

## DA RECUPERAÇÃO A UM MERCADO MAIS BEM REGULADO

Ao final de 2025, o mercado de escritórios Classe A na América Latina entrou em uma fase de maior estabilidade operacional após o ajuste pós-pandemia, com desempenho desigual entre as cidades e crescente impacto das condições econômicas locais sobre a dinâmica imobiliária. O contexto regional foi marcado por crescimento moderado, queda da inflação em diversos países e maior estabilidade nas políticas monetárias, fatores que influenciaram a tomada de decisão das empresas e suas estratégias de ocupação.

Nessas circunstâncias, Colômbia e Chile apresentaram ambientes macroeconômicos relativamente mais previsíveis, o que favoreceu maior atividade corporativa em mercados como Bogotá e Santiago, enquanto Brasil e México mostraram crescimento mais moderado, com taxas de juros ainda elevadas, o que manteve a demanda resiliente em seus principais submercados de São Paulo, Rio de Janeiro e Cidade do México. Em contraste, a Argentina segue seu caminho de recuperação econômica, com o governo ganhando apoio nas eleições de meio de mandato, proporcionando às empresas maior previsibilidade para a tomada de decisões.

Durante 2025, os mandatos de retorno ao escritório se intensificaram, impulsionando níveis mais elevados de presença no trabalho. Embora os modelos híbridos tenham se tornado o modelo predominante, muitas organizações avançaram para níveis mais altos de comparecimento ao escritório, o que reforçou a necessidade de espaços que promovem colaboração, cultura organizacional e experiência do usuário. Nesse contexto, edifícios Classe A com melhor qualidade técnica e localizações consolidadas concentraram a demanda efetiva.

De forma geral, os critérios ESG desempenharam um papel cada vez mais relevante na tomada de decisão corporativa. Eficiência energética, redução de custos operacionais, certificações ambientais, bem-estar dos usuários e alinhamento com políticas de sustentabilidade e governança corporativa se tornaram fatores chave para a competitividade. Em termos gerais, a combinação de uma demanda mais cautelosa, porém ativa, oferta nova limitada, retorno ao escritório e crescente importância dos critérios ESG moldou um mercado que evoluiu em direção a maior equilíbrio e previsibilidade, no qual a qualidade dos ativos, a localização e o desempenho sustentável são fatores decisivos para o posicionamento do segmento Classe A.

	Taxa de Vacância	Preço Pedido (USD/m <sup>2</sup> /mês)	Absorção Líquida (m <sup>2</sup> )	Novo Estoque (m <sup>2</sup> )
<b>BUENOS AIRES</b>	<b>17,8 %</b> +1,8 p.p. YoY	<b>\$ 23,1</b> +3,4% YoY	<b>98.554</b> +132,5% YoY	<b>129.215</b> +178% YoY
<b>RIO DE JAN.</b>	<b>26,1 %</b> -2,8 p.p. YoY	<b>\$ 14,5</b> +17,0 % YoY	<b>43.463</b> -13,3% YoY	<b>0</b> -- % YoY
<b>SÃO PAULO</b>	<b>12,8 %</b> -3,5 p.p. YoY	<b>\$ 26,3</b> +20,4% YoY	<b>147.870</b> -15,7% YoY	<b>49.908</b> -35,0% YoY
<b>SANTIAGO</b>	<b>9,2 %</b> -0,3 p.p. YoY	<b>\$ 23,5</b> +22,3% YoY	<b>74.952</b> +161,8% YoY	<b>49.618</b> +458 % YoY
<b>BOGOTÁ</b>	<b>6,7 %</b> -3,8 p.p. YoY	<b>\$ 23,0</b> +34,5% YoY	<b>66.359</b> +124,3% YoY	<b>0</b> -- % YoY
<b>LIMA</b>	<b>11,9 %</b> -2,5 p.p. YoY	<b>\$ 16,3</b> -1,2 % YoY	<b>27.598</b> -68,6% YoY	<b>0</b> -100 % YoY
<b>CDMX</b>	<b>19,4 %</b> -0,1 p.p. YoY	<b>\$ 23,4</b> +3,3% YoY	<b>84.463</b> -59,8% YoY	<b>72.638</b> -33,8% YoY

\* O uso do termo 'América Latina' neste relatório se refere aos países Argentina, Brasil, Chile, Colômbia, México e Peru.

## DEMANDA POR ESCRITÓRIOS CLASSE A: DESACELERAÇÃO EM RELAÇÃO AOS PICOS RECENTES

Durante 2025, a absorção líquida acumulada de escritórios Classe A nos sete principais mercados da América Latina totalizou cerca de 543.000 m<sup>2</sup>, representando uma contração anual de aproximadamente 12,7% em comparação a 2024. Essa variação se deve principalmente à normalização da atividade após um ano anterior excepcionalmente forte em alguns mercados, especialmente na Cidade do México, bem como a uma moderação no ritmo de ocupação em São Paulo e no Rio de Janeiro. Em contrapartida, o forte desempenho de Bogotá, Santiago e Buenos Aires compensou parcialmente a queda observada em outros mercados, resultando em um cenário regional marcado por comportamentos locais distintos, e não por uma tendência uniforme.

Em São Paulo, a absorção líquida atingiu 147.870 m<sup>2</sup>, mantendo-se como o mercado de maior volume na região, embora com redução anual em relação a 2024. A demanda se concentrou principalmente em submercados secundários, refletindo maior nível de seletividade por regiões com maior disponibilidade e qualidade técnica.

Santiago registrou absorção de 74.952 m<sup>2</sup>, mais do que o dobro do resultado do ano anterior, sustentada por uma taxa de vacância de um dígito e oferta nova limitada, com foco nas áreas consolidadas de Las Condes.

Em Bogotá, a absorção líquida encerrou o ano em 66.359 m<sup>2</sup>, apresentando expansão significativa em relação a 2024, impulsionada por demanda ativa nos principais corredores do CBD, em um contexto de taxas de vacância historicamente baixas.

Buenos Aires alcançou absorção de 98.554 m<sup>2</sup>, demonstrando recuperação expressiva em termos anuais e encerrando um ano recorde de demanda, sustentado por melhores expectativas nos setores de tecnologia, energia e serviços financeiros.

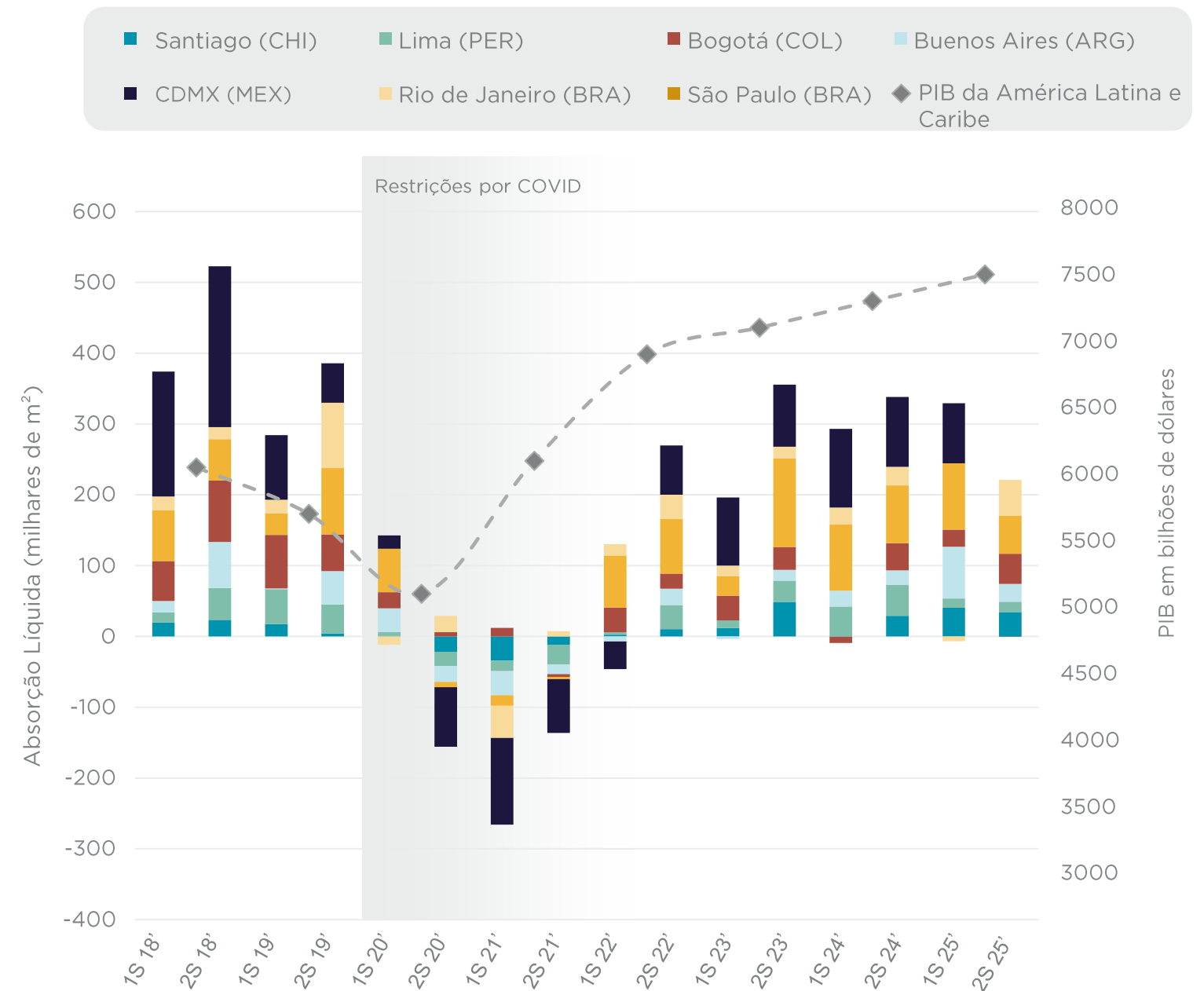
Na Cidade do México, a absorção líquida totalizou 84.463 m<sup>2</sup>. Em 2025, observou-se menor absorção do que em 2024, já indicando uma nova tendência, claramente inferior ao nível histórico observado antes da pandemia.

Lima encerrou o ano com absorção de 27.598 m<sup>2</sup>, mantendo uma tendência positiva e estável, favorecida pela ausência de novas entregas e pela concentração da demanda em San Isidro.

Por fim, o Rio de Janeiro registrou absorção de 43.463 m<sup>2</sup>, apresentando leve queda anual, ainda que partindo de níveis elevados de vacância, com desempenho mais favorável em Cidade Nova e Centro.

Em termos qualitativos, o comportamento da absorção ao longo de 2025 confirmou uma demanda cada vez mais seletiva, concentrada em ativos Classe A com localizações consolidadas, eficiência técnica e maior flexibilidade. Mais do que um ano de crescimento expansivo, 2025 consolidou padrões de ocupação mais prudentes e focados, dominados por realocações e otimização de espaços, marcando um período de maior disciplina e previsibilidade na evolução do mercado regional.

## ABSORÇÃO LÍQUIDA POR PAÍS (2018-2024)



**Buenos Aires e São Paulo** foram as duas cidades com os maiores volumes de absorção líquida em 2025

**-12,7 %**

Esta foi a redução na absorção líquida na América do Sul (2024 - 2025).

PIB da América do Sul  
Fonte: World Bank.

## TAXAS DE VACÂNCIA REGIONAIS EM QUEDA E NOVA OFERTA EM DESENVOLVIMENTO

Ao final de 2025, a taxa média de vacância nos sete principais mercados de escritórios Classe A da América Latina ficou em cerca de 14,8%, representando redução anual próxima de 1,6 p.p. em comparação a 2024. Essa tendência decorre de um ambiente de maior absorção efetiva, oferta nova limitada e de um deslocamento gradual da ocupação para edifícios com melhor desempenho.

As taxas de vacância variaram entre os mercados. **Bogotá** encerrou o ano com vacância de 6,7%, registrando a maior compressão anual do grupo (3,8 p.p.) e se posicionando como o mercado mais apertado da região. **Santiago** se manteve em um dígito, com taxa de vacância de 9,2%, sustentada por oferta controlada e absorção consistente em *submarkets* consolidados. **São Paulo** reduziu sua vacância para 12,7%, com melhora anual próxima de 3,5 p.p., especialmente nas regiões secundárias do CBD.

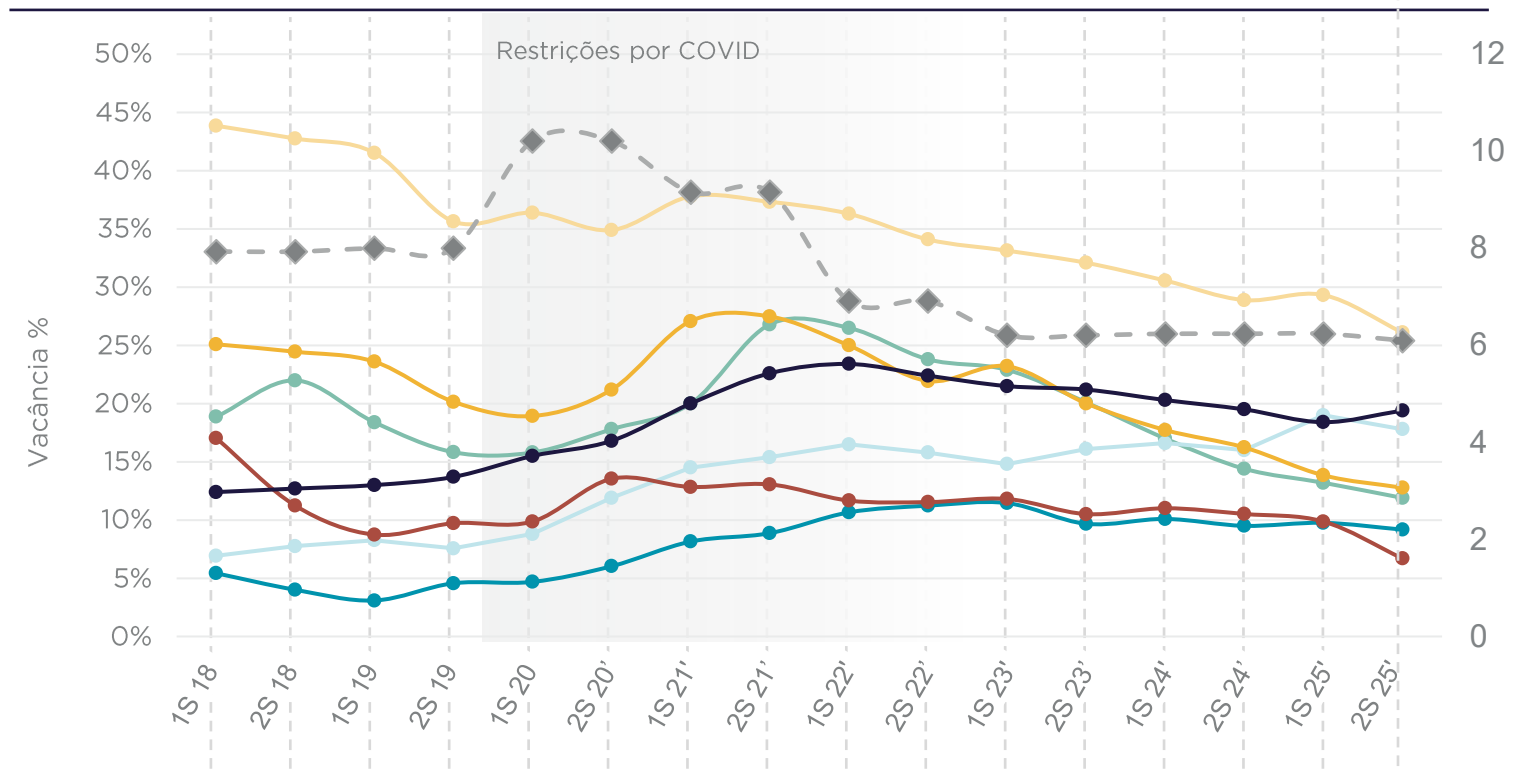
Em **Buenos Aires**, a vacância ficou em 17,8%, apresentando leve melhora em relação ao ano anterior, em função da entrega de espaços no primeiro semestre do ano. A **Cidade do México** encerrou 2025 com taxa de vacância de 19,4%, praticamente estável em termos anuais, indicando que o processo de normalização avança de forma gradual, apesar da redução no pipeline. **Lima** registrou vacância de 11,9%, com queda anual próxima de 2,5 p.p., favorecida pela ausência de novas entregas, enquanto o **Rio de Janeiro**, apesar de manter a maior taxa de vacância do grupo, em 26,1%, continuou apresentando sinais de melhora, principalmente em regiões como Cidade Nova e Centro.

Ao mesmo tempo, a adição de novo estoque Classe A em 2025 foi limitada e concentrada em poucos mercados, confirmando um ciclo de desenvolvimento cauteloso. **São Paulo** adicionou 49.908 m<sup>2</sup>, 35% menos do que em 2024 (76.718 m<sup>2</sup>), enquanto a **Cidade do México** somou 72.638 m<sup>2</sup>, uma contração significativa em relação aos 109.709 m<sup>2</sup> do ano anterior. **Santiago** aumentou 49.618 m<sup>2</sup>, recuperando-se do baixo volume de 2024 (8.885 m<sup>2</sup>), embora ainda distante dos níveis históricos.

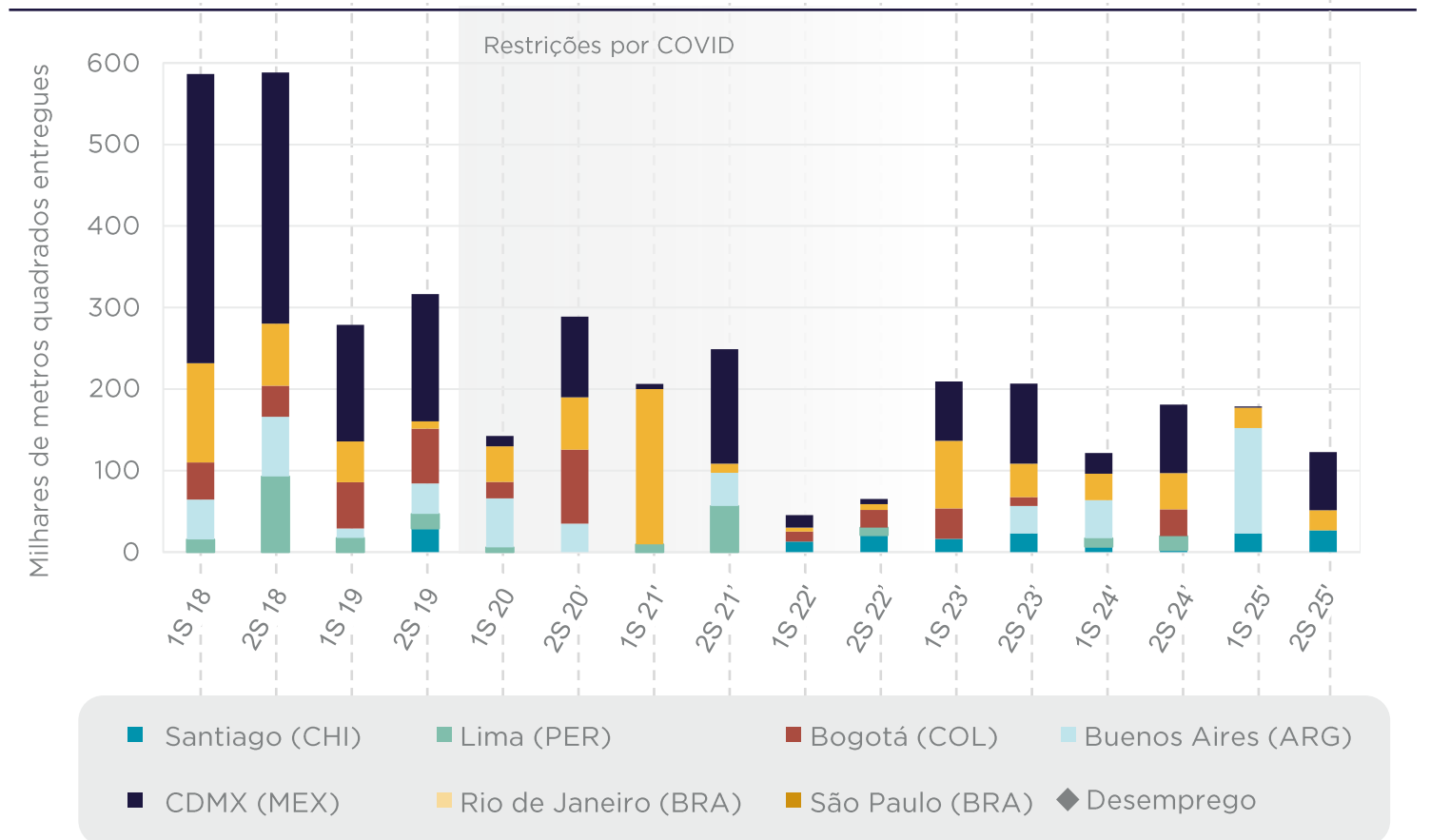
**Buenos Aires** registrou a maior adição do ano, com 129.215 m<sup>2</sup>, explicada pela conclusão de projetos iniciados em ciclos anteriores. Em contraste, **Bogotá**, **Lima** e **Rio de Janeiro** não adicionaram estoque novo relevante ao longo de 2025, reforçando cenários de oferta altamente controlada.

De forma geral, a combinação de taxas de vacância em queda e oferta nova limitada (com exceção de Buenos Aires) confirmou que o mercado de escritórios Classe A na América Latina evoluiu em direção a um equilíbrio progressivo entre oferta e demanda e a um desenvolvimento mais disciplinado, reduzindo o risco de excesso de oferta e proporcionando maior previsibilidade para a evolução futura do mercado.

VACÂNCIA (%) POR PAÍS (2018-2025)



NOVO ESTOQUE (m<sup>2</sup>) POR PAÍS (2018-2025)



### VALORES DE LOCAÇÃO PEDIDOS: AJUSTES VARIADOS POR MERCADO EM 2025

Durante 2025, o valor médio de locação pedido para espaços Classe A na América Latina alcançou USD 21,4/m<sup>2</sup>/mês, representando aumento anual próximo de 12% em comparação a 2024. Essa variação reflete um ambiente no qual os ajustes de preços foram registrados principalmente em mercados com fundamentos de ocupação mais sólidos, enquanto outros continuaram a apresentar comportamento mais estável ou corretivo, mantendo uma dispersão significativa entre as cidades.

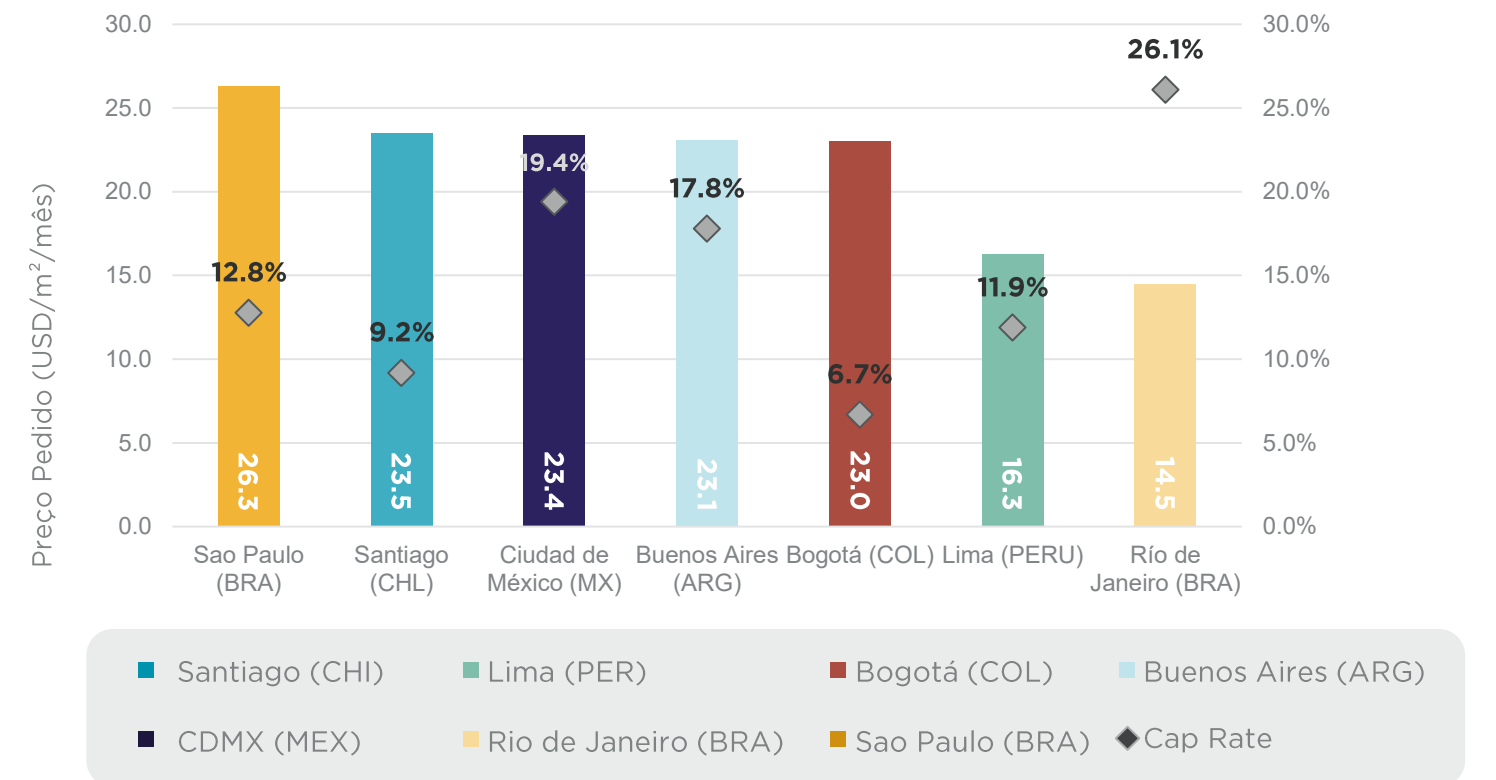
**Bogotá** liderou os aumentos de preços na região, encerrando 2025 com aluguel médio em torno de USD 23,0/m<sup>2</sup>/mês, representando variação anual superior a 30%, associada a níveis historicamente baixos de vacância e demanda ativa por espaços Classe A bem localizados. **Santiago** também registrou ajuste relevante, alcançando média de USD 23,5/m<sup>2</sup>/mês, com crescimento anual próximo de 22%, sustentado por oferta limitada e absorção consistente nos principais corredores corporativos.

Em **São Paulo**, o preço médio ficou em torno de USD 26,3/m<sup>2</sup>/mês, registrando aumento anual próximo de 20%, com forte pressão de alta nos submercados prime. A **Cidade do México** encerrou o ano com aluguel médio de USD 23,4/m<sup>2</sup>/mês, apresentando crescimento anual mais moderado, próximo de 3%, refletindo um mercado que segue em processo de ajuste, com aumentos concentrados nos corredores centrais.

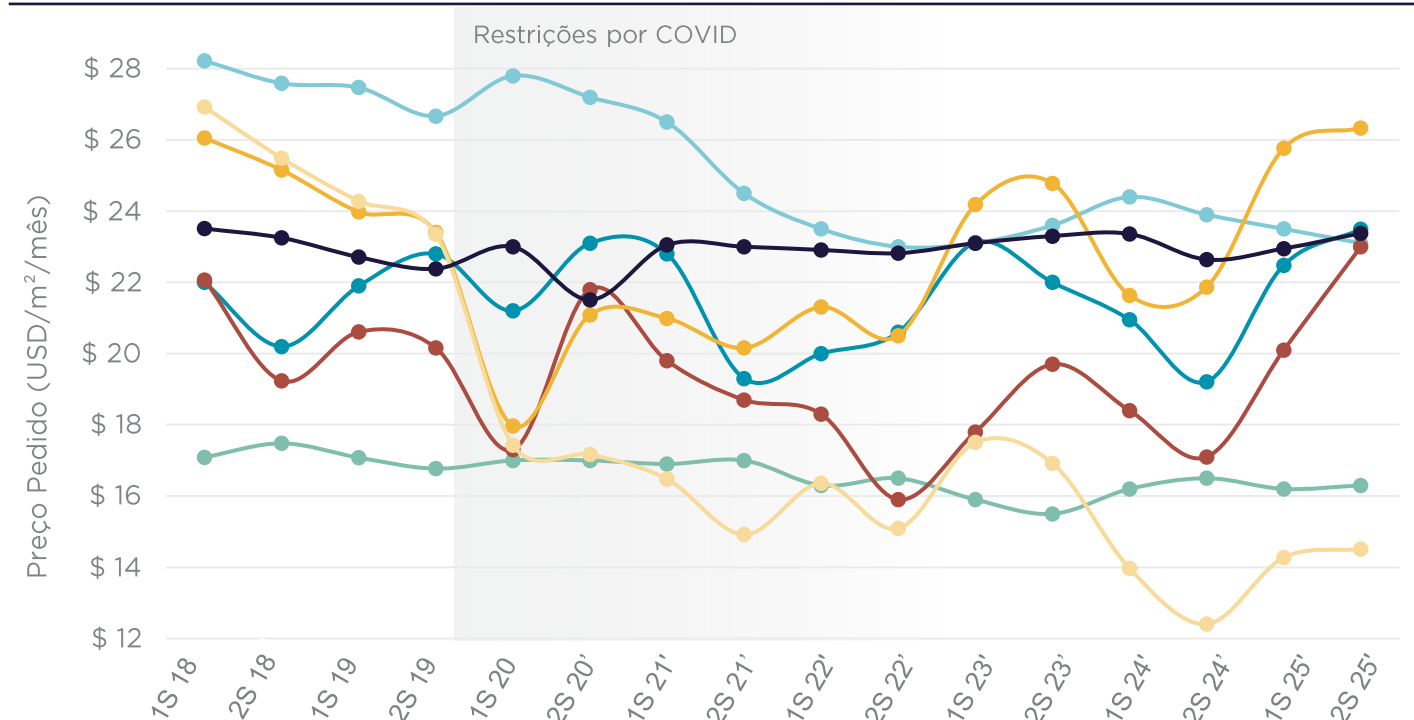
Em contraste, **Buenos Aires** permaneceu mais estável, com preços médios próximos de USD 23,1/m<sup>2</sup>/mês e variação anual limitada, evidenciando um contexto ainda dominado por negociações focadas em incentivos. **Lima** registrou aluguel médio de USD 16,3/m<sup>2</sup>/mês, com queda anual próxima de -1,2%, associada à competição entre ativos e à sensibilidade da demanda aos preços. O **Rio de Janeiro** encerrou 2025 com média de USD 14,5/m<sup>2</sup>/mês, apresentando aumento anual de cerca de 17%, impulsionado principalmente pelos submercados mais consolidados.

De forma geral, a tendência de preços ao longo de 2025 confirma um cenário no qual os ajustes de alta se concentraram em mercados e regiões com fundamentos mais sólidos, enquanto, naqueles com maior disponibilidade, os valores tenderam a se estabilizar ou a se ajustar de forma mais gradual. Essa dispersão reforça um contexto regional em que os preços de locação respondem cada vez mais às condições específicas de cada mercado, com diferenciação crescente entre ativos prime e secundários.

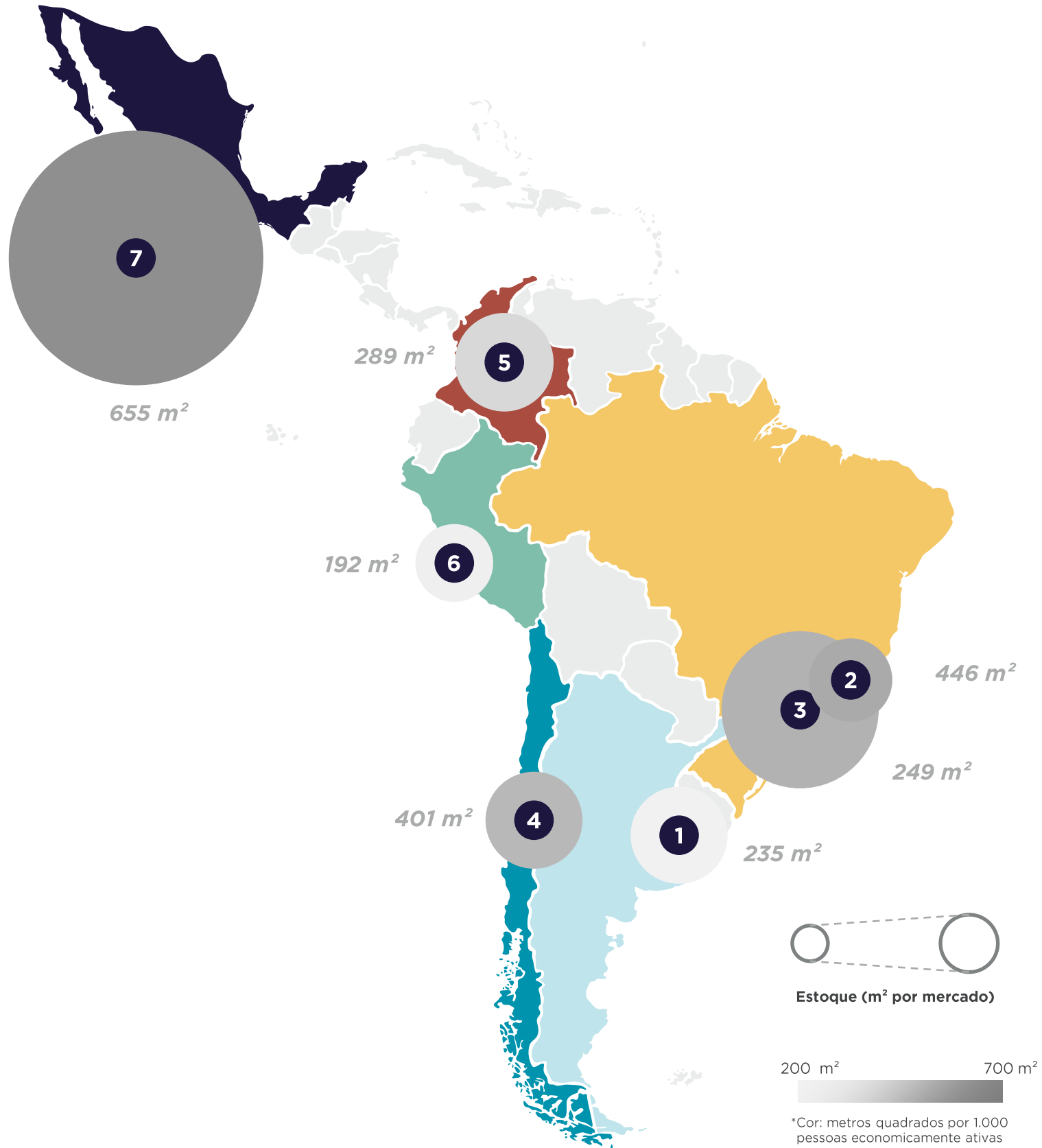
### ALUGUEL PEDIDO (USD/m<sup>2</sup>/mês) e VACÂNCIA (%)



### ALUGUEL PEDIDO (USD/m<sup>2</sup>/mês) POR PAÍS (2018-2025)



MAPA DOS PAÍSES E ESTOQUE



<b>1</b>	<b>ARGENTINA: BUENOS AIRES</b>	8,1 milhões de pessoas PEA	1,903,105 sqm. ESTOQUE CLASSE A	235 M² por 1,000 PEA
<b>2</b>	<b>BRASIL: RIO DE JANEIRO</b>	6,7 milhões de pessoas PEA	1.562.748 m² ESTOQUE CLASSE A	446 m² por 1.000 da PEA
<b>3</b>	<b>BRASIL: SÃO PAULO</b>	12,3 milhões de pessoas PEA	3.063.815 m² ESTOQUE CLASSE A	249 m² por 1.000 da PEA
<b>4</b>	<b>CHILE: SANTIAGO</b>	4,56 milhões de pessoas PEA	1.829.823 m² ESTOQUE CLASSE A	401 m² por 1.000 da PEA
<b>5</b>	<b>COLOMBIA: BOGOTÁ</b>	4,7 milhões de pessoas PEA	1.356.125 m² ESTOQUE CLASSE A	289 m² por 1.000 da PEA
<b>6</b>	<b>PERÚ: LIMA</b>	5,83 milhões de pessoas PEA	1.118.740 m² ESTOQUE CLASSE A	192 m² por 1.000 da PEA
<b>7</b>	<b>MÉXICO: CIDADE DO MÉXICO</b>	11,3 milhões de pessoas PEA	7.402.333 m² ESTOQUE CLASSE A	655 m² por 1.000 da PEA

PEA: População Economicamente Ativa ("Força de Trabalho") refere-se a Empregados + Desempregados

ESTATÍSTICAS DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS CLASSE A

MARKETS	ESTOQUE CLASSE A (m <sup>2</sup> )	Nº DE EDIFÍCIOS	ÁREA DISPONÍVEL (m <sup>2</sup> )	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA NO ANO (m <sup>2</sup> )	EM CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	EM PLANEJAMENTO (m <sup>2</sup> )	ALUGUEL PEDIDO CLASSE A (USD/m <sup>2</sup> /mês)
ARGENTINA: BUENOS AIRES	1.903.105	123	333.487	17,80%	98.554	129.215	129.399	23,1
BRASIL: RIO DE JANEIRO	1.562.748	78	407.919	26,10%	43.463	0	0	14,5
BRASIL: SÃO PAULO	3.063.815	135	391.229	12,80%	147.870	260.550	82.652	26,3
CHILE: SANTIAGO	1.829.823	111	167.896	9,20%	74.952	49.618	246.475	23,5
COLOMBIA: BOGOTÁ	1.356.125	121	91.478	6,70%	66.359	0	214.163	23
PERU: LIMA	1.118.740	77	140.746	11,90%	27.598	0	38.220	16,3
MÉXICO: CIDADE DO MÉXICO	7.402.333	458	1.434.952	19,40%	84.463	72.638	382.290	23,4
<b>TOTAL AMÉRICA LATINA</b>	<b>18.236.689</b>	<b>1.103</b>	<b>2.967.707</b>	<b>14,80%</b>	<b>543.259</b>	<b>301.379</b>	<b>1.271.097</b>	<b>\$21,40</b>

**Considerações sobre Comparabilidade de Mercado:** A classificação de escritórios Classe A utilizada neste relatório se baseia em critérios técnicos e funcionais amplamente reconhecidos; no entanto, diferenças metodológicas entre os mercados da América Latina fazem com que a definição de Classe A não seja totalmente padronizada entre os países. Argentina, Brasil, Chile, Colômbia, México e Peru aplicam diferentes parâmetros para variáveis como área locável, idade do edifício, especificações de fachada, sistemas de segurança, amenities, certificações de sustentabilidade, sistemas de HVAC, capacidade de elevadores, propriedade única versus múltipla e regulamentações de acessibilidade. Diversos mercados também incorporam critérios locais, utilizam metodologias de pontuação ponderada ou permitem discricionariedade do pesquisador em casos limítrofes. Como resultado, o rótulo “Classe A” pode variar em escopo e rigor de um país para outro, mesmo quando os edifícios apresentam características semelhantes. Para fins comparativos, este relatório alinha as classificações da forma mais consistente possível; no entanto, a interpretação de “Classe A” deve sempre ser considerada dentro do contexto técnico, regulatório e metodológico de cada mercado.

VAMOS CONVERSAR

**ROSARIO MENESES**

Market Research Manager  
Chile  
Market Research Coordinator  
South America  
+56 999 492 991  
[Rosario.meneses@cushwake.com](mailto:Rosario.meneses@cushwake.com)

**IGNACIO ALVAREZ**

Market Research Coordinator  
Argentina  
+51 11 5755 5344  
[Ignacio.alvarez@cushwake.com](mailto:Ignacio.alvarez@cushwake.com)

**DENNYS ANDRADE**

Head of Market Research Brazil  
+55 11 99150 3372  
[Dennys.andrade@cushwake.com](mailto:Dennys.andrade@cushwake.com)

**JUNIOR RUIZ**

Market Research Manager  
Colombia  
+57 310 695 3148  
[Junior.Ruiz@cushwake.com](mailto:Junior.Ruiz@cushwake.com)

**DENISE VARGAS**

Market Research Coordinator  
Peru  
+51 9 560 37410  
[Denise.vargas@cushwake.com](mailto:Denise.vargas@cushwake.com)

**JOSE LUIS RUBI**

Market Research Manager  
México  
+52 55 2255 4446  
[jose-luis.rubi@cushwake.com](mailto:jose-luis.rubi@cushwake.com)

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma empresa líder global em serviços imobiliários comerciais para proprietários e inquilinos, com aproximadamente 52.000 funcionários em quase 400 escritórios em 60 países. Em 2023, a empresa registrou receita de US\$ 9,5 bilhões por meio de seus principais serviços de gestão de propriedades, instalações e projetos, locação, mercado de capitais, avaliações e outros serviços. Ela também recebe inúmeros prêmios do setor e do mundo dos negócios por sua cultura premiada e compromisso com a Diversidade, Equidade e Inclusão (DEI), sustentabilidade e muito mais. Para mais informações, acesse [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

©2025 Cushman & Wakefield. Todos os direitos reservados. As informações contidas neste relatório foram compiladas a partir de múltiplas fontes consideradas confiáveis, incluindo relatórios encomendados pela Cushman & Wakefield (“CWK”). Este relatório tem caráter meramente informativo e pode conter erros ou omissões; ele é apresentado sem qualquer garantia ou declaração quanto à sua precisão.

A continuidade dos dados entre relatórios (e/ou painéis) não é garantida, visto que os bancos de dados utilizados pela Cushman & Wakefield podem ter sido revisados, modificados, reestruturados, reclassificados ou aprimorados, o que pode ter afetado os dados históricos.

Nada neste relatório deve ser interpretado como um indicador do desempenho futuro dos títulos da CWK. Você não deve comprar ou vender títulos — da CWK ou de qualquer outra empresa — com base nas opiniões aqui expressas. A CWK se exime de toda responsabilidade por títulos comprados ou vendidos com base nas informações contidas neste relatório e, ao revisar este documento, você renuncia a todas as reivindicações contra a CWK, bem como contra suas afiliadas, diretores, funcionários, agentes, consultores e representantes, decorrentes da exatidão, integridade, adequação ou uso das informações aqui contidas.