

CRECIMIENTO ACOTADO Y HETEROGENEIDAD ECONÓMICA

Durante el segundo semestre de 2025, Latinoamérica presentó un crecimiento moderado y heterogéneo, en un contexto de condiciones financieras aún restrictivas y una demanda interna más cauta. A nivel regional, las empresas priorizaron la eficiencia operativa, el control de costos y la optimización de las cadenas de suministro, por sobre expansiones agresivas.

En Sudamérica, economías como Chile, Argentina, Colombia y Perú mostraron señales de estabilización gradual, con inflación en descenso y crecimiento acotado, lo que se tradujo en decisiones de inversión más selectivas. Brasil, especialmente São Paulo, mantuvo un desempeño económico y productivo más resiliente, mientras que Río de Janeiro evidenció un proceso de ajuste más lento.

México, pese a un crecimiento económico limitado, continuó destacando por su rol estratégico en las cadenas regionales de suministro. En este escenario, el mercado logístico se consolidó como un sector defensivo y estructural, apoyado en la necesidad permanente de abastecimiento, distribución y última milla, con un desempeño menos dependiente del ciclo macroeconómico que otros segmentos inmobiliarios.

BALANCE POSITIVO EN EL MERCADO LOGÍSTICO

Durante el segundo semestre de 2025, el mercado logístico y de bodegaje en Latinoamérica mostró un comportamiento resiliente, con una demanda que se mantuvo activa pese a un entorno económico más cauteloso. En los principales mercados de la región, la absorción estuvo impulsada por consumo esencial, retail, comercio electrónico y operaciones de última milla, mientras que la vacancia se mantuvo en niveles bajos o controlados en la mayoría de los mercados centrales, reflejando la escasez de oferta nueva. En este contexto, los precios continuaron mostrando presión al alza o estabilidad en niveles elevados, especialmente en activos bien localizados y de mayor estándar, consolidando al sector logístico como uno de los segmentos más sólidos del real estate regional en 2025.

	Índice de vacancia	Precio de alquiler pedido (USD/m²/mes)	Actividad de arriendo (m²)	En Construcción (m²)
BUENOS AIRES	5,8 % +1,2 p.p. interanual	\$ 7,3 -- % interanual	310.889 +52,60% interanual	194.300 +53,0% interanual
RIO DE JAN.	14,3 % +0,12 p.p. interanual	\$ 4,2 +23,1 % interanual	118.550 -89,02% interanual	41.816 -38.8% interanual
SÃO PAULO	6,9 % +0,54 p.p. interanual	\$ 5,6 +30,7 % interanual	1.586.878 +0,50% interanual	817.661 -44,9% interanual
SANTIAGO	0,2 % -0,83 p.p. interanual	\$ 6,4 -9,7% interanual	109.173 -13,10% interanual	272.066 -20,2% interanual
BOGOTÁ	1,3 % -0,49 p.p. interanual	\$ 7,4 +45,7% interanual	50.377 -65,28% interanual	78.500 -4,6% interanual
LIMA	9,0 % +2,1 p.p. interanual	\$ 6,5 +14,0% interanual	83.842 -0,78% interanual	85.116 -6,3% interanual
CDMX	2,3 % +1,0 p.p. interanual	\$ 10,8 +28,0% interanual	1.043.000 +86,46% interanual	865.140 +7,8% interanual

*El uso de la referencia "Latinoamérica" en este informe refiere a los países Argentina, Brasil, Chile, Colombia, México y Perú.

AUMENTO EN LA ACTIVIDAD DE LOS PUERTOS

Al cierre del año 2025 el inventario de centros logísticos en las principales ciudades de América Latina alcanzó 46.750.419 m2, que representa un crecimiento interanual de 4,5%. Las ciudades de São Paulo y Ciudad de México concentran el 72,5 % de este total, consolidándose como los principales polos industriales de la región.

Durante 2025, tres ciudades registraron crecimientos superiores al 7 % en su inventario logístico: Lima (8,0%), seguida por Santiago y São Paulo (7,2% en ambos casos).

El análisis del inventario logístico en relación con la población muestra diferencias relevantes en la cobertura de infraestructura de bodegaje entre las principales ciudades de Latinoamérica. Ciudad de México lidera el indicador con un ratio de 868, reflejando la mayor dotación logística relativa de la región, seguida por São Paulo, con 651, consolidándose ambos como los mercados más desarrollados y con mayor base instalada. Rio de Janeiro, con 416, se posiciona en un nivel intermedio, mostrando una cobertura superior a la de otros mercados sudamericanos comparables, mientras que Santiago, con 356, presenta una penetración logística más acotada.

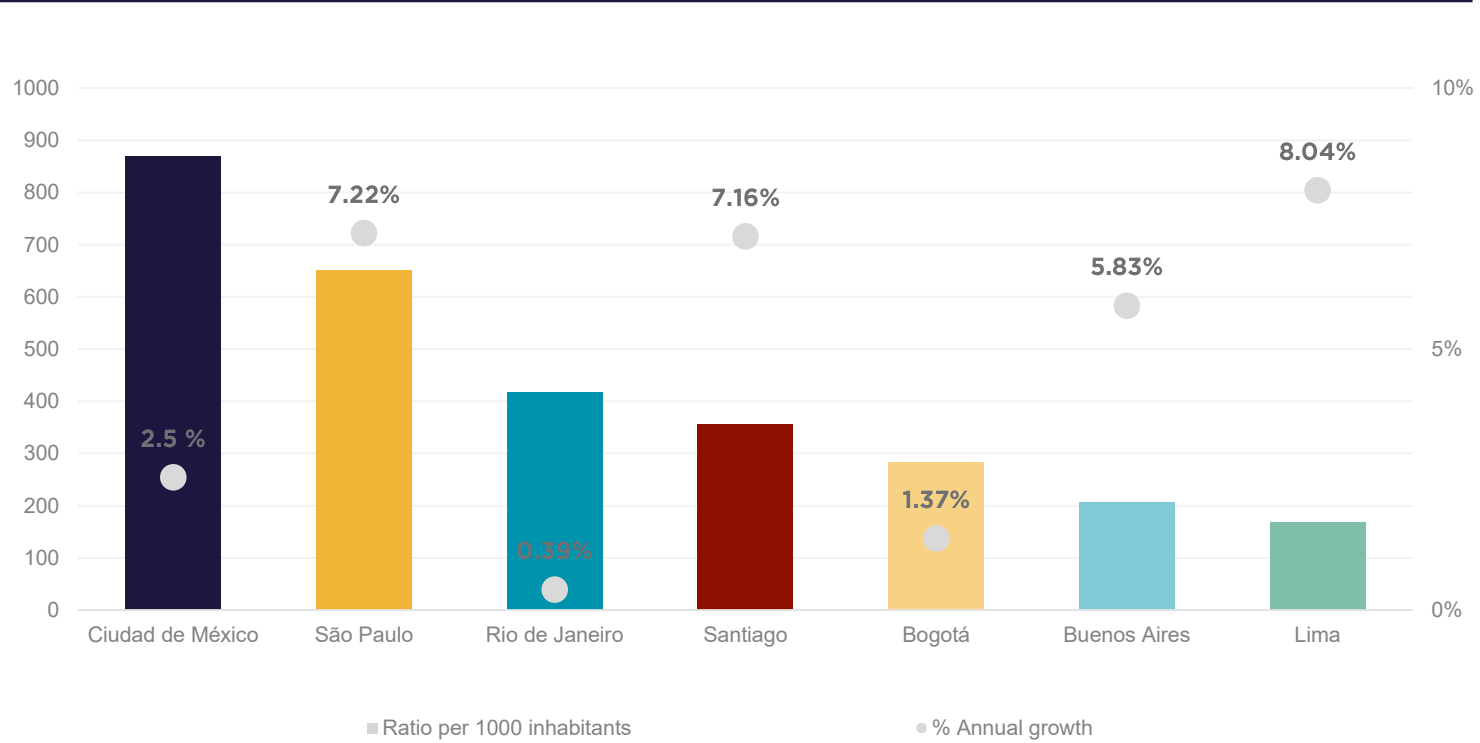
En el tramo inferior del ranking se ubican Bogotá (283), Buenos Aires (207) y Lima (167), ciudades que evidencian una menor cobertura logística en relación con el tamaño de su población, particularmente en áreas metropolitanas de gran escala. Estas brechas reflejan

asimetrías estructurales en el desarrollo del mercado logístico urbano y ayudan a explicar las dinámicas de presión sobre la oferta observadas en ciertos mercados.

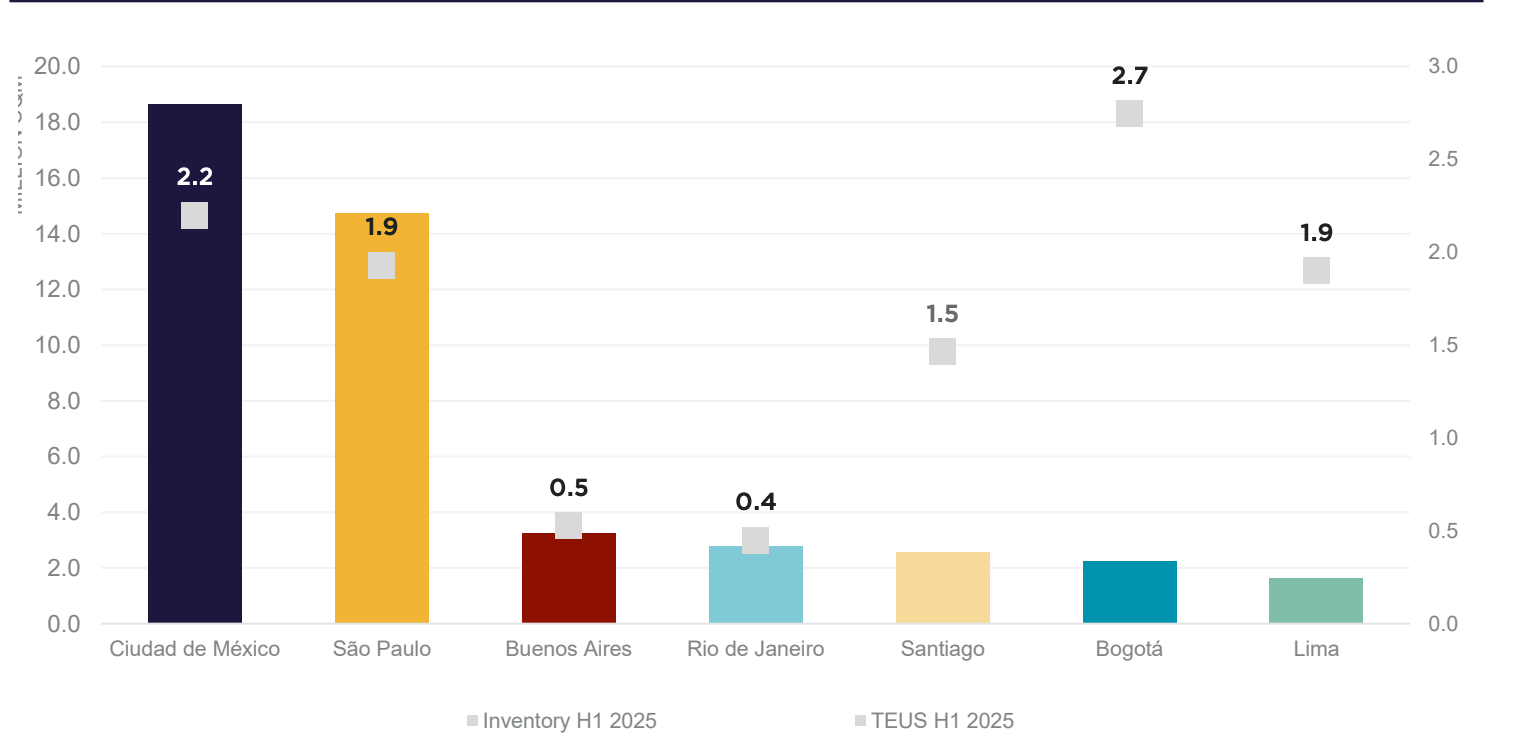
Durante el primer semestre de 2025, la actividad portuaria en América Latina mostró una recuperación moderada, con un aumento de los volúmenes contenerizados en comparación con el mismo período del año anterior. Este desempeño estuvo asociado a una normalización progresiva de las cadenas logísticas y a ajustes en los flujos marítimos internacionales, en un contexto global aún marcado por alta volatilidad. En términos generales, los principales puertos de la región mantuvieron niveles de operación estables, reforzando el rol estratégico del sistema portuario como soporte del comercio y la logística regional.

A nivel regional, el movimiento se concentró en puertos hub con mayor capacidad operativa y de transbordo, destacando Santos (Brasil), Cartagena (Colombia), Callao (Perú), Manzanillo y San Antonio (Chile). Brasil y México continuaron liderando la región en términos de volumen total movilizado, seguidos por Panamá y Colombia, consolidando estos mercados como nodos logísticos clave. Este desempeño sostuvo una alta utilización de la infraestructura portuaria y reforzó la necesidad de articulación entre puertos, parques logísticos y centros de distribución en las principales áreas metropolitanas.

RATIO INVENTARIO C. LOGÍSTICOS C/1.000 HABITANTES**
VS. CRECIMIENTO INTERANUAL



INVENTARIO CENTROS LOGÍSTICOS S2 2025 VS. THROUGHPUT
PORTUARIO* S1 2025 (MILLONES TEUS)





1	ARGENTINA: BUENOS AIRES	16,4 Mill. Habitantes**	3,4 m ² Mill. m2	0,5 Mill. TEU
2	BRASIL: RIO DE JANEIRO	6,7 Mill. Habitantes**	2,8 m ² Mill. m2	0,4 Mill. TEU
3	BRASIL: SÃO PAULO	23,0 Mill. Habitantes**	15,0 m ² Mill. m2	1,9 Mill. TEU
4	CHILE: SANTIAGO	7,5 Mill. Habitantes**	2,7 m ² Mill. m2	1,5 Mill. TEU
5	COLOMBIA: BOGOTÁ	7,9 Mill. Habitantes**	2,3 m ² Mill. m2	2,7 Mill. TEU
6	PERÚ: LIMA	11,8 Mill. Habitantes**	1,7 m ² Mill. m2	1,9 Mill. TEU
7	MÉXICO: CIUDAD DE MÉXICO	21,8 Mill. Habitantes**	19,0 m ² Mill. m2	2,2 Mill. TEU

AUMENTO DE LA VACANCIA

El segundo semestre del año 2025 cerró con una vacancia promedio de 5,7% en los principales mercados industriales de Latinoamérica, mostrando un leve aumento del 6% respecto al cierre del año anterior. Este aumento fue motivado principalmente por tres mercados: Buenos Aires, Ciudad de México y Lima, que aumentaron su vacancia entre 1 y 2 puntos porcentuales.

Durante el período analizado, este indicador se mantuvo mayoritariamente en niveles bajos o controlados en las principales ciudades de Latinoamérica, evidenciando una demanda activa por espacios nuevos y una oferta que ingresó de manera gradual. Los mercados con menor vacancia fueron Bogotá (1,3%), Ciudad de México (2,3%) y Santiago (0,2%), reflejando una escasez estructural de producto nuevo bien localizado y una rápida absorción de la nueva oferta. São Paulo, con una vacancia cercana al 6,9%, se mantuvo en niveles de equilibrio, consistente con un mercado profundo y en expansión.

En contraste, se observaron niveles de vacancia más elevados en mercados asociados a procesos de ajuste o a la incorporación reciente de nueva oferta. Buenos Aires registró una vacancia en torno al 6,0%, mientras que Lima (9,0%) y Río de Janeiro (14,3%) presentaron los niveles más altos de la región. En estos casos, la vacancia se concentró principalmente en activos de menor especificación o en submercados secundarios, mientras que los proyectos nuevos y estratégicamente ubicados continuaron mostrando buenas velocidades de absorción. En conjunto, la vacancia regional se mantuvo alineada con un mercado logístico sano y resiliente, con diferencias explicadas por la etapa del ciclo y la calidad de la oferta.

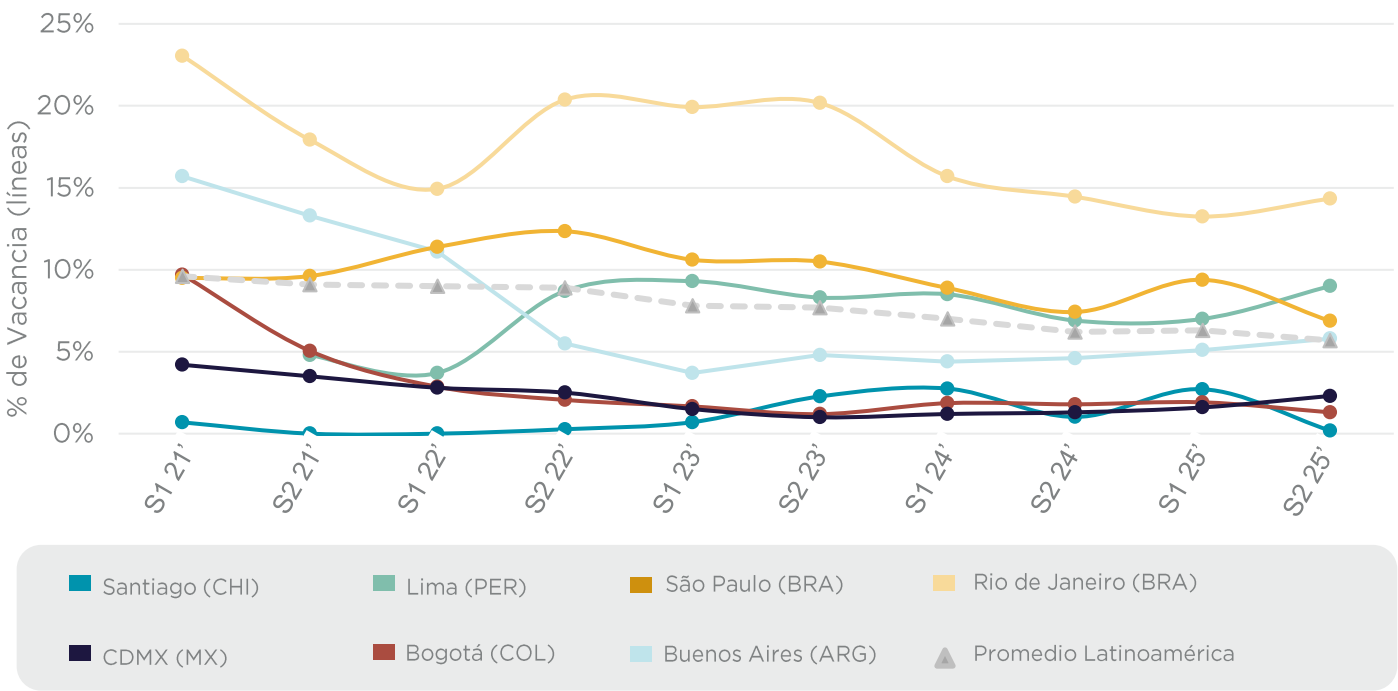
AUMENTA EL PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO

En este período el precio de arriendo pedido promedio de la región llegó a 6,89 USD/m², aumentando un 17% con respecto al promedio del año anterior.

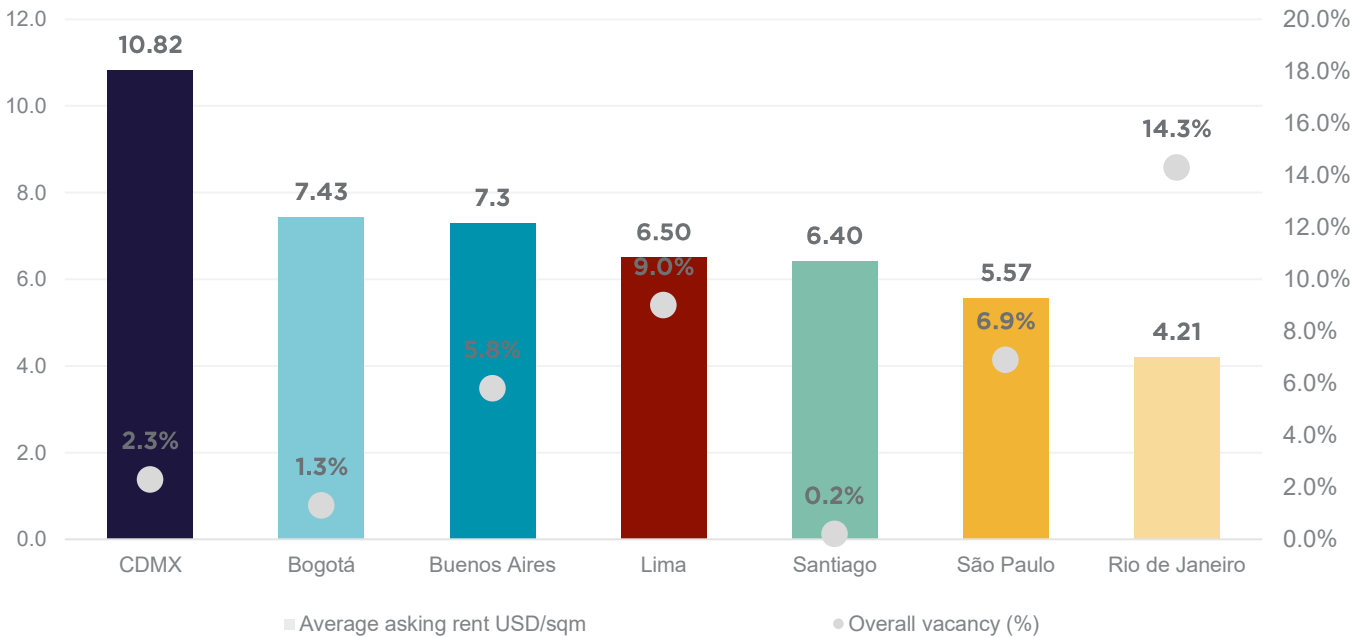
Se observan precios que se mantuvieron estables a niveles elevados o presiones al alza, lo que refleja una combinación de baja vacancia, demanda activa por espacios nuevos y una oferta limitada de producto bien localizado. Ciudad de México se posicionó como el mercado con los precios más altos de la región, con rentas cercanas a 10,8 USD /m²/mes en espacios clase A.

En un segundo rango se ubicaron Bogotá (USD 7,43/m²/mes), Buenos Aires (USD 7,2/m²/mes), Santiago (USD 6,4/m²/mes) y Lima (USD 6,5/m²/mes), mercados donde los precios se mantuvieron firmes, sostenidos por la escasez de oferta nueva y una absorción constante en ubicaciones estratégicas. São Paulo, con un precio promedio en torno a USD 5,6/m²/mes, y Río de Janeiro, con valores cercanos a USD 4,3/m²/mes, presentaron niveles más contenidos, en línea con una mayor profundidad de mercado y, en el caso de Río, con una vacancia más elevada. En conjunto, el comportamiento de los precios confirma un escenario de solidez del mercado logístico regional, donde los activos nuevos y bien ubicados continúan capturando primas frente al resto de la oferta.

VACANCIA POR CIUDAD (S1 2021 – S2 2025)



PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO USD/M2 S2 2025



MERCADOS LÍDERES, MERCADOS EN AJUSTE Y SEÑALES DE RECUPERACIÓN

Durante 2025, la absorción positiva de bodegas logísticas en Latinoamérica alcanzó 3,39 millones de m², registrando un crecimiento interanual de 5,5%, lo que evidencia una fase de recuperación moderada de la demanda tras la contracción observada en 2024. A nivel semestral, el 2S 2025 mostró una mejora relevante frente al 1S 2025, con una variación positiva de 31,1%, confirmando una reactivación más marcada de la actividad hacia la segunda mitad del año.

El desempeño fue heterogéneo por ciudad. **Ciudad de México** se consolidó como el mercado más dinámico de la región, con 1,04 millones de m² absorbidos en 2025, explicando una porción significativa del crecimiento regional y reafirmando su rol como principal motor de la demanda logística latinoamericana, apoyado en fundamentos estructurales sólidos. **São Paulo**, con 1,59 millones de m², mostró un crecimiento interanual positivo, consolidando su posición como el principal hub logístico de Sudamérica, aunque en un entorno de mayor selectividad por parte de los ocupantes.

Bogotá presentó un repunte semestral significativo en el 2S 2025, aunque cerró el año con niveles de absorción aún contenidos en términos interanuales, reflejando un proceso de normalización gradual. En contraste, **Lima** destacó por un crecimiento semestral relevante, impulsado por la rápida absorción de nueva oferta, mientras que **Buenos Aires** y **Río de Janeiro** registraron caídas interanuales, asociadas a condiciones económicas más desfavorables y a una mayor cautela en las decisiones de arriendo. **Santiago**, por su parte, mantuvo un nivel de absorción más acotado que el año anterior, consistente con una oferta limitada.

PRESENTE Y FUTURO: DEMANDA SÓLIDA Y EXPANSIÓN SELECTIVA DEL PIPELINE

La relación entre nuevo inventario, actividad de arriendo y superficie en construcción muestra una clara diferenciación entre los principales mercados logísticos de Latinoamérica, reflejando distintos niveles de escala y madurez.

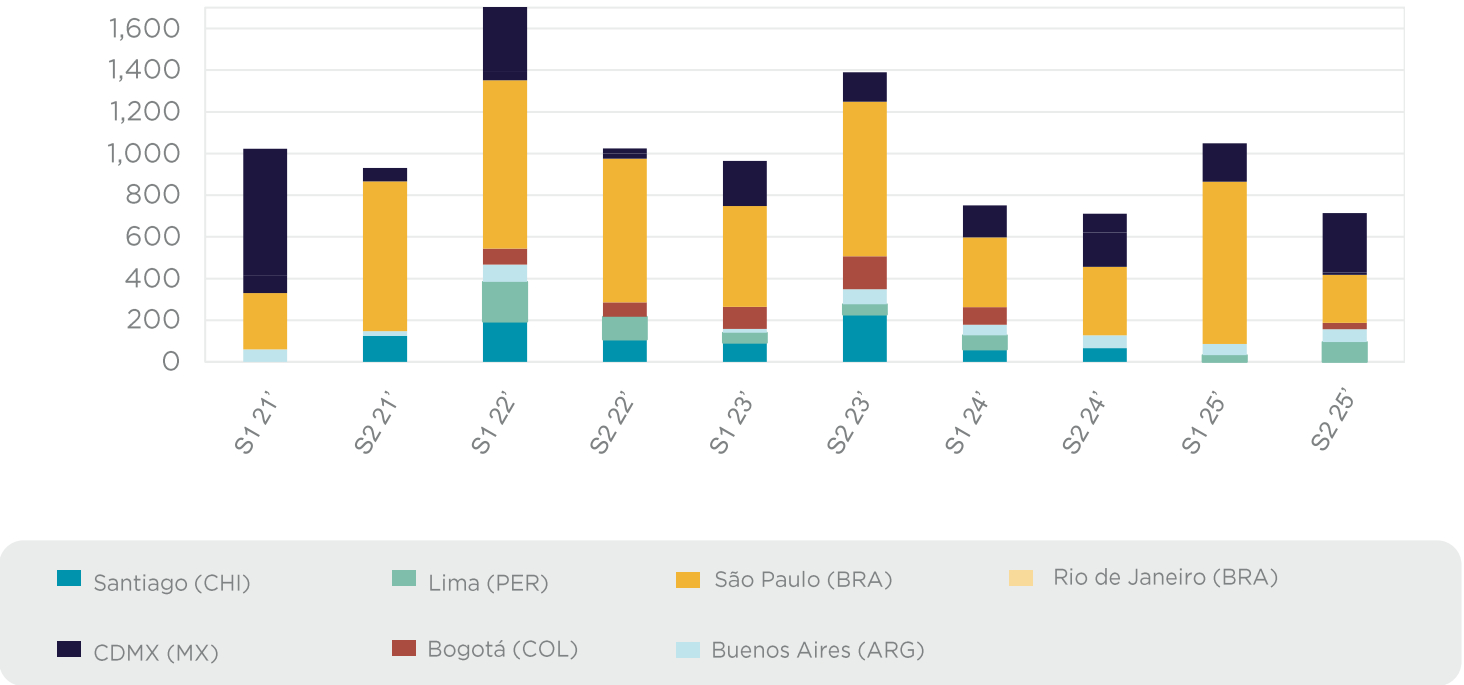
Ciudad de México y **São Paulo** concentran los mayores volúmenes en las tres variables, con una actividad de arriendo superior al nuevo inventario, lo que confirma una demanda estructuralmente sólida y explica la magnitud del pipeline en desarrollo, especialmente en **São Paulo**.

En mercados de escala intermedia como **Santiago**, la absorción supera al nuevo inventario, mientras la construcción avanza de manera selectiva, consistente con una oferta limitada. **Buenos Aires** y **Lima** presentan dinámicas similares, con demanda activa y niveles de construcción moderados, acordes al tamaño de estos mercados.

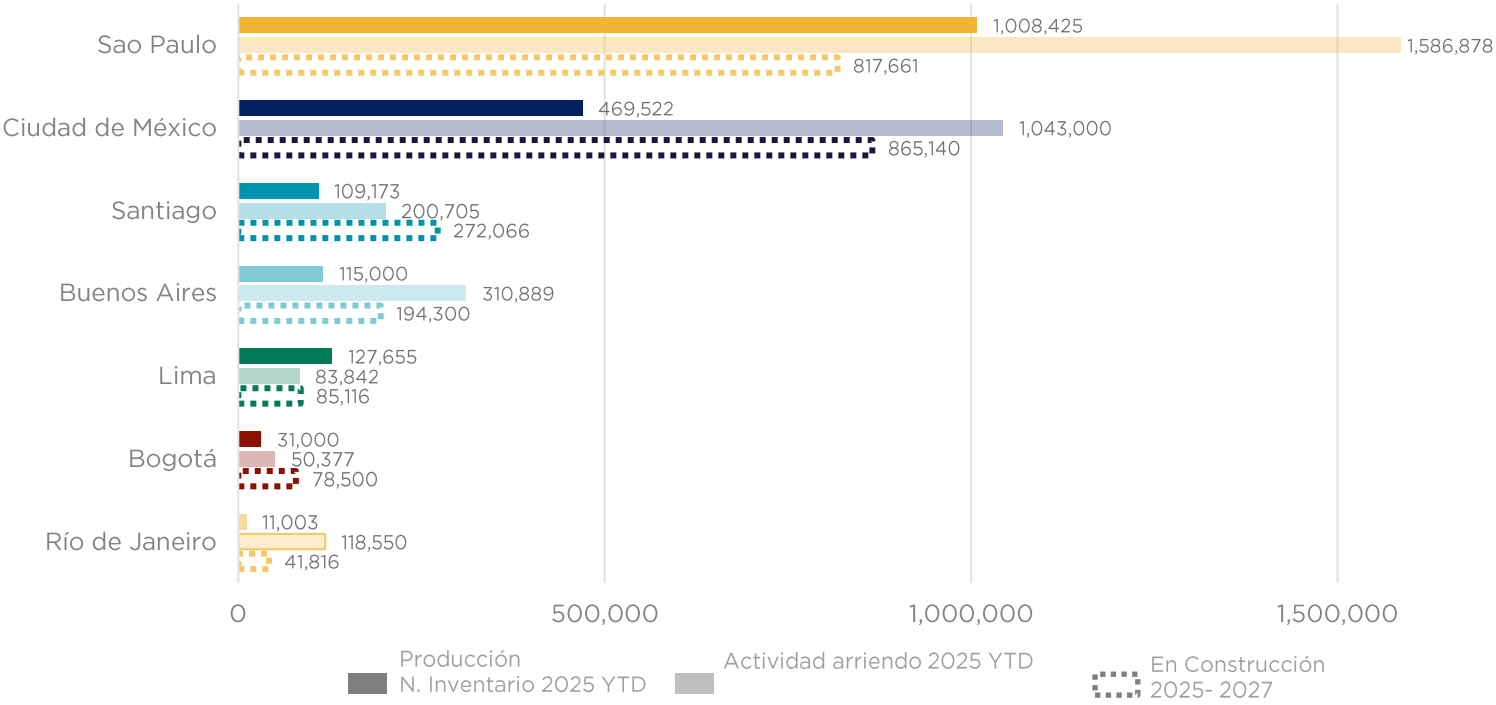
Por su parte, **Bogotá** y **Río de Janeiro** corresponden a mercados de menor escala relativa, donde la relación entre arriendo, nuevo inventario y construcción refleja procesos de ajuste más acotados y una expansión prudente.

En conjunto, el gráfico evidencia una jerarquía clara de mercados, con polos regionales liderando la expansión y mercados secundarios creciendo en línea con su ritmo de absorción.

ANÁLISIS HISTÓRICO NUEVO INVENTARIO (M2)



NUEVO INVENTARIO VS. ACTIVIDAD DE ARRIENDO VS. CONSTRUCCIÓN (M2)



ESTADÍSTICAS DE MERCADO INDUSTRIAL CLASE A

Ciudad	Inventario clase A y A+ (m²)	Superficie disponible (m²)	Vacancia (%)	Precio de arriendo pedido (USD/m²/mes)	Actividad de arriendo YTD (m²)	En construcción (m²)
Ciudad de México	18.928.612	435.358	2,30%	10,8	1.043.000	865.140
Sao 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
Río 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
	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

***Throughput:** Tasa de transferencia efectiva portuaria expresada en unidad de TEUS (Twenty foot equivalent unit). Este indicador se mide dividiendo las unidades movidas tanto de importación como exportación entre los metros lineales de atraque por terminal. Se consideró el primer semestre del 2025 y los puertos analizados son: Manzanillo en México, Puerto de Santos y Rio de Janeiro en Brasil, Cartagena y Barranquilla en Colombia, Valparaíso y San Antonio en Santiago, Buenos Aires en Argentina y Callao en Perú.

****Habitantes:** Se considera el dato de población de la región metropolitana donde se concentra el consumo y la actividad económica.

HABLEMOS

ROSARIO MENESES
Subgerente Market Research Chile
Coordinadora Market Research Sudamérica
+56 999 492 991
Rosario.meneses@cushwake.com

IGNACIO ALVAREZ
Coordinador Market Research 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
Coordinadora Market Research Perú
+51 9 560 37410
Denise.vargas@cushwake.com

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

UNA PUBLICACIÓN DE INVESTIGACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder global en servicios inmobiliarios comerciales para propietarios e inquilinos, con aproximadamente 52,000 empleados en casi 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa reportó ingresos de \$9,500 millones a través de sus servicios principales de gestión de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capitales, tasaciones y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos de la industria y el sector empresarial por su cultura galardonada y su compromiso con la Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI), la sostenibilidad y más. Para obtener más información, visita www.cushmanwakefield.com.

©2024 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe se recopila de múltiples fuentes consideradas confiables, incluidos informes encargados por Cushman & Wakefield ("CWK"). Este informe es únicamente para fines informativos y puede contener errores u omisiones; se presenta sin ninguna garantía ni declaración sobre su precisión.

La continuidad de los datos entre informes (y/o tableros de control) no está garantizada, ya que las bases de datos utilizadas por Cushman & Wakefield pueden haber sido objeto de revisiones, modificaciones, reestructuraciones, reclasificaciones o mejoras que podrían haber afectado los datos históricos.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del desempeño futuro de los valores de CWK. No se debe comprar ni vender valores—de CWK o de cualquier otra empresa—basándose en las opiniones expresadas aquí. CWK renuncia a toda responsabilidad por valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este informe, y al revisar este documento, renuncias a todas las reclamaciones contra CWK, así como contra sus afiliados, directores, empleados, agentes, asesores y representantes, derivadas de la precisión, integridad, idoneidad o uso de la información aquí contenida.