

LATINOAMÉRICA MERCADO INDUSTRIAL

BUEN CIERRE DE AÑO LIDERADO POR LA CIUDAD DE MÉXICO

BUENOS AIRES, ARGENTINA

Aumenta disponibilidad

El mercado inmobiliario industrial de Buenos Aires es el más grande de Argentina con aproximadamente 2,33 millones de m² totales relevados de espacios clase A y más de 4.800 hectáreas distribuidos en 150 parques industriales, lo cual representa más del 50% de la totalidad del país. El inventarios clase A se mantuvo igual que el trimestre anterior, manteniendo los 2,33MM de m². La disponibilidad aumentó y cerró en 12,7% para el 4Q19. El valor de renta promedio bajó a un promedio de 6,30/m²/mes. El mercado en general preveía un 2019 de mayor incertidumbre por el escenario electoral, pero esta predicción se vio excedida por una inflación acumulada de cerca del 55% y una devaluación del 60% que restringió aún más la cantidad de operaciones. Durante la segunda mitad del 2018 y el 2019, la mayoría de los valores del mercado industrial se mantuvieron estables. Sin embargo, todas las situaciones enunciadas anteriormente frenaron en gran medida las operaciones de compra venta.

RÍO DE JANEIRO, BRASIL SAO PAULO, BRASIL

Estabilidad y absorción positiva

La necesidad de estar cada vez más cerca de los consumidores para la entrega rápida de productos parece estar motivando la demanda por espacios ubicados cerca de la ciudad. Los números del mercado paulista en el último trimestre del año lo comprueban: de un total de 166.000 m² de absorción neta trimestral, 74,0 % corresponden a movimientos en inmuebles localizados en la Región Metropolitana de Sao Paulo. Si se considera los mercados en un radio de hasta 30km. de la capital, la tasa de disponibilidad se redujo de 13,0 % a 10,5 %. La tasa de disponibilidad general, que considera los principales mercados de Sao Paulo y Río de Janeiro, se encuentra en 19,1 % frente al 21,3 % del trimestre anterior.

La disponibilidad en las principales regiones del estado de Sao Paulo se redujo de 19,1 % a 17,9 %. El mercado carioca, después de varios aumentos consecutivos, cerró el año con una reducción de 1,6 puntos porcentuales comparado con el periodo anterior. La superficie absorbida en Sao Paulo y Río de Janeiro acumulada del año fue de 653,000 m² y fue liderado por el primero en cuestión con 79,0 % del total. Aunque en niveles más bajos, la demanda de RJ también fue positiva y sumó 13.000 m² en el periodo. En relación al predio promedio, se muestra constancia en los últimos trimestres. Mientras Sao Paulo terminó el año con una ligera reducción de R\$18,5/m²/mes a R\$ 17,7/m²/mes, en Río de Janeiro se mantuvo estable en R\$ 20,0/m²/mes.

CONDICIONES ACTUALES

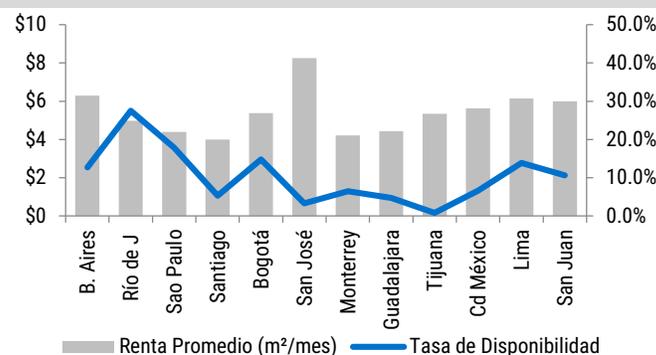
El inventario clase A en la región creció en 1,57 millones de m², de los cuales poco más de la mitad corresponden a la Ciudad de México.

La absorción acumulada fue de 2,63 millones de m², más del 80 % de lo reportado en el 2018.

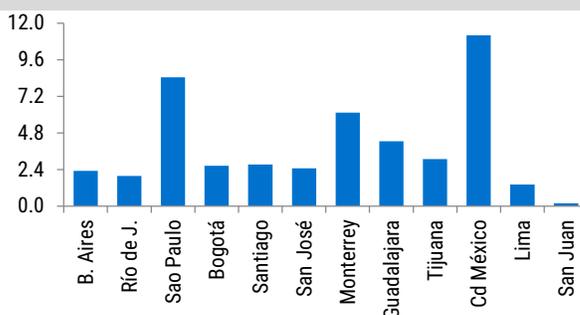
El precio de renta promedio se redujo en la mayoría de mercados de la región a excepción de México.

ANÁLISIS DEL MERCADO

Precio de Renta Promedio vs Tasa de Disponibilidad



Inventario Total por Ciudad (m², millones)



RESUMEN DEL MERCADO

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	45,68 M	44,11 M	↑
Tasa de Disponibilidad	9,6 %	10,0%	↑
Absorción semestral (m ²)	1,12 M	0,61 M	↓
Precio Promedio (m ² /mes)	\$5,42	\$5,58	↓
En Construcción (m ²)	3,10 M	2,42 M	↓
Entregado (m ²)	1,57 M	0,39 M	↓

SANTIAGO DE CHILE, CHILE

Baja actividad

El último trimestre del año se vio influenciado por el estallido social ocurrido en octubre. El tipo de cambio continúa transándose en niveles récord cerca de CLP 800, poniendo presión al sector importador. En el caso del consumo, apunta a una desaceleración relevante. Con todo ello, el crecimiento del PIB del 2019 se estima que alcanzará 1,2%, el peor registro en 10 años. El mercado industrial culmina el año 2019 influenciado por el estallido social. La situación actual implicó ajustes operacionales drásticos por problemas logísticos y de seguridad, y los desarrolladores adaptaron su oferta para satisfacer las necesidades inmediatas de clientes. Durante el 2S2019 la producción fue solamente de 40 mil m², el menor nivel semestral desde principios del 2017. La absorción también tuvo su nivel más bajo desde la importante reducción que tuvo el mercado a principios del 2015. Los 27 mil m² del 2S19 representan una gran caída comparada con el promedio semestral de 146 mil m² de los últimos 5 años. A pesar de la disminución en los niveles de demanda semestral, el mercado igualmente logró disminuir su tasa de disponibilidad desde 6% a finales de 2018 hasta 5,2% en la actualidad.

BOGOTÁ, COLOMBIA

Búsqueda acotada

La disponibilidad en bodegas está en tonos grises en Bogotá debido al hundimiento del POT. Esto lleva a que las inversiones y los empresarios busquen en los sectores donde se encuentran las industrias funcionando para sus ampliaciones o en algunos casos buscar nuevos inmuebles en un radar muy cercano a sus plantas de trabajo. En este último trimestre, las variaciones en la ciudad de Bogotá, reflejan que los sectores con mayor movimiento fueron Toberin, Puente Aranda y Montevideo como los puntos de mayor búsqueda por los clientes en el área industrial.

SAN JOSÉ, COSTA RICA

BTS al alza

El mercado industrial se ha mantenido estable y la mayoría del producto se ha mantenido creciendo bajo formato *Build to Suit*. Se han presentado incrementos en tasas que son principalmente debido a la incursión de proyectos nuevos y a la liberación de espacios industriales antiguos que quedan obsoletos ante la nueva competencia. Otro motivo es la renovación de planes reguladores que han llegado a limitar el uso de ciertos sectores para la industria. La actividad industrial continúa con mayor demanda en sectores como Coyol de Alajuela, La Lima de Cartago, y otros focos en zonas centrales, y sectores emergentes en las afuera de la Gran Área Metropolitana.

MONTERREY, MÉXICO

Supera los 6.0 MM m² de inventario

La tasa de disponibilidad registró una disminución al pasar de 8,1% a 6,5%. La demanda que se presentó en el último trimestre del año registró una absorción bruta de poco más de 187 mil m² en edificios Clase A. Además, se registró una absorción bruta acumulada de más de 660 mil m², superando el acumulado de 2018, de 505 mil m². La nueva oferta que se registró durante 2019 fue de poco más de 400 mil m², por lo que el inventario industrial Clase A registró un total de 6.1 millones de m² al término del 4Q19.

GUADALAJARA, MÉXICO**

Excelentes expectativas

El mercado de Guadalajara muestra una dinámica positiva con un crecimiento de cerca de 50.000 m² en el último periodo del año. Es así que el inventario clase A terminó el año con más de 4,2 millones de m² y una saludable tasa de disponibilidad del 4,7%. Una muestra del positivo año que viene es el volumen en construcción, que superó los 300.000 m². El precio de renta promedio se elevó ligeramente a US\$4,43/m²/mes y la absorción acumulada del año sumó poco más de 180.000 m², una de las mejores de la región.

CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

Menor riesgo en el sector

El mercado industrial al cierre del 4T 2019 enmarca condiciones favorables. Esto es reflejado a través de una tasa de disponibilidad de 6,6% y muestra una actividad más atractiva para la inversión con condiciones menos riesgosas que otros mercados. El inventario industrial clase A incorporó 937.000 m² a los 10,6 millones de m² del tercer trimestre, con lo que alcanzó un total de 11,2 millones de m². Las naves en construcción aumentaron al presentar un volumen de 583.000 m² por encima de los 519.000 m² del año anterior. La tasa de disponibilidad en este mercado aumentó ligeramente al pasar del 6,2% en 2018 a 6,6% en 2019.

El corredor con mayor superficie disponible es Cuautitlán con 271.000 m², seguido de Tepetzotlán con 175.500 m². Los precios de renta presentan una tendencia al alza con un calor promedio de US\$5,63/m²/mes. El incremento en los precios de renta responde no solo al aumento en la demanda de naves industriales, sino también, debido a que las características de los parques son cada vez más específicas y especializadas.

LIMA, PERÚ

Reducción de disponibilidad y precios

El inventario clase A de Lima creció en 48.000 m² y sumó 1,43 millones de m² al cierre del año. No inició un nuevo proyecto en construcción, por lo que este indicador se redujo a 172.000 m². La absorción acumulada del año sumó cerca de 134.000 m², con lo que la tasa de disponibilidad se redujo hasta 13,9%. El precio de renta promedio cerró en el año en US\$6,15/m²/mes, lo que representó una reducción de cerca del 4,0% en el último periodo.

SAN JUAN, PUERTO RICO*

Ligero aumento de precios

Los precios han experimentado un leve aumento luego del paso del Huracán María, debido al establecimiento de empresas y agencias del gobierno que ayudaron durante el proceso de recuperación. Si bien muchas continúan dando servicio, han disminuido su presencia, por lo que la disponibilidad ha aumentado en los espacios de oficina, principalmente Clase B y espacios flexibles. Se espera que los precios se mantengan estables, particularmente para las oficinas Clase A.

* La información de estos mercados corresponden al primer semestre del 2019

** Se realizó ajustes en la clasificación de la información de Guadalajara para este semestre.

ESTADÍSTICAS DE MERCADO POR CIUDAD

Ciudad	Inventario Total (m²)	En Construcción (m²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Semestral (m²)	Absorción Acumulada (m²)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)
Buenos Aires	2.325.100	125.000	12,7 %	-22.200	-6.200	\$6,30
Río de Janeiro	1.976.798	222.971	27,5 %	56.028	120.619	\$4,97
Sao Paulo	8.468.197	570.157	17,9 %	166.993	422.878	\$4,40
Santiago de Chile	2.737.319	298.545	5,3 %	-9.890	149.756	\$4,00
Bogotá	1.349.088	298.545	14,8 %	26.695	97.318	\$5,38
San José	2.489.200	79.720	3,3 %	78.801	118.826	\$8,25
Monterrey	6.148.144	466.953	6,5 %	290.386	411.745	\$4,22
Guadalajara	4.254.970	310.000	4,7 %	86.170	183.692	\$4,43
Tijuana	3.098.061	175.433	0,8 %	146.540	296.953	\$5,34
Ciudad de México	11.205.910	583.132	6,6 %	278.269	698.213	\$5,63
Lima	1.430.362	172.053	13,9 %	17.840	133.398	\$6,15
San Juan *	199.742	-	10,6 %	456	1.291	\$6,00
Latinoamérica	45.682.891	3.107.620	9,6 %	1.119.088	2.628.489	\$5,42

CONDICIONES ECONÓMICAS

ARGENTINA

Un año con incertidumbre

La incertidumbre política y económica ha sido una constante a lo largo del 2019, que terminó con una inflación acumulada de cerca del 55,0% y una devaluación del 60,0%. Las medidas económicas tomadas por el gobierno saliente, así como la transición de gobierno llevada a cabo de forma ordenada y la cautela del gobierno entrante tenderían a mitigar las dificultades a la hora de tomar decisiones.

Fue un año con mucha revisión y análisis de cada uno de los negocios de manera exhaustiva y detallada. Los volúmenes de informes y encargos por consultoría se incrementaron notablemente, pero se cerraron menos operaciones respecto a la cantidad de procesos llevados adelante. Los niveles de precios publicados o pedidos fueron muy distintos a los precios de cierre del mercado: en las principales operaciones de compra venta que se concretaron durante el 2019, los valores de cierre fueron entre un 30,0% y un 40,0% menores del valor pedido.

CHILE

Consecuencias del estallido social

El último trimestre del año se vio completamente influenciado por el estallido social ocurrido en octubre. Los últimos dos meses se caracterizaron por la incertidumbre a corto y mediano plazo, reflejo del nuevo panorama político y, sobre todo, por los daños a la infraestructura pública y privada de las principales ciudades.

Como consecuencia de esto, las expectativas económicas para el 2020 se ajustaron con fuerza a la baja debido al impacto en la capacidad productiva del país. Se espera que el desempleo aumente de forma importante, si bien datos preliminares indicarían que este aumento no llegaría a niveles de dos dígitos. El crecimiento del PIB del 2019 se estima que alcanzará 1,2%, el peor registro en 10 años.

BRASIL

Un año mixto

El escenario económico brasileño en 2019 estuvo marcado por indicadores récord positivos y negativos. Desde el *Ibovespa* al alcanzar 117 mil puntos sin precedentes, el dólar que llegó a un máximo de R\$ 4,26, hasta el *Selic*, que terminó el año con un 4,5% anual, el más bajo de la historia. La *Reforma da Previdência* se dio en noviembre y los ahorros generados fueron de R\$800 mil millones. La expectativa ahora gira en torno a otras reformas prioritarias, como las fiscales, administrativas y laborales. Las proyecciones de crecimiento sufrieron revisiones desde el inicio del año y se estima que en diciembre alcanzó el 1,12%. La caída en las tasas de interés y la expectativa de recuperación económica resultaron en un riesgo país a 96 puntos, el más bajo desde 2010. Los indicadores positivos llevaron a un aumento en el índice de confianza para los inversionistas y empresarios en general, especialmente aquellos relacionados al sector inmobiliario.

COLOMBIA

Estabilidad dentro de un contexto difícil

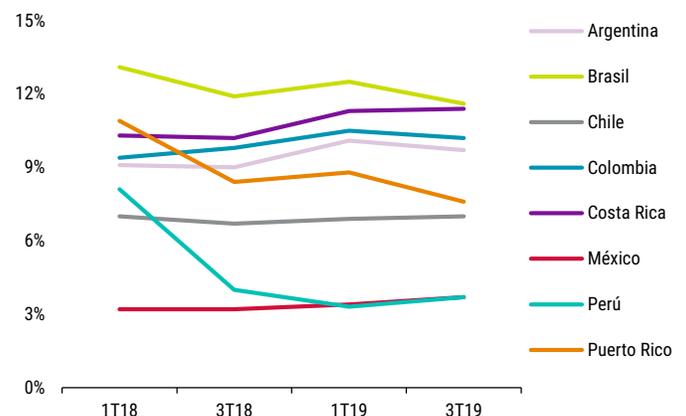
El 2019 no fue un año fácil para las economías del mundo en general. Pero a pesar del panorama complicado de la región, la economía colombiana ha mostrado varios signos de estabilidad. El primero tiene que ver con el crecimiento de Inversión Extranjera Directa (IED), índice que ha mostrado aumentos superiores al 25%, lo que ha permitido mejorar considerablemente el recaudo tributario, la migración Venezolana que le dio un empujón al crecimiento del PIB, llevándolo por encima del 3%.

Para el 2020, el Banco Central prevé que la aceleración de las inversiones derivada de la concreción de proyectos de infraestructura ya planificados sirva de apoyo para que el crecimiento de la economía durante todo el año.

TIPO DE CAMBIO FRENTE AL DÓLAR

País	1T19	2T19	3T19	4T19
Argentina (ARS)	\$39,93	\$43,69	\$53,63	\$59,79
Brasil (BRL)	\$3,77	\$3,86	\$4,04	\$4,03
Chile (CLP)	\$664	\$699	\$718	\$766
Colombia (COP)	\$3.124	\$3.190	\$3.395	\$3.401
Costa Rica (CRC)	\$604,9	\$575,7	\$574,1	\$571,0
México (MXN)	\$19,27	\$19,32	\$19,64	\$19,24
Perú (PEN)	\$3,32	\$3,28	\$3,35	\$3,35

TASA DE DESEMPEÑO POR PAÍS



COSTA RICA

Cumple con las metas

La inflación interanual a octubre del 2019 se registró en 2,1%; esto coloca a dicha tasa dentro del rango de la meta de inflación para el año 2019 que es del 2,0% al 4,0% según información del Banco Central de Costa Rica. La Tasa Básica Pasiva en colones bajó y se coloca en 5,7%, mientras que la Tasa Efectiva en dólares se registra en 2,3%. El tipo de cambio del dólar se comportó en crecimiento en el 4T2019 y registró una variación desde ₡577,90 hasta ₡581,10. A nivel general, la economía se mantiene con un nivel mayor de planificación financiera debido a la nueva ley fiscal que empezó a regir a partir del 1 de Julio del 2019.

MÉXICO

2020 con mejores expectativas

A pesar del crecimiento nulo de la economía en el cuarto trimestre de 2019, se vislumbra un escenario más favorable para el 2020. De acuerdo a las proyecciones del Centro de Modelística y Pronósticos Económicos de la UNAM (CEMPE), el Producto Interno Bruto del país podría mantener un crecimiento de 1,3% y 1,6% de crecimiento en empleos. A pesar de que son cifras que se mantienen por debajo del promedio esperado (2,4%), muestran un escenario positivo respecto a 2019 y esperanzador a mediano plazo.

A pesar de la incertidumbre económica, política y social que se vive en el país, el tipo de cambio se ha mantenido estable durante todo el año, ubicándose en \$18,84 pesos por dólar al cuarto trimestre del 2019. Lo anterior, como consecuencia de la alta tasa de interés y su amplio diferencial respecto a la tasa de la Reserva Federal. Las mejoras en los pronósticos económicos, se deben a la ratificación del T-MEC tras las modificaciones firmadas por México, Estados Unidos y Canadá.

PERÚ

Estabilidad política y mejora de expectativas

El Fondo Monetario Internacional (FMI) declaró recientemente que la economía peruana, aunque redujo su crecimiento sostenido de cerca del 5,0% a 2,5% en el último año, "continúa siendo una de las economías con mejor desempeño de la región". Este organismo se mostró optimista con una estimación de crecimiento para 2020 de 3,2% y de 3,7% para 2021. También se destaca la solidez de las reservas internacionales que suman cerca del 25,0% del PIB, la deuda pública controlada, y una tasa de inflación baja de solo 2,2%. Una de las razones a las que se le atribuye esta ralentización económica se dio a las fuertes tensiones entre el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo. Tras su disolución a finales del año pasado y las elecciones congresales a finales de enero que dieron como resultado una fragmentación importante con una vocación de centro, se espera que se den condiciones favorables para la construcción de reformas que faciliten la inversión y aumenten la certidumbre en a nivel transversal.

PUERTO RICO*

Procura atracción

Actualmente en Puerto Rico el mercado de bienes raíces se encuentra en su mejor momento para invertir. Luego de un periodo de recesión de 13 años los precios siguen atractivos para empresas que buscan expandir su presencia y para empresas que buscan abrir nuevos negocios en la Isla. De igual modo, los inversionistas extranjeros siguen invirtiendo en Puerto Rico y muchos están tomando ventaja de los decretos de la ley 20/22 que ofrece el gobierno. La Ley 20 promueve la exportación de servicios con incentivos que incluyen el 100% de exención sobre ganancias, una tasa de 4% por los ingresos personales generados por estas actividades, y un 100% de exención sobre contribuciones de propiedad los primeros cinco años de operación. Por otra parte, la Ley 22 ofrece un 100% de exención sobre los intereses, dividendos y ganancias de capital de largo plazo a cambio de una estadía de 183 días en la Isla. En los pasados 5 años se ha visto un aumento de los fondos de inversión privada (REIT) que han venido a establecerse en Puerto Rico para invertir y reducir su aportación contributiva.

* La información de estos mercados corresponden al primer semestre del 2019

PANORAMA GENERAL ESTADÍSTICO

País	Población (millones)	PIB per cápita (miles US\$)	Ciudad	Población (millones)
Argentina	44,49	11,68	Buenos Aires	15,33
Brasil	209,47	8,92	Río de Janeiro	12,98
			Sao Paulo	21,29
Chile	18,73	15,92	Santiago	6,54
Colombia	49,65	6,67	Bogotá	9,97
Costa Rica	4,99	12,02	San Jose	1,18
			Monterrey	4,59
México	126,19	9,67	Guadalajara	4,92
			Cd. de México	21,15
Perú	31,99	6,94	Lima	10,07
Puerto Rico	3,19	31,65	San Juan	2,46
Total	488,70			110,48

NEWMARK KNIGHT FRANK EN LATINOAMÉRICA

GIOVANNI D'AGOSTINO

Regional Managing Director LATAM
52.55.5980.2000
gdagostino@ngkf.com

ALEJANDRO WINOKUR

Argentina | Presidente
54.11.4311.9500
awinokur@ngbacre.com.ar

MARINA CURY

Brazil | Managing Director
55.11.2737.3130
marina.cury@ngkf.com.br

MANUEL AHUMADA

Chile | Managing Director
56.2.2230.1000
mahumada@contempora.com

JUAN MANUEL TORRES

Colombia | Director
57.1.2230.1053
juan.torres@ngkf.com

CARLOS ROBLES

Costa Rica | President
50.6.4000.5171
carlos.robles@ngkf.com

MARCO YAGUI

Peru | Executive Officer
51.1.277.8400
myagui@ngkf.com.pe

HECTOR APONTE

Puerto Rico | Managing Director
78.7.460.5555
haponte@ngcarib.com

MEXICO CITY RESEARCH

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. Mexico-Toluca 5420, PH1
Santa Fe, CDMX, 05320
52.55.5980.2000

JUAN FLORES

Director of Research
juan.flores@ngkf.com

DIEGO LEÓN LAOS

Market Research - Analyst
diego.leon@ngkf.com

Newmark Knight Frank has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Knight Frank Research Reports are available at <https://www.ngkf.com.mx/index.php/es/research-center/reportes-locales-de-mercado>

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Knight Frank (NKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NKF. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision that recipient may make in response to this publication, and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial, and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of NGKF, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains.