

América Latina Mercado Industrial

Vacância na Região Abaixo de 6%

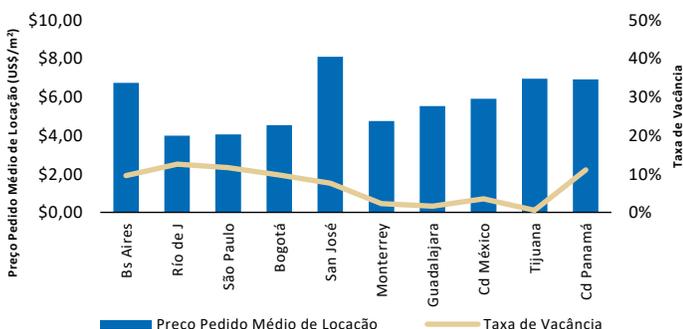
Buenos Aires, Argentina

Os grandes ocupantes expandiram suas operações, o que tem se replicado em absorções líquidas positivas para o mercado, não vistas desde 2018. Apesar da alta dependência do setor em contratos *built to suit*, o compromisso com o crescimento é um dos sinais positivos do período, embora a área em construção permaneça em mínimos históricos. Se os níveis de demanda registrados durante o primeiro semestre do ano se mantiverem e com baixa entrega de novos estoques, no final de 2022 poderemos encontrar uma escassez de espaços logísticos *premium*.

Rio de Janeiro, Brasil

A demanda se mantém bastante ativa no Brasil. Isso se deve principalmente ao comércio eletrônico, que influencia bons indicadores para o setor imobiliário, principalmente nos condomínios de galpões industriais e logística de alto padrão nos principais mercados. O mercado do Rio de Janeiro tem mostrado sinais promissores nos últimos anos com um crescimento médio de 46.000 m². No segundo trimestre foram entregues 40.000 m² de novos empreendimentos, mas mantendo a estabilidade na disponibilidade.

Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância



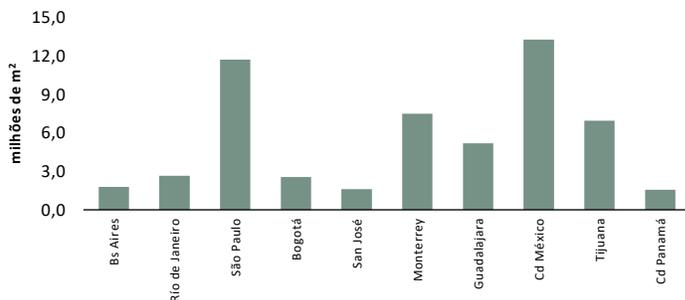
Situação Atual

- O estoque cresceu 1,6 milhão de m² no semestre, enquanto a disponibilidade caiu 0,8 p.p, fechando o primeiro semestre com taxa de 5,7%.
- A absorção semestral caiu quase 30%, principalmente devido a certa queda de dinamismo nos mercados brasileiros em comparação ao semestre anterior e à falta de disponibilidade nos mercados mexicanos.
- O preço pedido de locação aumentou cerca de 7%, fechando em US\$ 4,90/m²/mes.

Indicadores de Mercado

	Semestre Atual	Semestre Anterior	Projeção de 12 Meses
Estoque Total (m ²)	54,69M	53,04M	↑
Taxa de Vacância	5,7%	6,5%	→
Absorção Líquida Semestral (m ²)	1,97M	2,79M	↑
Preço Pedido de Locação (US\$/m ²)	\$4,90	\$4,59	↑
Em Construção (m ²)	3,60M	4,38M	↑

Estoque Total por Mercado



Sao Paulo, Brasil

São Paulo, o maior mercado Classe A do Brasil, fechou os últimos dois anos com recordes de demanda. Mantendo essa tendência, a absorção líquida do segundo trimestre foi de 440 mil m² e somou uma absorção acumulada ao primeiro semestre de 561 mil m², o dobro do obtido no mesmo período do ano anterior. A taxa de vacância caiu no segundo trimestre de 13,3% para 11,62%, apesar da entrega de novo estoque.

San José, Costa Rica

A taxa de vacância do GAM foi de 7,5%. A absorção líquida semestral foi de 173.286 m², representada principalmente pela constituição e expansão de empresas do setor de dispositivos médicos, em regime de *built-to-suit* (BTS). Atualmente, estão em construção mais de 175.000 m² de complexos fabris novos, além de instalações para uso logístico que passam a atender empresas locais e regionais.

Bogotá, Colombia

Os anos de 2021 e 2022 foram excelentes para o mercado industrial, apresentando um comportamento de destaque e alcançando notáveis absorções por parte dos operadores de comércio eletrônico, tecnologia, automotivo e logístico. Atualmente, o mercado tem sido afetado pelos altos preços de construção, levando à elevação dos preços de venda e locação dos empreendimentos nos diferentes corredores industriais. A vacância está em seus mais baixos percentuais, o que tem impulsionado os desenvolvimentos *built-to-suit* (BTS).

Cidade do México, México

Quatro das nove regiões industriais estão com 100% de ocupação, o que denota os altos níveis de demanda pelo mercado. Hoje o estoque industrial classe A soma pouco mais de 13 milhões de metros quadrados. Os níveis de ocupação orientam não só o aumento da construção e o planejamento acelerado de 13 novos parques industriais, como também estimulam a ampliação das regiões existentes. Pelo fato de a indústria ser a principal fonte de crescimento imobiliário na atual conjuntura, o impacto positivo dos veículos de investimento, bem como dos projetos de infraestrutura em operação no país, são notadamente favorecidos.

Guadalajara, México

Nos últimos três anos, houve um aumento não só na demanda por espaços industriais em geral, mas também em parques empresariais ou microparques graças ao auge da logística e do comércio eletrônico. Durante o segundo trimestre, a área em construção mais que duplicou em relação ao período anterior, apresentando mais de 197.000 m².

O corredor industrial com maior área em construção corresponde ao Salto, com mais de 120.000 m², seguido do Zapopan Norte com 35.000 m² e Periférico Sur com 30.000 m².

Monterrey, México

A absorção bruta neste trimestre foi de pouco mais de 258 mil m², onde 61,8% corresponde a projetos do tipo *built-to-suit*. Da qualquer maneira, cabe destacar que a absorção bruta acumulada a partir do segundo trimestre de 2021 foi de 396.000 m², enquanto a absorção bruta acumulada deste ano foi de 483.000 m². O espaço em construção encerrou o trimestre com mais de 713.000 m² (60,8% corresponde a empreendimentos personalizados) sendo superior ao mesmo trimestre do ano anterior que foi de 389.000 m², além de uma nova oferta de mais de 286.000 m².

Tijuana, México

O crescimento do setor na cidade não tem acompanhado a demanda. Com cada vez mais operações querendo chegar a Tijuana, os empreendimentos não têm sido construídos com a agilidade suficiente. Há mais interesse de diferentes incorporadoras em busca de terrenos para continuar o crescimento de seu portfólio e aproveitar a onda de empresas que querem se estabelecer na cidade. A parte norte da cidade continua a ter disponibilidade nula e a construção está concentrada no sudeste. Tudo indica que Tijuana manterá taxas de vacância abaixo de 1% por meses, se não anos.

Ciudad de Panamá, Panamá

No final do primeiro semestre, o mercado industrial apresenta um dinamismo que o mantém em fase de expansão. Isso se justifica pelo crescimento das de novas construções que ultrapassam os 200.000 m² e uma absorção semestral superior a 40.000 m², ocupados principalmente por empresas do setor de logística. Os níveis de disponibilidade mantiveram-se próximos de 10% e seu crescimento se deve principalmente à entrada de novas ofertas nas regiões já consolidadas.

Estatísticas por Mercado

	Estoque Total (milhões de m ²)	Em Construção (milhões de m ²)	Taxa de Vacância	Absorção Semestral (m ²)	Preço Pedido Médio de Locação Promedio (US\$/m ²)
Buenos Aires	1,77	0,07	9,5%	105.470	\$6,72
Río de Janeiro	2,65	0,17	12,5%	106.889	\$3,97
Sao Paulo	11,71	1,23	11,6%	560.976	\$4,04
Bogotá	1,61	0,18	9,7%	205.387	\$4,52
San José	7,48	0,18	7,5%	173.286	\$8,08
Monterrey	7,48	0,71	2,2%	389.732	\$4,74
Guadalajara	5,18	0,08	1,6%	137.322	\$5,52
Ciudad de México	13,25	0,48	3,5%	10.036	\$5,89
Tijuana	6,92	0,30	0,5%	232.097	\$6,93
Ciudad de Panamá	1,57	0,20	11,0%	42.484	\$6,90
Total	54,69	3,60	5,7%	1.963.679	\$4,90

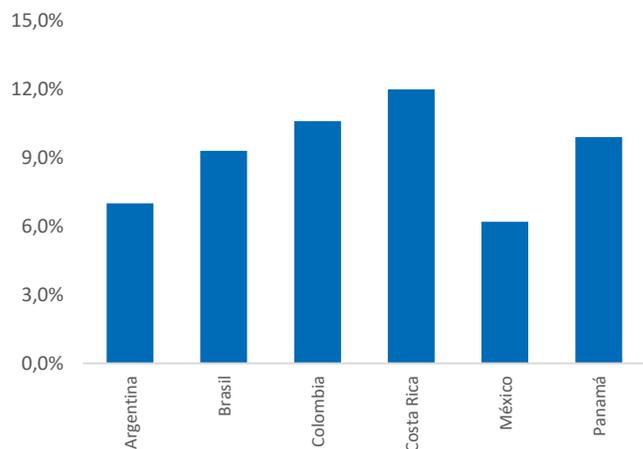
Condições Econômicas

Argentina

Altos níveis de incerteza são experimentados dentro das perspectivas econômicas globais. Espera-se uma desaceleração no crescimento do PIB global, esperando 4,0% em 2022, contra 6,1% em 2021. Políticas de consolidação fiscal e monetária e acumulação de reservas levaram a maiores ajustes no mercado cambial, ajustes que levaram a altos níveis de emissão monetária nos últimos trimestres, no quadro de uma política monetária que permanece frouxa e impõe um piso elevado à inflação. As recentes mudanças no gabinete econômico agravaram ainda mais a situação geral, a desconfiança no governo desencadeou os valores do dólar MEP e CCL, o que terá impacto direto na atividade econômica argentina.

Taxa de Desemprego

POR PAÍS



Brasil

A recuperação da economia brasileira mostrou-se mais sólida do que o esperado e os indicadores foram superiores aos do primeiro trimestre. As projeções do Banco Central mudaram para um crescimento positivo do PIB em 2022 entre 0 e 1,7%.

A maioria dos setores produtivos também teve desempenho positivo e em maio o nível de atividade cresceu 1,2% no setor industrial, 0,6% no comércio e 0,3% nos serviços. A expectativa de crescimento do PIB no segundo trimestre foi reforçada por novos incentivos voltados ao consumo das famílias e melhorias nos setores agropecuário e mineral, contrastando com as quedas do início do ano.

Colômbia

O PIB cresceu 8,5% no primeiro trimestre de 2022, onde as atividades que mais se destacaram são o comércio, a indústria de transformação e as atividades artísticas, que contribuíram com 5,5 pontos percentuais. O PIB do país deve crescer 6,1% em 2022 e 2,3% em 2023. Um dos principais problemas é o aumento da inflação, que chega a 9,2% ao ano. Por esse motivo, a política monetária deverá permanecer restritiva até o final de 2023. Outro fator negativo é a contínua alta do dólar, que atingiu níveis históricos e continuará crescendo.

Além disso, em 29 de maio, foi eleito o primeiro presidente de esquerda do país, Gustavo Petro, com o qual há muitas expectativas.

Câmbio Médio Frente ao Dólar

País	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22
Argentina	89,70	94,52	104,0	100,5	107,8	127,0
Brasil	5,56	5,21	5,44	5,58	5,08	4,96
Colômbia	3.624	3.735	3.834	4.000	3.885	3.953
Costa Rica	611	615	630	630	645	675
México	20,62	20,03	20,33	20,89	20,31	20,05

Fonte: investing.com

Costa Rica

Em maio de 2022, a produção da Costa Rica atingiu uma taxa de variação interanual de 5,4%; no entanto, o crescimento econômico desacelerou devido à tensão nacional e internacional. Isso pressionou o aumento dos preços das matérias-primas importadas, principalmente energia e alimentos, que vêm apresentando aumento desde 2021. Note-se que, na análise por regime de comércio, o crescimento da produção das empresas de o regime definitivo ultrapassou pelo terceiro mês consecutivo o dos regimes especiais.

A inflação geral indica, em junho de 2022, uma taxa interanual de 10,1%, a maior variação registrada nos últimos 5 anos. O Banco Central projeta esse indicador em torno de 6% ao longo de 2022 e próximo de 4% para 2023.

México

A economia mexicana cresceu 0,9% trimestralmente em relação ao primeiro trimestre do ano. As atividades terciárias cresceram mais de 1% no período atual; o que indica uma ligeira recuperação das atividades mais importantes da economia.

No que diz respeito à inflação, houve uma pequena melhora no aumento dos preços, passando de 7,9 para 7,7% em relação ao primeiro trimestre do ano anterior; no entanto, a tendência é desfavorável. Por outro lado, a taxa de desemprego recuperou ligeiramente, passando de 4,2% no primeiro trimestre de 2021 para 3,7% no trimestre atual.

Panamá

As atividades que impulsionaram a economia neste ano foram a construção, mineração, exportação, comércio atacadista e varejista, logística e atividades correlatas e o sistema portuário em geral. Além disso, há boa expectativa quanto à recuperação do setor de turismo, que foi um dos mais afetados durante o período da crise sanitária.

Por outro lado, os valores agregados gerados pelas atividades relacionadas ao resto do mundo que apresentaram aumentos foram: o Canal do Panamá com um aumento em sua receita de pedágios em 2,6%, os relacionados ao trânsito de navios Panamax em 13,2 %, transporte aéreo e reexportações da Zona Franca de Colón em 22,4%.

Para maiores informações:

Giovanni D'Agostino
Presidente Mexico
Diretor Executivo Regional
para a América Latina
giovanni.dagostino@nmrk.com

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

Diego León Laos
Marketing, Comunicação
Corporativa & Especialista
de Pesquisa
América Latina
diego.leon@nmrk.com

Karina Longo
Gerente de Pesquisa.
Avaliações e Data Analytics
Argentina
klongo@ngbacre.com.ar

Mariana Hanania
Diretora de Pesquisa de
Mercado, Marketing &
Comunicação Corporativa
Brasil
mariana.hanania@ngkf.com.br

Aurora Turriago
Diretora de Marketing,
Comunicação Corporativa &
Pesquisa de Mercado
Colômbia
aurora.turriago@nmrk.com

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

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

Diana Merino
Analista de Pesquisa de
Mercado
Cidade do México
México
diana.merino@nmrk.com

Karen Gutiérrez
Analista de Pesquisa de
Mercado
Cidade do México
México
karen.gutierrez@nmrk.com

Vianey Macías
Analista de Pesquisa de
Mercado
Cidade do México
México
vianey.macias@nmrk.com

Juan Millán
Analista de Pesquisa de
Mercado
Monterrey
México
juan.millan@nmrk.com

Luis Moreno
Analista Sênior de Pesquisa
de Mercado Industrial-
Monterrey
México
luis.moreno@nmrk.com

Genaro López
Analista de Pesquisa de
Mercado
Tijuana
México
genaro.lopez@nmrk.com

Danny Quirós
Gerente de Pesquisa de
Mercado
America Central
Panamá
danny.quiros@nmrk.com

nmrk.lat

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en nmrk.lat/reportes-de-mercado/

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.