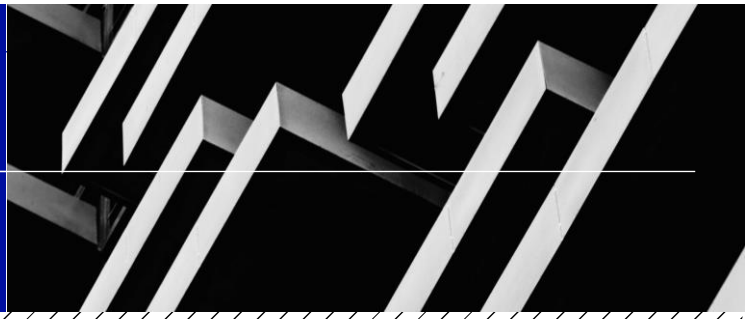
RESEARCH – 1º SEMESTRE DE 2021



Mercado Industrial na América Latina

Aumento da Demanda por Espaços Industriais Reduz a Vacância

O mercado industrial na região da América Latina demonstrou forte resiliência nos últimos meses. Este segmento em cidades como Cidade do México, Santiago, São Paulo e Rio de Janeiro registraram uma atividade intensa, estimulada principalmente pelo setor logístico, como resultado dos novos hábitos de consumo. Essa intensa demanda na região resultou em queda na taxa de vacância de 8,6% para 8.2%. Com o aumento da demanda, mais produtos industriais precisarão ser desenvolvidos para que os indicadores de mercado permaneçam estáveis.

Buenos Aires, Argentina

Durante o primeiro semestre deste ano, o estoque foi reclassificado após a região CABA ter sido integrado ao mercado. Sendo assim, o estoque de empreendimentos Classe A em Buenos Aires chegou a 2,23 milhões de metros quadrados. A taxa de vacância na cidade aumentou, atingindo 16,6% no segundo trimestre de 2021. O valor médio por m² teve uma ligeira recuperação, chegando a US$ 6,43 ao mês.

Situação Atual

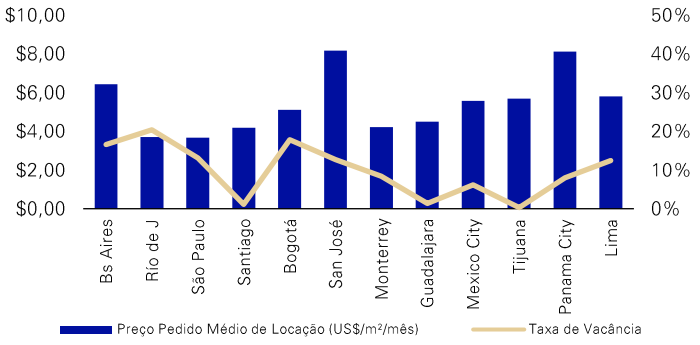
- O mercado industrial Classe A soma hoje 55,85 milhões de metros quadrados e registrou 2,0 milhões de metros quadrados em novas entregas durante o primeiro semestre do ano.
- A taxa de vacância na região caiu mais uma vez no primeiro semestre do ano, de 8,6% para 8,2%.
- O preço registrou um aumento médio de US$ 0,20 e o mercado manteve seu dinamismo atual.

Sumário de Mercado

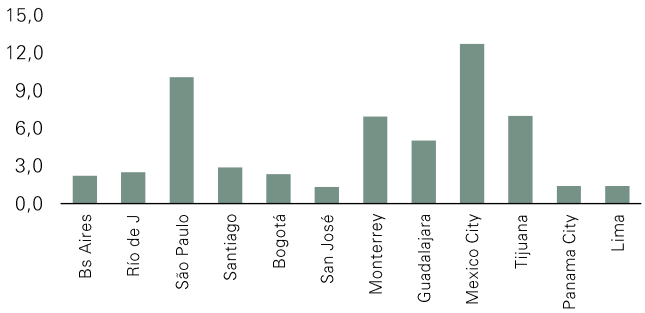
	Semestre atual	Semestre anterior	Próximos 12 meses (previsão)
Estoque total (m²)	55,85M	53,57M	↑
Taxa de vacância	8,2%	8,6%	↑
Absorção no 1º semestre (m²)	1,11M	1,84M	→
Preço médio m² ($US/ mês)	$4,82	$4,62	↑
Em construção (m²)	4,64M	3,93M	→

Análises de Mercado

PREÇO PEDIO MÉDIO DE LOCAÇÃO E TAXA DE VACÂNCIA



ESTOQUE TOTAL POR CIDADE (MILHÕES DE M²)



NEWMARK

Sao Paulo, Brasil

O mercado atingiu seu recorde de demanda e de níveis de absorção ao final de 2020. Houve um aumento no estoque de 265 mil de metros quadrados do 1º para o 2º trimestre. O estoque aumentou principalmente nos arredores de São Paulo, como regiões de Cajamar, Guarulhos, Embu e Barueri que registraram alta demanda devido à proximidade à capital (distância de até 40 km da área central da cidade de São Paulo). A taxa de vacância subiu ligeiramente, de 12,8% para 13,0%, resultante principalmente do novo estoque entregue e que não foi totalmente absorvido. No entanto, a taxa de vacância permanece em seu nível mais baixo desde 2014.

Río do Janeiro, Brasil

O segundo maior mercado no Brasil apresentou resultados promissores nos últimos anos, registrando um aumento de estoque e crescimento da demanda consideráveis. Este mercado registrou entregas de 41.000 m² no segundo trimestre do ano totalizando 92.000 metros quadrados no primeiro semestre de 2021. O estoque total soma 2,5 milhões de metros quadrados de espaço Classe A. A taxa de vacância aumentou de 15,5% para 20,4% em função do novo estoque entregue e da devolução significativa de espaços ocupados por um grande inquilino. A absorção bruta fechou em 65.000 metros quadrados, enquanto a absorção líquida fechou em 54.000 metros quadrados negativos.

Santiago de Chile, Chile

Após um aumento excepcional nos níveis de demanda observados no segundo trimestre de 2021, o primeiro semestre de 2021 registrou a maior absorção no mercado industrial de Santiago desde 2013. O aumento sustentado na demanda demonstra que o comércio eletrônico não é mais uma tendência passageira, mas uma mudança estrutural nos modelos de marketing e logística das empresas. Em um ambiente com baixo nível de novo estoque previsto, espera-se que os preços pedidos aumentem à médio prazo, à medida que as empresas competem por novos espaços. Além disso, projeta-se que a demanda por terrenos industriais aumente para outros empreendimentos, como *data centers* e mini-depósitos. A pressão que preços pedidos mais altos exercem sobre a lucratividade do projeto é outro fator que pode influenciar nas condições de locação.

Bogotá, Colômbia

Ápós análises para reclassificação dos parques industriais, contabilizamos um total de 28 parques industriais Classe A distribuídos em 6 regiões, somando um estoque total de 2,3 milhões de metros quadrados. Essas regiões constituem áreas que visam o progresso regional e o desenvolvimento do país. A taxa de vacância caiu quase um ponto percentual em um ano e fechou em 17,7%. Nos últimos meses, o setor industrial mostrou indicadores positivos, com uma absorção acumulada de 55.780 m² até o momento, indicador significativamente mais alto do que o registrado no mesmo período do ano anterior, que foi negativa.

San José, Costa Rica

O mercado industrial de San José passou por uma grande recuperação em termos de absorção de espaços, que deve continuar como resultado das novas instalações *built-to-suit* adicionadas ao estoque. No entanto, o mercado também presenciou um ritmo mais lento na finalização de alguns destes empreendimentos cujas obras iniciaram em 2019. A demanda por este tipo de instalação industrial permaneceu em *stand-by* nos seis primeiros meses de crise sanitária, mas, à partir de setembro de 2020, essas construções foram retomadas, principalmente nas regiões de Coyol-Alajuela e Lima de Cartago. Os empreendimentos atualmente em construção deverão ser somados ao estoque existente no final do ano. Nos últimos nove meses, o mercado presenciou a reativação na demanda da indústria manufatureira.

Monterrey, México

Este mercado apresentou alta demanda por espaços Classe A. As regiões de Apodaca e Santa Catarina registraram os níveis mais altos de absorção no país. A atividade construtiva aumentou no segundo trimestre para 389.000 metros quadrados *versus* 369.000 do primeiro trimestre deste ano e 375.000 metros quadrados no mesmo período do ano anterior. As regiões de Santa Catarina e Cienega de Flores são responsáveis pela maior área em construção na cidade, apresentando 23,8% e 20,6%, respectivamente. O preço pedido médio permaneceu estável em relação ao trimestre anterior: US$ 4,22 por metro quadrado por mês.

Guadalajara, México

Com uma economia diversificada e atrativa para o *Direct Foreign Investment*, a cidade fortaleceu sua posição como *hub* de manufatura, logística e tecnologia no país. O mercado industrial em Guadalajara prosperou com a absorção aumentando mais de 100.000 metros quadrados no último trimestre, devido a uma combinação de vários fatores: a ligeira redução nos valores por metro quadrado, o dinamismo dos setores de manufatura e logística na região e uma economia renovada, impulsionada por mudanças no sistema de monitoramento da COVID-19 por código de cores.

Cidade do México, México

O setor industrial manteve-se como um mercado atraente nos últimos anos, não apenas em decorrência da pandemia, mas também de uma transformação do mercado, da cidade e da própria sociedade. A cidade apresenta um dos *clusters* mais dinâmicos do México e da região: Cuatutitlan e Tepotzotlan Tultitlan (CTT). Este corredor é responsável por mais de 50% do estoque industrial na Área Metropolitana da Cidade do México e tem registrado significativa atividade nos últimos anos.

Tijuana, México

O crescimento do mercado industrial de Tijuana mostrou-se acelerado após um período de estagnação. Houve recuperação na atividade de construção, porém não rápida o suficiente para atender a demanda. Como resultado, a taxa de vacância atingiu uma taxa recorde de 0,3%, com a escassa oferta em empreendimentos concluídos e os espaços em construção sendo pré-locados antes da conclusão. Esta tendência tem atraído novos desenvolvedores e investidores no mercado de imóveis (REITs) que tentam se estabelecer na cidade. As regiões mais ativas são Alamar e Blvd 2000, que apresentam espaços em construção. Empresas são atraídas pela infraestrutura de Tijuana e pelo fácil acesso à Califórnia e cidade de Tecate.

Cidade do Panamá, Panamá

Até o final de 2020, o mercado industrial no Panamá mostrou sinais de recuperação, com crescimento moderado e estoque de 1,44 milhões de metros quadrados. A cidade registrou uma taxa de vacância de 13,2% e absorção líquida de 64.671 metros quadrados. O preço pedido por metro quadrado permaneceu estável, em média, US$ 8,13 por mês, enquanto os valores de fechamento estão, em média, US$ 7,02 por metro quadrado por mês. Há expectativa de aumento da atividade do mercado em 2021, impulsionada pelos setores de *e-commerce* e logística. Para atender à demanda, o mercado registrou mais de 330.000 metros quadrados em construção, principalmente em instalações sob medida.

Lima, Peru

No primeiro semestre de 2021, as taxas de vacância no segmento industrial *premium* seguiram em queda, registrando 12,5%, já que a demanda por empresas do setor logístico foi significativa, sobretudo nos arredores de Lima. Estes espaços foram ocupados principalmente por empresas dos setores farmacêutico, de alimentação e de *e-commerce*, que buscam valores mais reduzidos de aluguel. A expectativa é que o estoque cresça 187.000 metros quadrados até o final de 2021.

Estatísticas por Cidade

	Estoque total (milhares de m²)	Em construção (milhões de m²)	Taxa de vacância	Absorção no 1º semestre (m²)	Valor médio do m² ($US/ mês)
Buenos Aires	2,23	-	16,6%	(310.228)	$6,43
Rio de Janeiro	2,50	0,13	20,4%	19.867	$3,71
São Paulo	10,07	1,69	13,1%	227.315	$3,67
Santiago do Chile	2,88	0,13	1,1%	245.561	$4,19
Bogotá	2,34	0,80	17,8%	55.781	$5.12
San José	1,32	0,18	12,7%	14.426	$8,18
Monterrey	6,94	0,39	8,4%	217.966	$4,22
Guadalajara	5,01	0,15	1,4%	34.368	$4,50
Cidade do México	12,71	0,67	6.2%	275.357	$5,58
Tijuana	6,98	0,22	0.3%	171.219	$5,70
Cidade do Panamá	1,42	0,09	8,0%	148.643	$8,13
Lima	1,42	0,22	12,5%	15.500	$5,80
Total América Latina	**55,85**	**4,64**	**8,2%**	**1.115.776**	**$4,82**

Cenário Econômico

Argentina

A reativação de todos os setores da economia dependerá do avanço nas campanhas de vacinação. Espera-se que o PIB apresente ligeira recuperação, para 3,5% negativos, ante 9,9% negativos no final de 2020. A taxa de câmbio do dólar americano continuou a aumentar, atingindo ARS 101,5 no final do segundo trimestre do ano. O país pressionou o controle sobre a moeda e ampliou as restrições para a compra de dólares, tanto para empresas como para pessoas físicas. Além disso, a taxa de desemprego subiu para 11,6% no segundo trimestre do ano em comparação à 10,4% no ano anterior.

Chile

Em maio de 2021, o índice mensal de atividade econômica (IMACEC) da economia chilena atingiu um recorde anualizado de 18,1%. Embora esse indicador possa ter sido influenciado pelos 15,3% negativos de maio de 2020, a maioria dos analistas encarou o índice sob uma ótica mais otimista. Do mesmo modo, a taxa de desemprego apresentou ligeira recuperação, chegando a 11% na região metropolitana de Santiago e 10% no país como um todo. Vale notar que esses resultados foram afetados pelas restrições sanitárias e, portanto, espera-se que as condições econômicas melhorem juntamente com os indicadores de saúde resultantes do controle da pandemia.

Taxa de câmbio do dólar norte-americano

País	3T20	4T20	1T21	2T21
Argentina (ARS)	76,17	84,08	89,70	94,52
Brasil (BRL)	5,61	5,19	5,56	5,21
Chile (CLP)	784	709	726	721
Colômbia (COP)	3.825	3.414	3.624	3.735
Costa Rica (CRC)	601	609	611	615
México (MXN)	22,09	19,87	20,62	20,03
Peru (PEN)	3,60	3,62	3,68	3,81

Brasil

Contrariando as expectativas dos analistas econômicos, o PIB cresceu 1,2% no primeiro trimestre do ano, taxa similar à do final de 2019. Apesar das complicações decorrentes da pandemia e dos cortes nos programas de auxílio emergencial, o desempenho econômico do país foi melhor que o previsto. O PIB atingiu R$ 2.048 bilhões, aumento de 1% em relação ao mesmo período do ano anterior e o primeiro aumento após quatro quedas consecutivas. A produção industrial, o comércio e os serviços são alguns dos setores que impulsionaram a recuperação econômica, juntamente com o aumento da demanda global por matérias-primas, que favoreceu as exportações brasileiras. O Ministério da Economia espera que o PIB cresça 3,5% neste ano, mas projeções do mercado indicam que poderá crescer 3,96%. Na última reunião do 2º trimestre (junho), o Banco Central do Brasil ajustou a taxa Selic (taxa básica de juros) de 4,25% para 5,25%, com previsão de chegar a 6,5% no final do ano. O dólar chegou a ser cotado a R$ 5,00, no final do 2º trimestre, mas o Banco Central prevê que a moeda americana será cotada a R$ 5,04 no final do ano, embora haja grande volatilidade da taxa de câmbio.

Colômbia

O segundo trimestre do ano trouxe boas perspectivas para a economia colombiana. O setor comercial foi reativado e o setor privado dá sinais positivos de recuperação após meses de incertezas decorrentes da pandemia e das manifestações e agitação social no final de abril.

Segundo relatório do Fundo Monetário Internacional, o PIB deverá ser de 5%. Do mesmo modo, o peso desvalorizou 5,7% em relação ao dólar norte-americano nas últimas semanas, gerando confiança entre os investidores nos mercados de capital.

A recuperação econômica da Colômbia foi impulsionada no primeiro semestre do ano pela rápida implementação dos programas de vacinação. e por maior consumo e investimento impulsionado por lucros derivados da poupança privada e maior demanda externa.

Costa Rica

A situação econômica do país e os efeitos da pandemia despertaram nos inquilinos o interesse por imóveis que atendam aos novos padrões de saúde e contenham amenidades que maximizem a eficiência, segurança e conforto de sua força de trabalho.

No primeiro semestre do ano, a inflação geral (estimada pelas variações ano a ano do IPC, índice de preços ao consumidor) manteve-se baixa, em torno de 1,9% no final de junho. O setor industrial evoluiu de uma retração de 7% em maio de 2020 para um crescimento de 7,9% em maio de 2021, embora esse aumento não tenha sido suficiente para que a produção voltasse aos níveis pré-pandemia.

México

Os indicadores econômicos mostraram sinais claros de recuperação ao longo do segundo trimestre do ano. O investimento estrangeiro direto registrou aumento de 15% nos últimos meses. Do mesmo modo, visando estabilizar o índice de preços e em decorrência das tensões inflacionárias, o Banco do México decidiu aumentar as taxas de juros em 25 pontos-base, ou seja, para 4,25%. Com isso, a taxa de juros deverá atingir 5,5% até o final do ano, com base na política monetária e no esforço para elevar os indicadores de crescimento econômico do país, e espera-se que o PIB cresça entre 5% e 7%.

Panamá

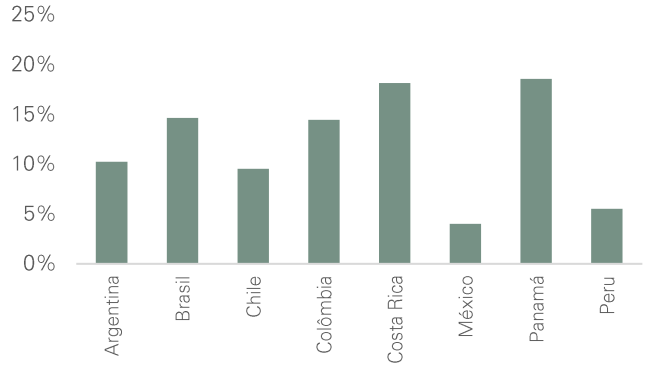
Ao longo do ano de pandemia, estima-se que a indústria da transformação tenha encolhido 11%. No entanto, vários analistas econômicos esperam um efeito de recuperação positivo em 2021, uma vez que os setores econômicos sejam reativados e a campanha de vacinação continue.

A economia do país deverá crescer 5,5% nos próximos doze meses. Esta estimativa baseia-se no potencial projetado para a recuperação da economia e dos mercados mundiais, que poderá se disseminar positivamente e reativar o fluxo comercial no Canal Interoceânico, que representa 90% das exportações do Panamá. No ano passado, a economia foi severamente afetada pela queda nas exportações da Zona Franca de Colón. Durante o primeiro trimestre de 2020, as exportações diminuíram em relação ao primeiro trimestre de 2019, no entanto, grande recuperação das exportações de cobre foi detectada nos últimos seis meses.

Situação Socioeconômica

País	População (milhões)	PIB per capita (US$ × 1000)	Cidade	População (milhões)
Argentina	44,49	9,89	Buenos Aires	15,33
Brasil	209,47	8,80	Rio de Janeiro	12,98
			São Paulo	21,29
Chile	18,73	15,40	Santiago	6,54
Colômbia	49,65	6,51	Bogotá	9,97
Costa Rica	4,99	12,01	San Jose	1,18
México	126,19	10,12	Monterrey	4,59
			Guadalajara	4,92
			Cid. México	21,15
Panamá	4,18	16,24	Cid. Panamá	0,89
Peru	31,99	7,05	Lima	10,07
Total	**489,69**			**108,91**

Taxa de desemprego



Peru

Em dezembro de 2020, o país demonstrava sinais de recuperação comparado aos demais países da região. Entretanto, essa recuperação desacelerou devido à quarentena imposta ao país em fevereiro de 2021 e às incertezas provocadas pelas eleições epela segunda onda da pandemia em abril. Apesar disso, o PIB ainda registrou alta de 3,8% no primeiro trimestre do ano. Na primeira quinzena de março, o governo flexibilizou o *lockdown* obrigatório e permitiu que os consumidores tivessem acesso ao comércio em regiões de alerta epidemiológico elevado. Os setores comercial, de serviços e de construção civil também apresentaram aumento das atividades. No entanto, as expectativas de crescimento econômico futuro diminuíram devido às incertezas eleitorais.

Giovanni D'Agostino
Diretor Executivo Regional para a América Latina
t 52 55-5980-2000
gdagostino@nmrk.com

Alejandro Winokur
Argentina | President
t 54 11-4311-9500
awinokur@ngbacre.com.ar

Marina Cury
Brazil | Presidente
t 55 11-2737-3130
marina.cury@ngkf.com.br

Manuel Ahumada
Chile | Diretor Executivo
t 56 2-2230-1000
mahumada@contempora.com

Juan Manuel Torres
Colômbia | Diretor
t 571 2230-1053
juan.torres@nmrk.com

Carlos Robles
Central America | Presidente
t 506 4000-5171
carlos.robles@nmrk.com

Marco Yagui
Peru | Gerente Executivo
t 51 1-277-8400
myagui@ngkf.com.pe

Informações adicionais:

Cidade do México
Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, CDMX. 05320
t 52 55-5980-2000

Juan Flores
Diretor de Pesquisas de Mercado para a América Latina
juan.flores@nmrk.com

Diego León Laos
Especialista em Pesquisas para a América Latina
diego.leon@nmrk.com

nmrk.lat

AMÉRICA DO NORTE
Canada
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA
Argentina
Brasil
Chile
Colômbia
Costa Rica
México
Panamá
Peru
Porto Rico

EUROPA
Alemanha
Áustria
Bélgica
Espanha
França
Irlanda
Itália
Holanda
Polônia
Portugal
Reino Unido
República Tcheka
Romênia
Rússia
Suíça

ÁSIA-PACÍFICO
Austrália
Camboja
China
Coreia do Sul
Filipinas
Índia
Indonésia
Japão
Malásia
Nova Zelândia
Singapura
Tailândia
Taiwan

ÁFRICA
Botsuânia
Quênia
Malawi
Nigéria
África do Sul
Tanzânia
Uganda
Zâmbia
Zimbábue

ORIENTE MÉDIO
Arábia Saudita
Emirados Árabes

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the recipient may make in response to this publication and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.