

CRESCIMENTO LIMITADO E DESEMPENHO ECONÔMICO MISTO

Durante a segunda metade de 2025, a América Latina registrou crescimento moderado e misto, em um contexto de condições financeiras ainda restritivas e de uma demanda interna mais cautelosa. No âmbito regional, as empresas priorizaram eficiência operacional, controle de custos e otimização da cadeia de suprimentos, em vez de uma expansão agressiva.

Na América do Sul, economias como Chile, Argentina, Colômbia e Peru apresentaram sinais de estabilização gradual, com queda da inflação e crescimento limitado, o que resultou em decisões de investimento mais seletivas. O Brasil, especialmente São Paulo, manteve um desempenho econômico e produtivo mais resiliente, enquanto o Rio de Janeiro mostrou um processo de ajuste mais lento.

O México, apesar do crescimento econômico limitado, continuou se destacando por seu papel estratégico nas cadeias regionais de suprimentos. Nesse cenário, o mercado logístico se consolidou como um setor defensivo e estrutural, sustentado pela necessidade contínua de abastecimento, distribuição e entregas de *last mile*, com um desempenho menos dependente do ciclo macroeconômico do que outros segmentos imobiliários.

PERSPECTIVA POSITIVA PARA O MERCADO LOGÍSTICO

Durante a segunda metade de 2025, o mercado de logística e armazenagem na América Latina demonstrou resiliência, com a demanda permanecendo ativa apesar de um ambiente econômico mais cauteloso. Nos principais mercados da região, a demanda foi impulsionada pelo consumo essencial, varejo, e-commerce e operações de *last mile*, enquanto as taxas de vacância permaneceram baixas ou controladas na maioria dos mercados centrais, refletindo a escassez de novos empreendimentos. Nesse contexto, os preços continuaram a apresentar pressão de alta ou estabilidade em níveis elevados, especialmente para ativos bem localizados e de padrão superior, consolidando o setor logístico como um dos segmentos mais fortes do mercado imobiliário regional em 2025.

	Taxa de Vacância	Preço Pedido (USD/m ² /mês)	Loações (m ²)	Em construção (m ²)
BUENOS AIRES	5,8 % +1,2 p.p. YoY	\$ 7,3 -- % YoY	310.889 +52,60% YoY	194.300 +53,0% YoY
RIO DE JANEIRO	14,3 % +0,12 p.p. YoY	\$ 4,2 +23,1 % YoY	118.550 -89,02% YoY	41.816 -38,8% YoY
SÃO PAULO	6,9 % +0,54 p.p. YoY	\$ 5,6 +30,7 % YoY	1.586.878 +0,50% YoY	817.661 -44,9% YoY
SANTIAGO	0,2 % -0,83 p.p. YoY	\$ 6,4 -9,7% YoY	109.173 -13,10% YoY	272.066 -20,2% YoY
BOGOTÁ	1,3 % -0,49 p.p. YoY	\$ 7,4 +45,7% YoY	50.377 -65,28% YoY	78.500 -4,6% YoY
LIMA	9,0 % +2,1 p.p. YoY	\$ 6,5 +14,0% YoY	83.842 -0,78% YoY	85.116 -6,3% YoY
CDMX	2,3 % +1,0 p.p. YoY	\$ 10,8 +28,0% YoY	1.043.000 +86,46% YoY	865.140 +7,8% YoY

* O uso do termo 'América Latina' neste relatório refere-se aos países Argentina, Brasil, Chile, Colômbia, México e Peru.

AUMENTO NA ATIVIDADE PORTUÁRIA

Até o final de 2025, o espaço de armazéns nas principais cidades da América Latina alcançou 46.750.419 m², aumento anual de 4,5%. São Paulo e Cidade do México, juntas, representam 72,5% desse total, estabelecendo-se como os principais polos industriais da região.

Durante 2025, três cidades registraram crescimento superior a 7% em seu estoque logístico: Lima (8,0%), seguida por Santiago e São Paulo (7,2% cada).

A análise do estoque logístico em termos de população mostra diferenças significativas na cobertura de infraestrutura de armazéns entre as principais cidades da América Latina. Cidade do México lidera o indicador com uma razão de 868, indicando a maior capacidade logística relativa da região, seguida por São Paulo, com 651, ambos os mercados mais desenvolvidos, com a maior base instalada. Rio de Janeiro, com 416, ocupa uma posição intermediária, apresentando maior cobertura do que outros mercados sul-americanos comparáveis, enquanto Santiago, com 356, apresenta uma penetração logística mais limitada.

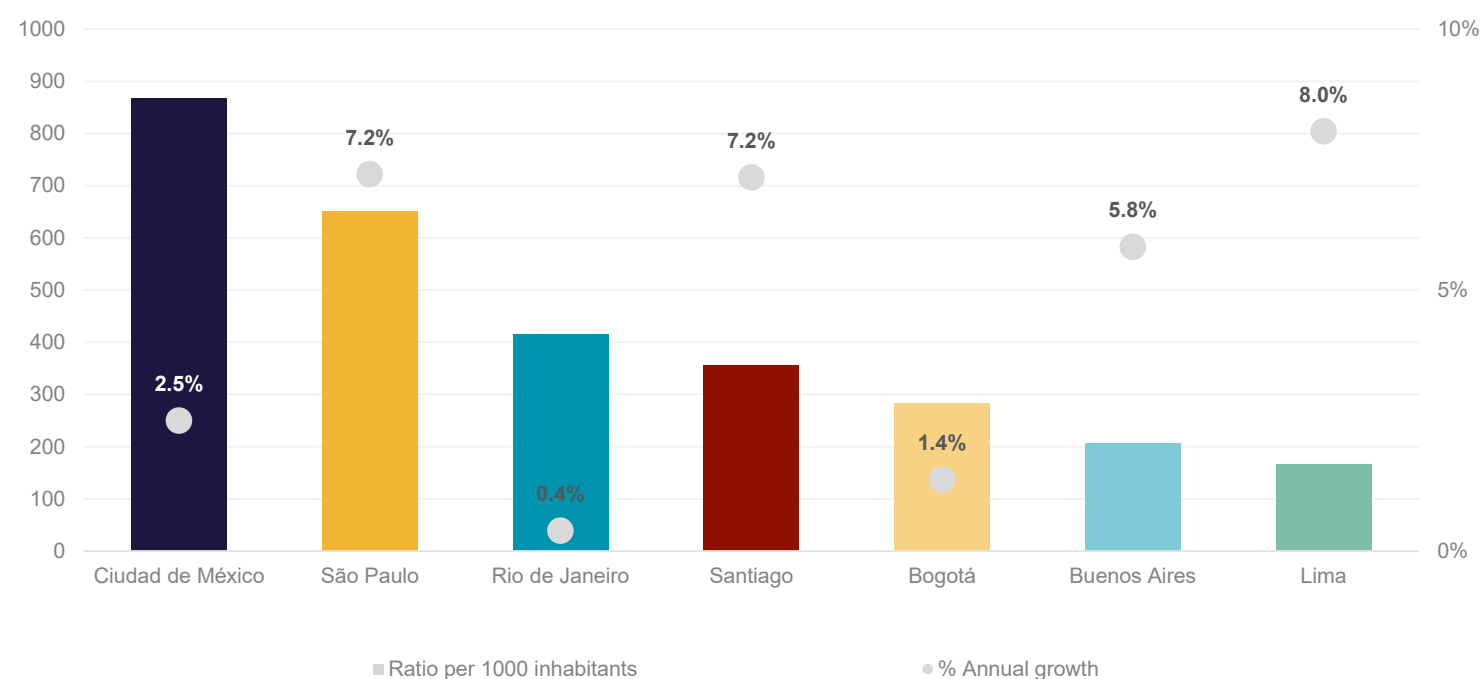
Na parte inferior do ranking estão Bogotá (283), Buenos Aires (207) e Lima (167), cidades que apresentam menor cobertura logística em relação ao tamanho de sua população, particularmente em grandes áreas metropolitanas. Essas lacunas revelam assimetrias estruturais no desenvolvimento do mercado de logística urbana e ajudam a explicar as

dinâmicas de pressão sobre a oferta observadas em determinados mercados.

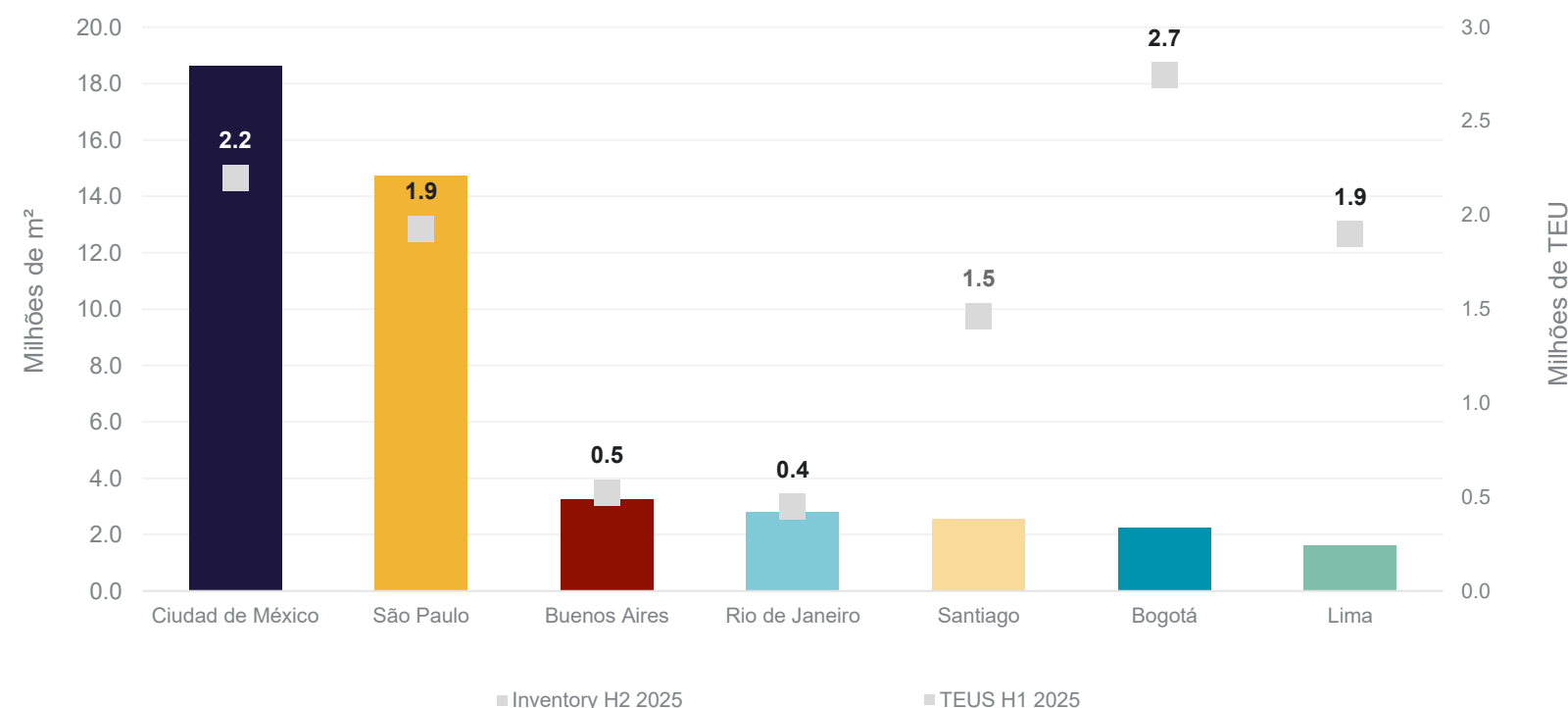
Durante o primeiro semestre de 2025, a atividade portuária na América Latina apresentou recuperação moderada, com aumento nos volumes contêinerizados em comparação com o mesmo período do ano anterior. Esse desempenho esteve relacionado a uma estabilização gradual das cadeias logísticas e a ajustes nos fluxos marítimos internacionais, em um contexto global ainda marcado por alta volatilidade. De modo geral, os principais portos da região mantiveram níveis operacionais estáveis, reforçando o papel estratégico do sistema portuário no apoio ao comércio e à logística regionais.

Em nível regional, o tráfego se concentrou em portos hub com maior capacidade operacional e de transbordo, notadamente Santos (Brasil), Cartagena e Barranquilla (Colômbia), Callao (Peru), Manzanillo, e San Antonio e Valparaíso (Chile). Brasil e México continuaram liderando a região em termos de volume total movimentado, seguidos por Panamá e Colômbia, consolidando esses mercados como importantes polos logísticos. Esse desempenho sustentou alta utilização da infraestrutura portuária e reforçou a necessidade de coordenação entre portos, parques logísticos e centros de distribuição nas principais áreas metropolitanas.

RAZÃO DE ÁREA INDUSTRIAL POR 1.000 HABITANTES VS. CRESCIMENTO ANUAL - 2S 2025



ESTOQUE INDUSTRIAL - 2S 2025 VS. MOVIMENTAÇÃO PORTUÁRIA - 1S 2025 (MILHÕES DE TEU)*





1 ARGENTINA: BUENOS AIRES

16,4	3,4	0,5
Milhões de Habitantes**	Milhões de m ²	Milhões de TEU

2 BRASIL: RIO DE JANEIRO

6,7	2,8	0,4
Milhões de Habitantes**	Milhões de m ²	Milhões de TEU

3 BRASIL: SÃO PAULO

23,0	15,0	1,9
Milhões de Habitantes**	Milhões de m ²	Milhões de TEU

4 CHILE: SANTIAGO

7,5	2,7	1,5
Milhões de Habitantes**	Milhões de m ²	Milhões de TEU

5 COLOMBIA: BOGOTÁ

7,9	2,3	2,7
Milhões de Habitantes**	Milhões de m ²	Milhões de TEU

6 PERU: LIMA

11,8	1,7	1,9
Milhões de Habitantes**	Milhões de m ²	Milhões de TEU

7 MEXICO: CIUDAD DE MEXICO

21,8	19,0	2,2
Milhões de Habitantes**	Milhões de m ²	Milhões de TEU

AUMENTO DA VACÂNCIA

A segunda metade de 2025 fechou com taxa média de vacância de 5,7% nos principais mercados industriais da América Latina, mostrando leve aumento de 6% em comparação com o final do ano anterior. Três mercados foram os principais responsáveis por esse aumento: **Buenos Aires**, **Cidade do México** e **Lima**, onde as taxas de vacância subiram entre 1 e 2 pontos percentuais.

Ao longo do período analisado, a taxa de vacância permaneceu majoritariamente baixa ou estável nas principais cidades da América Latina, refletindo uma demanda ativa por novos espaços e um aumento gradual da oferta. Os mercados com as menores taxas de vacância foram **Bogotá** (1,3%), **Cidade do México** (2,3%) e **Santiago** (0,2%), demonstrando escassez estrutural de produtos novos bem localizados e rápida absorção da nova oferta. **São Paulo**, com uma taxa de vacância em torno de 6,9%, manteve-se equilibrado, consistente com um mercado profundo e expansivo.

Em contraste, taxas de vacância mais altas ocorreram em mercados passando por processos de ajuste ou com adições recentes de nova oferta. **Buenos Aires** registrou taxa de vacância de cerca de 6,0%, enquanto **Lima** (9,0%) e **Rio de Janeiro** (14,3%) apresentaram as maiores taxas da região. Nesses casos, a vacância se concentrou principalmente em ativos de especificação inferior ou *submarkets* secundários, enquanto projetos novos e estrategicamente localizados continuaram apresentando boas taxas de absorção. De modo geral, a vacância regional permaneceu alinhada com um mercado logístico saudável e resiliente, com diferenças explicadas pelo estágio do ciclo e pela qualidade da oferta.

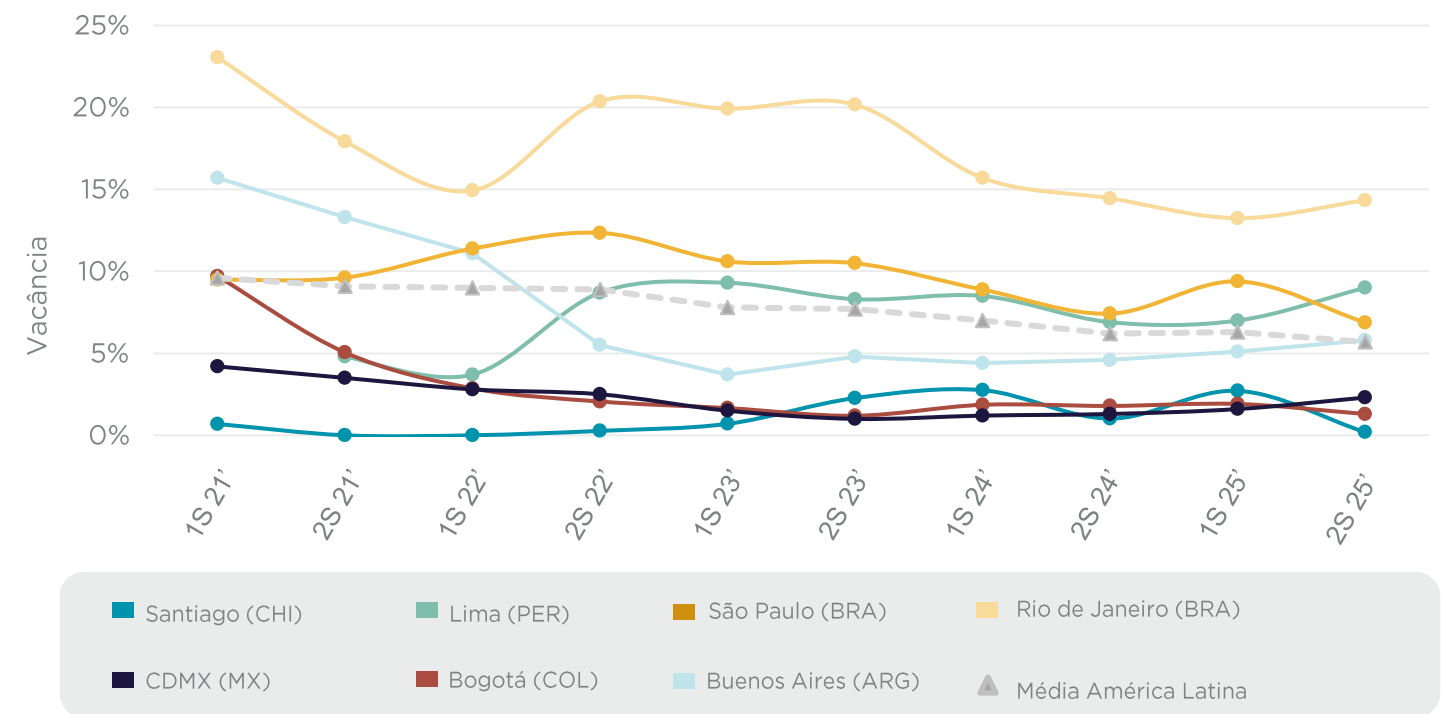
PREÇOS PEDIDOS EM ALTA

O preço médio de aluguel pedido neste período alcançou USD 6,89/m², aumento de 17% em relação à média do ano anterior.

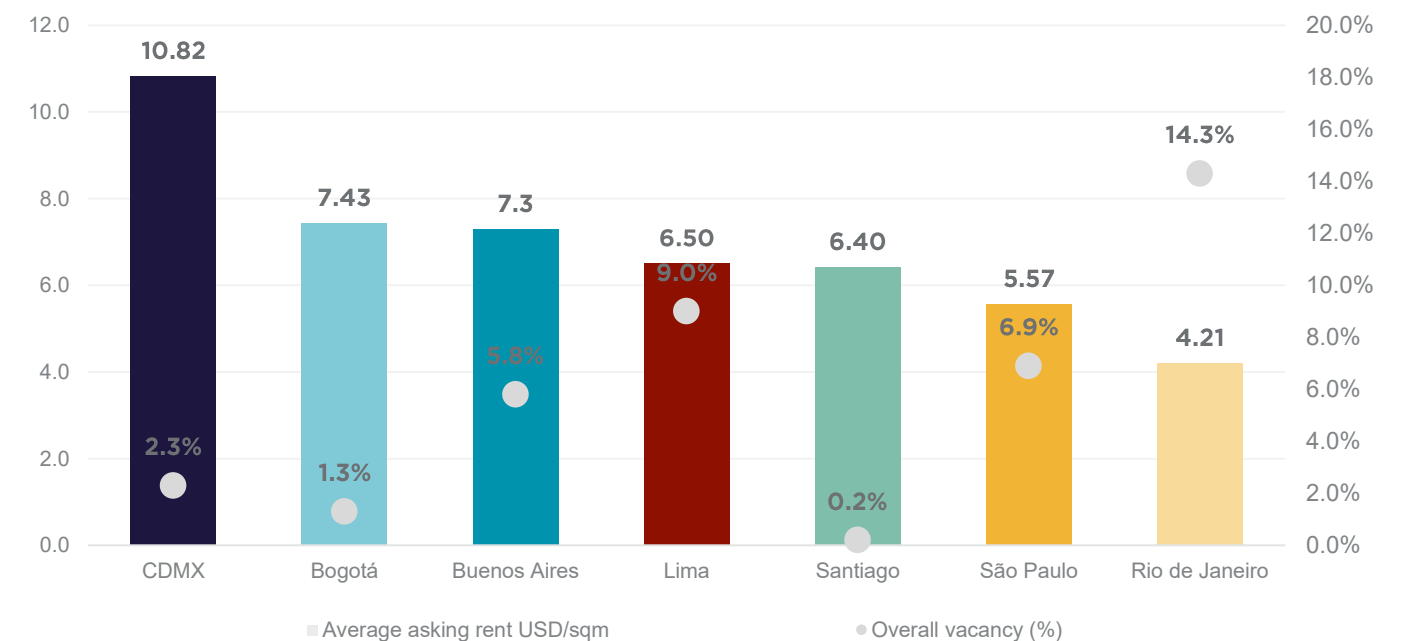
Os preços permaneceram estáveis em níveis elevados ou apresentaram tendências de alta, resultado de baixas taxas de vacância, demanda ativa por novos espaços e oferta limitada de propriedades bem localizadas. **Cidade do México** apareceu como o mercado mais caro da região, com aluguéis próximos de USD 10,8/m²/mês para espaços Classe A.

Em segundo lugar ficaram **Buenos Aires** (USD 7,2/m²/mês), **Bogotá** (USD 7,43/m²/mês), **Lima** (USD 6,5/m²/mês) e **Santiago** (USD 6,4/m²/mês), mercados onde os preços permaneceram firmes, sustentados pela escassez de nova oferta e pela absorção constante em localizações estratégicas. **São Paulo**, com preço médio em torno de USD 5,6/m²/mês, e **Rio de Janeiro**, com valores próximos de USD 4,3/m²/mês, apresentaram níveis mais moderados, em linha com maior profundidade de mercado e, no caso do Rio, taxas de vacância mais altas. De modo geral, o comportamento dos preços confirma um cenário de força no mercado logístico regional, onde ativos novos e bem localizados continuam a comandar prêmios sobre o restante da oferta.

TAXA DE VACÂNCIA POR CIDADE (1S 2021 - 2S 2025)



PREÇO PEDIDO MÉDIO USD/M² - 2S 2025



MERCADOS LÍDERES, MERCADOS EM AJUSTE E SINAIS DE RECUPERAÇÃO

Durante 2025, a absorção positiva de espaços de armazém na América Latina alcançou 3,39 milhões de m², registrando crescimento anual de 5,5% e demonstrando recuperação moderada da demanda após a contração de 2024. Em termos semestrais, o segundo semestre de 2025 apresentou melhora significativa em comparação com o primeiro semestre de 2025, com variação positiva de 31,1%, confirmando recuperação mais acentuada da atividade na segunda metade do ano.

O desempenho foi heterogêneo por cidade. Cidade do México se consolidou como o mercado mais dinâmico da região, com 1,04 milhão de m² absorvidos em 2025, representando uma parcela significativa do crescimento regional e reafirmando seu papel como o principal motor da demanda logística latino-americana, apoiado por fundamentos estruturais sólidos. São Paulo, com 1,59 milhão de m², apresentou crescimento anual positivo, consolidando sua posição como o principal hub logístico da América do Sul, ainda que em um ambiente de maior seletividade por parte dos ocupantes.

Bogotá mostrou uma recuperação semestral significativa no segundo semestre de 2025, embora tenha fechado o ano com níveis de absorção ainda moderados em termos anuais, refletindo um processo gradual de normalização. Em contraste, Lima se destacou por seu crescimento semestral expressivo, impulsionado pela rápida absorção da nova oferta, enquanto Buenos Aires e Rio de Janeiro registraram quedas anuais, ligadas a condições econômicas mais restritivas e maior cautela nas decisões de locação. Santiago, por sua vez, manteve um nível de absorção inferior ao do ano anterior, consistente com a oferta limitada.

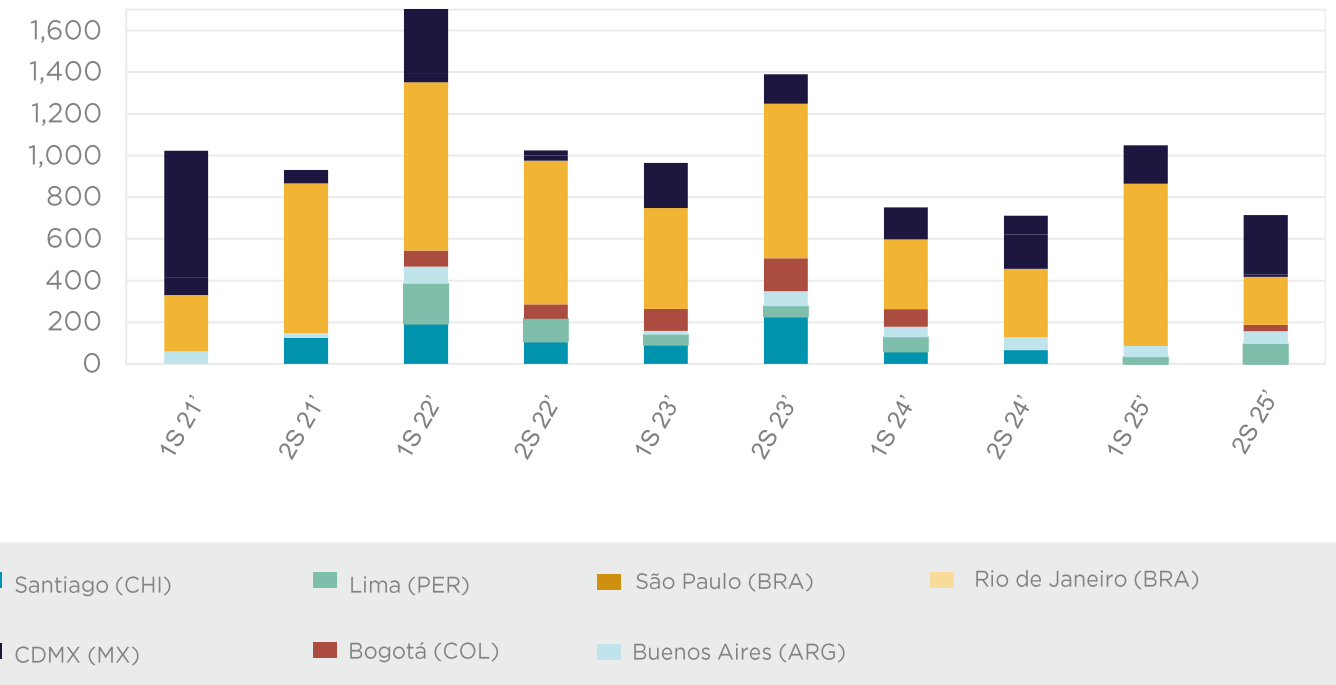
PRESENTE E FUTURO: DEMANDA SÓLIDA E EXPANSÃO SELETIVA DO PIPELINE

A relação entre novo estoque, atividade de locação e espaços em construção mostra uma distinção clara entre os principais mercados logísticos da América Latina, revelando diferentes níveis de escala e maturidade.

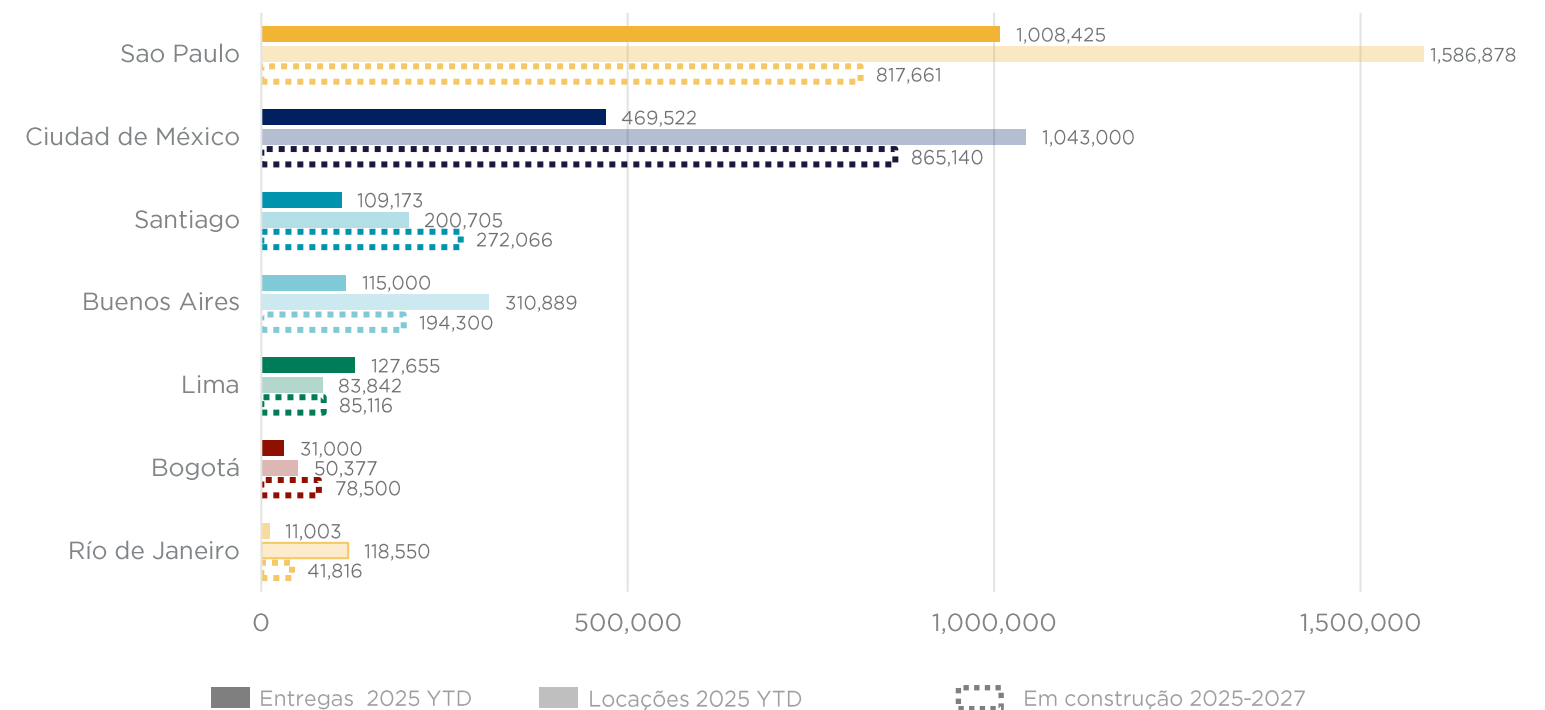
A Cidade do México e São Paulo respondem pelos maiores volumes nas três variáveis, com a atividade de locação superando o novo estoque, confirmando uma demanda estruturalmente sólida e explicando o tamanho do pipeline em desenvolvimento, especialmente em São Paulo. Em mercados de porte médio, como Santiago, a absorção supera o novo estoque, enquanto a construção avança de forma seletiva, consistente com a oferta limitada. Buenos Aires e Lima apresentam dinâmicas semelhantes, com demanda ativa e níveis moderados de construção, alinhados ao tamanho desses mercados. Bogotá e Rio de Janeiro, por outro lado, são mercados relativamente menores, onde a relação entre locação, novo estoque e construção reflete processos de ajuste mais limitados e expansão cautelosa.

De modo geral, o gráfico mostra uma hierarquia clara de mercados, com hubs regionais liderando a expansão e mercados secundários crescendo de acordo com sua taxa de absorção.

ANÁLISE HISTÓRICA DE NOVO INVENTÁRIO (m²)



ENTREGAS VS. LOCAÇÕES VS. EM CONSTRUÇÃO (m²)



PRINCIPAIS INDICADORES – MERCADO INDUSTRIAL – CLASSES A

Cidade	Classes A & A+ Estoque (m ²)	Área Vaga (m ²)	Taxa de Vacância (%)	Preço Pedido Médio (US\$/m ² /mês)	Locações YTD (m ²)	Em construção (m ²)
Cidade do México	18.928.612	435.358	2,30%	10,8	1.043.000	865.140
São Paulo	14.974.358	1.030.375	6,88%	5,6	1.586.878	817.661
Bogotá	2.291.739	29.345	1,30%	7,4	50.377	78.500
Buenos Aires	3.386.483	203.484	5,80%	7,3	310.889	194.300
Rio de Janeiro	2.801.718	401.709	14,34%	4,2	118.550	41.816
Santiago	2.652.924	5.007	0,19%	6,4	200.705	272.066
Lima	1.714.585	153.529	9,00%	6,5	83.842	85.116
TOTAL	46.750.419	2.258.807	5,70%	6,9	3.394.241	2.354.599

USD/COP = 3.707 | USD/UF=0,044 | USD/BRL=5,48

*Movimentação: Taxa efetiva de transferência portuária expressa em TEU (Unidade Equivalente a Vinte Pés). Este indicador é medido dividindo-se as unidades movimentadas, tanto para importações quanto para exportações, pelos metros lineares de espaço de atracação por terminal. Considerou-se o primeiro semestre de 2025 e os portos analisados são: Manzanillo, no México; Porto de Santos e Rio de Janeiro, no Brasil; Cartagena e Barranquilla, na Colômbia; Valparaíso e San Antonio, em Santiago; Buenos Aires, na Argentina; e Callao, no Peru.

**População: Dados populacionais da região metropolitana onde se concentram a atividade econômica e o consumo.

VAMOS CONVERSAR

ROSARIO MENESES

Market Research Manager
Chile
Market Research Coordinator
South America
+56 999 492 991
Rosario.meneses@cushwake.com

IGNACIO ALVAREZ

Market Research Coordinator
Argentina
+51 11 5755 5344
Ignacio.alvarez@cushwake.com

DENNYS ANDRADE

Head of Market Research Brazil
+55 11 99150 3372
Dennys.andrade@cushwake.com

JUNIOR RUIZ

Market Research Manager
Colombia
+57 310 695 3148
Junior.Ruiz@cushwake.com

DENISE VARGAS

Market Research Coordinator
Peru
+51 9 560 37410
Denise.vargas@cushwake.com

JOSE LUIS RUBI

Market Research Manager
México
+52 55 2255 4446
joseluis.rubi@cushwake.com

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma empresa líder global em serviços imobiliários comerciais para proprietários e inquilinos, com aproximadamente 52.000 funcionários em quase 400 escritórios em 60 países. Em 2023, a empresa registrou receita de US\$ 9,5 bilhões por meio de seus principais serviços de gestão de propriedades, instalações e projetos, locação, mercado de capitais, avaliações e outros serviços. Ela também recebe inúmeros prêmios do setor e do mundo dos negócios por sua cultura premiada e compromisso com a Diversidade, Equidade e Inclusão (DEI), sustentabilidade e muito mais. Para mais informações, acesse www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. Todos os direitos reservados. As informações contidas neste relatório foram compiladas a partir de múltiplas fontes consideradas confiáveis, incluindo relatórios encomendados pela Cushman & Wakefield ("CWK"). Este relatório tem caráter meramente informativo e pode conter erros ou omissões; ele é apresentado sem qualquer garantia ou declaração quanto à sua precisão.

A continuidade dos dados entre relatórios (e/ou painéis) não é garantida, visto que os bancos de dados utilizados pela Cushman & Wakefield podem ter sido revisados, modificados, reestruturados, reclassificados ou aprimorados, o que pode ter afetado os dados históricos.

Nada neste relatório deve ser interpretado como um indicador do desempenho futuro dos títulos da CWK. Você não deve comprar ou vender títulos — da CWK ou de qualquer outra empresa — com base nas opiniões aqui expressas. A CWK se exime de toda responsabilidade por títulos comprados ou vendidos com base nas informações contidas neste relatório e, ao revisar este documento, você renuncia a todas as reivindicações contra a CWK, bem como contra suas afiliadas, diretores, funcionários, agentes, consultores e representantes, decorrentes da exatidão, integridade, adequação ou uso das informações aqui contidas.