

América Latina Mercado Industrial

O mercado mantém sua intensa atividade e baixa vacância

Buenos Aires, Argentina

O quarto trimestre do ano termina com indicadores encorajadores, com a procura superando a limitada oferta de empreendimentos *premium*. Ao longo de 2023, o mercado persistiu em um cenário caracterizado pela escassez de espaços logísticos de alto padrão, consequência de uma alta demanda que, em um complexo contexto econômico atual, não conseguiu estimular novos projetos especulativos. Consequentemente, dada a incerteza econômica que o país enfrenta, os desenvolvedores optaram por manter a produção de novos empreendimentos em níveis mínimos.

Rio de Janeiro, Brasil

No último semestre do ano observou-se uma retração na absorção líquida, fechando em 40,5 mil m², o que representa uma redução em comparação aos 47 mil m² registrado no 1º semestre de 2023. A ausência de novo estoque aos espaços existentes disponíveis propiciou uma redução na taxa de vacância, atingindo 15,7%. Apesar das flutuações do mercado, o preço unitário médio pedido de locação manteve estabilidade ao longo do trimestre, sustentando-se em USD 4,36/m² por mês.

Condições Atuais

- A absorção na 2ª metade do ano cresceu 33% em relação ao semestre anterior, um aumento considerável, alcançando 2,5 milhões de m² em toda a região.
- O estoque superou 60 milhões de m² neste semestre, um crescimento de 3,6% no ano.
- A taxa de vacância se manteve praticamente estável em 4,2%.
- Devido a forte demanda pelo segmento logístico e industrial, o preço pedido médio de locação aumentou 7%.

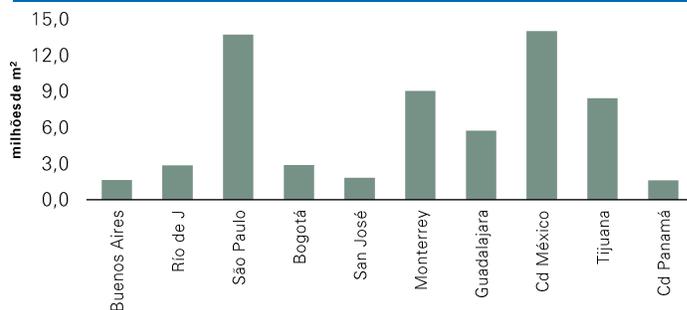
Indicadores de Mercado

	Semestre Atual	Semestre Anterior	Projeção p/ 12 Meses
Estoque Total (m ²)	60,08M	59,58M	↑
Taxa de Vacância	4.2%	4,3%	→
Absorção Líquida Semestral (m ²)	2.50M	1,87M	↑
Preço Unitário Médio de Locação (US\$/m ²)	\$6.66	\$5,31	↑
Em Construção (m ²)	4,00M	4,13M	↑

Preço Pedido de Locação e Taxa de Vacância



Estoque Total por Mercado



* referente a edifícios de alto padrão (Classe A, AA e AAA)

São Paulo, Brasil

O último trimestre do ano registrou o maior volume de novo estoque entregue; o que acabou resultando em um ligeiro aumento na taxa de vacância no último trimestre. Em relação à demanda, os números acumulados mostram uma absorção bruta de 1,79 milhão de m² e uma absorção líquida de 1,2 milhão de m², permanecendo praticamente estável em relação ao mesmo período de 2022. O preço pedido médio de locação continua em alta, fechando o trimestre em USD\$ 5,40 por m² por mês.

São José, Costa Rica

O mercado industrial na Grande Área Metropolitana (GAM) da Costa Rica passou por intenso dinamismo ao longo de 2023, estimulado pela crescente atividade de produtos manufaturados, pela expansão de indústrias da transformação já estabelecidas e de novas, o fortalecimento do comércio internacional e o desenvolvimento da logística a local e regional. A taxa de vacância ficou estável em 4,58%, evidenciando uma redução moderada face ao registro de dezembro de 2022. Esta tendência deverá manter-se ao longo de 2024.

Bogotá, Colombia

Durante o segundo semestre de 2023, observou-se o aumento da demanda por condomínios de galpões de alto padrão e a vacância sofreu uma redução notável, resultando em um ambiente altamente competitivo e um aumento nos preços de locação. Os desenvolvedores do segmento industrial seguem apostando em empreendimentos (Build-to-Suit, BTS), com o objetivo de minimizar riscos e maximizar a rentabilidade. Até 2024, os custos de financiamento e de construção são fatores cruciais no desenvolvimento de novos projetos.

Cidade do México, México

O segmento imobiliário industrial / logístico na Cidade do México tem seguido vibrante e dinâmico, atraindo investimentos nacionais e internacionais em 8 de suas 10 principais regiões. O estoque aumentou 110 mil m², totalizando mais de 14 milhões de m². A projeção para 2024 é de um aumento significativo, devido a finalização de empreendimentos de grande porte, que, ainda que estejam em construção, têm registrado transações importantes. A região de maior atividade foi Cuautitlán, com mais de 60 mil m² de absorção.

Guadalajara, México

O mercado tem demonstrado uma inclinação para o desenvolvimento de empreendimentos especulativos, representando 83% do número de absorção bruta semestral. A absorção líquida semestral foi positiva, impulsionada por transações em empreendimentos existentes. Houve aumento de 16% no preço pedido de locação e na taxa de vacância em comparação com o semestre anterior. Cabe destacar edificações em condomínios industriais na principal região da cidade, El Salto, que registrou 84% das contratações semestrais. Contudo, percebe-se uma desaceleração na atividade construtiva, o que coincide com uma redução do Investimento Estrangeiro Direto (IDE) em relação ao ano anterior.

Monterrey, México

No segundo semestre, observou-se uma absorção líquida estável, registrando 605,9 mil m². Este registro refletiu em uma queda na taxa de para menos de 1% e na valorização no preço pedido médio de locação, de US\$ 5,90 para US\$6,64 por m² por mês. Em relação ao novo estoque em construção foi percebida uma redução, sendo entregues 937 mil m². O novo estoque previsto soma um volume de 1,6 milhão de m².

Tijuana, México

O mercado de Tijuana mantém a vacância abaixo de 1% com mais de 390 mil m² de construção. Os desenvolvedores mais ativos têm mais de 50.000 m² em construção nos arredores de Tijuana a leste e sul, e também em Rosarito. Os preços pedidos de locação mantêm forte crescimento com aumento de mais de 40% nos últimos 2 anos.

Cidade do Panamá, Panamá

Ao final de 2023, a Cidade do Panamá segue apresentando aumento constante na demanda por espaços industriais. Tal expansão foi impulsionada pelo crescimento das atividades de logística, distribuição interna e manufatura leve. No que diz respeito à taxa de vacância, o indicador fechou em 5,9%, evidenciando uma queda em comparação a dezembro de 2022. Deverá se manter estável neste nível ao longo de 2024, tendo em vista o volume de novo estoque previsto.

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 (US\$/m ²)
Buenos Aires	1,65	0,18	1,6%	72.340	\$7,90
Río de Janeiro	2,85	0,12	15,7%	40.594	\$4,36
Sao Paulo	13,71	1,17	10,7%	564.114	\$5,40
Bogotá	2,87	0,15	3,1%	154.789	\$5,60
San José	1,81	0,16	4,9%	166.230	\$8,12
Monterrey	9,02	0,93	0,8%	605.968	\$6,64
Guadalajara	5,73	0,27	2,0%	27.549	\$6,93
Cidade do México	14,00	0,61	0,7%	786.539	\$7,37
Tijuana	8,43	0,36	0,4%	124.874	\$8,46
Cidade do Panamá	1,61	0,20	5,9%	31.288	\$7,02
Total	60,08	4,00	4,2%	2.501.946	\$6,66

Condições Econômicas

Argentina

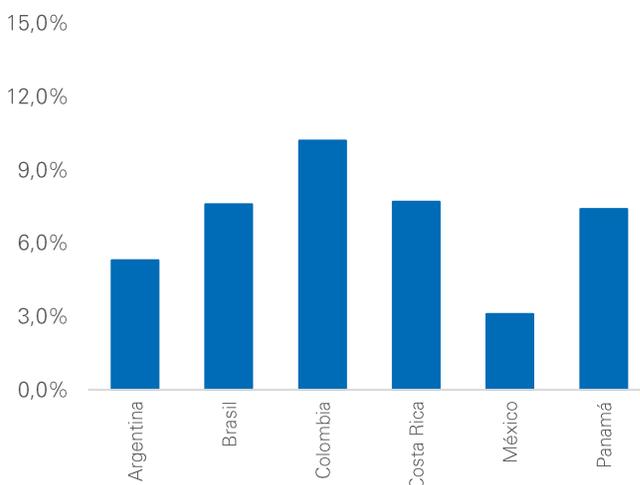
O quarto trimestre de 2023 concluiu a finalização de um extenso processo eleitoral. O governo instaurado recentemente manifestou sua intenção de buscar o equilíbrio fiscal por meio de uma redução significativa do gasto público, bem como de uma reestruturação estatal relevante.

Como consequência da ambiciosa consolidação fiscal que o Estado pretende realizar, foi antecipada uma redução da emissão monetária destinada a ajudar ao Tesouro Nacional. Paralelamente, se prevê, na primeira metade do ano, um ajuste relacionado aos preços e tipo de câmbio.

Para 2024, projeta-se uma valiosa receita cambial proveniente das exportações, resultado da reativação do setor agrícola e do excedente energético que se espera para o próximo ano.

Taxa de Desemprego

POR PAÍS



Brasil

de acordo com o último Relatório de Inflação de dezembro de 2023 elaborado pelo Banco Central, apesar de pequena desaceleração na atividade no final do ano, houve nova revisão para o aumento do PIB em 2023, de 2,9% para 3,0%. Este resultado deve refletir, sob a ótica da oferta, o melhor desempenho da agropecuária, que deverá crescer 15,5% neste ano, e no setor de serviços – setor mais representativo na formação do PIB – que deverá registrar alta de 2,5%, principalmente devido ao segmento de “intermediação financeira e serviços relacionados” e “atividades imobiliárias e aluguel”. Já a indústria deve apresentar recuo, atribuído à queda de desempenho na indústria extrativa de minério de ferro e outros minerais e na construção civil. Para 2024, o crescimento do PIB deve ser 1,6% e a perda no dinamismo reflete principalmente o recuo nas estimativas para a agropecuária e para a indústria. A taxa básica de juros encerrou 2023 em 12,25% a.a, com nova queda já no início de 2024 para 11,25% a.a.

Colômbia

Durante o ano de 2023, o panorama foi de inflação e de desaceleração econômica. A Colômbia, que anteriormente se tinha distinguido como um dos países latino-americanos e entre as economias emergentes com uma notável recuperação econômica pós-pandemia, apresentou sinais de abrandamento no segundo semestre em setores cruciais como a indústria, o comércio e a construção, o que levantou preocupações sobre uma possível estagnação econômica. O investimento registou quatro trimestres consecutivos de queda até outubro de 2023, marcando uma tendência sem precedentes desde 2005, exceto no período pandêmico. O ano de 2024 deve ser desafiador, testando a resiliência das empresas na fase final de ajustes econômicos de considerável complexidade.

Tipo de Câmbio Frente ao Dólar				
País	2022	4Q22	2023	4Q23
Argentina	130	185	266	828
Brasil	4,96	5,21	4,82	4,84
Colombia	3.953	4.868	4.100	4.000
Costa Rica	692	602	549	516
México	20,05	19,50	17,70	17,19

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

Costa Rica

A economia na Costa Rica concluiu 2023 com um crescimento de 5%, estimulado por uma demanda tanto interna como externa. A inflação, que havia atingido um pico de 12% em agosto de 2022, reduziu, estabilizando-se em cerca de 3% no final do ano. A taxa de desemprego manteve-se estável. As projeções para 2024 são encorajadoras, antecipando um crescimento econômico de 4,3%. O governo está executando políticas destinadas a reduzir o déficit fiscal e a reforçar a competitividade nacional. Prevê-se que o investimento estrangeiro e o setor do turismo continuem sendo os “motores” de crescimento. Entre os principais desafios que a Costa Rica enfrenta estão a sustentabilidade fiscal, a redução do desemprego e a melhoria das infraestruturas.

México

Ao final do segundo semestre de 2023, México mostrou uma economia com sinais mistos. Por um lado, o PIB registou um crescimento de 3,1%, impulsionado pelo setor industrial e pelas exportações, sendo beneficiado pela proximidade aos Estados Unidos. No entanto, a inflação continua a ser um desafio, permanecendo em 4,6%, acima da meta do Banco do México, o que levou a um aperto da política monetária. O desemprego diminuiu ligeiramente para níveis de 3,1%, mas a recuperação dos níveis de emprego pré-pandemia ainda é uma tarefa pendente. O investimento direto estrangeiro permanece estável, embora a incerteza nas políticas interna e externa possa influenciar a confiança dos investidores.

Panamá

A economia do Panamá concluiu o ano de 2023 com um crescimento no PIB de 5% a 6%. Os setores que mais se destacaram foram comércio, construção, transportes e comunicações. No entanto, persistem desafios, como a inflação que se manteve em torno dos 4%, e uma taxa de desemprego que, apesar da sua redução, ainda ultrapassa 7%. A desigualdade também representa um problema significativo. As perspectivas para 2024 são otimistas. O Fundo Monetário Internacional (FMI) prevê um crescimento de 6%, enquanto a Comissão Econômica para a América Latina e as Caraíbas (CEPAL) projeta 4,2%. Para aproveitar estas oportunidades, é essencial promover o investimento público em infraestruturas e a criação de emprego, maximizar o potencial do Canal do Panamá no comércio internacional e fortalecer o setor do turismo.

Para mais informações:

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

Juan Flores
Diretor de Pesquisa de
Mercado
Latin America
juan.flores@nmrk.com

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

Mariana Hanania
Head Pesquisa de
Mercado e Marketing
Brasil
mariana.hanania@nmrk-global.com

Aurora Turriago
Marketing, Corporate
Comms. & Research Director
Colombia
aurora.turriago@nmrk.com

Danny Quirós
Gerente de Pesquisa de
Mercado
Central America
Costa Rica & Panamá
danny.quirós@nmrk.com

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

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

Isabel Lomeli
Analista de Pesquisa de
Mercado
Escritórios Cidade do México
México
isabel.lomeli@nmrk.com

Oscar Granados
Analista de Pesquisa de
Mercado
Industrial Cidade do México
México
oscar.ganados@nmrk.mx

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

Fernando Lara
Analista de Pesquisa de
Mercado
Industrial- Bajío
México
fernando.lara@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.