

NEWMARK

América Latina

Mercado Industrial

1S26

Puntos Clave

São Paulo lideró la demanda regional y, junto con Río de Janeiro, alcanzó mínimos históricos de disponibilidad.

Monterrey, Guadalajara y Tijuana rompieron la tendencia con disponibilidad al alza, reflejo de una demanda cada vez más selectiva.

Los precios de salida mostraron un comportamiento dispar: Bogotá subió 34% por escasez de Clase A, mientras Guadalajara cayó 7.1% ante mayor oferta.



78 M m²

Inventario



5.8%

Tasa de Disponibilidad



0.7M m²

Absorción 1S26



\$7.76 USD/m²/mes

Precio Promedio de Salida

Contenido

Economía	04
Fundamentos de mercado	08
Ciudades	15

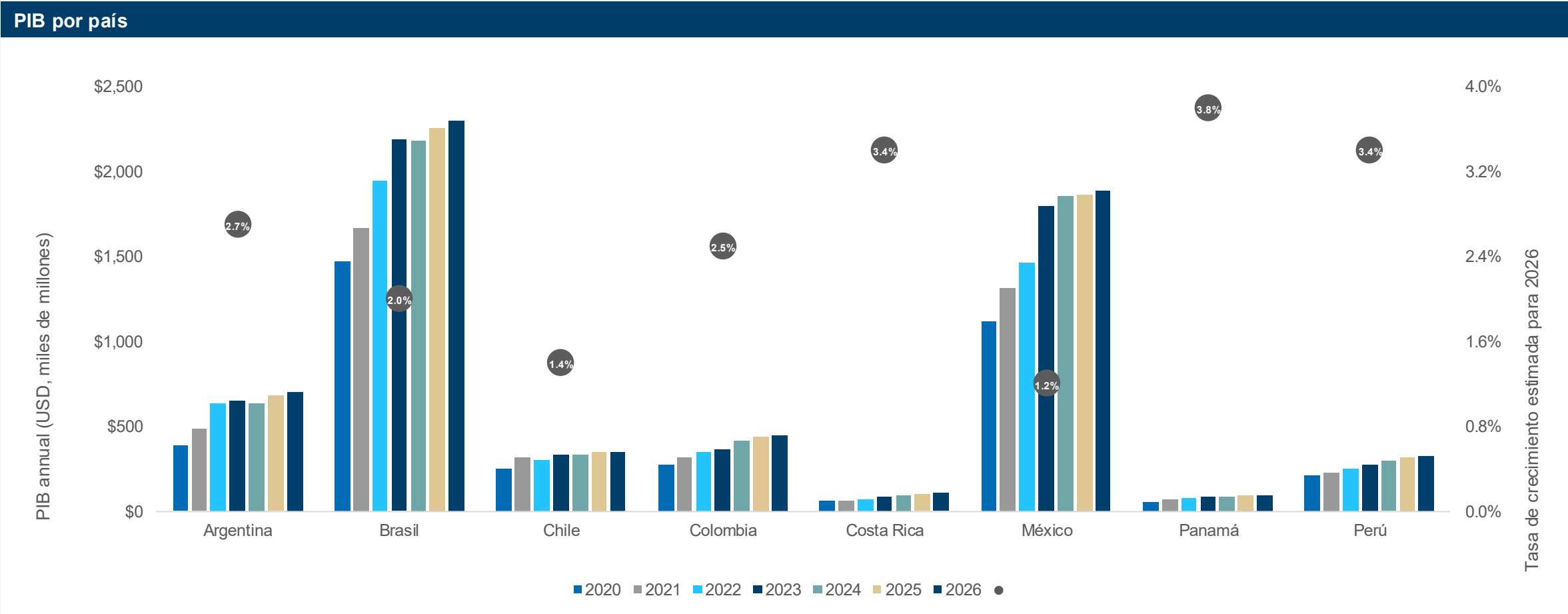
01

Economía



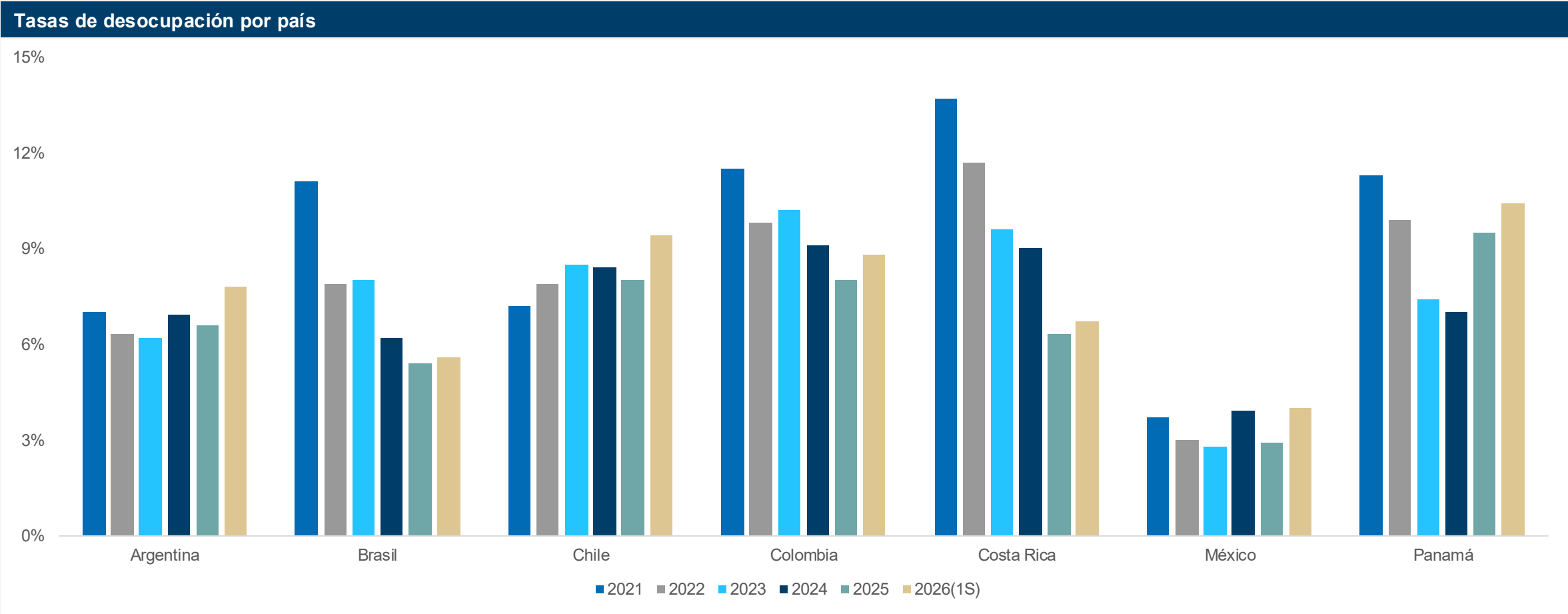
Tamaño y crecimiento en sentidos opuestos

Brasil y México concentran más del 60% del PIB regional, pero crecen apenas 2.0% y 1.2% en 2026, su techo de economías maduras. Panamá y Costa Rica, economías once veces más chicas, lideran la expansión regional gracias a una base reducida y sectores concentrados. El volumen absoluto de demanda sigue en Brasil y México, pero el ritmo marginal de oportunidad está en las economías pequeñas.



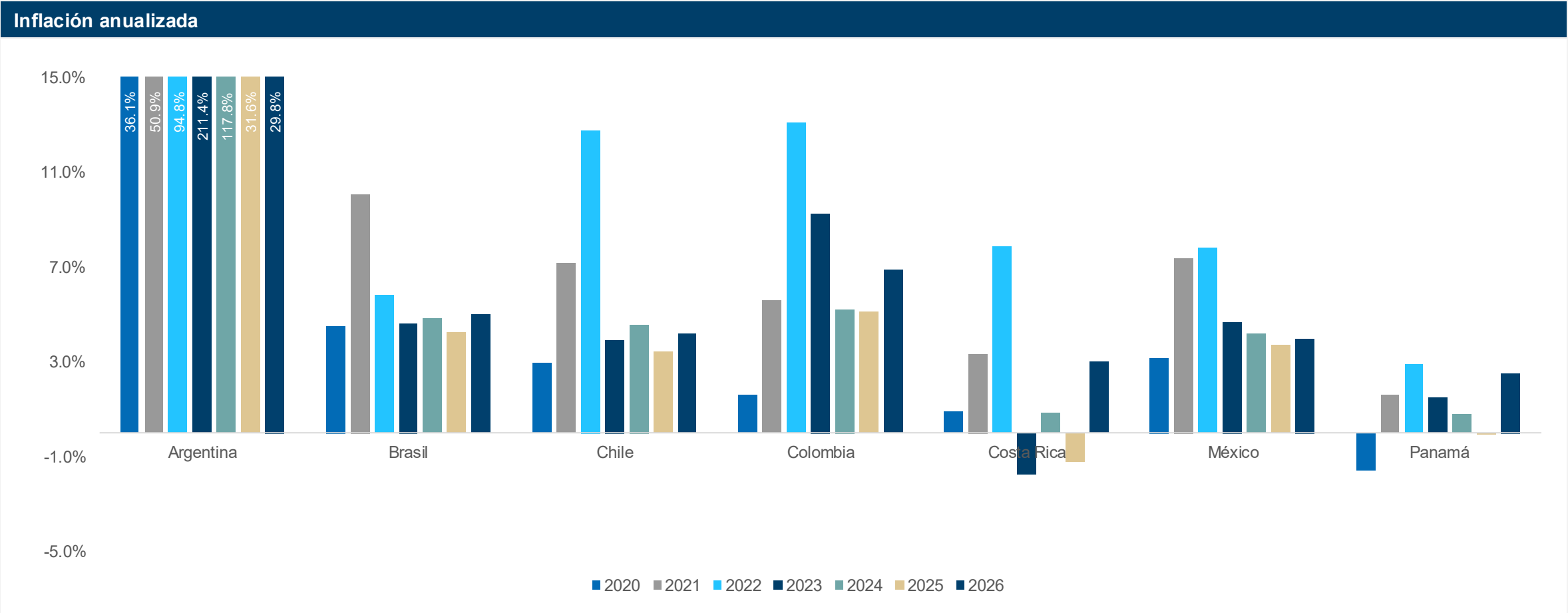
Diversidad en repunte de la desocupación

Panamá y Chile reflejan shocks de oferta sectorial que ningún ciclo de crecimiento agregado corrige en el corto plazo, mientras Argentina paga el costo clásico de un ajuste de demanda vía desinflación. Brasil, Costa Rica y Colombia sostienen mejoras porque su crecimiento es más intensivo en empleo formal urbano. México no muestra fortaleza real: su tasa baja porque el 55% de sus trabajadores está fuera del mercado formal, no porque el mercado absorba mano de obra.



Lógicas inflacionarias diferenciadas

Argentina viene de revertir una hiperinflación real (de 211% en 2023 a ~30% hoy). Colombia se aleja de su meta de 3% por el lado opuesto, con gasto interno fuerte, costos laborales altos y clima adverso empujándola hacia 6.9% en 2026. Costa Rica y Panamá viven deflación por apreciación cambiaria y precios globales de combustibles a la baja, un fenómeno que ningún banco central buscó. Brasil, Chile y México, con tasas de referencia restrictivas, son hoy el estándar de estabilidad monetaria de la región.



02

Fundamentos de Mercado



Indicadores Clave

GUADALAJARA

4.3%

Precio de Salida: \$7.27 USD/m²/mes
Inventario: 7.1 M m²

CDMX

3.8%

Precio de Salida: \$11.52 USD/m²/mes
Inventario: 13.2 M m²

SAN JOSÉ

1.0%

Precio de Salida: \$8.47 USD/m²/mes
Inventario: 3.5 M m²

BOGOTA

3.5%

Precio de Salida: \$7.50 USD/m²/mes
Inventario: 3.0 M m²

SANTIAGO DE CHILE

3.4%

Precio de Salida: \$7.46 USD/m²/mes
Inventario: 5.8 M m²

TIJUANA

11.3%

Precio de Salida: \$8.48 USD/m²/mes
Inventario: 8.8 M m²

MONTERREY

8.5%

Precio de Salida: \$7.04 USD/m²/mes
Inventario: 11.7 M m²

PANAMA CITY

5.7%

Precio de Salida: \$8.49 USD/m²/mes
Inventario: 1.0 M m²

RIO DE JANEIRO

8.3%

Precio de Salida: \$5.15 USD/m²/mes
Inventario: 3.0 M m²

SAO PAULO

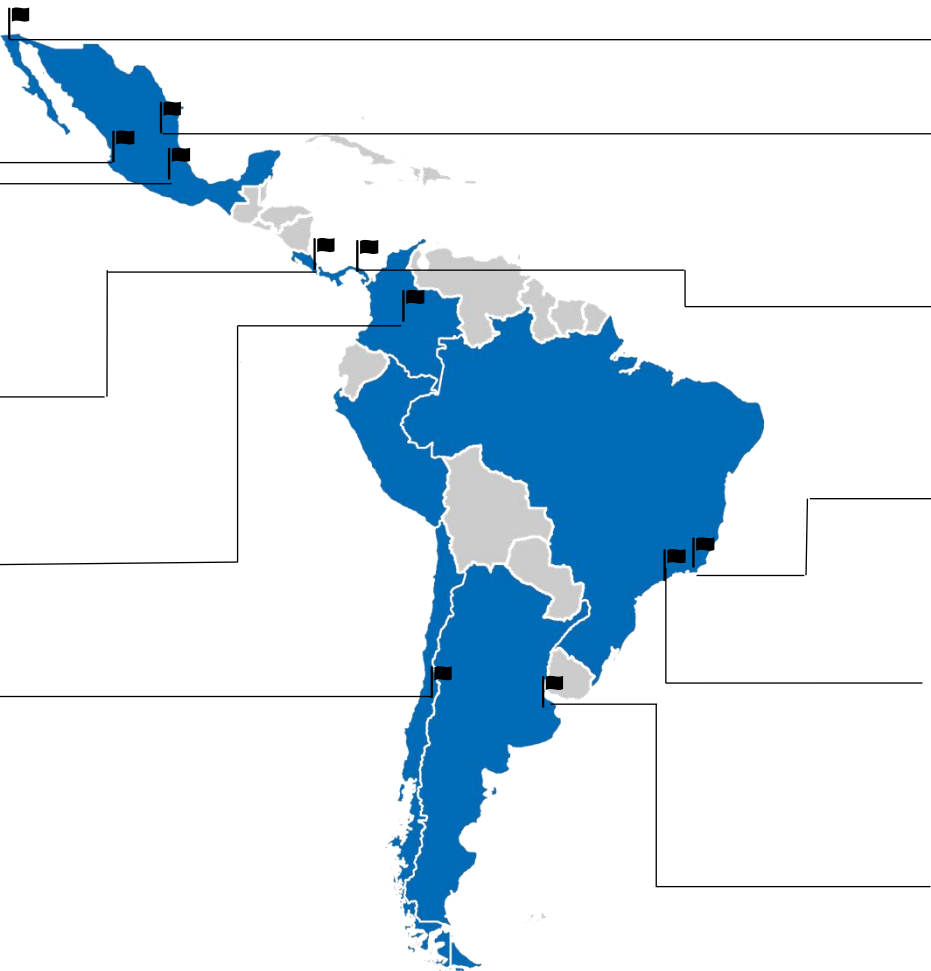
5.0%

Precio de Salida: \$6.50 USD/m²/mes
Inventario: 17.9 M m²

BUENOS AIRES

6.6%

Precio de Salida: \$7.50 USD/m²/mes
Inventario: 2.6 M m²

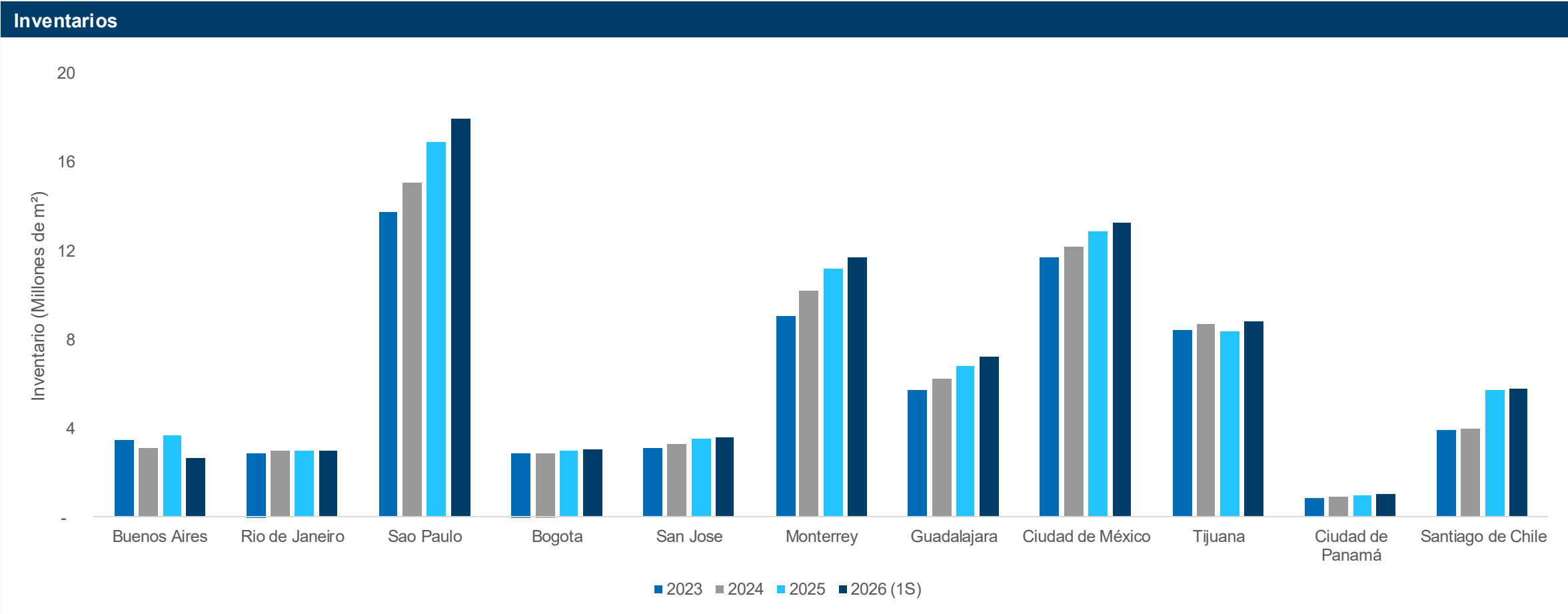


Mercados Industriales América Latina

	Inventario (m²)	Construcción (m²)	Disponibilidad (m²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta 1S26 (m²)	Precio de salida (USD/m²/mes)
Buenos Aires	2,641,983	180,876	175,087	6.6%	- 113,104	\$ 7.50
Río de Janeiro	3,016,221	21,196	249,169	8.3%	121,879	\$ 5.15
Sao Paulo	17,941,921	1,426,445	888,154	5.0%	952,803	\$ 6.50
Bogotá	3,042,296	28,075	107,447	3.5%	22,107	\$ 7.50
San José	3,545,043	213,115	33,953	1.0%	13,365	\$ 8.47
Monterrey	11,687,648	488,197	999,243	8.5%	- 75,726	\$ 7.04
Guadalajara	7,195,481	229,885	311,675	4.3%	- 168,674	\$ 7.27
Ciudad de México	13,254,010	631,967	507,460	3.8%	128,470	\$11.52
Tijuana	8,800,415	404,310	992,528	11.3%	- 167,328	\$ 8.48
Ciudad de Panamá	1,015,422	96,988	57,501	5.7%	22,860	\$ 8.49
Santiago de Chile	5,788,547	308,931	197,103	3.4%	- 13,405	\$ 7.46
Total	77,928,988	4,029,985	4,519,321	5.8%	723,247	\$ 7.76

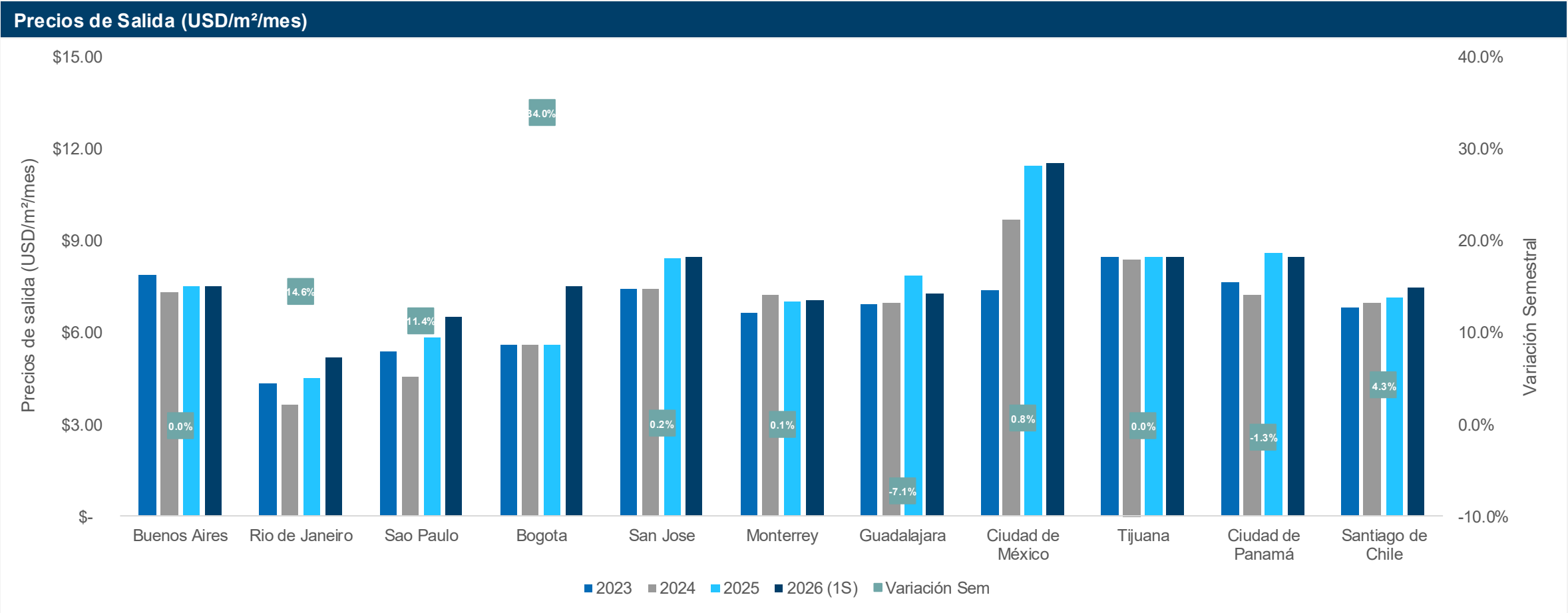
Inventarios estables con reclasificación en Buenos Aires

El inventario industrial de la región crece de forma marginal y muy concentrada: São Paulo (17.9 millones de m²) y Ciudad de México (13.2 millones) son los mercados más grandes, juntos 40% del total regional. São Paulo acumula un alza de 30% desde 2023 por comercio electrónico, mientras Monterrey (+29%) y Guadalajara (+25%) crecen pese al magro PIB mexicano, aunque ya recortan su pipeline especulativo. Buenos Aires redujo el inventario de manera considerable debido a una reclasificación en el mercado.



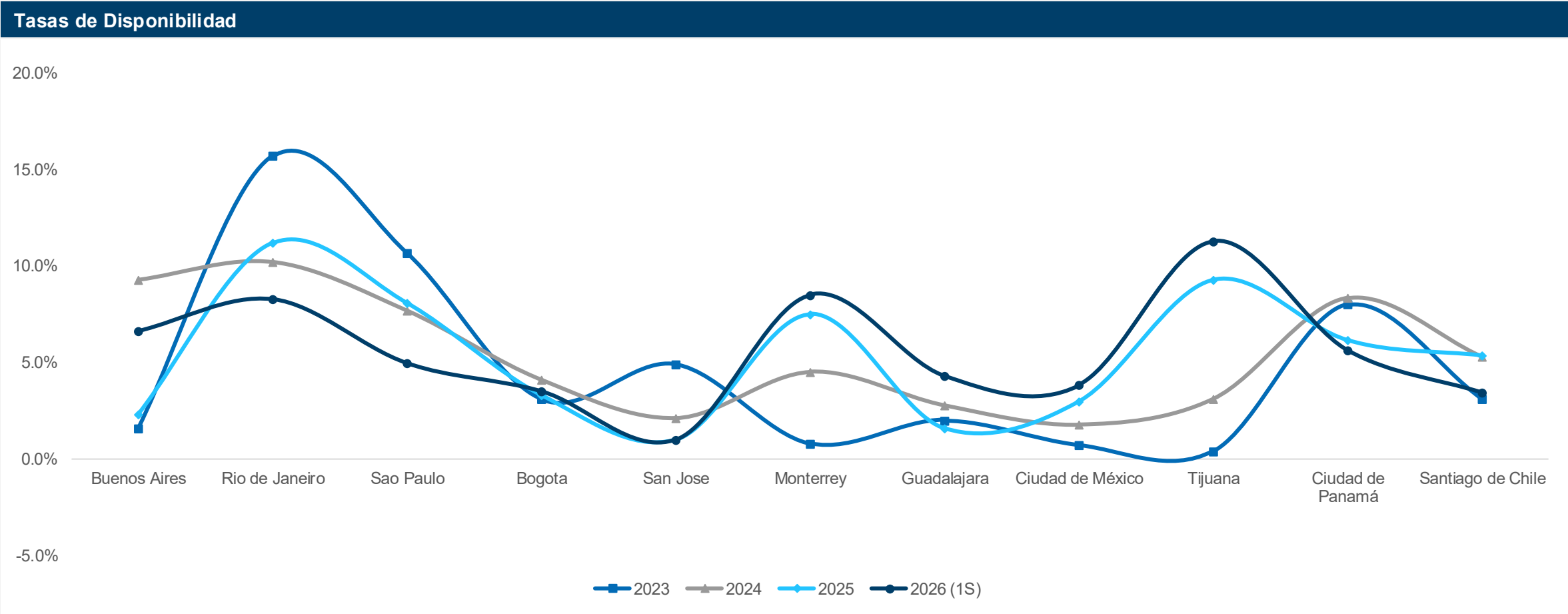
Comportamiento dispar en precios de salida

Los precios de salida muestran un comportamiento muy dividido: Bogotá lidera con un alza de 34.0% intersemestral por la oferta limitada de Clase A en el corredor Calle 80, y Río de Janeiro (14.6%) y São Paulo (11.4%) suben apoyados en vacaciones en mínimos históricos (8.3% y 5.0%). Guadalajara es la excepción negativa (-7.1%) ante una disponibilidad al alza y demanda más selectiva, mientras Panamá cede levemente (-1.3%). Monterrey y Buenos Aires se mantienen prácticamente planos (0.1% y 0.0%), en línea con rentas promedio estables.



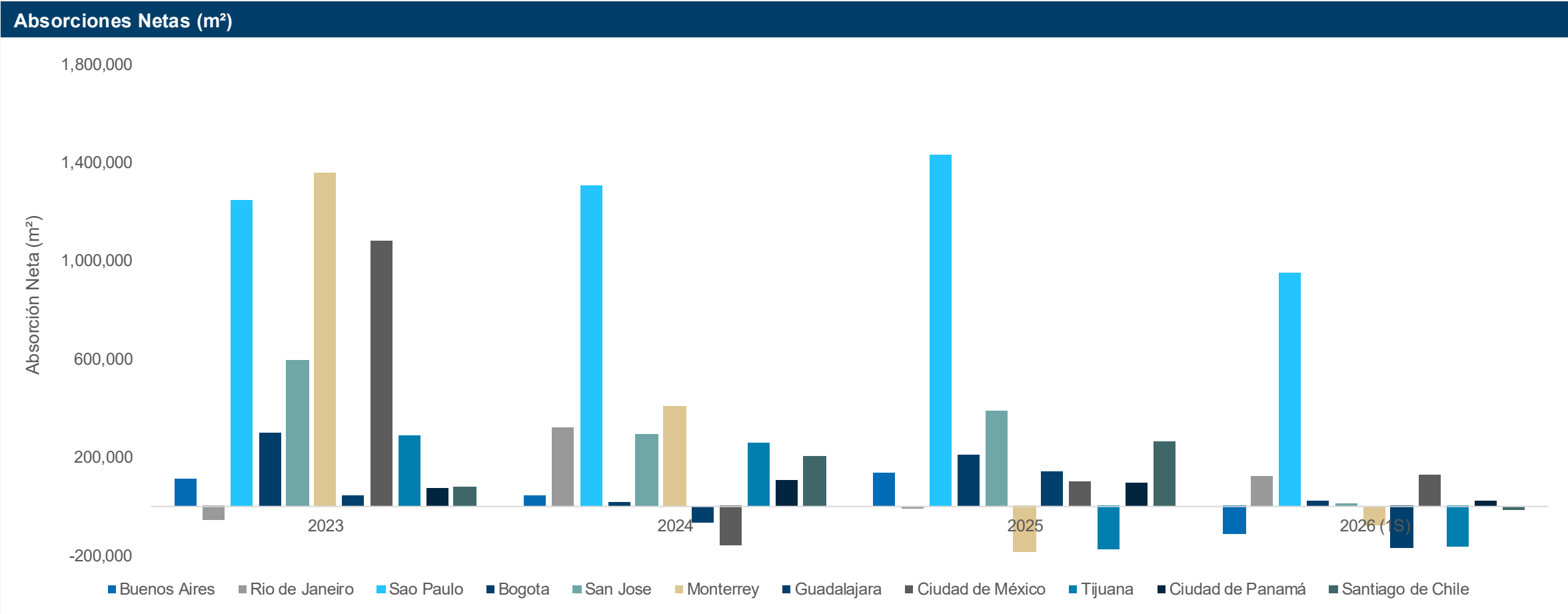
Variedad de tendencias en tasas de disponibilidad

La disponibilidad cae de forma generalizada entre 2023 y el 1S26, liderada por Río de Janeiro y São Paulo, ambas en mínimos históricos (8.3% y 5.0%), en línea con un crecimiento económico regional aún positivo. Monterrey (8.5%) y Guadalajara (4.3%) rompen la tendencia: suben por la entrada de naves especulativas frente a una demanda más selectiva. Tijuana es la más alta de la región (11.3%), reflejo de la desaceleración exportadora y una mayor carga arancelaria efectiva. Ciudad de México, con el PIB más débil, se mantiene sólida (3.8%), aunque prevé subir a 5%-6% al cierre de 2026 por desocupaciones en el corredor CTT.



Absorciones modestas con Sao Paulo disparado

São Paulo domina la absorción neta regional cada año desde 2023: su volumen del 1S26 (952,000 m²) ya equivale a 66% de todo 2025, cuando cerró en un máximo cercano a 1.4 millones de m² por comercio electrónico. La moderación frente a ese pico es consistente con tasas de referencia aún altas en Brasil y Colombia, que encarecen la expansión corporativa. Tijuana y Guadalajara muestran absorción neta negativa pese a su fuerte absorción bruta, reflejo de una demanda selectiva y, en Tijuana, de mayor carga arancelaria. Ciudad de México se sostiene en positivo (128,000 m²) por Transporte y Logística (45%) y Almacenamiento (38%).



03

Ciudades



Buenos Aires, Argentina



2.6 M
INVENTARIO



0.18 M
CONSTRUCCIÓN



175 K
DISPONIBILIDAD



6.6%
TASA DE
DISPONIBILIDAD



-0.11 M
ABSORCIÓN
SEMESTRAL



\$7.50
PRECIO DE
SALIDA

Durante el primer semestre de 2026, el mercado industrial de Buenos Aires transitó hacia una fase más selectiva y equilibrada. La absorción neta se mantuvo negativa, aunque la caída se moderó significativamente en el 2T, mientras que la disponibilidad aumentó a 6.6%. La demanda continuó concentrándose en logística, distribución y actividades orientadas a la exportación, mientras que los sectores vinculados al consumo doméstico mostraron mayor cautela. El precio de salida promedio se mantuvo firme en \$7.50 USD/m/mes, reforzando la importancia de la ubicación, la calidad del producto, la adaptabilidad y la eficiencia operativa.



Carolina Wundes
Gerente de Investigación de Mercado y Análisis de Datos

Río de Janeiro, Brasil



3.0 M
INVENTARIO



21 K
CONSTRUCCIÓN



0.25 M
DISPONIBILIDAD



8.3%
TASA DE
DISPONIBILIDAD



122 K
ABSORCIÓN
SEMESTRAL



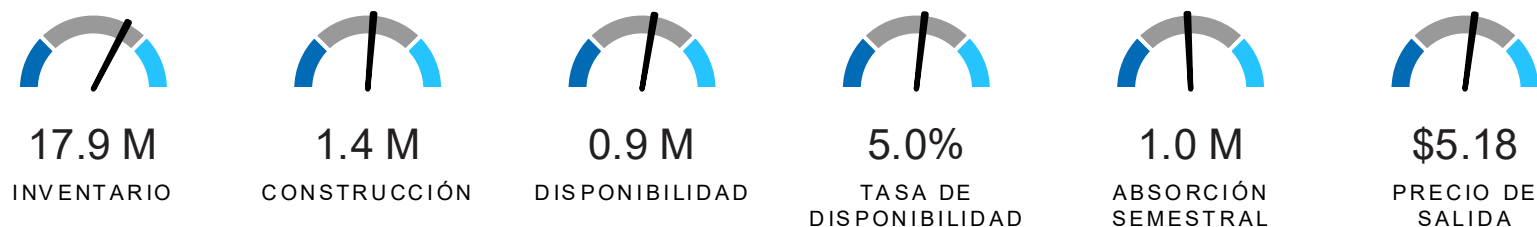
\$5.18
PRECIO DE
SALIDA

El mercado industrial y logístico de Río de Janeiro mostró una recuperación constante durante el 1S 2026: la tasa de disponibilidad cayó de 9.7% a 8.3%, un mínimo histórico dentro del inventario monitoreado de 3.02 millones de m². La absorción neta acumulada del año alcanzó 122,000 m², revirtiendo la caída de 2025, con una absorción neta del 2T de 62,000m², sumando 122,000 m² en lo que va del año. Los precios de salida se mantuvieron casi estables en \$5.18 USD/m²/mes. Solo ~21,000 m² se encuentran en construcción para 2026.



Mariana Hanania
Investigación de Mercado

São Paulo, Brasil

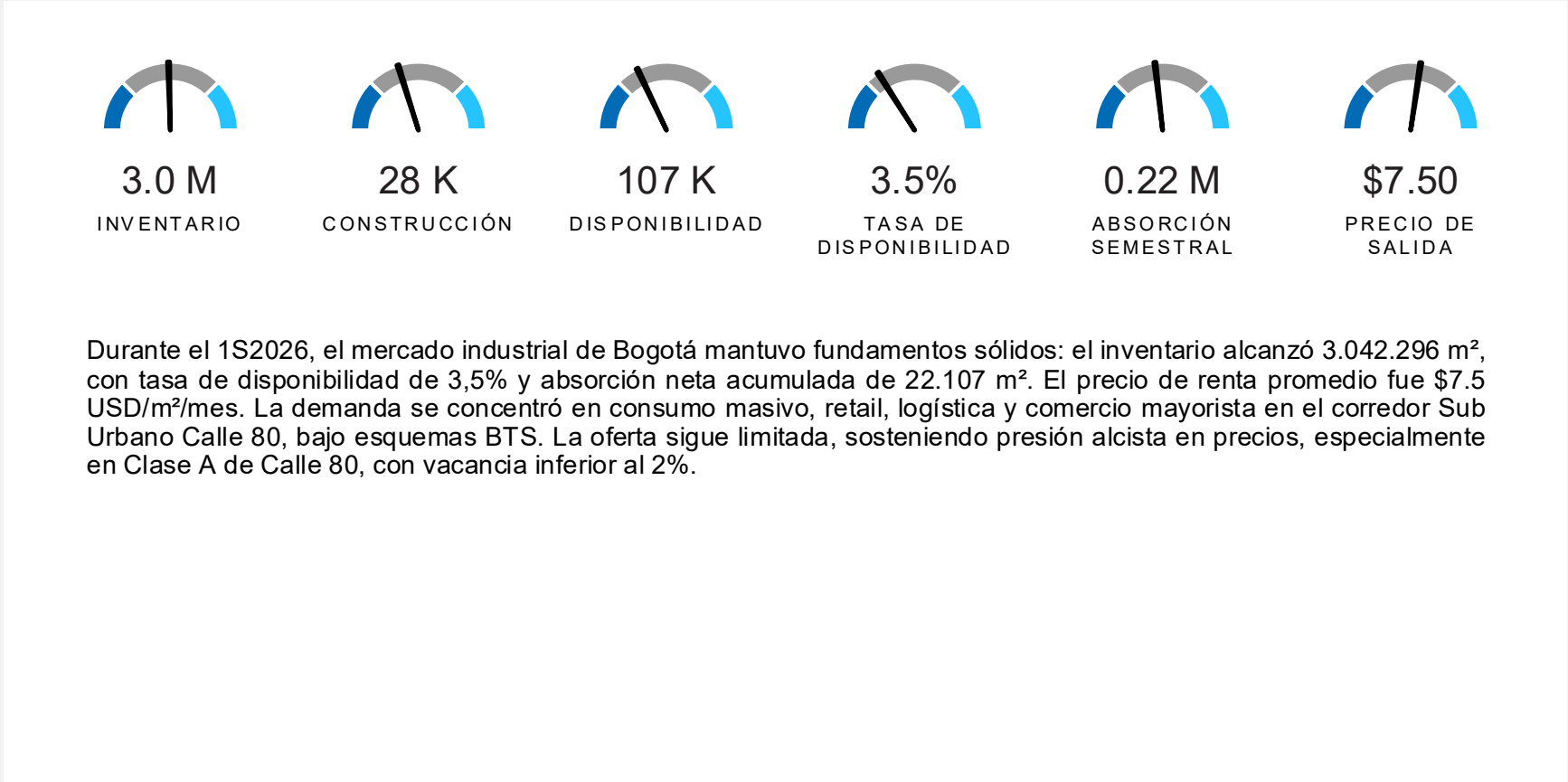


El mercado industrial y logístico de naves industriales de São Paulo se mantuvo sólido en el 2T 2026: la absorción neta totalizó 452,000 m², sumando 952,000 m² en lo que va del año, equivalente al 66% del volumen total de 2025, impulsada principalmente por ocupantes de comercio electrónico en Guarulhos, Barueri y ABCDM. Se prevé un nuevo inventario de ~1.4 millones de m² para fin de año, concentrado en Guarulhos, Cajamar y São Paulo. La tasa de disponibilidad cayó de 6.4% a 5%, un mínimo histórico, impulsando los precios de salida a un récord de \$5.18 USD/m²/mes (+2% trimestral, +12% interanual).



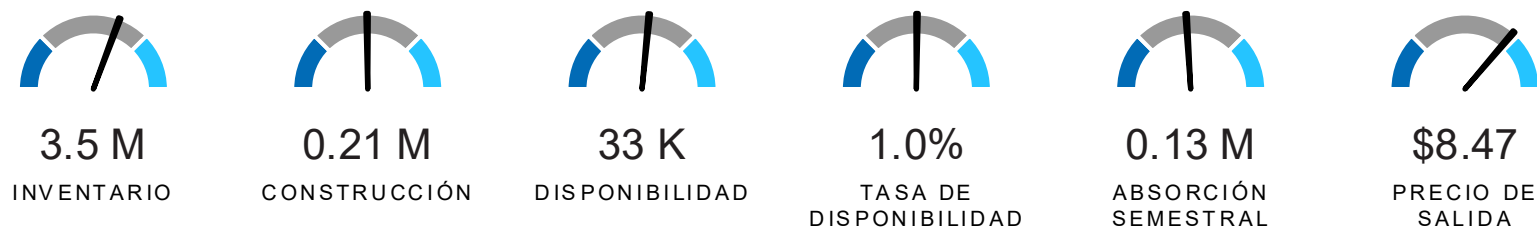
Mariana Hanania
Investigación de Mercado

Bogotá, Colombia



Aurora Turriago
Marketing, Corporate Communications & Research Director

San José, Costa Rica



El mercado industrial del Gran Área Metropolitana (GAM) ha iniciado el 2026 bajo una dinámica de transición, moviéndose desde el crecimiento extraordinario registrado al cierre del año anterior hacia un ritmo de expansión mucho más moderado. Si bien el sector continúa siendo un pilar fundamental de la economía local, los indicadores del primer trimestre reflejan una normalización en la velocidad de absorción y un ajuste en las estrategias de ocupación.

Tras un cierre de 2025 histórico, el mercado industrial del GAM en este 1T 2026 se apoya en fundamentos sólidos, aunque bajo un contexto de mayor cautela. Costa Rica mantiene su atractivo gracias a un clima de inversión estable y un régimen de zonas francas que sigue captando inversión extranjera directa en sectores de alto valor —como dispositivos médicos y electrónica—. No obstante, la escala de los nuevos compromisos ha mostrado una pausa natural tras los picos de demanda previos.



César Guerrero
Analista Senior de Investigación, América Central

Monterrey, Mexico



11.7 M

INVENTARIO



0.48 M

CONSTRUCCIÓN



1.0 M

DISPONIBILIDAD



8.5%

TASA DE
DISPONIBILIDAD



-0.08 M

ABSORCIÓN
SEMESTRAL



\$7.04

PRECIO DE
SALIDA

El mercado industrial de Monterrey cerró el trimestre con mayor demanda: se comercializaron 203,800 m² (265,500 m² en el año). El saldo neto fue positivo en 106,600 m² en el trimestre, aunque en el año sigue negativo (-75,700 m²). Con la entrada de nuevas naves especulativas, la disponibilidad subió a 8.5%: casi 999,200 m² listos para ocuparse. Apodaca concentró 40% de la actividad y tiene la renta más alta (US\$7.28 por m² al mes); el promedio se mantuvo estable en US\$7.04. La construcción sigue a la baja: 488,100 m² en proceso, 84% especulativos.



Luis Moreno
Senior Research Analyst, Mexico Northeast

Guadalajara, Mexico



7.2 M
INVENTARIO



0.23 M
CONSTRUCCIÓN



0.31 M
DISPONIBILIDAD



4.3%
TASA DE
DISPONIBILIDAD



-0.16 M
ABSORCIÓN
SEMESTRAL



\$7.27
PRECIO DE
SALIDA

Guadalajara mostró señales de recuperación durante el 2T26, con un incremento de 44% trimestral en la absorción bruta y un inventario que superó los 7.2 millones de m². No obstante, la disponibilidad continuó al alza y alcanzó 4.3%, reflejando un entorno de demanda más selectiva. La fuerte reducción del pipeline de construcción, junto con el dinamismo exportador de Jalisco impulsado por la manufactura electrónica y avanzada, favorece un reequilibrio gradual del mercado. Aunque persisten riesgos asociados a la desaceleración económica, las perspectivas apuntan a una recuperación paulatina de la absorción y mayor estabilidad en los fundamentales hacia 2027.



Fernando Lara
Market Research Analyst, Mexico Bajío Region

Ciudad de México



13.2 M

INVENTARIO



0.63 M

CONSTRUCCIÓN



0.5 M

DISPONIBILIDAD



3.8%

TASA DE
DISPONIBILIDAD



128 K

ABSORCIÓN
SEMESTRAL



\$11.52

PRECIO DE
SALIDA

Ciudad de México sumó 417,000 m² de nuevo inventario en el semestre, elevando la disponibilidad a casi 4%. La absorción bruta trimestral fue de 135,000 m² (447,000 m² acumulados), con absorción neta de 128,000 m², liderada por ocupaciones ligadas a los giros de Transporte y Logística (45%) y Almacenamiento (38%). Se prevé la desocupación de 140,000 m² en el corredor CTT en el segundo semestre, llevando la disponibilidad a 5%-6% al cierre de 2026. El inventario crecería cerca de 400,000 m² adicionales. Los precios de salida seguirán al alza por el desarrollo de nuevos espacios, aunque su crecimiento se desacelerará ante una mayor disponibilidad.



Oscar Granados
Market Research Analyst, Mexico City

Tijuana



8.8 M
INVENTARIO



0.4 M
CONSTRUCCIÓN



1.0 M
DISPONIBILIDAD



11.3%
TASA DE
DISPONIBILIDAD



-0.16 M
ABSORCIÓN
SEMESTRAL



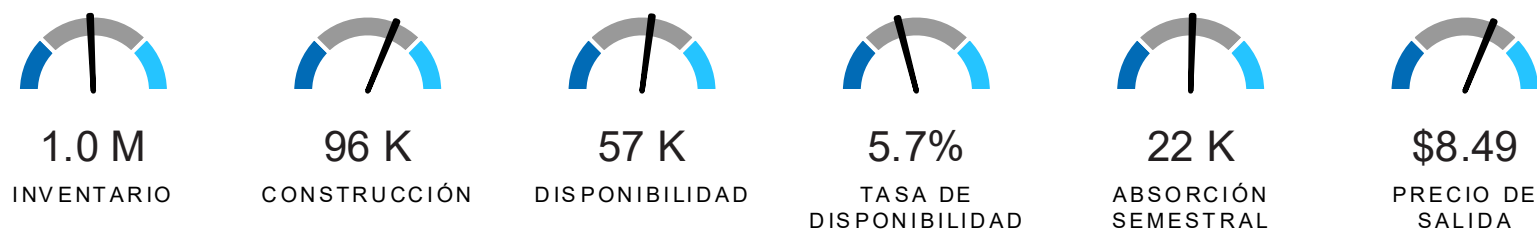
\$8.48
PRECIO DE
SALIDA

Tijuana se mantiene como nodo industrial clave, pero en un entorno más restrictivo. La desaceleración del pulso industrial y de las exportaciones estatales, junto con una mayor carga arancelaria efectiva, reduce la necesidad de expansión y se refleja en la vacancia al alza y una absorción neta negativa. La absorción bruta sigue siendo elevada y concentrada en pocas operaciones de multinacionales de manufactura avanzada y electrónica, mientras buena parte de las liberaciones proviene de empresas medianas y pequeñas, en un mercado donde se sigue construyendo y las rentas se mantienen elevadas.



Lizbeth López
Market Research Analyst, Mexico Northwest

Panama Ciudad, Panama



Panamá continúa consolidando su posición como uno de los principales nodos logísticos de la región, gracias a su conectividad multimodal y a la presencia del Canal de Panamá, factor fundamental en el comercio global.

Este entorno se ve fortalecido por inversiones constantes en infraestructura, proyectos portuarios y un creciente interés de empresas internacionales por establecer sus centros de distribución regional en el país. Los fundamentos estructurales, basados en la integración con las cadenas de suministro internacionales, respaldan perspectivas positivas para el sector en el mediano plazo. La dinámica de absorción ha mostrado un comportamiento de fuerte actividad, con picos significativos registrados especialmente durante el 2025. El desempeño general del mercado sigue impulsado por sectores vinculados a la logística, la distribución y el comercio regional.

Aunque el ritmo de absorción presenta una volatilidad natural debido a la entrega de nuevos proyectos, la agilidad en la ocupación de espacios modernos demuestra una respuesta activa de los usuarios ante la oferta de calidad.



César Guerrero
Senior Research Analyst, Cental America

Santiago de Chile, Chile



5.8 M
INVENTARIO



0.3 M
CONSTRUCCIÓN



0.18 M
DISPONIBILIDAD



3.4%
TASA DE
DISPONIBILIDAD



-0.01 M
ABSORCIÓN
SEMESTRAL



\$7.46
PRECIO DE
SALIDA

El mercado de condominios de bodegaje de Santiago cerró el 1S26 con 5,788,547 m² y una disponibilidad de 3.41%, +0,86 pp respecto del cierre de 2025. El universo no incluye flex ni BTS. La absorción neta semestral fue negativa en 13,405 m²: Un 1T positivo (16,086 m²) no compensó las devoluciones del 2T (-29.491 m²), concentradas en cuatro grandes ocupantes de las zonas Norte, Sur y Nor-Poniente. El precio promedio se situó en \$7.46 USD/m²/mes. El pipeline alcanza 308,931 m² en construcción y la nueva oferta del período fue de 7.000 m², lo que acota el riesgo de sobreoferta.



Rocío Maure
Directora de Inteligencia de Mercado

Mauricio Mondragón

Research Director

Latin America

mauricio.mondragon@nmrk.com

Oscar Granados

Market Research Analyst

Mexico City

Oscar.Granados@nmrk.com

César Guerrero

Senior Research Analyst

Central America

Cesar.Guerrero@nmrk.com

Mariana Hanania

Pesquisa de Mercado

Brasil

Mariana.Hanania@nmrkbrasil.com.br

Fernando Lara

Market Research Analyst

Mexico Bajío Region

Fernando.Lara@nmrk.com

Lizbeth López

Market Research Analyst

Mexico Northwest

Lizbeth.Lopez@nmrk.com

Rocío Maure

Market Intelligence

Director - Chile

Rocio.Maure@nmrk-global.com

Luis Moreno

Senior Research Analyst

Mexico Northeast

Luis.Moreno@nmrk.com

Aurora Turriago

Marketing, Corporate Comms.

Research Director - Colombia

Aurora.Turriago@nmrk.com

Carolina Wundes

Market Research & Data Analytics

Manager - Argentina

Carolina.Wundes@ngbacre.com.ar

Latin America Headquarters

Espacio Santa Fe

Carr. México - Toluca 5420

Santa Fe, CDMX, 05320

Mexico

t 52-55-5980-2000

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at nmrk.com/insights

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (ii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.