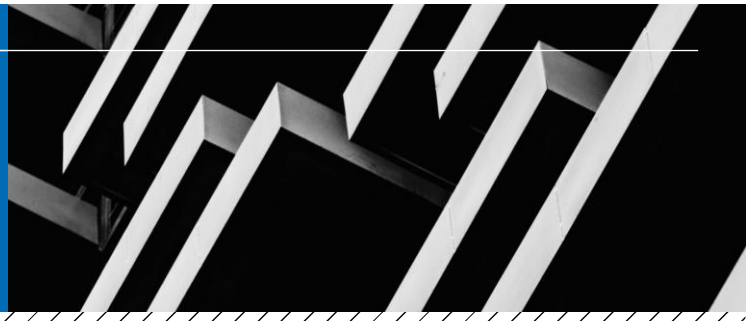


Mercado Industrial e Logístico da América Latina

Elevada absorção no final do ano reduz vacância para 6,4%

Durante o segundo semestre de 2021, o mercado de imóveis industriais apresentou claros indicadores positivos em toda a América Latina. O estoque da região teve gradativo crescimento e novos espaços foram entregues em cidades como San José e São Paulo. A absorção líquida atingiu 2,9 milhões de m² no segundo semestre do ano. Os mercados de São Paulo e Monterrey tiveram as maiores absorções líquidas acumuladas no ano e totalizaram mais de 1 milhão de m² cada, enquanto a Cidade do México registrou absorção de mais de 0,5 milhão de m². No mercado como um todo, a absorção líquida ultrapassou 4 milhões de m² no final do ano. As cidades brasileiras registraram os menores preços por metro quadrado, devido às variações cambiais, enquanto os maiores preços foram registrados em San José.

Buenos Aires, Argentina

O mercado de imóveis industriais de Buenos Aires continua sendo impulsionado pelo aumento da demanda provocado pelo crescimento do comércio eletrônico. Isso causou mudanças nas operações das grandes plataformas de logística, bem como a necessidade de mais espaços de armazenagem. Embora tenha havido absorção líquida negativa no quarto trimestre, a absorção líquida do ano foi positiva, sugerindo recuperação do mercado. A taxa de vacância também apresentou tendência de queda, visto que o número de espaços desocupados permaneceu estável.

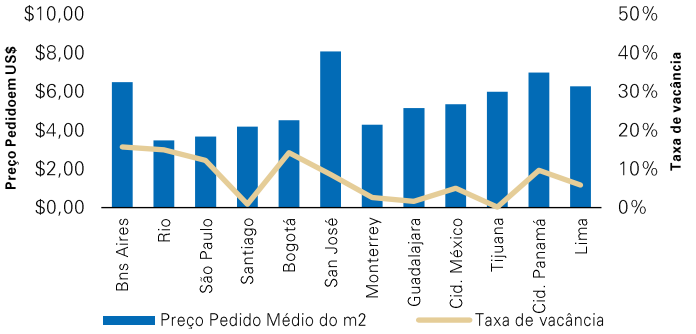
Situação Atual

- A vacância caiu de 8,2% para 6,4%, embora mais de 2 milhões de m² tenham sido acrescentados ao estoque de imóveis.
- A construção civil adicionou quase 850.000 m², totalizando 5,5 milhões de m², refletindo a confiança das incorporadoras e dos investidores.
- O preço médio do metro quadrado caiu ligeiramente para US$ 4,68 por mês.

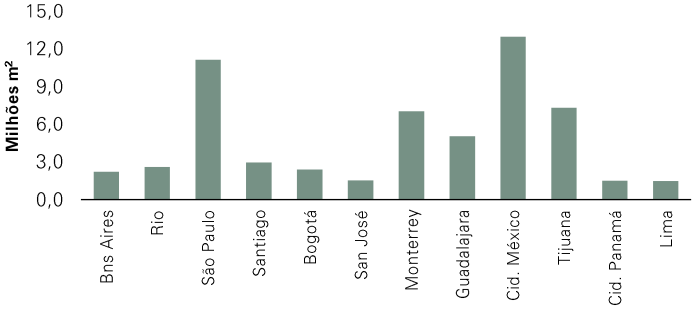
Resumo do Mercado

	Semestre atual	Semestre anterior	Próximos 12 meses (previsão)
Estoque total (milhões de m²)	58,25	55,85	↑
Taxa de vacância	6,4%	8,2%	↓
Absorção no 2° semestre (milhões de m²)	2,95	1,11	↑
Valor do m² (US$/mês)	$4,68	$4,82	↑
Em construção (milhões de m²)	5,50	4,64	↑

Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância



Estoque Total por Cidade



NEWMARK

Río de Janeiro e São Paulo, Brasil

O mercado de imóveis industriais classe A vem crescendo desde 2020. A demanda por instalações industriais/logísticas localizadas em áreas centrais, capazes de melhorar a eficiência da cadeia de suprimentos, nunca tão grande com os locatários cada vez mais voltados à atender novas necessidades de seus clientes. A demanda por esses espaços vem principalmente de empresas nos setores de comércio eletrônico, varejo e logística.

No Rio de Janeiro, nenhum imóvel foi desocupado no segundo semestre de 2021. A cidade registrou absorção de 129.000 m^2 no quarto trimestre, contribuindo para uma absorção anual recorde de 234.000 m^2. Com isso, a taxa de vacância caiu de 19% para 15%. Em São Paulo, o quarto trimestre registrou a maior absorção trimestral total de 2021, com 578.000 m^2. A absorção anual total chegou a 1,14 milhões de m^2, a maior desde 2014. E a taxa de vacância atingiu o menor percentual desde 2014.

Santiago, Chile

A demanda por imóveis industriais atingiu níveis recorde em 2021. Esse vigor é um forte contraste com 2020, quando o desequilíbrio entre oferta e demanda deixou algumas incorporadoras cautelosas. Por sua vez, o ritmo da construção civil continuou lento em comparação com as médias históricas A maioria dos imóveis sendo construídos são para locação sob medida *[built-to-suit]* e são reflexo da incerteza econômica, uma vez que tais empreendimentos tendem a ser menos arriscados. Mas as expectativas para 2022 continuam positivas.

San José, Costa Rica

O mercado de imóveis industriais de San José foi impactado positivamente por vários fatores em 2021. Entre eles, novas necessidades de armazenar mercadorias para consumo, o aumento das atividades locais e regionais de logística, e a reativação da construção civil, especialmente de imóveis *built-to-suit* para empresas de manufatura especializadas. Modificações recentes no regime de Comércio da Zona Franca e os esforços de incorporadoras e órgãos governamentais locais para atrair investimentos estrangeiros diretos tornaram possível a absorção de espaços fora da região metropolitana de San José.

Bogotá, Colômbia

Após um 2020 difícil, 2021 foi um ano bom para o mercado de imóveis industriais, pois a demanda por espaço continuou a crescer no segundo semestre do ano. O mercado registrou absorção de cerca de 150.000 m^2, três vezes superior ao espaço absorvido no primeiro semestre do ano. A forte absorção em 2021 foi impulsionada pela demanda por empreendimentos *built-to-suit*, principalmente no setor de logística. O mercado também viu forte demanda por instalações logísticas para as chamadas "entregas de última milha" e por espaços entre 400 e 800 m^2 em toda a cidade, principalmente em regiões de comércio varejista.

Cidade do México

O estoque de espaços Classe A atingiu 13 milhões de m^2 no quarto trimestre de 2021. A atividade de construção diminuiu em relação ao trimestre anterior, caindo para cerca de 440.000 m^2. A taxa de vacância caiu de 6,2% no segundo trimestre de 2021 para 4,9% no quarto trimestre. As maiores transações do mercado envolveram empresas de logística e tecnologia, que locaram espaços nas regiões de Cuautitlan, Tepotzotlan e Tulitlan. A absorção bruta no segundo semestre atingiu 480.000 m^2, enquanto a líquida registrada foi de 290.000 m^2.

Guadalajara, México

A região metropolitana de Guadalajara viu grande aumento dos investimentos estrangeiros diretos em 2021, e também dos investimentos provenientes do *nearshoring* [terceirização em países próximos]. O estoque de imóveis industriais Classe A aumentou para mais de 5 milhões de m^2 no quarto trimestre de 2021. A taxa de vacância permaneceu estável em relação ao trimestre anterior. O mercado experimenta grande demanda não atendida, gerando novas oportunidades para parques industriais em fase de planejamento, bem como para terrenos para a incorporação de novos parques industriais. Assim, as atividades de construção aumentaram no terceiro trimestre de 2021, chegando a quase 161.000 m^2.

Monterrey, México

No final de 2021, a demanda por espaços Classe A estava aquecida. A absorção bruta registrada foi de mais de 1,2 milhão de m^2, enquanto a taxa de vacância – 2,5% – nunca foi tão baixa. As regiões que apresentaram maior demanda foram Apodaca, Cienega de Flores e Santa Catarina, que registraram as maiores absorções. A demanda registrada em 2021 foi impulsionada principalmente por fornecedores de matérias primas processadas dos setores automotivo, eletroeletrônico, logística e varejo, entre outros.

Tijuana, México

Após um dos trimestres mais dinâmicos que Tijuana vivenciou ao longo da última década, o mercado desacelerou no quarto trimestre. Apesar da alta demanda, a absorção diminuiu, devido à escassez de oferta. Além disso, o valor do metro quadrado continuou em alta e as construtoras não conseguem atender à crescente demanda. Isso levará à criação de novas regiões em áreas menos desenvolvidas de Tijuana. A zona sul da cidade também começa a atrair novos investimentos, graças ao Boulevard 2000 – corredor expresso entre Tijuana e Rosarito – com vias de acesso rápido aos submercados de Tecate, Rosarito e Garita de Otay.

Cidade do Panamá

Em dezembro de 2021, o mercado de imóveis industriais da Cidade do Panamá vivia uma fase de expansão impulsionada por novas exigências para estabelecer e expandir operações locais e regionais de logística. Isso continuará a incentivar a incorporação de imóveis especulativos e *built-to-suit*. Adicionalmente, algumas empresas transferiram suas operações de complexos industriais de qualidade inferior para instalações com padrões superiores de construção e mais bem localizados, proporcionando maior eficiência.

Lima, Peru

O estoque de imóveis industriais (classe A e B) em Lima soma quase 1,5 milhão de m². Mais de 60% do estoque está situado ao sul da cidade, principalmente nas regiões de Villa El Salvador e Lurin. O restante está localizado nos submercados Leste e Callao. Muitas instalações industriais e armazenamento mostraram vacância menor, sendo ocupados por novos locatários dos setores de comércio eletrônico e logística. Como resultado, a taxa de vacância geral do mercado caiu para 5,8%. O valor do metro quadrado variou entre US$ 5,60 e US$ 7,00, com uma média de US$ 6,26 por mês.

Estatísticas por cidade

	Estoque total (milhões m²)	Em construção (milhões m²)	Taxa de vacância	Absorção no 2º semestre (m²)	Absorção anual (m²)	Valor médio do m² (US$/mês)
Buenos Aires	2,23	0,08	15,6%	20.817	(289.411)	$6,47
Río de Janeiro	2,61	0,20	14,9%	213.801	233.669	$3,46
São Paulo	11,14	1,95	12,1%	919.178	1.146.493	$3,67
Santiago	2,95	0,26	0,8%	71.584	317.145	$4,17
Bogotá	2,39	1,0	14,1%	149.519	205.300	$4,50
San José	1,52	0,21	8,5%	128.927	143.353	$8,07
Monterrey	7,0	0,69	2,5%	806.692	1.024.658	$4,27
Guadalajara	5,0	0,16	1,6%	113.952	148.320	$5,14
Cidade do México	12,98	0,44	4,9%	291.333	566.690	$5,34
Tijuana	7,32	0,26	0,1%	114.977	286.196	$5,98
Cidade do Panamá	1,50	0,13	9,6%	26.382	175.025	$6,97
Lima	1,49	0,12	5,8%	90.630	106.130	$6,26
Total	**58,25**	**5,50**	**6,4%**	**2.947.792**	**4.063.568**	**$4,68**

Condições Econômicas

Argentina

O ano começou com uma grande recessão no primeiro trimestre devido ao impacto direto da pandemia em uma economia já deteriorada. Contudo, vários indicadores deram sinais de recuperação no final do ano. A poupança e o poder de compra dos domicílios foram impactados pela maior volatilidade da taxa de câmbio, que chegou a 107,8 pesos por dólar, um aumento de 30,5% em relação aos valores pré-pandemia. A inflação calculada pelo IPC foi de 51,2%.

Brasil

A economia do Brasil apresentou sinais de recuperação em 2021 e as contas do governo melhoraram. A expectativa é de crescimento do PIB, e o setor de serviços tem mostrado que a recuperação já está em andamento. No entanto, apesar da melhora modesta, o desemprego continua alto e cerca de 14 milhões (12,6%) de brasileiros permanecem desempregados. Além disso, a inflação e a cotação do dólar estão subindo, a cotação da bolsa está caindo e uma crise institucional vem revelando a fragilidade do cenário econômico atual. Assim, o Banco Central revisou suas expectativas de crescimento do PIB de 4,7% para 4,4% em 2021, e de 2,1% para 1,0% em 2022.

Chile

De acordo com os resultados do segundo turno das eleições presidenciais no país, Gabriel Boric, candidato do partido Frente Amplio, foi eleito presidente do Chile. A cautela permeou todos os mercados e os investidores aguardam decisões de política econômica do novo governo. Por outro lado, o nível de emprego continua refletindo a melhora incipiente da economia após quase dois de pandemia. A pressão inflacionária ainda é uma grande preocupação para o Banco Central, que por unanimidade decidiu aumentar a taxa de juros para 4%.

Colômbia

A reativação da economia ficou evidente no último trimestre de 2021. Os analistas econômicos chegaram até a revisar suas previsões para a economia para que refletissem o crescimento mais vigoroso. A revisão mostrou-se necessária porque os principais indicadores da economia (como os setores varejista e industrial) continuam positivos. A recuperação econômica e o aumento da demanda foram mais acelerados do que se esperava, e os índices de confiança do consumidor e das empresas melhoraram.

Taxa de Câmbio (U.S. Dollar)

País	3ºT 2020	4ºT 2020	1ºT 2021	2ºT 2021	3ºT 2021	4ºT 2021
Argentina	76,17	84,08	89,70	94,52	104,0	107,8
Brasil	5,61	5,19	5,56	5,21	5,44	5,58
Chile	784	709	726	721	771	825
Colômbia	3.825	3.414	3.624	3.735	3.834	4.000
Costa Rica	601	609	611	615	630	645
México	22,09	19,87	20,62	20,03	20,33	20,89
Peru	3,60	3,62	3,68	3,81	4,13	3,99

Costa Rica

Segundo o Banco Central da Costa Rica, em novembro de 2021, a produção registrou uma taxa de variação interanual de 9,8%. A recuperação econômica prossegue, com sinais positivos de crescimento desde março de 2021. A inflação geral, calculada pelo IPC, atingiu 3,3% no final de dezembro de 2021, dentro da meta de 2% a 4% para o ano. Vale notar que esse indicador apresenta tendência de alta desde o final de 2020. A taxa de desemprego caiu para 14,4% em novembro de 2021, segundo o INEC (Instituto Nacional de Estatística e Censos). Esse indicador apresentou queda de 6,9 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano passado em todo o país.

México

Desde a reabertura da economia, a indústria nacional permanece estagnada e longe dos patamares que alcançara antes da pandemia. Embora o setor industrial continue operando, a inflação bateu recordes, chegando a 7,4% no final de 2021. A criação de empregos formais foi elevada, registrando uma taxa anual de 4,4%. No entanto, os aumentos salariais continuam inferiores à taxa de inflação. Embora o crescimento econômico no final de 2021 não tenha confirmado as expectativas dos analistas, espera-se que a recuperação confirme a previsão de crescimento de 3,2% no segundo semestre de 2022.

Panamá

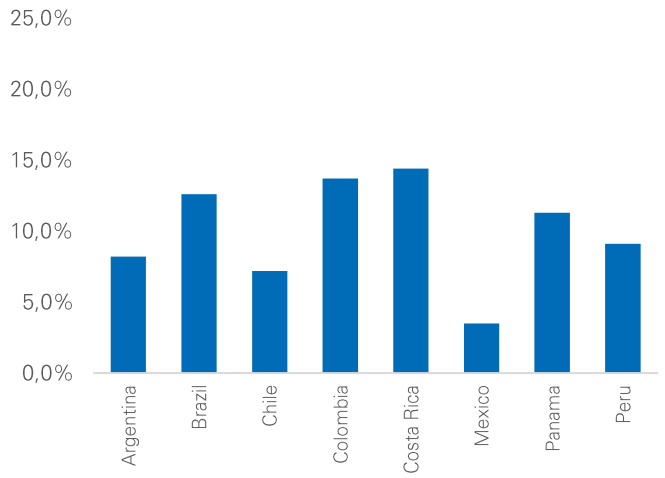
Durante o segundo semestre de 2021, o PIB do Panamá cresceu 40,4% em relação ao segundo semestre de 2020, graças ao processo acelerado de vacinação e à suspensão das restrições econômicas pelas autoridades sanitárias. De acordo com o INEC, os setores de transporte e comunicações, varejo, governo e serviços de saúde tiveram atividade positiva ao longo do segundo semestre de 2021. Outro fator crucial para a recuperação econômica foi o aumento dos investimentos estrangeiros diretos, especialmente em setores como mineração, serviços financeiros e telecomunicações. O que também contribuiu para reduzir as taxas de desemprego em relação aos níveis observados em 2020.

Peru

Até o final de outubro, a taxa de variação do PIB do Peru ficou em 12,7%, e espera-se que cresça 3% em 2022 se a reativação da economia continuar. A taxa de desemprego entre setembro e novembro de 2021 atingiu 9,1%, 4,2 pontos percentuais abaixo da registrada entre maio e julho, e 39,7 pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2020. Isso pode ser associado diretamente ao fato de mais de 63% da população ter sido vacinada, permitindo que um número significativo de pessoas pudesse retornar a seus locais de trabalho. Em contrapartida, a inflação anual atingiu 6,4%, a maior em mais de uma década e bem além da meta proposta pelo Ministério da Economia.

Desemprego

POR PAÍS



Situação Socioeconômica

País	População (milhões)	PIB per capita (× 1000 US$)	Cidade	População (milhões hab.)
Argentina	44,49	9,89	Buenos Aires	15,33
Brasil	213,30	8,80	Río de Janeiro	6,77
			São Paulo	12,40
Chile	18,73	15,40	Santiago	6,54
Colômbia	49,65	6,51	Bogotá	9,97
Costa Rica	4,99	12,01	San José	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

Para mais informações:

Giovanni D'Agostino
México | Presidente
Diretor executivo regional para a América Latina
giovanni.dagostino@nmrk.com

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

Diego León Laos
Especialista em marketing, comunicação corporativa e pesquisa
América Latina
diego.leon@nmrk.com

Karina Longo
Gerente de Pesquisas e Análise de Dados e Avaliação
Argentina
klongo@ngbacre.com.ar

Mariana Hanania
Diretora de marketing, comunicação corporativa e pesquisa de mercado
Brasil
mariana.hanania@ngkf.com.br

José Morillo
Diretor de corretagem imobiliária
Chile
jose.morillo@nmrk.com

Aurora Turriago
Diretora de marketing, comunicação corporativa e pesquisas
Colômbia
aurora.turriago@nmrk.com

Joseline Saborio
Assistente de Pesquisa de mercado
Costa Rica
joseline.saborio@nmrk.com

Mauricio Mondragón
Gerente de Pesquisa de Mercado
México
mauricio.mondragon@nmrk.com

Diana Merino
Analista de pesquisas de mercado na Cidade do México
México
diana.merino@nmrk.com

Karen Gutiérrez
Analista de pesquisas de mercado na Cidade do México
México
karen.gutierrez@nmrk.com

Vianey Macías
Analista de pesquisas de mercado na Cidade do México
México
vianey.macias@nmrk.com

Alejandra González
Analista de mercado sênior em Monterrey
México
alejandra.gonzalez@nmrk.com

Luis Moreno
Analista de mercado industrial sênior em Monterrey
México
luis.moreno@nmrk.com

Genaro López
Analista de pesquisas de mercado em Tijuana
México
genaro.lopez@nmrk.com

Danny Quirós
Gerente de pesquisa América Central
Panamá
danny.quiros@nmrk.com

Francisco Miranda
Serviços corporativos globais e marketing
Peru
fmiranda@ngkf.com.pe

nmrk.lat

A Newmark implementou um banco de dados proprietário e revisamos nossa metodologia de monitoramento. Em virtude da expansão e aprimoramento de nossos dados, poderão ocorrer ajustes nas estatísticas históricas, incluindo disponibilidade, preço do m2, absorção e valores efetivos de locação. Os relatórios de pesquisa da Newmark estão disponíveis em https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/

Todas as informações contidas nesta publicação provêm de fontes consideradas confiáveis. Entretanto, a Newmark não verificou essas informações, e estas constituem as afirmações e representações somente dessas fontes, não da Newmark. Qualquer indivíduo que tenha acesso a esta publicação deverá verificar de forma independente tais informações e outras que possam ser relevantes para qualquer decisão que venha a tomar com base nesta publicação, devendo consultar profissionais de sua escolha em relação a todos os aspectos de tal decisão, incluindo suas facetas e implicações jurídicas, financeiras e fiscais. Nenhum indivíduo que tiver acesso a esta publicação poderá, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, disseminar, publicar, propagar, copiar, transmitir, fazer upload ou download, ou de qualquer outra forma reproduzir esta publicação ou qualquer informação nela contida. Este documento destina-se apenas a fins informativos e nenhum de seus conteúdos tem a intenção de aconselhar ou recomendar uma estratégia específica. De forma alguma deve ser utilizado para prever movimentos do mercado, investimentos em títulos, transações, estratégias de investimento ou qualquer outra finalidade.