

SUDAMÉRICA

Logística S2 2022

	PIB Var (%)	Tasa de desempleo (%)	Índice de inflación (%)
Argentina	5,9	7,1	92,4
Brasil	0,4	8,7	5,9
Chile	-3,9	8,0	13,3
Colombia	4,5	10,4	13,1
Perú	2,8	7,6	8,5

Fuentes: Últimos datos disponibles
LCA e Institutos Nacionales de Estadística por país

PANORAMA ECONÓMICO

El año 2022 cerró con un notorio aumento de la inflación en todos los países analizados. En algunos casos se espera se normalice durante el 2023.

Se presenta una desaceleración económica, con una disminución en la actividad comercial en Chile, Perú y Colombia; y un descenso en algunos indicadores de actividad fabril.

En cuanto al empleo, este aumentó hasta casi recuperar los niveles anteriores a la pandemia a finales de 2021, tras una caída del 20 %. Pero la proporción del empleo formal ha caído casi 5 puntos porcentuales.

Colombia es la economía que lidera el crecimiento en Latinoamérica, con una expansión del 7,6 % en 2022 y proyección del 2,2 % en 2023.

VISIÓN DEL MERCADO LOGÍSTICO REGIONAL

El mercado de inmuebles logísticos atraviesa uno de sus momentos de mayor demanda en la región, mostrando las tasas de vacancia más bajas a nivel histórico. Tres ciudades rompieron récords en cuanto a bajos niveles de vacancia: Buenos Aires con 4,5 %, Bogotá con 2 %, y Santiago, con disponibilidad nula desde hace ya seis semestres.

Dada la escasa oferta existente y el mayor riesgo debido a la inflación en los precios de los materiales de construcción, con el objetivo de evitar el incremento en la vacancia o iniciar la construcción de espacios que no necesariamente se ocuparán en el corto plazo, se ha intensificado la puesta en marcha en la región de desarrollos "build to suit" o a la medida, y hay menos proyectos especulativos.

Distinto se ha mostrado el mercado en **São Paulo**, donde a pesar de las altas demandas de espacios registrados desde el 2021, se ha logrado mantener una tasa de vacancia saludable alrededor del 10 % producto de una sostenida producción de metros cuadrados (250.000 m² en promedio por semestre). También hay una tendencia diferente en términos de tipo de desarrollo, ya que hay un número considerable de proyectos especulativos. En el segmento clase A de São Paulo, cerca del 43 % de los proyectos llegan al mercado con alguna superficie pre-alquilada.

En **Buenos Aires** la absorción semestral neta cerró con un valor positivo de 102.353 m². Gran parte de la superficie ocupada ha sido resultado de la expansión de las empresas en espacios de almacenamiento de productos para generar un resguardo de valor. En muchos casos, los sitios desocupados y de menores metros se convirtieron en depósitos de última milla.

En el mercado de **Santiago**, destacan los casi 300.000 m² que se entregaron durante el año 2022 y que, en promedio, representan el doble de la producción de los últimos cinco años.

En **Bogotá** se proyecta un incremento gradual en la vacancia, debido a los movimientos de algunas empresas a bodegas BTS. Aun así, los espacios que queden disponibles por estos cambios continuarán siendo absorbidos gracias a la demanda creciente de almacenamiento previsto.

En **Lima**, en comparación con el semestre pasado, el precio de renta para centros logísticos clase A se redujo un 18,4 %.

PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS



272.487 m²

ABSORCIÓN NETA

En 2022, esta cifra hizo descender la vacancia en Buenos Aires a un 4,5 %.



42 %

AUMENTÓ LA VARIACIÓN DE ÁREAS APROBADAS

Para la construcción de bodegas entre octubre del 2019 a octubre del 2022, en Bogotá.



5 p.p.

AUMENTÓ LA VACANCIA

En Lima, este indicador llegó al 8,64 %.



USD 6,84/m²

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO PROMEDIO

Es la cifra que se observa en Santiago, un 40 % más alto en comparación con 2021.

SUDAMÉRICA

Logística S2 2022



DIMENSIÓN DEL MERCADO LOGÍSTICO

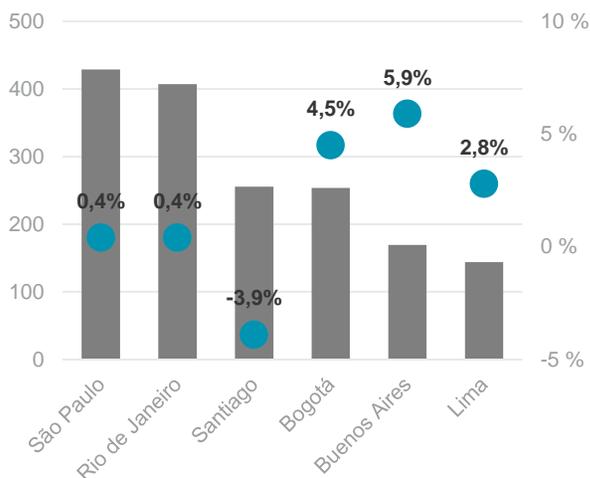
Con respecto al crecimiento del inventario de centros logísticos entre el primer y el segundo semestre de 2022, se registra un aumento promedio del 3,69 % en la región. Se destacan Lima, con un 7,76 %, y Santiago, con un 5,18 %.

São Paulo y Rio de Janeiro destacan como las ciudades con los mayores ratios de superficie de centros logísticos por cada mil habitantes, con un promedio de 420 m². A continuación, Santiago y Bogotá presentan un promedio de 254 m² y, finalmente, Buenos Aires y Lima, con un promedio de 157 m².

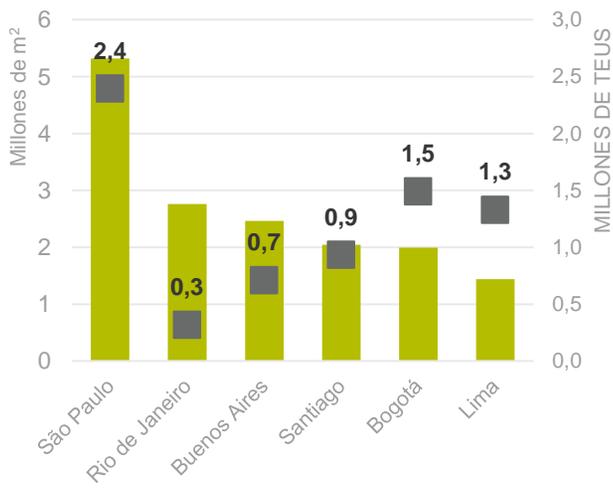
En cuanto a las tasas de transferencia de los distintos puertos de la región, Cartagena de Indias y Santos sobresalen como los puertos más relevantes, ya que suman el 50 % del total de la carga movilizada en el primer semestre del 2022. Debido a su ubicación estratégica, Cartagena de Indias se ha consolidado como un importante puerto logístico y de transbordo internacional especializado en el comercio de contenedores.

Finalmente, los puertos con mayor movimiento por país son: Santos y Rio de Janeiro en Brasil, San Antonio en Chile, Buenos Aires en Argentina, Cartagena en Colombia y Callao en Perú.

RATIO INVENTARIO C. LOGÍSTICOS C/1.000 HABITANTES** VS. VARIACIÓN PIB S2 2022



INVENTARIO CENTROS LOGÍSTICOS S2 2022 VS. THROUGHPUT* S1 2022 (MILLONES TEUS)



■ Ratio c/1.000 habitantes ● Variación del PIB

■ Inventario S2 2022 ■ TEUS S1 2022

***Throughput:** Tasa de transferencia efectiva portuaria expresada en unidad de TEUS. Este indicador se mide dividiendo las unidades movidas tanto de importación como exportación entre los metros lineales de atraque por terminal. Se consideró hasta Junio del 2022.

****Habitantes:** Se contempló el número habitantes del centro urbano de la ciudad analizada.

BOGOTÁ

7,9
Mill. Habitantes
2,0
Mill. m²
1,8
Mill. TEU

LIMA

10,0
Mill. Habitantes
1,4
Mill. m²
1,3
Mill. TEU

SANTIAGO

8,0
Mill. Habitantes
2,0
Mill. m²
0,9
Mill. TEU

BUENOS AIRES

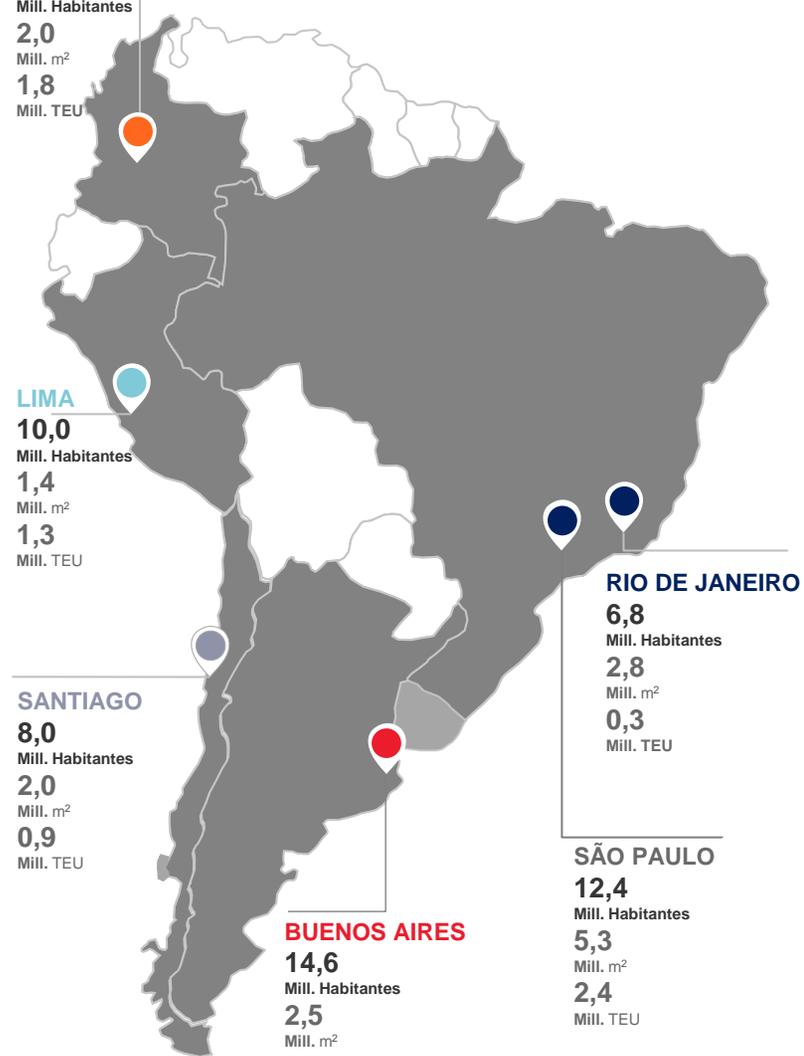
14,6
Mill. Habitantes
2,5
Mill. m²
0,7
Mill. TEU

RIO DE JANEIRO

6,8
Mill. Habitantes
2,8
Mill. m²
0,3
Mill. TEU

SÃO PAULO

12,4
Mill. Habitantes
5,3
Mill. m²
2,4
Mill. TEU



SUDAMÉRICA

Logística S2 2022



PRECIO

Al cierre del semestre, el precio promedio de renta en los países de la región fue de 5,44 USD/m², un 8 % más alto que el registrado en el 2021 (5,02 USD/m²). Tanto en São Paulo como en Santiago, se evidenciaron los incrementos semestrales más significativos en este indicador con 12 % y 16 %, respectivamente.

El precio promedio de renta pedido en Bogotá, para el mercado de bodegas, cerró el segundo semestre en USD 4,02 por m² lo que refleja un descenso del 3 % en comparación con el mismo periodo de 2021. El valor del arriendo en moneda local había aumentado un 11 %, pero debido a factores macroeconómicos la divisa se fue devaluando, mostrando un comportamiento inverso en dólares.

El precio de arriendo pedido mostró una importante variación positiva semestral en São Paulo, terminando el segundo semestre en USD 5,47 por m² al mes (+12 %).

En Buenos Aires, el valor de renta promedio llegó a USD 5,7/m², un 5,8 % por encima en la comparación semestral. En depósitos premium (A+), el valor puede llegar hasta USD 8,5 por m².

En Lima, el precio de renta pedido cerró en USD 5,55 por m². En comparación con el semestre anterior, este indicador disminuyó en un 13 % como resultado de ajustes en el precio por parte de los desarrolladores, considerando la demanda, el tipo de cliente al cual se dirigen y la coyuntura actual.

Finalmente, en Santiago, los precios cerraron el semestre en un valor de USD 6,84 por m², un 16 % más altos en relación con lo registrado el semestre anterior. Esta información corresponde a espacios de bodega en etapa de construcción debido a escasa y casi nula disponibilidad actual.

RENTABILIDAD

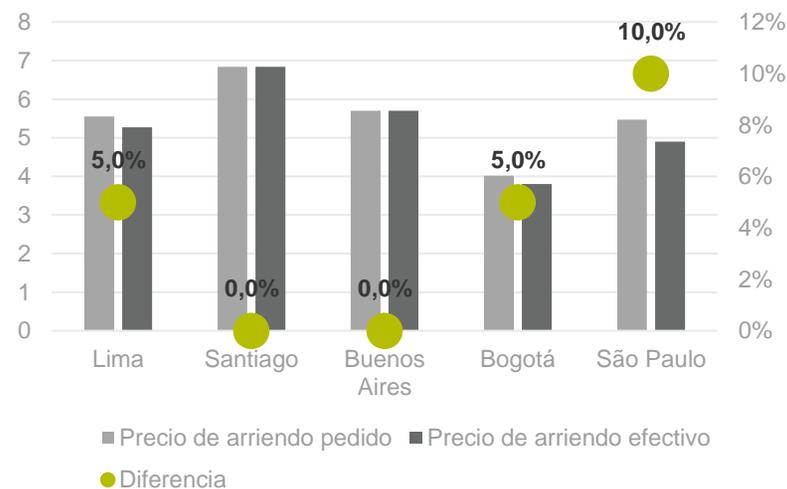
Los cap rate de la región continúan este semestre con una tendencia general al alza, ocasionado principalmente por el costo del dinero. La prima de las tasas de financiamiento ha presentado un aumento debido a un ajuste temporal de la política monetaria global.

El mercado de renta se aprecia sano en general. En São Paulo, Rio de Janeiro, Bogotá y Santiago, se observan vacancias bajas debido a la alta demanda de espacios logísticos, pero esto no es suficiente para generar un descenso de los cap rates.

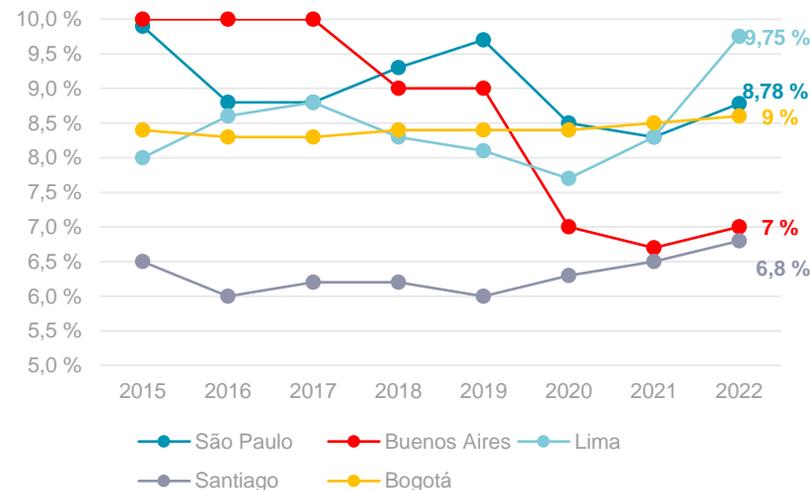
El caso de Lima es el que muestra un aumento mayor en esta cifra, ya que crece el riesgo debido al contexto político y social en que se encuentra el país.

El caso excepcional es Argentina, donde el mercado se caracteriza por ser bimonetario, pero debido a que las transacciones mayormente son locales con la finalidad de resguardo de pesos, la situación muestra una compresión en el cap rate, que llega al 4,5 %. De no existir el tipo de cambio desdoblado, la tasa de capitalización periódica rondaría el 7 %.

RENTA USD/M2 S2 2022



CAP RATE* PROMEDIO CENTROS LOGÍSTICOS



* La tasa de capitalización se calcula dividiendo el ingreso operativo neto (NOI) por el precio de compra de la propiedad.

SUDAMÉRICA

Logística S2 2022



OFERTA Y DEMANDA

En la región se observa una vacancia promedio aproximada de 6,69 % y un precio promedio pedido de arriendo de USD 5,44 por m².

En el 2022, la demanda total de superficie logística fue de 1.134.974 m², y el promedio por ciudad de 190.000 m². São Paulo, Santiago y Buenos Aires destacan por presentar los indicadores de absorción neta más altos: 429.381, 291.483 y 272.487 m², respectivamente.

En las ciudades analizadas de Brasil, la vacancia aumentó en un promedio del 12 % con respecto al semestre anterior: São Paulo cerró el año con un 8 % y Rio de Janeiro con un 17 % aproximadamente.

La disponibilidad en Bogotá llegó a 39.404 m² entre sus cinco corredores, aproximadamente un 60 % menor a la del semestre pasado, lo que representó niveles de vacancia de 1,98 %.

En Buenos Aires, la absorción neta semestral cerró con un valor positivo de 102.353 m². La tasa de vacancia disminuyó de 9,4 % a 5,7 % entre semestres.

En Lima, la vacancia ha tenido una tendencia creciente, principalmente debido al dinamismo del mercado, donde constantemente se están ampliando espacios en centros consolidados, y pasó de estar en 3,66 % al cierre del primer semestre a 8,64 % al final del 2022.

La absorción acumulada neta cerró el año 2022 en 291.483 m² en Santiago, el doble respecto del mismo período del año anterior. La vacancia se mantiene cercana a cero.

PRESENTE Y FUTURO

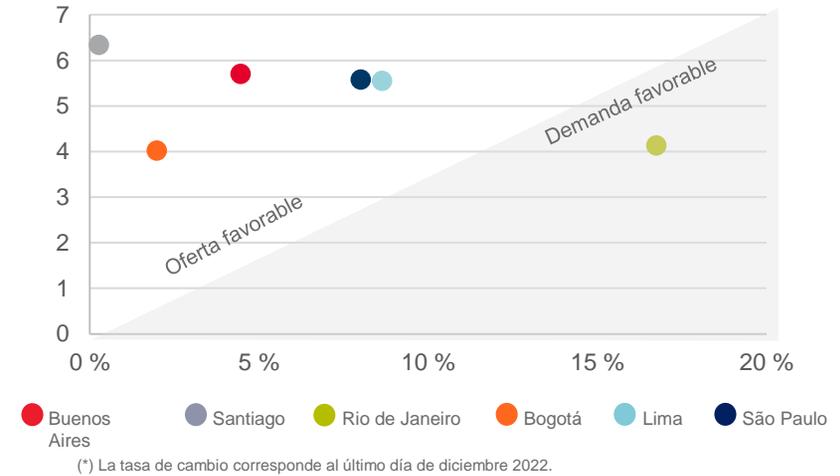
En todos los países existe una fuerte demanda de superficies. No obstante, ante los diversos panoramas económicos y políticos, es posible observar una velocidad de producción de nuevas superficies que es dispareja.

En primer lugar, en ciudades como São Paulo, Santiago y Bogotá se advierte un comportamiento similar en cuanto a niveles de producción de superficies y de absorción, evidenciándose un equilibrio entre la oferta y la demanda.

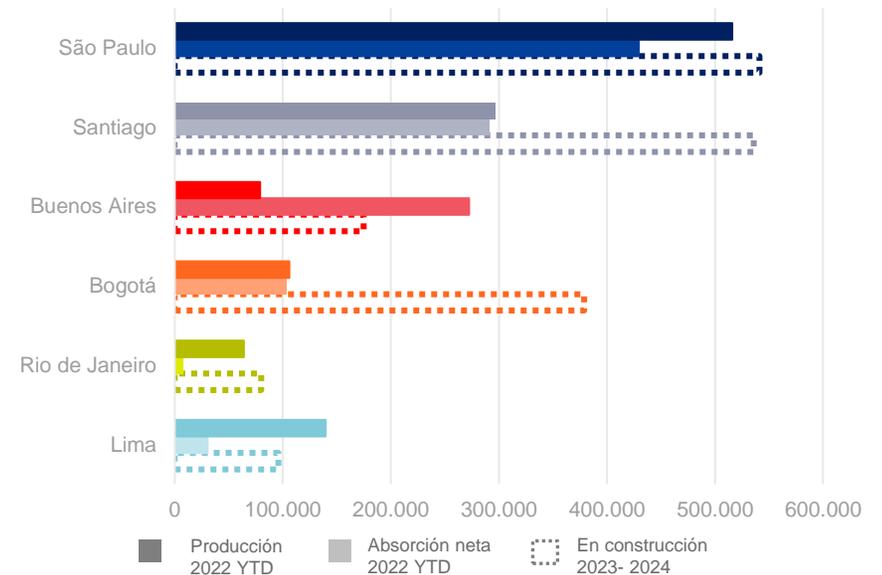
Existen ciudades como Rio de Janeiro y Lima, en las cuales la producción excede en un 80 % promedio a la absorción, lo que incrementa los indicadores de vacancia. En Buenos Aires, la demanda aventaja a la producción de nuevos centros logísticos y esto genera el efecto contrario: una disminución importante de la vacancia, con un consiguiente aumento de los precios de arriendo.

Con respecto a las superficies en construcción, Bogotá y Santiago se mantienen como ciudades muy activas en desarrollo, con una superficie en construcción de 535.706 y 379.046 m² respectivamente, excediendo al menos el doble la demanda del año 2022.

Precio de renta pedido (USD/m²/mes) vs. vacancia (%) (*) – S2 2022



Absorción neta vs. producción vs. en construcción 2022 YTD



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO S2 2022

Ciudad	Inventario clase A (m ²)	Superficie disponible (m ²)	Ratio de Vacancia	Precio de renta pedido (USD/m ² /mes)	Absorción neta YTD (m ²)	En construcción (m ²)
Sao Paulo	5.317.437	425.927	8,01 %	5,39	429.381	541.177
Santiago	2.046.890	5.527	0,27 %	6,84	291.483	535.706
Bogotá	1.994.978	39.404	1,98 %	4,02	103.963	379.046
Buenos Aires	2.466.657	110.044	4,46 %	5,7	272.487	174.726
Rio de Janeiro	2.759.646	463.571	16,80 %	3,99	5.884	80.100
Lima	1.439.992	124.484	8,64 %	5,55	30.533	95.923
	16.025.600	1.168.957			1.134.974	1.806.678

USD/COP = 4.517 | USD/UF= 0,023 | USD/BRL= 5,47 | USD/PEN = 3,82

CAROLINA WUNDES

Market Research Coordinator Argentina

+54 915 6192 3010

Carolina.wundes@cushwake.com**ROSARIO MENESES**

Market Research Leader Chile

+56 999 492 991

Rosario.meneses@cushwake.com**LUIS FERNANDO DEAK**

Head of Market Research Brazil

+55 119 4125 8858

Luis.deak@cushwake.com**JUNIOR RUIZ**

Market Research Senior Colombia

+57 310 695 3148

Junior.Ruiz@cushwake.com**DENISE VARGAS**

Market Research Coordinator Perú

+51 9 560 37410

Denise.vargas@cushwake.com**PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2021, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o sigue a @CushWake en Twitter.

©2022 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.

[Cushman & Wakefield](http://Cushman.com)Cushmanwakefield.com.brCushwakeargentina.comCushwakechile.comCushwakecolombia.comCushwakeperu.com