

América Latina Mercado Industrial

A atividade se manteve intensa e baixas vacâncias na região

Buenos Aires, Argentina

O mercado mostrou certa estabilidade, em um contexto de escassez de espaços logísticos de alta qualidade; devido ao alto nível de demanda e à escassa produção de novo estoque, a vacância fechou em 1,8% com uma tendência a zero. Embora os indicadores de mercado permaneçam positivos, o momento de estabilidade também poderá significar um momento de "esperar para ver". Desenvolvedores aguardam a entrada de novos espaços e o andamento de sua ocupação, bem como a expectativa das eleições a serem realizadas em outubro.

Río de Janeiro, Brasil

A ocupação industrial segue reduzindo no Rio de Janeiro desde o 3º trimestre de 2022, mas neste trimestre foi observada uma absorção líquida de 54 mil m². A absorção líquida acumulada no ano está em 47 mil m², bem por acima do 2º semestre de 2022, quando houve uma redução na demanda. Não houve novas entregas ou expansões neste trimestre e o novo estoque previsto para 2023 foi reduzido para 21 mil m². Os preços pedidos de locação fecharam em USD 4,35, um aumento de 9% em comparação com o semestre anterior (2º semestre 2022).

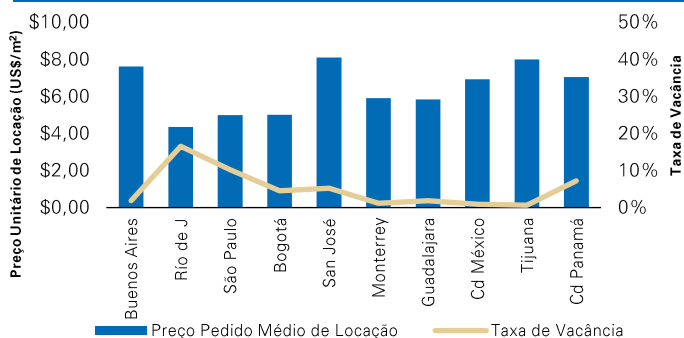
Situação Atual

- O estoque da região cresceu 4% e chegou a 59,6 milhões de metros quadrados, a taxa média de vacância baixou novamente e fechou em 4,2%.
- A absorção semestral caiu para 1,8 milhão de m² devido à queda do crescimento econômico de alguns países e em outros casos, pela falta de nova oferta para atender à demanda existente.
- Dada a demanda e a taxa de câmbio em alguns países, os preços pedidos de locação valorizaram rapidamente e fecharam a uma média de US\$ 5,31/m²/mês.

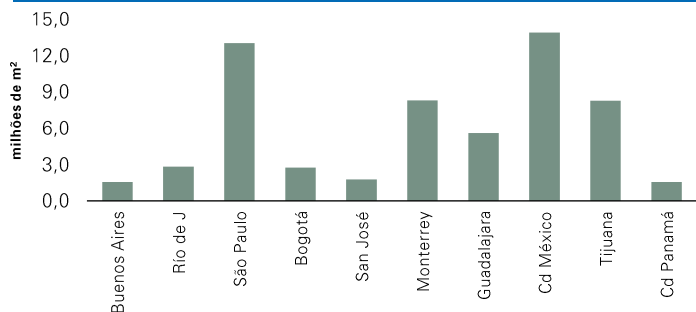
Indicadores de Mercado

	Semestre Atual	Semestre Anterior	Projeção p/ 12 Meses
Estoque Total (m ²)	59,58M	57,20M	↑
Taxa de Vacância	4,2%	5,2%	↓
Absorção Líquida Semestral (m ²)	1,87M	2,47M	→
Preço Pedido Médio de Locação (US\$/m ²)	\$5,31	\$4,92	↑
Em Construção (m ²)	4,13M	5,20M	→

Preço Pedido de Locação x Taxa de Vacância



Estoque Total por Mercado



São Paulo, Brasil

A indústria permanece enfrentando os efeitos restritivos da política monetária. Entre eles está o ambiente de crédito, que penaliza tanto empresários quanto consumidores, porém, com relação ao mercado imobiliário, os resultados do semestre seguem aquecidos, com alto nível de atividade do segmento industrial e logístico de São Paulo. A intensa atividade de locação provocou uma diminuição na taxa de vacância para 10,2%. Apesar de uma ligeira redução trimestral nos indicadores de demanda, as perspectivas são promissoras, com uma absorção acumulada no ano de 637 mil m² e bruta acumulada de 902 mil m². O preço pedido médio de locação fechou em US\$ 4,97/m²/mês, um aumento de 13% em comparação com o segundo semestre.

São José, Costa Rica

O estoque total aumentou em 90.393 m², 5,4% em comparação com o semestre anterior. A redução na atividade construtiva e uma grande demanda provocaram uma queda na taxa de vacância de 5,5% para 5,2%. Neste período a absorção líquida diminuiu para 346 mil m², mas ainda está em um nível compatível com intensa demanda. O preço pedido médio de locação se manteve estável com pequena redução de 0,7% fechando em \$8,09 por m². A intensa atividade e os preços elevados são explicados pelo *nearshoring* que impactou positivamente a economia da Costa Rica.

Bogotá, Colômbia

No mercado industrial de Bogotá vislumbra-se um panorama promissor para os fundos e desenvolvedores de parques industriais. No primeiro semestre, observou-se redução na taxa de vacância, chegando a 4,5%, indicando uma alta demanda e escassez de oferta. As construções de galpões especulativos reduziram consideravelmente devido a principalmente ao elevado custo de matéria prima. Isto tem levado a um aumento de preços de locação, que chegou a uma média de US \$4,28 por m² e fortaleceu a tendência de contratos ao longo do prazo. No resto do ano espera-se o mesmo ou o maior dinamismo.

Cidade do México, México

O mercado industrial se manteve com grande dinamismo, registrando altos níveis de absorção e recorde de ocupação, o que tem resultado em novos investimentos na zona norte e em regiões como Zumpango e Teoloyucan. O estoque cresceu para 13,9 milhões de m², um crescimento de cerca de 400 mil m² em comparação com o período anterior.

A absorção no período reduziu devido à falta de espaço existente

para atender à demanda, mas se manteve em um bom nível em 220 mil m². Os preços de locação valorizaram em 6%, fechando em US\$ 6,90 por m² por mês devido à demanda e à força do peso mexicano em relação ao dólar.

Guadalajara, México

A cidade segue recebendo novos investimentos, principalmente de empresas do setor tecnológico, portanto, os níveis de ocupação permaneceram em cerca dos 98% nos últimos dois anos. A taxa de vacância no 1º semestre foi de 1,8%, uma alta devido a uma nova construção especulativa entregue recentemente, e embora a absorção líquida tenha sido negativa no semestre, fechando em -77 mil m², a absorção bruta atingiu 177 mil m². O preço pedido médio de locação cresceu 10% no semestre, registrando US\$5,83 por m² por mês.

Monterrey, México

O primeiro semestre está estável, com indicadores de demanda estáveis: absorção bruta líquida acumuladas de 393.800 m² e 230.800 m² respectivamente. Esta demanda por espaços industriais de alto padrão gerou uma taxa de vacância de 1,1%. O novo espaço em construção foi de 998.000 m² e há registros de edificações especulativas em fase de planejamento que correspondem a mais de 752 mil m². O preço pedido médio ponderado de locação registrado foi de US\$ 5,90/m² por mês.

Tijuana, México

Com a demanda crescente no Valle Redondo e Rosarito, a disponibilidade em Tijuana se manteve abaixo de 1%. A construção é mais prevalente em Blvd 2000, Pacifico/Nordika e Rosarito, são estas as regiões de maior aumento de atividade nos últimos 3 anos. Os preços de preços de locação estão atingindo US\$ 9,00/m² e podemos esperar que ultrapassem essa linha até o final de 2023.

Cidade de Panamá, Panamá

Ao final de junho de 2023, o mercado industrial conta com um estoque de 1.572.611 m², mostrando um aumento de 1,45% comparado com o mesmo período de 2022. A disponibilidade se situou em 7,20%, evidenciando queda contínua desde o final do ano passado. Esta tendência deverá continuar no resto do ano devido à disponibilização de espaços "sob medida" para novos utilizadores, à incorporação de uma nova oferta e à consolidação de operações de distribuição local e regional que procuram localizações mais estratégicas e eficientes para as suas atividades.

Estatísticas por Mercado

	Estoque Total (milhões de m ²)	Em Construção (milhões de m ²)	Taxa de Vacância	Absorção Semestral (m ²)	Preço Pedido Unitário de Locação (US\$/m ²)
Buenos Aires*	1,56	0,22	1,8%	1,000	\$7,60
Río de Janeiro	2,84	0,02	16,5%	47,211	\$4.35
Sao Paulo	13,03	1,39	10,2%	637,389	\$4.97
Bogotá	2,75	0,18	4,5%	246,528	\$5.00
San José	1,77	0,09	5,2%	346,374	\$8.09
Monterrey	8,29	1,00	1,1%	230,832	\$5.90
Guadalajara	5,61	0,20	1,8%	- 77,881	\$5.83
Ciudad de México	13,90	0,61	0,9%	220,490	\$6.90
Tijuana	8,26	0,24	0,6%	205,341	\$7.98
Ciudad de Panamá	1,57	0,17	7,2%	15,923	\$7.03
Total	59,58	4,14	4,2%	1,873,207	\$5.31

*el mercado de Buenos Aires presentó una reclasificación de edificios

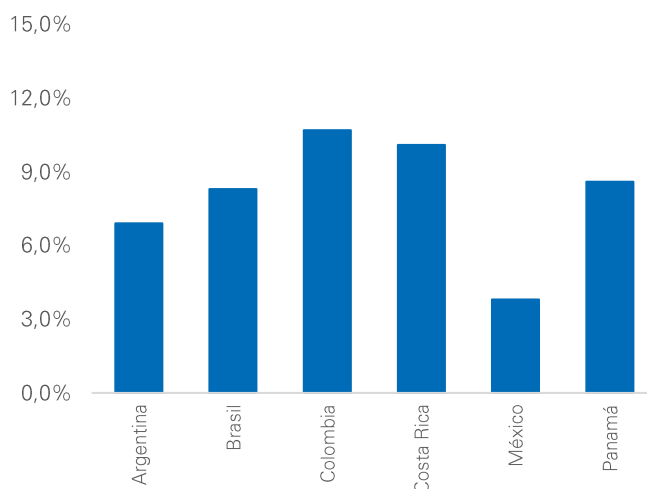
Condições Econômicas

Argentina

O segundo trimestre segue impactado pelas expectativas do ano eleitoral. A inflação continua em alta, com uma média mensal de 7,3%, e não há razões para esperar uma redução substancial da mesma. A severidade da seca, a aceleração inflacionária e as crescentes restrições cambiais determinam perspectivas desfavoráveis para o consumo privado, o investimento e o setor externo no resto de 2023. Apesar desta situação complexa, as taxas de desemprego mantiveram-se estáveis desde o final do ano passado, embora o rendimento real dos assalariados informais esteja diminuindo face à inflação, enquanto o segmento do setor público e privado mantém alguma estabilidade.

Taxa de Desemprego

POR PAÍS



Brasil

o PIB cresceu 1,9% no 1º trimestre, após pequeno recuo no trimestre anterior. A alta superou o que era esperado no fechamento do período, mas a projeção é uma desaceleração da atividade econômica em 2023. A alta do PIB foi um reflexo sobretudo do forte crescimento da agropecuária, que avançou 21,6% sob influência da safra recorde de soja. Nos demais setores, houve pouca variação. Na indústria, a transformação e a construção civil apresentaram mais um trimestre de queda. A indústria extrativa e a produção e distribuição de eletricidade, gás e água, avançaram. Embora as cotações das *commodities* estejam em queda, seus preços permanecem elevados, reforçando a competitividade da soja e do petróleo brasileiros. A deflação de *commodities*, em conjunto com a valorização cambial, tem sido importante para a redução das pressões inflacionárias no último trimestre para 5%, no entanto, a taxa de juros permaneceu elevada em 13,75% no 2º trimestre.

Colombia

Indicador de Acompanhamento da Economia registou em abril, pela primeira vez em 2 anos, um resultado negativo de 0,8%. No entanto, os dados do emprego e as expectativas dos empresários e consumidores no relatório do Fedesarrollo sugerem uma perspectiva mais favorável. Além disso, o peso colombiano valorizou-se significativamente e os prêmios de risco diminuíram consideravelmente. Estes eventos ocorrem num contexto de elevada incerteza na economia global e de redução dos preços internacionais do petróleo. Estima-se que a Colômbia cresça 1,2% em 2023, impulsionada pelo crescimento do setor público, do consumo privado de serviços e das exportações. No entanto, a desaceleração nos países desenvolvidos representa um desafio para o país, bem como para a política interna.

Tipo de Câmbio Frente ao Dólar						
País	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23
Argentina	100	116	130	153	185	266
Brasil	5,58	5,08	4,96	5,26	5,21	4,82
Colombia	4.000	3.885	3.953	4.438	4.868	4,100
Costa Rica	645	667	692	636	602	549
México	20,89	20,31	20,05	20,20	19,50	17,70

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

Costa Rica

A economia da Costa Rica caracterizou-se por dois cenários contrastantes: o regime especial registou um crescimento de 23,8%, enquanto o setor industrial no regime definitivo sofreu uma queda de 1,8%. Embora tenham sido feitos progressos, os desafios permanecem. Por outro lado, a taxa de desemprego diminuiu significativamente para 10,1%, impulsionada principalmente pelo crescimento da produção da indústria médica e de serviços, que registou um aumento de 5,51%. Em maio, a inflação apresentou queda de 0,88%. Por outro lado, a taxa de câmbio apreciou-se para 549,48 euros em Junho face ao dólar, o que representa 20,6% em relação a 2022. Embora esta valorização acelerada seja positiva, afeta a competitividade e a balança comercial do país.

México

A economia mexicana teve um primeiro semestre melhor do que o esperado e alcançou um crescimento anual de 3,6 por cento, impulsionado pelos serviços e pelo comércio. Por outro lado, as atividades secundárias ou industriais avançaram 2,5% sobretudo devido ao crescimento do investimento direto estrangeiro na produção automóvel devido ao fenómeno de *nearshoring*. Neste semestre, pela primeira vez, o México superou a China no nível de exportações para os Estados Unidos. Por sua vez, a taxa de câmbio continua a valorizar-se em relação ao dólar, razão pela qual se manteve no nível de 17,7 pesos no final do primeiro semestre.

Panamá

Desde meados de 2022, a economia do Panamá apresentou um crescimento sustentado, em grande parte impulsionado pelo investimento estrangeiro que aumentou em vários setores-chave, principalmente logística, consumo e serviços. Espera-se que esta tendência continue à medida que o país continua a atrair a atenção de investidores internacionais devido à sua localização estratégica e estabilidade política e econômica. Por outro lado, a indústria da construção registou uma recuperação, devido ao crescimento do desenvolvimento de infraestruturas e projetos habitacionais. A recuperação assenta na constante implementação de planos de investimento em obras públicas e privadas, o que continua a impulsionar o crescimento do setor e a contribuir positivamente para a economia do país.

Para maiores informações:

Giovanni D'Agostino
President Mexico
Regional Managing Director
Latin America
giovanni.dagostino@nmrk.com

Juan Flores
Market Research
Diretor
Latin America
juan.flores@nmrk.com

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

Mariana Hanania
Pesquisa de
Mercado e Marketing
Brasil
mariana.hanania@ngkf.com.br

Aurora Turriago
Marketing, Comunicação
Corporativa & Pesquisa
Colombia
aurora.turriago@nmrk.com

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

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

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

Fernando Lara
Analista de Pesquisa de
Mercado, Cidade do México
México
isabel.lomeli@nmrk.com

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

Luis Moreno
Analista Sênior de Pesquisa
4de Mercado Industrial -
Monterrey
México
luis.moreno@nmrk.com

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

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