

PIB  
Var (%)

Tasa de  
desempleo (%)

Índice de  
inflación (%)

Argentina 10,3 7,0 60,7

Brasil 1,7 11,1 11,9

Chile 2,8 7,8 11,5

Colombia 9,6 11,6 9,7

Perú 9,9 7,2 8,8

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

## PANORAMA ECONÓMICO

El panorama económico durante el primer semestre del 2022, a pesar de los pocos y aislados signos de recuperación en la economía respecto al empleo formal y a la producción, se ve afectado por la situación global que impacta en los índices de inflación de toda la región: principalmente la lenta salida del período pandémico, y, por otro lado, el conflicto entre Rusia y Ucrania, que continúa irrumpiendo en los pronósticos de recuperación pautados para el 2022. Sin embargo, es importante tener en cuenta que la tasa de desempleo bajó en toda la región y el resto de los indicadores desaceleraron su tendencia negativa.

## VISIÓN DEL MERCADO LOGÍSTICO REGIONAL

En el primer semestre del 2022 se observa una fuerte demanda en toda la región. Así lo demuestran el indicador de absorción, que acerca paulatinamente la vacancia al cero, elevando los precios pedidos a niveles históricos. En todas las ciudades relevadas se aprecia el interés de los desarrolladores por realizar proyectos a la medida o "built to suit" (BTS), sistema que minimiza los riesgos en términos de factibilidad de tramitación, costos de impuestos territoriales y futuros costos de construcción. Esta modalidad de desarrollo toma relevancia, considerando la incertidumbre que presenta el panorama político de los países estudiados.

En Bogotá, existe una tendencia de ocupación continua de bodegas, que presiona el indicador de vacancia a la baja, reduciéndolo un 5,7 % con respecto al mismo periodo del año anterior.

En Buenos Aires se percibe una producción acotada (61.000 m<sup>2</sup>) en función a los 160.134 m<sup>2</sup> demandados en los primeros seis meses del año, situación que conllevará a una baja aún mayor en la tasa de vacancia y a un consecuente incremento en el precio pedido.

En Lima, la tasa de vacancia se incrementó en tan solo 1 p.p. con respecto al último semestre del 2021, lo cual evidencia las condiciones de negociación y desarrollo de los espacios de almacén clase A que, en la mayoría de los casos, se construyen a demanda.

En Santiago, la vacancia cerró nuevamente en cero e ingresaron 145.953 m<sup>2</sup>, concentrados en tres nuevos proyectos arrendados en su totalidad, los cuales se encuentran en manos de dos operadores de esta industria.

En las dos ciudades relevadas de Brasil (Rio de Janeiro y São Paulo) ingresaron un total de 1.206.000 m<sup>2</sup>, una superficie un 30,64 % mayor a la del semestre anterior. Además, se esperan nuevos desarrollos este año en el norte y en el nororiente del país. De los activos entregados, el 53 % ya estaban prealquilados.

## DATOS DESTACADOS



**160.134 m<sup>2</sup>**

**ABSORCIÓN POSITIVA**

Se registra en Buenos Aires por primera vez desde 2017.



**-62%**

**DISMINUYE LA VACANCIA YoY**

En Bogotá, que cierra su vacancia en 3,3 %.



**1.206.000 m<sup>2</sup>**

**INGRESAN AL MERCADO**

en Brasil, sin impactar el índice de vacancia, un 53% se encuentran previamente arrendados.



**USD 5,83 / m<sup>2</sup>**

**ALQUILER PEDIDO PROMEDIO**

Es la cifra que se observa en Santiago, un 30% superior respecto al año anterior.

# SUDAMÉRICA

Logística S1 2022



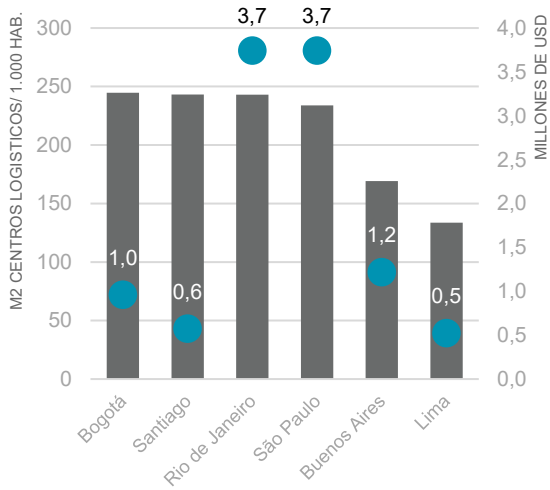
## DIMENSIÓN DEL MERCADO LOGÍSTICO

Entre el segundo semestre del 2021 y el primer semestre del 2022 se registra un aumento promedio del inventario de centros logísticos del 6,4 % en la región. Se destacan Santiago y Lima, con un 27.4 % y un 16,6 % de crecimiento.

Bogotá, Santiago y Rio de Janeiro son las ciudades con un ratio más elevado de superficie de centros logísticos por habitante, promediando 243 m<sup>2</sup> cada mil habitantes. Le siguen São Paulo con 233, Buenos Aires con 170 y Lima con 133 m<sup>2</sup> cada mil habitantes.

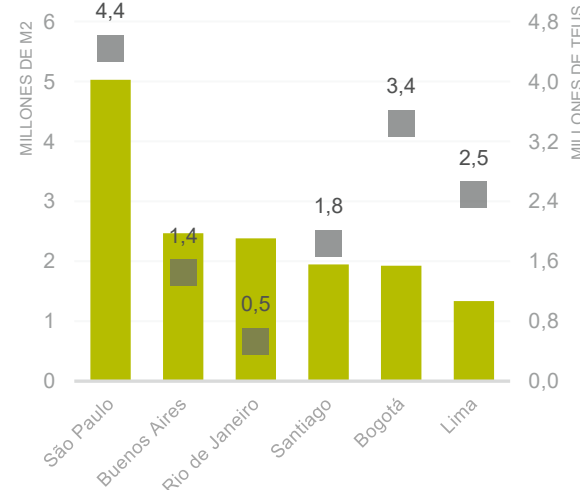
Según el Boletín de Informe Portuario de la CEPAL, en 2021 la región empezó a mostrar señales de recuperación, mostrando variaciones positivas en comparación con el año anterior. El movimiento de los puertos analizados (Santos y de Rio Janeiro en Brasil, San Antonio en Chile, Buenos Aires en Argentina, Cartagena en Colombia y Callao en Perú) aumentó un 14,3 % entre el 2020 y el 2021, destacando Rio de Janeiro con un aumento del 39 % y San Antonio, con un aumento del 18,2 %.

Ratio inventario centros logísticos/1000 habitantes\*\* vs. PIB USD S1 2022



■ Ratio industrial área/1.000 hab. ● PIB USD S1 2022

Inventario centros logísticos S1 2022 vs. Throughput\* 2021 (millones de TEUS)



■ Inventario 2022 ■ Throughput TEUS 2021

### BOGOTÁ

**7,9**  
Mill. habitantes  
**2,9**  
Mill. m<sup>2</sup>  
**3,4**  
Mill. TEU

### RIO DE JANEIRO

**12,8**  
Mill. habitantes  
**2,3**  
Mill. m<sup>2</sup>  
**0,5**  
Mill. TEU

### LIMA

**10,0**  
Mill. habitantes  
**1,3**  
Mill. m<sup>2</sup>  
**2,5**  
Mill. TEU

### SANTIAGO

**8,0**  
Mill. habitantes  
**1,9**  
Mill. m<sup>2</sup>  
**1,8**  
Mill. TEU

### SÃO PAULO

**21,5**  
Mill. habitantes  
**5,03**  
Mill. m<sup>2</sup>  
**4,4**  
Mill. TEU

### BUENOS AIRES

**14,6**  
Mill. habitantes  
**2,5**  
Mill. m<sup>2</sup>  
**1,4**  
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.

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

# SUDAMÉRICA

Logística S1 2022



## PRECIO

Todos los precios pedidos de arriendo de centros logísticos en la región variaron al alza al menos un 4 %. Destacan Bogotá y Chile, que incrementaron su precio pedido en un 15 % y un 30 % respectivamente, contando ambas ciudades con una vacancia bajo el 4 %. La alta demanda y la baja vacancia han impulsado el ajuste de los precios pedidos con los precios de cierre, llegando a una diferencia de 5 % en Santiago, Buenos Aires y Bogotá.

El precio promedio de renta pedido en Bogotá, para el mercado de bodegas, cerró el primer semestre en USD 4,5 por m<sup>2</sup> por mes, lo que refleja un incremento del 15 % comparado con el mismo periodo del año anterior.

En las ciudades relevadas en Brasil, el precio de arriendo pedido mostró una importante variación positiva, terminando el primer semestre en USD 4,04 por m<sup>2</sup> por mes (+2,7 %).

En Buenos Aires el valor llega a USD 5,4/m<sup>2</sup> por mes, apenas un 4 % por encima en la comparación semestral. En depósitos premium (A+), el valor puede oscilar entre USD 6 y 7 por m<sup>2</sup> por mes.

En Lima, el precio pedido cerró en USD 6,8 por m<sup>2</sup> por mes. En comparación al semestre pasado, este indicador se incrementó en 5,2 % como resultado de ajustes por parte de los desarrolladores.

Finalmente, en Santiago, los precios cerraron el semestre en un valor de USD 5,83 por m<sup>2</sup> por mes un 30 % más elevado respecto a lo registrado en el segundo semestre del 2021. En la actualidad no existe un precio pedido confiable, producto de la nula vacancia.

## RENTABILIDAD

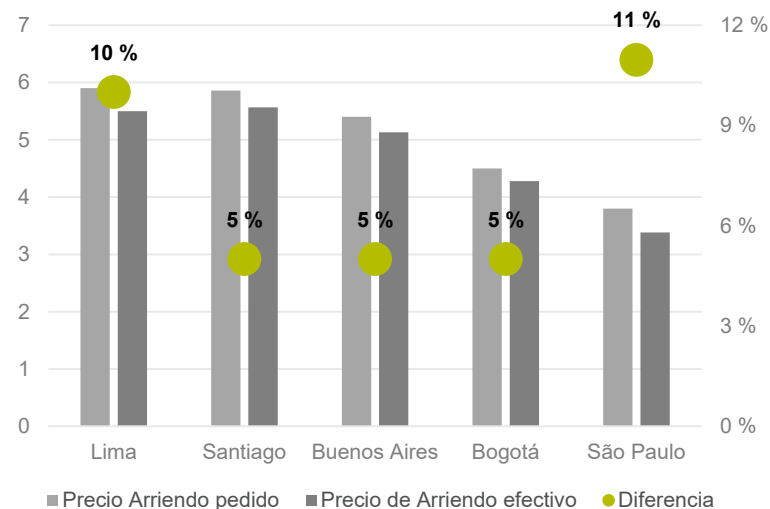
El cap rate industrial en la región ha experimentado una tendencia general al alza. El incremento en las tarifas de arriendo —producto de la alta demanda y la baja oferta de espacio— ha acentuado el interés de los inversionistas en adquirir este tipo de activo. Sin embargo, esto no se refleja en un aumento de los precios de venta debido a varios factores. Entre ellos podemos mencionar el aumento de las tasas de financiamiento —que empujan también hacia arriba los retornos exigidos por el mercado— y la incertidumbre sobre la estabilidad de los flujos de renta en el mediano plazo.

A su vez, el aumento de la inflación, que incrementa los precios de la materia prima y de la mano de obra, empuja al alza a los valores locativos en un intento por mantener rentabilidades acordes al riesgo.

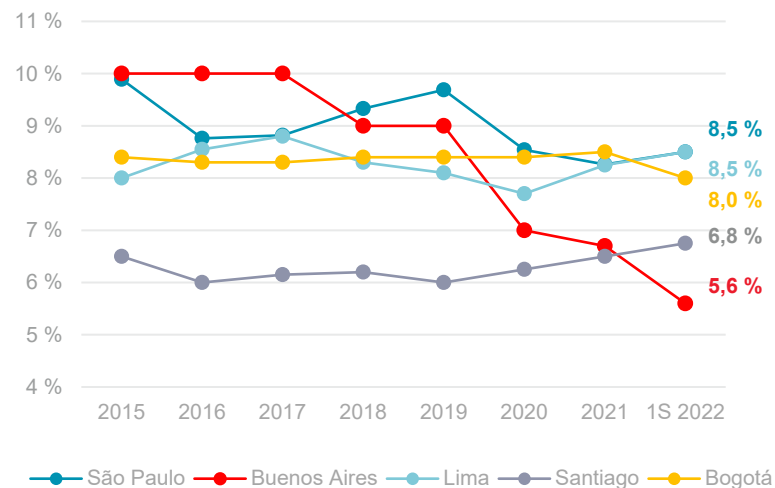
En el caso de los desarrollos BTS, con significativa presencia en los países de la región actualmente, las rentas quedan sujetas a las especificaciones e inversión en CAPEX y a un retorno periódico buscado, vinculado mayormente a la calificación crediticia del locatario y a la duración del contrato de locación.

El caso excepcional es Argentina, donde el mercado se caracteriza por ser bimonetario: las transacciones se efectivizan en dólares y los arrendamientos se pagan en pesos argentinos. Esta situación deja expuesta la rentabilidad en procesos de devaluación. Debido a la situación económica del país, la brecha concluyó en una compresión en el cap rate. La tasa se aproxima al 5,6 % pero de no existir el tipo de cambio desdoblado, la tasa de retorno periódica rondaría el 7 %.

Arriendo USD/ m<sup>2</sup> Semestre 1 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 S1 2022



## OFERTA Y DEMANDA

En la región se observa una vacancia promedio de 7,85 % aproximadamente y un precio promedio pedido de arriendo de USD 5,3 por m<sup>2</sup> por mes.

La absorción neta promedia aproximadamente los 104.000 m<sup>2</sup> en lo que va del año 2022, un 60 % mayor que la observada en la misma fecha del año anterior. Se destacan Santiago, con un aumento mayor al doble, y Buenos Aires, que acrecentó su demanda en un 30 %.

En Brasil, el elevado número de superficies nuevas no repercutió en la tasa de vacancia, que subió respecto al semestre anterior (+0,48 p.p.) y alcanzó el 10,98 % en junio.

La disponibilidad en Bogotá llegó a 52.684 m<sup>2</sup> en los cinco corredores, lo que representó una vacancia de 2,7 %, cifra que no se había registrado a la fecha en este segmento inmobiliario.

En Buenos Aires la absorción semestral cerró de forma positiva con 150.134 m<sup>2</sup>, como resultado de 160.134 m<sup>2</sup> contratados y 10.000 m<sup>2</sup> desocupados. En cuanto a la tasa de vacancia, esta descendió semestralmente de 12,7 % a 9,4 %.

En Lima el primer semestre del año cerró con una absorción neta acumulada de 4.924 m<sup>2</sup>, lo que evidencia un mayor dinamismo en las superficies ocupadas que en las desocupadas, y una tasa de vacancia de 3,7 %.

En Santiago la absorción acumulada neta cerró en 196.275 m<sup>2</sup>, diez veces superior respecto al mismo período del año anterior. Es importante considerar que gran parte de la demanda actual no se está reflejando en la absorción de este semestre.

## PRESENTE Y FUTURO

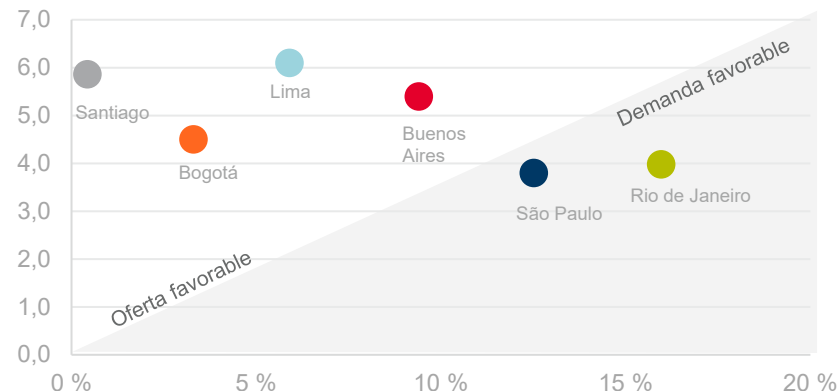
En todas las ciudades relevadas existe una fuerte demanda de superficies. No obstante, ante los panoramas económicos y políticos, la velocidad de producción de nuevas superficies es dispareja.

Es posible identificar dos grupos de ciudades: uno pasivo y uno más activo, si se compara la dinámica de la demanda versus el desarrollo de nueva oferta. Por un lado están São Paulo, Rio de Janeiro y Lima, que han presentado este año proporciones de superficies nuevas de centros logísticos mayores que la demandada (absorción), manteniendo estable el índice de vacancia.

Por otra parte, están Bogotá, Buenos Aires y Santiago, que han presentado en este año una mayor absorción de metros cuadrados que los ingresados al mercado. Esto ha generado una caída importante en la vacancia y, por consiguiente, un aumento en el precio de oferta.

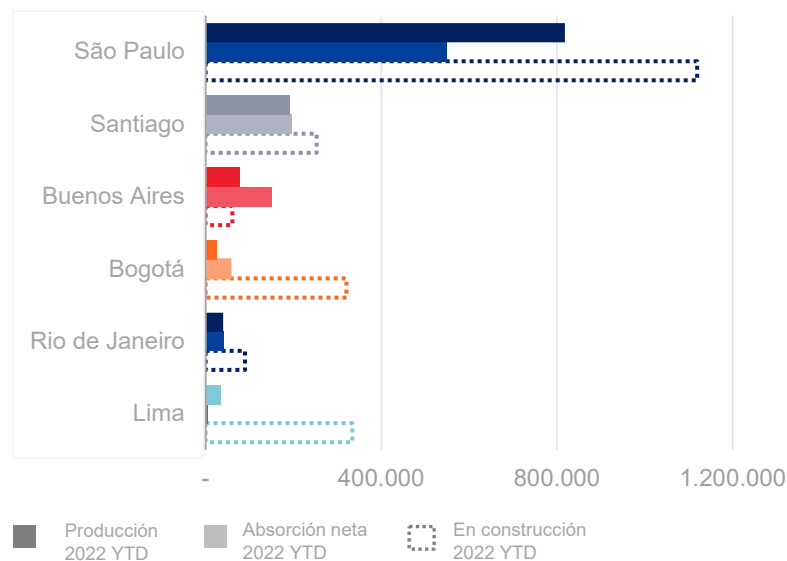
Según proyecciones para la segunda mitad del 2022, si se reprodujeran las absorciones presentadas hasta este semestre, los proyectos en construcción podrían completar la demanda en la mayor parte de las ciudades, sin alterar mayormente el índice de vacancia.

## Precio de renta pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes) vs. vacancia (%) (\*) S1 2022



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

## Absorción neta vs. producción vs. en construcción 2022 YTD



## ESTADÍSTICAS DEL MERCADO S1 2022

Submercado	Inventario clase A (m <sup>2</sup> )	Superficie disponible (m <sup>2</sup> )	Ratio de vacancia	Precio de renta pedido (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Absorción neta YTD (m <sup>2</sup> )	En construcción (m <sup>2</sup> )
São Paulo	5.026.590	478.531	9,52 %	5,2	175.000	469.600
Santiago	1.946.110	-	0 %	5,8	196.275	162.760
Bogotá	1.925.778	52.684	2,7 %	4,6	56.483	260.746
Buenos Aires	2.466.657	232.397	9,4 %	5,4	150.134	61.026
Rio de Janeiro	2.421.617	374.170	15,5 %	4,0	40.562	89.672
Lima	1.336.351	48.964	3,7 %	6,8	4.924	324.020
	<b>15.123.103</b>	<b>1.186.746</b>	<b>7,85%</b>	<b>5,3</b>	<b>623.378</b>	<b>1.367.824</b>

USD/COP = 4,287 | USD/UF=0.027 | USD/BRL=5.17 | USD/PEN=3.93

**CAROLINA WUNDES***Market Research Coordinator Argentina*

+54 915 6192 3010

[Carolina.wundes@cushwake.com](mailto:Carolina.wundes@cushwake.com)**JUNIOR RUIZ***Market Research Senior Colombia*

+57 310 695 3148

[Junior.Ruiz@cushwake.com](mailto:Junior.Ruiz@cushwake.com)**ROSARIO MENESES***Market Research Leader Chile*

+56 999 492 991

[Rosario.meneses@cushwake.com](mailto:Rosario.meneses@cushwake.com)**DENISE VARGAS***Market Research Coordinator Perú*

+51 9 560 37410

[Denise.vargas@cushwake.com](mailto:Denise.vargas@cushwake.com)**LUIS FERNANDO DEAK***Head of Market Research Brazil*

+55 119 4125 8858

[Luis.deak@cushwake.com](mailto:Luis.deak@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](http://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 & Wakefield)[Cushwakechile.com](http://Cushwakechile.com)[Cushmanwakefield.com.br](http://Cushmanwakefield.com.br)[Cushwakecolombia.com](http://Cushwakecolombia.com)[Cushwakeargentina.com](http://Cushwakeargentina.com)[Cushwakeperu.com](http://Cushwakeperu.com)