

América Latina Mercado de Oficinas



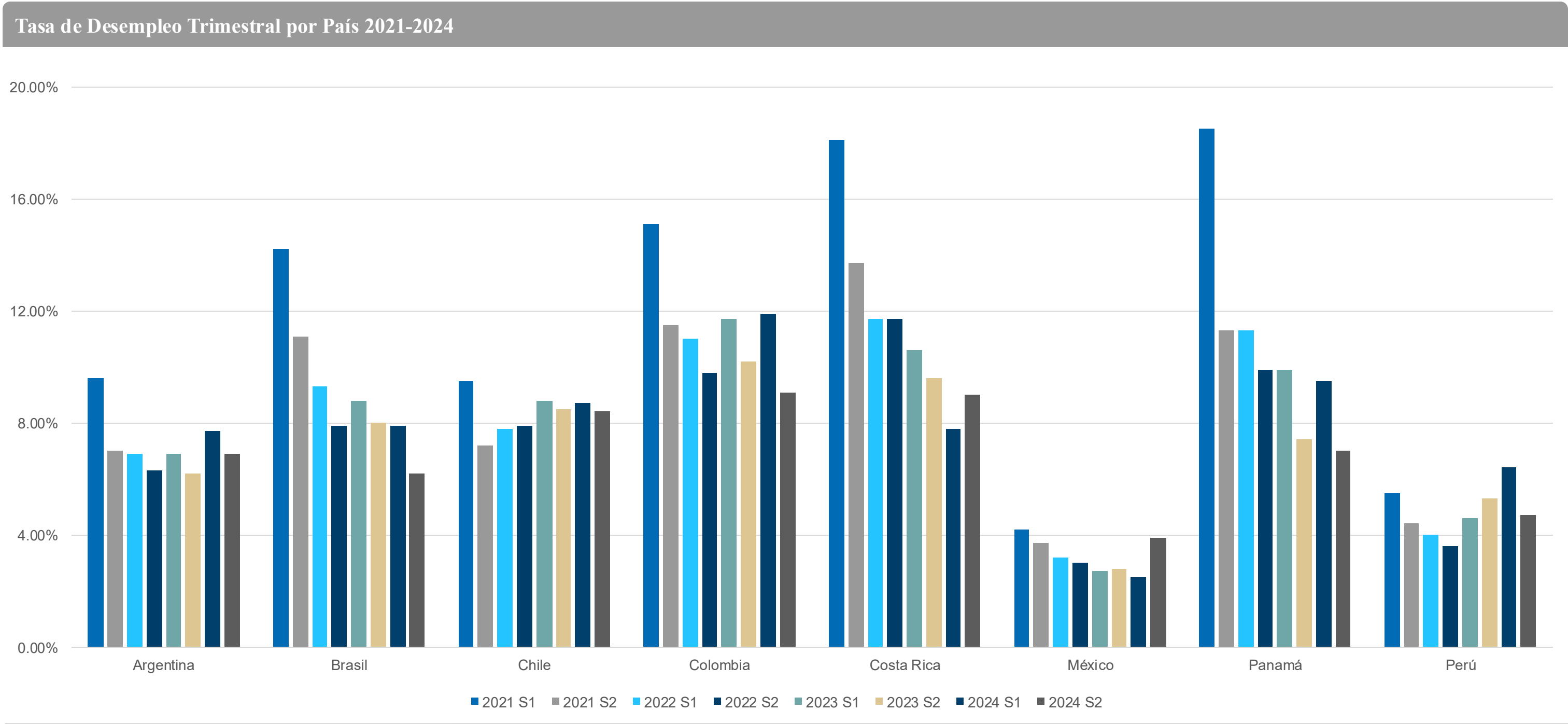
2S2024

Economía



Histórico tasas de desempleo

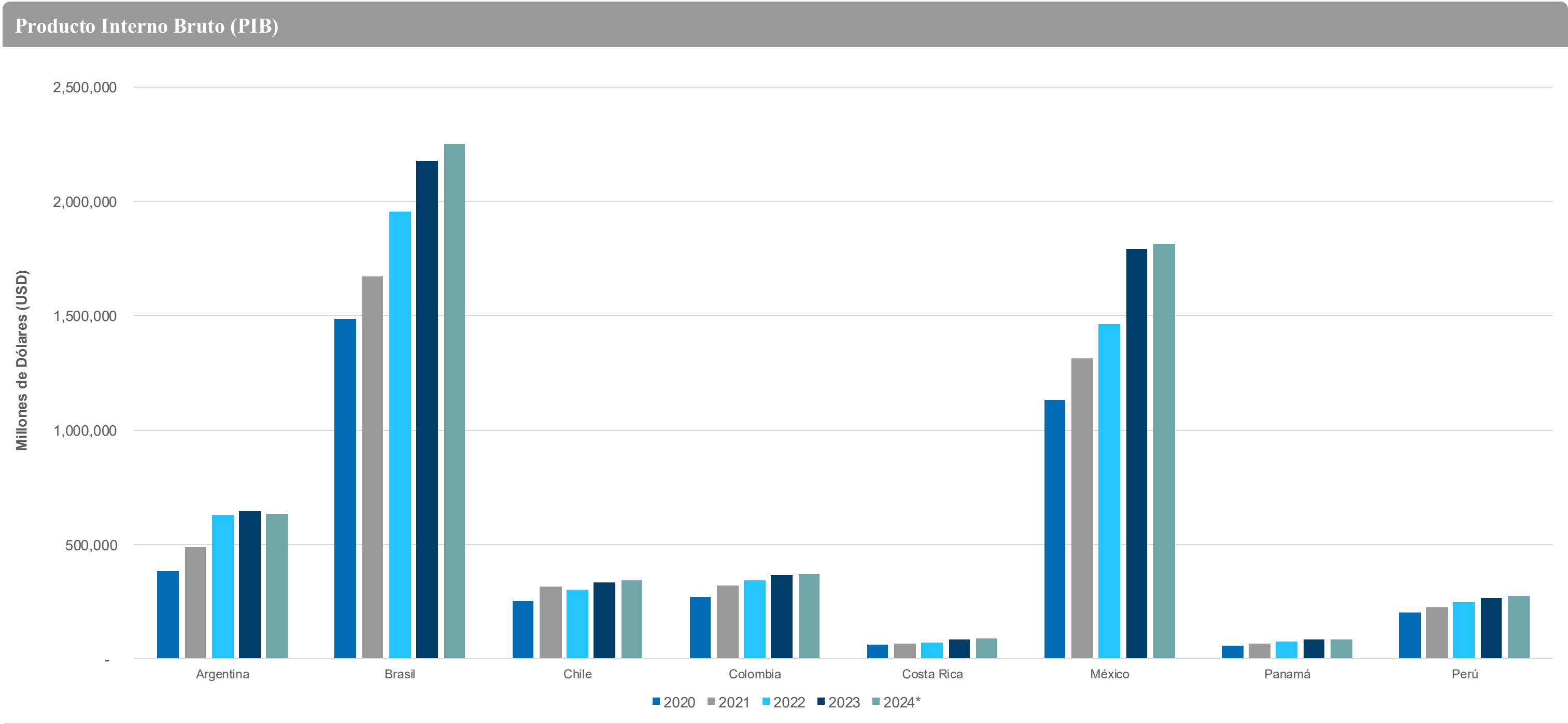
De manera generalizada, en América Latina las tasas de desempleo continúan con una tendencia descendente.



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

Panorama económico

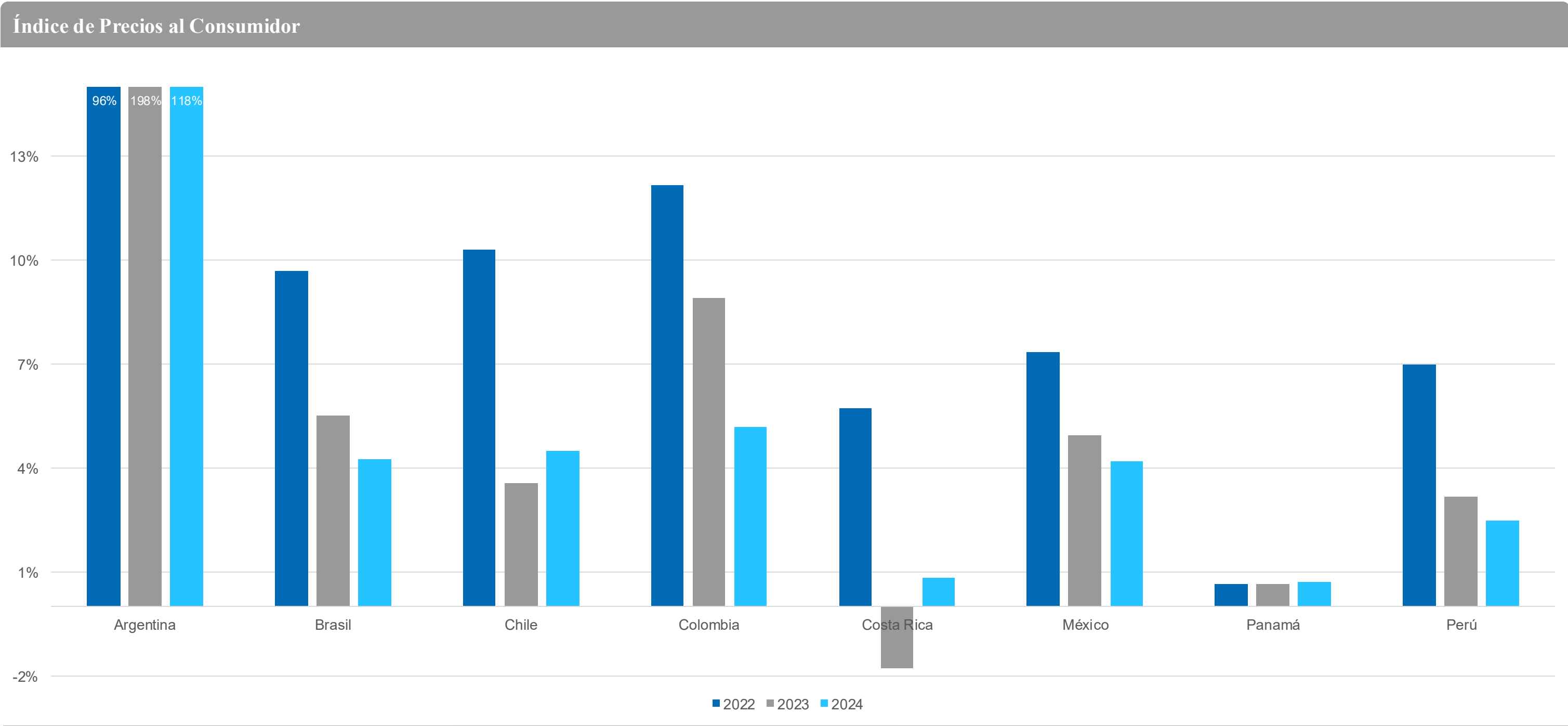
Dada la coyuntura económica, hemos visto tasas de crecimiento más bajas en los últimos semestres. Esperamos que esta reducción en las tasas se mantenga durante 2025.



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

Podemos observar que el índice inflacionario está relativamente controlado a lo largo de toda la región, salvo el caso de Argentina que, cabe mencionar, presentó una muy importante reducción de su INPC durante el último semestre.



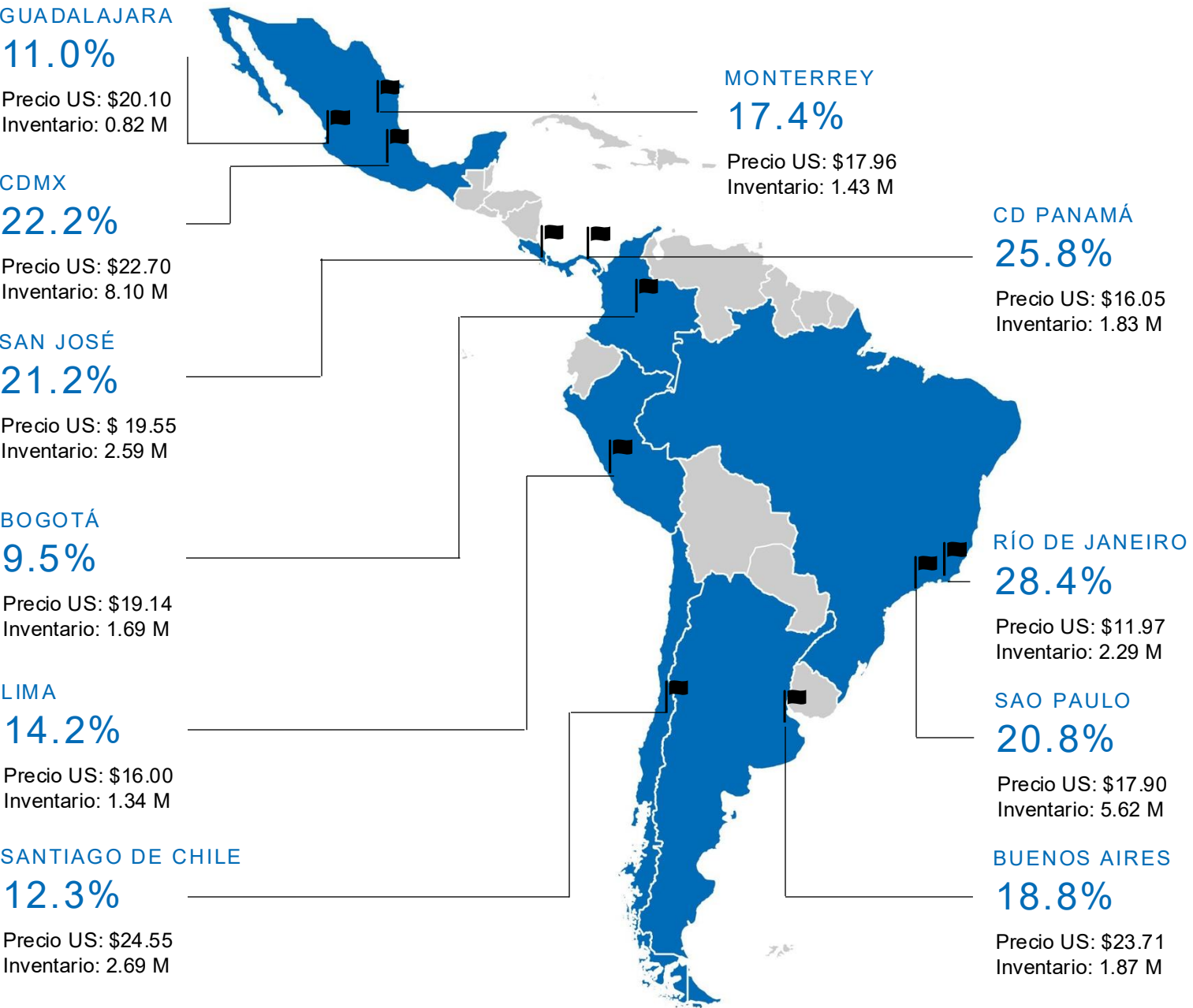
Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL; Sobre la base de cifras oficiales de los países.

2S2024

Fundamentos de mercado



Indicadores del mercado de oficinas en América Latina 2S 2024



19.9%

tasa de disponibilidad

\$19.06

precio de renta promedio (US\$/m²)

30.29 M

inventario total (m²)

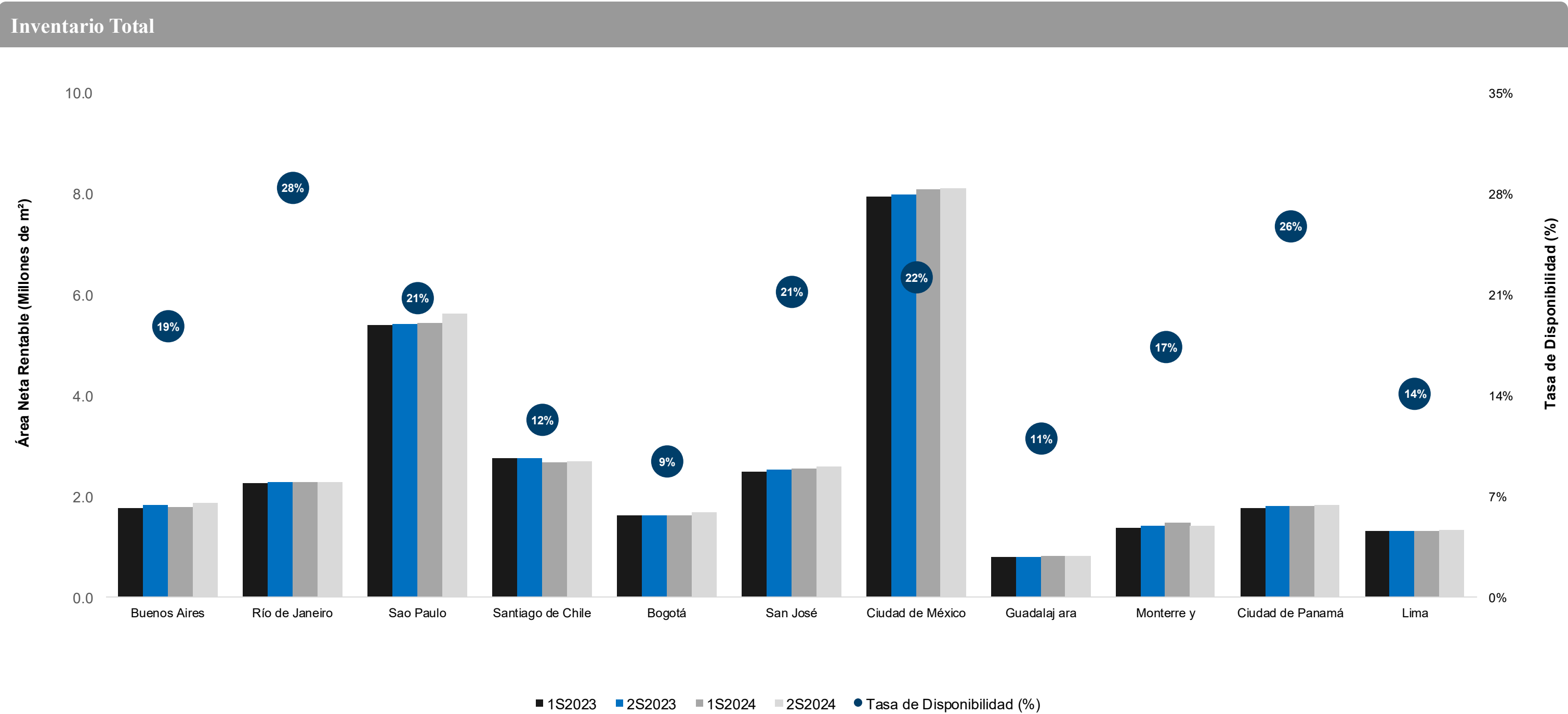
1.46 M

en construcción (m²)

Fuente: Newmark Research

Inventario continúa en crecimiento

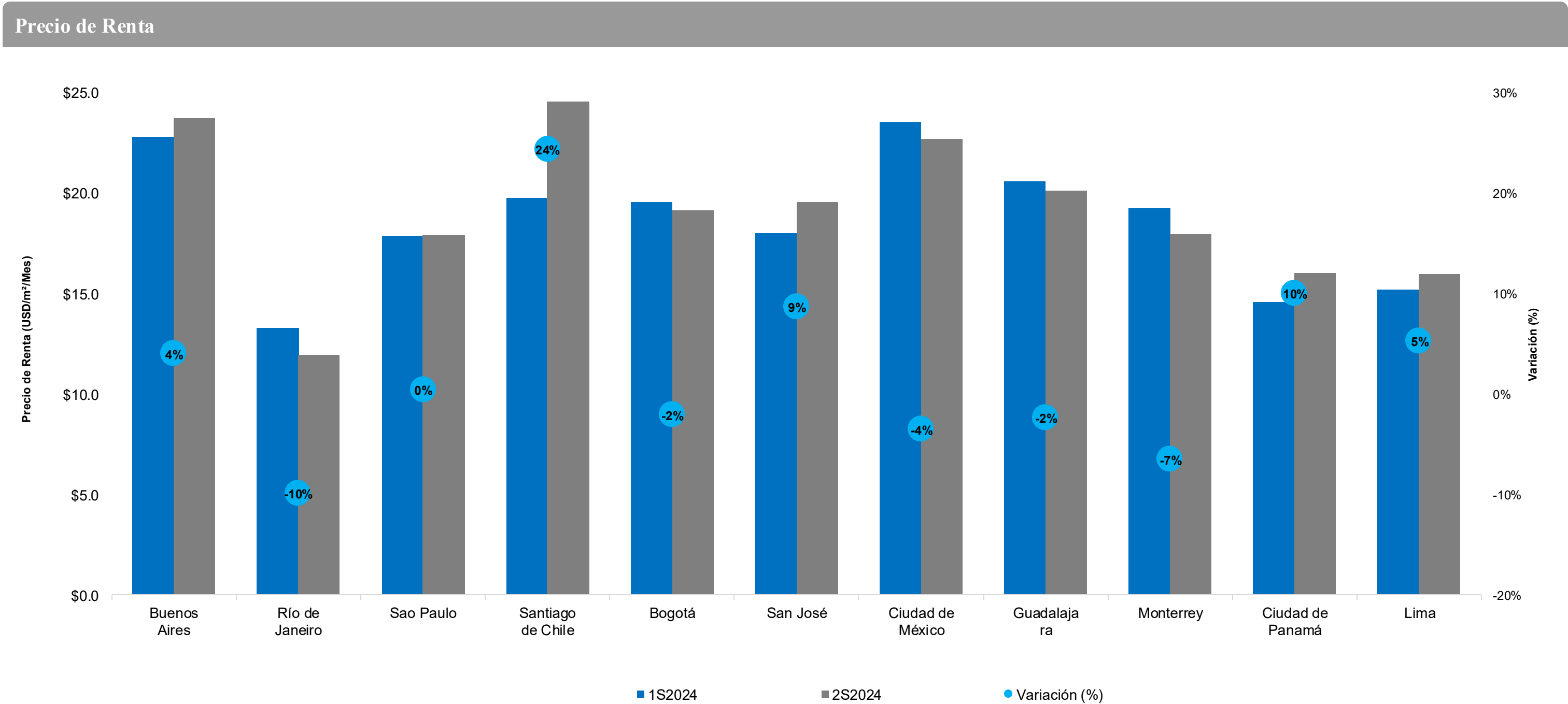
A pesar de las condiciones económicas y de mercado, los inventarios de oficinas de las ciudades latinoamericanas continúan creciendo de manera sostenida sin presentar incrementos en las tasas de disponibilidad.



Fuente: Newmark Research

Repunte en los precios de Santiago

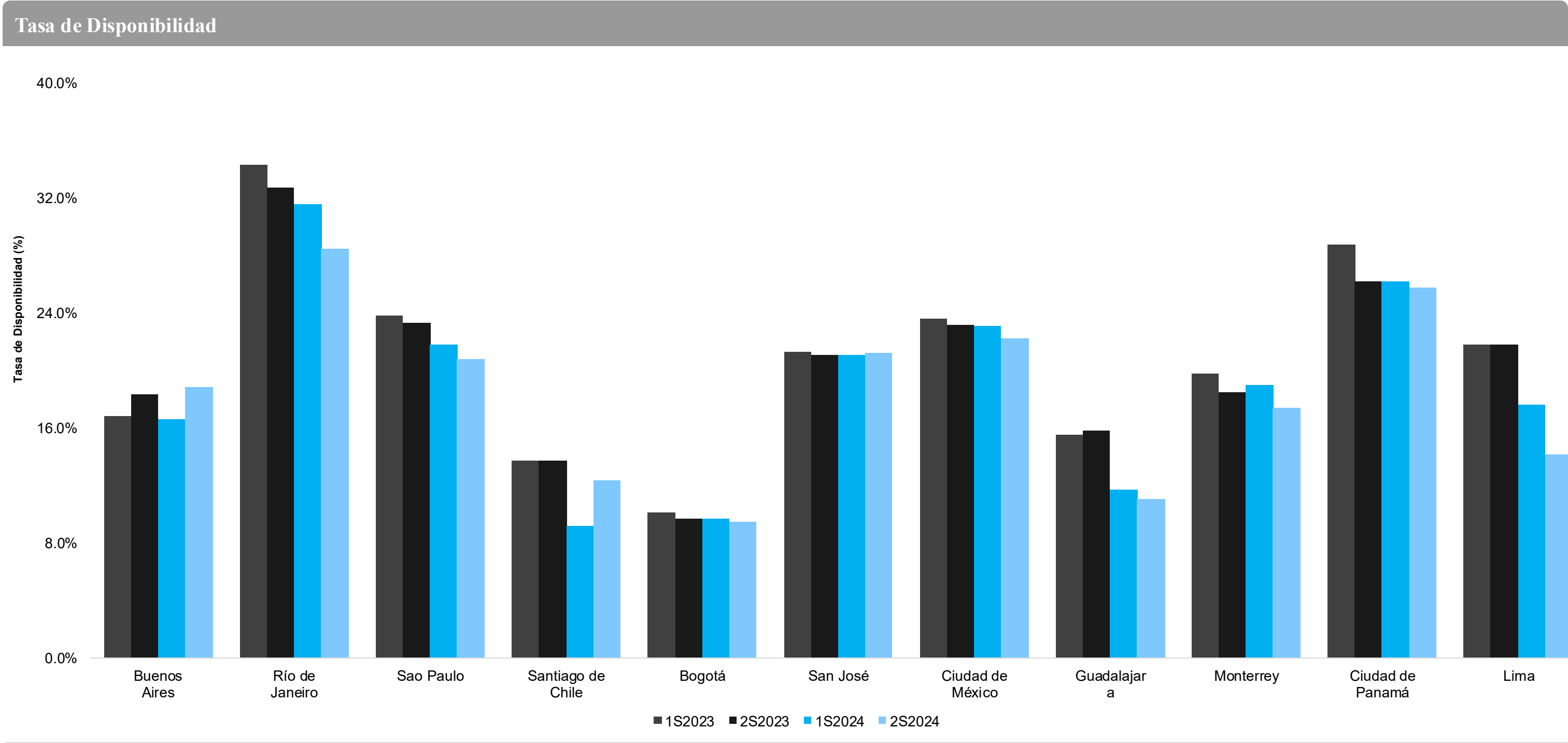
El precio de salida de Santiago presentó un incremento de 24% en un semestre y ahora es la ciudad con el precio más alto de la región, seguido de Buenos Aires, que tuvo un aumento del 4%.



Fuente: Newmark Research

Disminución generalizada en las tasas de disponibilidad

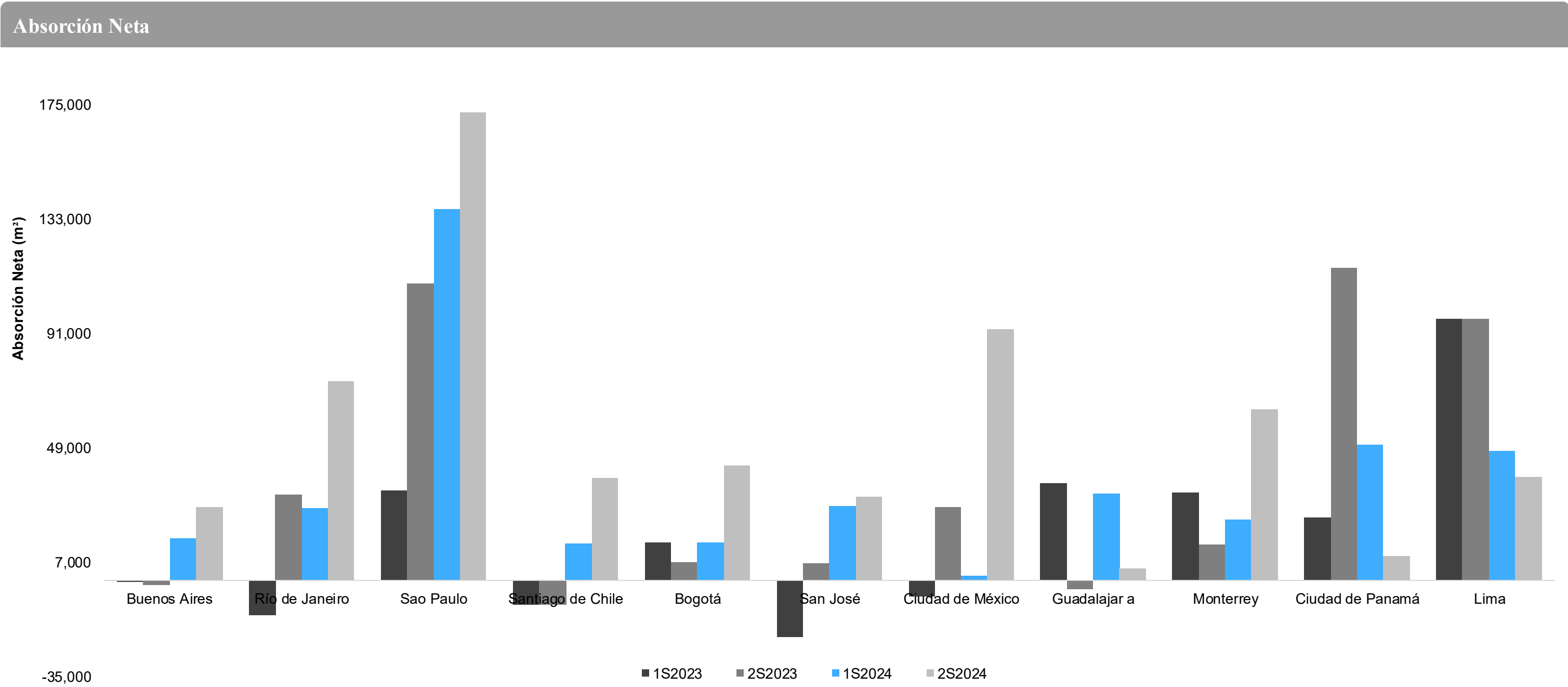
A pesar de su continua reducción, la tasa de disponibilidad de Río de Janeiro permanece como la más alta de la región. Este semestre, la tasa general de disponibilidad se situó en 19.9%



Fuente: Newmark Research

Sao Paulo continúa con fuertes absorciones

Por segundo semestre consecutivo, la ciudad de Sao Paulo presentó la absorción neta más alta de todos los mercados de Latinoamérica. Esto representa una diferencia de más del 400% respecto al primer semestre de 2023.



Fuente: Newmark Research

Mercado de oficinas de América Latina 2S 2024

Ciudad	Inventario (m²)	Construcción (m²)	Disponibilidad (m²)	Tasa de Disponibilidad	Abs. Neta Semestral (m²)	Absorción Neta Anual 2024 (m²)	Precio de Renta (USD/m²/mes)
Buenos Aires	1,871,260	106,334	352,171	18.8%	27,103	42,730	\$ 23.71
Río 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
Ciudad de México	8,107,219	404,546	1,800,287	22.2%	92,367	94,333	\$ 22.70
Ciudad de 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 Ciudad

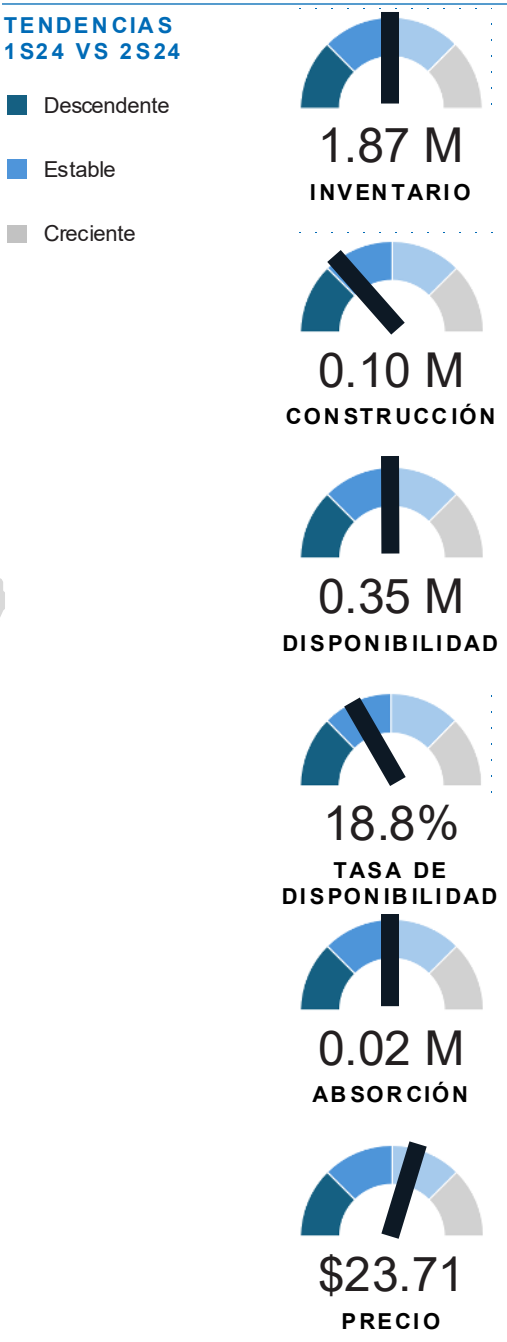


Buenos Aires, Argentina

En los últimos meses de 2024, la economía argentina mostró señales de estabilización, aunque persisten desafíos. La inflación elevada y la devaluación de agosto impactaron el consumo y la inversión, pero la inflación mensual comenzó a desacelerarse, generando expectativas moderadas. La desocupación cerró en 6.9%, mientras que el comercio y los servicios mostraron cierta recuperación. El PBI creció 3.6% en el 4Q2024, aunque acumula una caída interanual del 2%. La sostenibilidad de estas mejoras dependerá de políticas que fortalezcan la inversión y el crecimiento en 2025.

El mercado de oficinas clase A en Buenos Aires enfrenta un punto de inflexión. La entrega de un proyecto premium en Palermo sumó 42,000 m² al inventario, elevando la vacancia al 18.8 %. Con solo 106,334 m² en construcción y sin nuevos desarrollos en el horizonte, el foco se traslada a la modernización de edificios existentes. La demanda sigue concentrada en calidad, con una absorción neta semestral de 27,103 m² y una renta promedio de \$23.71 USD/m²/mes. La clave del sector será la capacidad de adaptación.

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

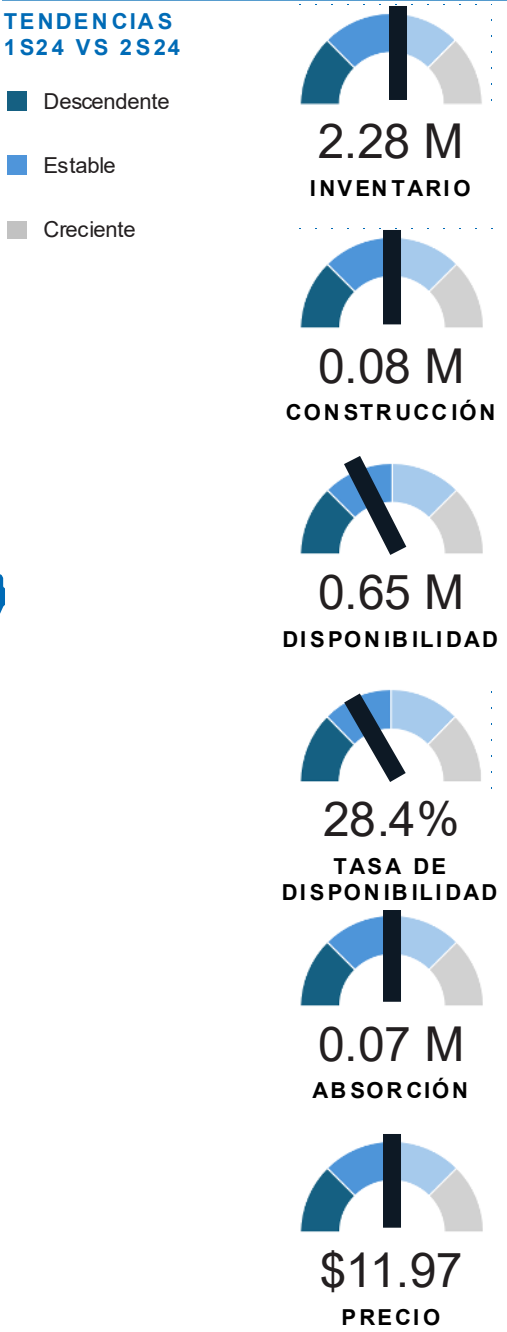


Rio de Janeiro, Brasil

La economía de Brasil se desaceleró en el tercer trimestre, con un crecimiento del PIB de solo el 0.9% en comparación con el período anterior. El PIB acumulado en el año (hasta septiembre) fue 3.3% más alto que el mismo período del año pasado. Se espera que el crecimiento anual en 2024 alcance el 3.5%, ligeramente superior al de 2023 (3.2%). El mercado laboral ha estado activo, con un aumento en la población empleada y una disminución del desempleo. La balanza comercial fue positiva, alcanzando niveles récord, principalmente debido a las exportaciones a China. Sin embargo, la pérdida de confianza debido a la política fiscal, los altos niveles de deuda pública y la creciente inflación tienen un fuerte impacto en el desempeño económico de la nación. Después de una serie de recortes iniciados en agosto de 2023, a principios de 2024, la tasa Selic era del 11.25% anual. La inflación se ha mantenido alta, en 4.7%.

Las estadísticas de las oficinas de alta gama en Río de Janeiro revelan que la demanda aumentó en 2024, con una mayor actividad de arrendamiento. La absorción neta en la primera mitad del año alcanzó los 73 mil metros cuadrados, sumando 100 mil metros cuadrados en el año, el más alto desde 2019 y significativamente mayor que la absorción neta anual histórica de 28.8 mil metros cuadrados. Se espera que la tasa de vacancia continúe disminuyendo lentamente en 2025. Sin embargo, hay incertidumbres que podrían afectar una recuperación más robusta, tales como la inestabilidad política/económica y la fuerte dependencia de solo algunos segmentos, como el gobierno y el sector de petróleo y gas.

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

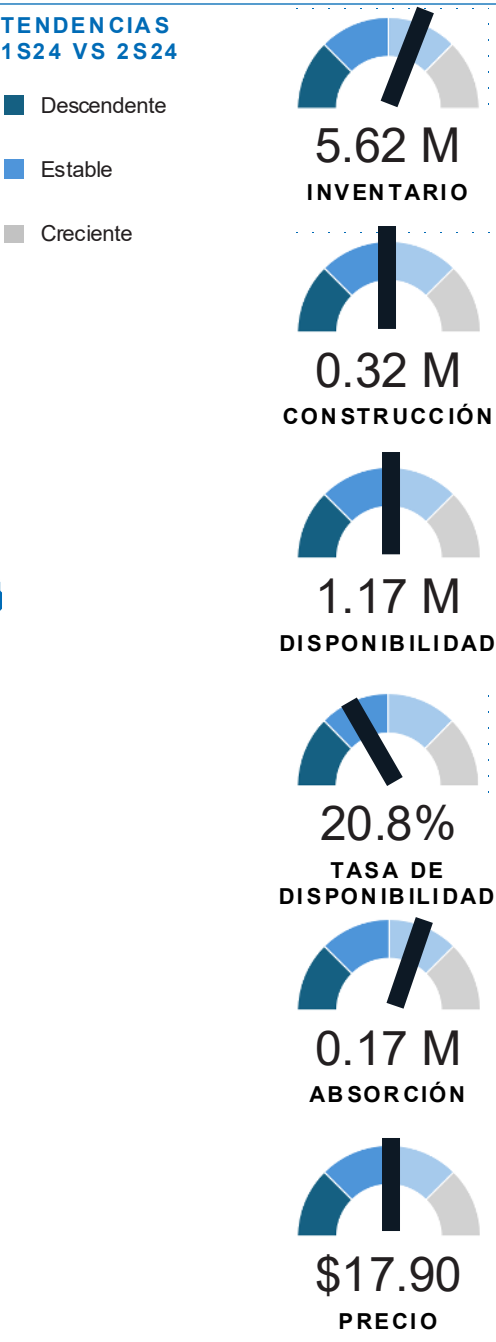


Sao Paulo, Brasil

La economía de Brasil se desaceleró en el tercer trimestre, con un crecimiento del PIB de solo el 0.9% en comparación con el período anterior. El PIB acumulado en el año (hasta septiembre) fue 3.3% más alto que el mismo período del año pasado. Se espera que el crecimiento anual en 2024 alcance el 3.5%, ligeramente superior al de 2023 (3.2%). El mercado laboral ha estado activo, con un aumento en la población empleada y una disminución del desempleo. La balanza comercial fue positiva, alcanzando niveles récord, principalmente debido a las exportaciones a China. Sin embargo, la pérdida de confianza debido a la política fiscal, los altos niveles de deuda pública y la creciente inflación tienen un fuerte impacto en el desempeño económico de la nación. Después de una serie de recortes iniciados en agosto de 2023, a principios de 2024, la tasa Selic era del 11.25% anual. La inflación se ha mantenido alta, en 4.7%.

El mercado de oficinas de alta gama en São Paulo confirmó su recuperación en 2024, con la actividad de arrendamiento alcanzando el nivel más alto en la serie histórica. El nuevo inventario entregado en el cuarto trimestre fue el más grande del año y, aun así, la tasa de vacancia disminuyó al 20.8%. Las tarifas de alquiler promedio solicitadas continúan aumentando, reflejando la llegada al mercado de inventario nuevo y de alta calidad con alquileres más altos, resultando en \$17.90 USD/m²/mes, el más alto desde 2013. Esto es un 16% más alto que el promedio registrado en el cuarto trimestre de 2023.

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

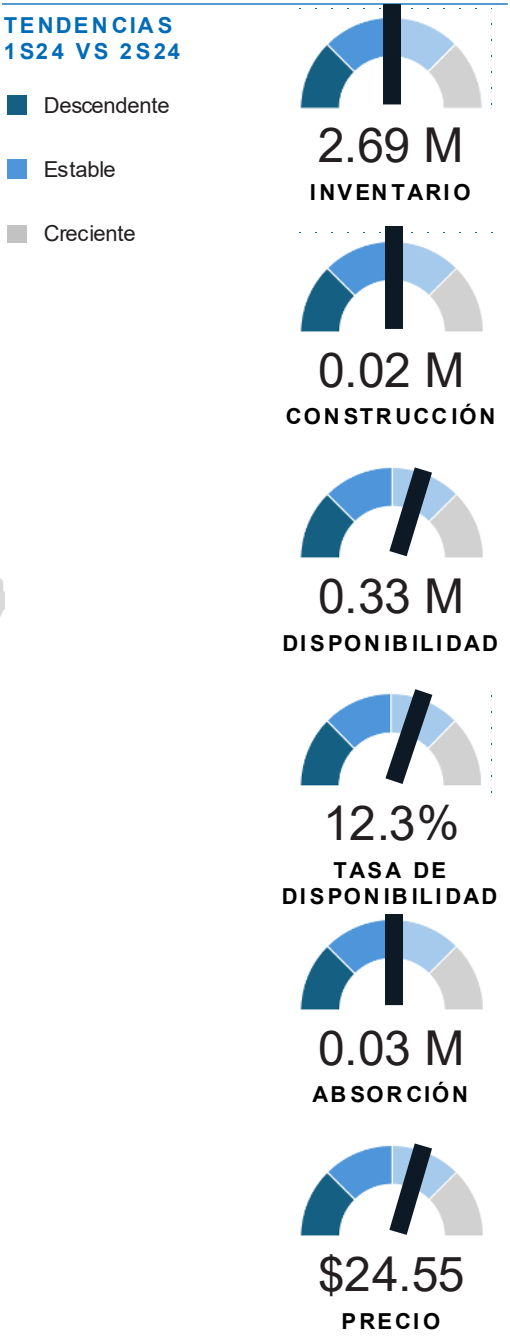


Santiago, Chile

El último trimestre de 2024 mostró un crecimiento del PIB del 2.3%, con proyecciones de 1.5%-2.5% para 2025-2026. La inflación anual alcanzó 4.2%, impulsada por la valorización del dólar y el alza de costos laborales. El Banco Central redujo la tasa de interés a 5.0% en diciembre, buscando estimular la economía. Sin embargo, el crédito bancario siguió débil, afectando especialmente al sector comercial. La demanda interna se mantuvo moderada, mientras la inversión mostró señales de recuperación.

El 2024 concluye con estabilidad en el mercado de oficinas, destacando una vacancia del 10.1% y una absorción anual de 5,276 m². La demanda se concentró en El Golf, Nueva Las Condes y Apoquindo, mientras que Santiago Centro mostró persistente desocupación. Para 2025, se proyecta la entrega de 40,000 m², con foco en Nueva Las Condes y El Golf.

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



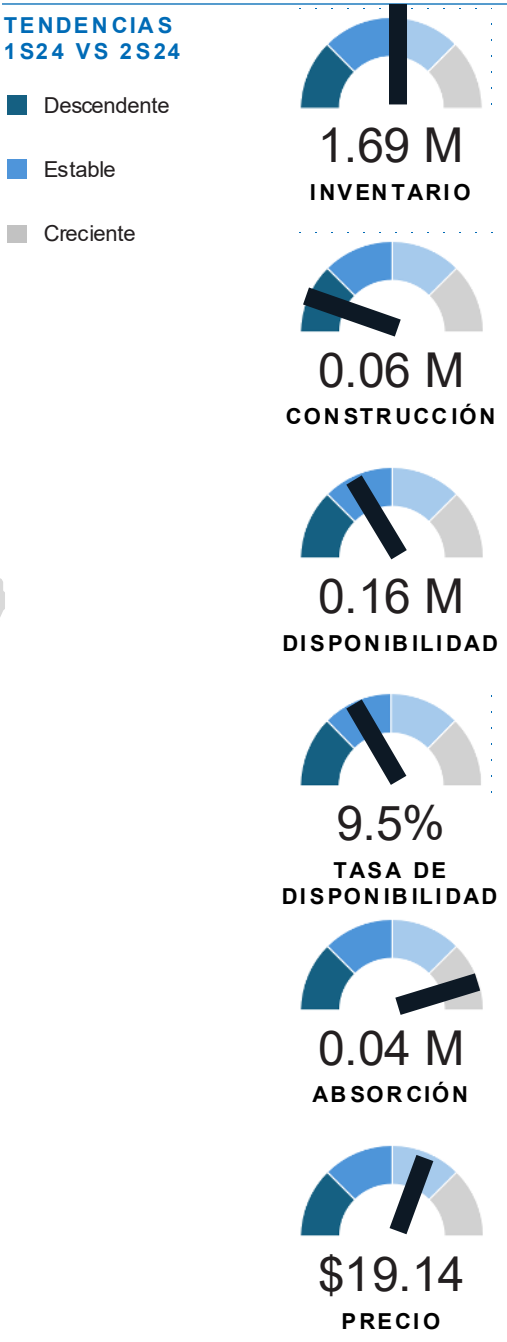
Bogotá, Colombia

El 2024 cierra con señales mixtas en la economía colombiana. Aunque se ha observado una leve recuperación en sectores clave, como el agro y la administración pública, la inversión extranjera ha disminuido significativamente, el crecimiento económico sigue por debajo de las expectativas, con una expansión proyectada del 1.3% para el año, según el Banco Mundial y la incertidumbre sigue afectando las decisiones empresariales.

Por su parte, la construcción sigue en terreno negativo, con una contracción acumulada a lo largo del año, afectada por las altas tasas de interés y los costos crecientes de insumos, lo que ha limitado el inicio de nuevos proyectos.

Durante el segundo semestre se presentó una oferta ajustada y una creciente presión sobre los precios. La escasez de nuevos desarrollos y la alta demanda de espacios grandes, especialmente en el CBD, han mantenido la ocupación por debajo de lo esperado, impulsando un alza en los precios de renta y venta. Aunque algunos proyectos están en fase de planificación, los altos costos de construcción y financiamiento han ralentizado su ejecución, por lo que se espera que esta tendencia continúe en 2025.

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

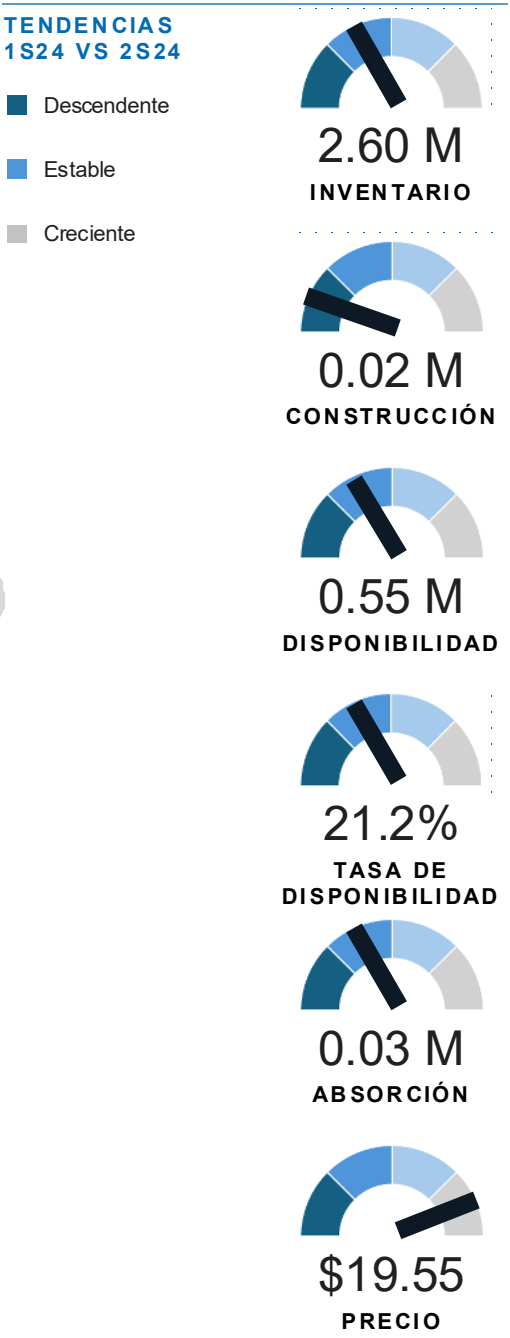


San José, Costa Rica

En 2024, la economía de Costa Rica se espera que continúe creciendo moderadamente, con el PIB impulsado por sectores como el turismo y la tecnología. La inflación se mantendrá controlada gracias a los esfuerzos del Banco Central, aunque podría haber fluctuaciones por los cambios en precios de energía. El mercado laboral mostrará mejoras, especialmente en sectores tecnológicos, aunque la informalidad sigue siendo un desafío. El sector de la construcción y bienes raíces experimentará un repunte, especialmente en proyectos sostenibles. En el comercio internacional, Costa Rica se beneficia de sus tratados de libre comercio, con exportaciones clave en productos agrícolas y tecnológicos. A pesar de enfrentar desafíos, como el cambio climático y la necesidad de reformas fiscales, el país cuenta con oportunidades significativas en sostenibilidad ambiental y energías renovables.

Aunque sigue habiendo un leve aumento en el inventario, la tasa de disponibilidad en el GAM también ha crecido. Esto indica que a pesar del incremento en la demanda de espacios, la constante introducción de nueva oferta y la devolución de espacios previamente ocupados han mantenido elevada la disponibilidad general del mercado. Esta tendencia refleja un equilibrio frágil, en el que los aumentos en la demanda no han logrado compensar completamente el ingreso de la oferta.

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

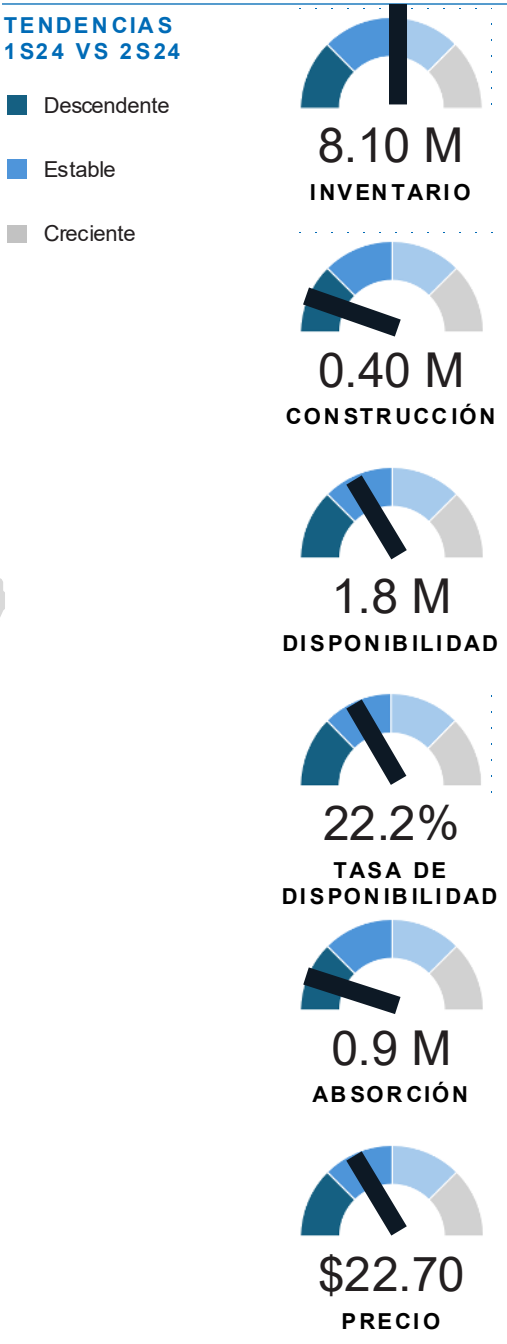


Ciudad de México, México

De acuerdo con datos del CONEVAL el porcentaje de pobreza laboral disminuyó en 7.8% en la Ciudad de México, al pasar de 30.6% a 22.7%. Resultado de políticas de diversificación y sostenibilidad en la promoción turística de la Ciudad de México el gasto turístico se elevará alrededor del 116.4% para cierre de año, superando cifras del 2019. Con la llegada del nuevo gobierno en la CDMX, se plantean nuevas estrategias para conectar y crear corredores de transporte metropolitano, incluyendo la amplicación de líneas del sistema de transporte Metro y Metrobús. Para el cierre del año la Ciudad de México continúa liderando a nivel estatal la generación de empleos formales, en lo que va del año estos oscilan en los 74 mil 614 nuevos empleos formales, también es la entidad con el mayor salario base.

Al inventario de oficinas clase A y A+ durante este trimestre se ingresaron 2 nuevos proyectos dentro de el corredor Norte, Se tenían monitoreados 3 proyectos para entrega al cierre de año, sin embargo, se espera que estén listos durante el primer trimestre 2025. La tasa de disponibilidad se ha mantenido constante, siendo de 22.2% al cierre del trimestre. Para el cierre del año 2024, se comercializaron más de 442,093 m2 de oficinas dentro de la Ciudad de México superando los 362,000 m2 proyectados en los trimestres anteriores.

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

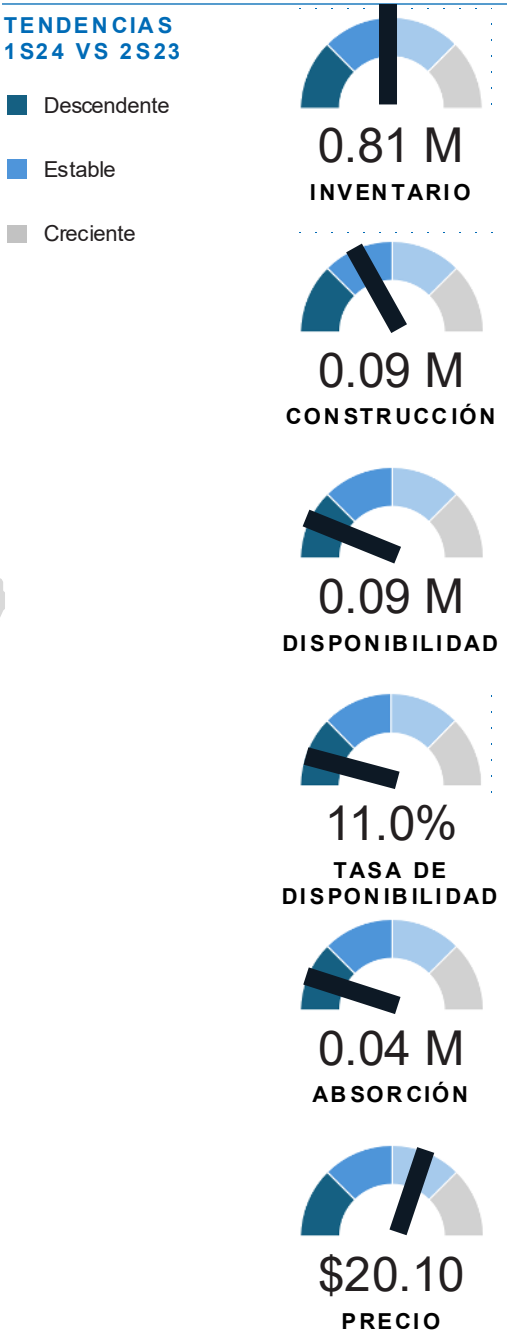


Guadalajara, México

A la víspera de los últimos informes del gabinete actual, Jalisco cuenta con compromisos de inversión por casi 890 millones de dólares y la creación de más de 11 mil empleos derivados de empresas tecnológicas. Con cifras positivas para el cierre del 2024, Jalisco se coloca como uno de los principales estrategias para la innovación de servicios y comercios, teniendo mayor desarrollo en la industria automotriz, la cual podría verse afectada por las medidas arancelarias del nuevo presidente de Estados Unidos.

El inventario de oficinas mostro un alza del 1.9%, 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, sin embargo, se presento una baja en la tasa de disponibilidad, esto debido a que no se tienen nuevos ingresos en el mercado. El corredor Plaza del Sol presento la mayor absorción bruta, por arriba de los 5,000 m².

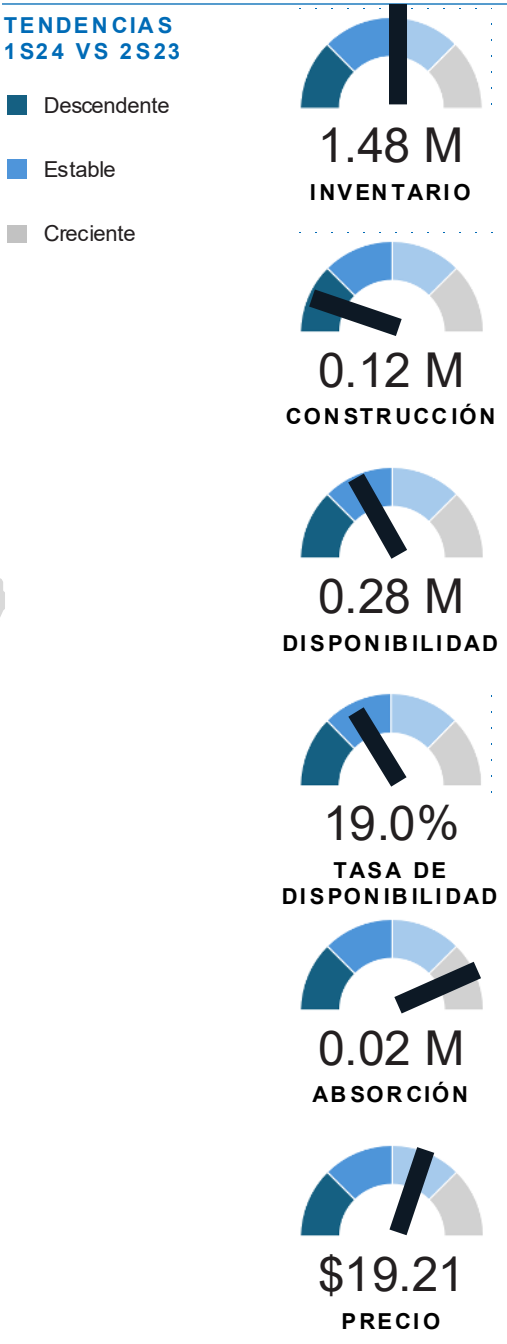
Contacto:
Isabel Lomeli
Market Research Analyst
karen.gutierrez@nmrk.com



Monterrey, México

El mercado de oficinas cerró el 2024 con un incremento de absorciones casi al triple comparado con el primer semestre, debido principalmente a empresas de giro logístico, y en particular el cierre de 12,937 m² por parte de la empresa Crown. La absorción bruta del 2S fue de 60,599 m². El incremento de absorción 30% mayor al 2023 y al mismo nivel que el 2019, la tendencia al alza durante todo el 2024, y el incremento de la actividad industrial y económica generalizada del estado, nos permite prever un crecimiento incluso mayor para el 2025.

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

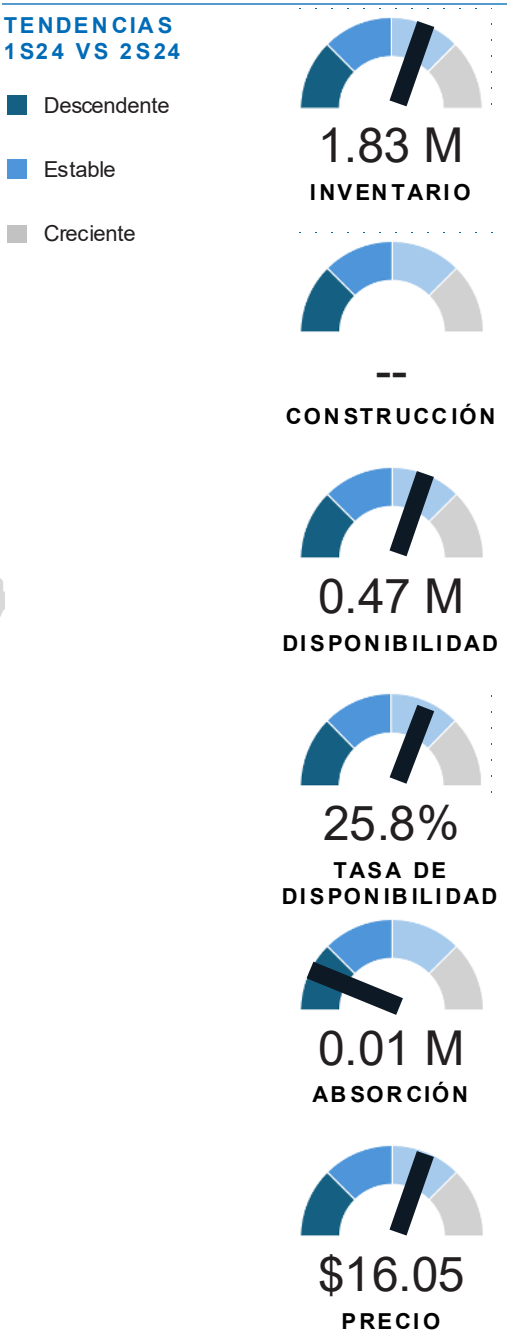


Ciudad de Panamá, Panamá

En 2024, la economía de Panamá se espera que continúe en una senda de crecimiento, impulsada en gran medida por el Canal de Panamá y su rol como centro logístico y de servicios financieros en la región. Se prevé un incremento moderado del PIB, sostenido por la inversión en infraestructuras y el comercio internacional. La inflación se mantendrá bajo control, apoyada por la política monetaria y el uso del dólar estadounidense como moneda oficial. El mercado laboral presentará mejoras, con una disminución gradual del desempleo gracias al desarrollo de sectores como la construcción y tecnología. En bienes raíces, se anticipa una continuación en la recuperación del sector.

La oferta en el mercado de oficinas de la Ciudad de Panamá se mantuvo estable sin señales de crecimiento. A pesar de que la tasa de disponibilidad sigue siendo considerable, y los precios ya tocaron fondo debido a la sobreoferta de espacios y reducciones en el área ocupada desde el 2021. La competencia entre propietarios sigue siendo intensa llevándolos a ajustar sus tarifas y a flexibilizar las condiciones contractuales en un esfuerzo por atraer y mantener inquilinos.

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



Lima, Perú

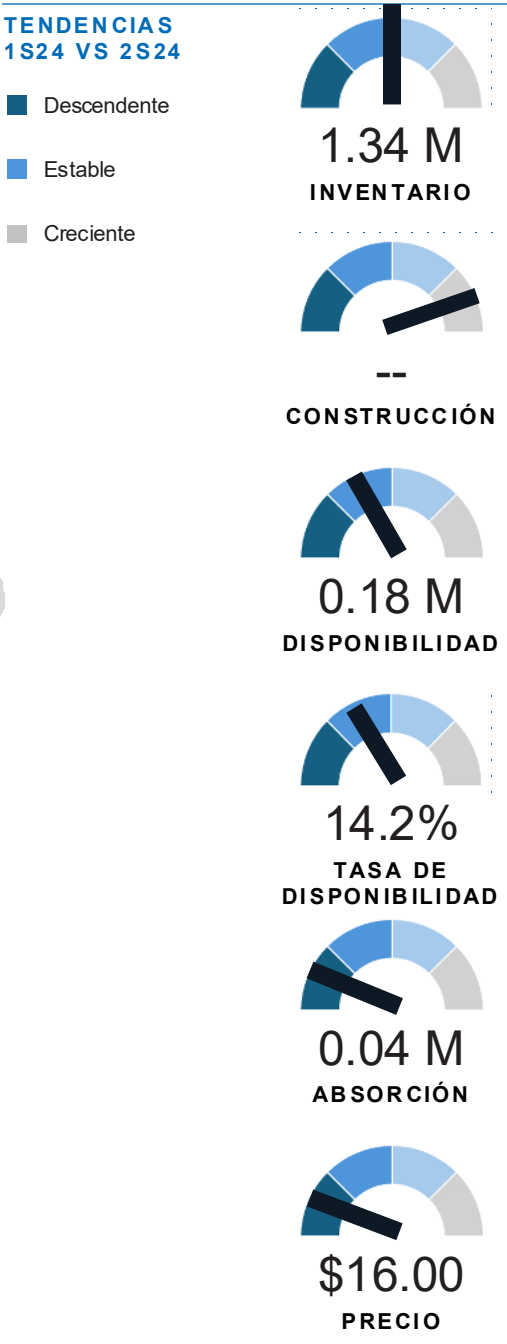
La economía peruana continuó con una tendencia creciente de recuperación, tras la contracción de registrada en el 2023. Esto se vio reflejado en el Producto Bruto Interno que, al cierre del 2024, alcanzó el 4.2% como resultado del mayor consumo familiar e inversión bruta fija, además del incremento de las exportaciones de bienes y servicios, sumado a la mejoría de las actividades de extracción, de transformación y servicios.

Por otro lado, en el cuarto trimestre se inauguró el Megapuerto de Chancay, en el marco del desarrollo del foro APEC que tuvo al Perú como anfitrión. Se espera que dicho puerto incremente exponencialmente la actividad comercial del país con el mundo, principalmente con el continente asiático, así como que impulse otros sectores económicos.

El mercado de oficinas de Lima recibió 2 nuevos edificios en el segundo semestre del 2024, uno en San Isidro Empresarial, y el otro en Miraflores. Ambos eran los únicos edificios en construcción en la etapa post pandemia. No obstante, algunos desarrolladores mantienen en sus portafolios proyectos que podrían iniciarse si la tendencia de ocupación persiste.

Tanto San Isidro Financiero, como Empresarial se mantienen como los submercados con mayor demanda. Por ello, junto con Miraflores, son las áreas que han registrado incrementos entre 1.5% y 2.5% en sus valores de renta promedio.

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



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

Para más información:

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

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