

América Latina Mercado Industrial

Alto Volume de Atividade no Final de 2022

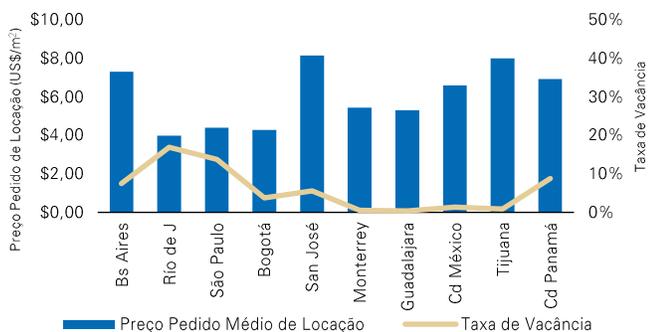
Buenos Aires, Argentina

Para este último semestre de 2022, o mercado viu uma aceleração da atração da demanda, fechando o seu balanço com indicadores positivos e uma taxa de vacância com tendência descendente: fechou nos 7,5%, próximo dos mínimos históricos. Este fator, aliado a uma rentabilidade anual de 7%, tem produzido um aumento da procura tanto por parte dos ocupantes como de investidores tradicionais e não tradicionais neste setor. Portanto, espera-se que as transações de compra e venda sejam agilizadas, especialmente por empresas com grande liquidez em pesos, como estratégia de proteção de capital.

Rio de Janeiro, Brasil

Este mercado registou uma redução do volume de ocupações nos últimos dois trimestres do ano, levando a uma absorção líquida anual acumulada de -13.000 m². Além do grande volume de área vaga, a entrega de novo estoque elevou a taxa de vacância de 13,1% para 16,8% ao final do ano. A redução do espaço ocupado foi causada por importantes lojistas dos setores industrial e varejista. No final do ano, o preço de locação era de R\$ 20,80, uma redução de 2% no trimestre, mas 8% superior ao ano anterior.

Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância



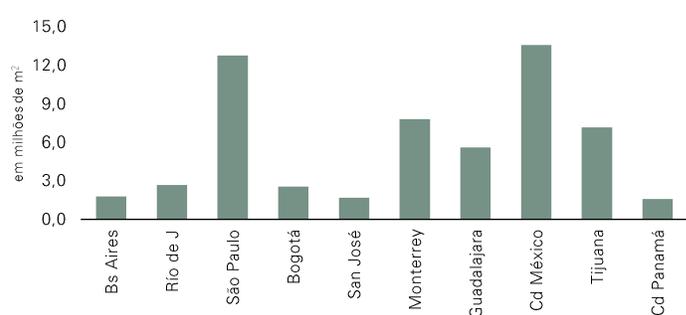
Situação Atual

- O estoque ultrapassou 57 milhões de metros quadrados, enquanto a taxa de vacância voltou a cair e ficou em média 5,2% na região;
- A absorção semestral apresentou importante recuperação com cerca de 2,5 milhões de metros quadrados. Destaca-se o volume registrado em São Paulo e Monterrey;
- O preço pedido médio de locação manteve-se estável e registrou uma média de US\$ 4,92/m²/mês.

Indicadores de Mercado

	Semestre Atual	Semestre Anterior	Projeção de 12 Meses
Estoque Total (m ²)	57,20M	54,69M	↑
Taxa de Vacância	5,2%	5,7%	→
Absorção Líquida Semestral (m ²)	2,47M	1,97M	→
Preço Pedido de Locação (US\$/m ²)	\$4,92	\$4,90	↑
Em Construção (m ²)	5,20M	3,60M	→

Estoque Total por Mercado



Sao Paulo, Brasil

O estoque de alto padrão de São Paulo cresceu 1,66 milhão de m² em 2022, 33% acima do ano anterior e bem acima da média histórica anual de 591 mil m² (2014-2021). O mercado, seguindo a tendência dos últimos dois anos, registrou indicadores positivos ao longo de 2022. Um novo recorde foi apresentado na absorção líquida anual: 1,25 milhão de m² (ante 1,14 milhão de m² no quarto trimestre de 2021), superior à média histórica de 581.000 m² (2014-2021). A taxa de vacância aumentou nos últimos 2 trimestres devido ao alto volume de novos estoques entregues ainda não ocupados.

San José, Costa Rica

O dinâmico mercado industrial apresentou taxa de vacância de 5,5%, graças a instalações especializadas e sob medida. Atualmente, são 191.260 m² em construção, distribuídos em 18 empreendimentos e com pré-venda de 70%, evidenciando uma oferta altamente competitiva. Durante o último semestre de 2022, foi acumulada uma absorção líquida de 429.962m², que corresponde, em grande parte, à região de Alajuela. O novo estoque inclui a entrada e expansão de empreendimentos como Zona Franca BES com 21.569m², La Lima Free Zone com 20.000m² e Blum Business Park com 4.840m².

Bogotá, Colombia

Durante o segundo semestre de 2022, ficou evidente que os projetos de construção e expansão das empresas nacionais pararam, aguardando as decisões políticas e mudanças tributárias do novo governo. Em contraste, as empresas estrangeiras continuaram com seus projetos locais, ocupando empreendimentos em áreas descentralizadas como a Calle 80. A taxa de vacância no segundo semestre do ano continua caindo. Isso tem sido resultado da ausência de projetos especulativos que façam aumentar a disponibilidade de galpões de alto padrão.

Cidade do México, México

O mercado industrial manteve um crescimento exponencial desde o início do ano. No segundo semestre de 2022, o estoque fechou em 13,5 milhões de metros quadrados, com crescimento de quase 350 mil metros quadrados em relação ao período anterior. Prevê-se que até 2023 sejam entregues mais de 500.000 metros quadrados de armazéns especulativos, que serão oferecidos, na sua maioria, nos CTT. A absorção deste período apresentou um crescimento significativo, já que o semestre anterior fechou em 10.036 m² devido à absorções negativas;

porém, no segundo semestre, há uma absorção de quase 300.000 m².

Guadalajara, México

O segundo semestre foi caracterizado pela queda da taxa de vacância, o que influenciou na redução dos volumes de absorção bruta e líquida. A taxa de vacância passou de 1,6% para 0,3% entre o primeiro e o segundo semestre de 2022. Já a absorção bruta fechou em 180.227 m² e a absorção líquida em 16.699 m². Por outro lado, a queda na disponibilidade provocou aumentos na área de construção (34%), enquanto os preços iniciais passaram de \$ 5,13 para \$ 5,30 dólares por metro quadrado por mês.

Monterrey, México

O segundo semestre registrou uma absorção bruta de mais de 786.000 m² que, somada à absorção do primeiro semestre de 2022, voltou registrar nova marca histórica de 1,27 milhão de metros quadrados (em 2021 foi de 1,26 milhão de metros quadrados). Essa demanda industrial gerou uma taxa de vacância de 0,5%, o que é interpretado como um espaço disponível de apenas 41.300 m². O espaço em construção fechou o ano com uma nova marca: mais de 1,16 milhão de metros quadrados.

Tijuana, México

Em um ano bastante ativo para a cidade, os preços atingiram o ponto mais alto registrado na história do setor. Investidores e desenvolvedores de todo o país – e até do continente – quiseram entrar no mercado. Alguns tiveram sucesso, enquanto outros ainda estão explorando maneiras alternativas de chegar lá. O mercado industrial caminha em um ritmo difícil de igualar: com disponibilidades historicamente baixas e construções que não serão abertas ao mercado nos próximos meses.

Ciudad de Panamá, Panamá

Durante o segundo semestre, o mercado industrial apresentou alto dinamismo motivado pelo aumento do consumo interno, pelo alto fluxo de movimentação do Canal Interoceânico e pela aprovação de incentivos à instalação de empresas manufatureiras. O crescimento da oferta concentrou-se nas Áreas Reversas e na Periferia Leste, onde estão sendo construídos mais de 200.000m². Em relação à demanda, empreendimentos como Panamá Pacífico e Panapark foram os que apresentaram maior índice de ocupação, nos quais predominaram as operações logísticas regionais e globais.

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	0,17	7,4%	36.886	\$7,30
Río de Janeiro	2,68	0,12	16,8%	(94.259)	\$3,99
Sao Paulo	12,77	2,00	13,7%	683.268	\$4,39
Bogotá	2,54	0,22	3,8%	146.800	\$4,28
San José	1,68	0,19	5,5%	429.962	\$8,15
Monterrey	7,80	1,16	0,5%	752.746	\$5,43
Guadalajara	5,60	0,30	0,3%	16.669	\$5,30
Ciudad de México	13,60	0,50	1,3%	292.900	\$6,59
Tijuana	7,16	0,33	0,9%	165.376	\$8,00
Ciudad de Panamá	1,57	0,20	8,8%	43.127	\$6,92
Total	57,20	5,20	5,2%	2.473.504	\$4,92

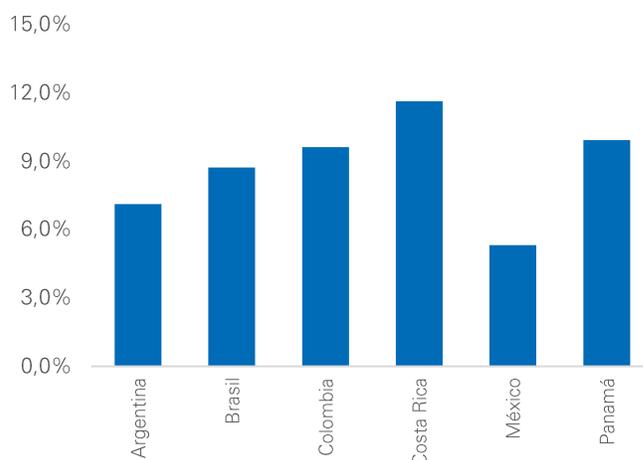
Condições Econômicas

Argentina

O segundo semestre do ano encerrou com perspectivas de espera quanto ao desenvolvimento econômico e político em vista do ano eleitoral de 2023 e em um contexto inflacionário global. Apesar disso, o PIB do país cresceu mais do que o projetado para 2022 e chegou a 5,9% ao ano. Espera-se que 2023 seja um ano de transição, pois, sendo um ano eleitoral, gerará incertezas quanto ao futuro. A alta da inflação tem se traduzido em perda de poder de compra e desaceleração da economia em geral, levando a população a buscar refúgios de valor frente a esse cenário. Esta combinação de fatores de risco dificulta previsões de curto prazo para a economia do país, pelo que se pode esperar que o mercado entre num período de *wait and see*.

Taxa de Desemprego

POR PAÍS



Brasil

A atividade econômica no Brasil continua crescendo, embora em ritmo mais lento e menos homogêneo. Essa dinâmica mudou as expectativas de crescimento do PIB de 2,9% para 2022 para menos de 1,0% em 2023. Isso é atribuído a taxas de juros mais altas, crédito mais restrito, investimento limitado no setor privado, preocupações com as finanças do governo e vários parceiros internacionais passando por suas próprias crises.

A dinâmica econômica enfraquecida pode resultar em uma redução no mercado de trabalho, menores gastos das famílias e investidores considerando outras localidades fora do Brasil. Os temores relacionados ao novo governo federal já estão afetando os mercados financeiros e colocando a economia em alerta.

Colômbia

Conforme informado pela Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o crescimento da economia colombiana deverá chegar em 8,1% em 2022. Isso é resultado do fortalecimento do consumo interno, da recuperação das exportações e do efeito defasado de políticas expansivas que foram adotadas após a chegada da Covid-19. Em contrapartida, prevê-se um abrandamento para 2023, quando a expansão do PIB deve ser inferior a 1%. Após a retração, o crescimento da economia colombiana permaneceria abaixo de 3%.

Três fatores preocupam o cenário econômico do país: o aumento da inflação, o aumento dos juros e a volatilidade do dólar.

Câmbio Médio Frente ao Dólar						
País	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22
Argentina	104	100	116	130	153	185
Brasil	5,44	5,58	5,08	4,96	5,26	5,21
Colombia	3.834	4.000	3.885	3.953	4.438	4.868
Costa Rica	630	645	667	692	636	602
México	20,33	20,89	20,31	20,05	20,20	19,50

Fontes: Banco Nacional Argentina, Banco Central de Costa Rica, investing.com

Costa Rica

Fatores como câmbio, inflação, reativação do emprego e índice internacional são os principais impulsionadores da recuperação econômica. A inflação geral obteve em dezembro de 2022 uma taxa interanual de 7,9%, medida pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC).

A produção nacional atingiu taxa de variação anual de 3,2% em novembro de 2022, medida pela série cíclica do Índice Mensal de Atividade Econômica (IMAE). A cotação do dólar (com referência à venda de 31 de dezembro de 2022) foi de ~~601~~601,99, que caiu consideravelmente desde julho de 2022. Em comparação com a cotação do mesmo mês de 2021, a redução foi de -6,7%. Por fim, as estimativas de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) situam-se em 2,3%.

México

A Baxico prevê que até 2023 o PIB registre um crescimento anual de 3,5%. Isso corresponde ao aumento do investimento público para o desenvolvimento em infraestrutura, bem como dos investimentos do setor privado. O México é um país com vantagem estratégica em geolocalização, o que lhe permite aproveitar os acordos comerciais que possui.

O crescimento da economia mexicana continua positivo, apesar de se esperar uma alta inflação. Estima-se que o Banco do México continue com os ajustes para cima na taxa de juros para garantir a ancoragem das expectativas, ainda que as pressões inflacionárias continuem refletindo os efeitos e choques de fatores externos.

Panamá

Segundo o Banco Mundial, a economia panamenha apresentou uma recuperação econômica durante 2022, liderando o crescimento produtivo da região ao apresentar uma taxa de crescimento 11,0% do PIB. A Autoridade do Canal do Panamá, portos, ferrovias, aeroportos e obras de infraestrutura como a expansão rodoviária e a Linha 3 do Metrô são os principais impulsionadores desse crescimento.

No que diz respeito ao investimento estrangeiro, 2022 também registou um crescimento de 18,21% face a 2021 e a tendência é que se mantenha, graças aos incentivos oferecidos pelo governo nos seus diferentes regimes especiais. O avanço da recuperação também refletiu na queda da taxa de desemprego total, que passou de 11,3% para 9,9% no final do ano.

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 de 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
América Central
Panamá
danny.quirós@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.