

SUDAMÉRICA

Logística S1 2023

	PIB Var (%)	Tasa de desempleo (%)	Índice de inflación (%)
Argentina	1,3	6,9	114,2
Brasil	1,9	8,8	3,9
Chile	-1,1	8,5	8,7
Colombia	0,6	10,4	12,4
Perú	1,7	7,1	6,5

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

PANORAMA ECONÓMICO

América del Sur muestra una relativa capacidad de resiliencia ante la guerra en Ucrania. En 2022, la economía de la región se expandió casi 4%, el empleo repuntó con fuerza y el sector de los servicios se recuperó del daño infligido por la pandemia.

A excepción de Argentina, las presiones inflacionarias están mermando en muchos países gracias a las acciones inmediatas y decisivas de los bancos centrales y al descenso de los precios mundiales de los alimentos y la energía. No obstante, la inflación subyacente (es decir, la que excluye los alimentos y la energía) se mantiene en un nivel alto de alrededor del 8% en Brasil y Chile (y algo más alto en Colombia, pero más bajo en Perú).

Se observa una desaceleración en el crecimiento, lo cual genera una mayor incertidumbre respecto al panorama futuro.

VISIÓN DEL MERCADO LOGÍSTICO REGIONAL

En el mercado logístico continúa habiendo una demanda importante de superficies de almacenamiento clase A en las principales ciudades de Sudamérica, pero con una disminución del 23 % en comparación al mismo período del año 2022. Las ciudades de Santiago, Bogotá y Buenos Aires son las que presentan vacancias inferiores a 3 %, con 0,70 %, 1,66 % y 2,80% respectivamente; las dos últimas han seguido en descenso en estos últimos períodos, ya que la superficie disponible es limitada para la demanda existente. Cada ciudad se ha comportado de manera particular, pero manteniendo cierto dinamismo:

En **Lima**, la vacancia aumentó en 6,38 % respecto al cierre del semestre anterior, debido al crecimiento del inventario de espacios de almacén de manera especulativa en la zona de Lurín, Villa el Salvador y Huachipa.

En **Buenos Aires** la industria continua en crecimiento, repercutiendo en la demanda de espacios logísticos, llegando a una vacancia de 2,8 %. Existe una absorción un 51 % menor debido a la baja disponibilidad de centros logísticos.

En **Bogotá** se presenta un incremento del 5,6 % en el inventario durante el primer semestre del año, el cual estuvo dado por proyectos construidos a medida (conocido también como BTS o *built to suit*). Los espacios continúan con absorciones sostenidas llegando a una vacancia de 1,66 %.

En **Santiago** la absorción neta de centros logísticos Clase A disminuyó interanualmente en un 58 %, elevando la vacancia de 0 % a un 0,7 %. Los espacios remanentes que se encuentran desocupados no cumplen con los requerimientos de formato y especificaciones, por lo cual la mayor parte de los contratos nuevos se cierran en proyectos en construcción.

En **São Paulo** se registra un aumento de la vacancia de 8,00 % a un 9,00 % semestral y esto se debe en mayor parte por un nuevo inventario de 219.035 m² ingresado en este período,

En **Rio de Janeiro** la producción es de 71.788 m², lo cual corresponde a un aumento del 80 % respecto al mismo período del año 2022. También destaca la absorción neta de 60.075 m², que se concentra principalmente en Duque de Caxias con 38.378 m².

PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS

**30.597 m²**

ABSORCIÓN NETA

En Lima, lo cual es 5 veces mayor que el primer semestre del 2022.

**0,7 %**

LLEGÓ LA VACANCIA

En Santiago, luego que por más de un año se mantuviera en 0%.

**79 %**

AUMENTÓ LA SUPERFICIE DE NUEVO INVENTARIO YoY

En Rio de Janeiro, respecto del mismo periodo del 2022. Esto equivale a 71.788 m².

**USD 7,16/m²**

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO PROMEDIO

En Buenos Aires, aumentando un 33 % respecto al mismo período del año 2022.

SUDAMÉRICA

Logística S1 2023



DIMENSIÓN DEL MERCADO LOGÍSTICO

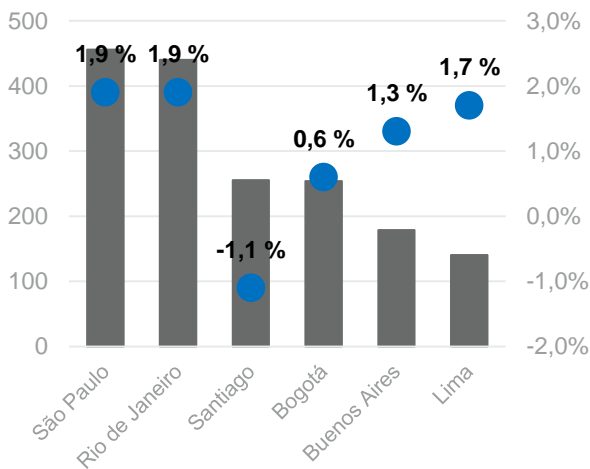
Con respecto al crecimiento del inventario de centros logísticos, entre el segundo semestre de 2022 y el primer semestre de 2023, se registra un aumento promedio del 3,13 % en la región. Se destacan **Santiago**, con un 4,30 %, y **São Paulo**, con una variación positiva del 3,94 %.

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 450 m². A continuación, **Santiago** y **Bogotá** presentan un promedio de 255 m² y, finalmente, **Buenos Aires** y **Lima**, con un promedio de 160 m².

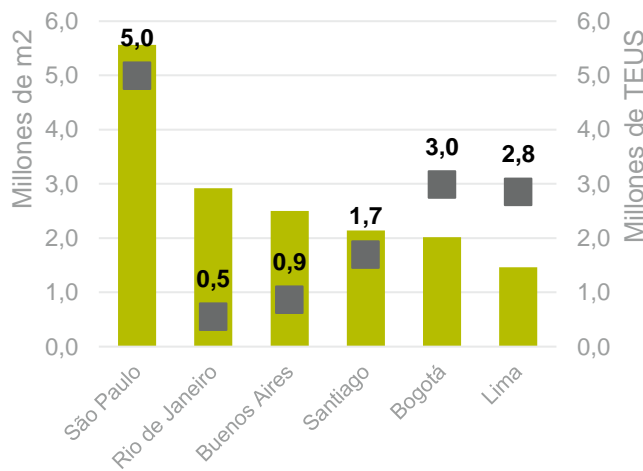
A lo largo del año 2022 se registró una transferencia acumulada de 15.530.000 TEUS en los puertos analizados, lo cual corresponde a un 10 % más que el año 2021. Callao es el puerto que más aumentó su movimiento, pasando desde 2.486.425 a 2.847.044 TEUS, lo cual corresponde a una variación del 14,50 %. El Puerto de Buenos Aires mostró un desempeño negativo, con una disminución del 40,55 %, una consecuencia de la situación país y las restricciones de las importaciones.

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 S1 2023 VS. THROUGHPUT* S2 2022 (MILLONES TEUS)



■ Ratio c/1.000 habitantes ● Variación del PIB ■ Inventario S1 2023 ■ TEUS 2022 Total

***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 2022.

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

BOGOTÁ

7,9
Mill. Habitantes
2,0
Mill. m²
4,6
Mill. TEU

LIMA

10,4
Mill. Habitantes
1,5
Mill. m²
2,8
Mill. TEU

SANTIAGO

8,4
Mill. Habitantes
2,1
Mill. m²
1,7
Mill. TEU

BUENOS AIRES

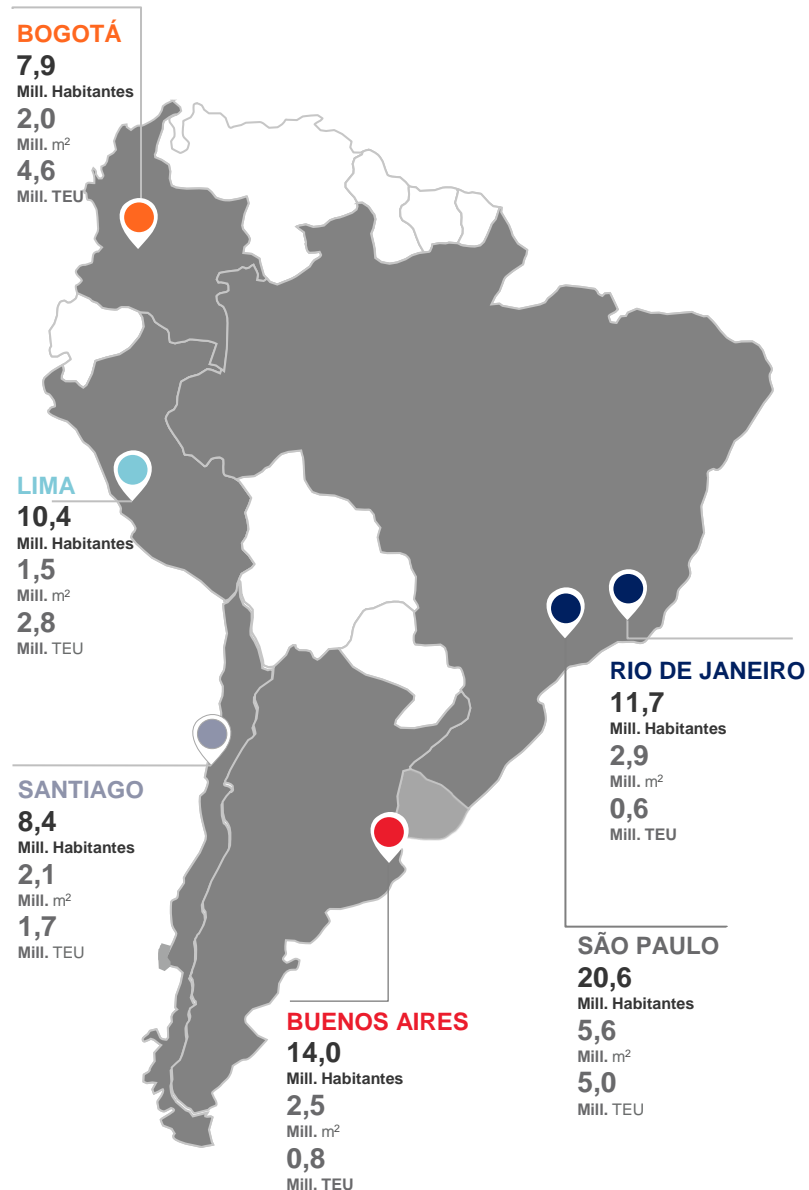
14,0
Mill. Habitantes
2,5
Mill. m²
0,8
Mill. TEU

RIO DE JANEIRO

11,7
Mill. Habitantes
2,9
Mill. m²
0,6
Mill. TEU

SÃO PAULO

20,6
Mill. Habitantes
5,6
Mill. m²
5,0
Mill. TEU



SUDAMÉRICA

Logística S1 2023



PRECIO DE RENTA

Sudamérica ha reflejado aumentos en sus precios de renta pedidos por lo que, al cierre del semestre, el promedio entre los países fue de 5,99 USD/m², un 13 % más alto que el registrado el semestre anterior (5,30 USD/m²).

Buenos Aires (USD 7,16/m²) evidenció el incremento semestral más significativo en este indicador con un 25 % de diferencia y una variación interanual del 33 %. En depósitos premium (A+), el valor puede llegar hasta USD 8,5 por m².

En **Santiago**, los precios cerraron el semestre en un valor de USD 7,88 por m², un 15 % más altos en relación con lo registrado el semestre anterior y una variación interanual de 33,5%.

São Paulo también mostró una importante variación positiva anual, terminando el segundo semestre en USD 5,91 por m² al mes (+17 %).

Por su parte, el precio promedio en **Bogotá** cerró el primer semestre, para el mercado de bodegas, en USD 4,88 por m², lo que refleja un aumento del 3 % en comparación con el mismo periodo de 2022.

Y en **Lima**, el precio de renta pedido cerró en 5,70 USD/m², lo que significó un ligero incremento de 2,7% respecto al segundo semestre de 2022. Esto es a pesar del crecimiento de la disponibilidad, principalmente en la Zona Sur.

RENTABILIDAD

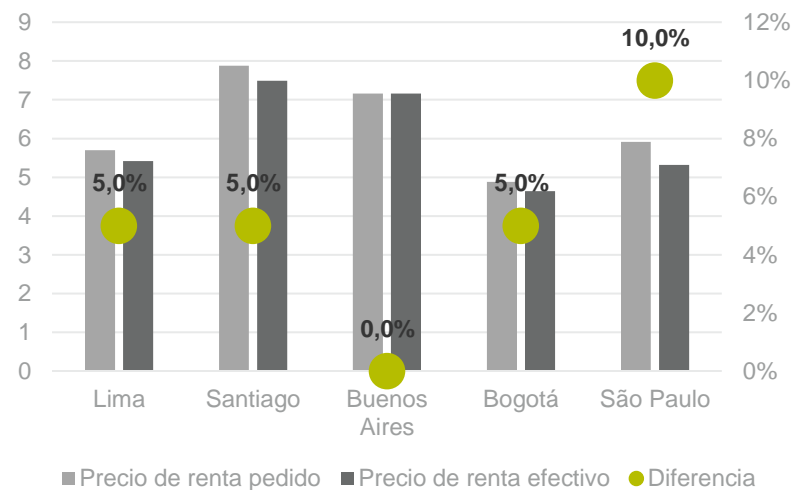
Producto de las políticas monetarias más restrictivas en la región, y de sus repercusiones en los mercados de financiación inmobiliarios, los retornos exigidos por los inversores han ido aumentando para reflejar esta nueva realidad y la correspondiente prima de riesgo.

Si bien existe aún un fuerte apetito para la inversión industrial, empujado por la demanda sana en el sector y la escasez de producto de calidad en los principales mercados de la región, seguimos viendo una brecha en las expectativas de *cap rates* entre compradores y vendedores.

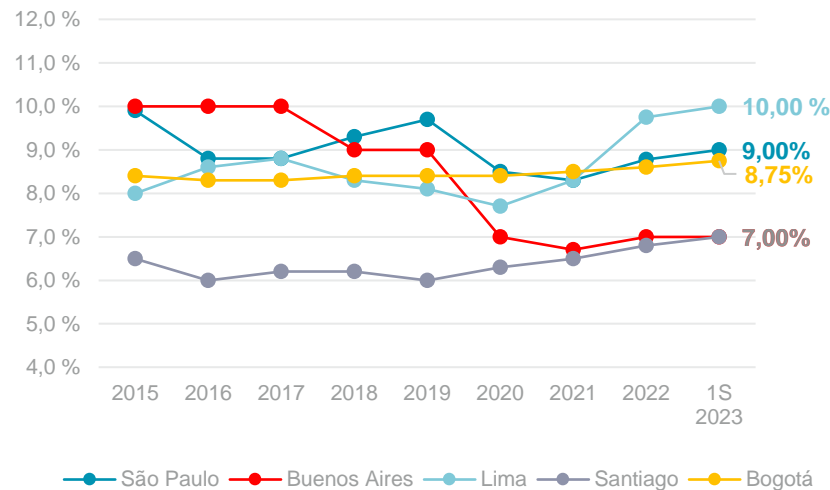
Creemos que a medida que se vayan iniciando los ciclos de baja de tasas de interés en los mercados, esta brecha se irá estrechando con mayor número de transacciones de inversión en renta logística, sobre todo en la clase de activo más institucional (A), y, en primera instancia, en los mercados más líquidos como Brasil y Chile.

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 debería encontrarse alrededor del 7 %.

RENTA USD/M2 S1 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 S1 2023



OFERTA Y DEMANDA

En la región se observa una vacancia promedio aproximada de 7,87 % y un precio promedio pedido de arriendo de USD 5,99 por m².

En el primer semestre del 2023, la demanda total de superficie logística fue de 510.000 m² aproximados, y el promedio por ciudad de 85.000 m². **São Paulo**, **Bogotá** y **Santiago** destacan por presentar los indicadores de absorción neta más altos: 167.538, 93.545 y 82.532 m², respectivamente.

En las ciudades analizadas de Brasil, la vacancia aumentó en un promedio del 12 % con respecto al semestre anterior: **São Paulo** cerró este semestre con un 9 % y **Río de Janeiro** con un 19 % aproximadamente.

La disponibilidad en **Bogotá** sumó 33.559 m² entre sus cinco corredores, correspondiente a 1,7% de vacancia, aproximadamente un 15 % menor a la del semestre pasado, lo que representó niveles de vacancia de 2,06 %.

En **Buenos Aires**, la absorción neta semestral cerró con un valor positivo de 73.104 m². La tasa de vacancia disminuyó en un 37 %, pasando de 4,5 % a 2,8 % entre semestres.

En **Lima**, la vacancia ha mantenido tendencia hacia el alza, pasando de estar en 8,78 % al cierre del año 2022 a 9,34 % en el primer semestre del año 2023, lo cual significa una variación positiva del 6,38 %

En **Santiago**, la absorción acumulada neta del primer semestre del año registra 82.532 m², una disminución del 72 % respecto a la demanda del semestre anterior, y la vacancia aumenta paulatinamente a 0,7 %.

PRESENTE Y FUTURO

A pesar de que aún existe una demanda más alta que el promedio de los últimos 6 años, este semestre se identifican cifras de absorción al menos un 50 % inferiores al año 2022, en la mayoría de las ciudades, exceptuando **Lima** y **Río de Janeiro**, que muestran un mejor desempeño en lo que va del año 2023.

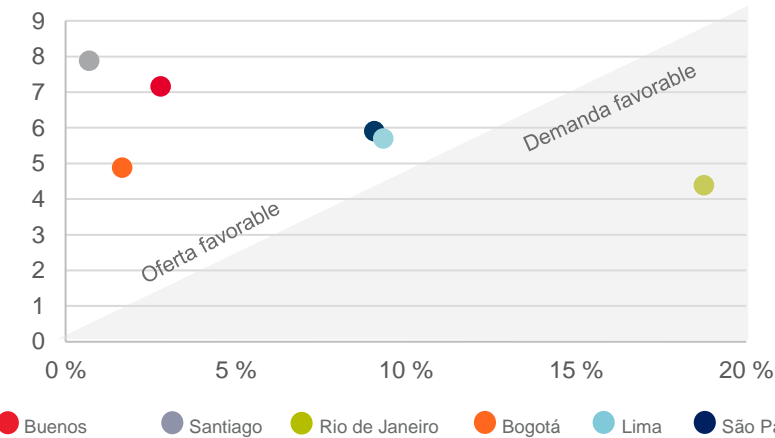
Si se compara la dinámica de cada ciudad, y se repitiera un escenario de producción y absorción similar, se podría prever cómo será el panorama al cierre del año 2023:

Bogotá y **Buenos Aires** tuvieron una caída promedio de la vacancia del 50 %, respecto al mismo período del año 2022 y se anticipa que si esta dinámica continúa, la vacancia podría ir bajando, acercándose al 0%, sobre todo si la producción de nuevos proyectos es insuficiente a corto plazo. Esto indudablemente impulsará los precios de arriendo pedido al alza.

Sao Paulo, **Río de Janeiro**, **Lima** y **Santiago** experimentan este semestre un aumento de la vacancia. En todos estos casos la producción de nuevas superficies sobrepasa la absorción neta acumulada. Lima presenta una mejor demanda este año 2023, con una absorción neta 5 veces mayor que la registrada el primer semestre de 2022 y la vacancia tiende a aumentar debido a que la producción es más alta.

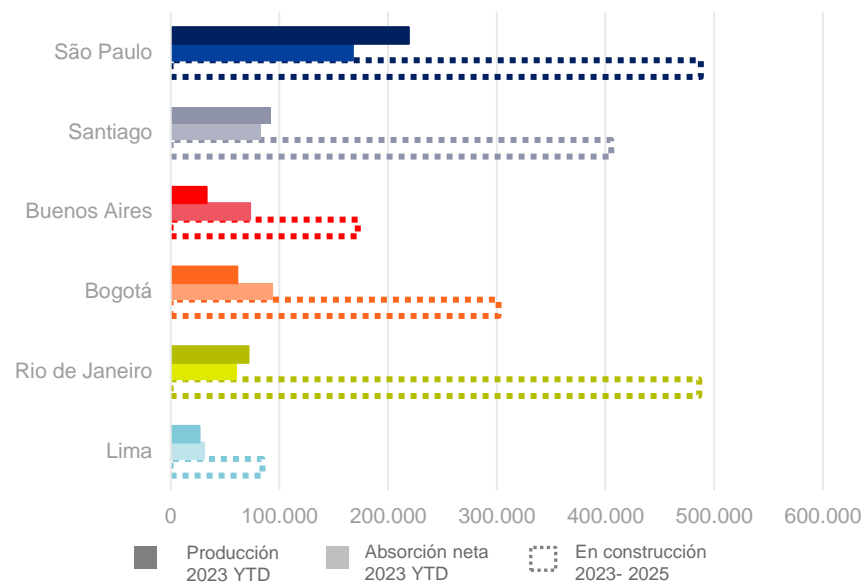
Santiago comienza este año a mostrar un cambio en la demanda, existe una disminución en la absorción neta, que según proyecciones se va a reiterar en el tiempo, aumentando paulatinamente la vacancia de centros logísticos en esta ciudad.

Precio de renta pedido (USD/m²/mes) vs. vacancia (%) (*) – S1 2023



(*) La tasa de cambio corresponde al último día de diciembre 2022.

Absorción neta vs. producción vs. En construcción 2023 YTD



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO S1 2023

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)
Lima	1.460.608	136.400	9,34 %	5,7	30.597	84.410
Santiago	2.138.850	15.000	0,70 %	7,9	82.532	405.480
Bogotá	2.017.372	33.559	1,66 %	4,9	93.545	301.637
Buenos Aires	2.499.657	69.940	2,80 %	7,2	73.104	172.226
São Paulo	5.563.085	504.347	9,07 %	5,9	167.538	487.847
Rio de Janeiro	2.916.434	547.116	18,76 %	4,4	60.075	486.206
	16.596.006	1.306.362			507.391	1.937.806

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 52.000 colaboradores en 400 oficinas y en 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. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o sigue a [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) en Twitter.

©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 & WakefieldCushmanwakefield.com.brCushwakeargentina.comCushwakechile.comCushwakecolombia.comCushwakeperu.com