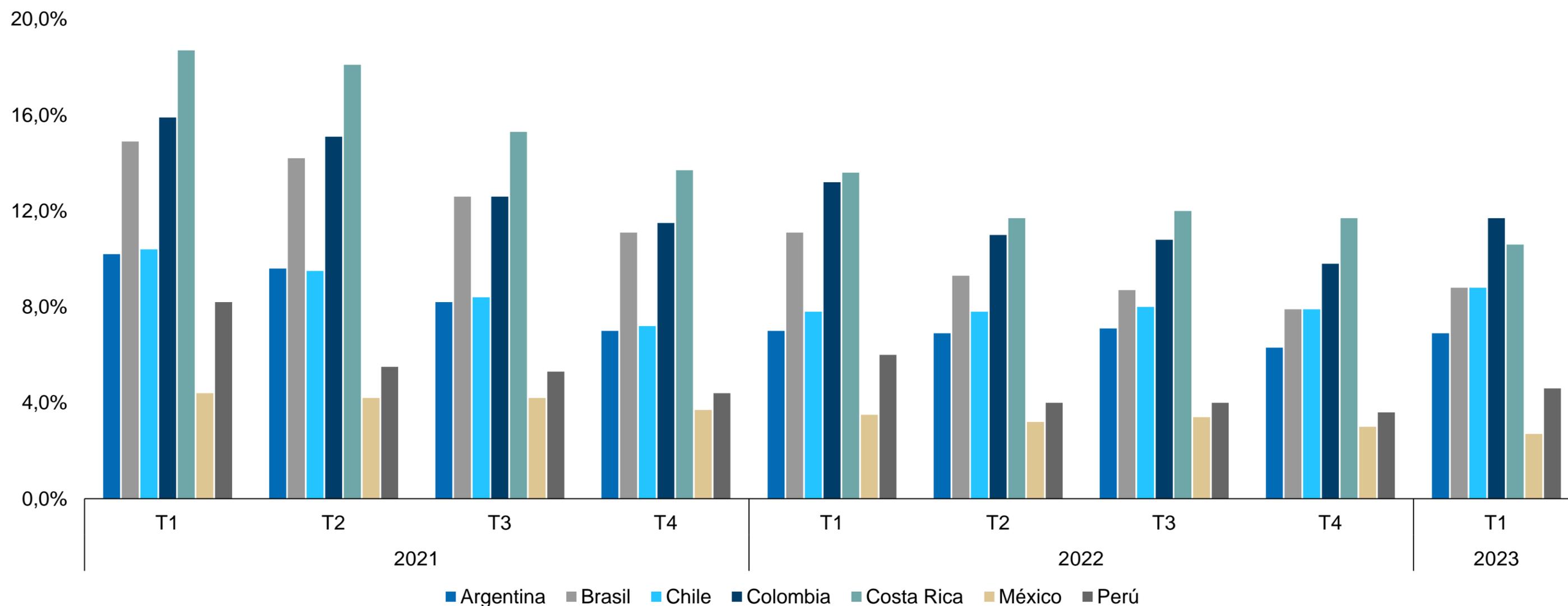
Economia



Taxa de desemprego por país trimestral 2021-2023

As maiores taxas de desemprego estão na Costa Rica, com percentuais acima de 18% desde 2021. No entanto, houve redução em 2023, chegando a cerca de 10%. Caso semelhante ao da Colômbia, onde as taxas de desemprego passaram de 16,8% no 1T2021 para 11,7% no período atual.

Taxa de Desemprego Trimestral por País 2021-2023

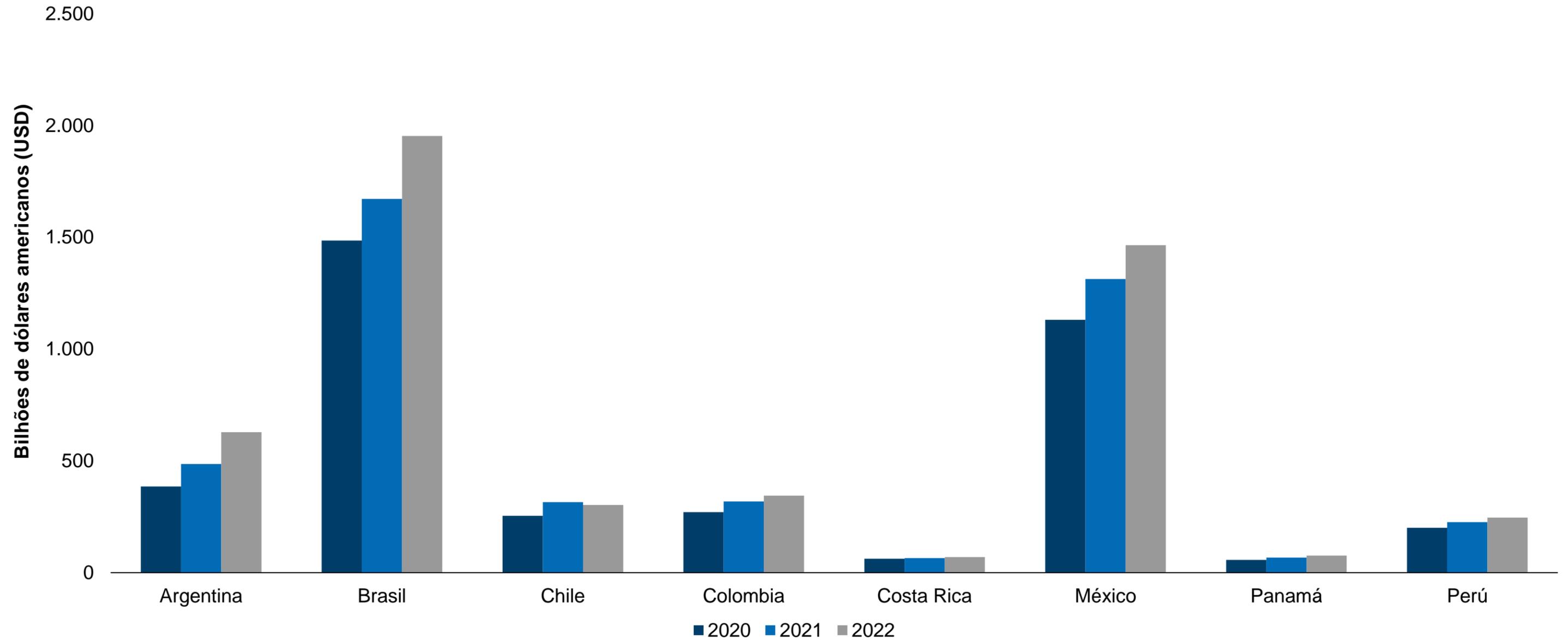


Fonte: Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe CEPAL; Com base em números oficiais dos países.

Panorama econômico

O Brasil é o maior caso de recuperação econômica após a crise gerada pela COVID 19; seguido do México. Este era um cenário esperado devido ao tamanho e complexidade de ambas as economias.

Produto Interno Bruto (PIB)

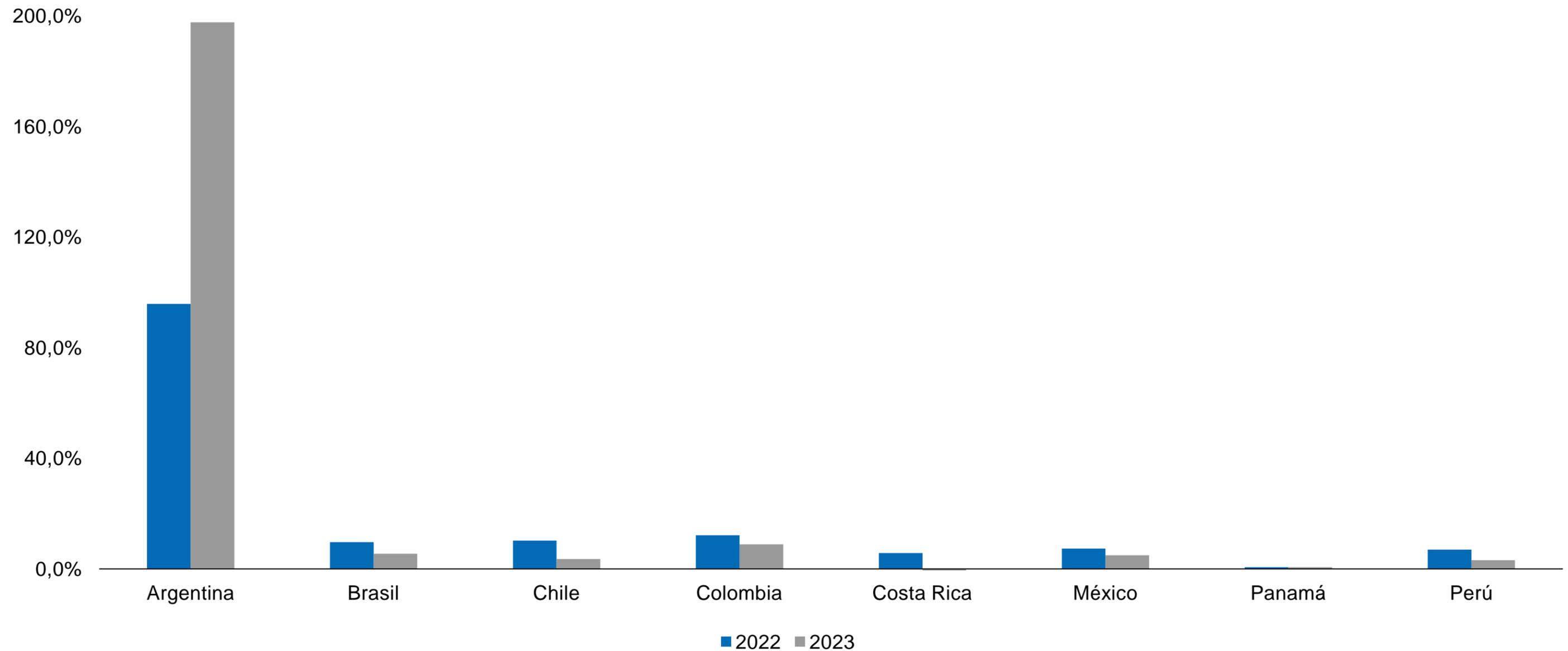


Fonte: Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe CEPAL; Com base em números oficiais dos países.

Índice anual de preços ao consumidor

A maior inflação dos últimos dois anos é registrada na Argentina, com taxas próximas dos 200% em 2023. No resto da região, o percentual é abaixo dos 12%.

Índice de Preços ao Consumidor (Taxa de Crescimento de Dezembro a Dezembro)



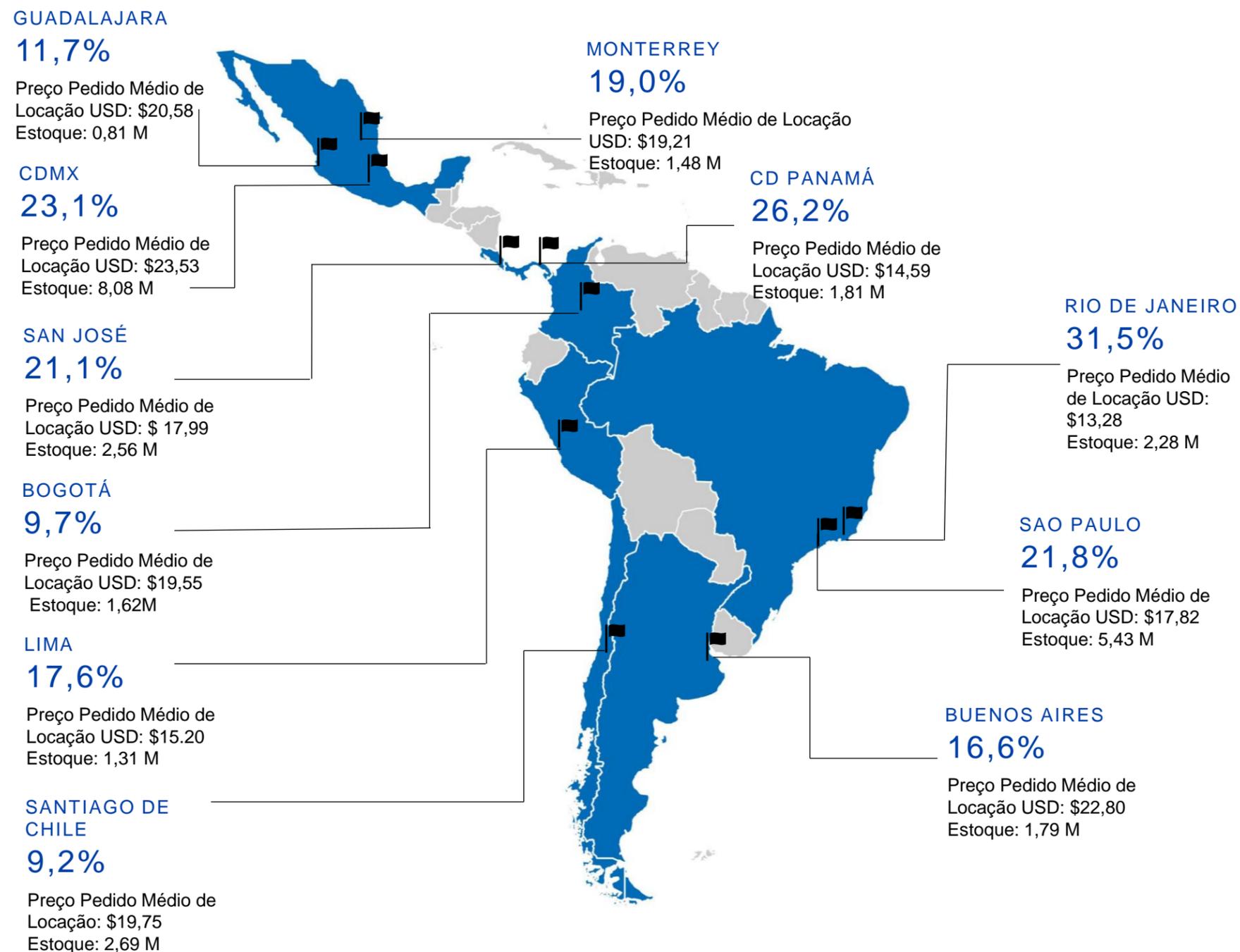
Fonte: Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe CEPAL; Com base em números oficiais dos países

1S2024

Fundamentos de Mercado



Mercados de Escritórios LATAM



LATAM 2024

20.4 %

Taxa de Vacância

\$19,17

Preço Pedido Médio de Locação (US\$/m²)

29.881.609

Estoque Total (m²)

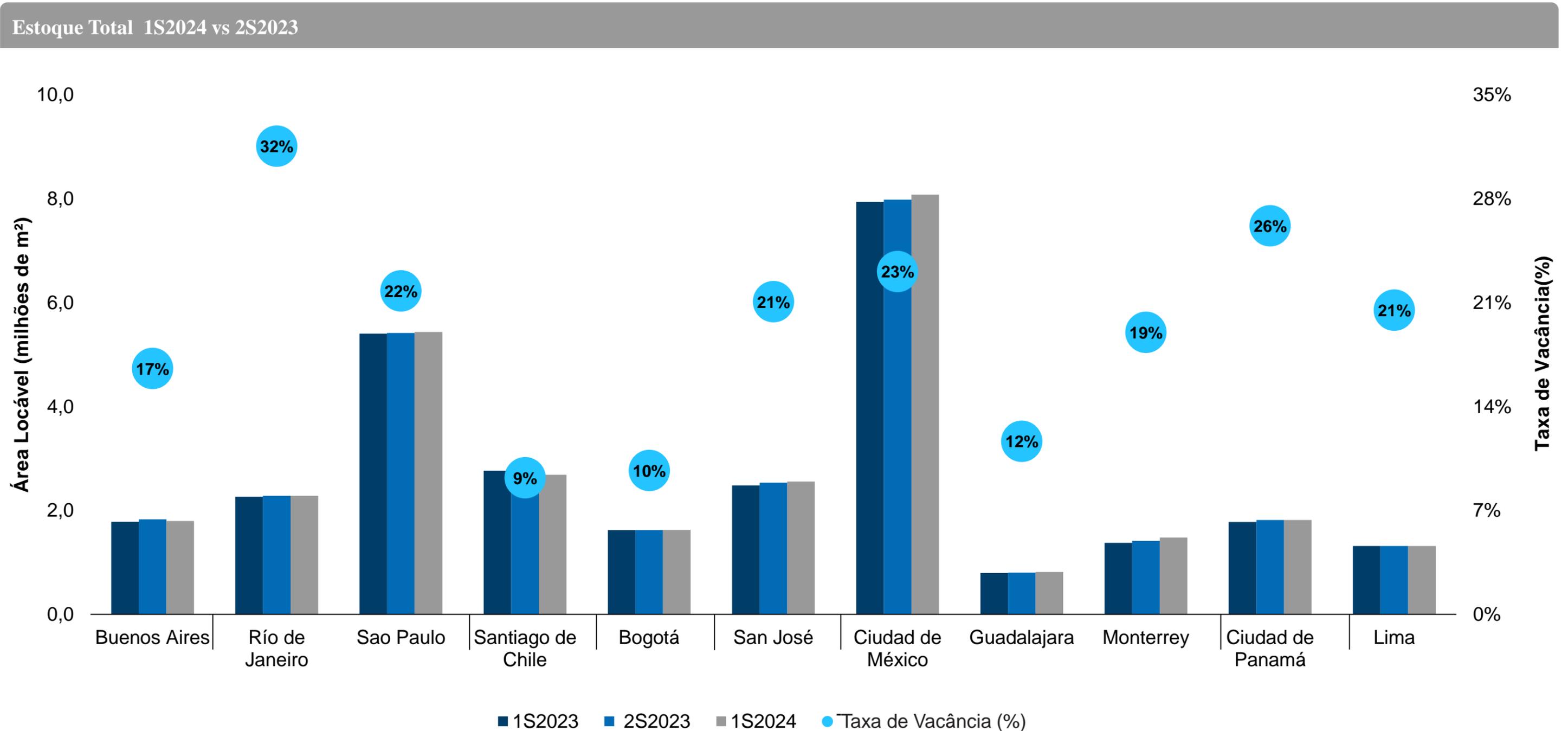
1.442.642

Em Construção (m²)

Fonte: Newmark Research

Crescimento lento no estoque em toda a região

Cidades como São Paulo, Cidade do México e Monterrey registram crescimento de estoques; enquanto a maioria dos mercados aguarda novos empreendimentos.

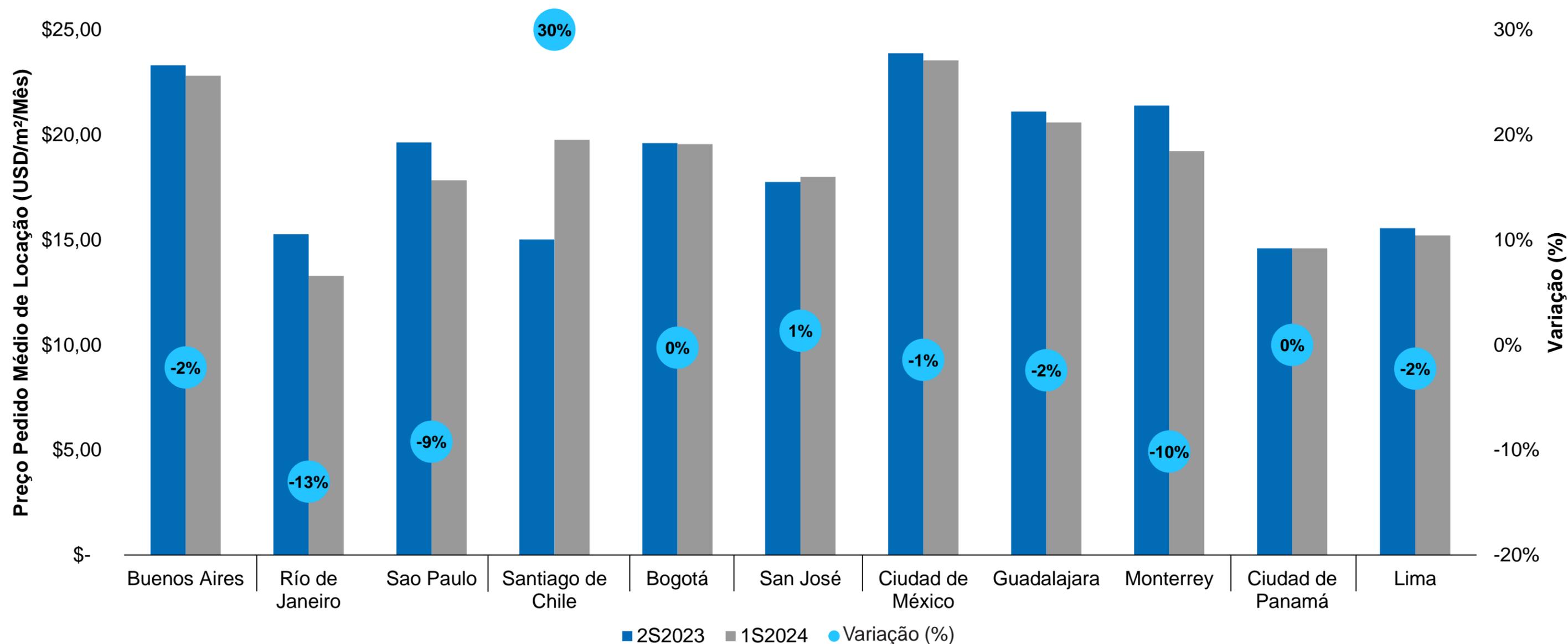


Fonte: Newmark Research

Os preços mais altos seguem na Cidade do México

O preço pedido médio ultrapassa US\$ 18,50 na região. Porém, em regiões específicas como Cidade do México e Buenos Aires, os preços estão acima de US\$ 20/m²/mês.

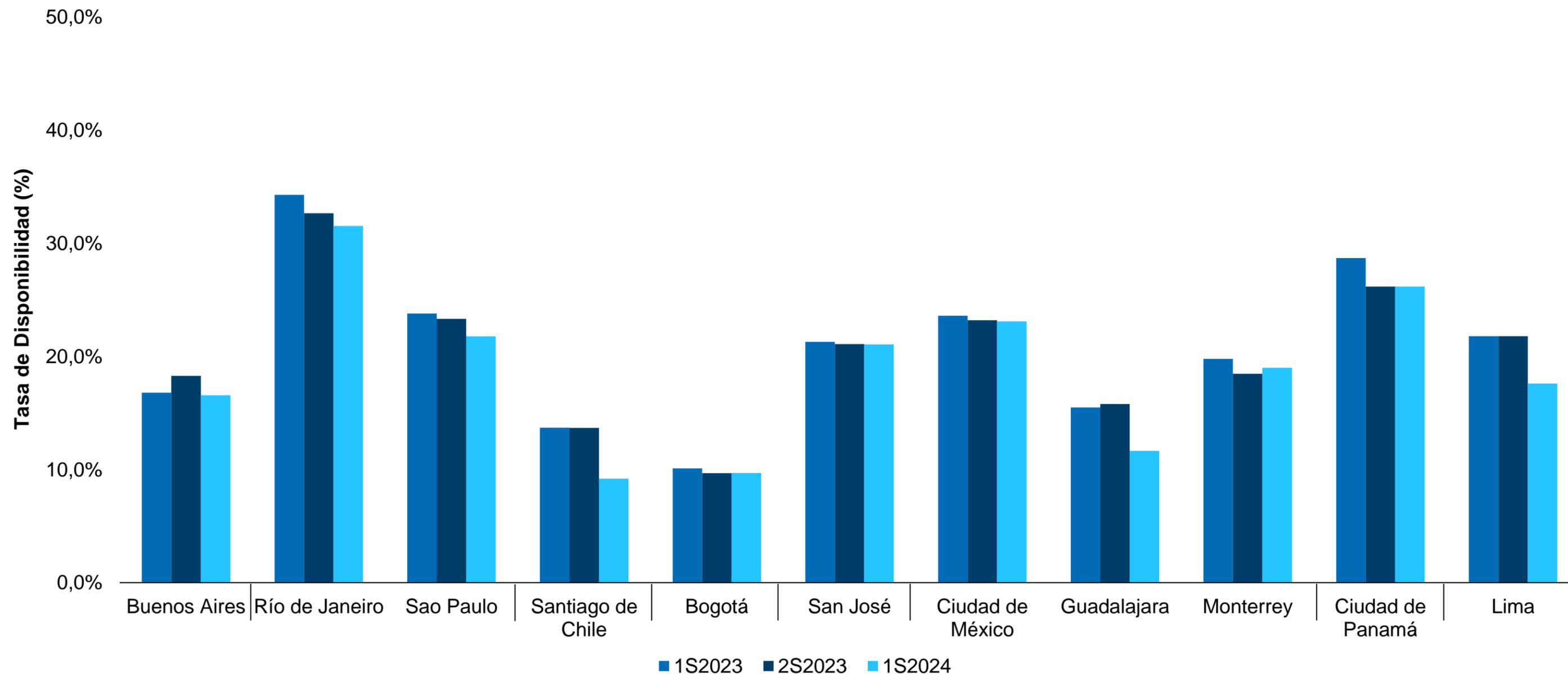
Preço Pedido Médio de Locação



Alta disponibilidade no Brasil e Panamá

Houve um aumento na taxa de vacância nas cidades brasileiras, principalmente no Rio de Janeiro. Caso semelhante ao da Cidade do Panamá.

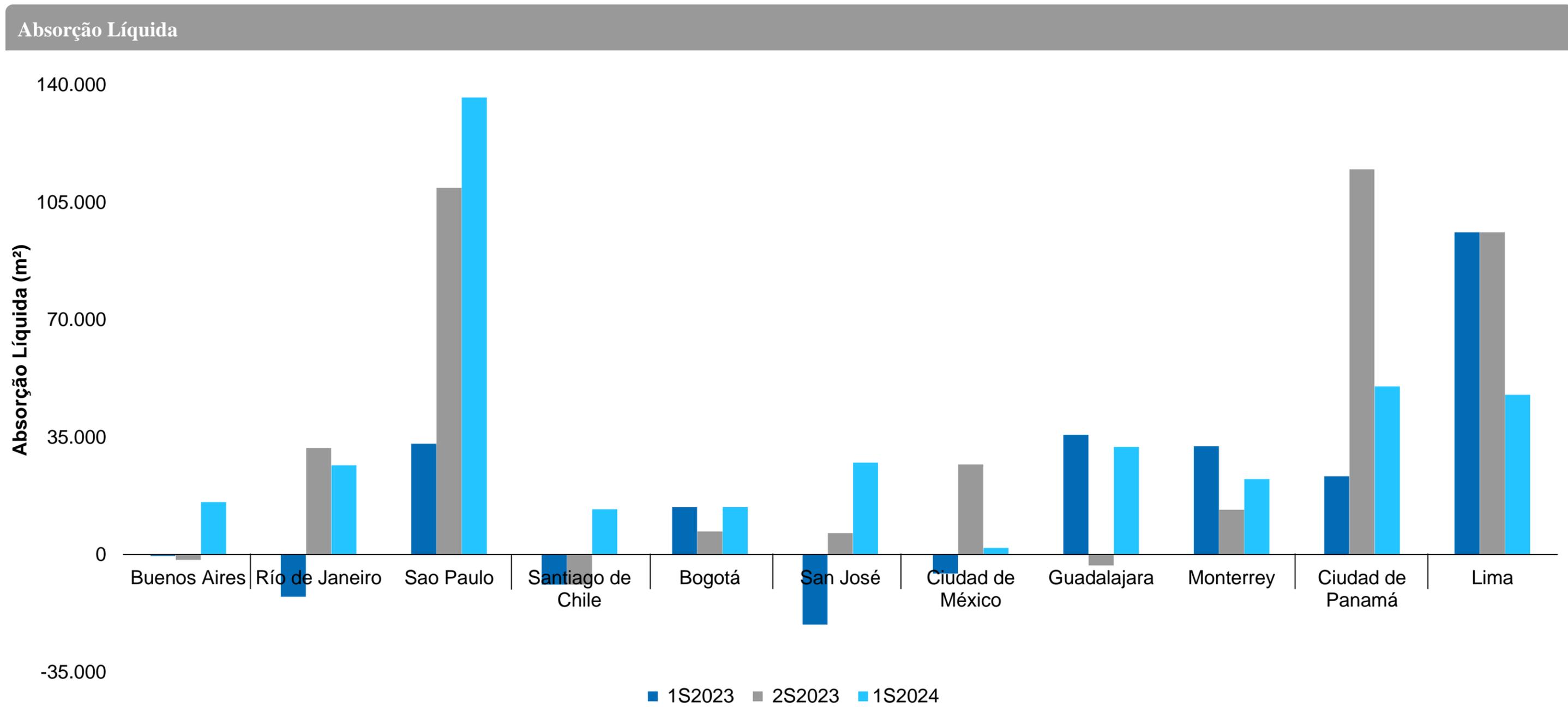
Taxa de Vacância



Fonte: Newmark Research

Maiores absorções em São Paulo e Panamá

Houve alta na absorção líquida em Buenos e São Paulo. No entanto, a Cidade do México teve um primeiro semestre lento em comparação com períodos anteriores.



Fonte: Newmark Research

Mercado de escritórios na América Latina 1S2024

Incluimos os mercados de escritórios em Lima e Santiago no 1S2024, o que levou à variações em relação ao período anterior, 2S2023.

País	Estoque (milhões de m ²)	Em construção (milhões de m ²)	Taxa de vacância (%)	Absorção semestral (m ²)	Preço pedido de locação (US\$/m ²)
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
Cidade do 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
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
Total	29,88  +0,3%	1,42  -13%	20,4%  -2 p. p	387.524  -1%	\$19,17  -2,8%

Fuente: Newmark Research

1S2024

Panorama por Cidade



Buenos Aires, Argentina

A economia do país sofreu um ajuste nos preços relativos, desvalorização e queda dos salários reais, provocando uma queda acentuada do PIB, que **caiu 5,1%**. As importações e o investimento foram afetados, especialmente nos setores da construção e da indústria transformadora. As atividades agrícolas e mineração registaram um crescimento notável. As expectativas frente à eventual recuperação do nível de atividade e os efeitos da aprovação da **Lei de Bases** são elevadas.

Em um contexto de ajuste económico, predominam as transações de realocização. Entornos mais flexíveis e colaborativos, com serviços adicionais que fomentam a atração e retenção dos talentos. Os números tem sido positivos em **2024**, a absorção líquida está em **10.496 m²**, resultado de **23.903 m²** tomados, mostrando um aumento de movimentação do mercado.

Fonte:
Arq. Carolina Wundes,
Market Research & Data Analytics Manager
cwundes@ngbacre.com.ar

NEWMARK

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Rio de Janeiro, Brasil

A economia brasileira cresceu 0,8% no primeiro trimestre do ano em comparação com o trimestre anterior, superando as expectativas e levando a uma revisão na projeção do crescimento do PIB para o ano, de 1,9% para 2,3%. Do ponto de vista da oferta, houve forte crescimento nos setores de agricultura e pecuária (11,3%), assim como um aumento de 1,4% no setor serviços; enquanto a indústria geral caiu 0,1%.

A inflação, medida pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), caiu de 4,5% em fevereiro para 3,9% em maio. No entanto, a queda foi menor do que a prevista, devido a um aumento mais intenso nos preços dos alimentos. Atualmente, se espera que a inflação em 2025 seja de 4%. Não se antecipa uma redução na taxa de juros, que atualmente está em 10,50% a.a., devido ao pessimismo com as ações governamentais, o que levou a uma piora da percepção do cumprimento das políticas fiscais e de redução de custos.

Antes da fraca demanda deste trimestre, os indicadores trimestrais do mercado de escritórios de alto padrão no Rio de Janeiro sugeriam um ano mais movimentado. A absorção líquida deste ano já supera o total de **2023** e, a menos que a demanda caia drasticamente, os indicadores voltariam aos níveis de 2022, que foi o primeiro ano pós-pandemia com uma recuperação mais substancial. Embora lenta, a recuperação na demanda levou a uma queda gradual na taxa de vacância.

Fonte:
Mariana Hanania
Pesquisa de Mercado
mariana.hanania@nrmkbrasil.com.br

NEWMARK

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



2.28 M

ESTOQUE



0.07 M

EM CONSTRUÇÃO



0.72 M

OFERTA



31.5%

TAXA DE VACÂNCIA



0.02 M

ABSORÇÃO



\$13.28

PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

São Paulo, Brasil

A economia brasileira cresceu 0,8% no primeiro trimestre do ano em comparação com o trimestre anterior, superando as expectativas e levando a uma revisão na projeção do crescimento do PIB para o ano, de 1,9% para 2,3%. Do ponto de vista da oferta, houve forte crescimento nos setores de agricultura e pecuária (11,3%), assim como um aumento de 1,4% no setor serviços; enquanto a indústria geral caiu 0,1%.

A inflação, medida pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), caiu de 4,5% em fevereiro para 3,9% em maio. No entanto, a queda foi menor do que a prevista, devido a um aumento mais intenso nos preços dos alimentos. Atualmente, se espera que a inflação em 2025 seja de 4%. Não se antecipa uma redução na taxa de juros, que atualmente está em 10,50% a.a., devido ao pessimismo com as ações governamentais, o que levou a uma piora da percepção do cumprimento das políticas fiscais e de redução de custos.

Os números do primeiro semestre são promissores. O aumento dos espaços ocupados – a absorção líquida acumulada no ano é de **136 mil m²**– quase igual a todo registo do ano passado (**142 mil m²**). A taxa de vacância chegou a mais baixa dos últimos **13 trimestres** e o preço pedido médio de locação seguem crescentes. Esta combinação aumentou a confiança dos proprietários numa recuperação constante do segmento.

Fonte:
Mariana Hanania
Pesquisa de Mercado
mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

NEWMARK

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



5.43 M

ESTOQUE



0.19 M

EM CONSTRUÇÃO



1.18 M

OFERTA



21.8%

TAXA DE VACÂNCIA



0.14 M

ABSORÇÃO



\$17.82

PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Santiago, Chile

As perspectivas para o Mercado de Escritórios de alto padrão no primeiro trimestre de 2024 apresentam indicadores positivos, com a vacância diminuindo pelo sexto trimestre consecutivo. No entanto, há uma dissociação nos indicadores nas regiões oriental e central. Estas variações ocorrem num contexto econômico desafiador durante 2023, com um crescimento próximo a 0% e uma taxa de desemprego nacional de 8,4% em janeiro.

As projeções econômicas do **Banco Central para 2024** indicam sinais de recuperação, o que oferece um cenário mais estável para os participantes deste tipo de ativos. Ao final do primeiro trimestre de 2024, pelo terceiro período consecutivo, a vacância continua se afastando da barreira dos dois dígitos. Isto marca uma tendência, depois do primeiro trimestre de 2022 e o segundo trimestre de 2023, este indicador tem permanecido acima dos 10%, atingindo o seu pico no terceiro trimestre de 2022 com **12,3%** de espaços vagos em Escritórios de alto padrão.

Fonte:
Cristian Hernández
Data Science Director
cristian.hernandez@nrmk-global.com

NEWMARK

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE



2.68 M

ESTOQUE



0.07 M

EM CONSTRUÇÃO



0.25 M

OFERTA



9.2%

TAXA DE VACÂNCIA



0.01 M

ABSORÇÃO



\$ 19.75

PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

Bogotá, Colombia

A economia colombiana tem enfrentado um ano 2024 cheio de altos e baixos num contexto global desafiador. A Colômbia chega a meados de 2024 com setores que impulsionam o crescimento, como administração pública, agricultura, minas e setor energético; mas outros com diminuições pronunciadas, como a indústria, a construção, as finanças e o comércio.

O ano começou com um primeiro trimestre crescendo 0,7%, com o qual se completaram quatro trimestres consecutivos abaixo de 1%. Isto prova que há uma necessidade de reativar a economia, impulsionar o setor privado e promover o investimento. Até agora, a atividade econômica tem estado abaixo das expectativas e o crescimento teve de ser impulsionado pelo setor agrícola e pela despesa pública.

Atualmente, a cidade conta com um estoque estável (**1.62 milhões de m²**), e a taxa de vacância está em 9,7%. É relevante destacar que os projetos deste semestre foram paralisados, portanto os preços continuam subindo, devido à pouca oferta no mercado. Quanto aos projetos em fase inicial, estarão ativos dentro de 5 ou 10 anos, espera-se uma melhor oferta no futuro.

Fonte:
Aurora Turriago
Marketing, Corporate Communications
& Research Director
aurora.turriago@nrmk.com

NEWMARK

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



1.62 M

ESTOQUE



0.08 M

EM CONSTRUÇÃO



0.16 M

OFERTA



9.7%

TAXA DE VACÂNCIA



0.01 M

ABSORÇÃO



\$19.55

PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

San José, Costa Rica

A economia costarriquenha fechou 2023 com um crescimento de 5%, impulsionada pela procura interna e externa. A inflação, que atingiu o pico de 12% em agosto de 2022, desacelerou para 3% no final do ano. O desemprego também se manteve estável. As perspectivas para 2024 são positivas, com um crescimento previsto de 4,3%. O governo está implementando políticas para reduzir o déficit fiscal e melhorar a competitividade do país. Se espera um aumento do investimento estrangeiro direto e que o turismo siga impulsionando o crescimento. Os principais desafios para Costa Rica são sustentabilidade fiscal, redução no desemprego e melhorias nas infraestruturas.

Ao final de 2023, destaca-se que, apesar das mudanças na dinâmica trabalhista surgidas após a crise de 2020, algumas operações demonstram interesse em locar espaços maiores, especialmente no setor de serviços. Isto porque reconheceram que o trabalho remoto envolve investimentos significativos e tem impacto no desempenho da força de trabalho. Relativamente à taxa de vacância, este indicador fixou-se em **21,1%**, registrando uma ligeira redução face ao terceiro trimestre, devido à diminuição da entrada de nova oferta.

Fonte:
Danny Quirós
Market Research Director
danny.quirós@nrmk.com

NEWMARK

Tendencias

1S2024 Y SEMESTRE ANTERIOR



■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE



2.6 M

ESTOQUE



0.03 M

EM CONSTRUÇÃO



0.54 M

OFERTA



21.1%

TAXA DE
VACÂNCIA



0.03 M

ABSORÇÃO



\$ 17.99

PREÇO PEDIDO DE
LOCAÇÃO

Cidade do México, México

Às vésperas das eleições nos Estados Unidos, o Fundo Monetário Internacional revisou as perspectivas econômicas para **2024**, de **2,1 para 2,7%** de crescimento, considerando uma melhor estratégia comercial.

Recentemente, a agência de rating Fitch Ratings confirmou a Cidade do México com uma classificação de crédito estável, com uma perspectiva de crescimento econômico para 2024 de 1,8 a 2,4%, sendo o nearshoring o principal fator. Embora a economia do México tenha apresentado uma desaceleração nos últimos anos, estima-se que neste primeiro semestre fique 4,3% acima do nível alcançado antes da pandemia.

Apesar da recuperação nos primeiros meses, os espaços corporativos seguem com 8,07 milhões de m² de estoque, devido ao atraso apresentado pela maioria dos espaços em construção, que devem entrar no mercado até o primeiro semestre de 2025. A absorção líquida para este semestre manteve-se positiva, favorecida devido ao replanejamento das estratégias de ocupação dos espaços, resultando também em uma queda na taxa de vacância.

Fonte:
Karen Elia Gutiérrez Uranga
Market Research Analyst
karen.gutierrez@nrmk.com

NEWMARK

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



8.08 M

ESTOQUE



0.58 M

EM CONSTRUÇÃO



1.87 M

OFERTA



23.1%

TAXA DE VACÂNCIA



0.002 M

ABSORÇÃO



\$ 23.53

PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Guadalajara, México

O estoque de escritórios apresentou aumento de 2,3%, ultrapassando 800 mil m², porém, a expectativa é que isso se mantenha devido ao atraso na construção e à mudança de uso que alguns empreendimentos tiveram.

A absorção bruta manteve-se positiva com tendência de alta neste semestre, tendo havido uma queda na disponibilidade, o que deve estabelecer uma nova estratégia de criação de espaços no mercado corporativo.

Fonte:
Karen Elia Gutiérrez Uranga
Market Research Analyst
karen.gutierrez@nrmk.com

NEWMARK

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



0.81 M

ESTOQUE



0.09 M

EM CONSTRUÇÃO



0.09 M

OFERTA



11.7%

TAXA DE
VACÂNCIA



0.03 M

ABSORÇÃO



\$ 20.58

PREÇO PEDIDO DE
LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Monterrey, México

As transações no semestre foram **baixas** comparadas com o **ano anterior**. No entanto, observa-se uma tendência ascendente para o segundo semestre. O estoque se manteve estável sem entregas de espaços de escritórios de **alto padrão**. A taxa de vacância aumentou ligeiramente devido a devoluções maiores do que absorções. O preço pedido médio de locação reduziu no último trimestre, já que predominam as absorções de espaços em regiões mais valorizadas. As regiões de maior absorção foram: Valle Oriente, Santa María e Margain-Gómez respectivamente.

Fonte:
Genaro López
Market Research
genaro.lopez@nrmk.com

NEWMARK

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



1.48 M

ESTOQUE



0.12 M

EM CONSTRUÇÃO



0.28 M

OFERTA



19%

TAXA DE
VACÂNCIA



0.02 M

ABSORÇÃO



\$19.21

PREÇO PEDIDO DE
LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Cidade do Panamá, Panamá

No final do segundo trimestre de 2024, as perspectivas para o mercado imobiliário de escritórios na Cidade do Panamá são muito positivas devido às novas políticas governamentais, ao crescente dinamismo econômico e ao aumento do investimento estrangeiro. Este otimismo cria um ambiente muito favorável à inovação e aos investimentos.

A dinâmica de crescimento econômico do Panamá, impulsionada pela sua localização estratégica no comércio internacional e por um ambiente de negócios favorável, continua a atrair investidores estrangeiros. Este contexto oferece um sólido desenvolvimento e expansão do mercado de escritórios, com uma procura crescente por parte de empresas locais e internacionais que procuram estabelecer ou expandir a sua presença na região.

Neste ambiente emergente, os contratos de locação estão a adaptar-se para oferecer maior versatilidade. Esta mudança reflete a necessidade das organizações responderem rapidamente às mudanças nas suas estratégias de negócios ou força de trabalho. Este fenómeno se manifesta na disponibilidade de opções de locação mais curtas, cláusulas de renegociação flexíveis e possibilidade de ampliação ou redução do espaço locado de acordo com a necessidade do usuário.

Para incorporadores e proprietários, o momento atual apresenta desafios e oportunidades. Renovar e modernizar empreendimentos antigos em escritórios sustentáveis e tecnologicamente avançados é uma opção promissora. Além disso, intervir em espaços inadequados para levá-los a condições que atendam às expectativas atuais dos usuários serão estratégias comuns para o restante do ano.

Fonte:
Danny Quirós
Market Research Director
danny.quirós@nrmk.com

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



1.8 M

ESTOQUE



0.47 M

OFERTA



26.2%

TAXA DE VACÂNCIA



0.05 M

ABSORÇÃO



\$ 14.59

PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Lima, Perú

O mercado de escritórios de Lima tem se recuperado lentamente. O impacto econômico e a percepção de incerteza política afetando a tomada de decisões de muitas empresas. O retorno ao trabalho presencial tem impulsionado a ocupação de espaços. Entretanto, em muitos casos, as empresas optaram pelo trabalho híbrido, levando-os a avaliar o uso eficiente do espaço e, portanto, optar por escritórios menores.

A nova modalidade de trabalho segue privilegiando empresas de coworking, que permitem aos usuários acesso a espaços onde não necessitam de investimento e oferecem flexibilidade para expandir ou reduzir a sua ocupação. Dada a oferta de espaços de coworking, muitos proprietários têm considerado necessário equiparar o preço de locação dos espaços mobiliados (normalmente deixados pelos ocupantes anteriores) com os que necessitam obras. São poucos os casos em que a implementação e o mobiliário aumentam significativamente a renda.

Fonte: Carol Galarza
Consulting, Research and Marketing
Manager - PER
carol.galarza@nrmk-global.com



Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



■ DESCENDENTE ■ ESTABLE ■ CRECIENTE



1.3 M

ESTOQUE



0.01 M

EM CONSTRUÇÃO



0.23 M

OFERTA



17.6%

TAXA DE VACÂNCIA



0.05 M

ABSORÇÃO



\$ 15.20

PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

Para mais informações:

Juan Flores
Director of Research
Latin America
juan.flores@nmrk.com

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

Daniela Alva
Mapping & GIS Analyst
daniela.alva@nmrk.mx

Antonio Suarez Madrigal
Analista de Oficinas
antonio.suarez@nmrk.mx

Karen Elia Gutiérrez Uranga
Market Research Analyst
karen.gutierrez@nmrk.com

Oscar Noel Granados
Market Research Analyst
oscar.granados@nmrk.com

Genaro López
Market Research Analyst
genaro.lopez@nmrk.com

Fernando Lara
Market Research Analyst
fernando.lara@nmrk.com

Danny Quirós
Market Research Director
danny.quirós@nmrk.com

Aurora Turriago
Marketing, Corporate Communications
& Research Director
aurora.turriago@nmrk.com

Mariana Hanania
Pesquisa de Mercado
mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

Cristian Hernández
Data Science Director
cristian.hernandez@nmrk-global.com

Carol Galarza
Consulting, Research and Marketing
Manager
carol.galarza@nmrk-global.com

Cristian Hernández
Data Science Director
cristian.hernandez@nmrk-global.com

newmark.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