

2S2024

América Latina Mercado Industrial

NEWMARK



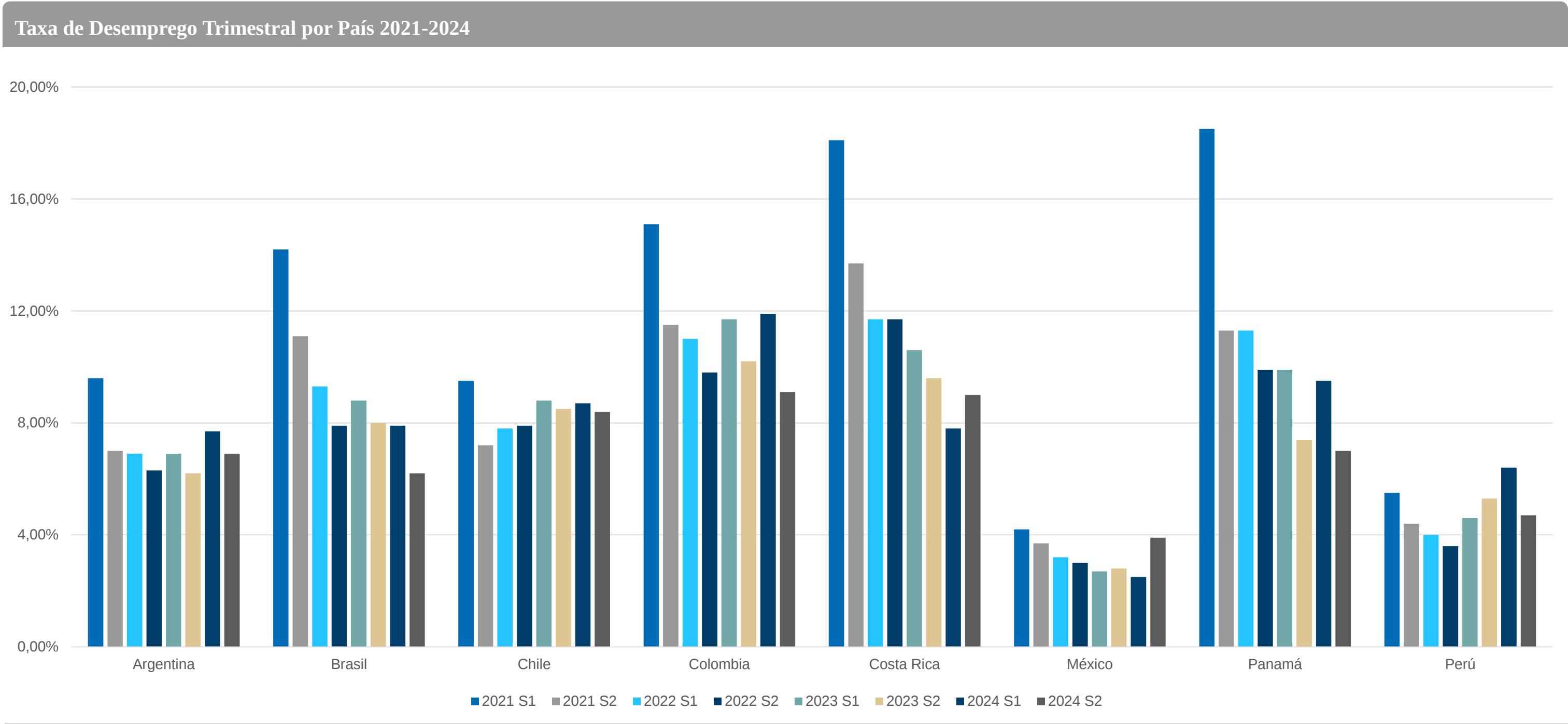
2S2024

Economia



Histórico de taxas de desemprego

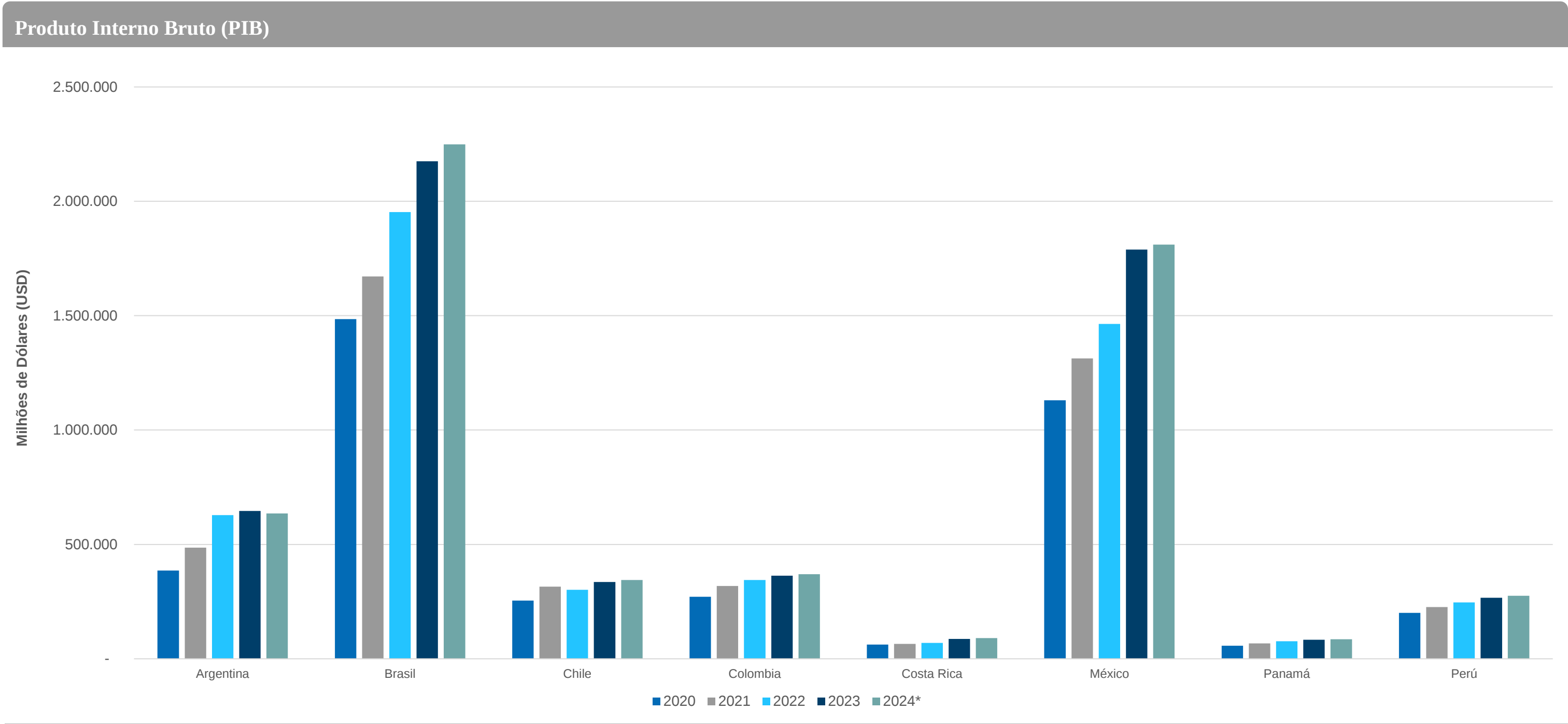
Em geral, as taxas de desemprego na América Latina seguem uma tendência descendente



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

Panorama econômico

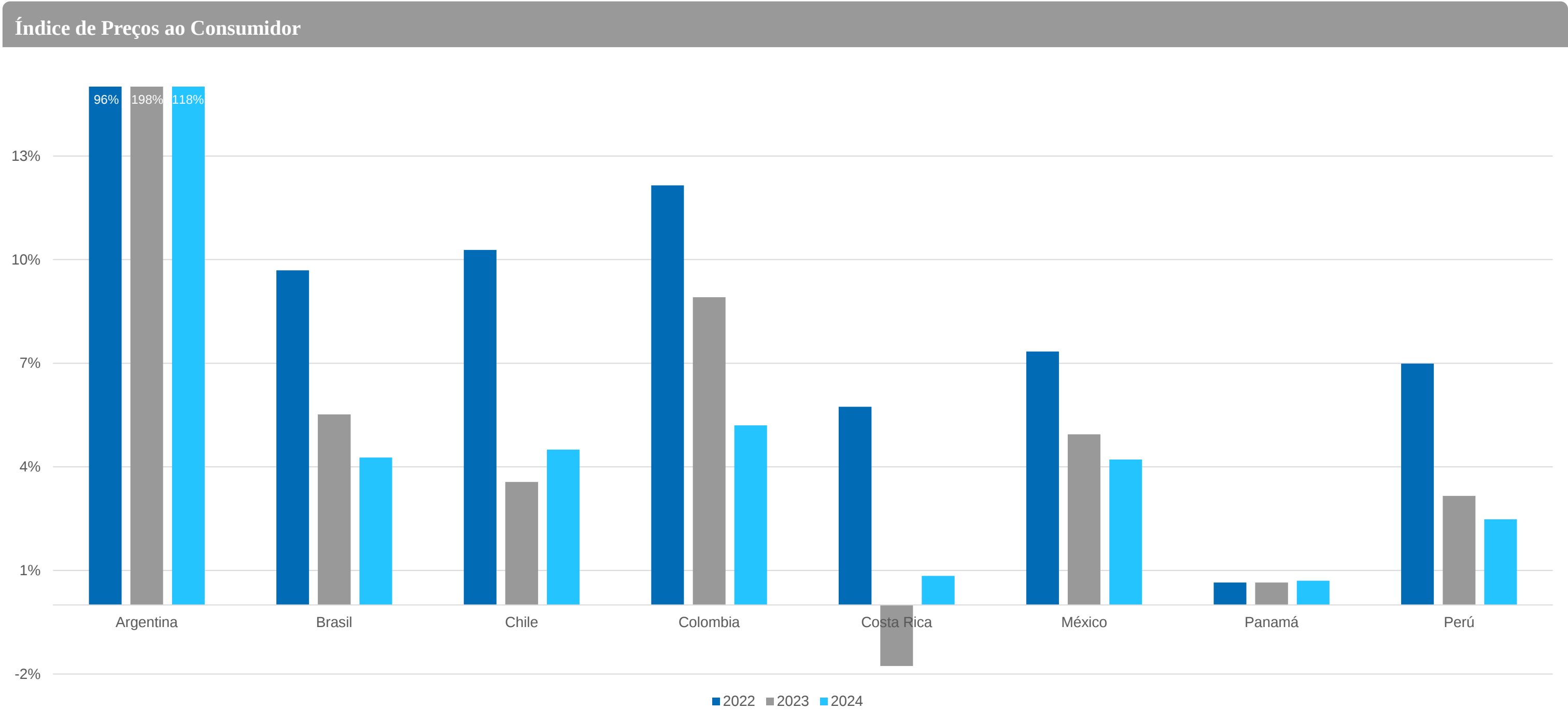
Tendo em vista a atual conjuntura econômica, temos visto um crescimento menor nos últimos semestres



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

Taxa de crescimento anual do índice de preços ao consumidor subjacente

Podemos observar que o índice inflacionário está relativamente controlado em toda a região, exceto na Argentina. Mas que, cabe mencionar, apresentou uma redução muito importante no INPC ao longo do último semestre



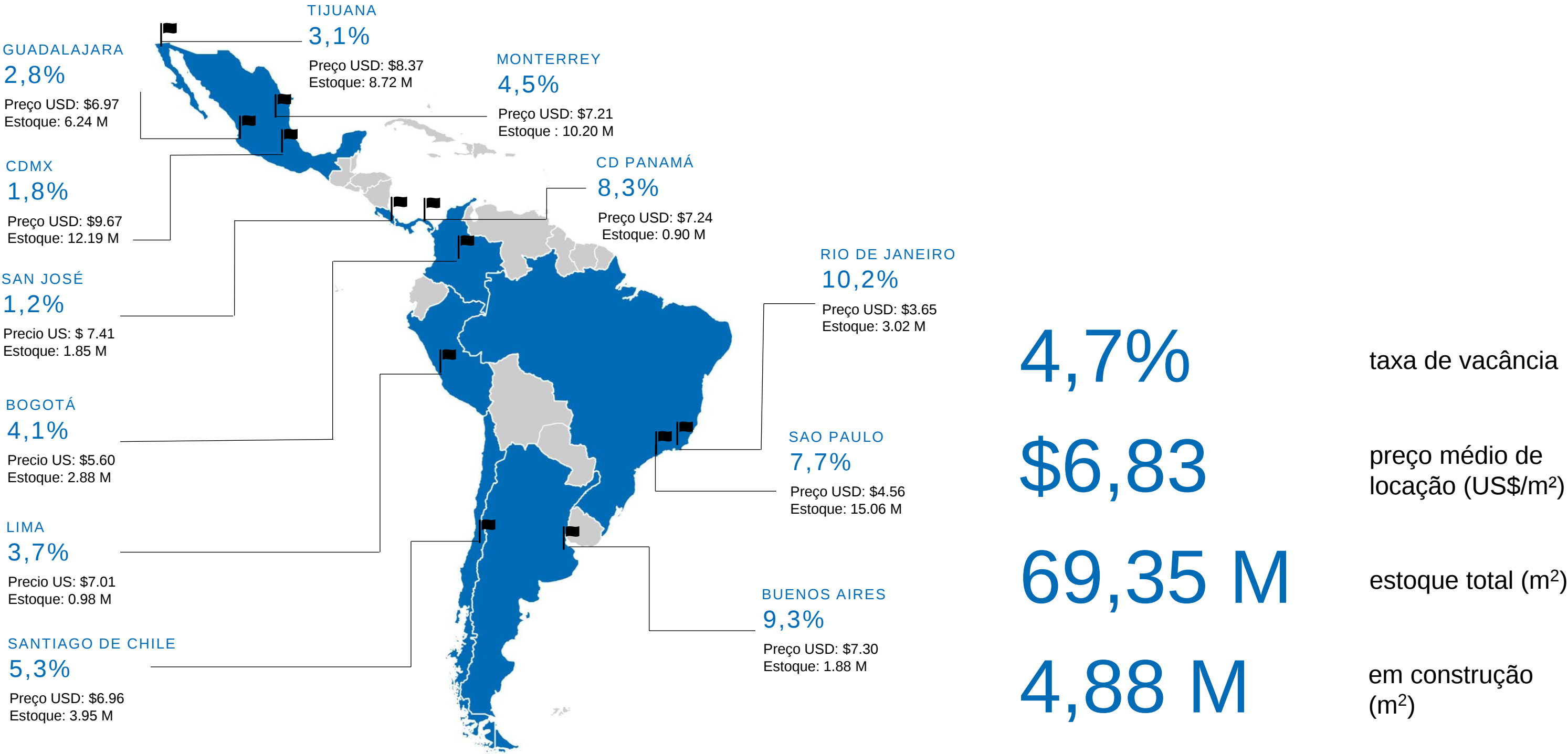
Fonte: Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL); Com base em dados oficiais dos países

2S2024

Fundamentos de mercado



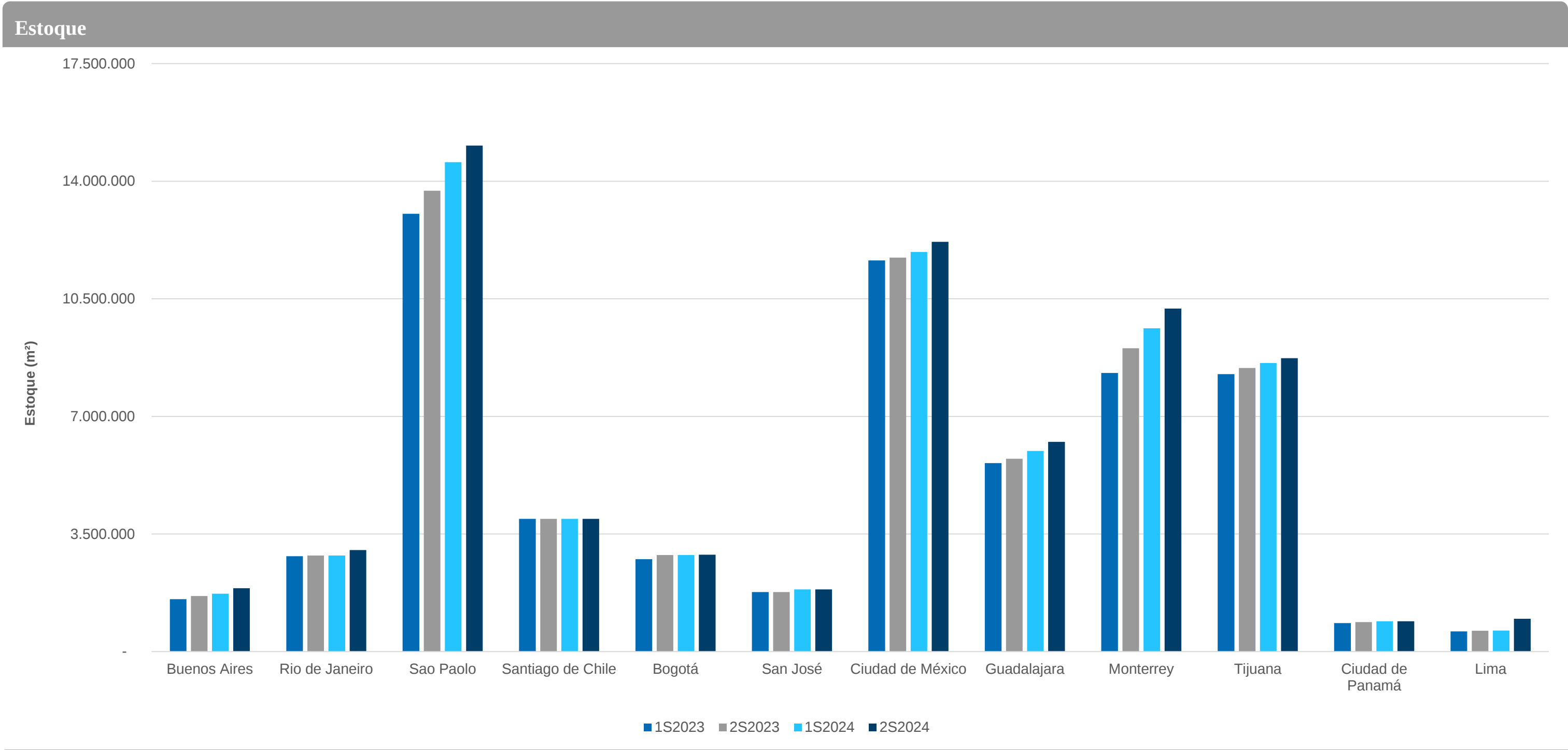
Indicadores do mercado industrial na América Latina 2S 2024



Fonte: Newmark Research

Os estoques seguem em crescimento

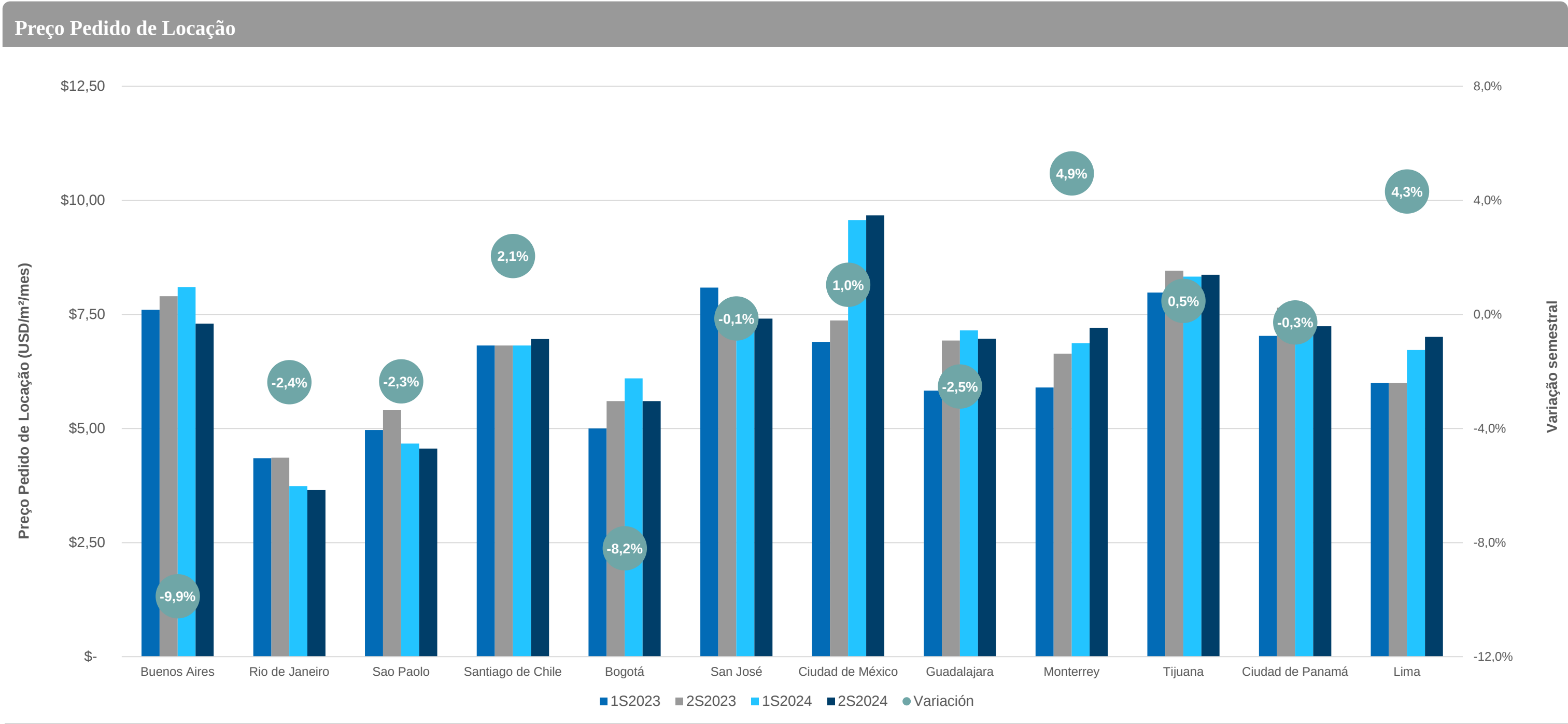
Em ritmo mais lento, os estoques em todas as cidades latino-americanas continuam aumentando



Fonte: Newmark Research

Preços com poucas variações

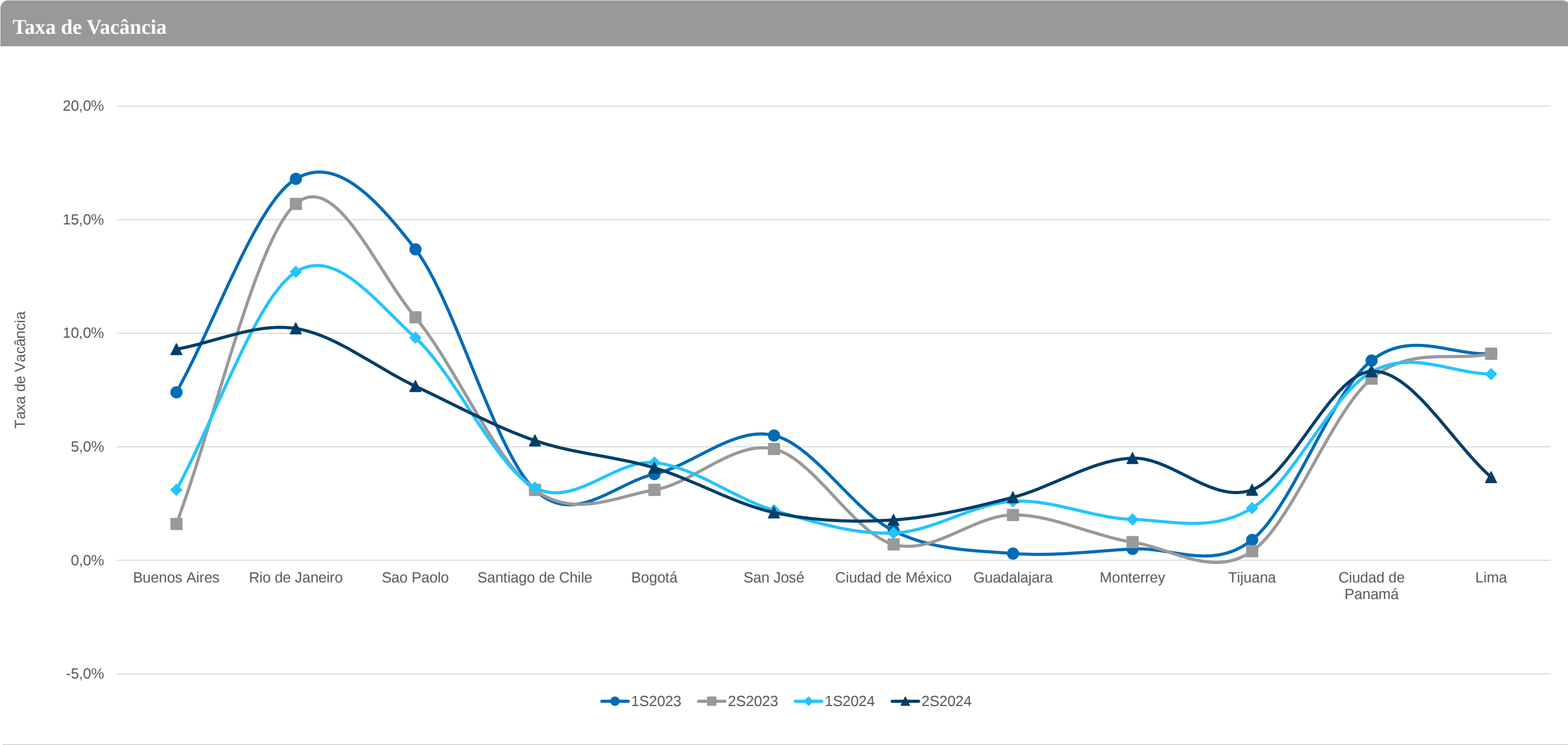
Durante o período, foram observados oscilações de preços em toda a região. Isso fez com que o preço médio do aluguel fechasse em US\$ 6,83/m²/mês, US\$ 1,14 acima do semestre anterior



Fonte: Newmark Research

Variação de taxas de vacância

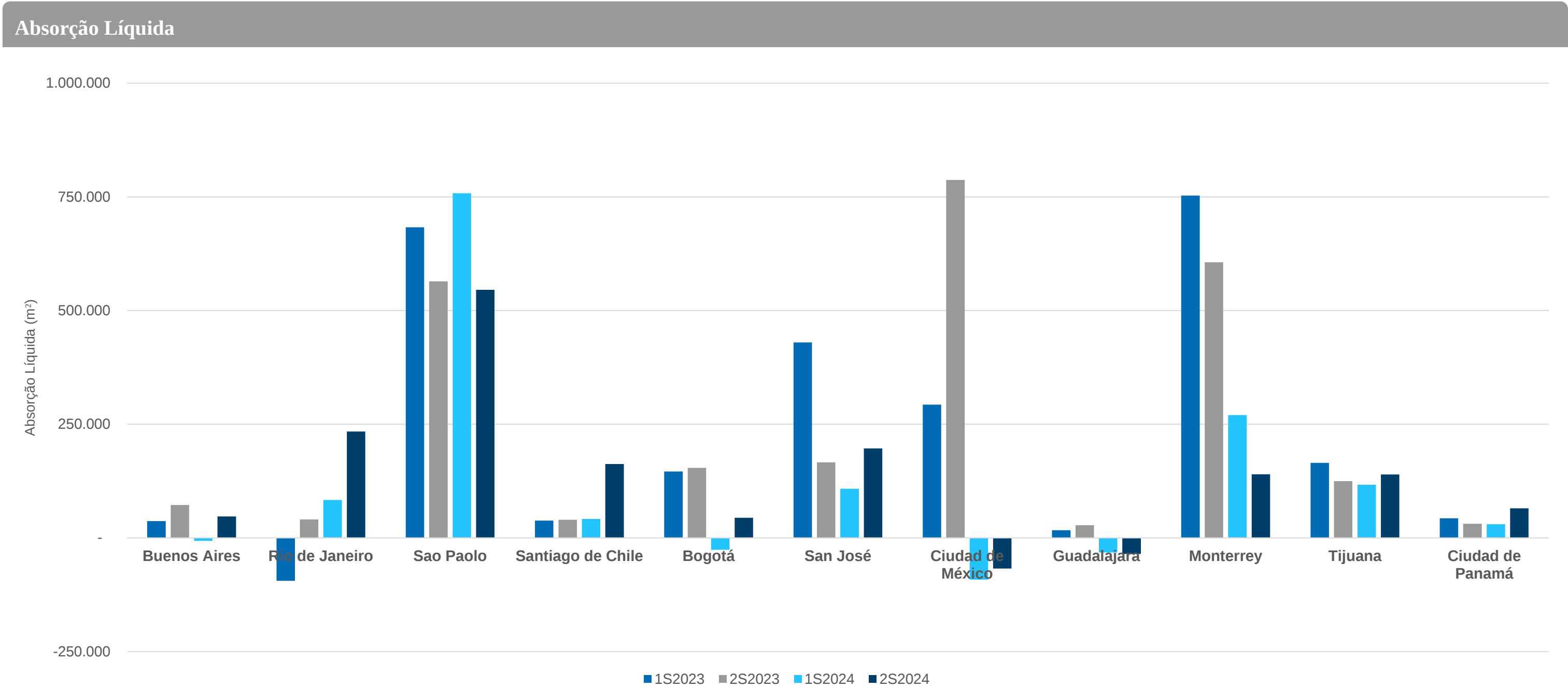
Rio de Janeiro, São Paulo e Lima seguem com a oferta em queda. Já em Santiago e nos mercados mexicanos, as vacâncias aumentaram nos últimos períodos



Fonte: Newmark Research

Cidades mexicanas em queda

A absorção líquida nas cidades mexicanas tem diminuído nos últimos dois anos. Ao contrário das cidades brasileiras que tiveram bom desempenho. Buenos Aires e Bogotá apresentaram recuperação significativa



Fonte: Newmark Research

Mercado Industrial da América Latina 2S2024

Cidade	Estoque (m²)	Em Construção (m²)	Área Vaga (m²)	Taxa de Vacância	Abs. Líquida Semestral (m²)	Abs. Líquida Anual 2024 (m²)	Preço Pedido de Locação (USD/m²/mes)
Buenos Aires	1,883,455	148,500	175,161	9.3%	47,100	40,500	\$ 7.30
Rio de Janeiro	3,020,847	181,331	308,387	10.2%	233,992	317,167	\$ 3.65
Sao Paulo	15,061,368	1,332,116	1,154,971	7.7%	545,505	1,303,507	\$ 4.56
Bogotá	2,884,411	37,528	117,453	4.1%	44,280	18,362	\$ 5.60
San José	1,850,000	288,968	38,975	1.2%	196,856	293,459	\$ 7.41
Monterrey	10,209,196	1,039,154	459,152	4.5%	139,694	409,270	\$ 7.21
Guadalajara	6,241,877	316,180	173,131	2.8%	(35,438)	(67,550)	\$ 6.97
Ciudad de México	12,196,076	538,479	216,871	1.8%	(67,568)	(160,031)	\$ 9.67
Tijuana	8,729,515	284,136	271,029	3.1%	139,646	256,575	\$ 8.37
Ciudad de Panamá	901,000	140,053	75,000	8.3%	64,971	107,231	\$ 7.24
Santiago de Chile	3,950,000	380,943	208,330	5.3%	162,417	204,072	\$ 6.96
Lima	975,183	198,427	35,704	3.7%		-	\$ 7.01
Total	69,356,131	4,885,815	3,234,164	4.7%	1,471,455	2,722,562	\$ 6.83

Fonte: Newmark Research

2S2024

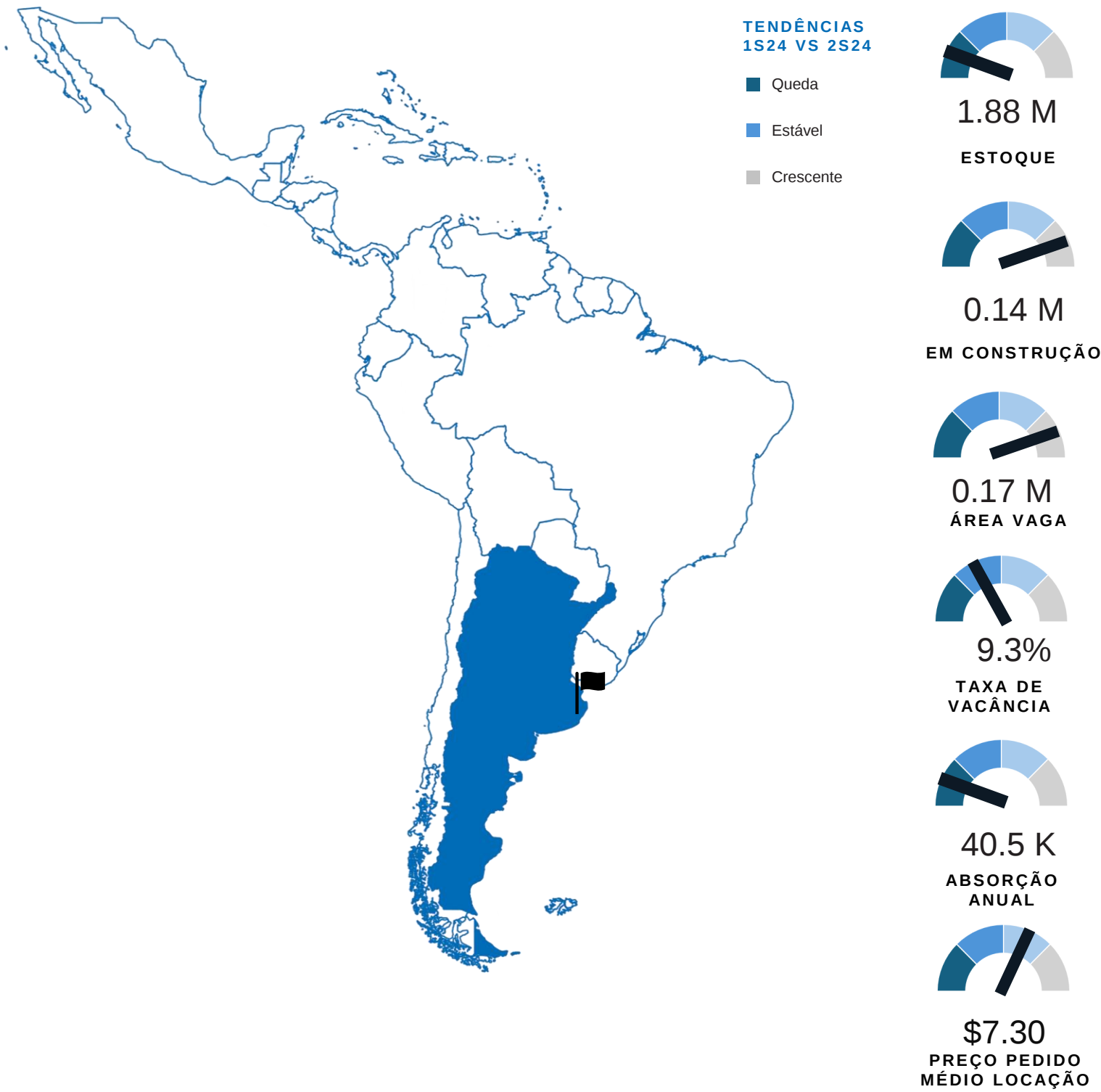
Panorama por Cidade



Buenos Aires, Argentina

Nos últimos meses de 2024, a economia argentina mostrou sinais de estabilização, ainda que persistam os desafios. A inflação elevada e a desvalorização de agosto impactaram o consumo e investimentos. Entretanto, a inflação mensal começou a desacelerar, gerando expectativas moderadas. O desemprego fechou em 6,9%, enquanto os setores de comércio e serviços mostraram certa recuperação. O PIB cresceu 3,6% no 4Q2024, mas acumula uma queda interanual de 2%. A sustentabilidade das melhorias dependerá de políticas que fortaleçam o investimento e o crescimento em 2025.

Durante o segundo semestre de 2024, o mercado industrial de Buenos Aires experimentou crescimento com a conclusão de novos empreendimentos, elevando o estoque para 1.883.455 m², elevando a vacância para 9,3%. A absorção líquida foi de 47.100 m², e o preço de locação médio subiu para US\$ 7,90/m²/mês. Com 97.500 m² em construção, o setor enfrenta uma fase de adaptação, onde a demanda futura determinará a sustentabilidade dessa expansão.



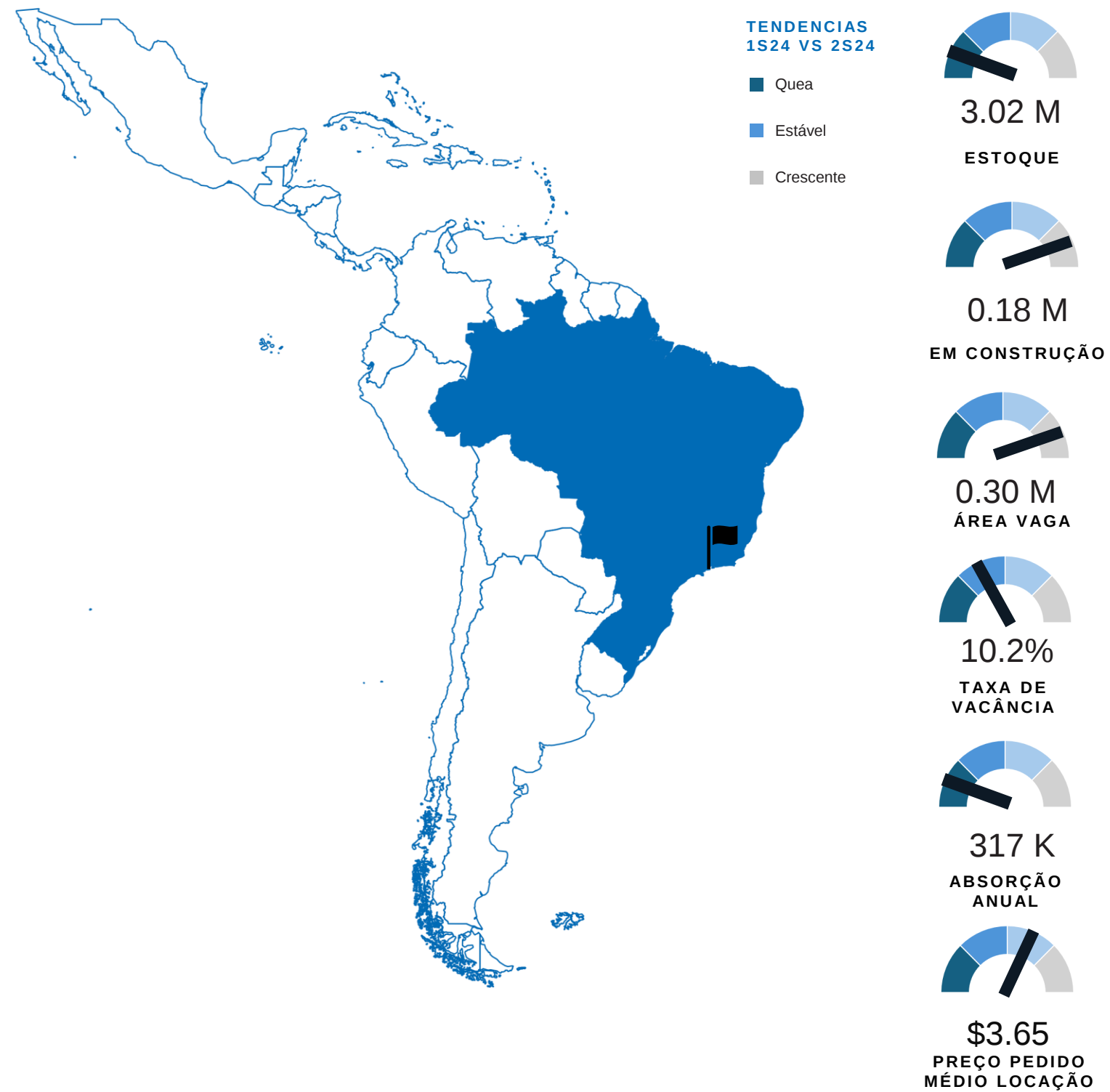
Fonte:
Arq. Carolina Wundes,
Market Research & Data Analytics Manager
cwundes@ngbacre.com.ar

Rio de Janeiro, Brasil

A economia brasileira desacelerou no terceiro trimestre, com o crescimento no PIB de apenas 0,9% em comparação ao período anterior. O PIB acumulado até setembro foi de 3,3% acima do mesmo período do ano anterior. Espera-se que crescimento anual em 2024 alcance 3,5%, ligeiramente superior ao de 2023 (3,2%). O mercado de trabalho tem estado ativo, com o aumento da população empregada e redução no desemprego. A balança comercial foi positiva, alcançando níveis recorde principalmente devido às exportações para a China. No entanto, a perda de confiança devido à política fiscal, aos altos níveis de dívida pública e à crescente inflação tem um forte impacto no desempenho econômico do país. Após uma série de cortes iniciados em agosto de 2023, no início de 2024 a taxa Selic estava em 11,25% ao ano. A inflação manteve-se elevada, em 4,7%.

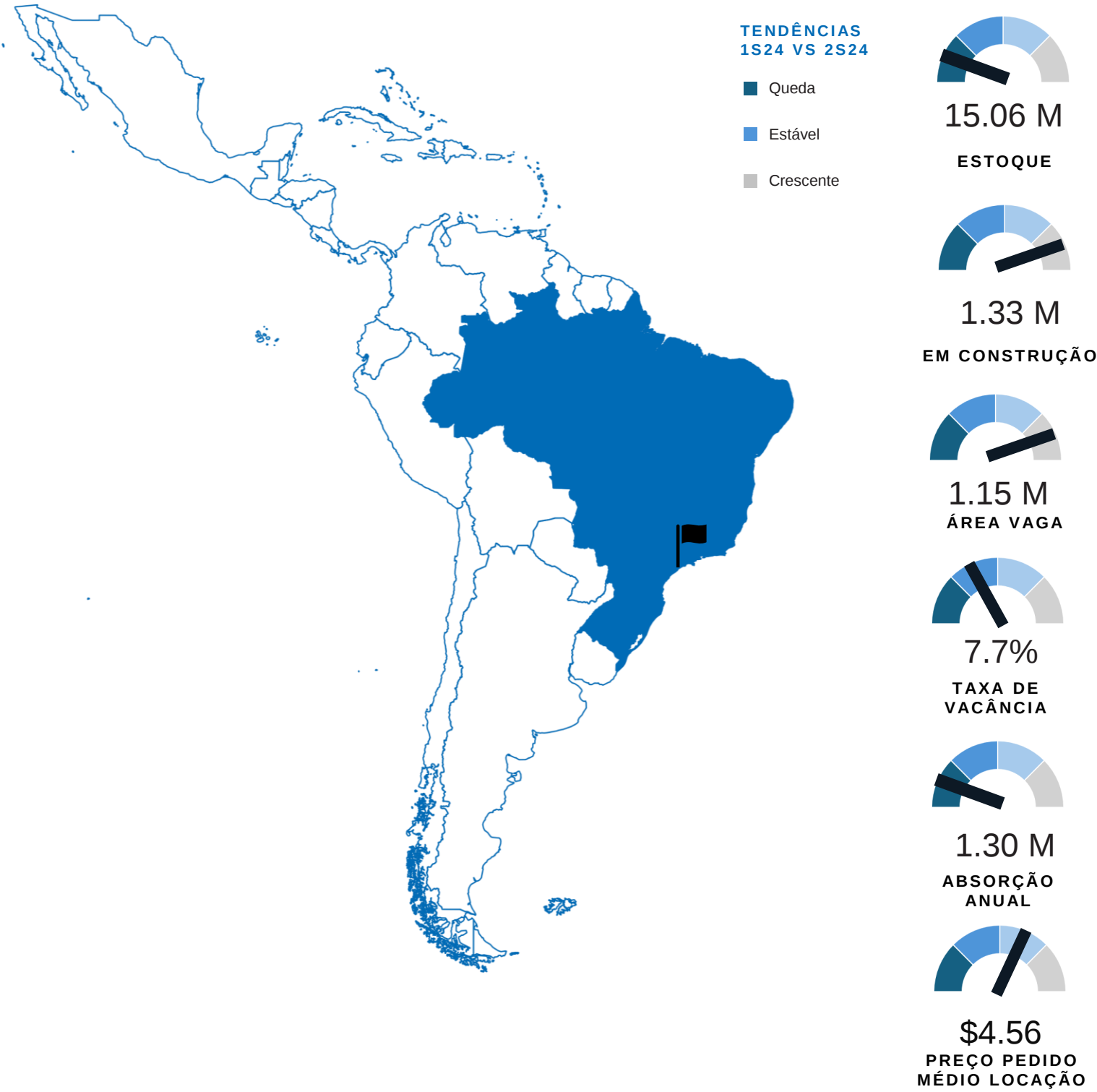
As locações de galpões industriais e logísticos de alto padrão no Rio de Janeiro tiveram uma retomada expressiva no final de 2024, com absorção líquida de 234 mil no 2º semestre. Esses resultados contribuíram para números anuais recordes. Apesar do aumento no estoque de armazéns, a taxa de vacância caiu 2 pontos percentuais no trimestre, para 10,2%, um recorde de baixa. Os aluguéis pedidos ficaram estáveis, em R\$ 22,60 por m². A forte demanda, impulsionada principalmente por empresas do comércio eletrônico, mostra que o segmento continua a ter potencial.

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



Sao Paulo, Brasil

Os indicadores de demanda por galpões industriais e logísticos têm crescido consistentemente nos últimos anos e continuaram no último trimestre do ano. Apesar de uma ligeira queda na absorção líquida no segundo trimestre de 2024, o acumulado do ano atingiu um recorde de 1,3 milhão de m², resultando em uma queda de 9,8% (1º semestre de 2024) para 7,7% (2º semestre de 2024). As novas entregas de alto padrão aumentaram novamente no último trimestre do ano. O novo estoque ao final do ano era de 819 mil m², abaixo de 2023 (913 mil m²), e mais 1,3 milhão de m² de novos galpões industriais e logísticos devem ser adicionados em 2025. Os aluguéis aumentaram 9% (2º semestre x 1º semestre).



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

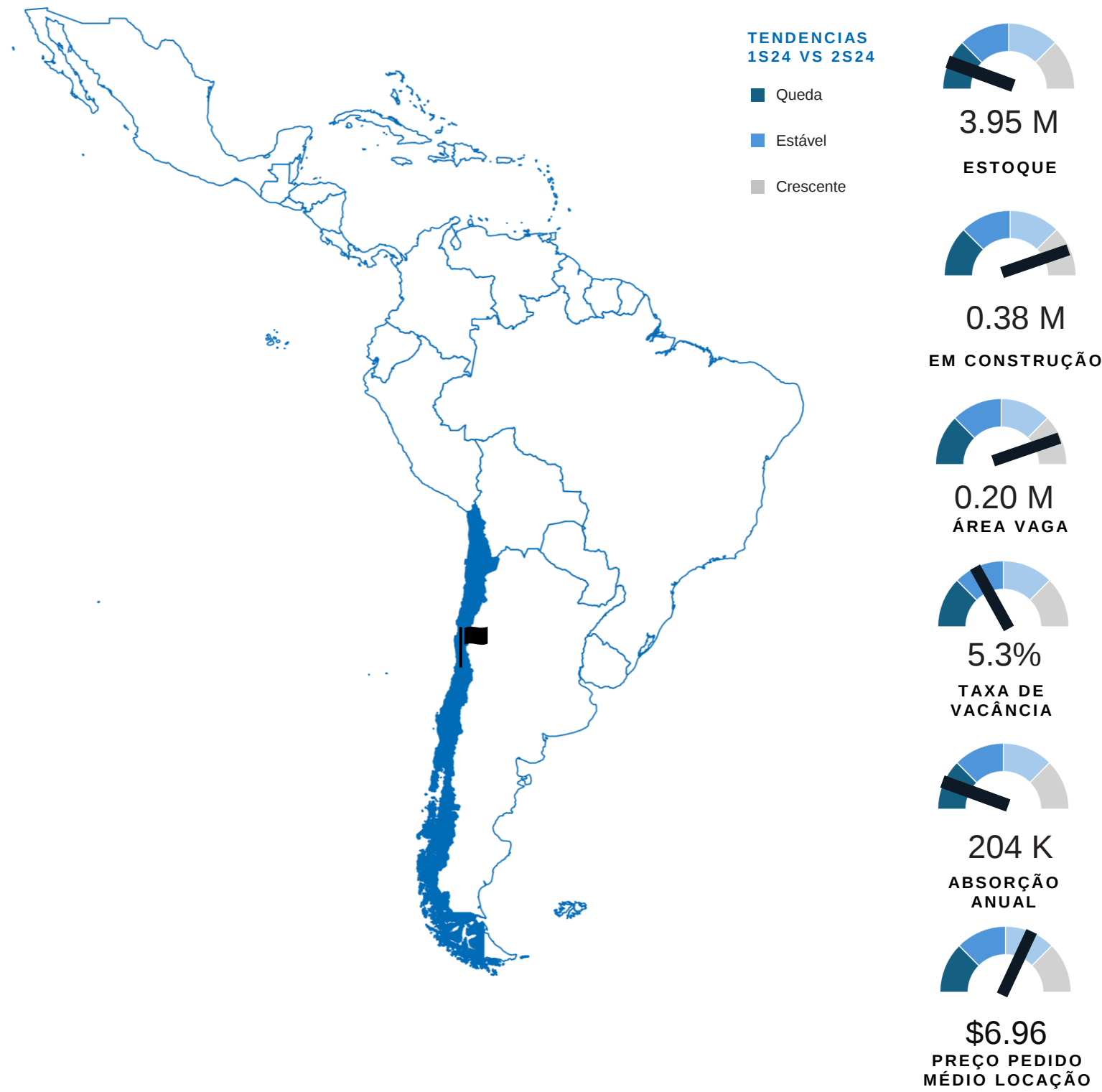
Santiago de Chile, Chile

O último trimestre de 2024 mostrou crescimento de 2,3% no PIB, com projeções de 1,5%-2,5% para 2025-2026. A inflação anual alcançou 4,2%, impulsionada pela valorização do dólar e o aumento dos custos trabalhistas. O Banco Central reduziu a taxa de juros para 5,0% em dezembro, buscando estimular a economia. No entanto, o crédito bancário permaneceu fraco, afetando especialmente o setor comercial. A demanda interna manteve-se moderada, enquanto os investimentos mostraram sinais de recuperação.

2024 fechou com uma taxa de vacância de 5,30% (230.000 m²), majoritariamente em galpões Classe B. 212.000 m² foram inseridos na atividade construtiva, distribuídos em 9 centros, 4 novos e 5 expansões. A absorção líquida foi de 178.000 m², queda de 17% em relação à 2023, com maior demanda por imóveis Classe A.

O preço médio de locação foi de 0,148 UF/m², com uma leve queda. A inflação atingiu 4,5% e as taxas de juros do Banco Central caíram para 5,00%. Em 2025, serão somados cerca de 300.000 m² ao mercado, sendo 88% empreendimentos Classe A. O mercado está crescendo, mas enfrentará desafios como permissões.

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



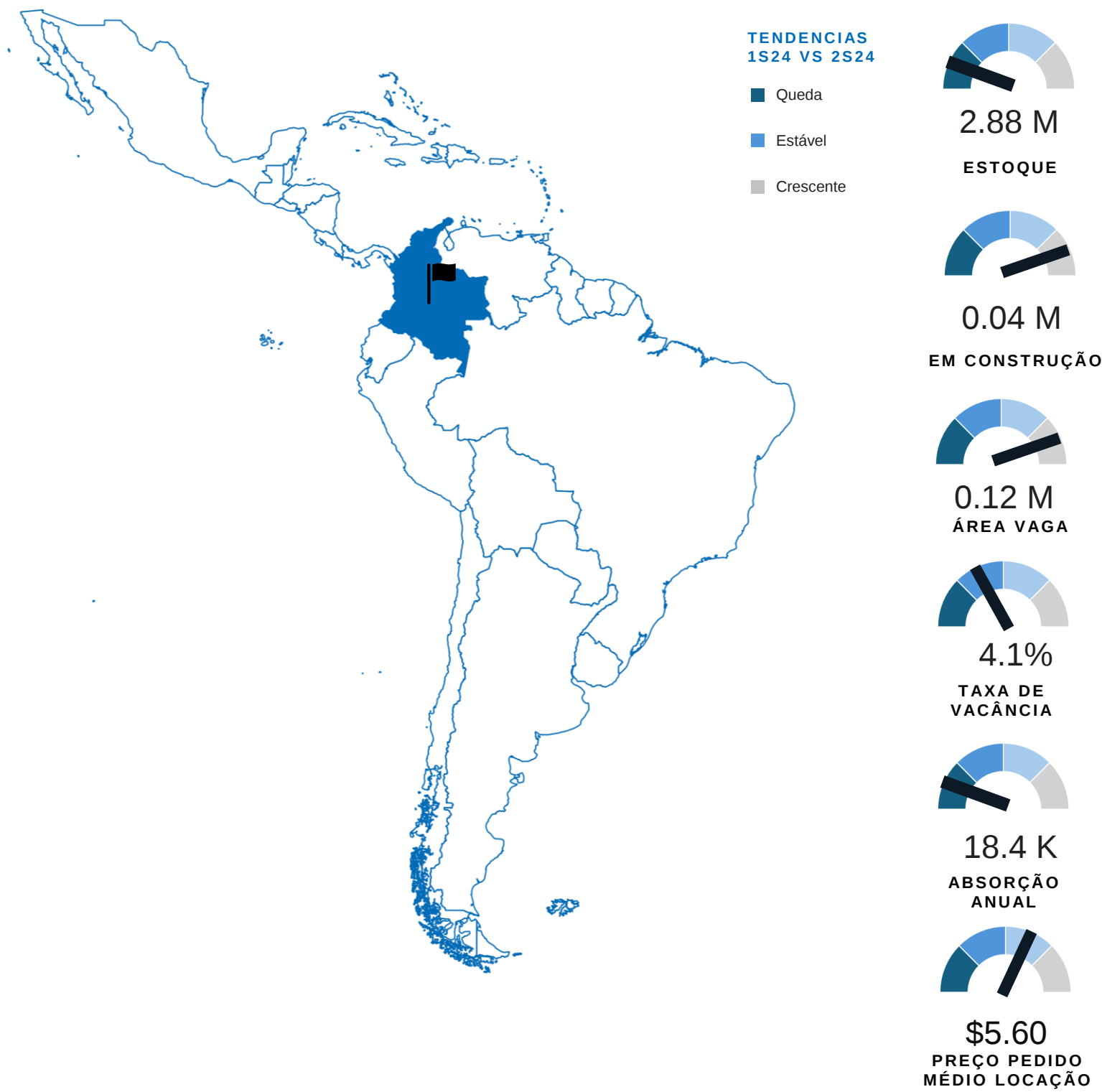
Bogotá, Colombia

O ano de 2024 encerra-se com sinais mistos na economia colombiana. Embora tenha sido observada uma leve recuperação em setores-chave, como o agronegócio e a administração pública, o investimento estrangeiro caiu significativamente. O crescimento econômico continua abaixo das expectativas, com uma expansão projetada de 1,3% para o ano, segundo o Banco Mundial, e a incerteza continua afetando as decisões empresariais.

Por sua vez, o setor da construção continua em território negativo, com uma contração acumulada ao longo do ano, afetado pelas altas taxas de juros e pelos crescentes custos dos insumos, o que tem limitado o início de novos projetos.

Os altos custos de construção e financiamento limitaram novos desenvolvimentos, embora alguns armazéns BTS tenham reforçado seus estoques. A escassez de espaço na Classe A aumentou ligeiramente os preços pedidos de locação e venda. Até 2025, espera-se um crescimento moderado do estoque e uma demanda sustentada.

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



São José, Costa Rica

A economia da Costa Rica deve seguir crescendo moderadamente em 2025, com o PIB impulsionado por setores como turismo e tecnologia. A inflação permanecerá controlada graças aos esforços do Banco Central, embora possam ocorrer flutuações devido às mudanças nos preços da energia. O mercado de trabalho mostrará melhorias, especialmente nos setores tecnológicos, embora a informalidade continue sendo um desafio. O setor de construção e imobiliário experimentará recuperação, especialmente em projetos sustentáveis. No comércio internacional, a Costa Rica se beneficia de seus tratados de livre comércio, com exportações importantes em produtos agrícolas e tecnológicos. Apesar dos desafios, como as mudanças climáticas e a necessidade de reformas fiscais, o país tem oportunidades significativas em sustentabilidade ambiental e energias renováveis.

O aumento na oferta do mercado industrial não apenas reflete o momento atual, mas também se alinha às previsões otimistas quanto à entrada contínua de capital estrangeiro. A queda na taxa de vacância para 2,1% é um indicador crucial que revela múltiplos aspectos do mercado imobiliário local. Esse número não apenas indica que o novo estoque está sendo absorvido de forma rápida e eficiente, mas também ressalta a força da demanda.



TENDENCIAS
1S24 VS 2S24

- Queda
- Estável
- Crescente



1.85 M

ESTOQUE



0.29 M

EM CONSTRUÇÃO



0.04 M

ÁREA VAGA



2.1%

TAXA DE
VACÂNCIA



293 K

ABSORÇÃO
ANUAL



\$7.41

PREÇO PEDIDO
MÉDIO LOCAÇÃO

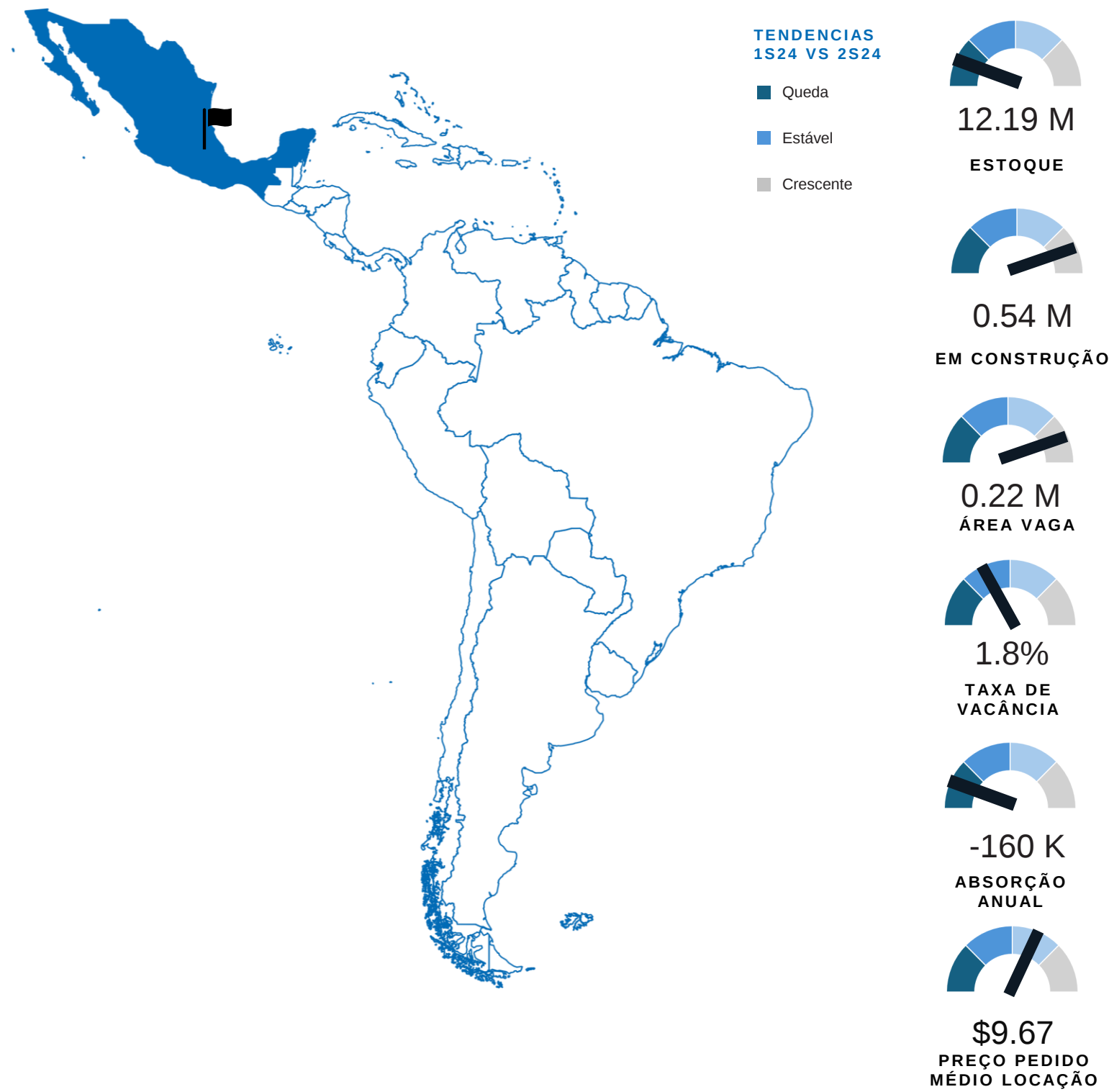
Fonte:
Danny Quirós
Market Research Director
danny.quirós@nmrk.com

Cidade do México, México

A incerteza nas relações econômicas entre o México e os Estados Unidos afeta diretamente a taxa de câmbio, chegando a US\$ 20,30 pesos mexicanos (MXN) por dólar americano (USD), um nível não visto desde 2022.
A taxa de desemprego continua a cair, com uma média nacional de 2,5%.
O investimento estrangeiro aumentou 2,3% em comparação a 2023, um recorde.
54% do IED total foi concentrado no setor manufatureiro.

Espera-se um aumento nas operações em espaços industriais Last Mile, com ênfase na atividade em Vallejo-Azcapotzalco e Tlalnepantla, submercados centrais da Cidade do México que oferecem uma vantagem logística devido à sua localização dentro da área urbana.

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



Guadalajara, México

A incerteza a respeito da política econômica entre os novos governos do México e dos Estados Unidos causou uma desaceleração no mercado de Guadalajara. Os preços iniciais aumentaram 0,5% em comparação ao mesmo período do ano passado. No entanto, o mercado local não pretende parar, já que indicadores de mercado registram crescimento de estoque (8,8%), construção (16,3%) e absorção bruta (70%) no mesmo período, o que reforça a confiança nos investimentos. Isso é compreensível quando consideramos o anúncio de investimentos em semicondutores (Foxconn – Nvidia, Micron, ASE Group), eletrônicos (Bosch) e automotivo (Flex, Bader).



TENDENCIAS
1S24 VS 2S24

- Descendente
- Estable
- Creciente



6.24 M

ESTOQUE



0.32 M

EM CONSTRUÇÃO



0.17 M

ÁREA VAGA



2.8%

TAXA DE
VACÂNCIA



-67 K

ABSORÇÃO
ANUAL



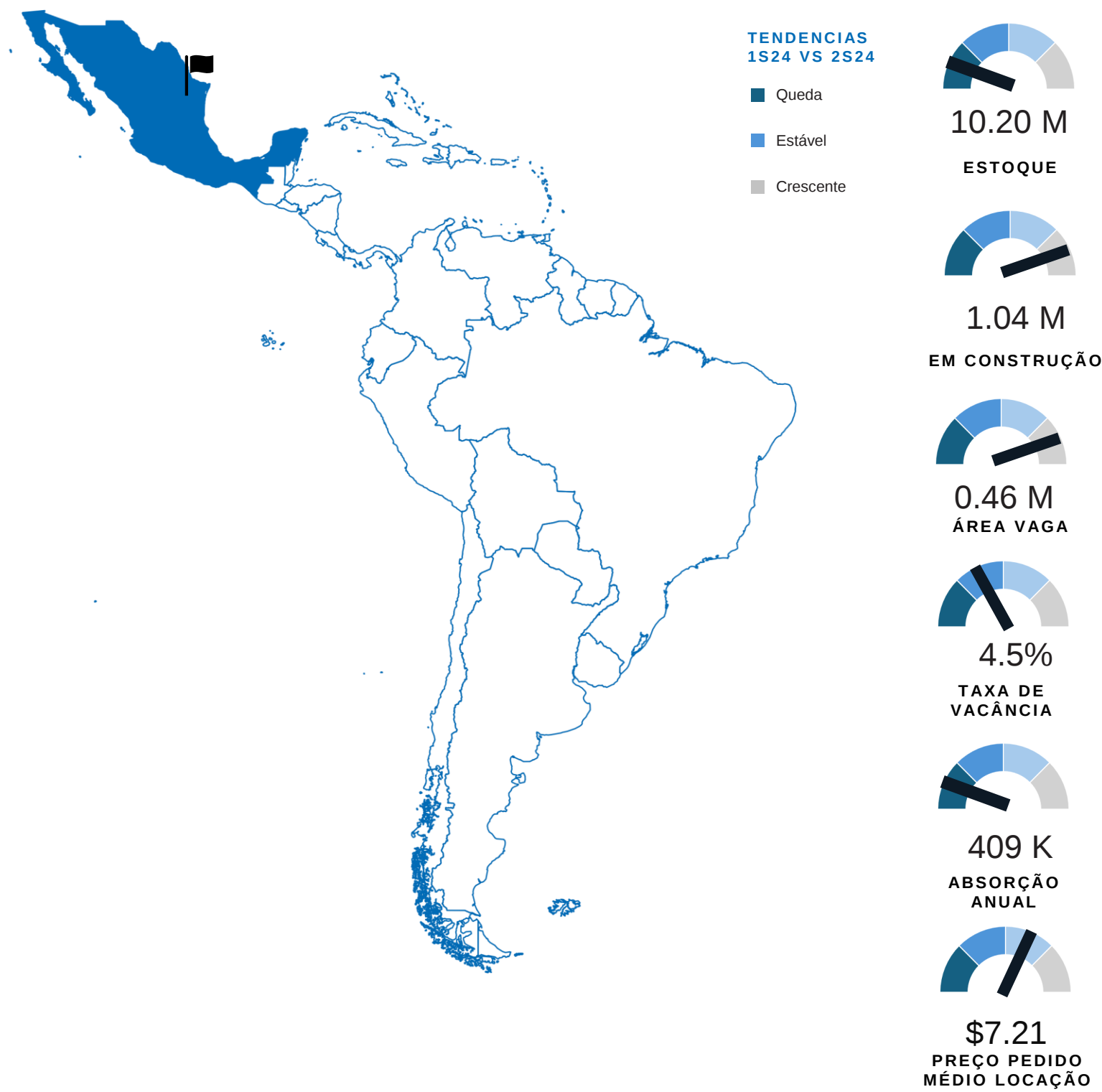
\$6.97

PREÇO PEDIDO
MÉDIO LOCAÇÃO

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

Monterrey, México

Em 2024, houve uma absorção bruta acumulada de 919.000 m², juntamente com uma absorção líquida de 409.200 m². Com isso, o mercado industrial apresentou aumento na taxa de vacância, chegando a 4,5%, principalmente devido à conclusão de novos espaços especulativos Classe A em vários submercados. O tipo de operação de maior destaque em 2024 foi o aluguel, representando 50,9% do espaço negociado. O volume em construção atingiu 1,03 milhão de metros quadrados, com predomínio do desenvolvimento especulativo, com 56,5%.

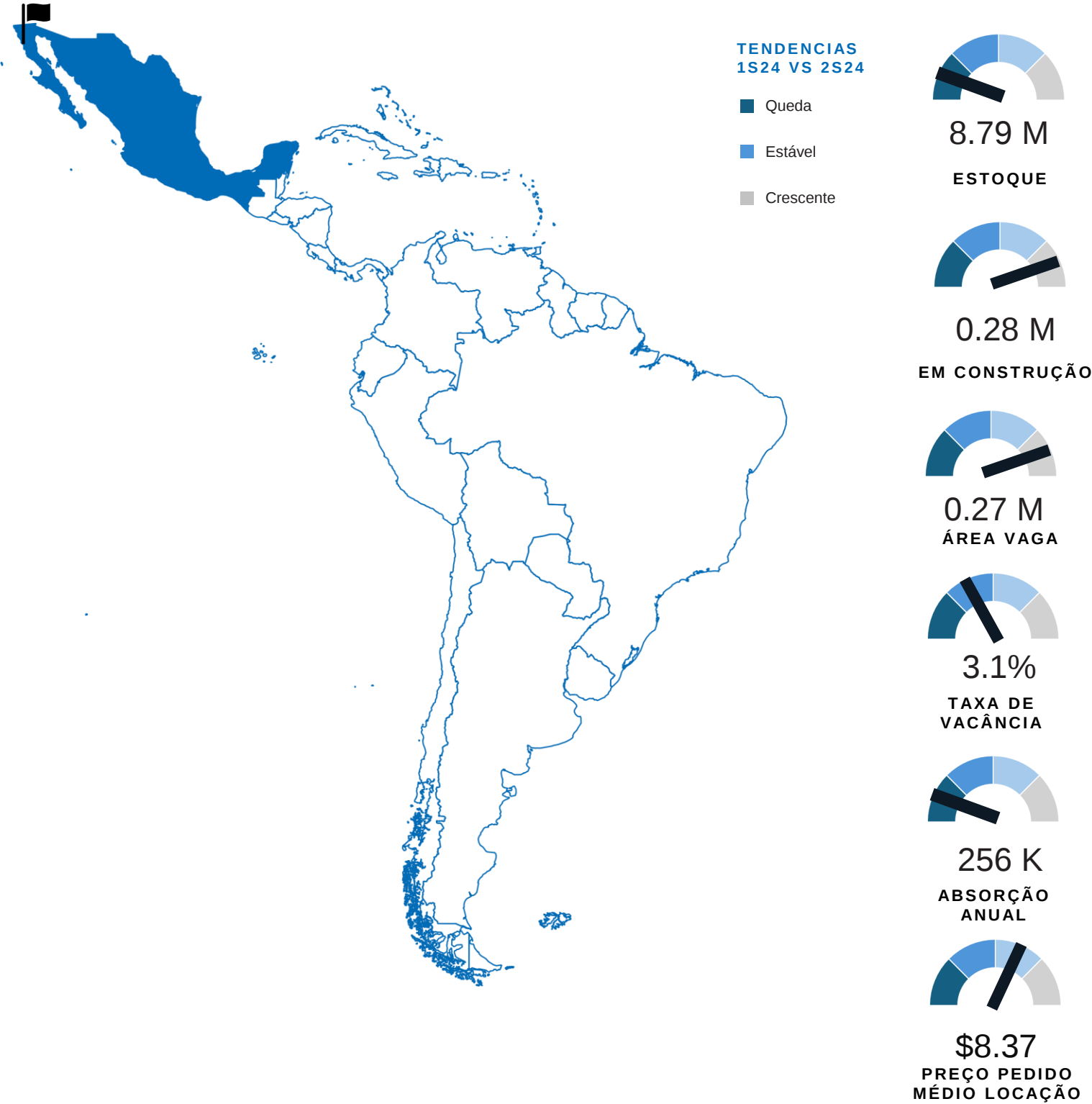


Fuente:
Luis Moreno
Market Research
Luis.moreno@nmrk.com

Tijuana, México

A absorção em 2024 ficou abaixo dos números registrados nos anos anteriores devido ao cenário econômico complexo criado pelas eleições em ambos os lados da fronteira.

Espera-se que os preços médios de locação continuem subindo, junto com os principais mercados industriais do país.



Fuente:
Oscar Noel Granados
Research Analyst
oscar.granados@nmrk.mx

Ciudad de Panamá, Panamá

Em 2024, espera-se que a economia do Panamá continue em uma trajetória de crescimento, impulsionado em grande parte pelo Canal do Panamá e pelo seu papel como centro logístico e de serviços financeiros na região. Espera-se um aumento moderado do PIB, sustentado por investimentos em infraestruturas e no comércio internacional. A inflação permanecerá sob controle, apoiada pela política monetária e pela utilização do dólar americano como moeda oficial. O mercado de trabalho apresentará melhorias, com uma redução gradual do desemprego graças ao desenvolvimento de setores como a construção e a tecnologia. No setor imobiliário, a estimativa é de contínua recuperação.

O dinamismo do mercado industrial tem se concentrado principalmente em setores consolidados como a Periferia Leste e Áreas Revertidas. Essas regiões continuam a experimentar um crescimento constante devido à sua infraestrutura desenvolvida e emergente, bem como à conectividade logística comprovada, que inclui acesso eficiente às principais rotas, portos e aeroportos. Nessas áreas, a disponibilidade de instalações modernas e serviços de suporte continua a atrair uma variedade de empresas que buscam otimizar suas operações.



TENDENCIAS
1S24 VS 2S24

- Queda
- Estável
- Crescente



0.91 M

ESTOQUE



0.14 M

EM CONSTRUÇÃO



0.98 M

ÁREA VAGA



8.3%

TAXA DE
VACÂNCIA



107 K

ABSORÇÃO
ANUAL



\$7.24

PREÇO PEDIDO
MÉDIO LOCAÇÃO

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

Lima, Perú

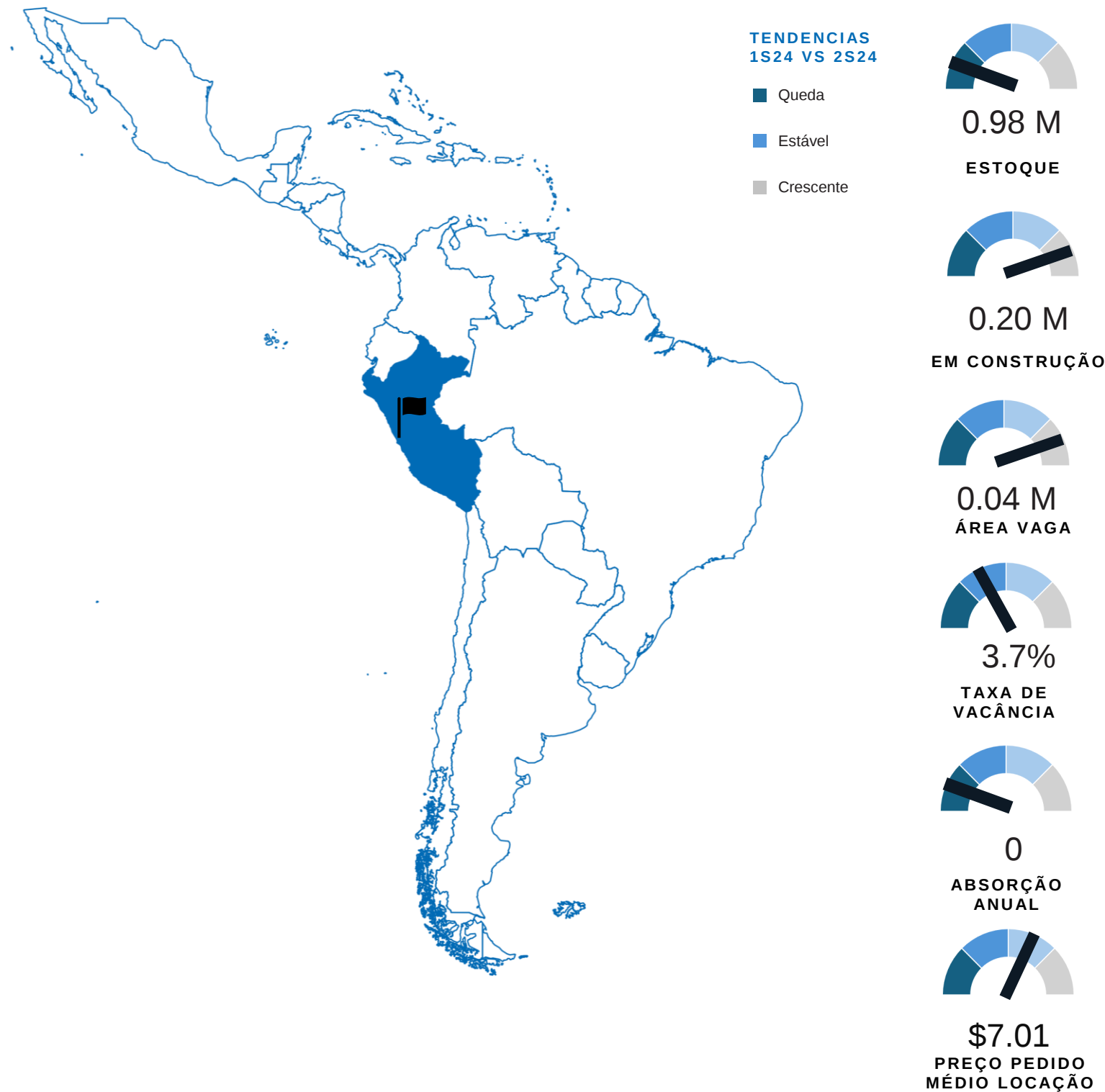
A economia peruana seguiu em recuperação após a retração registrada em 2023. Isso se refletiu no Produto Interno Bruto que, ao final de 2024, atingiu 4,2%, resultado do aumento no consumo das famílias e do investimento fixo bruto, além do aumento das exportações de bens e serviços, somado à melhoria das atividades extrativistas, transformação e serviços.

No 4º trimestre foi inaugurado o Megaporto de Chancay, no âmbito do desenvolvimento do fórum APEC organizado pelo Peru. Espera-se que este porto aumente exponencialmente a atividade comercial do país com o mundo, principalmente com o continente asiático, bem como impulsionar outros setores econômicos.

O segundo semestre de 2024 registrou um aumento no estoque, concentrado principalmente em Callao e Lima Sul. Ambos os submercados receberam novos espaços para locação, mas eles já estavam comprometidos, então as taxas de vacância não aumentaram significativamente. O preço de locação por metro quadrado aumentou 3,72% em comparação ao primeiro semestre do ano.

A médio prazo, espera-se que a atividade do setor cresça em decorrência do impacto do início das operações do Megaporto de Chancay.

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



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

Para mais informações:

Mauricio Mondragón
Research Director
Latin America
mauricio.mondragon@nmrk.com

Carolina Wundes
Market Research & Data
Analytics Manager - Argentina
daniela.alva@nmrk.mx

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

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

Danny Quirós
Market Research Director
Central America
danny.quiros@nmrk.com

Karen Elia Gutiérrez Uranga
Market Research Manager
Mexico City
karen.gutierrez@nmrk.com

Luis Moreno
Market Research Senior Analyst
Monterrey
luis.moreno@nmrk.com

Oscar Granados
Market Research Analyst
Mexico City
Oscar.granados@nmrk.com

Fernando Lara
Market Research Analyst
Bajío Region
Fernando.lara@nmrk.com

Aníbal Cortés
President
Chile
anibal.cortes@nmrk-global.com

nmrk.lat

Carol Galarza
Consulting, Research and
Marketing Manager - Perú
carol.galarza@nmrk-global.com

Daniela Alva
Mapping & GIS Analyst
México
daniela.alva@nmrk.mx

A Newmark implementou a sua própria base de dados e a metodologia de monitorização foi revista. Com essa expansão e refinamento em nossos dados, pode haver ajustes nas estatísticas históricas, incluindo disponibilidade, preços de aluguel, absorção e rendimento efetivo. 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, no entanto, A Newmark México não verificou e não garante. O uso dessas informações é de responsabilidade do destinatário, que você deve consultar com profissionais de sua escolha, incluindo seus aspectos legais, financeiro, impostos e implicações. O destinatário desta publicação não pode, sem consentimento prévio por escrito da Newmark Mexico, distribuir, espalhar, publicar, comunicar, cópia, comunicar, carregar, descarga, ou de qualquer outra forma reproduzir esta publicação ou qualquer informação nela contida.

NEWMARK