

INDICADORES ECONÓMICOS

	PIB Var (%)	Tasa de desempleo (%)	Índice de inflación (%)	TPM* (%)
Argentina	3,9	6,9	117,8	32,6
Brasil	3,2	6,2	4,8	12,3
Chile	2,3	8,2	4,5	5,0
Colombia	2,9	8,8	5,2	9,5
Perú	3,8	5,7	2,0	5,0

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 reciente informe del Banco Mundial “Perspectivas económicas”, América Latina está cerca de ganar la batalla contra la inflación y dar vuelta la página de los problemas macroeconómicos causados por la pandemia. Las tasas de interés en América del Sur y en Estados Unidos han disminuido, lo que ha resultado en una menor presión sobre los hogares y el sistema bancario, expectantes de una actividad económica cada vez más fuerte. El objetivo central de la región sigue siendo mejorar las anémicas tasas de crecimiento. Según el informe, se prevé que el PIB regional se expanda un 2,2% en 2024, con expectativas de crecimiento del 2,6 para 2025.

El informe sobre las tendencias de consumo en América Latina de Kantar define el 2024 como un año de transformaciones en el consumo de la región. La omnicanalidad se consolida, los consumidores siguen mostrando una preferencia por opciones como el e-commerce y los outlets, lo que impacta directamente en la demanda de espacios y la dinámica de centros logísticos.

BALANCE POSITIVO EN EL MERCADO LOGÍSTICO

A lo largo de 2024, se observó una demanda logística alineada con la tendencia en el consumo, liderada por los sectores de operadores logísticos, alimentos, retail y farmacéutico. Asimismo, el incremento en el promedio de la transferencia portuaria ha significado un impacto directo en el mercado, en especial para las “ciudades puerto” que almacenan carga para otras zonas del país.

El año cerró con un inventario cercano a los 25 millones de metros cuadrados en Sudamérica. La vacancia que había aumentado durante el año 2023, en la mayoría de las ciudades de la región, volvió a descender hacia el final de 2024, principalmente como resultado de una reducción en un 40 % de nuevas construcciones en modalidad especulativa. En Bogotá, Lima y Santiago, los centros se in han ido inaugurando con un alto índice de prearrendamiento.

PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS POR MERCADO

SANTIAGO

**55%**

DISMINUYE SU VACANCIA
YoY

Llegando a una cifra de 1,02%

BUENOS AIRES

**60%**

AUMENTA LA DEMANDA
YoY

Totalizando 135.174 m²

SÃO PAULO

**1.482.539 m²**

ESPACIOS EN
CONSTRUCCIÓN

Cerrando el año 2024

BOGOTÁ

**USD 6,4/m²**

PRECIO DE ARRIENDO
PEDIDO

En Centros Logísticos Clase A+

LIMA

**100 %**

DE OCUPACIÓN

Se registra en Distrito Villa El Salvador

AUMENTO EN LA ACTIVIDAD DE LOS PUERTOS

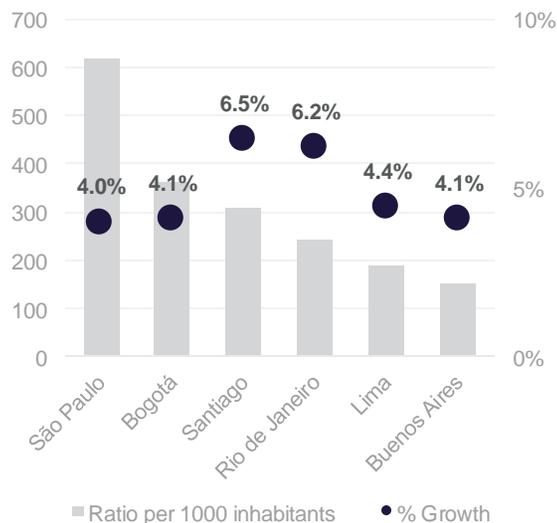
El crecimiento interanual (2023 vs. 2024) del inventario de inmuebles logísticos en la región fue de un 5,1 %, equivalente a una superficie de 1.244.320 m², una cifra un 50 % menor al incremento que se evidenció al cierre del 2023, cuando el inventario creció en 2.300.000 m². Los aumentos de inventario más significativos se dieron en Santiago, con un 6,45 % y Rio de Janeiro, con un 6,23 %.

En cuanto al inventario de inmuebles logísticos y su dimensión, en Santiago, Buenos Aires y Rio de Janeiro, este indicador se mantiene sin cambios, superando los 2,5 millones de metros cuadrados de inmuebles logísticos clase A y A+ en el 2024. Desde la perspectiva del ratio de inventario de inmuebles logísticos por habitante, después de São Paulo, Bogotá es la ciudad con mayor número de metros cuadrados por habitante, con un total de 364. Le siguen Santiago, Rio de Janeiro y Lima, con un promedio de 235 metros cuadrados por cada 1000 habitantes.

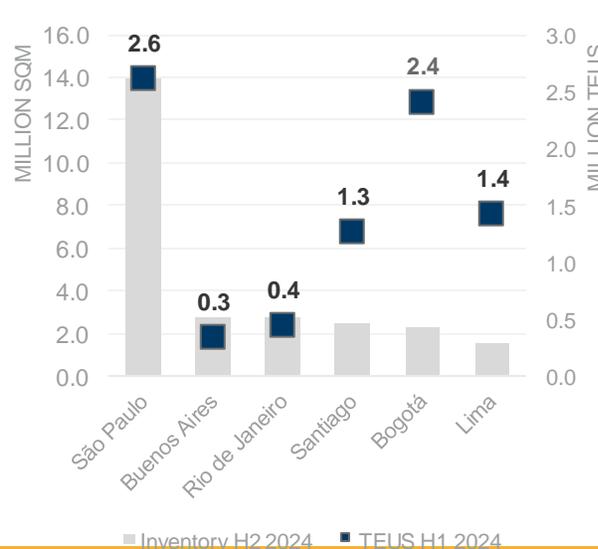
La carga portuaria nuevamente aumentó el primer semestre del 2024, alcanzando un crecimiento pronunciado en San Antonio, todos los puertos de Brasil (+20 %), en Cartagena (+13 %) y en el Callao (+12 %).

El puerto de Santos, con 2,6 millones, seguido por los puertos asociados a Bogotá tuvieron una tasa de transferencia de 2,4 millones de TEUS. También destacan los puertos de Callao y Valparaíso-San Antonio, con una tasa que promedio 1,6 millones de TEUS transportados el primer semestre del año.

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



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



BOGOTÁ

8,0
Mill. Habitantes**
2,3
Mill. m²
3,7
Mill. TEU

SÃO PAULO

22,6
Mill. Habitantes**
14,0
Mill. m²
2,6
Mill. TEU

LIMA

11,1
Mill. Habitantes**
1,6
Mill. m²
1,6
Mill. TEU

RIO DE JANEIRO

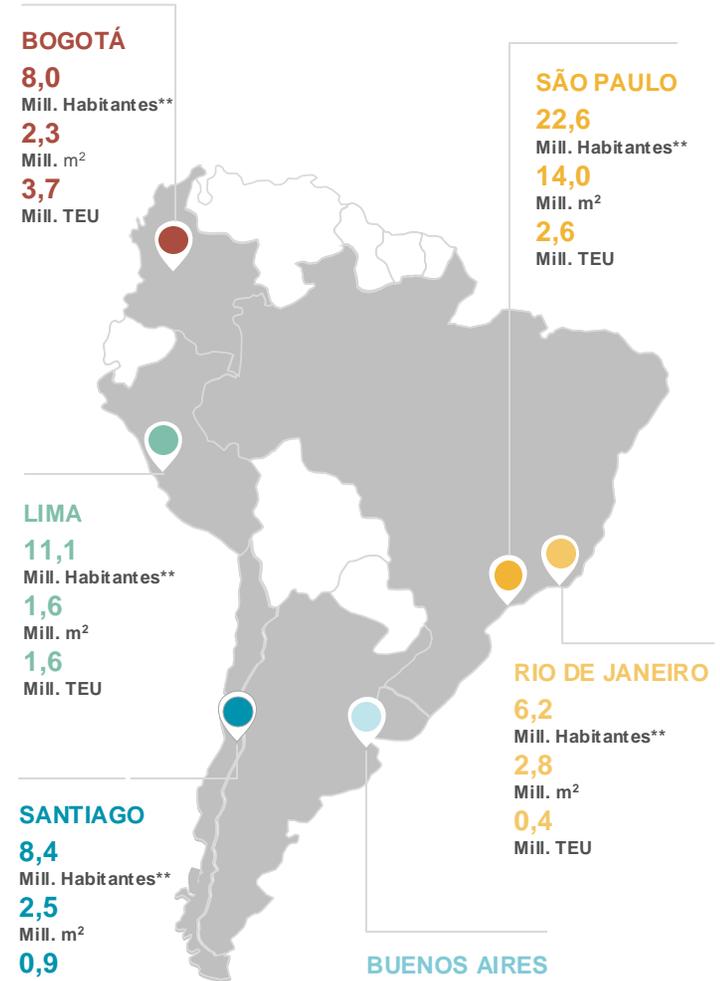
6,2
Mill. Habitantes**
2,8
Mill. m²
0,4
Mill. TEU

SANTIAGO

8,4
Mill. Habitantes**
2,5
Mill. m²
0,9
Mill. TEU

BUENOS AIRES

18,2
Mill. Habitantes**
2,8
Mill. m²
0,3
Mill. TEU



DISMINUCIÓN DE LA VACANCIA

La vacancia promedio en toda la región se ubicó en 7,56 %, una cifra un 20 % menor a la del indicador del cierre de 2023. Esto marca un cambio de tendencia respecto al mismo periodo del año anterior, en el cual la vacancia se incrementó de 8 % a 9 %. Es posible observar en gran parte de las ciudades que los indicadores de disponibilidad evidenciaron un descenso significativo en comparación con el periodo: Santiago, -50 %, y Rio de Janeiro y Buenos Aires, -25 %, aproximadamente.

La disminución de la vacancia es el resultado de un menor desarrollo de nuevas superficies (un 45 % menor) que, hasta el 2023, mantuvo un comportamiento paralelo al de la demanda. Asimismo, se observa en varios mercados de la región el incremento del interés de inversionistas por mantener un modelo de desarrollo que gire en torno a la construcción de nueva superficie con acuerdos de arrendamiento previamente comprometidos.

La absorción neta acumulada del año 2024 fue de 1.628.579 m², un 16% más baja que en 2023. A pesar de la evidente disminución con respecto al año anterior, Rio de Janeiro incrementó cuatro veces su resultado y Buenos Aires creció en un 60 %.

BAJA EN EL PRECIO DE ARRIENDO POR CAMBIO A DÓLARES

Al término de 2024, el precio de arriendo promedio en las ciudades sudamericanas fue de 5,41 USD/m². Esto significa una reducción de un 14 % frente al resultado del mismo período en el año anterior, por lo que se mantiene la tendencia hacia la baja que muestra este indicador desde el primer semestre del 2023.

A pesar de que Santiago, Bogotá, São Paulo y Rio de Janeiro evidenciaron un incremento interanual en los precios de arriendo en moneda local, los precios de arriendo en dólares bajaron en un promedio del 20 % interanual, resultado de la devaluación de sus monedas.

PRESENTE Y FUTURO: AUMENTO DE PROYECTOS EN DESARROLLO

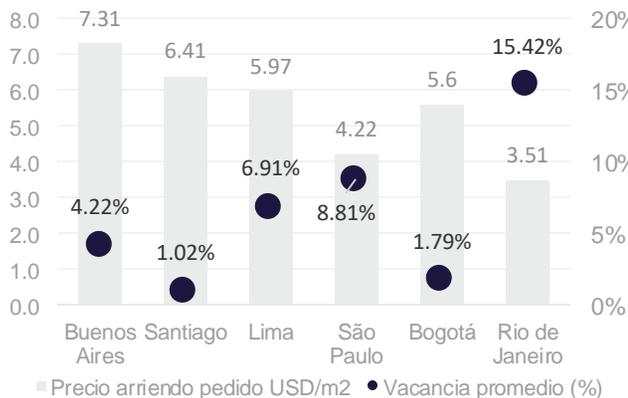
Como ya se ha mencionado, y como se observa en los ratios (mayores a cero), la demanda (o absorción positiva) excedió al ingreso de nuevos espacios en todos los mercados de Sudamérica, durante el 2024, lo que impulsó a la disminución de la vacancia.

En Buenos Aires, Rio de Janeiro y São Paulo, la demanda (absorción positiva) fue el doble que nuevo inventario, lo cual desestabilizó la oferta disponible.

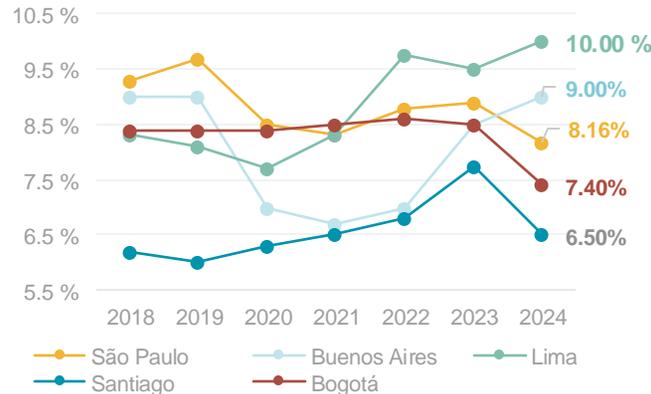
El 2024, si bien en general hubo una disminución en la producción de nuevas superficies respecto de 2023, se inició la construcción de varios nuevos centros, que aumentaron los espacios en construcción en un 80 %. São Paulo es el mercado que ha destacado como la ciudad donde se han llevado a cabo un gran número de nuevos desarrollos, pasando de 500.000 m² en 2023 a 1.500.000 m² al cierre del 2024. En segundo lugar se encuentra Santiago con 340.000 m² en construcción y le sigue Buenos Aires con 118.000 m². Lima, por su parte, aumentó en un 81 % su superficie en desarrollo, llegando a los 117.651 m².

Lo mencionado abre nuevas perspectivas en el inventario futuro de la región cuya expectativa de crecimiento para los próximos dos años es del 10 %.

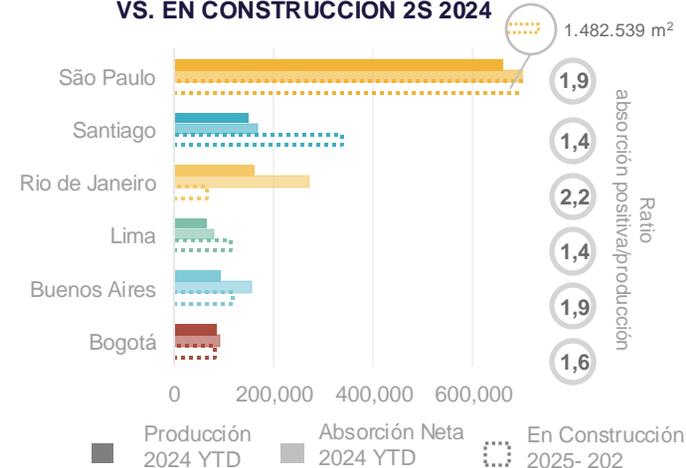
PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO USD/M² S2 2024



CAP RATE* PROMEDIO CENTROS LOGÍSTICOS



ABSORCIÓN NETA VS. PRODUCCIÓN VS. EN CONSTRUCCIÓN 2S 2024



PRINCIPALES ESTADÍSTICAS S2 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	13.943.840	1.228.963	8,81%	4,22	884.814,00	1.482.539
Rio de Janeiro	2.790.715	430.425	15,42%	3,51	273.018,00	68.374
Buenos Aires	2.797.126	118.668	4,24%	7,31	135.174,00	118.000
Santiago	2.475.709	25.356	1,02%	6,41	168.657,00	340.943
Bogotá	2.260.739	40.561	1,79%	5,60	94.317,00	82.258
Lima	1.586.930	109.716	6,91%	5,97	83.233,00	117.651
	25.855.059	1.953.689	7,56 %	5,41	1.639.213	2.209.765

USD/COP = 4.409 | USD/UF=0,039 | USD/BRL=6,19

***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 2024.

****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](http://Cushman&Wakefield.com)

Cushmanwakefield.com.br

Cushwakeargentina.com

Cushwakechile.com

Cushwakecolombia.com

Cushwakeperu.com