
1S2024

América Latina Mercado Industrial



NEWMARK

1S2024

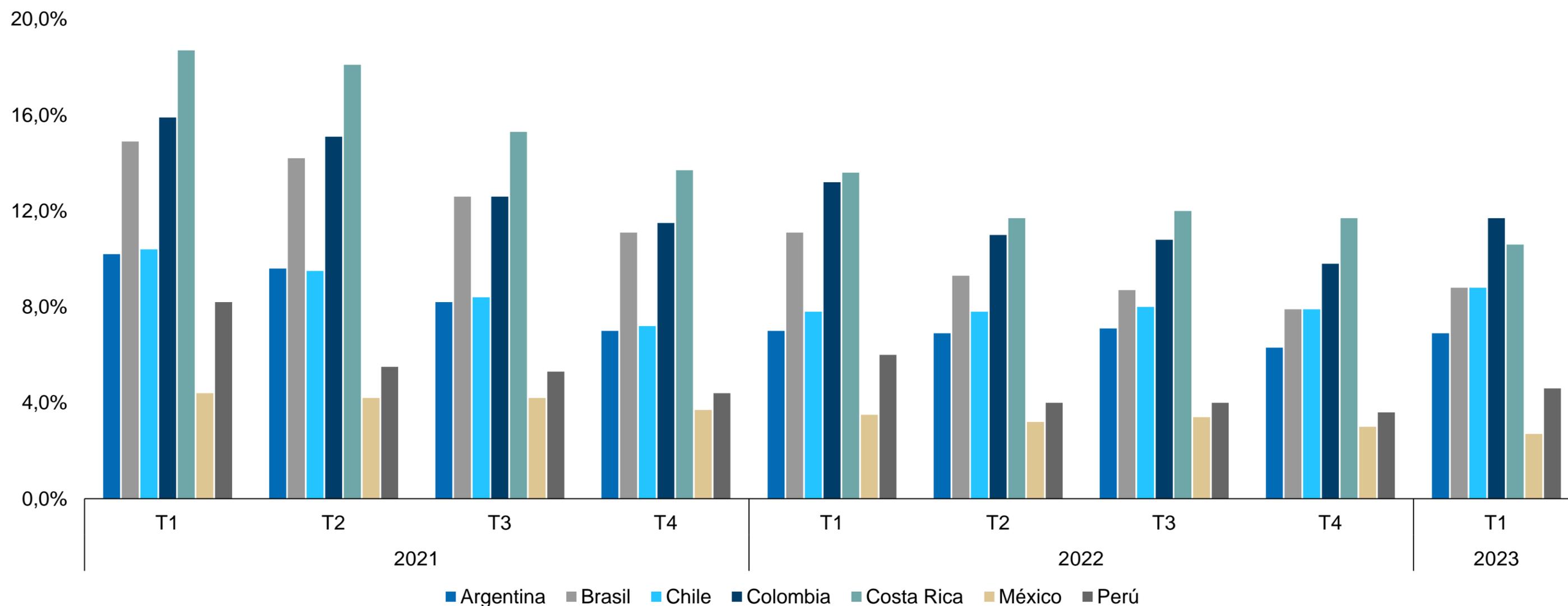
Economia



Taxa de desemprego por país trimestral 2021-2023

As maiores taxas de desemprego estão na Costa Rica, com percentuais acima de 18% desde 2021. No entanto, houve redução em 2023, chegando a cerca de 10%. Caso semelhante ao da Colômbia, onde as taxas de desemprego passaram de 16,8% no 1T2021 para 11,7% no período atual.

Taxa de Desemprego Trimestral por País 2021-2023

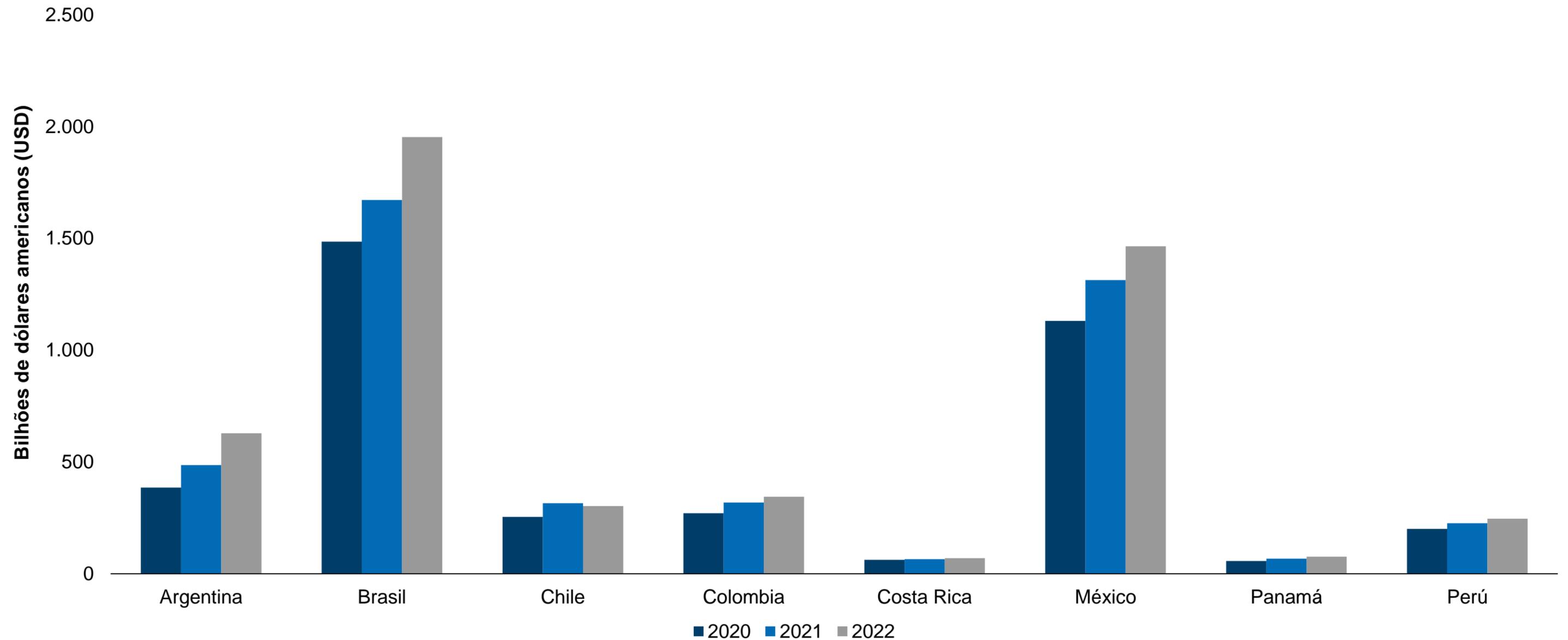


Fonte: Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe CEPAL; Com base em números oficiais dos países.

Panorama econômico

O Brasil é o maior caso de recuperação econômica após a crise gerada pela COVID 19; seguido do México. Este era um cenário esperado devido ao tamanho e complexidade de ambas as economias.

Produto Interno Bruto (PIB)

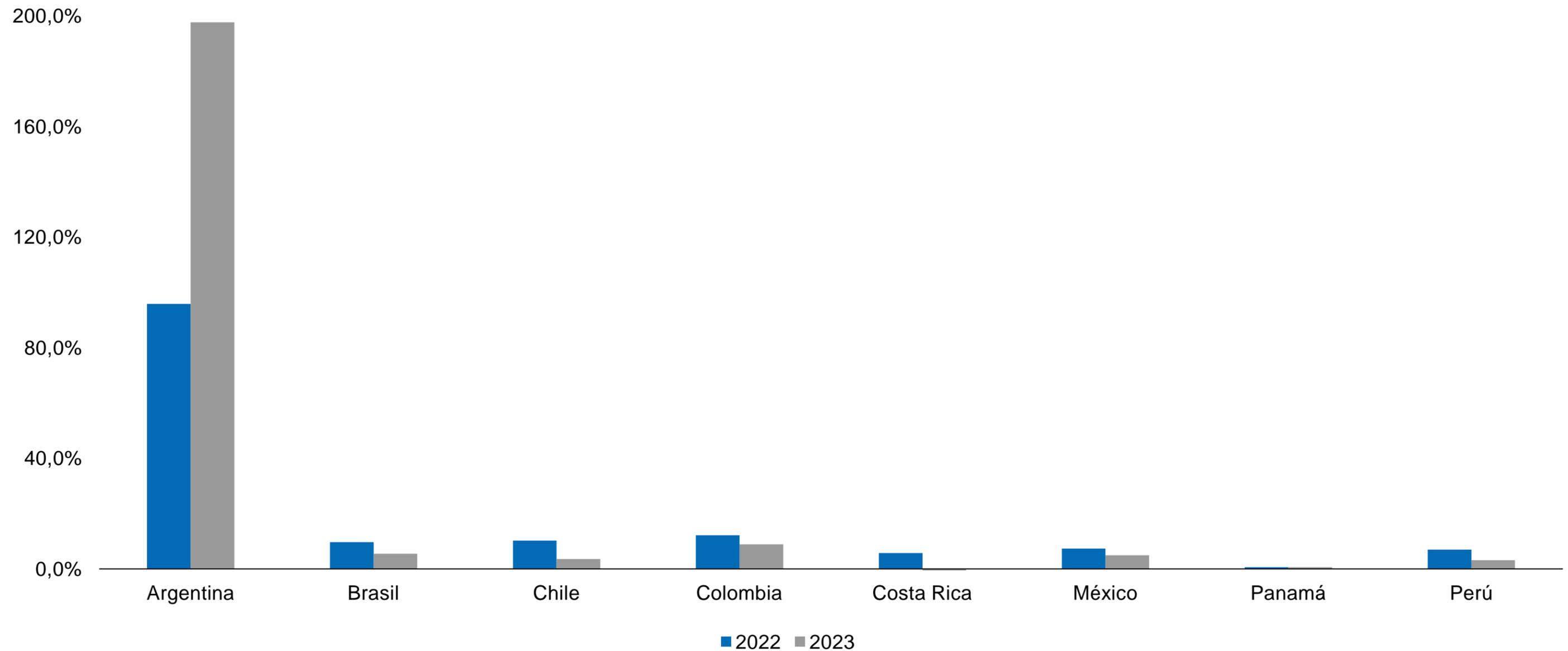


Fonte: Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe CEPAL; Com base em números oficiais dos países.

Índice anual de preços ao consumidor

A maior inflação dos últimos dois anos é registrada na Argentina, com taxas próximas dos 200% em 2023. No resto da região, o percentual é abaixo dos 12%.

Índice de Preços ao Consumidor (Taxa de Crescimento de Dezembro a Dezembro)



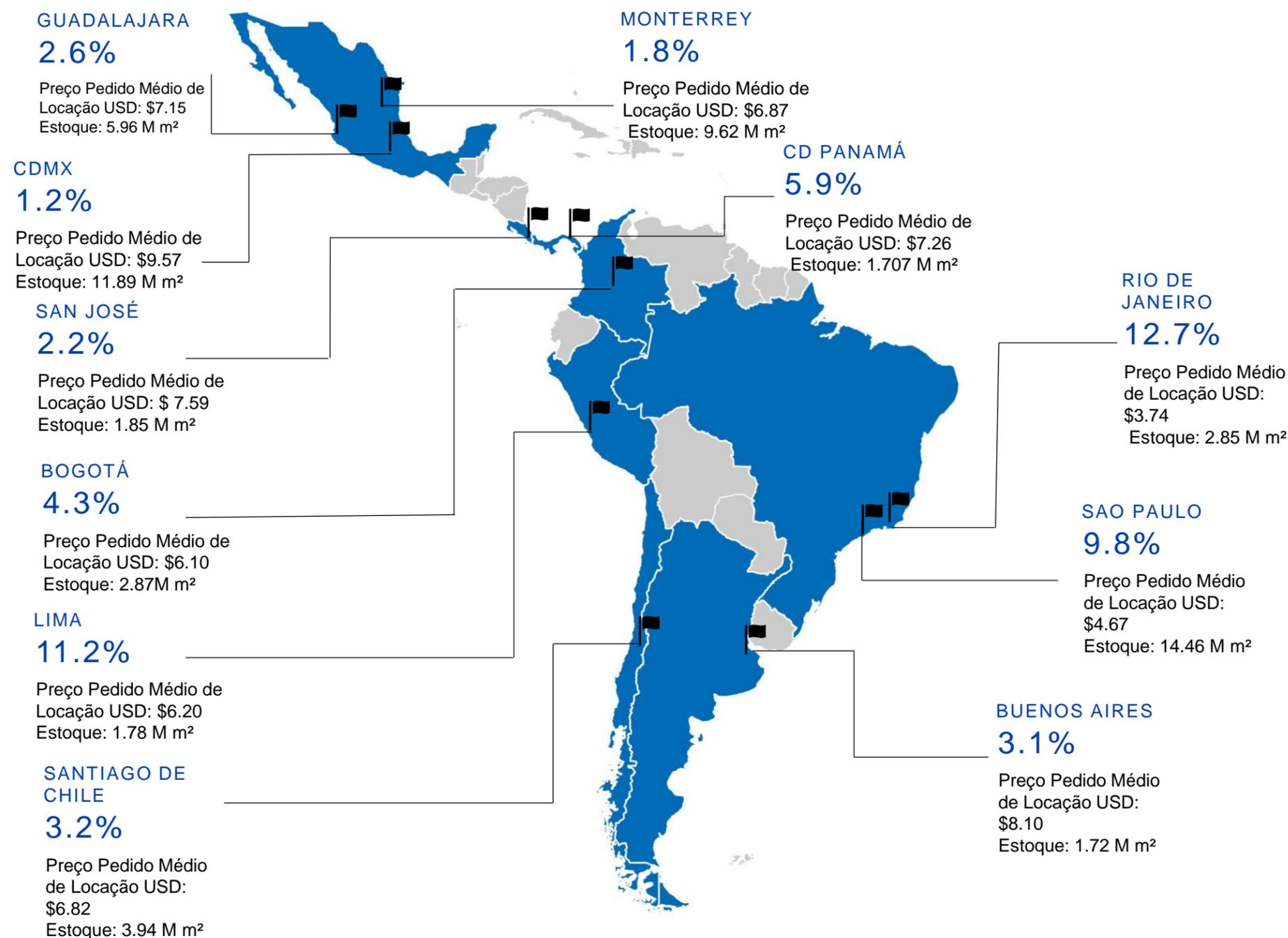
Fonte: Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe CEPAL; Com base em números oficiais dos países

1S2024

Fundamentos de mercado



Mercados Industriais/Logísticos LATAM



LATAM 2024

5,8 %

Taxa de Vacância

\$6,85

Preço Pedido Médio de Locação (USD/m²)

67.348.500

Estoque Total (m²)

4.570.380

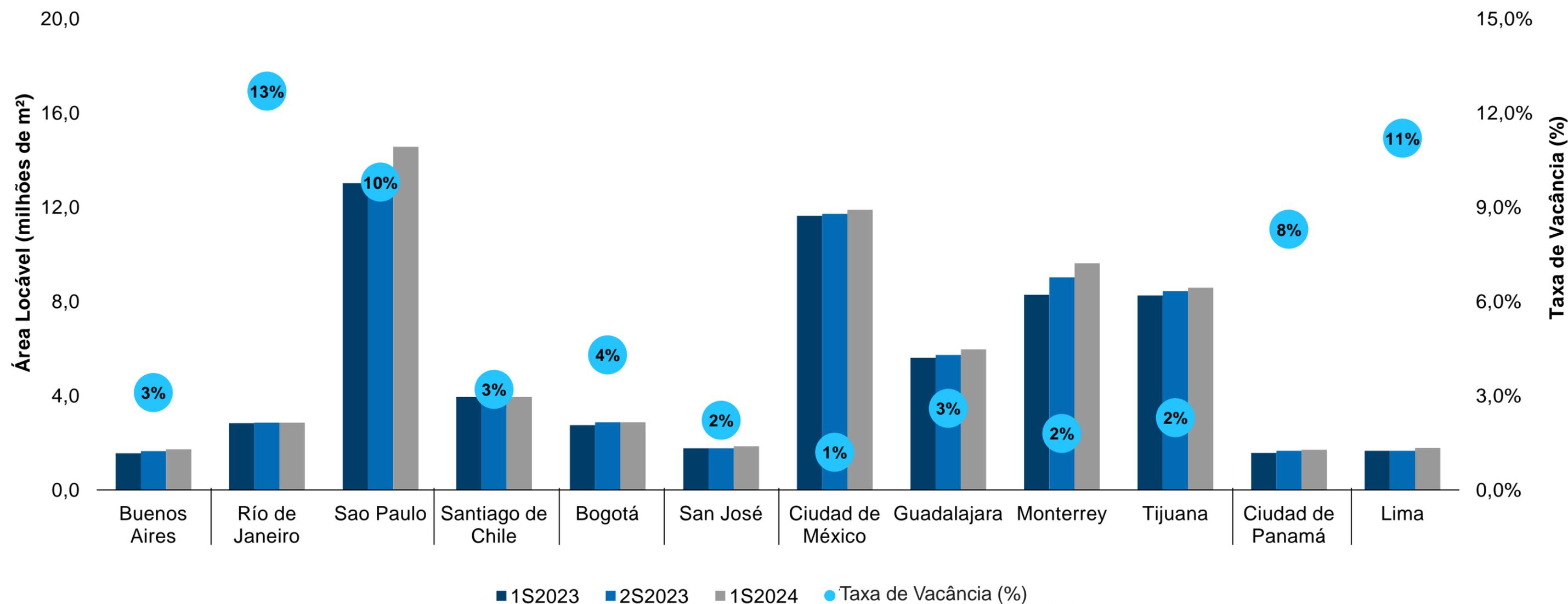
Em Construção (m²)

Fonte: Newmark Research

Crescimento do Estoque em Monterrey e São Paulo

Na comparação com o segundo semestre de 2023, São Paulo e Monterrey tiveram um crescimento expressivo.

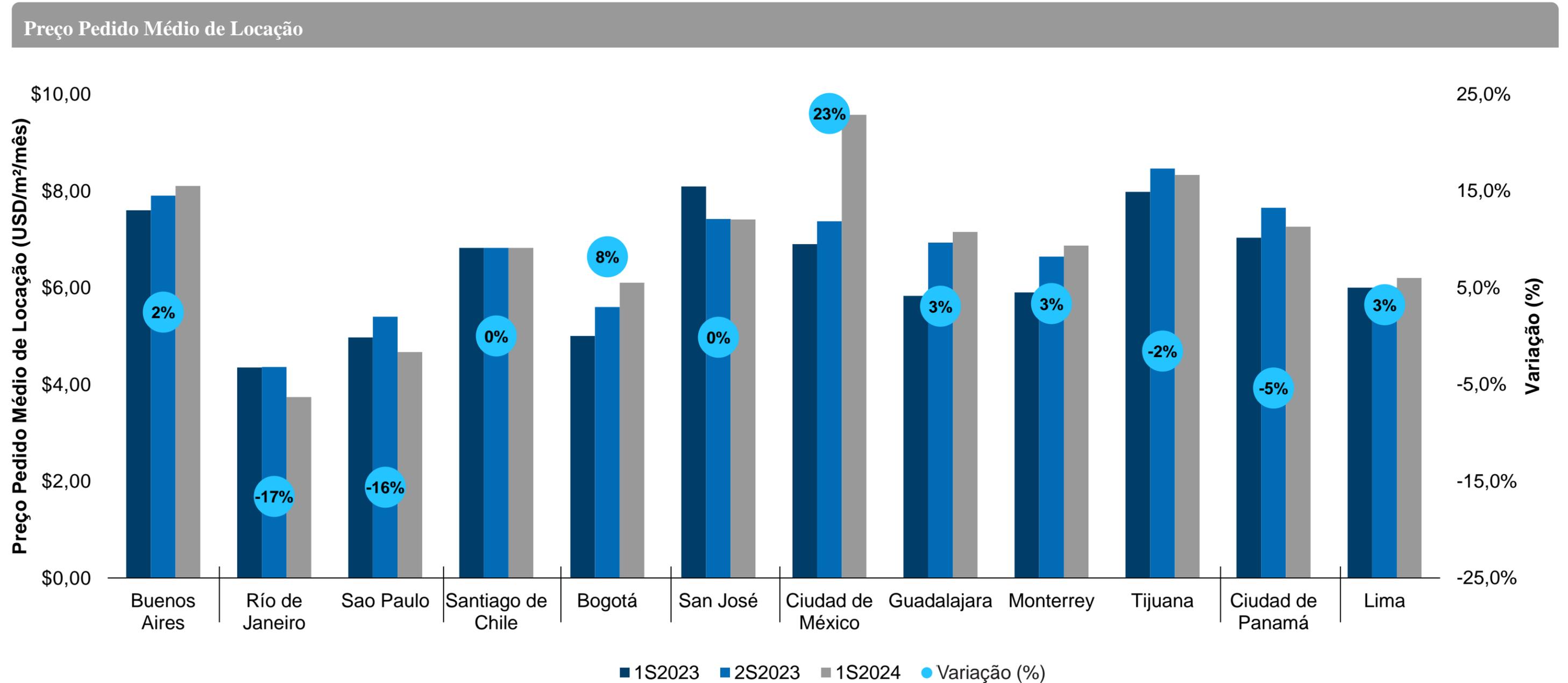
Estoque Total 1S2024 vs 2S2023



Fonte: Newmark Research

Aumento geral dos preços de locação

Houve alta de preço pedido de locação em praticamente toda a região, mas o caso mais significativo foi na Cidade do México, que fechou em média \$9.57 USD/m²/mês, um crescimento de 23% em relação ao semestre anterior. A redução no preço pedido médio no mercado brasileiro está vinculada ao câmbio; em moeda local não houve redução de preços.

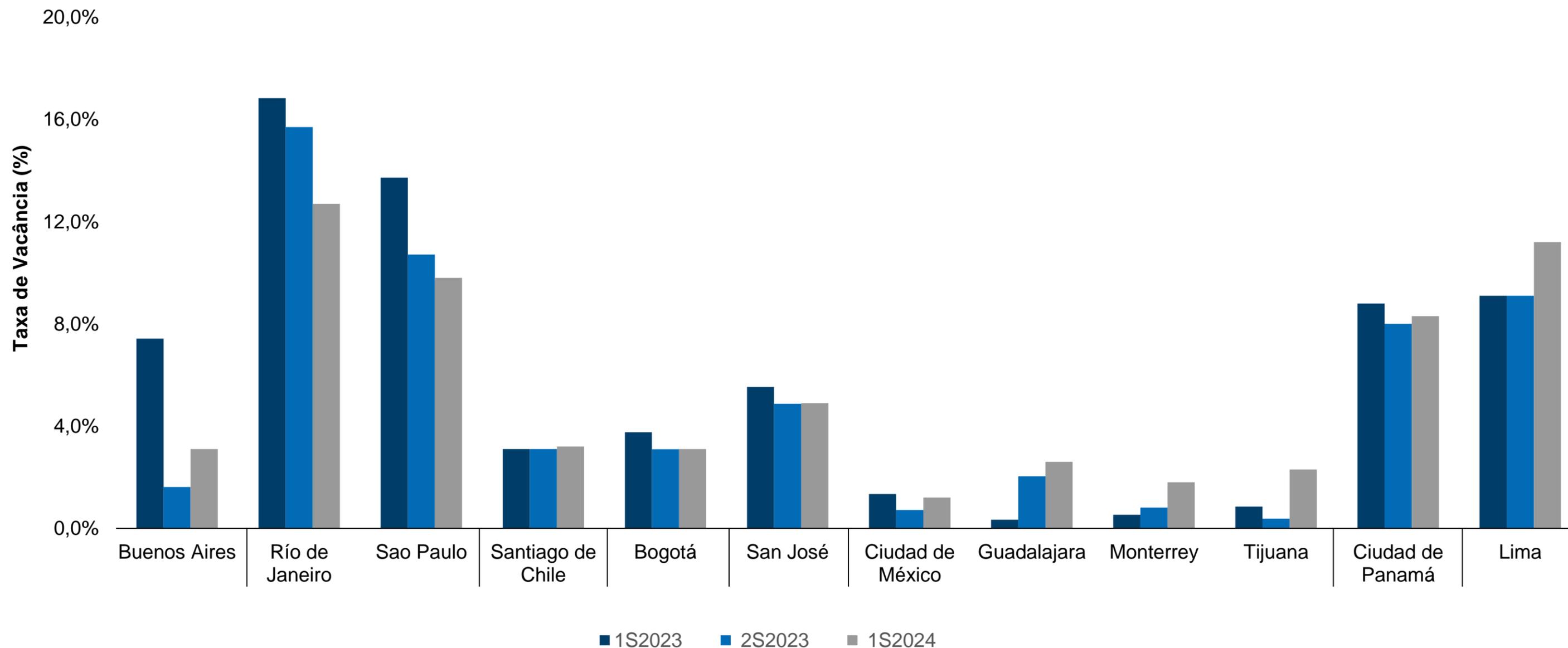


Fonte: Newmark Research

Alta vacância no Brasil e Lima

Rio de Janeiro registrou a taxa de vacância mais elevada, 17% ao final do 1º semestre de 2024; o mesmo em Lima e São Paulo. A alta registrada no Brasil se deve ao rápido crescimento do mercado nos últimos 3 anos. Em contraste estão as cidades mexicanas, onde a vacância não passa de 2,6%.

Taxa de Vacância

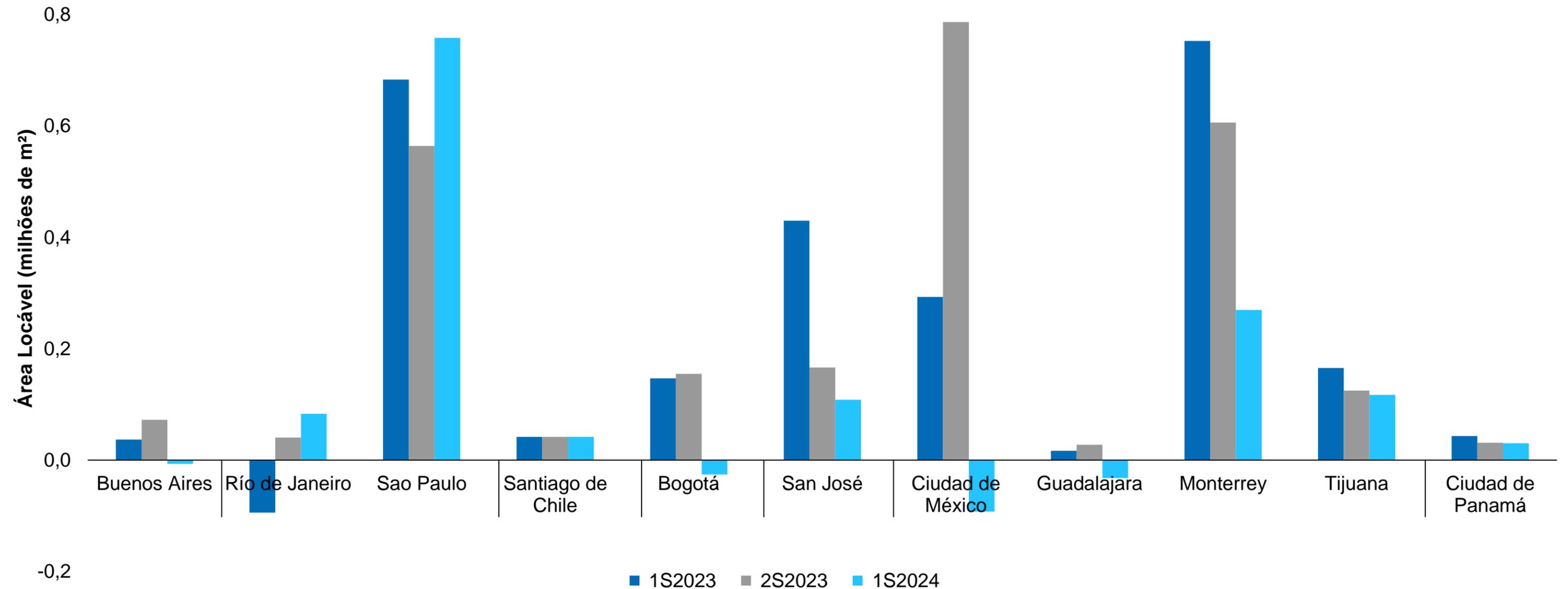


Fonte: Newmark Research

Maiores absorções em São Paulo e Monterrey

A absorção aumentou em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro. Porém, a Cidade do México, Guadalajara, Monterrey e Buenos Aires registraram um primeiro semestre lento em relação aos períodos anteriores, provavelmente relacionado à falta de oferta de novos espaços.

Absorção Líquida



Fonte: Newmark Research

Mercado Industrial de América Latina 1S2024

O estoque industrial da região aumentou 3,4%. No entanto, a absorção semestral foi consideravelmente menor em comparação com o período anterior devido principalmente à falta de oferta. Incluímos nesta edição os mercados industriais de Lima e Santiago.

País	Estoque (milhões de m ²)	Em construção (milhões de m ²)	Taxa de vacância (%)	Absorção semestral (m ²)	Preço pedido de locação (US\$/m ²)
Buenos Aires	1,72	0,23	3,10%	-6.600	\$8,10
Río de Janeiro	2,85	0,22	12,70%	83.175	\$3,74
Sao Paulo	14,57	0,44	9,80%	758.002	\$4,67
Bogotá	2,87	0,15	4,30%	-25.918	\$6,10
San José	1,85	0,14	2,20%	10.678	\$7,59
Monterrey	9,62	1,07	1,80%	269.576	\$6,87
Guadalajara	5,96	0,29	2,60%	-32.112	\$7,15
Ciudad de México	11,89	0,62	1,20%	-92.463	\$9,57
Tijuana	8,54	0,38	2,30%	116.929	\$8,10
Ciudad de Panamá	1,71	0	8,30%	30.348	\$7,26
Santiago de Chile	3,95	0,14	3,20%	41.655	\$6,82
Lima	1,77	0,75	11,20%	0	\$6,20
Total	67,30  3,4%	4,57  +9.1%	5,8%  +1,6 p.p	1.153.270  -53.9%	\$6,85  +2.9%

Fonte: Newmark Research

 Variação em relação ao 2S2023

1S2024

Panorama por Cidade



Buenos Aires, Argentina

A economia do país sofreu um ajuste nos preços relativos, desvalorização e queda dos salários reais, provocando uma queda acentuada do PIB, que **caiu 5,1%**. As importações e o investimento foram afetados, especialmente nos setores da construção e da indústria transformadora. As atividades agrícolas e mineração registraram um crescimento notável. As expectativas frente à eventual recuperação do nível de atividade e os efeitos da aprovação da **Lei de Bases** são elevadas.

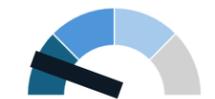
Diante da necessidade de espaços **classe A**, o mercado começa a absorver os espaços existentes para depois adaptá-los às suas necessidades.

Durante o segundo período de 2024 se observaram sinais positivos: a absorção líquida de **35,3 mil m²**, resultado de **41,1 mil m²** tomados e **5,8 mil m²** devolvidos, o que mostra um forte incremento no movimento do mercado e uma rápida resposta diante do novo estoque entregue.

Fonte:
Arq. Carolina Wundes,
Market Research & Data Analytics Manager
cwundes@ngbacre.com.ar

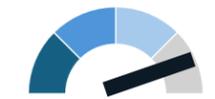
Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



1.72 M

ESTOQUE



0.23 M

EM CONSTRUÇÃO



0.05 M

OFERTA



3.1%

TAXA DE VACÂNCIA



-6.0 K

ABSORÇÃO



\$8.10

PREÇO PEDIDO MÉDIO LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Rio de Janeiro, Brasil

A economia brasileira cresceu **0,8%** no primeiro trimestre do ano em comparação com o trimestre anterior, superando as expectativas e levando a uma revisão na projeção do crescimento do PIB para o ano, de **1,9%** para **2,3%**. Do ponto de vista da oferta, houve forte crescimento nos setores de agricultura e pecuária (**11,3%**), assim como um aumento de **1,4%** no setor serviços; enquanto a indústria geral caiu **0,1%**.

A inflação, medida pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), caiu de 4,5% em fevereiro para 3,9% em maio. No entanto, a queda foi menor do que a prevista, devido a um aumento mais intenso nos preços dos alimentos. Atualmente, se espera que a inflação em 2025 seja de 4%. Não se antecipa uma redução na taxa de juros, que atualmente está em 10,50% a.a., devido ao pessimismo com as ações governamentais, o que levou a uma piora da percepção do cumprimento das políticas fiscais e de redução de custos.

O segmento de condomínios industriais e logísticos no Rio de Janeiro continua enfrentando desafios, caracterizados pelo volume de oferta considerável e demanda lenta. Os resultados do primeiro semestre do ano sugerem que a taxa de vacância poderá diminuir significativamente este ano, à medida em que a atividade construtiva se abranda. No entanto, é importante ter em mente que persiste um cenário político e económico complexo, o que pode afetar o crescimento das empresas e os seus planos de investimento.

Fonte:
Mariana Hanania
Pesquisa de Mercado
mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



2.85 M

ESTOQUE



0.22 M

EM CONSTRUÇÃO



0.36 M

OFERTA



12.7%

TAXA DE VACÂNCIA



0.83 M

ABSORÇÃO



\$3.74

PREÇO PEDIDO MÉDIO LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

São Paulo, Brasil

A economia brasileira cresceu 0,8% no primeiro trimestre do ano em comparação com o trimestre anterior, superando as expectativas e levando a uma revisão na projeção do crescimento do PIB para o ano, de 1,9% para 2,3%. Do ponto de vista da oferta, houve forte crescimento nos setores de agricultura e pecuária (11,3%), assim como um aumento de 1,4% no setor serviços; enquanto a indústria geral caiu 0,1%.

A inflação, medida pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), caiu de 4,5% em fevereiro para 3,9% em maio. No entanto, a queda foi menor do que a prevista, devido a um aumento mais intenso nos preços dos alimentos. Atualmente, se espera que a inflação em 2025 seja de 4%. Não se antecipa uma redução na taxa de juros, que atualmente está em 10,50% a.a., devido ao pessimismo com as ações governamentais, o que levou a uma piora da percepção do cumprimento das políticas fiscais e de redução de custos.

O mercado de condomínios industriais e logísticos segue crescendo. A absorção líquida acumulada já representa **63%** do total registrado em **2023**. A taxa de vacância caiu de **10,9%** para **9,8%**. O aluguel médio mensal em São Paulo fechou em **R\$ 26,60/m²**, **8,5%** superior ao mesmo período de **2023**. Deve seguir crescente à medida em que a oferta segue caindo.

Fonte:
Mariana Hanania
Pesquisa de Mercado
mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



14.66 M

ESTOQUE



0.44 M

EM CONSTRUÇÃO



1.42 M

OFERTA



9.8 %

TAXA DE VACÂNCIA



0.75 M

ABSORÇÃO



\$4.67

PREÇO PEDIDO MÉDIO LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Santiago, Chile

Ao final de **2023**, o mercado de Parques Industriais na Região Metropolitana mostra sinais positivos, destacado pela incorporação de novo estoque após três semestres sem novos empreendimentos. Crescimento que surge em um ambiente econômico desafiador: houve uma queda de **1,0%** no crescimento e o desemprego nacional fechou dezembro de 2023 em **9,1%**.

As perspectivas econômicas para 2024 são animadoras, antecipando uma recuperação da economia que deverá impactar positivamente o mercado de venda de lotes localizados em zonas industriais.

Atualmente, o mercado registra baixa vacância e poucas opções disponíveis para venda (**67,7 hectares**). Somada à escassez de novos lotes industriais capazes de sustentar o custo de investimento para este tipo de empreendimento em áreas com boa conectividade e elevado grau de exposição e consolidação, a taxa de vacância deverá permanecer abaixo da média histórica de 4,4%.

Fonte:
Anibal Cortés F.
President Chile
anibal.cortes@nmrk-global.com

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE



3.9 M

ESTOQUE



0.11 M

EM CONSTRUÇÃO



0.12 M

OFERTA



3.2 %

TAXA DE
VACÂNCIA



0.04 M

ABSORÇÃO



\$6.82

PREÇO PEDIDO
MÉDIO LOCAÇÃO

Bogotá, Colômbia

A economia colombiana tem enfrentado um ano **2024** cheio de altos e baixos num contexto global hostil. A Colômbia chega a meados de 2024 com setores que impulsionam o crescimento, como administração pública, agricultura, minas e setor energético; mas outros com diminuições pronunciadas, como a indústria, a construção, as finanças e o comércio.

O ano começou com um primeiro trimestre crescendo **0,7%**, com o qual se completaram quatro trimestres consecutivos abaixo de 1%. Isto prova que há uma necessidade de reativar a economia, impulsionar o setor privado e promover o investimento. Até agora, a atividade econômica tem estado abaixo das expectativas e o crescimento teve de ser impulsionado pelo setor agrícola e pela despesa pública.

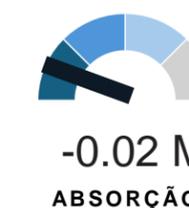
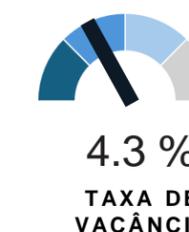
Durante o segundo semestre de **2023**, observamos uma procura crescente por empreendimentos classe A. Ao mesmo tempo, houve uma notável diminuição da oferta, o que gerou um cenário altamente competitivo.

Por sua vez, os desenvolvedores de parques industriais mantêm o foco na criação de projetos customizados (BTS), procurando minimizar riscos e maximizar a sua rentabilidade.

Fonte:
Aurora Turriago
Marketing, Corporate Communications
& Research Director
aurora.turriago@nmrk.com

Tendências

1S2024 ESEMESTRE ANTERIOR



■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

São José, Costa Rica

A economia costarrriquenha fechou 2023 com um crescimento de **5%**, impulsionada pela procura interna e externa. A inflação, que atingiu o pico de **12%** em agosto de 2022, desacelerou para **3%** no final do ano. O desemprego também se manteve estável. As perspectivas para 2024 são positivas, com um crescimento previsto del **4,3%**. O governo está implementando políticas para reduzir o déficit fiscal e melhorar a competitividade do país. Se espera um aumento do investimento estrangeiro direto e que o turismo siga impulsionando o crescimento. Os principais desafios para Costa Rica são sustentabilidade fiscal, redução no desemprego e melhorias nas infraestruturas.

Ao final de **2023**, destaca-se que, apesar das mudanças na dinâmica trabalhista surgidas após a crise de **2020**, algumas operações, especialmente no setor de serviços, demonstram interesse em locar espaços maiores. Isto ocorre depois de reconhecer que o trabalho remoto envolve investimentos significativos e pode afetar o desempenho da força de trabalho.

Enquanto a taxa de vacância se estabeleceu em **2,2%** com uma leve queda em relação ao período anterior, o que se deve à diminuição da entrada de nova oferta.

Fonte:
Danny Quirós
Market Research Director
danny.quirós@nmrk.com

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



1.85 M

ESTOQUE



0.14 M

EM CONSTRUÇÃO



0,04 M

OFERTA



2,2 %

TAXA DE VACÂNCIA



-0.10 M

ABSORÇÃO



\$7.41

PREÇO PEDIDO MÉDIO LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Cidade do México, México

O primeiro semestre de **2024** consolida-se como um período fortemente ligado ao processo eleitoral em todos os níveis de governo. A taxa de câmbio atinge **\$18,06 MXN** para cada dólar americano durante o fechamento do semestre, principalmente devido à incerteza após as eleições.

O desemprego seguiu sua tendência de baixa tanto na Cidade do México como em todo o país, com uma taxa de 3%, consideravelmente menor do que registros posteriores a pandemia de COVID-19.

Com grandes desenvolvimentos planejados em CTT e Huehuetoca, espera-se que o estoque continue crescendo em um futuro próximo, com disponibilidade em vários de seus submercados.

A taxa de vacância chega a 1,20% à medida que novas ofertas disponíveis são incorporadas em diferentes submercados; juntamente com uma absorção bruta bastante modesta em comparação aos anos anteriores.

Com o aumento geral dos preços de seus eixos, o mercado industrial da Cidade do México atinge um valor médio de **\$9.57 USD/m²/mês**, com casos de até **\$11** como preço de saída.

Fonte:
Oscar Noel Granados
Research Analyst
oscar.granados@nrmk.mx

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



11.89 M

ESTOQUE



0.62 M

EM CONSTRUÇÃO



0.14 M

OFERTA



1.2 %

TAXA DE VACÂNCIA



-0.09 M

ABSORÇÃO



\$9.57

PREÇO PEDIDO MÉDIO LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Guadalajara, México

O principal mercado de Bajío começou o ano com uma valorização nos galpões especulativos, especialmente em El Salto, com um aumento de **23%** no preço pedido de locação em relação ao ano anterior.

Ainda que tenha havido uma redução de **3%** em novos desenvolvimentos e projetos BTS na cidade, a atividade em El Salto mantém a atividade construtiva e aumenta a disponibilidade. Incorporamos novos galpões ao universo analisado, o que levou a uma absorção líquida negativa.

Fuente:
Fernando Lara
Market Research Analyst
fernando.lara@nrmk.com

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



5.96 M

ESTOQUE



0.29 M

EM CONSTRUÇÃO



0.15 M

OFERTA



2.6 %

TAXA DE VACÂNCIA



-0.03 M

ABSORÇÃO



\$7.15

PREÇO PEDIDO MÉDIO LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Monterrey, México

O primeiro semestre registrou uma absorção bruta de mais de **436.900 m²**, e uma líquida de **269.500 m²**. Com isso, a taxa de disponibilidade fechou em **1,8%**, o que representa um pouco mais de 172 mil m² disponíveis.

Atualmente **1,07** milhões de metros quadrados em construção, dos quais **76,4%** são especulativos; **34,1%** se encontram locados.

Quanto à questão das construções especulativas em fase de planejamento, há o recorde de 1,4 milhão de metros quadrados.

Fonte:
Genaro López
Market Research
genaro.lopez@nrmk.com

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



9.62 M

ESTOQUE



1.07 M

EM CONSTRUÇÃO



0.17 M

OFERTA



1.8 %

TAXA DE
VACÂNCIA



0.26 M

ABSORÇÃO



\$6.87

PREÇO PEDIDO
MÉDIO LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Tijuana, México

As entregas de novos espaços e o forte aumento nos preços elevou a taxa de vacância acima dos **2%** pela primeira vez em quase **5 anos**.

Espera-se que absorção volte a ser forte no início do próximo ano, assim que o processo eleitoral nos EUA terminar. O processo eleitoral no México provocou uma forte desvalorização do peso face ao dólar norte-americano, o que constitui uma boa oportunidade para investimentos estrangeiros.

Fonte:
Luis Moreno
Market Research
[Luis.moreno@nmrk.com](mailto:Luis.moreno@nrmk.com)

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



8.54 M

ESTOQUE



0.38 M

EM CONSTRUÇÃO



0.19 M

OFERTA



2.3 %

TAXA DE VACÂNCIA



0.11 M

ABSORÇÃO



\$8.33

PREÇO PEDIDO MÉDIO LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Cidade do Panamá, Panamá

Durante o primeiro trimestre de **2024**, a Cidade do Panamá tem experimentado um crescimento notável na oferta de espaços industriais, impulsionado pela ascensão de setores-chave como logística, distribuição e manufatura leve. Este dinamismo responde à posição geográfica privilegiada do país e à sua infraestrutura, fatores que o tornam um **centro logístico** de classe mundial e um destino atrativo para o investimento estrangeiro.

O fortalecimento do setor logístico, impulsionado pela posição estratégica do Panamá, gerou uma demanda crescente por espaços industriais para atividades como **armazenamento, transporte e distribuição**. Por sua vez, o aumento do consumo interno favoreceu o crescimento industrial local.

No domínio da indústria leve, a **Lei EMMA** (Empresas Multinacionais de Prestação de Serviços Relacionados às Atividades Manufaturas) tem incentivado o investimento estrangeiro, o que se traduz numa maior procura de espaços industriais para atividades como **montagem, embalagem, rotulagem e movimentação de produtos**. Esta tendência tem impulsionado a construção de instalações personalizadas, respondendo à procura das empresas por eficiência e flexibilidade.

O crescimento da oferta de espaços industriais exerceu um impacto positivo na economia do país, gerando emprego, dinamizando a economia fortalecendo o **setor logístico** e melhorando a **competitividade** do Panamá a nível internacional.

Fonte:
Danny Quirós
Market Research Director
danny.quirós@nrmk.com

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



1.7 M

ESTOQUE



0.14 M

OFERTA



8.3 %

TAXA DE VACÂNCIA



0.03 M

ABSORÇÃO



\$7.26

PREÇO PEDIDO MÉDIO LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Lima, Perú

Em cenário de estabilidade para este segmento, com sete parques industriais em oferta, o crescimento se baseia na comercialização de novas fases de desenvolvimento, na consolidação dos já disponíveis e na construção e operação dos proprietários e/ou usuários de espaços. Lurín e Chilca, ao sul, e Huachipa, ao leste, continuam a ser as áreas de referência para estes desenvolvimentos, com a expectativa de que sigam a atraindo conglomerados industriais.

A pandemia foi o principal impulsionador para este segmento, criando a necessidade de espaços logísticos tanto para as grandes como para as pequenas empresas, o que levou a um crescimento significativo da oferta deste setor. As principais regiões de desenvolvimento incluem as áreas de Callao, Lurín e Huachipa. Além disso, existem centros que funcionam como espaços de *last mile* em localidades mais próximas do centro da cidade, como Ate Vitarte, Santiago de Surco e Chorrillos.

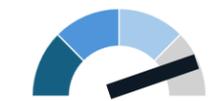
Carol Galarza
Consulting, Research and Marketing
Manager - PER
carol.galarza@nrmk-global.com

Tendências

1S2024 E SEMESTRE ANTERIOR



1.7 M
ESTOQUE



0.74 M
EM CONSTRUÇÃO



0.20 M
OFERTA



11.2%
TAXA DE
VACÂNCIA



0 M
ABSORÇÃO



\$6.20
PREÇO PEDIDO
MÉDIO LOCAÇÃO

■ DESCENDENTE ■ ESTÁVEL ■ CRESCENTE

Para mais informações:

Juan Flores

Director of Research
Latin America
juan.flores@nmrk.com

Ciudad de México

Espacio Santa Fe
Carr. México - Toluca 5420
Santa Fe, CDMX, 05320
t 52-55-5980-2000

Carolina Wundes

Market Research - ARG
carolina.wundes@ngbacre.com.arg

Aníbal Cortés F.

President Chile - CHI
anibal.cortes@nmrk-global.com

Daniela Alva

Mapping & GIS Analyst - MEX
daniela.alva@nmrk.mx

Mariana Hanania

Market Research - BRA
mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

Aurora Turriago

Marketing, Corporate Communications
& Research Director - COL
aurora.turriago@nmrk.com

Oscar Noel Granados

Research Analyst - MEX
oscar.granados@nmrk.mx

Mauricio Mondragon

Market Research Manager - MEX
karen.gutierrez@nmrk.com

Carol Galarza

Consulting, Research and Marketing
Manager - PER
carol.galarza@nmrk-global.com

Genaro López

Research Analyst - MEX
genaro.lopez@nmrk.com

Danny Quirós

Market Research Director – CR & PAN
danny.quiros@nmrk.com

Luis Moreno

Market Research Analyst - MEX
Luis.moreno@nmrk.com

Fernando Lara -MEX

Market Research Analyst - MEX
fernando.lara@nmrk.com

[nemark.lat](https://nmrk.lat)

A Newmark implementou sua base de dados e a metodologia de monitoramento é sempre revisado. Com esta ampliação e refinamento em nossos dados, poderão ocorrer ajustes nas estatísticas históricas, incluindo disponibilidade, preços de aluguel, absorção e aluguéis efetivos. Nossos relatórios de mercado estão disponíveis em <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado>

Todas as informações contidas nesta publicação são baseadas em fontes consideradas confiáveis, porém a Newmark México não as verificou e não as garante. A utilização destas informações é de responsabilidade do destinatário, que deverá consultar profissionais de sua escolha, incluindo seus aspectos e implicações jurídicas, financeiras, tributárias. O destinatário desta publicação não pode, sem o consentimento prévio por escrito da Newmark México, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, copiar, transmitir, fazer upload, baixar ou de qualquer outra forma reproduzir esta publicação ou qualquer informação nela contida.

NEWMARK