

SUDAMÉRICA

Logística S2 2023

PIB
Var (%)

Tasa de
desempleo (%)

Índice de
inflación (%)

Argentina 1,4 5,7 160,9

Brasil 3,1 7,7 4,7

Chile -1,4 8,7 4,8

Colombia 1,8 9,2 9,3

Perú -1,0 6,6 3,6

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

PANORAMA ECONÓMICO

La economía de América del Sur cerró el año 2023 con un descenso de la inflación en todos los países, menos en Argentina, donde continúa en aumento. Esto ha impulsado a los bancos centrales a disminuir lentamente sus tasas de interés, lo que aún no afecta positivamente al mercado inmobiliario y la inversión.

El crecimiento observado a través del PBI es variable: en países como Brasil y Colombia, se ve un aumento, pero en otros se verifica un estancamiento; esto es posible de ver también en el aumento del desempleo. Además, existe una disminución de la actividad fabril en países como Argentina, Colombia y Chile.

VISIÓN DEL MERCADO LOGÍSTICO REGIONAL

Durante 2023 se observó un aumento generalizado de la absorción: casi el 50 % de toda esta demanda se concentró en la ciudad de São Paulo. Un cambio importante con respecto al año anterior fue el aumento de la vacancia en la mayoría de los países. En el mercado chileno, por ejemplo, alcanzó un incremento interanual de 7 puntos porcentuales debido, en gran parte, a que la producción (nuevo inventario) superó la absorción neta, impactando finalmente en la disponibilidad de superficie. En todos los países existió una fuerte demanda de espacios con altas especificaciones, como altura, resistencia del suelo, ubicación y sostenibilidad. Es por ello por lo que las principales absorciones se han dado en depósitos tipo A+ y A.

En **Bogotá**, la vacancia ha continuado la tendencia a la baja iniciada en 2020, ubicándose en 1,2 % al cierre de 2023.

En **Lima**, la absorción neta anual fue de 80.785 m², repartidos principalmente entre las zonas Sur y Este. Este resultado representa un aumento significativo del 165 % en comparación con el año anterior.

En **Buenos Aires**, la sólida demanda en el mercado de centros logísticos durante los últimos dos años impulsó la construcción de proyectos que se completaron durante los últimos meses de 2023 y añadieron 159.653 m² al inventario, que alcanzó los 2.499.657 m².

En **Santiago**, hubo una producción semestral de 227.000 m², con un total de 7 naves, la mayoría ubicadas en el submercado Norponiente, en un radio de 7 a 14 km del centro de la ciudad.

En **Río de Janeiro**, en 2023, la demanda de área aumentó 2 veces en comparación con 2022, lo que resultó en una variación de la absorción neta de 23.204 m² a 52.245 m².

El mercado logístico de clase A en el estado de **São Paulo** registró una absorción neta de 558.473 m² en 2023, un aumento del 62 % en comparación con 2022. Este valor fue el más alto registrado en toda la serie histórica. Entre los mercados monitoreados, los de mayor absorción neta anual fueron Guarulhos (346.000 m²) y Barueri (103.000 m²).

PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS



558.473 m²

ABSORCIÓN NETA TOTAL

En São Paulo durante el 2023, un 45 % superior a la de 2022



100 %

AUMENTÓ EL INVENTARIO YoY

entre 2022 y 2023 la ciudad de Buenos Aires



700 %

AUMENTÓ LA VACANCIA

En Santiago, alcanzando 2,27 %



USD 6,32/m²

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO PROMEDIO

Esta cifra es un 57 % más alta que el año anterior en Bogotá

SUDAMÉRICA

Logística S2 2023



DIMENSIÓN DEL MERCADO LOGÍSTICO

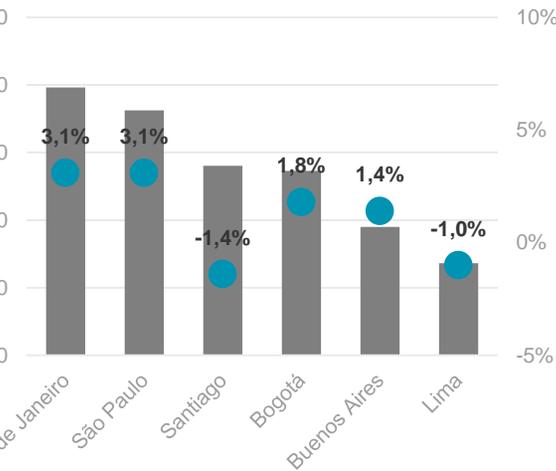
El crecimiento del inventario alcanzó una cifra promedio del 10 % en 2023. Las ciudades de Bogotá y Santiago lideran este crecimiento con un promedio del 14 %, acercándose cada vez más al inventario de Buenos Aires y Rio de Janeiro, que está por encima de los 2 millones de metros cuadrados.

São Paulo sigue siendo la ciudad sudamericana con mayor superficie de centros logísticos y un crecimiento interanual del 12 %, seguida de Rio de Janeiro.

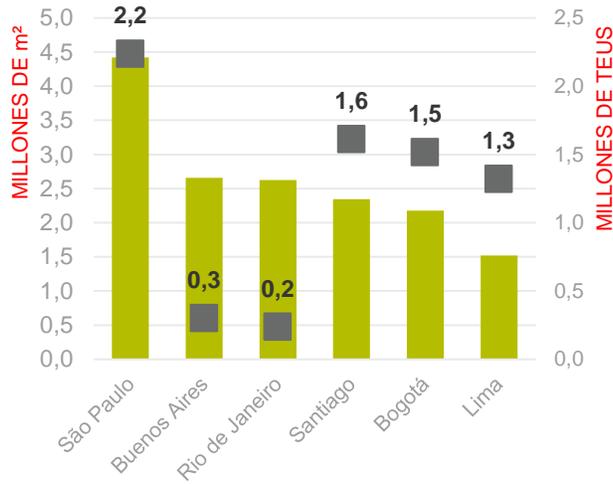
Al analizar el área de inventario industrial por cada 1.000 habitantes en cada ciudad, São Paulo lidera esta relación con un resultado de 490 m², seguida de Rio de Janeiro con 440 m², impulsado por una variación interanual positiva del PIB del 3,1 %. Para Bogotá y Santiago, este ratio se sitúa en torno a los 275 m², y les siguen Buenos Aires y Lima con una media de 160 m². Los países a los que pertenecen estas cuatro últimas ciudades tienen una variación media del PIB del 1 %. Colombia se destaca con una cifra de 1,8 %.

Considerando la actividad en los puertos de las ciudades analizadas, según fuentes oficiales, durante el segundo semestre de 2023, el Puerto de Santos lideró con 2,2 millones de TEUs, seguido por los puertos de Cartagena, San Antonio y Callao con un promedio de 1,5 millones de TEUs acumulados durante el segundo semestre del año.

RATIO CADA 1.000 HABITANTES** Y VARIACIÓN DEL PIB



INVENTARIO CENTROS LOGÍSTICOS S2 2023 VS. THROUGHPUT* S1 2023 (MILLONES TEUS)



BOGOTÁ

8,0
Mill. Habitantes
2,2
Mill. m²
1,5
Mill. TEU

LIMA

11,1
Mill. Habitantes
1,5
Mill. m²
1,3
Mill. TEU

SANTIAGO

8,3
Mill. Habitantes
2,3
Mill. m²
1,6
Mill. TEU

BUENOS AIRES

14,6
Mill. Habitantes
2,7
Mill. m²
0,3
Mill. TEU

RIO DE JANEIRO

6,6
Mill. Habitantes
2,9
Mill. m²
0,2
Mill. TEU

SÃO PAULO

12,2
Mill. Habitantes
6,0
Mill. m²
2,3
Mill. TEU

*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 diciembre del 2023.

**Habitantes: Se considera el dato de población del centro urbano donde se concentra el consumo y la actividad económica.

SUDAMÉRICA

Logística S2 2023

PRECIO DE RENTA

Al término de este semestre, el precio de arriendo pedido en las ciudades sudamericanas fue de 6,13 USD/m², un 18 % superior al de 2022 (5,18 USD/m²). Bogotá y Buenos Aires incrementaron significativamente este indicador entre semestres, con variaciones de 8 % y 30 %, respectivamente.

La variación promedio entre 2022-2023 es muy superior a la observada en el período 2021-2022, donde los precios aumentaron solo 7 %.

En **Bogotá**, la renta promedio pedida cerró el segundo semestre del año en USD 6,32 por m², lo que representa un incremento interanual del 57 %.

Con una tendencia similar, en **São Paulo**, este indicador tuvo una variación interanual positiva del 10 %, concluyendo el segundo semestre de 2023 en 5,85 USD/m².

En **Buenos Aires**, la renta demandada mantuvo una tendencia alcista y alcanzó los USDBNA 7,7/m², casi un 7 % más alto que durante el primer semestre de 2023. Se espera que los valores comiencen a descender en los próximos semestres.

En **Santiago**, los precios de venta comenzaron a bajar (7,07 USD/m²): fueron un 10 % más bajos que los del semestre anterior (8 USD/m²). La brecha entre los precios solicitados y los precios de cierre comenzó a ampliarse de 0 % a 10 %.

Lima mostró un aumento del 5 % entre periodos, debido a una mejora en los niveles de demanda, lo cual se reflejó en el indicador de absorción.

Por último, en **Rio de Janeiro**, por el contrario, el precio de alquiler solicitado se redujo aproximadamente un 1,5 %, pasando de 3,89 USD/m² a 3,83 USD/m², lo que elevó la diferencia entre el precio solicitado y el precio cerrado al 15 %.

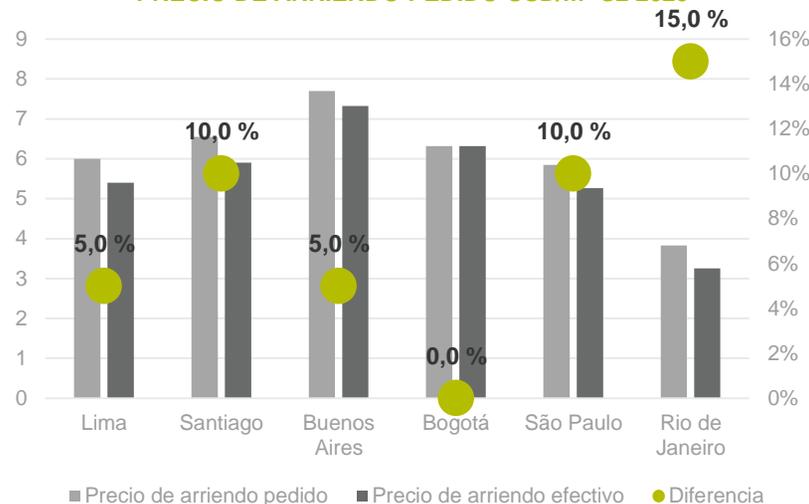
CAP RATES

Las tasas de capitalización en América del Sur continuaron una tendencia al alza en 2023, a pesar de que los países dejaron de aumentar las tasas de interés del banco central e incluso comenzaron a disminuirlas, esto se debe a una menor liquidez, menos inversores y menos deuda disponible, impactando directamente en la prima de riesgo para la clase de activos inmobiliarios.

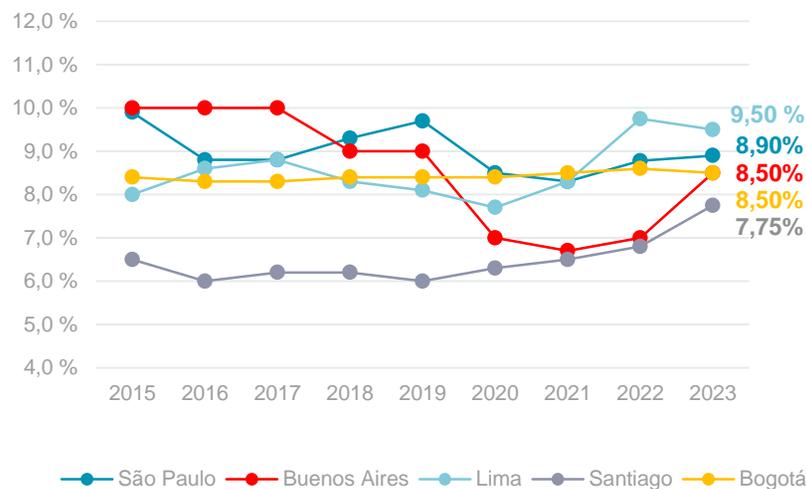
En la mayoría de los mercados se produjo un aumento de los nuevos desarrollos debido al aumento de la demanda en 2021 y 2022, lo que tendrá un efecto en la vacancia a partir de 2024 y, posteriormente, en el precio de arriendo pedido.

São Paulo destacó como el mercado más transparente y líquido de la región; en el otro extremo, Perú está experimentando una recesión económica que tendrá su efecto en la demanda industrial, y más ampliamente en el sector inmobiliario.

PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO USD/m² S2 2023



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 2023



OFERTA Y DEMANDA

La tasa media de vacancia en América del Sur fue de aproximadamente el 8 %, con un precio promedio de alquiler de 6,13 USD por m².

En 2023, la absorción neta de espacios de almacenamiento fue de 1.300.000 metros cuadrados, lo que representó un aumento del 20 % en comparación con el mismo indicador del año pasado. São Paulo, Santiago y Bogotá se destacaron como las ciudades con los mayores indicadores de absorción neta, con 558.473 m², 271.314 m² y 244.688 m², respectivamente.

En las ciudades brasileñas analizadas, la desocupación aumentó una media del 1 % en comparación con el año anterior: **São Paulo** cerró el año con una desocupación del 8,5 % y **Rio de Janeiro**, del 18,89 %.

Considerando sus cinco submercados industriales, la disponibilidad en el mercado logístico de Bogotá alcanzó los 25.853 m², aproximadamente un 24 % inferior a la del semestre anterior, lo que representa una tasa de vacancia del 1,19 %.

En **Buenos Aires**, la tendencia del indicador de vacancia pasó de 2,8 % al final del primer semestre a 5,7 % al final del segundo semestre. La Zona Oeste registró el aumento más significativo: debido a la entrada de nuevos proyectos que aún no han sido ocupados, el indicador de vacancia llegó a 16,3 %.

En **Lima**, la vacancia se redujo de 8,75 % al cierre de 2022, a 8,25 % al cierre de 2023, esto se explica por el incremento de la absorción neta que duplicó su valor con respecto al año pasado, alcanzando un acumulado de casi 90.000 m².

La absorción neta acumulada cerró 2023 en 271.314 m² en **Santiago**, que solo considera la demanda de centros que entran en el mercado previamente alquilados.

PRESENTE Y FUTURO

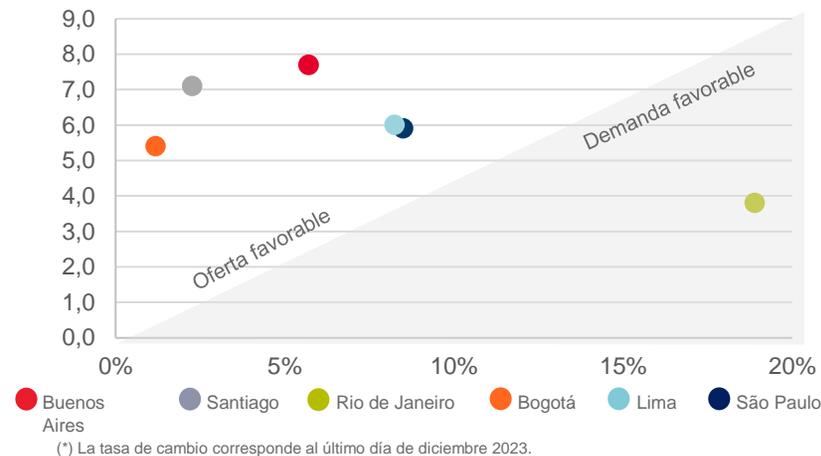
En algunas de las ciudades analizadas, la demanda se mantuvo fuerte y estable. Sin embargo, es posible que este comportamiento disminuya, especialmente en **Santiago** y **Buenos Aires**. **Lima** y **Bogotá** son mercados que mostraron un claro aumento de la demanda, lo que se tradujo en una progresiva disminución de la disponibilidad y la vacancia.

Actualmente, el mercado que muestra mayor demanda frente a la producción existente es **Bogotá**, por lo que se espera que para 2024 los indicadores de disponibilidad se reduzcan.

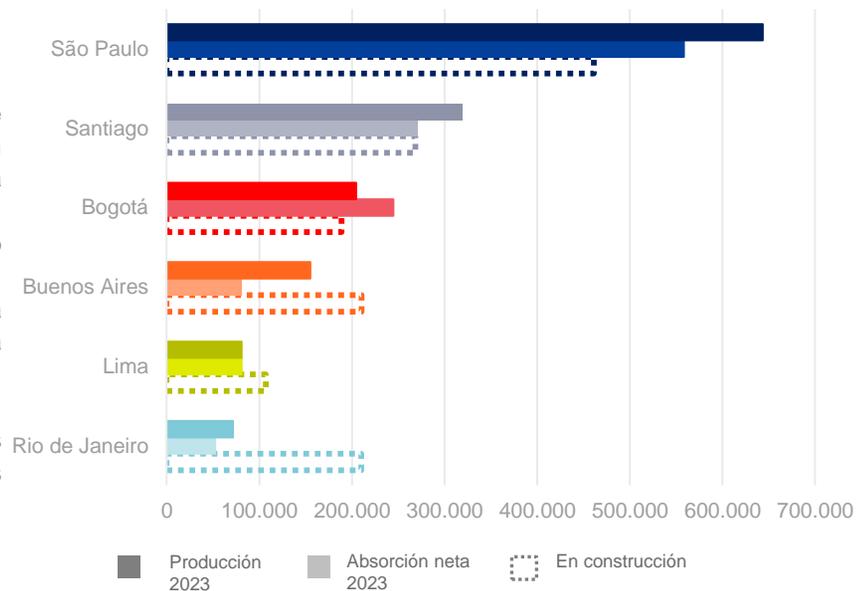
En **Buenos Aires** y **Rio de Janeiro**, el aumento de la superficie en construcción de espacios para depósitos ha generado una sobreoferta durante 2023 que, con los niveles de demanda actuales, podría resultar en un aumento de la disponibilidad en el mediano plazo.

São Paulo y **Santiago** mantuvieron una superficie en construcción que creció en paralelo a la demanda. Sin embargo, es importante destacar que gran parte de la absorción positiva en el mercado de depósitos de **Santiago** (80 %) corresponde a demanda antigua, contratos de centros en construcción firmados durante el año 2022.

Precio de renta pedido (USD/m²/mes) vs. vacancia (%) (*) – S2 2023



Absorción neta vs. producción vs. en construcción 2023



PRINCIPALES ESTADÍSTICAS S2 2023

Submercado	Inventario clase A y A+ (m ²)	Superficie disponible (m ²)	Vacancia (%)	Precio de arriendo pedido (USD/m ² /mes)	Absorción neta YTD (m ²)	En construcción (m ²)
São Paulo	4.419.764	374.308	8,50 %	5,85	558.473	461.300
Buenos Aires	2.659.340	151.657	5,70 %	7,69	81.039	210.526
Rio de Janeiro	2.626.940	506.834	18,89 %	3,83	52.245	209.900
Santiago	2.347.139	53.318	2,27 %	7,07	271.314	268.380
Bogotá	2.175.739	25.853	1,19 %	6,32	244.688	188.747
Lima	1.519.841	125.452	8,25 %	6,00	80.785	106.867
	15.748.763	1.237.422	7,72 %	6,13	1.288.544	1.445.720

USD/COP = 3.822 | USD/UF=0,026 | USD/BRL=4,97 | USD/PEN=3,87

CAROLINA WUNDES

Coordinadora Market Research Argentina

+54 915 6192 3010

Carolina.wundes@cushwake.com**JUNIOR RUIZ**

Market Research Manager Colombia

+57 310 695 3148

Junior.Ruiz@cushwake.com**DENNYS ANDRADE**

Head of Market Research Brazil

+55 11 99150 3372

Dennys.andrade@cushwake.com**DENISE VARGAS**

Coordinadora Market Research Perú

+51 9 560 37410

Denise.vargas@cushwake.com**ROSARIO MENESES**

Coordinadora Market Research

Chile y Sudamérica

+56 999 492 991

Rosario.meneses@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 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: @CushWake.

©2023 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://CushmanWakefield.com)Cushwakechile.comCushmanwakefield.com.brCushwakecolombia.comCushwakeargentina.comCushwakeperu.com