

INDICADORES ECONÓMICOS

	PIB Var (%)	Tasa de desempleo (%)	Índice de inflación (%)	TPM* (%)
Argentina	-5,1	7,7	271,5	40,0
Brasil	1,7	7,9	4,2	10,5
Chile	2,3	8,5	4,1	5,9
Colombia	1,7	10,7	7,2	10,8
Perú	1,4	7,2	2,3	5,8

Fuentes: Últimos datos disponibles
LCA e Institutos Nacionales de Estadística por país
*Tasa de Política Monetaria. Dato a momento del cierre.

LA ECONOMÍA DE LA REGIÓN, CAMINO A LA RECUPERACIÓN

Según el informe “Perspectivas Económicas América Latina y el Caribe” del Banco Mundial, publicado en abril del 2024, América del Sur muestra un dinamismo menor al resto de las regiones. Sin embargo, ya se recuperó el PIB perdido durante la pandemia y los indicadores de empleo están cercanos a los registrados a comienzos de 2020.

A pesar de la sólida gestión macroeconómica de la región, las expectativas de crecimiento, de mejora del poder adquisitivo y de retorno a indicadores de pobreza más alentadores se mantienen conservadoras, considerando las condiciones mundiales y los desafíos estructurales que persisten, como los desequilibrios fiscales.

BALANCE POSITIVO EN EL MERCADO LOGÍSTICO

Durante el primer semestre del año, la demanda ha comenzado a mostrar diferentes intensidades en las distintas ciudades de Sudamérica, afectando la vacancia y acercándola a una oferta sana para el mercado. En el caso de Buenos Aires y Santiago, el indicador de vacancia ha ido aproximándose al 4% y el interés por depósitos en construcción y la demanda de espacios built to suit se mantuvo vigente. En un contexto político complejo, la vacancia en Lima disminuyó un 8 % y el inventario creció un 4,4 %. En Rio de Janeiro, por su parte, la demanda aumentó a 110.000 m² semestrales, una cifra un 60 % mayor a la del mismo período de 2023.

La ciudad destacada en el análisis de este periodo es São Paulo, que mostró un aumento sostenido de su demanda, gracias a actividades como el comercio mayorista, el retail, la logística y la electrónica, que fueron los rubros que más espacios ocuparon.

PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS POR MERCADO

SANTIAGO



14%

CRECE EL INVENTARIO

YoY

Totalizando 2.384.404 m²

BUENOS AIRES



62%

AUMENTA LA DEMANDA

YoY

Llegando a 118.112 m²

SÃO PAULO

1.059.192 m²ESPACIOS EN
CONSTRUCCIÓN

BOGOTÁ

USD 6,10/m²PRECIO DE ARRIENDO
PEDIDO

Un 25% más que año anterior

LIMA



112 %

AUMENTA LA
PRODUCCIÓN

entre 2022 y 2023

AUMENTO EN LA ACTIVIDAD DE PUERTOS

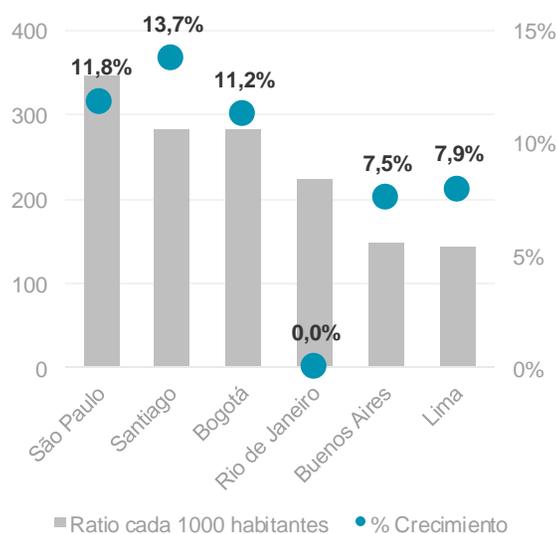
El incremento interanual del inventario de inmuebles logísticos en la región fue de un 9,2 %. La ciudad que más creció fue Santiago, que se expandió un 14 %, seguida por São Paulo y Bogotá, con un crecimiento del 11 % cada una.

En cuanto a la dimensión del mercado, actualmente las ciudades de Bogotá, Buenos Aires, Rio de Janeiro y Santiago tienen un inventario muy similar, de 2,5 millones de metros cuadrados en promedio. Si analizamos la superficie industrial por cada 1.000 habitantes del área metropolitana de cada ciudad, destaca São Paulo, con un ratio de 346 m². Le siguen Bogotá, Rio de Janeiro y Santiago, con un ratio promedio de 250 m². Compartiendo el último lugar se encuentran Buenos Aires y Lima, con un ratio promedio de 145 m².

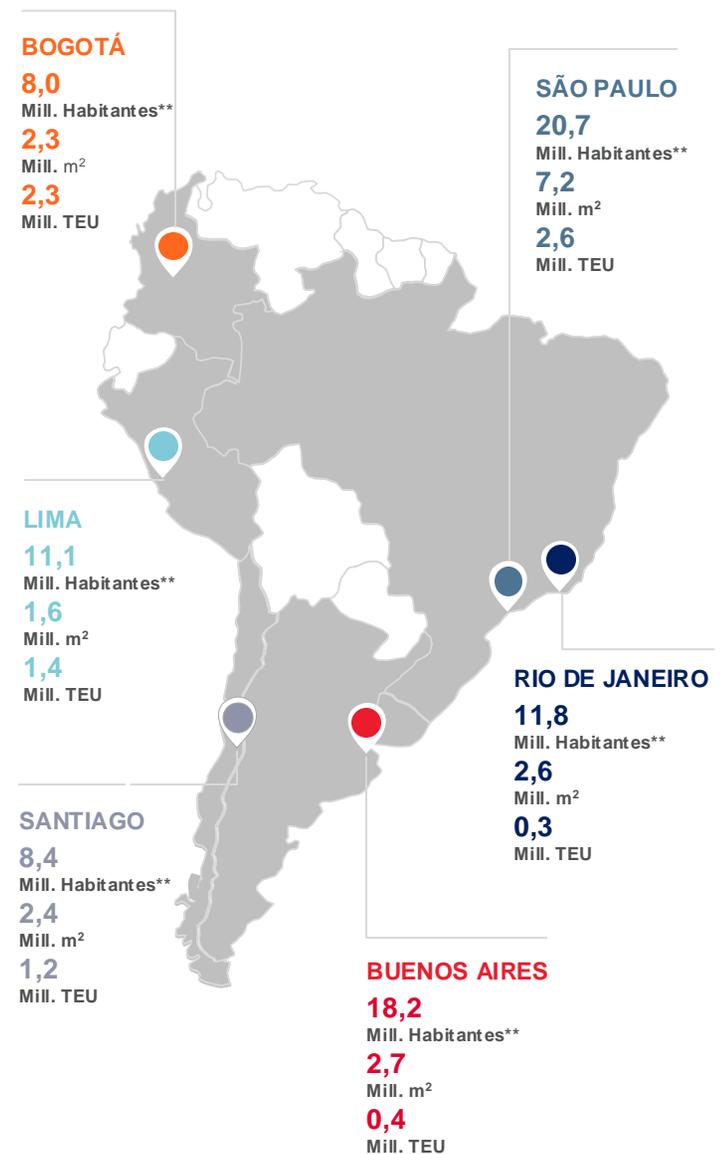
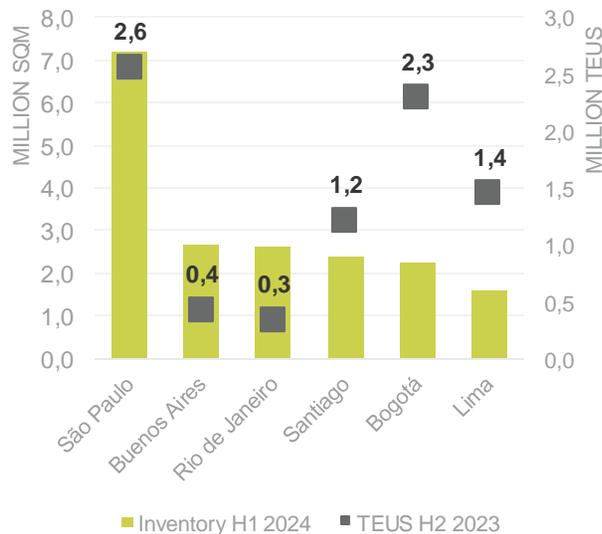
El año 2023 cerró con un aumento de la actividad en la mayoría de los puertos. En el segundo semestre, el Puerto de Santos presentó una tasa de transferencia acumulada de 2,6 millones de TEUS, seguida por la suma de los 3 puertos de Bogotá (Barranquilla, Cartagena y Buenaventura), con 2,3 millones de TEUS.

Los puertos de Callao y Valparaíso-San Antonio tuvieron un movimiento de 1,4 y 1,2 millones de TEUS respectivamente; y los que presentaron menor movimiento fueron los de Buenos Aires y Rio de Janeiro, con una tasa de transferencia promedio de 300.000 TEUS.

RATIO INVENTARIO C. LOGÍSTICOS C/1.000 HABITANTES** VS. CRECIMIENTO INTERANUAL



INVENTARIO CENTROS LOGÍSTICOS S1 2024 VS. THROUGHPUT* S2 2023 (MILLONES TEUS)



OFERTA Y DEMANDA: NOTORIO AUMENTO DE LA ABSORCIÓN

La vacancia promedio en toda la región se ubicó en 6,91 % al cierre del primer semestre. Respecto del mismo periodo del año anterior, registró una leve baja. La ciudad con la vacancia más baja en el segmento de centros premium fue Bogotá, en donde el indicador cerró en 1,86%.

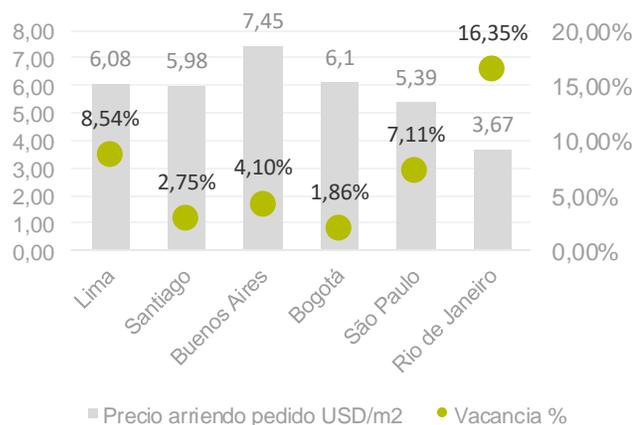
La absorción neta acumulada total fue de 685.000 m², lo que representa un aumento del 23 % respecto del mismo semestre del año anterior. Este crecimiento fue impulsado por el aumento de la demanda en un promedio de 70 % para los mercados de Buenos Aires, Lima y Rio de Janeiro.

La demanda de espacios clase A aumentó notoriamente con respecto a otras tipologías, debido a que las empresas buscan locaciones con mayor altura e infraestructura dentro de un centro consolidado con altos estándares que optimicen la eficiencia de sus operaciones.

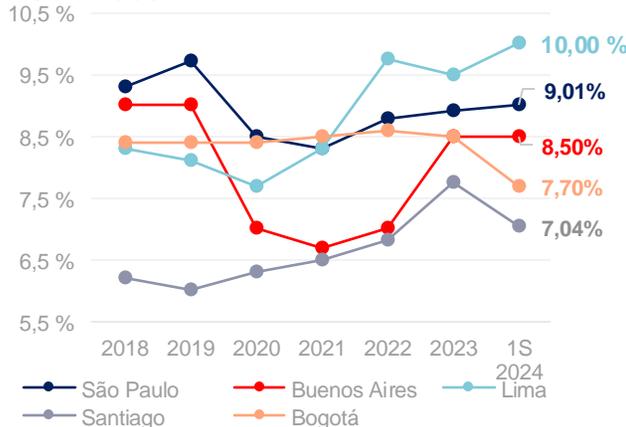
PRECIO DE RENTA: LEVE BAJA EN LA MAYORÍA DE LAS CIUDADES

Al término del semestre, el precio de arriendo pedido promedio en las ciudades sudamericanas es de 5,78 USD/m². Esta cifra representa una disminución interanual del 4 % con respecto al semestre anterior y un cambio en la tendencia, considerando que entre los años 2022 y 2023 se registró un crecimiento de 5 USD/m² a 6,13 USD/m². Actualmente la mayoría de las ciudades muestran una baja en sus precios de arriendo, debido a un aumento del inventario.

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO USD/M² S2 2023



CAP RATE* PROMEDIO CENTROS LOGÍSTICOS



PRESENTE Y FUTURO: MAYOR CAUTELA EN EL DESARROLLO DE NUEVA SUPERFICIE

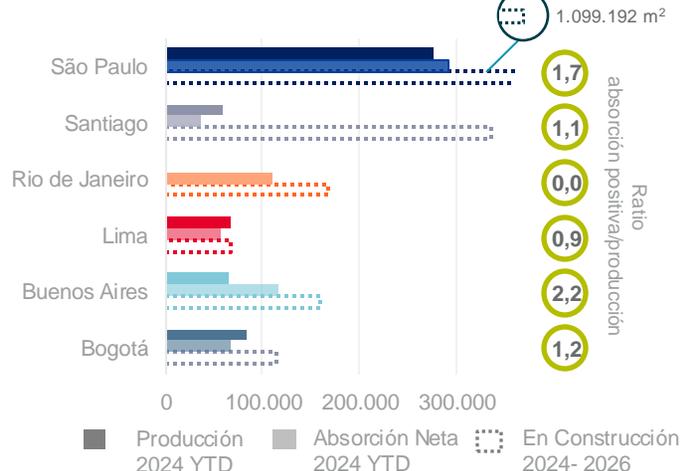
Durante la primera mitad del año, en algunas de las ciudades analizadas se observa un cambio en la tendencia de demanda y el interés por el desarrollo de nuevos espacios logísticos.

En este período, Buenos Aires y São Paulo, por un lado, mantuvieron un equilibrio entre la demanda y la oferta (actual y nueva), presentando los mayores ratios de demanda versus producción; por otro lado, se observa que en Bogotá, Lima y Santiago, la demanda (absorción) fue inferior o igual a su producción, esto derivó en un aumento de la vacancia para centros clase A.

En cuanto a las perspectivas para los próximos periodos, Santiago y São Paulo actualmente tienen una superficie en construcción que supera significativamente la demanda semestral, por lo cual se estima que se generará una sobreoferta para los próximos dos años si los niveles de demanda no se alinean con la oferta.

En Buenos Aires, Lima y Rio de Janeiro, los desarrolladores demostraron más cautela en el desarrollo de nuevos espacios, ya que se estima que la superficie en construcción es suficiente para satisfacer la demanda actual. Cabe remarcar que Lima es la ciudad con la menor superficie en construcción, lo cual podría impactar de alguna manera en los niveles de vacancia.

ABSORCIÓN NETA VS. PRODUCCIÓN VS. EN CONSTRUCCIÓN 1S 2024



PRINCIPALES ESTADÍSTICAS S1 2024

Submercado	Inventario clase A y A+ (m ²)	Superficie disponible (m ²)	Vacancia (%)	Precio de arriendo pedido (USD/m ² /mes)	Absorción neta YTD (m ²)	En construcción (m ²)
São Paulo	7.178.714	510.762	7,11 %	5,39	292.622	1.059.192
Rio de Janeiro	2.626.940	429.507	16,35 %	3,67	110.162	167.864
Buenos Aires	2.694.000	110.501	4,10 %	7,45	118.112	161.026
Santiago	2.384.404	65.511	2,75 %	5,98	37.197	337.580
Bogotá	2.260.739	42.107	1,86 %	6,10	68.729	114.747
Lima	1.587.338	135.598	8,54 %	6,08	57.351	66.870
	18.732.135	1.293.986	6,91 %	5,62	684.173	1.907.279

USD/COP = 4.053 | USD/UF=0,024 | USD/BRL=5,56 | USD/PEN=3,74

***Throughput:** Tasa de transferencia efectiva portuaria expresada en unidad de TEUS. Este indicador se mide dividiendo las unidades movidas tanto de importación como exportación entre los metros lineales de atraque por terminal. Se consideró el segundo semestre del 2023.

****Habitantes:** Se considera el dato de población del **área metropolitana** donde se concentra el consumo y la actividad económica.

***La tasa de capitalización se calcula dividiendo el ingreso operativo neto (NOI) por el precio de compra de la propiedad.

IGNACIO ALVAREZ

Coordinador Market Research Argentina
+51 9 560 37410

Ignacio.alvarez@cushwake.com

DENNYS ANDRADE

Head of Market Research Brazil
+55 11 99150 3372

Dennys.andrade@cushwake.com

ROSARIO MENESES

Subgerente Market Research Chile
Coordinadora Market Research Sudamérica
+56 999 492 991

Rosario.meneses@cushwake.com

JUNIOR RUIZ

Market Research Manager Colombia
+57 310 695 3148

Junior.Ruiz@cushwake.com

DENISE VARGAS

Coordinadora Market Research Perú
+51 9 560 37410

Denise.vargas@cushwake.com

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 52.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2023, la compañía tuvo ingresos por \$9.5 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: @CushWake.

©2024 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.

Cushman & Wakefield

Cushmanwakefield.com.br

Cushwakeargentina.com

Cushwakechile.com

Cushwakecolombia.com

Cushwakeperu.com