2S2024

América Latina
Mercado de Escritórios

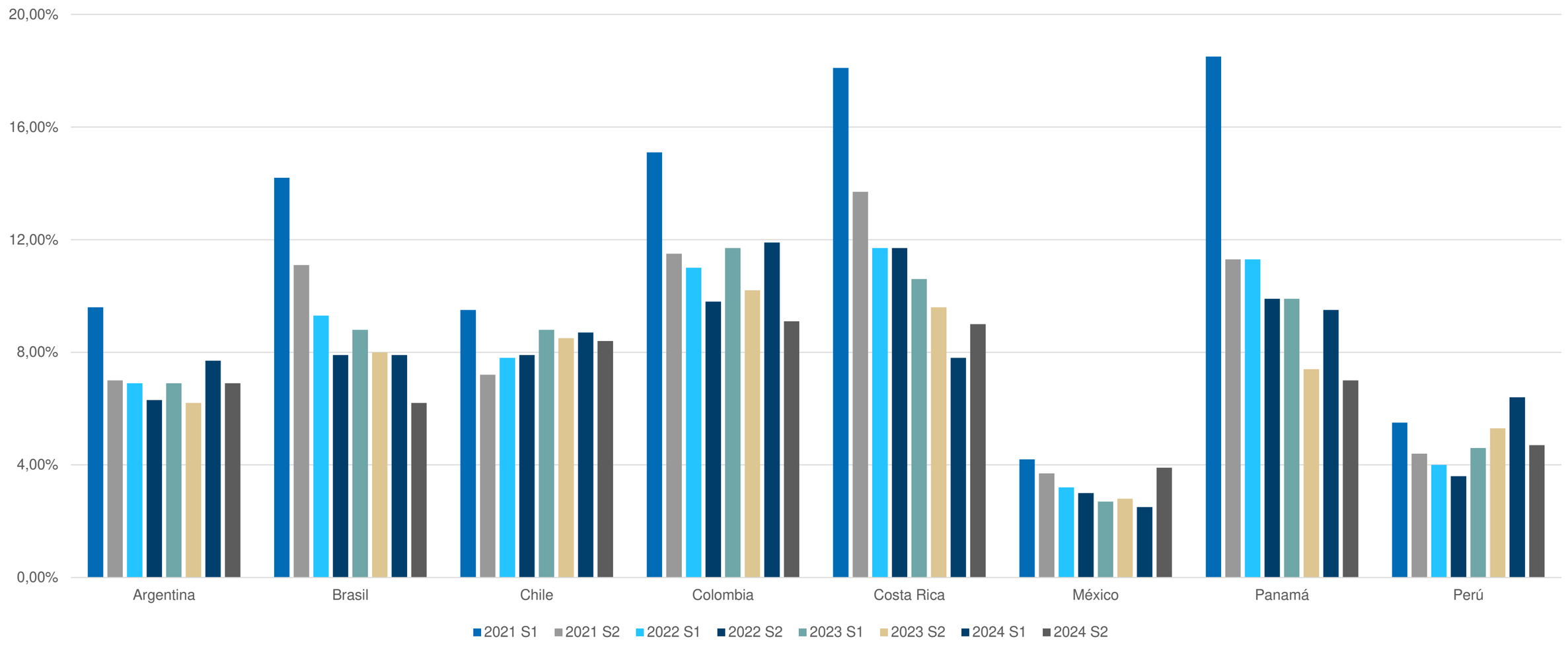
2S2024

Economia

Histórico de taxas de desemprego

Em geral. as taxas de desemprego na América Latina seguem uma tendência descendente.

Taxa de Desemprego Trimestral por País 2021-2024

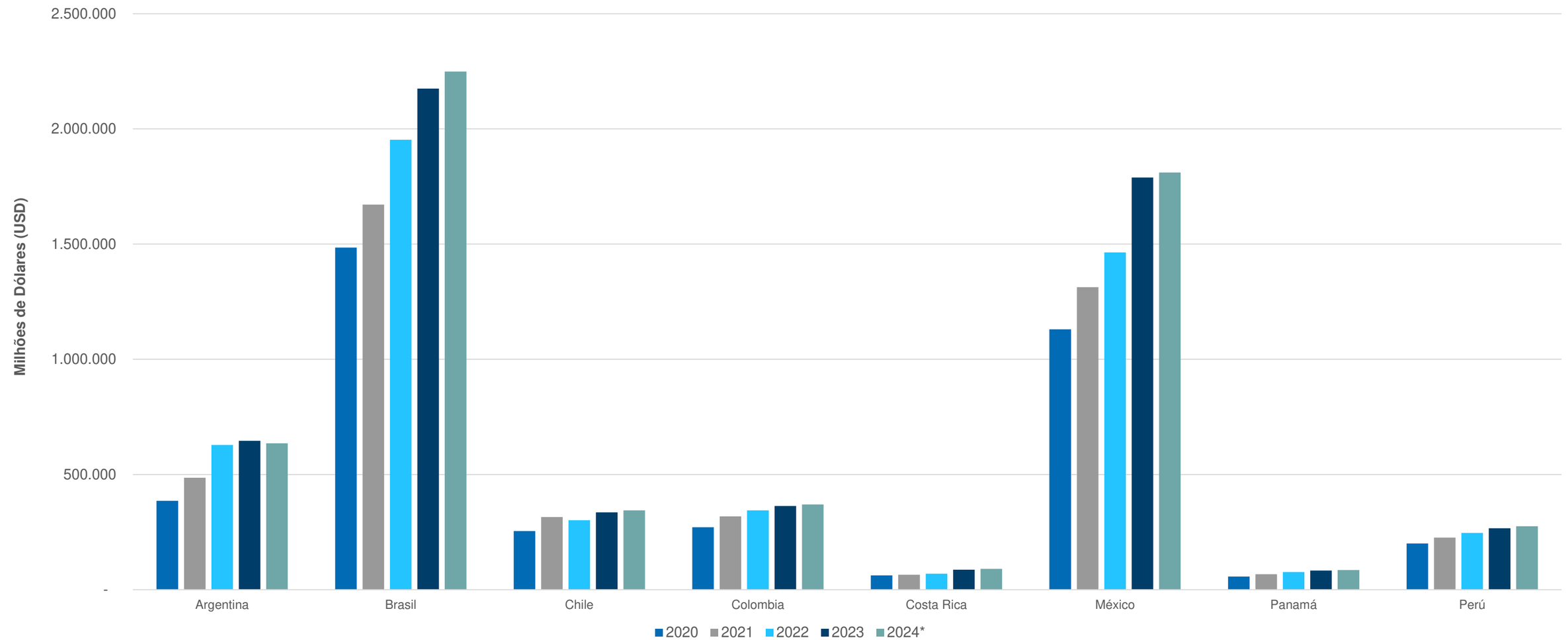


Fonte: Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL); Com base em dados oficiais dos países

Panorama econômico

Tendo em vista a atual conjuntura econômica. temos visto um crescimento menor nos últimos semestres

Produto Interno Bruto (PIB)

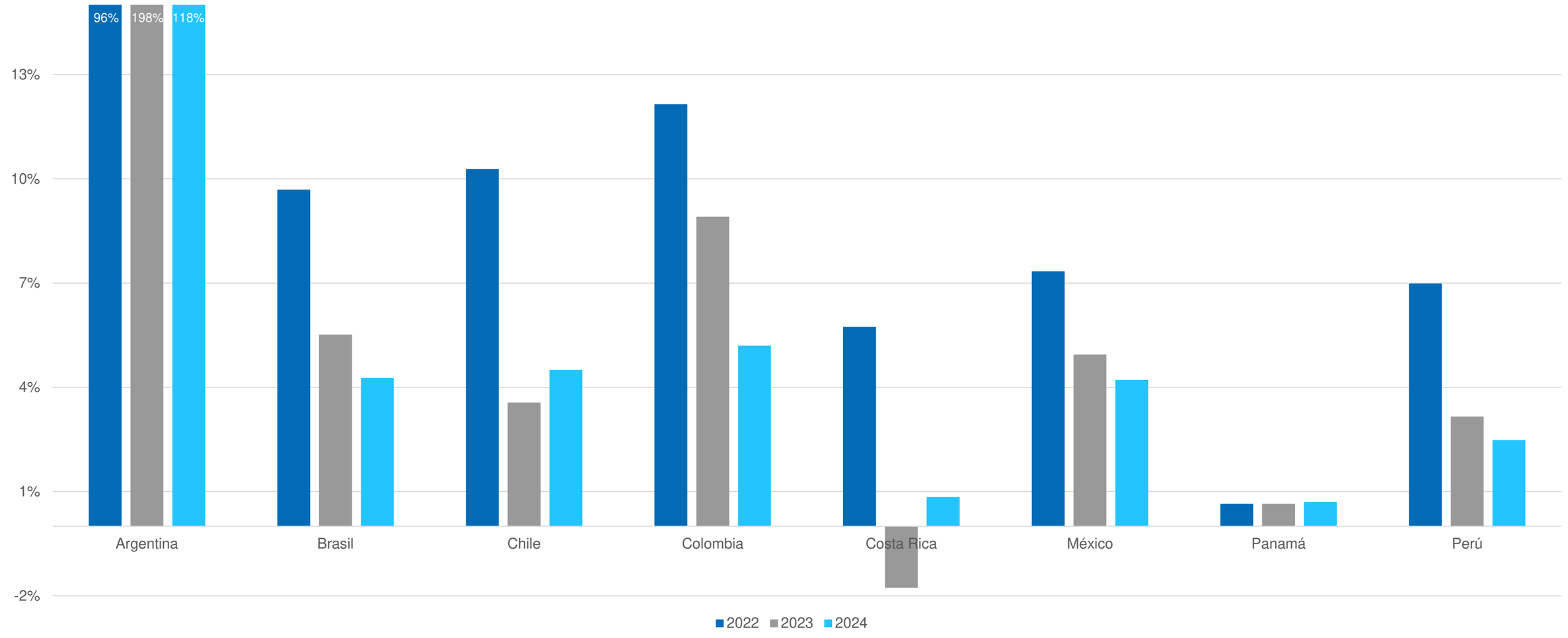


Fonte: Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL); Com base em dados oficiais dos países

Taxa de crescimento anual do índice de preços ao consumidor subjacente

Podemos observar que o índice inflacionário está relativamente controlado em toda a região. exceto na Argentina. Mas que. cabe mencionar. apresentou uma redução muito importante no INPC ao longo do último semestre

Índice de Preços ao Consumidor

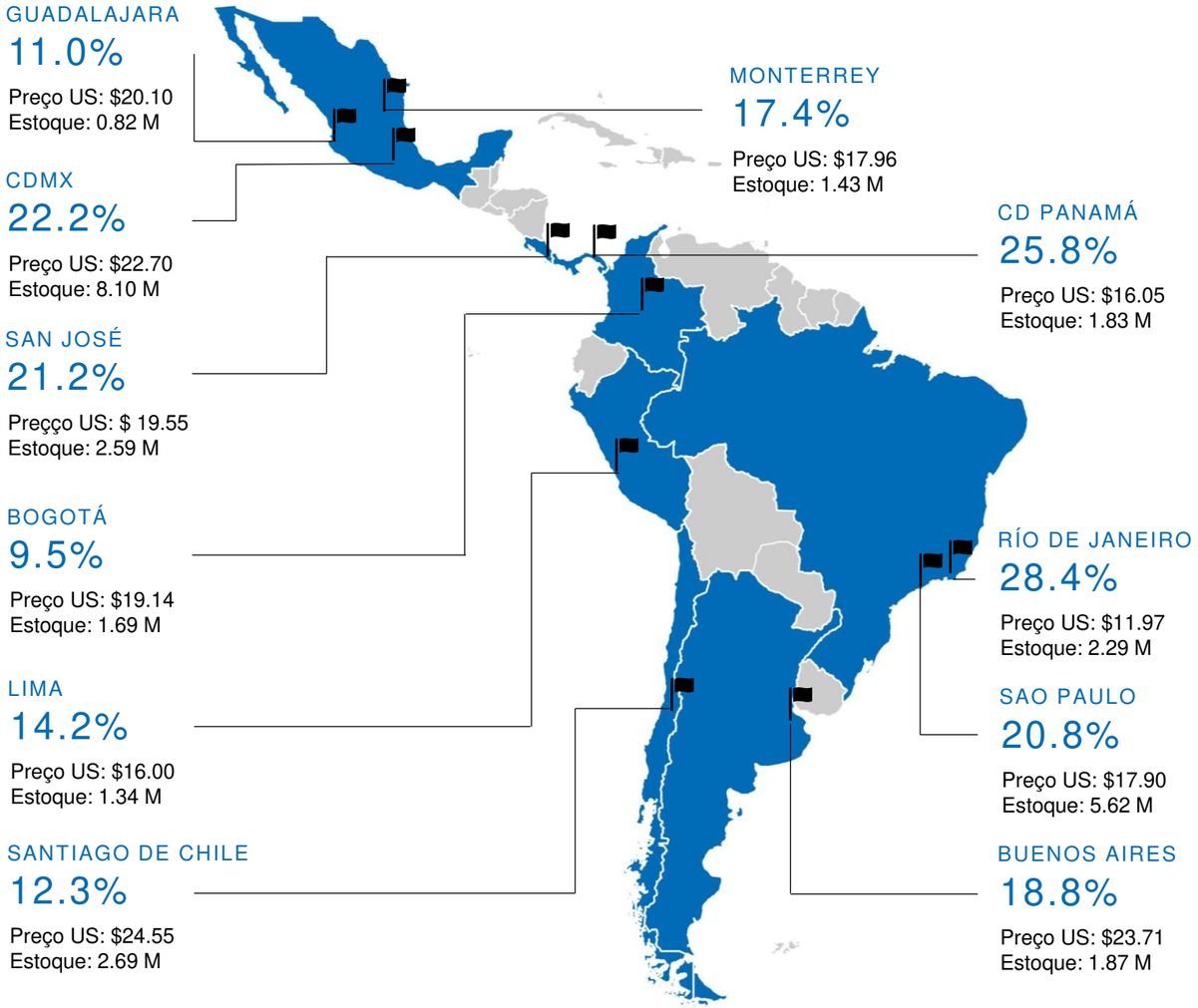


Fonte: Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL); Com base em dados oficiais dos países

2S2024

Fundamentos de Mercado

Indicadores do mercado de escritórios na América Latina 2S 2024



19.9% taxa de vacância

$19.06 preço médio de locação (US$/m²)

30.29 M estoque total (m²)

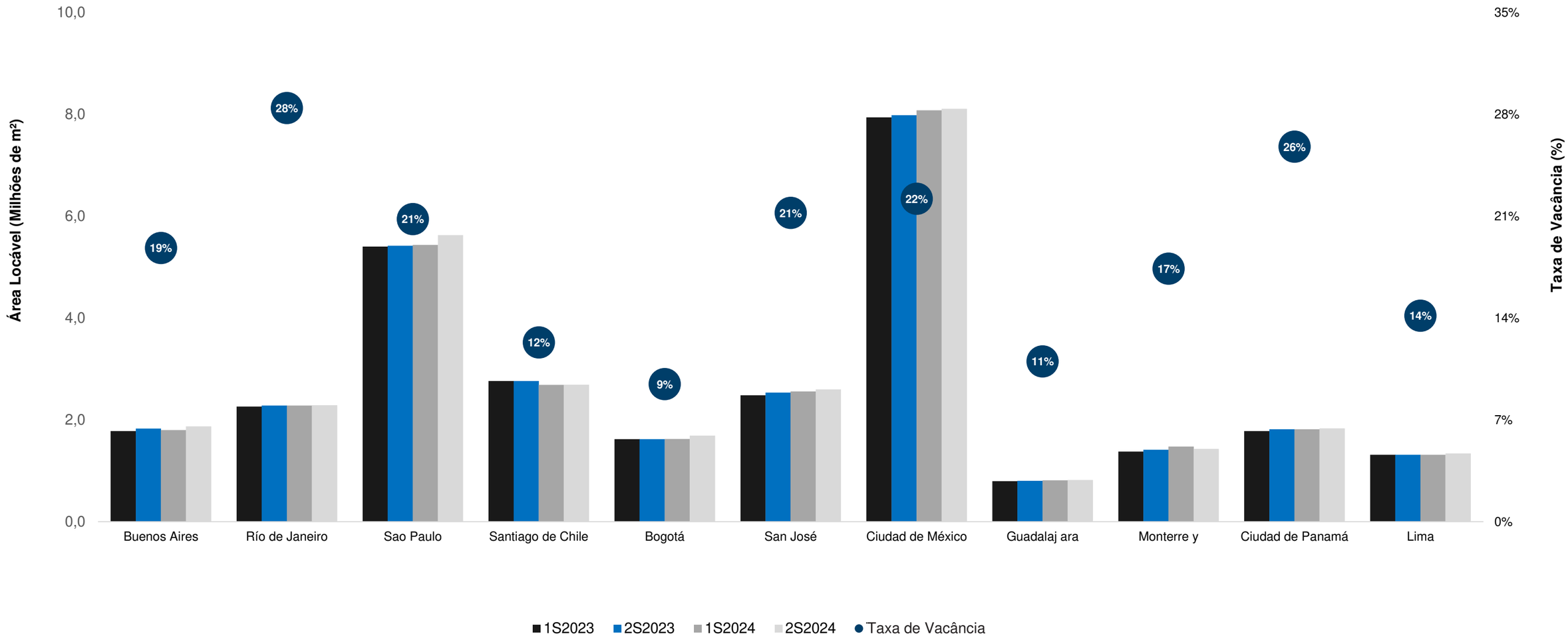
1.46 M em construção (m²)

Fonte: Newmark Research

Estoque segue em crescimento

Apesar dos desafíos econômicos e de mercado, o estoque de escritórios nas cidades latinoamericanas continuam crescendo de maneira sustentada sem apresentar aumento nas taxas de vacância

Estoque Total

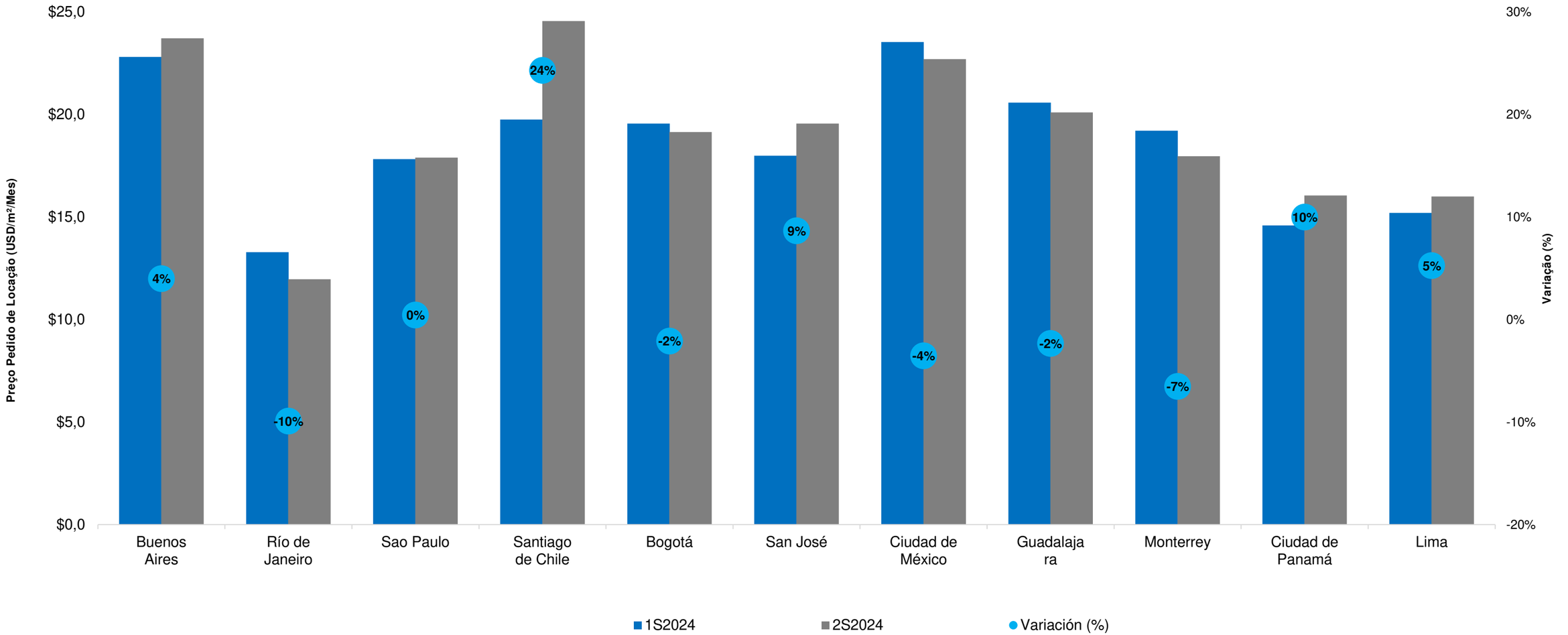


Fonte: Newmark Research

Alta nos preços em Santiago

O preço pedido médio de Santiago apresentou valorização de 24% no semestre, sendo a cidade com o preço pedido mais alto da região. Em seguida temos Buenos Aires, com um aumento de 4%

Preço de Locação

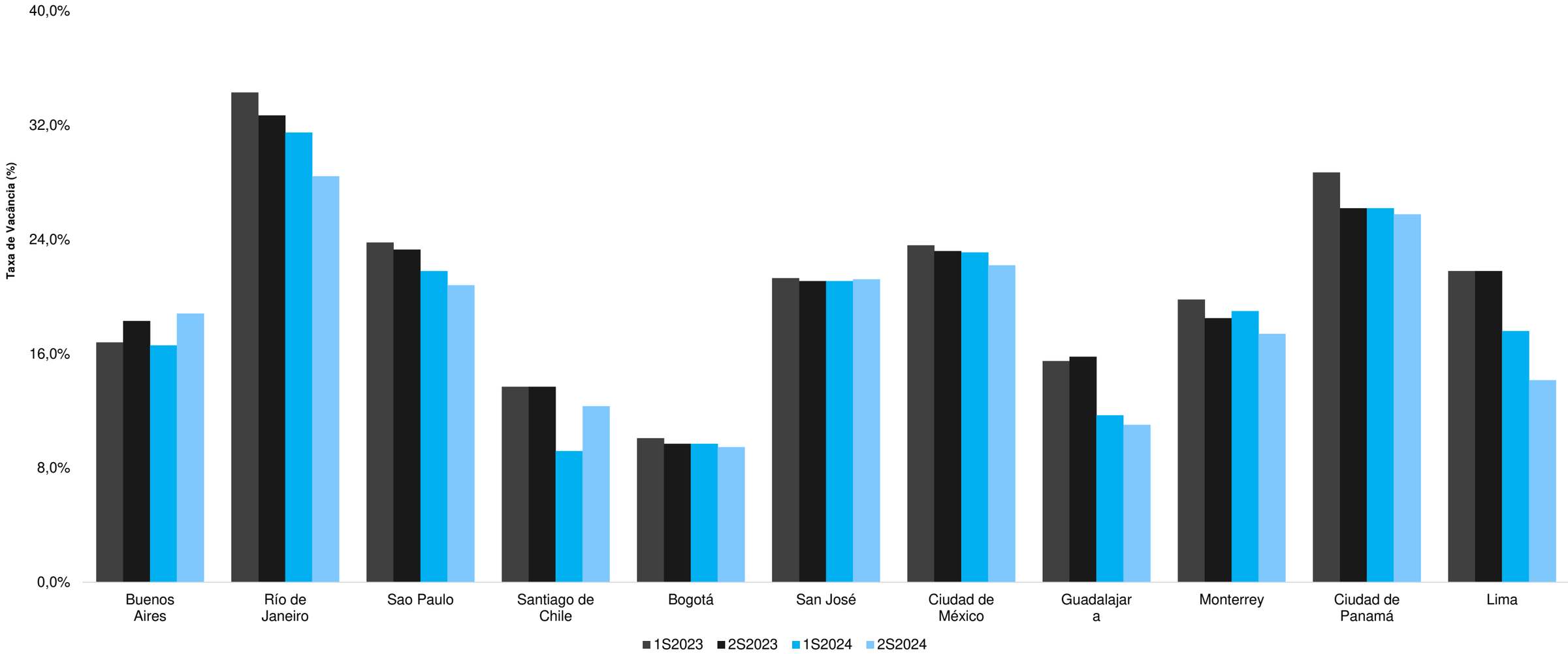


Fonte: Newmark Research

Redução generalizada nas taxas de vacância

Apesar da gradativa redução, a taxa de vacância no Rio de Janeiro segue a mais alta, acima da média para a região (19,9%)

Taxa de Vacância

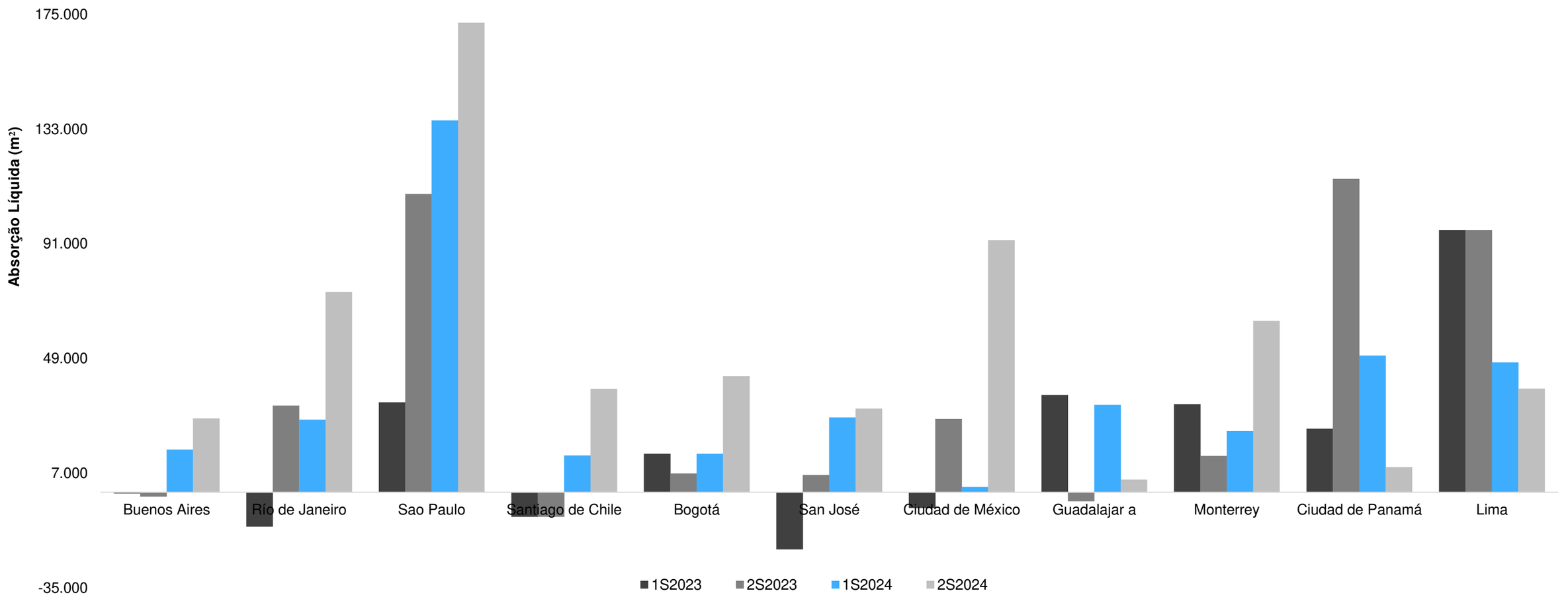


Fonte: Newmark Research

São Paulo segue com fortes absorções

Pelo segundo semestre consecutivo, São Paulo apresentou a mais alta absorção líquida de todos os mercados da América Latina. Houve um crescimento de 400% em relação ao mesmo semestre de 2023

Absorción Neta



Fonte: Newmark Research

Mercado de escritórios da América Latina 2S 2024

Cidade	Estoque (m²)	Em Construção (m²)	Área Vaga (m²)	Taxa de Vacância	Absorção Líquida Semestral (m²)	Absorção Líquida Anual 2024 (m²)	Preço Pedido de Locação (USD/m²/mês)
Buenos Aires	1.871.260	106.334	352.171	18,8%	27.103	42.730	$ 23,71
Rio de Janeiro	2.286.888	78.368	650.327	28,4%	73.355	99.927	$ 11,97
Sao Paulo	5.627.031	325.955	1.170.582	20,8%	171.984	308.193	$ 17,90
Bogotá	1.690.962	65.000	160.075	9,5%	42.498	56.627	$ 19,14
San José	2.598.030	23.169	551.492	21,2%	30.702	58.069	$ 19,55
Monterrey	1.429.820	130.700	249.446	17,4%	62.813	85.258	$ 17,96
Guadalajara	818.715	89.045	90.260	11,0%	4.645	36.680	$ 20,10
Cidade do México	8.107.219	404.546	1.800.287	22,2%	92.367	94.333	$ 22,70
Cidade do Panamá	1.833.260	-	472.561	25,8%	9.206	14.257	$ 16,05
Santiago de Chile	2.690.000	238.391	331.697	12,3%	37.906	51.391	$ 24,55
Lima	1.341.169	-	189.958	14,2%	38.000	85.596	$ 16,00
Total	**30.294.354**	**1.461.508**	**6.018.856**	**19,9%**	**590.580**	**933.062**	**$ 19,06**

Fuente: Newmark Research

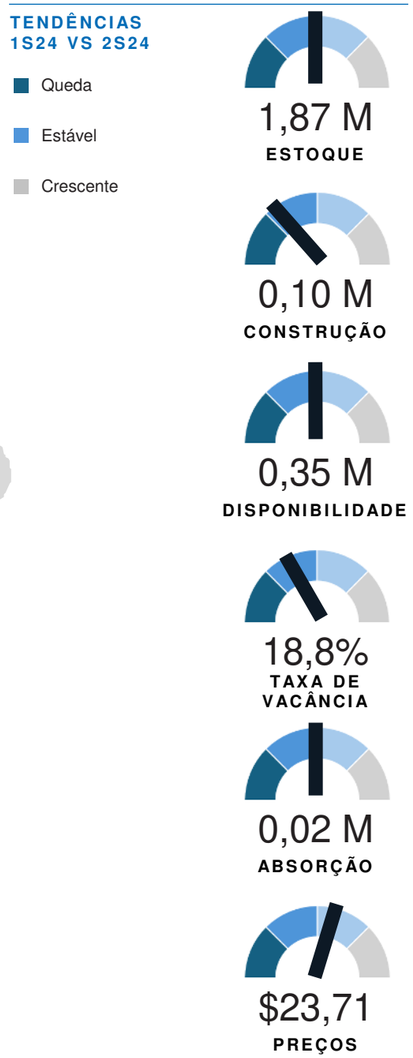
2S2024

Panorama por Cidade

Buenos Aires, Argentina

Nos últimos meses de 2024, a economia argentina mostrou sinais de estabilização, ainda que persistam os desafios. A inflação elevada e a desvalorização de agosto impactaram o consumo e investimentos. Entretanto, a inflação mensal começou a desacelerar, gerando expectativas moderadas. O desemprego fechou em 6,9%, enquanto os setores de comércio e serviços mostraram certa recuperação. O PIB cresceu 3,6% no 4Q2024, mas acumula uma queda interanual de 2%. A sustentabilidade das melhorias dependerá de políticas que fortaleçam o investimento e o crescimento em 2025.

O mercado de escritórios classe A em Buenos Aires enfrenta um ponto de inflexão. A entrega de empreendimento premium em Palermo somou 42.000 m² ao estoque, elevando a vacância a 18,8 %. Com apenas 106.334 m² em construção e sem previsão de novos empreendimentos. o foco se desloca para a modernização de edifícios existentes. A demanda continua concentrada na qualidade, com uma absorção líquida semestral de 27.103 m² e um preço pedido médio de locação de US$ 23,71/m²/mês. O ponto chave para o setor será a capacidade de adaptação.

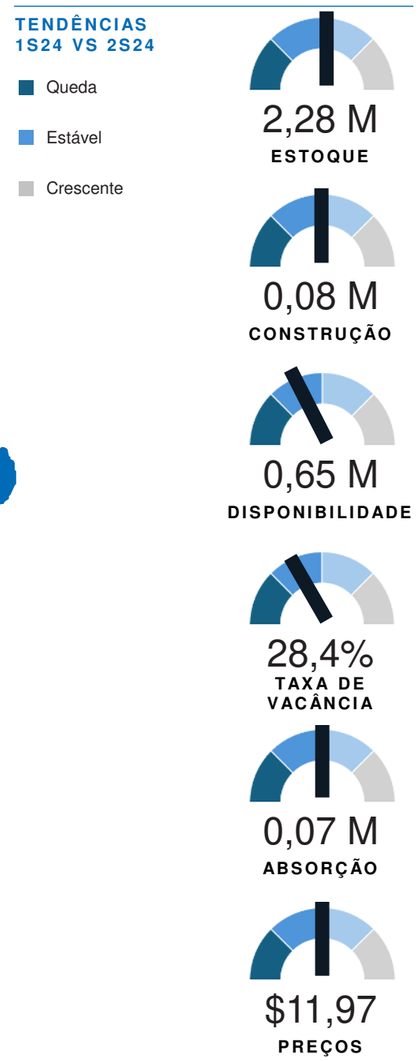


Contato:
Arq. Carolina Wundes
Market Research & Data Analytics Manager
cwundes@ngbacre.com.ar

Rio de Janeiro, Brasil

A economia brasileira desacelerou no terceiro trimestre, com o crescimento no PIB de apenas 0,9% em comparação ao período anterior. O PIB acumulado até setembro foi de 3,3% acima do mesmo período do ano anterior. Espera-se que crescimento anual em 2024 alcance 3,5%, ligeiramente superior ao de 2023 (3,2%). O mercado de trabalho tem estado ativo, com o aumento da população empregada e redução no desemprego. A balança comercial foi positiva, alcançando níveis recorde principalmente devido às exportações para a China. No entanto, a perda de confiança devido à política fiscal, aos altos níveis de dívida pública e à crescente inflação tem um forte impacto no desempenho econômico do país. Após uma série de cortes iniciados em agosto de 2023, no início de 2024 a taxa Selic estava em 11,25% ao ano. A inflação manteve-se elevada, em 4,7%.

As estatísticas dos escritórios de alto padrão no Rio de Janeiro revelam que a demanda aumentou em 2024, com maior atividade de locação. A absorção líquida na primeira metade do ano atingiu 73 mil m², acumulando 100 mil metros quadrados no ano — o maior volume desde 2019 e significativamente superior à média histórica anual de absorção líquida, de 28,8 mil metros quadrados. Espera-se que a taxa de vacância continue diminuindo lentamente em 2025. No entanto, há incertezas que podem afetar uma recuperação mais robusta, como a instabilidade política/econômica e a forte dependência da demanda por parte de poucos segmentos, como o governo e o setor de petróleo e gás.

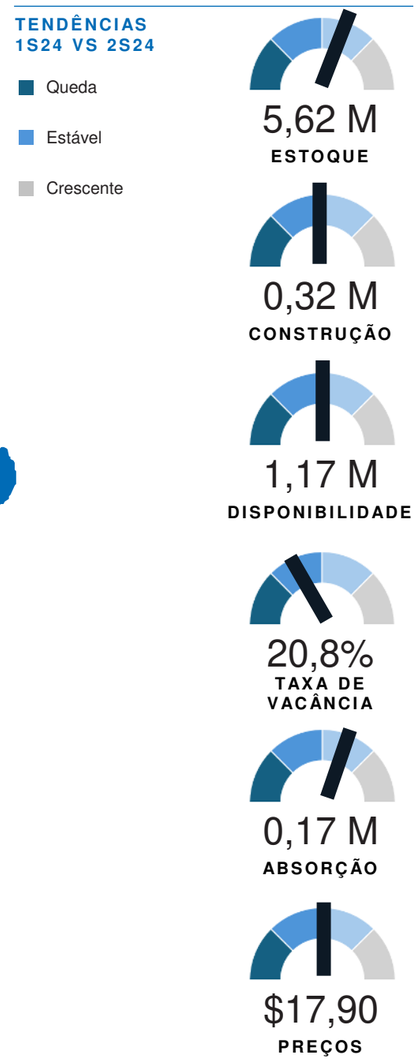


Contato:
Mariana Hanania
Pesquisa de Mercado
mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

São Paulo, Brasil

A economia brasileira desacelerou no terceiro trimestre, com o crescimento no PIB de apenas 0,9% em comparação ao período anterior. O PIB acumulado até setembro foi de 3,3% acima do mesmo período do ano anterior. Espera-se que crescimento anual em 2024 alcance 3,5%, ligeiramente superior ao de 2023 (3,2%). O mercado de trabalho tem estado ativo, com o aumento da população empregada e redução no desemprego. A balança comercial foi positiva, alcançando níveis recorde principalmente devido às exportações para a China. No entanto, a perda de confiança devido à política fiscal, aos altos níveis de dívida pública e à crescente inflação tem um forte impacto no desempenho econômico do país. Após uma série de cortes iniciados em agosto de 2023, no início de 2024 a taxa Selic estava em 11,25% ao ano. A inflação manteve-se elevada, em 4,7%.

O mercado de escritórios de alto padrão em São Paulo confirmou sua recuperação em 2024, com a atividade de locação atingindo o nível mais alto da série histórica. O novo estoque entregue no quarto trimestre foi o maior do ano e, mesmo assim, a taxa de vacância caiu para 20,8%. O preço pedido médio de locação continua subindo, refletindo a entrada no mercado de novos empreendimentos de alta qualidade com preços mais elevados, resultando em um preço médio de locação de US$ 17,90/m²/mês — o maior valor desde 2013. Isso representa um aumento de 16% em relação à média registrada no quarto trimestre de 2023.



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

Santiago, Chile

O último trimestre de 2024 mostrou crescimento de 2,3% no PIB, com projeções de 1,5%-2,5% para 2025-2026. A inflação anual alcançou 4,2%, impulsionada pela valorização do dólar e o aumento dos custos trabalhistas. O Banco Central reduziu a taxa de juros para 5,0% em dezembro, buscando estimular a economia. No entanto, o crédito bancário permaneceu fraco, afetando especialmente o setor comercial. A demanda interna manteve-se moderada, enquanto os investimentos mostraram sinais de recuperação.

2024 foi um ano de estabilidade para o mercado de escritórios, destacando uma vacância de 10,1% e uma absorção anual de 5.276 m². A demanda concentrou-se em El Golf, Nueva Las Condes e Apoquindo, enquanto o Centro de Santiago apresentou desocupação persistente. Para 2025, projeta-se a entrega de 40.000 m² de novo estoque, com foco em Nueva Las Condes e El Golf.

TENDÊNCIAS
1S24 VS 2S24

- Queda
- Estável
- Crescente

2,69 M
ESTOQUE

0,02 M
CONSTRUÇÃO

0,33 M
DISPONIBILIDADE

12,3%
TAXA DE VACÂNCIA

0,03 M
ABSORÇÃO

$24,55
PREÇOS

Contato:
Aníbal Cortés
President Chile
anibal.cortes@nmrk-global.com

Bogotá, Colômbia

O ano de 2024 encerra-se com sinais mistos na economia colombiana. Embora tenha sido observada uma leve recuperação em setores-chave, como o agronegócio e a administração pública, o investimento estrangeiro caiu significativamente. O crescimento econômico continua abaixo das expectativas, com uma expansão projetada de 1,3% para o ano, segundo o Banco Mundial, e a incerteza continua afetando as decisões empresariais.

Por sua vez, o setor da construção continua em território negativo, com uma contração acumulada ao longo do ano, afetado pelas altas taxas de juros e pelos crescentes custos dos insumos, o que tem limitado o início de novos projetos.

Durante o segundo semestre no mercado de escritórios, observou-se redução na oferta e uma crescente pressão sobre os preços. A escassez de novos empreendimentos e a alta demanda por grandes espaços, especialmente nas regiões CBD (Central Business District), mantiveram a vacância abaixo do esperado, impulsionando o aumento nos preços de locação e venda. Embora alguns projetos estejam em fase de planejamento, os altos custos de construção e financiamento têm retardado sua execução, tendência que se manter em 2025.

TENDÊNCIAS 1S24 VS 2S24

- Queda
- Estável
- Crescente

1,69 M
ESTOQUE

0,06 M
CONSTRUÇÃO

0,16 M
DISPONIBILIDADE

9,5%
TAXA DE VACÂNCIA

0,04 M
ABSORÇÃO

$19,14
PREÇOS

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

San José, Costa Rica

A economia da Costa Rica deve seguir crescendo moderadamente em 2025, com o PIB impulsionado por setores como turismo e tecnologia. A inflação permanecerá controlada graças aos esforços do Banco Central, embora possam ocorrer flutuações devido às mudanças nos preços da energia. O mercado de trabalho mostrará melhorias, especialmente nos setores tecnológicos, embora a informalidade continue sendo um desafio. O setor de construção e imobiliário experimentará recuperação, especialmente em projetos sustentáveis. No comércio internacional, a Costa Rica se beneficia de seus tratados de livre comércio, com exportações importantes em produtos agrícolas e tecnológicos. Apesar dos desafios, como as mudanças climáticas e a necessidade de reformas fiscais, o país tem oportunidades significativas em sustentabilidade ambiental e energias renováveis.

Embora ainda haja um leve aumento no estoque corporativo, a taxa de vacância na GAM (Grande Área Metropolitana) também aumentou. Isso indica que, apesar do crescimento na demanda por espaços, a constante introdução de nova oferta e a devolução de espaços anteriormente ocupados mantiveram elevada a disponibilidade geral do mercado. Essa tendência reflete um equilíbrio frágil, em que os aumentos na demanda não conseguiram compensar completamente a entrada da nova oferta.

Contato:
Danny Quirós
Market Research Director
danny.quiros@nmrk.com

TENDÊNCIAS 1S24 VS 2S24

- Queda
- Estável
- Crescente

2,60 M
ESTOQUE

0,02 M
CONSTRUÇÃO

0,55 M
DISPONIBILIDADE

21,2%
TAXA DE VACÂNCIA

0,03 M
ABSORÇÃO

$19,55
PREÇOS

Cidade do México, México

De acordo com dados do CONEVAL o percentual de pobreza laboral reduziu em 7,8 p.p. na Cidade do México, passando de 30,6% a 22,7%, como resultado de políticas de diversificação e sustentabilidade na promoção do turismo. Os gastos como turismo aumentará cerca de 116,4% até o final do ano, superando os números de 2019. Com a chegada do novo governo na CDMX, estão sendo propostas novas estratégias para conectar e criar corredores de transporte metropolitano, incluindo a ampliação das linhas do sistema de Metrô e Metrobús. Até o final do ano, a Cidade do México continua liderando a geração de empregos formais em nível estadual; até o momento, foram criados cerca de 74.614 novos empregos formais. É também a região com o maior salário base.

Ao estoque de escritórios de alto padrão durante este trimestre foram incorporados dois novos projetos no corredor Norte. Estavam sendo monitorados três projetos para entrega até o final do ano, no entanto, espera-se que estejam prontos durante o primeiro trimestre de 2025. A taxa de vacância se manteve constante em 22,2% no final do trimestre. Até o final de 2024, foram comercializados mais de 442.093 m² de escritórios na Cidade do México, superando os 362.000 m² projetados nos trimestres anteriores.

TENDÊNCIAS 1S24 VS 2S24

- Queda
- Estável
- Crescente

8.10 M
ESTOQUE

0.40 M
CONSTRUÇÃO

1.8 M
DISPONIBILIDADE

22.2%
TAXA DE VACÂNCIA

0.9 M
ABSORÇÃO

$22.70
PREÇOS

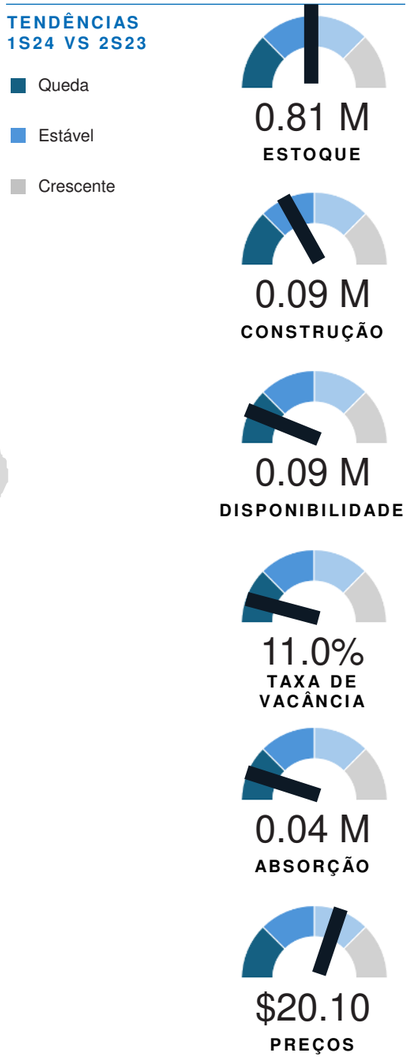
Contato:
Karen Elia Gutiérrez Uranga
Market Research Manager
karen.gutierrez@nmrk.com

Guadalajara, México

Com números positivos para o final de 2024, Jalisco posiciona-se como uma das principais regiões em termos de inovação de serviços e negócios, sendo o maior desenvolvimento na indústria automotiva, o que poderia ser afetado pelas medidas tarifárias do novo presidente dos Estados Unidos.

O estoque de escritórios aumentou em 1,9% e a expectativa é de que o baixo crescimento se mantenha devido ao atraso nas construções e à mudança de uso que alguns empreendimentos tiveram.

A absorção bruta mantém números positivos, resultando em queda na taxa de vacância. Isso ocorre pela falta de novos empreendimentos no mercado. O corredor Plaza del Sol apresentou a maior absorção bruta, acima de 5.000 m².



Contacto:
Isabel Lomelí
Market Research Analyst
karen.gutierrez@nmrk.com

Monterrey, México

O mercado de escritórios fechou 2024 com um aumento nas absorções, quase o triplo em relação ao primeiro semestre, principalmente devido às empresas de logística e em especial, devido à transação de 12.937 m² pela empresa Crown. A absorção bruta no 2º semestre foi de 60.599 m², 30% maior que 2023 e no mesmo nível de 2019.

A tendência de alta ao longo de 2024 e o aumento da atividade industrial e econômica generalizada no estado, nos permite estimar um crescimento ainda maior para 2025.

TENDÊNCIAS 1S24 VS 2S23

- Queda
- Estável
- Crescente

1.48 M
ESTOQUE

0.12 M
CONSTRUÇÃO

0.28 M
DISPONIBILIDADE

19.0%
TAXA DE VACÂNCIA

0.02 M
ABSORÇÃO

$19.21
PREÇOS

Contato:
Antonio Suárez
Market Research Analyst
antonio.suarez@nmrk.mx

Cidade do Panamá, Panamá

Em 2024, espera-se que a economia do Panamá continue em uma trajetória de crescimento, impulsionado em grande parte pelo Canal do Panamá e pelo seu papel como centro logístico e de serviços financeiros na região. Espera-se um aumento moderado do PIB, sustentado por investimentos em infraestruturas e no comércio internacional. A inflação permanecerá sob controle, apoiada pela política monetária e pela utilização do dólar americano como moeda oficial. O mercado de trabalho apresentará melhorias, com uma redução gradual do desemprego graças ao desenvolvimento de setores como a construção e a tecnologia. No setor imobiliário, a estimativa é de contínua recuperação.

A oferta no mercado de escritórios da Cidade do Panamá manteve-se estável, sem sinais de crescimento. Embora a taxa de vacância permaneça considerável e os preços tenham atingido o mínimo devido ao excesso de oferta de espaços e à redução da área ocupada desde 2021, a concorrência entre proprietários continua intensa, levando-os a ajustar e a flexibilizar as condições contratuais num esforço para atrair e manter inquilinos.

TENDÊNCIAS 1S24 VS 2S24

- Queda
- Estável
- Crescente

1.83 M
ESTOQUE

--
CONSTRUÇÃO

0.47 M
DISPONIBILIDADE

25.8%
TAXA DE VACÂNCIA

0.01 M
ABSORÇÃO

$16.05
PREÇOS

Contato:
Danny Quirós
Market Research Director
danny.quiros@nmrk.com

Lima, Peru

A economia peruana seguiu em recuperação após a retração registrada em 2023. Isso se refletiu no Produto Interno Bruto que, ao final de 2024, atingiu 4,2%, resultado do aumento no consumo das famílias e do investimento fixo bruto, além do aumento das exportações de bens e serviços, somado à melhoria das atividades extrativistas, transformação e serviços.
No 4º trimestre foi inaugurado o Megaporto de Chancay, no âmbito do desenvolvimento do fórum APEC organizado pelo Peru. Espera-se que este porto aumente exponencialmente a atividade comercial do país com o mundo, principalmente com o continente asiático, bem como impulsionar outros setores econômicos.

O mercado de escritórios de Lima recebeu 2 novos edifícios no 2º semestre de 2024, um em San Isidro Empresarial. e o outro em Miraflores. Ambos foram os únicos edifícios em construção na fase pós-pandemia. No entanto, algumas incorporadoras mantêm em seu portfólio projetos que poderão ser iniciados caso a tendência de ocupação persista.

Ambos San Isidro Financeiro e Negócios continuam sendo os submercados com maior demanda. Por esse motivo. junto com Miraflores. Estas são as áreas que registaram aumentos entre 1,5% e 2,5% nos preços médios de locação.

TENDÊNCIAS 1S24 VS 2S24

- Queda
- Estável
- Crescente

1.34 M
ESTOQUE

--
CONSTRUÇÃO

0.18 M
DISPONIBILIDADE

14.2%
TAXA DE VACÂNCIA

0.04 M
ABSORÇÃO

$16.00
PREÇOS

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

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

Para mais informações:

Mauricio Mondragón
Research Director
Latin America
mauricio.mondragon@nmrk.com

Carolina Wundes
Market Research & Data
Analytics Manager - Argentina
daniela.alva@nmrk.mx

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

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

Danny Quirós
Market Research Director
Central America
danny.quiros@nmrk.com

Karen Elia Gutiérrez Uranga
Market Research Manager
Mexico City
karen.gutierrez@nmrk.com

Antonio Suárez Madrigal
Market Research Analyst
Monterrey
antonio.suarez@nmrk.mx

Isabel Lomelí
Market Research Analyst
Mexico City
isabel.lomeli@nmrk.com

Aníbal Cortés
President
Chile
anibal.cortes@nmrk-global.com

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

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

nmrk.lat

A Newmark implementou a sua própria base de dados e a metodologia de monitorização foi revista. Com essa expansão e refinamento em nossos dados. pode haver ajustes nas estatísticas históricas. incluindo disponibilidade. preços de aluguel. absorção e rendimento efetivo. Nossos relatórios de mercado estão disponíveis em https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/

Todas as informações contidas nesta publicação são baseadas em fontes consideradas confiáveis. no entanto. A Newmark México não verificou e não garante. O uso dessas informações é de responsabilidade do destinatário. que você deve consultar com profissionais de sua escolha. incluindo seus aspectos legais. financeiro. impostos e implicações. O destinatário desta publicação não pode. sem consentimento prévio por escrito da Newmark Mexico. distribuir. espalhar. publicar. comunicar. cópia. comunicar. carregar. descarga. ou de qualquer outra forma reproduzir esta publicação ou qualquer informação nela contida.

NEWMARK