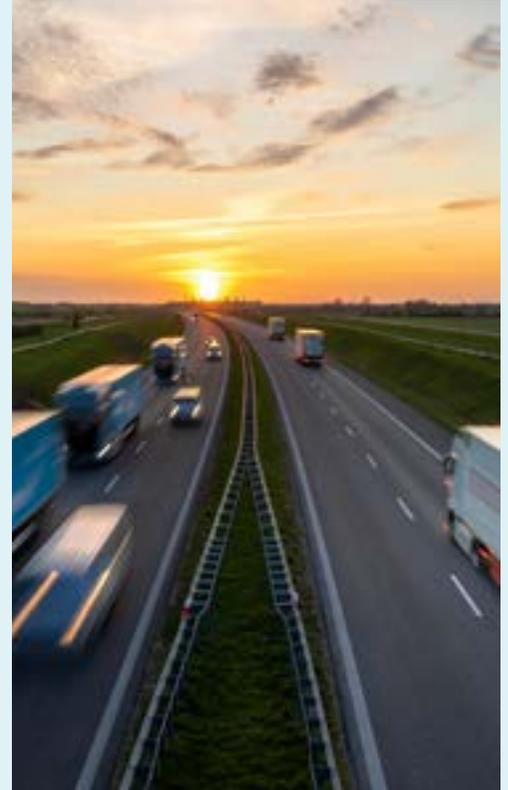


**2025**



# WAYPOINT

DINÁMICAS GLOBALES DEL SECTOR INDUSTRIAL



Clic para seleccionar



Ir al contenido  
seleccionando el ícono



## Introducción

### Conclusiones clave

## Factores que impulsan la demanda

Comercio

Consumo

El desafío de la incertidumbre

## Costos de las propiedades logísticas e industriales a nivel global

Arriendos

Costos laborales

Costos de electricidad

## Condiciones del mercado logístico e industrial global

Condiciones actuales del mercado

Condiciones del mercado previstas para los próximos tres años

Cambios esperados en la vacancia

Impulsores de demanda previstos

Crecimiento esperado de los precios de arriendo

## ¿Qué implica esto para los actores del sector inmobiliario?



# Introducción



El movimiento de mercancías siempre ha sido un proceso complejo, y las cadenas de suministro actuales, aún más. Como la producción suele estar lejos del consumo, los bienes deben recorrer grandes distancias para llegar a tiempo y al lugar adecuado. Además, los cambios en el comportamiento del consumidor han complicado aún más la manipulación de productos y las estrategias de entrega de última milla.

A pesar de estos desafíos, hay un factor constante: la producción y el movimiento de mercancías dependen del sector inmobiliario. El “inmueble adecuado” varía según el tipo de negocio, pero comprender las condiciones del mercado es clave para negociar operaciones efectivas.

Este informe, Waypoint, funciona como una guía para usuarios y propietarios de inmuebles logísticos e industriales. Su objetivo es ayudar a entender no solo cómo está evolucionando el mercado, sino también por qué. A través del análisis de los impulsores de la demanda, los componentes del costo y las condiciones del mercado inmobiliario, ofrece a los actores del sector las claves necesarias para desarrollar estrategias inmobiliarias eficaces en un entorno que cambia rápidamente.

# Conclusiones clave

## Resiliencia y diversificación de la cadena de suministro

Las empresas están reconfigurando sus cadenas de suministro para priorizar la resiliencia y la flexibilidad, lo que incluye diversificar la base de proveedores y explorar estrategias de relocalización (nearshoring).

## El crecimiento del comercio electrónico sigue impulsando la demanda

El comercio electrónico, que ha crecido un 289 % a nivel global en la última década, continúa generando demanda de instalaciones logísticas diversas. Es el principal motor de demanda en los próximos tres años en América y EMEA, y el tercero en APAC.

## Perspectiva de crecimiento de arriendos

A pesar de una reciente moderación, se prevé que más de la mitad de los mercados logísticos e industriales del mundo experimenten un crecimiento en los arriendos hasta 2027, impulsado por una fuerte demanda de ocupación y un aumento de la oferta en regiones clave.

## Adaptación a las condiciones del mercado

Aunque en muchos mercados predominan condiciones favorables para los arrendatarios, se espera una transición hacia condiciones neutrales o favorables para los propietarios en los próximos tres años, especialmente en América del Norte y EMEA.

## Visión a largo plazo en medio de la incertidumbre

Las empresas están equilibrando los desafíos a corto plazo, como la desaceleración económica y el aumento de aranceles, con estrategias de largo plazo enfocadas en optimizar la ubicación, la configuración de la cadena de suministro y las decisiones inmobiliarias para lograr un crecimiento sostenible.

## Presión de costos que condiciona las decisiones inmobiliarias

El aumento en los costos de materiales de construcción, energía y mano de obra está influyendo en las decisiones de localización y operación. Las regiones de APAC, LATAM y EMEA ofrecen ventajas competitivas en costos laborales y energéticos.



Frente a este panorama, las estrategias potenciales para los distintos actores incluyen:

### ARRENDATARIOS (USUARIOS):

- Aprovechar la incertidumbre para diversificar y fortalecer las cadenas de suministro, lo que incluye reevaluar la ubicación y las necesidades inmobiliarias.
- Actuar ahora sobre los sitios “críticos para la operación”, ya que se espera que las condiciones favorables para arrendatarios cambien pronto. Asegurar los activos actuales o planificar nuevas instalaciones, especialmente en mercados donde las tasas de vacancia podrían reducirse.
- Prepararse para un aumento de los costos inmobiliarios en el corto plazo, incluyendo alzas en los arriendos y mayores gastos de habilitación y construcción debido a la volatilidad en los precios de los materiales.

### INVERSIONISTAS Y PROPIETARIOS:

- Comprender la importancia de sus activos dentro de las cadenas de suministro de los arrendatarios para alinearse con sus necesidades y asegurar su permanencia.
- En el corto plazo, los activos existentes pueden ofrecer mejores perfiles de riesgo-retorno, dado que los costos de materiales de construcción se han vuelto más variables. Por ahora, los proyectos de remodelación pueden ser más viables que las construcciones nuevas.
- A medida que los mercados avancen hacia condiciones neutrales o favorables para los propietarios, podría aumentar la confianza para desarrollar nueva oferta, siempre que los costos se mantengan dentro de márgenes razonables.



## Comercio

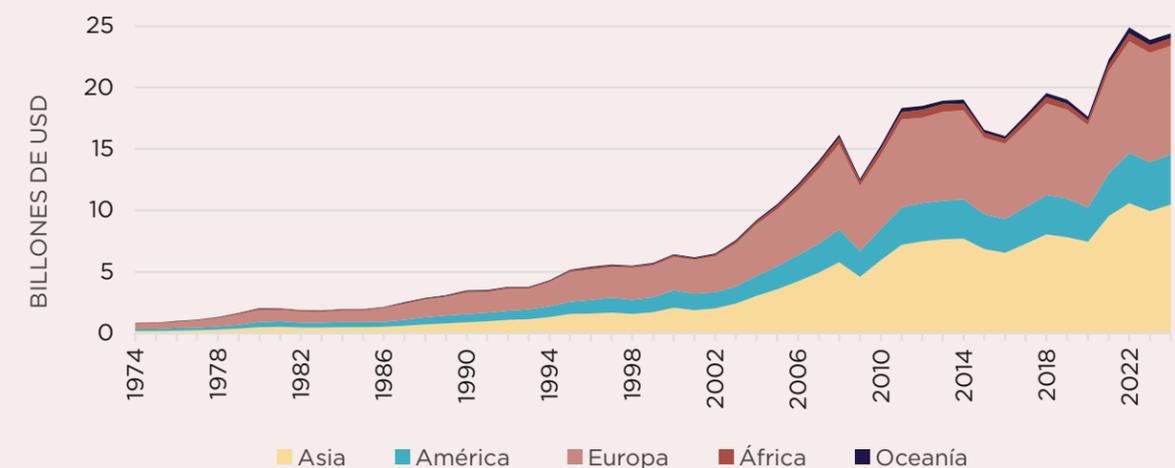
En los últimos 50 años, el comercio global ha aumentado considerablemente, impulsado por avances logísticos como el uso de contenedores estandarizados y las redes de Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC), que redujeron los costos de transacción y fortalecieron los vínculos comerciales internacionales. Las empresas se expandieron geográficamente, reorganizando sus cadenas de valor globales para aprovechar menores costos de producción y mano de obra en regiones como Asia-Pacífico (particularmente India, Malasia, Vietnam y la China continental), América Latina (especialmente México y Costa Rica), y polos manufactureros en Europa Central y del Este (CEE) y el sur de Europa. Este cambio convirtió a Asia en un centro manufacturero global, mientras que la proliferación de acuerdos comerciales continuó dando forma al flujo mundial de mercancías.

## Factores que impulsan la demanda

El comercio y el consumo son los impulsores fundamentales de la demanda de inmuebles logísticos e industriales. Si bien existen factores estructurales —como la transición hacia edificios sostenibles para cumplir objetivos ESG y mejorar la eficiencia operativa y de costos— que también influyen en los tipos de propiedades que buscan los usuarios, el comercio y el consumo siguen siendo la base sobre la que se sostiene la demanda en este sector.

### Comercio mundial de mercancías

Por región

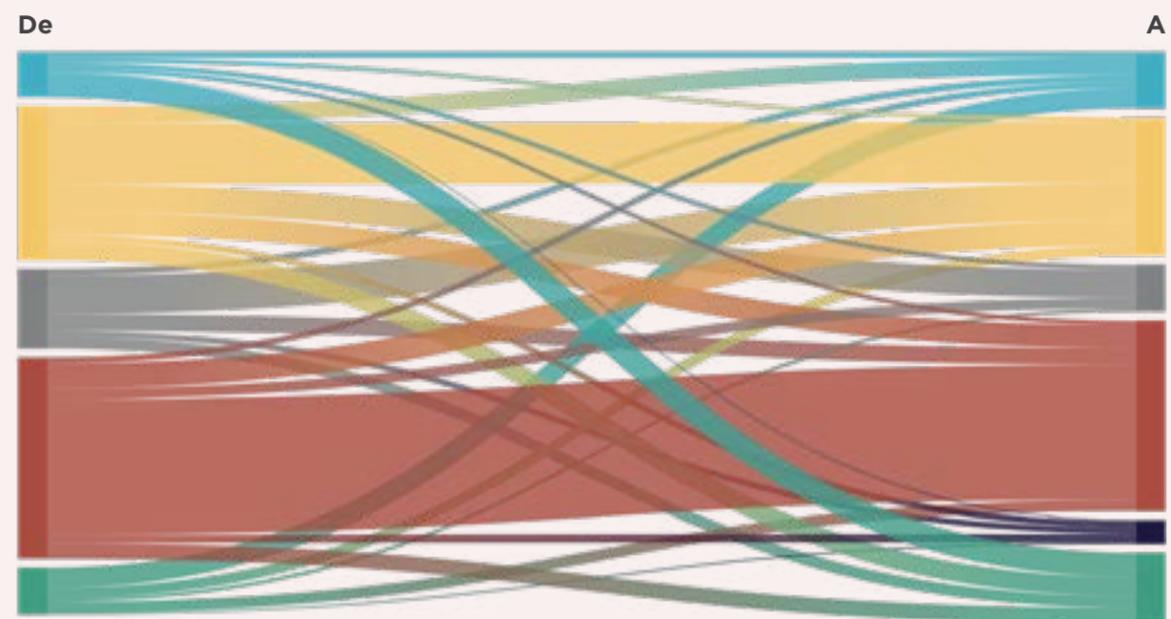


Fuente: UNCTAD (Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo)



### Flujos comerciales de exportaciones de mercancías, por país o región exportadora e importadora

■ América excepto EE. UU.   
 ■ Asia excepto China continental   
 ■ China continental   
 ■ Europa   
 ■ Resto del mundo   
 ■ EE. UU.



Fuente: Mapa Mundial del ITC (Centro de Comercio Internacional)

Las disrupciones recientes han puesto en evidencia la vulnerabilidad de las cadenas de suministro largas y complejas. El comercio global comenzó a desacelerarse a fines de la década de 2000, tras la crisis financiera global (CFG), que expuso los riesgos asociados a redes financieras y comerciales extendidas. El análisis de las tendencias comerciales sugiere que la economía mundial ha entrado en una fase de **“posglobalización máxima”**, en la que se espera que el comercio global siga creciendo, pero a un ritmo más lento que en años anteriores.

### Comercio mundial de mercancías como porcentaje del PIB



Fuente: Organización Mundial del Comercio y Banco Mundial

En esta era cambiante de la globalización, nuevas prioridades como la resiliencia, la diversificación y la flexibilidad están redefiniendo las estrategias de las cadenas de suministro. Las empresas están **diversificando cada vez más sus bases de proveedores** para reducir la dependencia de zonas geográficas específicas y mitigar los riesgos de disrupción.

**El nearshoring también ha cobrado fuerza, acercando la producción a los mercados de consumo** para mejorar el control y la capacidad de respuesta. Regiones como Europa Central y del Este, el sur de Europa, el norte de África, México, Costa Rica y otros países de América Latina son grandes beneficiarios de esta tendencia.

El ritmo y la magnitud de las disrupciones recientes han puesto de relieve la necesidad crítica de adaptar con rapidez y eficacia las redes logísticas y de suministro a condiciones y expectativas cambiantes. Como resultado, **la estrategia de localización sigue evolucionando, con implicancias significativas para los requerimientos inmobiliarios sobre el terreno.**

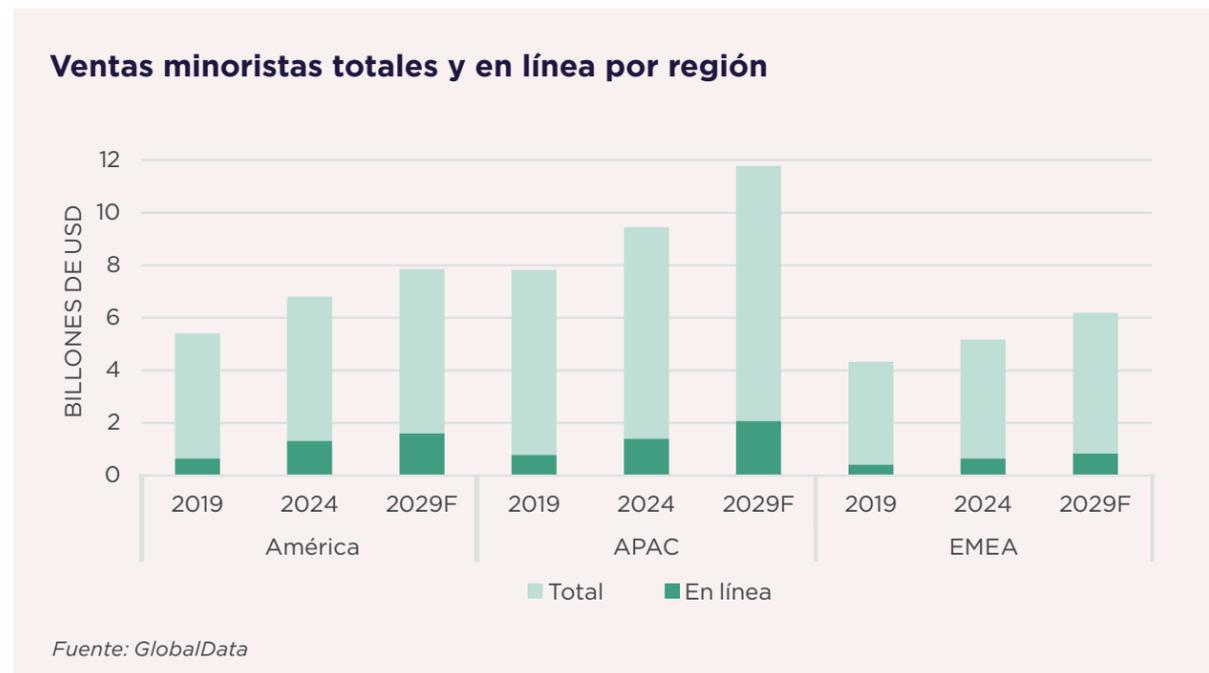


## El desafío de la incertidumbre

En las últimas dos décadas, eventos como la crisis financiera global (CFG), la pandemia de COVID-19, conflictos de gran escala y fenómenos climáticos extremos han interrumpido el movimiento de mercancías en todo el mundo. Más recientemente, la administración Trump, en el marco de un giro económico drástico, provocó **impactos significativos en la economía global** mediante la imposición unilateral de aranceles a las importaciones hacia Estados Unidos. Estas disrupciones comerciales no son nuevas, y las cadenas de suministro han demostrado una notable capacidad de adaptación a las dinámicas cambiantes del comercio en el pasado, y seguirán haciéndolo en el futuro.

## Consumo

El comercio minorista suele representar entre el 25 % y el 30 % de la nueva actividad de arriendo en inmuebles logísticos e industriales, mientras que los operadores logísticos externos (third-party logistics) aportan entre un 27 % y un 33 % adicionales. Aunque el comercio minorista tradicional —basado en tiendas físicas— sigue siendo dominante, el comercio en línea es el segmento de mayor crecimiento y un impulsor clave de la demanda de espacio logístico.



Independientemente del canal de venta, las decisiones logísticas de los minoristas giran en torno a dos principios clave: **maximizar la experiencia del cliente y minimizar el costo de servicio**. En este contexto complejo, los minoristas deben tomar decisiones estratégicas sobre el uso del espacio, lo que incluye definir la **ubicación** de los nodos logísticos, las **características técnicas** de las instalaciones y las **formas en que éstas se operan**, considerando tanto el personal como la tecnología involucrada. Todo esto con el fin de equilibrar las demandas, a menudo contrapuestas, de eficiencia y satisfacción del cliente.

Además, muchas veces los locales comerciales también se aprovechan para apoyar las ventas en línea, por ejemplo, como puntos de despacho de pedidos, de retiro en tienda o para la gestión de devoluciones de clientes.

### Tasa efectiva de aranceles de EE. UU. sobre todas las importaciones de bienes, %



El entorno comercial y macroeconómico actual sigue siendo altamente cambiante. Por lo tanto, es más adecuado adoptar una visión amplia de las condiciones actuales para identificar los temas clave, en lugar de centrarse en resultados específicos:

- Los cambios dinámicos en los aranceles sugieren que ya habrían alcanzado su punto máximo y es probable que disminuyan con el tiempo. Por lo tanto, las decisiones empresariales deben tomarse con una perspectiva más amplia y de largo plazo.
- En caso de que persistan ciertos aranceles, su impacto en las empresas, los consumidores, las economías y los mercados inmobiliarios dependerá de cómo se diferencien según el tipo de producto y el país. Esta situación es compleja y requerirá un análisis detallado y específico.
- A nivel global, la confianza se ha debilitado, lo que ha frenado el crecimiento económico en el corto plazo; sin embargo, posibles intervenciones de los bancos centrales podrían impulsar una recuperación hacia 2026.
- Se espera una demanda creciente de inmuebles logísticos e industriales, siendo el aumento del gasto en defensa en la región EMEA un ejemplo clave.



### Crecimiento del PIB (promedio anual real)

Región	2024	2025 (PROYECCIÓN)	2026 (PROYECCIÓN)
Estados Unidos	2.8%	1.1%	1.2%
América del Norte	2.6%	1.0%	1.1%
América del Sur	2.2%	2.4%	2.6%
Zona euro	0.8%	0.7%	0.8%
Asia-Pacífico (APAC)	3.9%	3.4%	3.3%
Mundo	2.7%	2.0%	2.0%

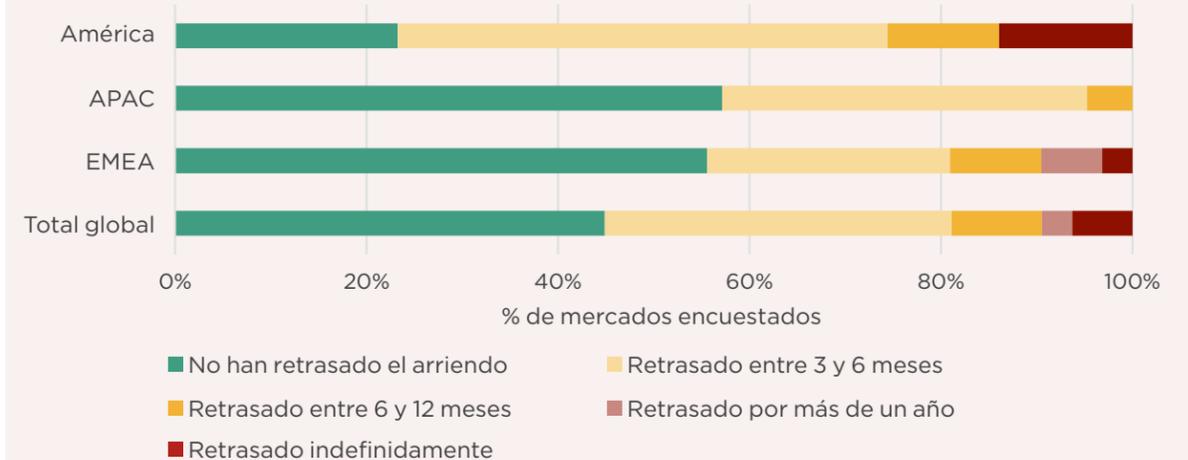
Fuente: Moody's Analytics y Cushman & Wakefield Research

A medida que la incertidumbre y la amenaza de mayores costos afectan tanto a empresas como a consumidores, se espera que el crecimiento económico sea más lento en 2025. No obstante, a medida que estos factores se disipan, se proyecta una aceleración del crecimiento durante 2026. Mientras no haya un panorama más claro, **es probable que los procesos de negociación se ralenticen**. Ante la falta de confianza en la demanda futura y el gasto del consumidor, muchas empresas evitarán comprometerse con nuevos espacios, optando por preservar capital y evitar interrupciones operativas o costos asociados a reubicaciones o expansiones. El impacto en los distintos mercados dependerá de dos factores clave: la magnitud del efecto de los aranceles y la capacidad del consumo interno para compensar la debilidad del comercio exterior.

**El proceso de arriendo, que ya se venía extendiendo** en muchos mercados en los últimos años, se espera que se prolongue aún más. En las semanas posteriores al anuncio de los aranceles, la actividad de arriendo de espacios logísticos e industriales se desaceleró, ya que las empresas están a la espera de mayor claridad. Casi tres cuartas partes de los mercados encuestados en Estados Unidos reportaron retrasos en las decisiones de arriendo debido a los aranceles. Aunque el impacto ha sido menos pronunciado en otras regiones, también se ha comenzado a sentir de forma casi inmediata.

### Impacto de los aranceles en la toma de decisiones de arriendo

¿Los aranceles (potenciales o vigentes) han retrasado el arriendo industrial en su mercado?



Fuente: Cushman & Wakefield Research

En conjunto, estos factores evidencian cambios en los patrones de manufactura y comercio, así como la necesidad permanente de poner a prueba la solidez de las cadenas de suministro. Esto requiere una visión integral de los costos de insumos y de las condiciones generales del mercado logístico e industrial. El mensaje clave es que, si bien la atención actual se centra en los aranceles anunciados por la administración Trump, no deben perderse de vista las lecciones que dejaron disrupciones anteriores. Todo esto resalta la **importancia de construir cadenas de suministro más diversas y resilientes**, que permitan a las empresas adaptarse y enfrentar tanto impactos de corto como de largo plazo en el mercado.



## Costos globales de las propiedades logísticas e industriales

Las empresas deben desarrollar e implementar estrategias inmobiliarias eficaces para abordar la producción, el abastecimiento y la entrega de bienes a los consumidores. Optimizar las redes logísticas implica considerar factores como el acceso a mercados, la disponibilidad de mano de obra, la cercanía a los proveedores, la eficiencia logística, los niveles de inventario y un suministro energético confiable.

El costo financiero desempeña un papel clave en estas decisiones, especialmente en lo que respecta a los costos operativos de una instalación. **El arriendo, la mano de obra y la energía** son los tres componentes principales de costo que influyen en la elección de la ubicación.

## Arriendos

Las tendencias del mercado inmobiliario en los últimos años, marcadas por una fuerte demanda de ocupación y una disponibilidad limitada de espacio, han impulsado un importante crecimiento en los arriendos en diversas regiones. **Muchos mercados a nivel mundial han alcanzado niveles récord de arriendo**, y en algunos casos, los valores se han más que duplicado en los últimos cinco años.

**En promedio, los arriendos a nivel global son un 41 % más altos que a fines de 2019.** Estados Unidos lideró esta tendencia, con arriendos un 57 % superiores a los de hace cinco años. Impulsada por la fuerte demanda en mercados como Nueva Jersey y Pensilvania, la región noreste experimentó un crecimiento destacado, con un alza promedio del 84 % en ese período. En cambio, el sur y el medio oeste registraron aumentos más moderados. La región oeste mostró un crecimiento considerable entre 2021 y 2023, pero en 2024 los arriendos cayeron notablemente, en parte debido a la disminución de la demanda y al aumento en las tasas de vacancia. En el resto de América, la evolución fue más volátil: caídas en 2020, una recuperación entre 2021 y 2023, y nuevas bajas en algunas regiones durante 2024.

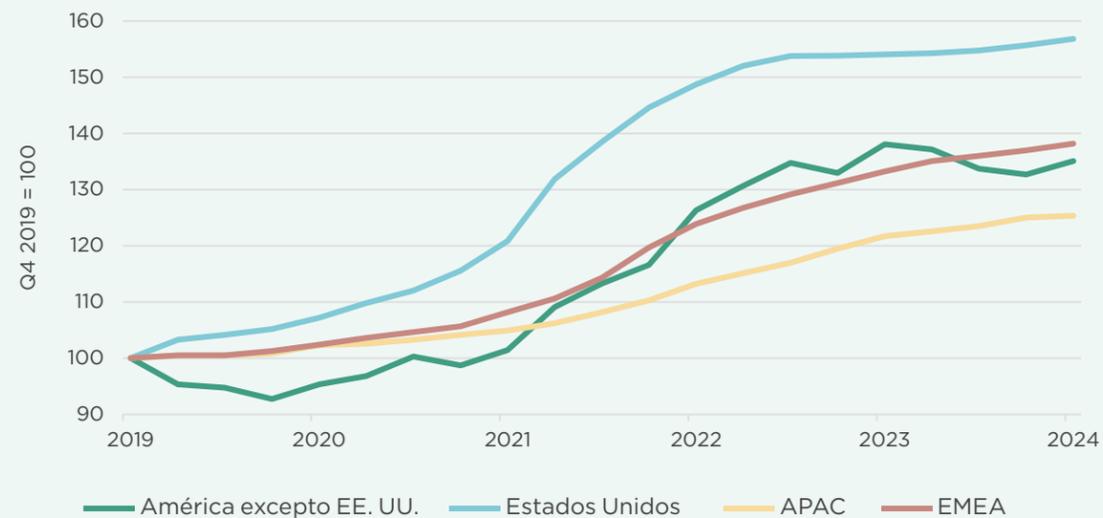
Los arriendos en la región EMEA han seguido una trayectoria de crecimiento similar, con un promedio actualmente un 38 % por encima de los niveles de 2019. El crecimiento ha sido especialmente fuerte en el Reino Unido, la República Checa, los Países Bajos y Noruega. En el caso de Turquía, el aumento del 90 % en cinco años se explica en gran medida por la alta inflación, que alcanzó un pico del 85,5 % en octubre de 2022 y se situaba en 38,1 % en marzo de 2025.

En la región Asia-Pacífico (APAC), los arriendos son en promedio un 25 % más altos que en 2019, aunque con variaciones significativas entre mercados. Australia y Vietnam registraron aumentos superiores al 70 %, mientras que los arriendos en India, Japón, Tailandia y China continental se han mantenido prácticamente estables.





### Crecimiento de los arriendos logísticos\* (Índice, cuarto trimestre de 2019 = 100)



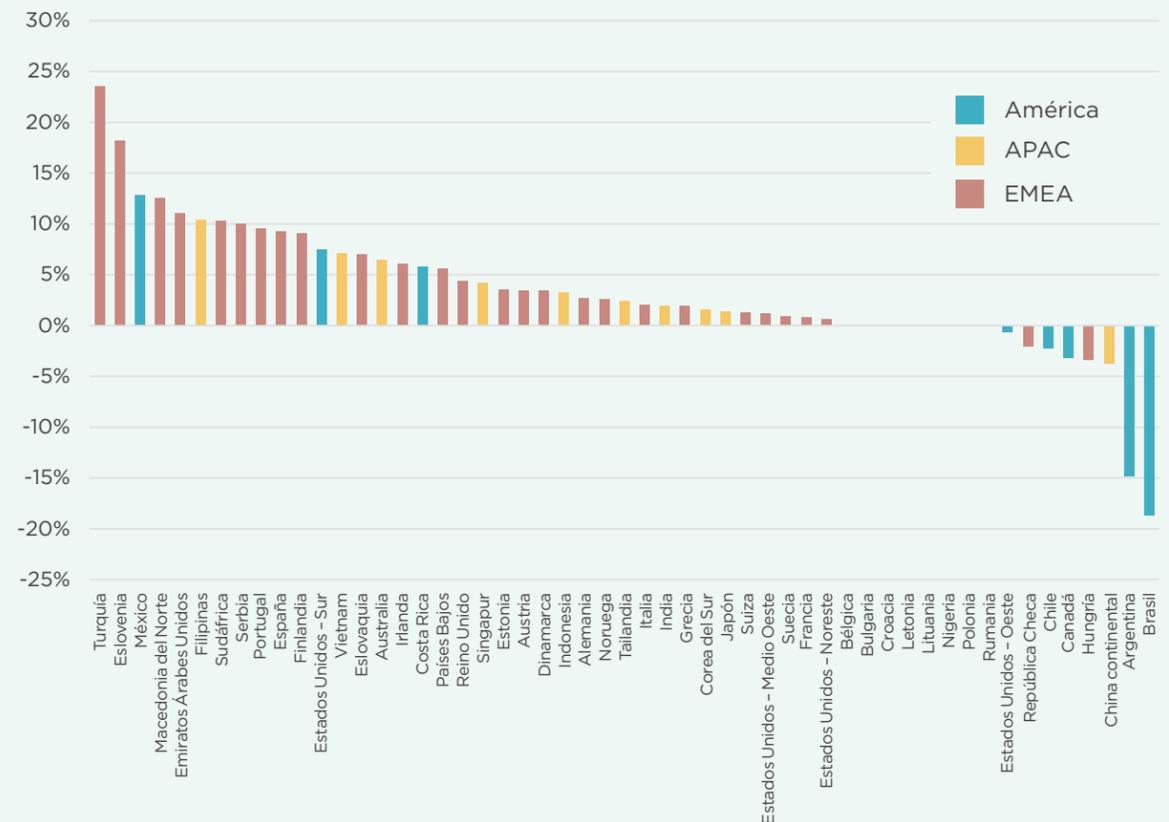
Fuente: Cushman & Wakefield Research  
 \*Las tasas de crecimiento para cada región se basan en el promedio de la muestra representativa incluida en este análisis

El crecimiento de los arriendos se ha desacelerado notablemente **en el último año**. A nivel global, los arriendos aumentaron **en promedio un 16,1 % en 2022, un 6,9 % en 2023** y apenas un **2,9 % en 2024**. Esta desaceleración ha sido especialmente marcada en América. En Estados Unidos, el crecimiento de los arriendos cayó de manera significativa, pasando del **22,6 % en 2022 al 2,4 % en 2024**, reflejando un aumento en las tasas de vacancia. Fuera de Estados Unidos, los mercados en América experimentaron una caída aún más abrupta: el crecimiento de los arriendos se desplomó del **23,2 % en 2022 a un -1,9 % en 2024**. En 2024, los niveles de arriendo bajaron en casi todos los mercados de Canadá y América Latina.

Región	Crecimiento anual (4T 2024 vs. 4T 2023)	Crecimiento en 5 años (4T 2019-4T 2024)
Estados Unidos	2.4%	56.8%
América (excepto EE. UU.)	-1.9%	35.1%
APAC	2.7%	25.3%
EMEA	4.1%	38.2%
<b>Global</b>	<b>2.9%</b>	<b>40.9%</b>

Fuente: Cushman & Wakefield Research  
 \*Las tasas de crecimiento para cada región se basan en el promedio de la muestra representativa incluida en este análisis

### Crecimiento anual de los arriendos industriales\* al 4T 2024

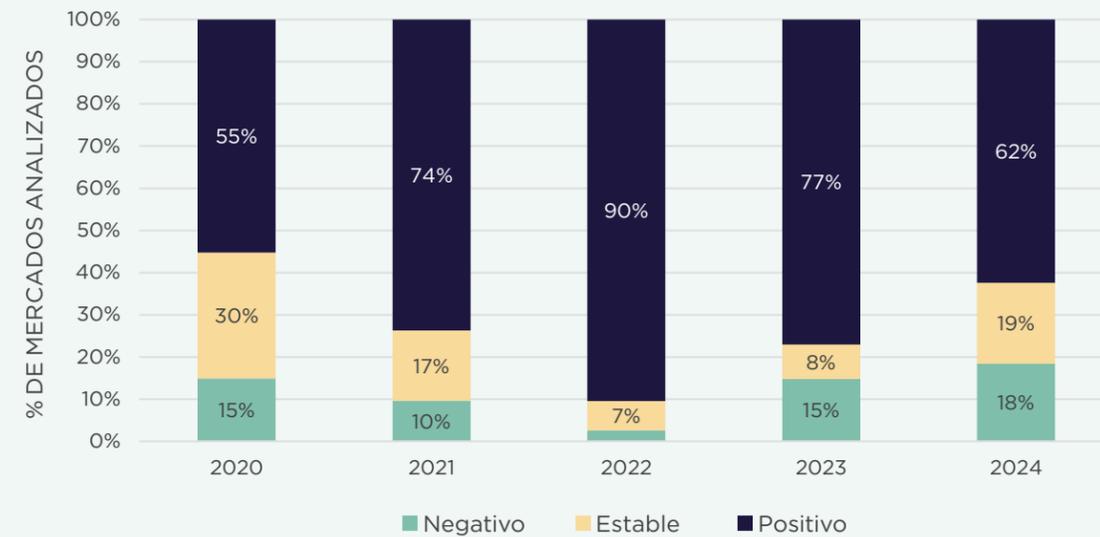


Fuente: Cushman & Wakefield Research  
 \*Las tasas de crecimiento para cada región se basan en el promedio de la muestra representativa incluida en este análisis

**En 2024, más mercados experimentaron una estabilización en los arriendos o pasaron a tener crecimiento negativo.** A nivel global, el 18 % de los mercados registró caídas en los arriendos, mientras que el 19 % mostró niveles estables. Aunque más del 60 % de los mercados aún presentó aumentos en los arriendos, casi dos tercios de ellos crecieron a un ritmo más lento que en años anteriores, lo que refleja una tendencia general de desaceleración. Desde 2022, pocos mercados han visto una aceleración en el crecimiento, y los que lo hicieron fueron, en su mayoría, mercados pequeños o emergentes donde el ciclo de crecimiento comenzó más tarde.

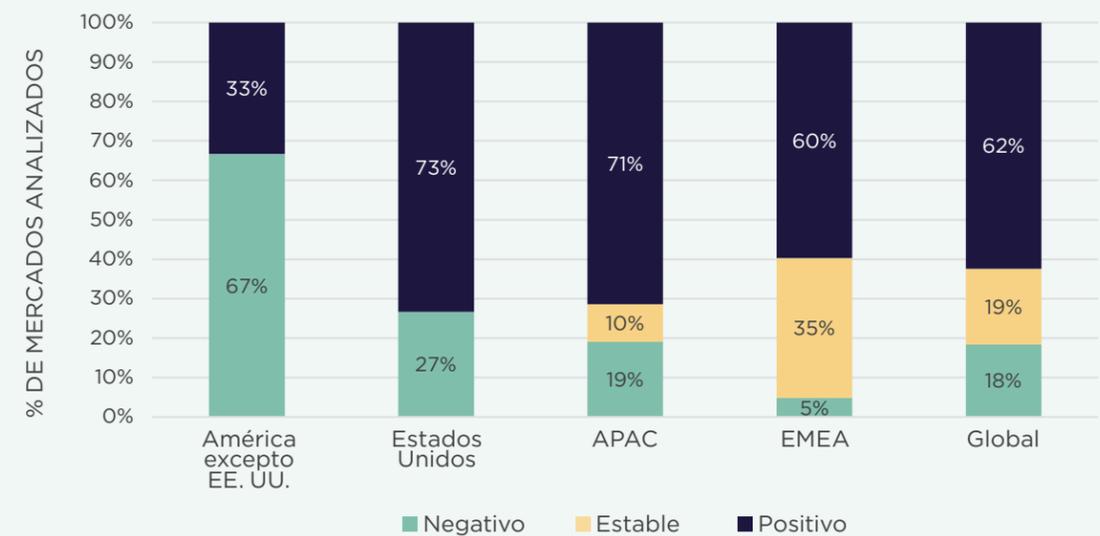


### Crecimiento anual de los arriendos, 2020-2024



Fuente: Cushman & Wakefield Research  
 \*Basado en la muestra representativa incluida en este análisis

### Crecimiento anual de los arriendos por región, 4T 2024 interanual



Fuente: Cushman & Wakefield Research  
 \*Basado en la muestra representativa incluida en este análisis



**Los niveles de arriendos varían entre regiones, aunque no tanto como podría suponerse.** De los 126 mercados analizados en este informe, 76 se encuentran dentro del rango de USD 54 a USD 108 por metro cuadrado al año. Esto incluye al 71 % de los mercados en EMEA y aproximadamente a la mitad de los mercados en América y Asia-Pacífico (APAC).

**Solo un pequeño grupo de mercados supera los USD 215/m<sup>2</sup>/año en arriendos,** entre ellos Londres, los distritos periféricos de la ciudad de Nueva York, Hong Kong y las ciudades suizas de Ginebra y Zúrich, donde la **disponibilidad limitada de suelo para uso logístico e industrial** genera una alta competencia por el espacio y eleva los precios. Otros mercados con arriendos elevados incluyen **ubicaciones portuarias clave** como Los Ángeles, Nueva Jersey, Vancouver y Oakland, donde la proximidad a las operaciones portuarias genera una demanda inelástica que presiona los valores al alza.

En el extremo inferior, **APAC concentra la mayor cantidad de mercados con arriendos inferiores a USD 54/m<sup>2</sup>/año,** destacando polos manufactureros como Vietnam, Tailandia y, sobre todo, India, altamente competitivos en costos a nivel global. En América, los mercados más económicos en términos de arriendos incluyen Río de Janeiro y São Paulo, así como varias ubicaciones en el sur y el medio oeste de Estados Unidos. En EMEA, Lagos (Nigeria) es el único mercado con valores inferiores a los USD 54/m<sup>2</sup>/año, aunque otras zonas del sur de Europa, Europa Central y del Este, y partes de Sudáfrica también ofrecen condiciones muy competitivas.



# 60%

de los mercados globales tiene arriendos en el rango de USD 54 a USD 108 por metro cuadrado al año

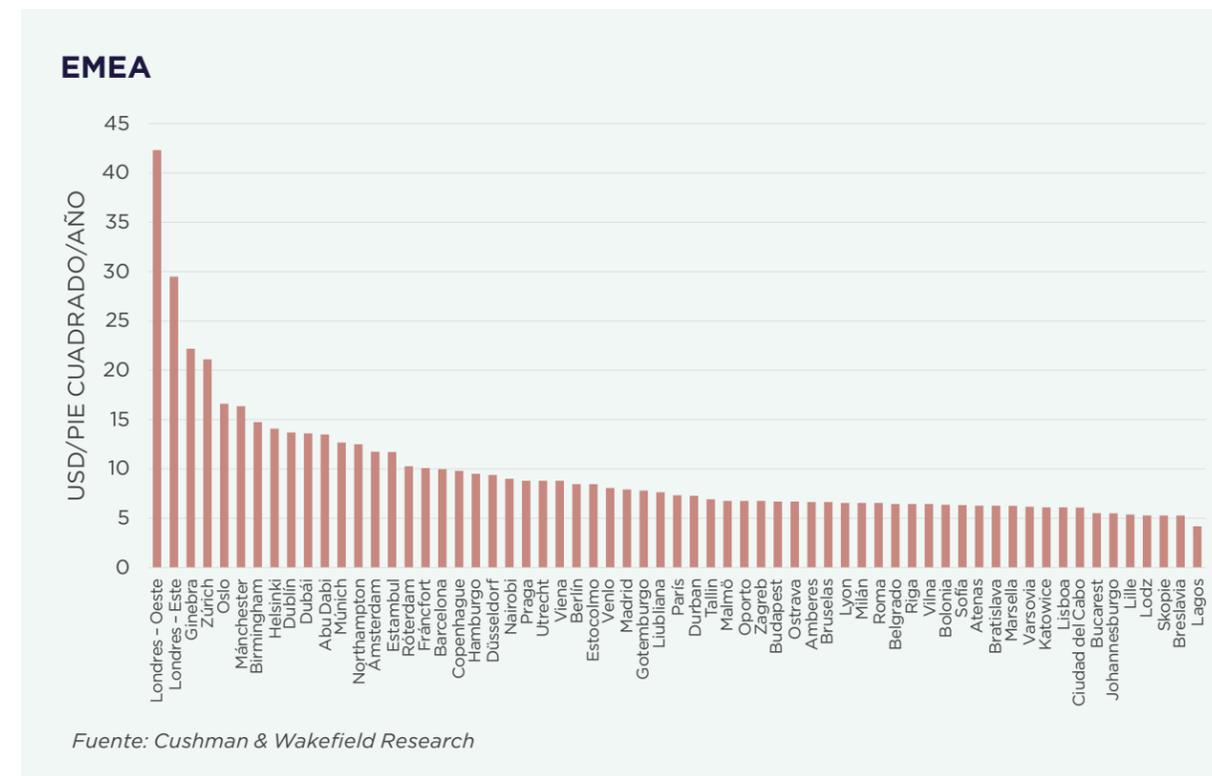
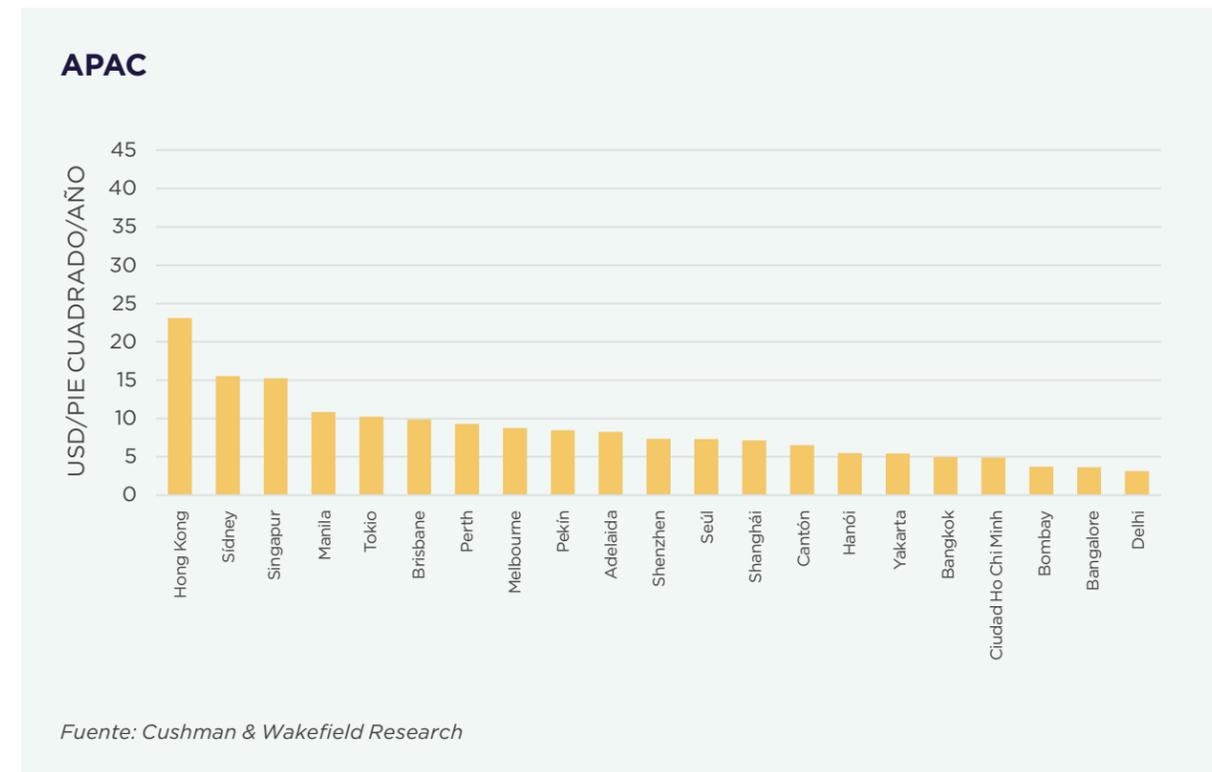
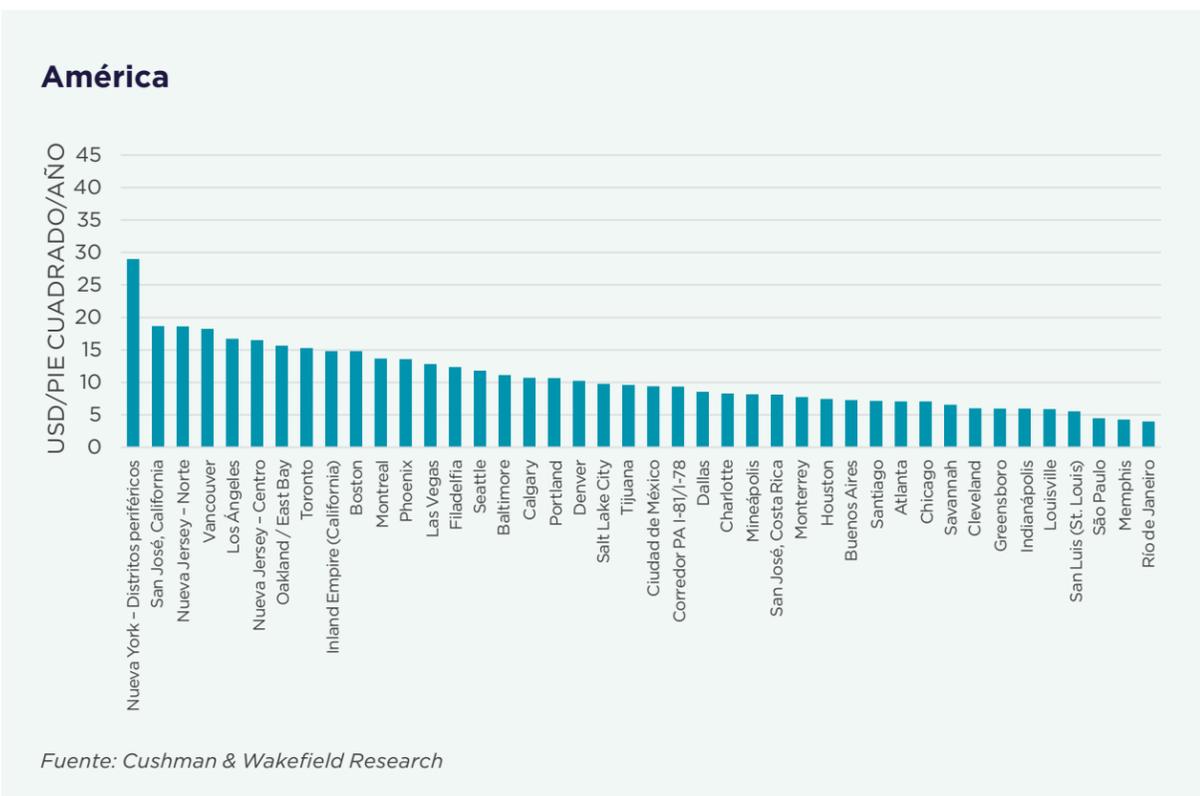
# 6

mercados a nivel global tienen arriendos superiores a USD 215/m<sup>2</sup>/año, de los cuales 4 se encuentran en la región EMEA

# India

es el país con la mayor cantidad de mercados con arriendos inferiores a USD 54/m<sup>2</sup>/año

## Niveles de arriendos logísticos, 4T 2024





## Costos laborales

**Las operaciones logísticas y de producción siguen dependiendo en gran medida del factor humano.** La disponibilidad y el costo de la mano de obra **desempeñan un papel clave tanto en la elección de ubicaciones como en decisiones operativas**, como los tipos de funciones que se realizan en el sitio y las inversiones en automatización.

Una comparación de los salarios anuales promedio en funciones logísticas e industriales\* revela el nivel de competitividad entre regiones: el nivel de competitividad entre regiones:

- América: Las ubicaciones de América del Norte —en especial Estados Unidos— superan el promedio global, mientras que los países de América Latina se encuentran muy por debajo.
- APAC: Australia, Japón, Hong Kong y Singapur presentan salarios alineados con el promedio mundial. En cambio, potencias manufactureras como China continental, Corea del Sur, Tailandia, Indonesia, India, Filipinas y Vietnam están por debajo, algunas de forma considerable. En particular, los salarios en China continental rondan el 50 % del promedio global, reflejando un fuerte crecimiento en las últimas dos décadas y una transición hacia una manufactura de mayor valor agregado. (Las actividades de manufactura de menor valor agregado se están trasladando a países con costos laborales más bajos, como India, Vietnam y Filipinas.)
- EMEA: El panorama se divide en tres grupos, cada uno representando aproximadamente un tercio de las ubicaciones analizadas. El grupo con los costos laborales más altos, al menos un 20 % por encima del promedio global, incluye ubicaciones en Alemania, Dinamarca, Reino Unido, Irlanda, Bélgica, Países Bajos, Austria y Suiza. En esta última, los salarios casi duplican el promedio. El grupo intermedio, con costos apenas por encima o por debajo del promedio, está compuesto principalmente por países de Europa Occidental y del Norte, además de algunos del Medio Oriente. El tercer grupo, con costos notablemente más bajos, incluye países de Europa Central y del Este, del sur de Europa y de África.

Comparar los costos laborales a nivel global permite entender mejor el atractivo de ciertas ubicaciones que han surgido como grandes centros de producción orientados a la exportación. En particular, el bajo costo de la mano de obra en regiones como Asia-Pacífico (APAC), América Latina (LATAM), Europa Central y del Este (CEE) y el sur de Europa ayuda a explicar, al menos en parte, la lógica detrás de las inversiones en manufactura y producción en estos mercados.

Curiosamente, aunque el cambio hacia la automatización suele asociarse con la escasez de mano de obra y el aumento de los costos laborales, incluso en los mercados con costos más bajos se observa una adopción creciente de tecnologías automatizadas. Esto se debe, en parte, a la reducción de los costos de entrada, pero también a la necesidad de acelerar los tiempos de llegada al mercado, así como a lograr mayor calidad y precisión en los procesos de producción.

### Posición salarial promedio en centros logísticos y producción\* (Mediana de la muestra global = 100)

Región	Tercio superior	Tercio medio	Tercio inferior
América	160	138	70
APAC	106	57	22
EMEA	131	91	48
Global	146	102	41

Fuente: Economic Research Institute, Cushman & Wakefield Research

\*Este análisis se basa en 11 funciones diferentes dentro de centros logísticos y producción en cada ubicación, incluyendo operarios, peones, supervisores, gerentes, mecánicos y conductores de camiones y montacargas.



Proporción de mercados por encima de la mediana global de la muestra, por región:

81%

América

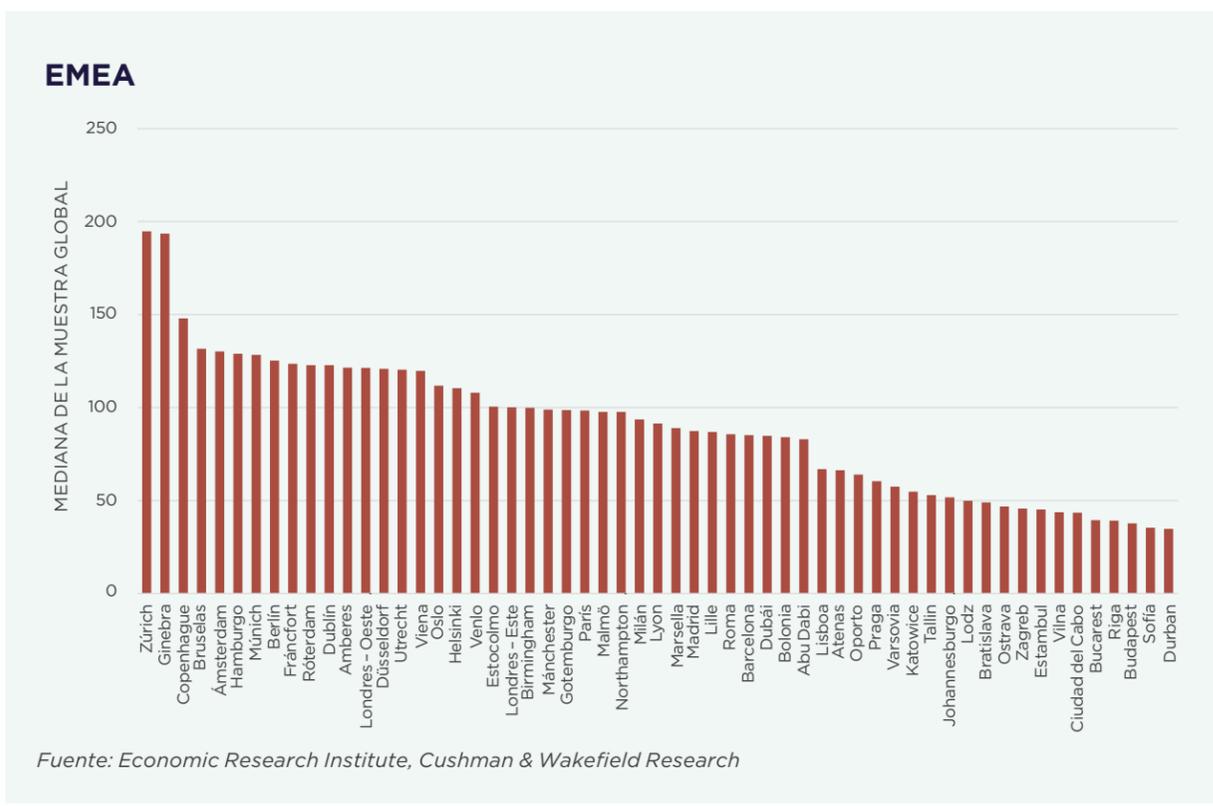
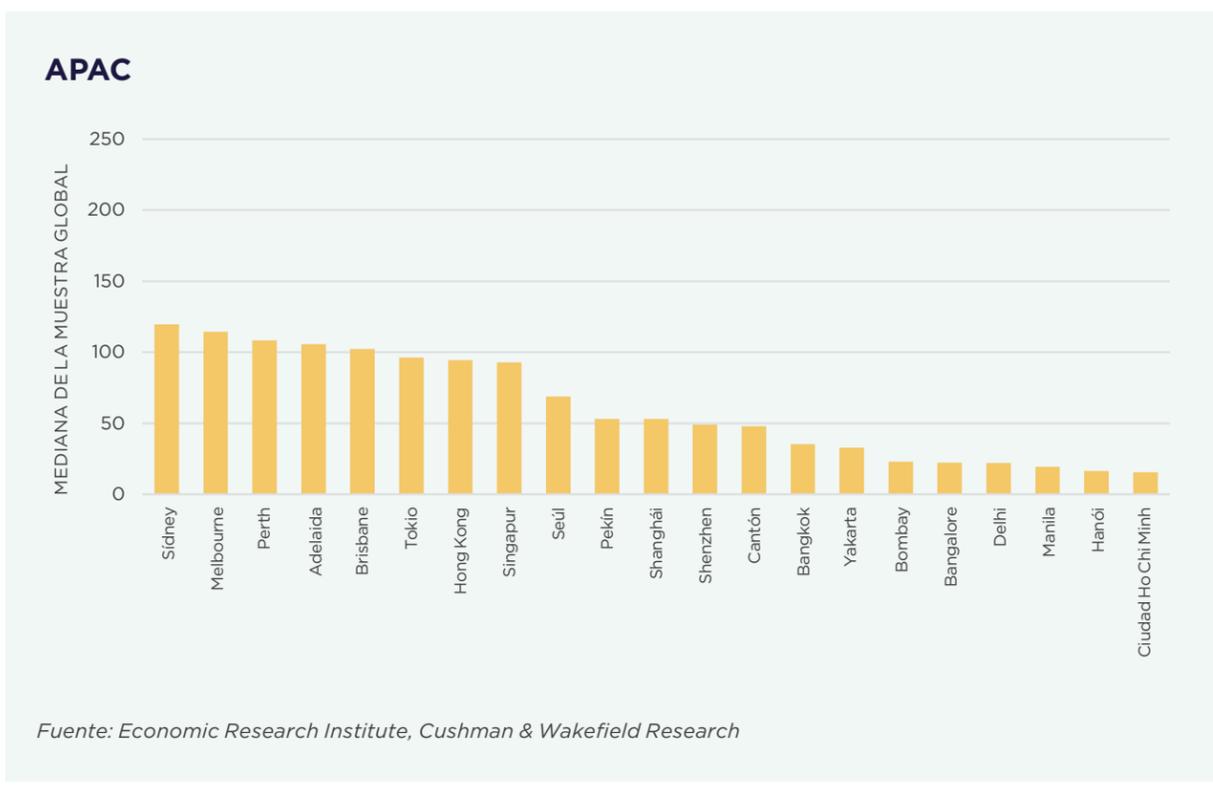
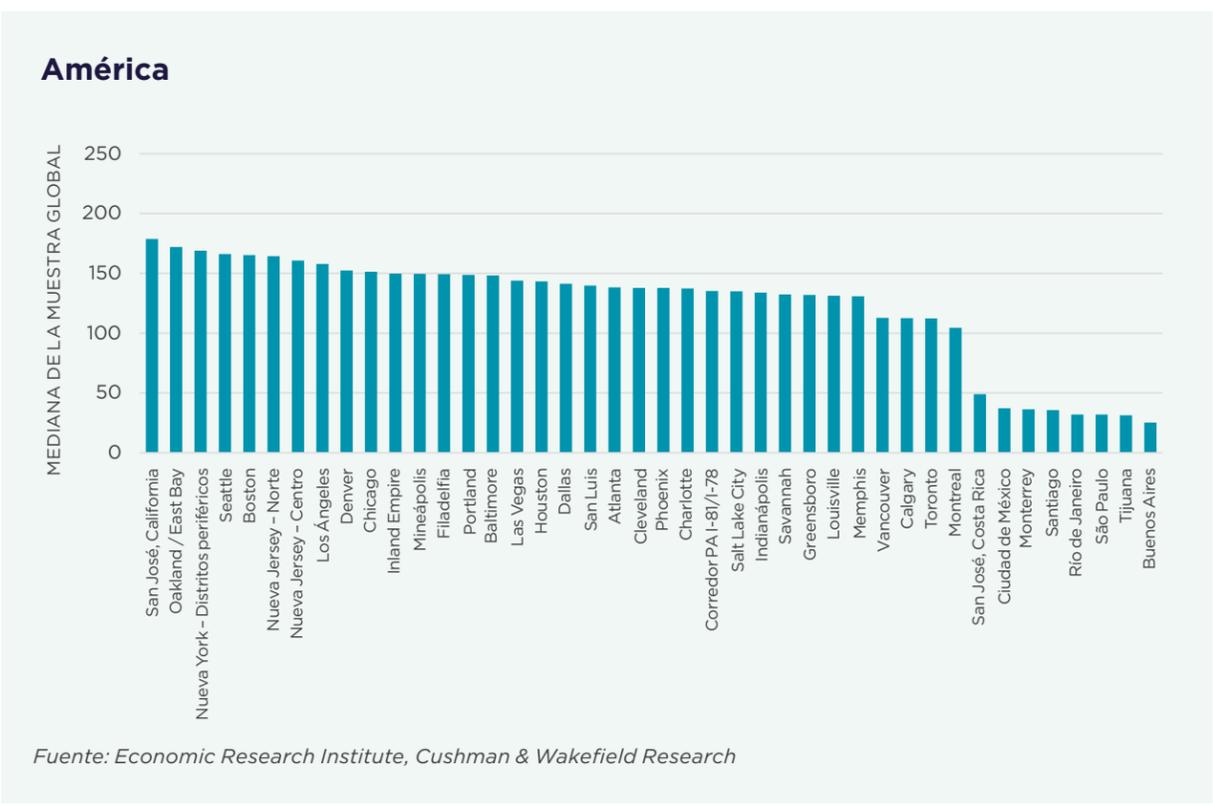
63%

EMEA

24%

APAC

### Posición salarial promedio en centros logísticos y producción (Mediana de la muestra global = 100)





## Costos de electricidad

El acceso a la energía se está convirtiendo en un factor clave en los procesos de toma de decisiones de los ocupantes. La creciente demanda energética de los centros logísticos modernos—impulsada por la automatización, los sistemas de gestión de depósitos, el equipamiento para manipulación de materiales y la transición hacia tecnologías de vehículos eléctricos—está elevando significativamente los costos energéticos generales.

Los costos de electricidad son más altos en Europa, impulsados por la dependencia de muchos países del gas importado para la generación de energía, así como por impuestos regulatorios y los costos de transmisión y distribución. Aunque en algunos países los precios se han moderado, todavía se mantienen por encima de los niveles previos a la pandemia.

Los países que se ubican en el extremo inferior del espectro de precios suelen tener acceso a combustibles primarios como el gas y el carbón, o bien han realizado inversiones en energía nuclear y fuentes renovables como la eólica, solar e hidroeléctrica, lo que les permite gozar de costos de electricidad más bajos.

La búsqueda de energía más accesible, tanto en términos económicos como ambientales, está influyendo cada vez más en la elección de ubicaciones, incluso a nivel de cada activo. Ya sea mediante una mayor participación de fuentes renovables en la red de suministro o a través de la generación de energía en el propio sitio (como paneles solares instalados en los techos de los centros logísticos), los ocupantes están analizando de cerca el tipo de energía disponible, así como el costo y la confiabilidad del suministro.

### Tarifas eléctricas empresariales (Mediana de la muestra global = 100)

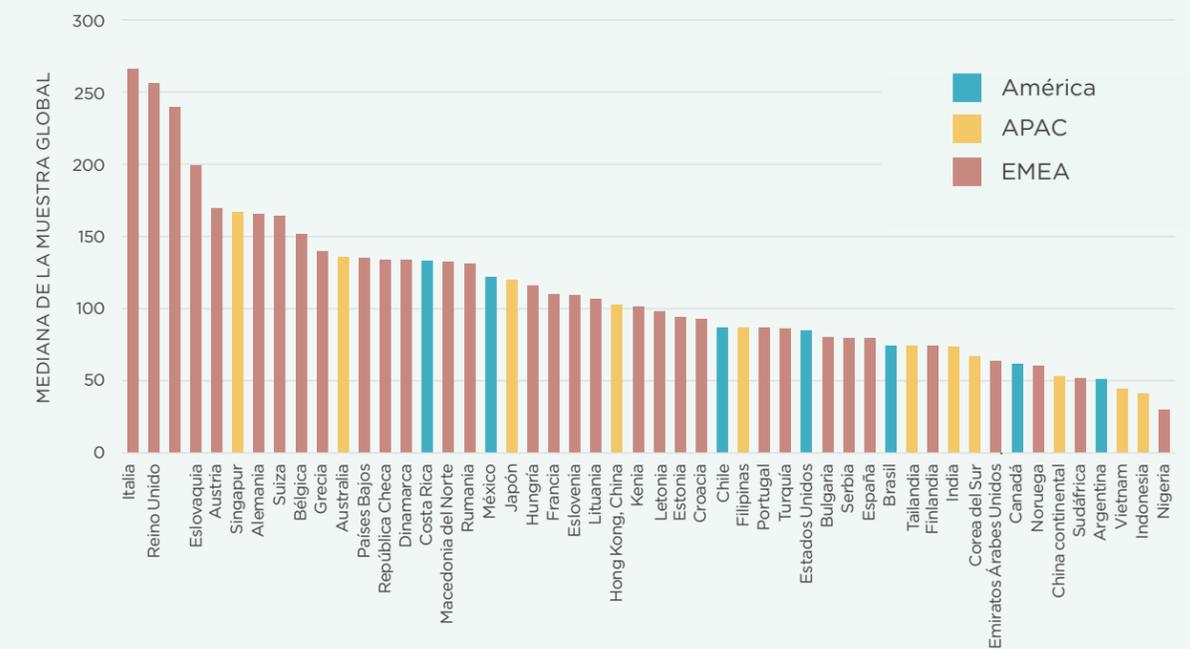
Región	Tercio superior	Tercio medio	Tercio inferior
América	114	74	52
APAC	127	72	46
EMEA	184	113	74
Global	168	99	62

Fuente: GlobalPetrolPrices.com, análisis de Cushman & Wakefield Research

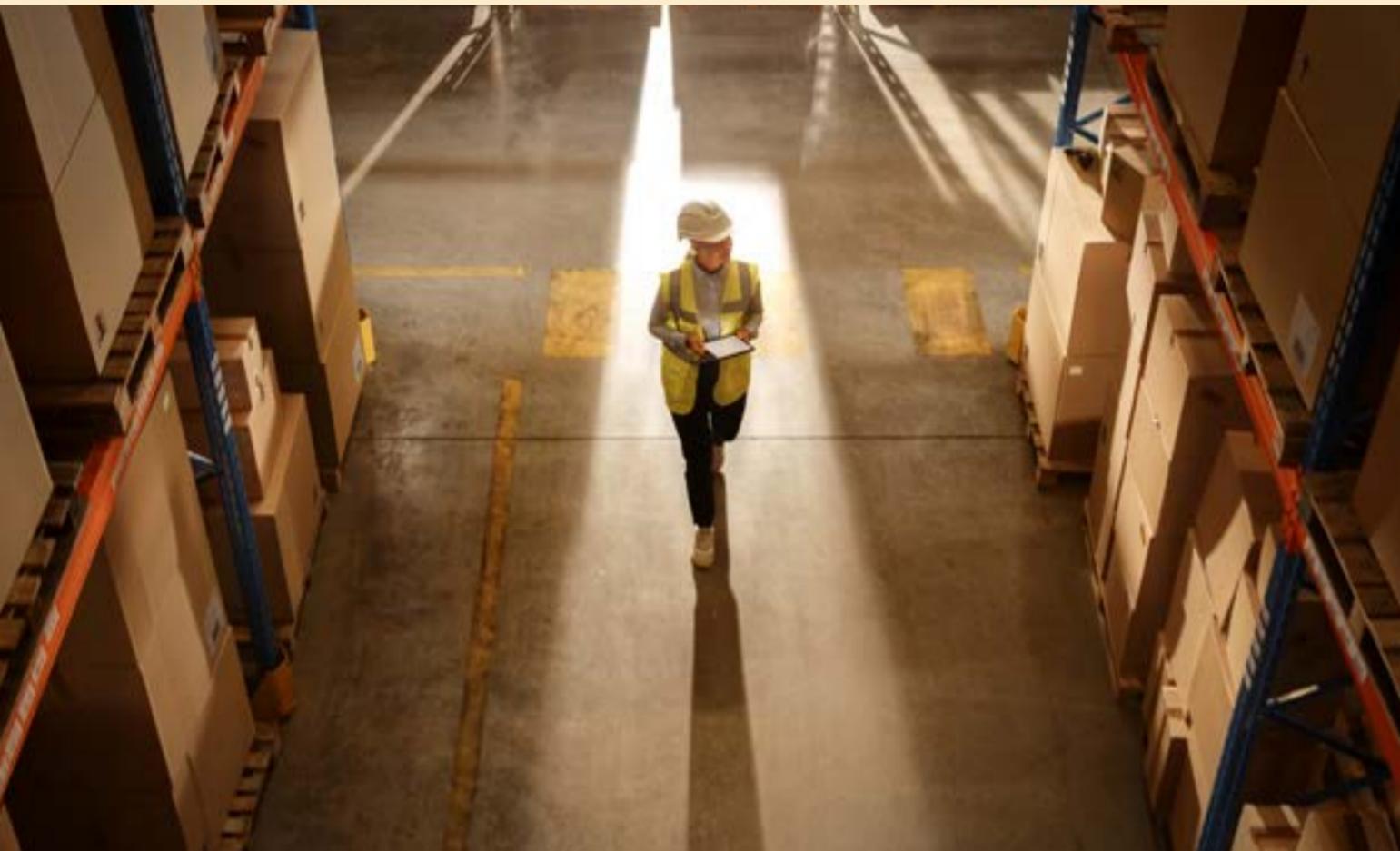
# 63%

de las ubicaciones europeas tienen tarifas eléctricas empresariales por encima de la mediana global

### Tarifas eléctricas empresariales\* (Mediana de la muestra global = 100)



Fuente: GlobalPetrolPrices.com, análisis de Cushman & Wakefield Research  
 \*Datos no disponibles para Suecia e Irlanda; índice basado en el precio promedio de 2023-2025



## Condiciones actuales del mercado

A nivel global, **más de la mitad de los mercados analizados presentan condiciones favorables para los arrendatarios**, impulsadas por una reciente desaceleración en la demanda de ocupación, lo que ha llevado a los propietarios a ser más flexibles para cerrar acuerdos. Esta tendencia es **especialmente marcada en América, en particular en Estados Unidos**, donde la caída en la demanda, sumada a un alto volumen de nuevos espacios disponibles o en desarrollo, permite a los arrendatarios negociar en términos más favorables.

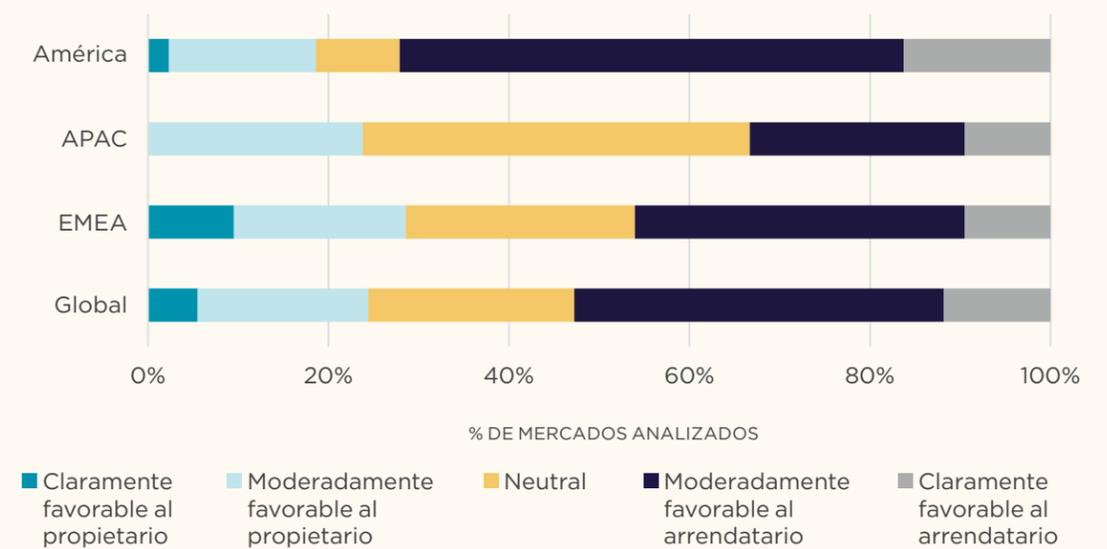
**Solo el 25 % de los mercados presenta condiciones favorables para los propietarios**, siendo EMEA la región líder en este aspecto debido a las restricciones de oferta, ya sea por la escasez de terrenos disponibles para nuevos desarrollos o por la cautela de los desarrolladores a la hora de iniciar nuevos proyectos.

**APAC presenta condiciones más equilibradas**, con un 43 % de los mercados en situación neutral, un 24 % favorable a los propietarios y un 33 % favorable a los arrendatarios. Los mercados de India, que se están expandiendo rápidamente, se mantienen neutrales gracias a que la nueva oferta acompaña el buen nivel de demanda. Sin embargo, en Australia y el sudeste asiático, la baja vacancia y los limitados proyectos en desarrollo otorgan ventaja a los propietarios. En cambio, el resto de la región enfrenta una demanda más débil o un aumento significativo en la oferta, lo que fortalece la posición negociadora de los arrendatarios.

## Condiciones del mercado logístico e industrial global

En nuestra primera encuesta global a especialistas de Cushman & Wakefield enfocados en los mercados logístico e industrial, recopilamos evaluaciones sobre las condiciones actuales y esperadas del mercado, así como indicadores clave, en más de 120 ubicaciones alrededor del mundo.

### ¿Cuál es la condición general de su mercado industrial actualmente?



Fuente: Cushman & Wakefield Research

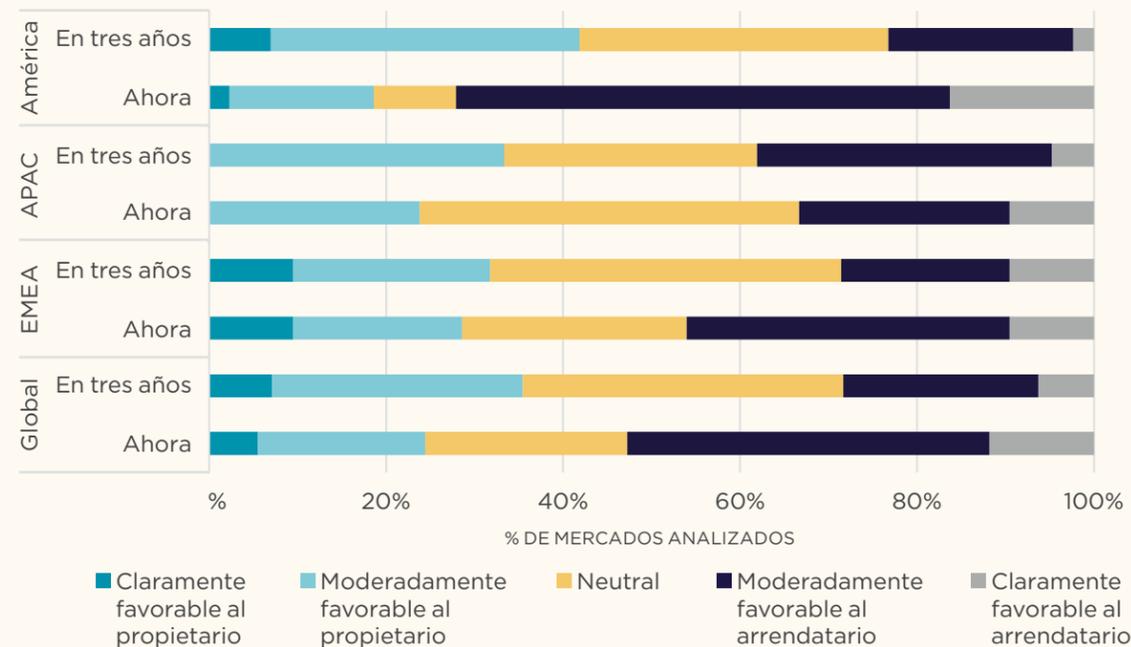


## Condiciones de mercado esperadas para los próximos tres años

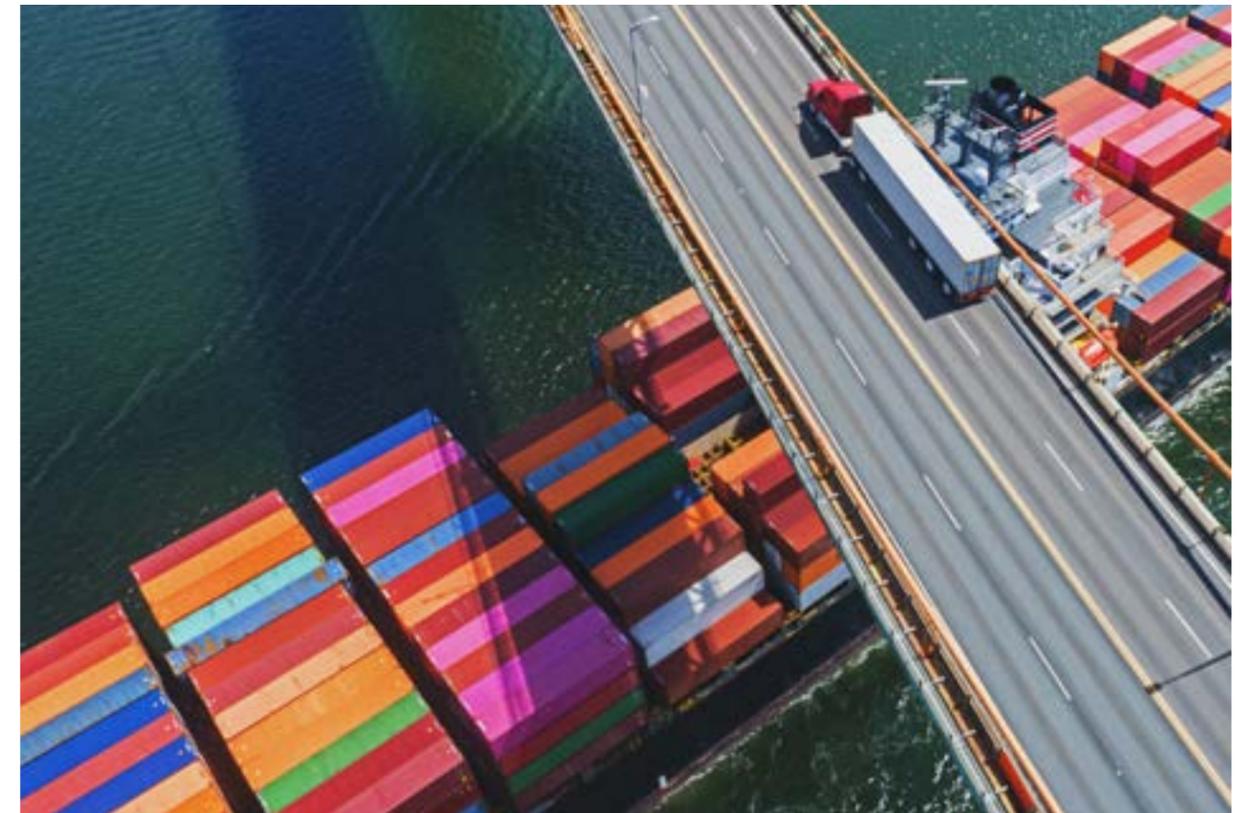
A nivel global, **se espera que el mercado tienda hacia condiciones neutrales o favorables para los propietarios, alejándose de la tendencia actual favorable a los arrendatarios**. En tres años, las proyecciones de mercado son las siguientes:

- Solo el 28 % de los mercados seguirá siendo favorable a los arrendatarios, frente al 52 % actual.
- Los mercados favorables a los propietarios aumentarán al 35 %, desde el 24 % actual.
- Las condiciones de mercado neutrales crecerán hasta el 36 %, en comparación con el 23 % actual.

### ¿Cuál cree que será la condición general de su mercado industrial dentro de tres años (en comparación con la situación actual)?



Fuente: Cushman & Wakefield Research



En **América**, se espera un cambio importante **de las actuales condiciones favorables para el arrendatario hacia escenarios más neutrales o favorables para los propietarios**. Actualmente, el 72 % de los mercados beneficia a los arrendatarios, pero se proyecta que esa cifra caerá al 23 % en los próximos tres años. Este cambio es especialmente marcado en Estados Unidos, donde se espera que 19 de los 26 mercados que hoy favorecen al arrendatario pasen a condiciones neutrales o favorables al propietario. Asimismo, los mercados favorables al propietario aumentarían al 42 %, frente al 19 % actual.

En **EMEA**, aproximadamente la mitad de los mercados espera un cambio en el tono del mercado. Al igual que en las Américas, se prevé una disminución de los mercados favorables al arrendatario en los próximos tres años, acompañada por un aumento en las **condiciones favorables para los propietarios**. La mayoría de los mercados (40 %, frente al 25 % actual) anticipa condiciones neutrales, lo que sugiere una posición más equilibrada en comparación con años recientes.

En **APAC**, las expectativas difieren de las observadas en EMEA y América. En los próximos tres años, se espera que el mercado **se aleje de una posición neutral y equilibrada, y avance hacia condiciones más polarizadas, favorables tanto al arrendatario como al propietario**. Se proyecta que los mercados neutrales caerán al 29 % desde el 42 % actual, mientras que los mercados favorables al arrendatario aumentarán al 38 %, frente al 33 % actual. Del mismo modo, los mercados favorables al propietario crecerán al 33 %, desde el 24 % actual.



## Cambios esperados en la vacancia

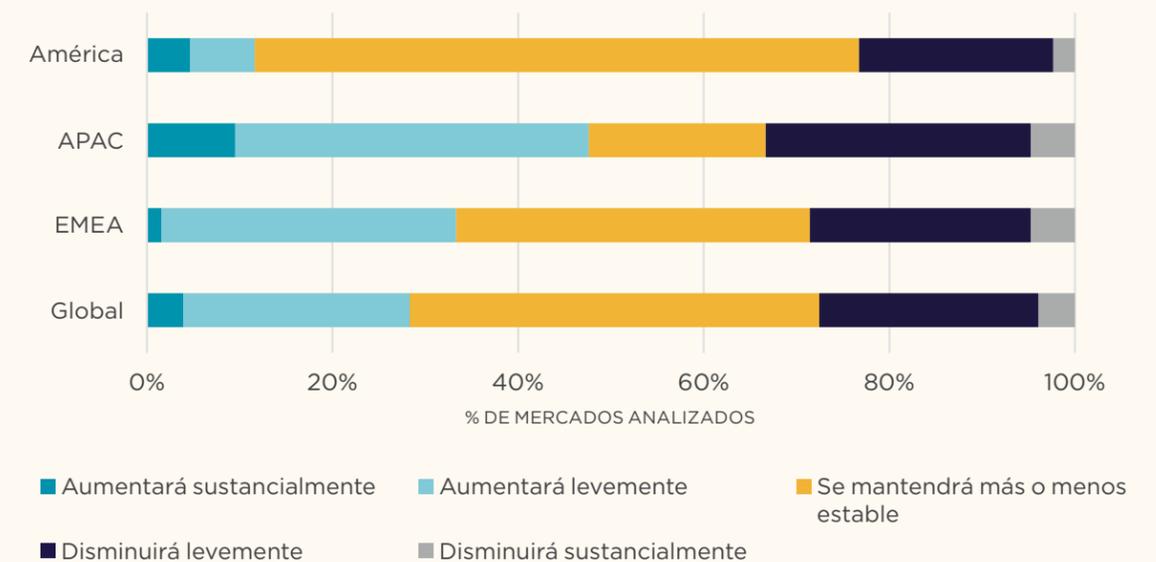
A nivel global, **cerca de la mitad de los mercados espera que las tasas de vacancia se mantengan estables**, mientras que un 28 % anticipa un aumento y otro 28 % proyecta una disminución.

**En América, el 65 % de los mercados espera que las tasas de vacancia se mantengan estables**, principalmente por un equilibrio entre la oferta y la demanda. Solo el 12 % prevé un aumento en las tasas durante los próximos cinco años, impulsado sobre todo por una menor actividad de los arrendatarios. En Estados Unidos, esto coincide con una desaceleración en la entrega de nuevos espacios. Por el contrario, el 23 % de los mercados anticipa una disminución en la vacancia, influenciada por una oferta limitada y un crecimiento en la actividad de los arrendatarios. Se espera, además, que estos mercados pasen de condiciones favorables al arrendatario a escenarios neutrales o favorables al propietario.

**En APAC, casi la mitad de los mercados espera un aumento en las tasas de vacancia durante los próximos tres años**, en muchos casos partiendo de niveles muy bajos. Esto se debe principalmente a una desaceleración en la actividad de los arrendatarios o a un exceso de nueva oferta, lo que se traduce en mercados cada vez más favorables para el arrendatario. Por el contrario, el 33 % de los mercados anticipa una caída en la vacancia, impulsada por una mayor actividad de ocupación y la escasez de nuevos desarrollos.

**En EMEA, las proyecciones sobre la evolución de las tasas de vacancia están equilibradas en toda la región.** Se espera estabilidad en el 38 % de los mercados, impulsada por un balance entre oferta y demanda. Alrededor del 33 % anticipa un aumento en la vacancia, principalmente debido a una menor actividad de los arrendatarios, lo que probablemente dará lugar a condiciones de mercado más favorables para ellos. Por otro lado, se prevé una disminución de la vacancia en el 29 % de los mercados, donde la oferta limitada y el aumento de la actividad de ocupación son factores determinantes. Se espera que estos mercados avancen hacia condiciones neutrales o favorables para los propietarios en los próximos tres años.

### En los próximos tres años, ¿cuál es la expectativa de cambio en la tasa de vacancia en su mercado industrial en general?



Fuente: Cushman & Wakefield Research



## Impulsores esperados de la demanda

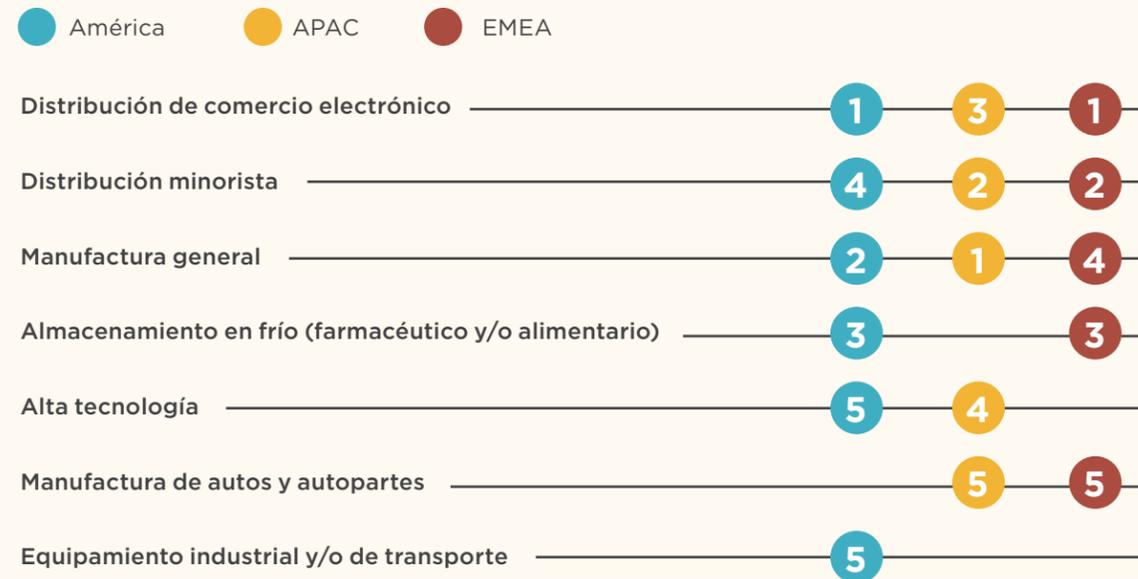
En todas las regiones, **el comercio electrónico, la distribución minorista y la manufactura general** se destacan de forma constante como impulsores clave de la actividad en el mercado. Gracias a su amplio alcance, la manufactura general sigue siendo una base sólida para muchos mercados industriales y se perfila como un motor continuo de demanda para el sector inmobiliario logístico e industrial.

La **manufactura automotriz** se identifica como un impulsor significativo de la demanda de arrendatarios tanto en EMEA como en APAC. Esta demanda abarca no solo la producción y distribución de vehículos, sino también el suministro de piezas utilizadas en el proceso de fabricación y los servicios de postventa y mantenimiento. Por su parte, se espera que la **manufactura de alta tecnología** impulse la demanda durante los próximos tres años en APAC y América, especialmente en Estados Unidos. Esta tendencia refleja el crecimiento en la demanda de productos tecnológicos como los semiconductores, respaldado por mano de obra especializada, ecosistemas de conocimiento ya establecidos y sólidos programas de incentivos que están atrayendo inversiones hacia estos sectores.

El **almacenamiento en frío** se destaca como un factor importante en la demanda de espacios logísticos en América del Norte y EMEA. Sin embargo, la oferta relativamente limitada de instalaciones de frío podría representar un desafío a la hora de asegurar este tipo de activos.

### ¿Qué industrias espera que impulsen la demanda en su mercado durante los próximos tres años?

Cinco principales impulsores de demanda por región, clasificados del uno (mayor impulsor) al cinco



Fuente: Cushman & Wakefield Research

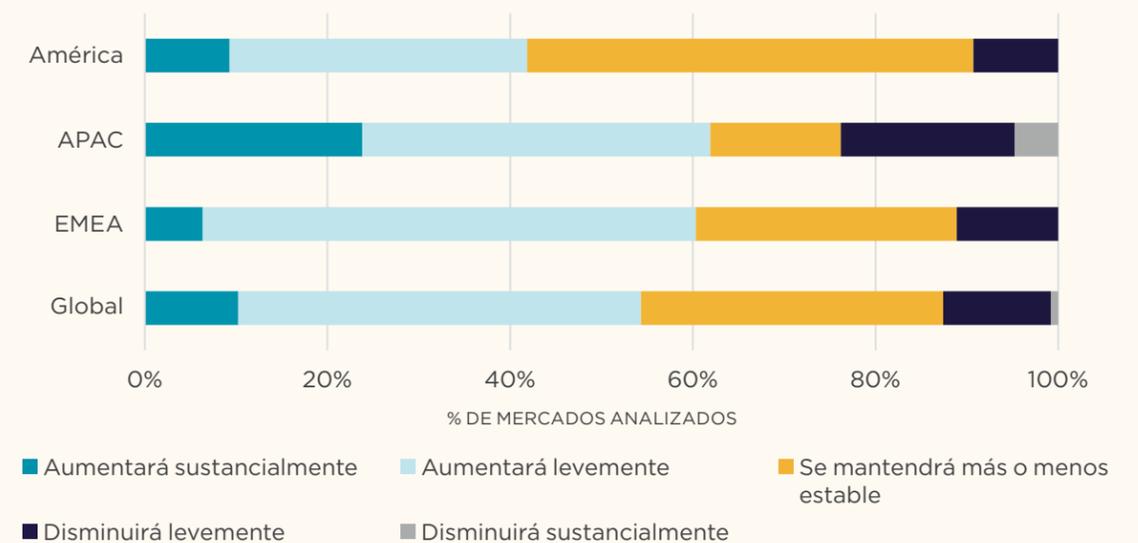
## Crecimiento esperado de los precios de arriendo

A nivel global, más de la mitad de los mercados espera un crecimiento en los precios de arriendo logísticos e industriales, mientras que aproximadamente un tercio anticipa que los valores se mantendrán estables. Solo el 13 % de los mercados prevé una disminución en los precios de arriendo durante los próximos tres años.

En la mayoría de los mercados que prevén una baja en los precios de arriendo, se señalan como causas principales el **exceso de espacio disponible o una débil demanda por parte de los arrendatarios**. Estas condiciones pueden obligar a los propietarios a reducir precios para atraer ocupantes. Algunos expertos también destacan la falta de espacios de calidad como un factor que impulsa a la baja los precios de arriendo. Muchos de estos mercados ya experimentaron caídas en 2024, y algunos incluso desde 2023. Además, se espera que las tasas de vacancia aumenten en varias de estas zonas durante los próximos tres años.

Por el contrario, los mercados que anticipan **un crecimiento en los precios de arriendo lo atribuyen principalmente a una fuerte demanda por parte de los arrendatarios**, que impulsa los precios al alza, o a la **entrada de nueva oferta que eleva los valores generales**. APAC es una región clave en este sentido, con un 62 % de los mercados proyectando aumentos en los precios de arriendo. Más de la mitad de los expertos en estos mercados destacan el papel de una demanda sólida como motor del incremento, una percepción que también se repite en América. De manera similar, en EMEA —donde el 60 % de los mercados espera subas en los precios—, la nueva oferta es mencionada con frecuencia como el principal factor detrás de los mayores valores solicitados.

### En los próximos tres años, ¿cuál es la expectativa de crecimiento en los precios solicitados de arriendo en su mercado industrial en general?



Fuente: Cushman & Wakefield Research

## ¿Qué implica esto para los actores del sector inmobiliario?

La incertidumbre del entorno actual dificulta la previsión de tendencias en los mercados logísticos e industriales globales. Sin embargo, las decisiones de inversión empresarial deben centrarse en estrategias a largo plazo que puedan resistir los ciclos del mercado.

### ARRENDATARIOS:

- **Aprovechar la incertidumbre para diversificar y fortalecer las cadenas de suministro**, lo que incluye volver a evaluar tanto las necesidades de ubicación como las inmobiliarias.
- **Tomar decisiones ahora respecto a los sitios “críticos para la operación”**, ya que se espera que las condiciones favorables para los arrendatarios cambien pronto. Es recomendable asegurar los activos actuales o planificar nuevas instalaciones, particularmente en mercados donde las tasas de vacancia podrían reducirse.
- **Prepararse para un aumento de los costos inmobiliarios en el corto plazo**, incluidos precios más altos de arriendo y mayores gastos de acondicionamiento y construcción debido a la volatilidad de los costos de los materiales.

### INVERSIONISTAS Y PROPIETARIOS:

- **Comprender el rol que juegan sus activos dentro de las cadenas de suministro de los arrendatarios** para alinearse mejor con sus necesidades y favorecer la retención.
- **Evaluar los activos existentes, que podrían ofrecer mejores perfiles de riesgo-retorno en el corto plazo**, dado que los costos de los materiales de construcción son más variables. En este escenario, los proyectos de reacondicionamiento podrían ser más viables que las nuevas construcciones.
- Aprovechar la evolución del mercado hacia condiciones neutrales o favorables al propietario, lo cual podría generar **mayor confianza para lanzar nueva oferta**, siempre que los costos se mantengan bajo control.

A largo plazo, **la optimización de las cadenas de suministro y la diversificación de fuentes de aprovisionamiento seguirán siendo tendencias clave**. Los países con costos competitivos y vínculos comerciales confiables podrían beneficiarse de estas estrategias, especialmente ante un probable crecimiento del comercio intrarregional. **La optimización de las cadenas de suministro del sector retail continuará siendo un motor principal**, ya que las empresas buscan equilibrar los canales físicos y en línea. Esto cobra especial relevancia tanto en mercados emergentes de comercio electrónico como en mercados consolidados que requieren un movimiento eficiente y a gran escala de productos. El éxito dependerá de la capacidad de atravesar la incertidumbre a corto plazo con una visión clara y estratégica, posicionándose de manera inteligente para el crecimiento sostenido.

# Acerca de Cushman & Wakefield

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 2024, 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, arriendo, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) y síganos en Twitter: @CushWake.

## Contacto

### AUTORES

**[Sally Bruer](#)**

Head of EMEA Logistics & Industrial and Retail Research

**[Jason Price](#)**

Senior Director, Americas Head of Logistics & Industrial Research, Global Research

**[Dr. Dominic Brown](#)**

Head of International Research, Global Think Tank

**[Michal Toporowski](#)**

Associate, EMEA Logistics & Industrial and Retail Research

### AMÉRICA

**[Jason Tolliver](#)**

President, Americas Logistics & Industrial Services

**[Nicole Bennett](#)**

Americas Logistics & Industrial Lead

**[Benjamin Harris](#)**

Head of Industrial Consulting, Americas

### EMEA

**[Tim Crighton](#)**

Head of Logistics & Industrial, EMEA

**[Michael Carson](#)**

Head of Supply Chain & Logistics Advisory, EMEA

**[James Chapman](#)**

Head of Capital Markets, EMEA, APAC

### APAC

**[Dennis Yeo](#)**

Head of Investor Services and Logistics & Industrial, APAC

**[Tim Foster](#)**

Head of Supply Chain & Logistics Advisory, APAC