

LATINOAMÉRICA MERCADO INDUSTRIAL

INVENTARIO SUPERA LOS 41 MILLONES DE M²

La sumatoria de los inventarios de las ciudades latinoamericanas aquí analizadas alcanzó un total de 41.14 millones de metros cuadrados, más de 370,000 m² que el trimestre anterior; mientras tanto, la actividad en construcción se registró en 2.70 millones de metros cuadrados. La absorción trimestral se elevó a más de 810,000m², con lo que la tasa de disponibilidad se redujo a en 10.5%.

BUENOS AIRES, ARGENTINA

Indicadores estables

El mercado inmobiliario industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 2.31 millones de metros cuadrados en espacios clase A y más de 4,700 hectáreas distribuidas en 150 parques industriales. La disponibilidad aumentó ligeramente y cerró en 10.3% para el primer trimestre del 2019. El precio de renta promedio se mantuvo estable respecto al último trimestre, y alcanzó los \$6.60/m²/mes.

A nivel nacional, al fin del 2018 se registraron un total de 405 parques industriales. El 80% de estos son públicos, y casi el 50% fue creado en los últimos 8 años. En estos parques funcionan 8,000 industrias, generando un 15% del empleo industrial. De estas empresas, el 80% son PyMES y el 20% grandes empresas, en su mayoría multinacionales.

RÍO DE JANEIRO, BRASIL

Buen volumen de absorción

La absorción neta en el primer trimestre fue de 43,000m², ligeramente inferior a la mitad del volumen total del 2018. Las mayores operaciones se dieron en los corredores Duque de Caxias y Queimados-Seropédica. Nuevo inventario se sumó en este último, con 23,500m² y se identificó proyectos en construcción por 178,000m² a entregarse en los próximos dos años.

SAO PAULO, BRASIL

Se mantiene la tendencia

La demanda por superficie rentable industrial en Sao Paulo se mantuvo estable en este trimestre con una absorción similar al 25% del volumen total del 2018. La tasa de disponibilidad se redujo de 21.7% a 20.4%, manteniendo la tendencia en esta ciudad desde el primer trimestre del 2018. Se entregó solo 48,000 m² de espacio industrial nuevo y se ha detectado cerca de 600,000 m² en construcción.

CONDICIONES ACTUALES

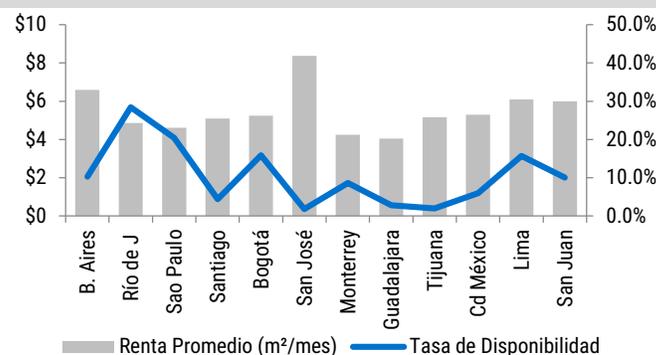
Se reportó un aumento de inventario de más de 370,000 metros cuadrados entre todas las ciudades analizadas.

La disponibilidad se redujo nuevamente y reportó una tasa de 10.5%.

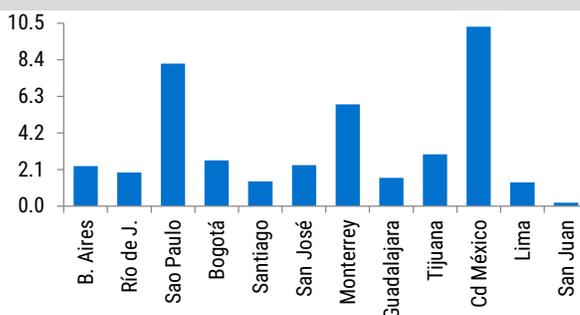
La absorción trimestral fue de cerca de 813,000m², cerca de 10.0% superior al periodo anterior.

ANÁLISIS DEL MERCADO

Precio de Renta Promedio vs Tasa de Disponibilidad



Inventario Total por Ciudad (m², millones)



RESUMEN DEL MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	41.14 M	40.76 M	↑
Tasa de Disponibilidad	10.5%	10.9%	↑
Absorción trimestral (m ²)	812,888	740,638	↑
Precio Promedio (m ² /mes)	\$5.47	\$5.45	↓
En Construcción (m ²)	2.70 M	2.70 M	↓
Entregado (m ²)	0.38 M	0.47 M	↑

SANTIAGO DE CHILE, CHILE¹

Se modera la absorción

La capital de Chile experimentó un crecimiento de 106,000 en el inventario industrial clase A a lo largo del segundo semestre del año. Con ello, el inventario alcanzó un total de 2.62 millones de metros cuadrados, mientras que los proyectos en construcción se redujeron a 153,600 metros cuadrados. El precio promedio de renta se redujo nuevamente a \$5.09/m²/mes. La absorción semestral fue inferior a la del periodo anterior, con lo que la absorción acumulada del año sumó 362,600 metros cuadrados.

BOGOTÁ, COLOMBIA

Temporada de cambios

Este mercado muestra un dinamismo positivo por la inversión directa que se genera el sector. Dicho fortalecimiento se debe al grado de confianza de los empresarios y principales constructoras del país que se encuentran comprando tierra para nuevos desarrollos de vivienda en Bogotá a pocos días del cambio del POT (Plan de Ordenamiento Territorial). En consecuencia, se incrementó la compra de bodegas industriales con grandes extensiones de terreno. Ello se aprecia en Puente Aranda, donde se realizó la compra de una gran extensión de terreno en el cual existían bodegas y ahora están desarrollando un importante complejo de vivienda. Esto ha llevado a que parte de la industria de alto y mediano impacto emigren de la ciudad a parques industriales en área de la Sabana.

SAN JOSÉ, COSTA RICA

Importante presencia de BTS

El mercado industrial se ha mantenido estable dado que la mayoría del producto se ha mantenido bajo formato "build to suit". A pesar de ello, se ha presentado un incremento en la tasa de disponibilidad debido a la incursión de proyectos nuevos de índole especulativa y a la liberación de espacios industriales antiguos que quedan obsoletos ante la nueva competencia. Otro motivo para este fenómeno es la renovación de planes reguladores que han llegado a limitar el uso de ciertos sectores para la industria. A nivel general, la actividad industrial continúa con mayor demanda en sectores como Coyoil de Alajuela, La Lima de Cartago, y otros focos como La Uruca/ Pavas y otros sectores emergentes en las afueras de la Gran Área Metropolitana.

MONTERREY, MÉXICO

Incrementa tasa de disponibilidad

La zona industrial del área metropolitana de Monterrey presentó un incremento en la tasa de vacancia con respecto al trimestre anterior (4T 2018) pasando de 8.1% a 8.6%. Esto es en parte a consecuencia de la entrada de nueva oferta especulativa Clase A y a espacios industriales desocupados. Asimismo, la actividad industrial registró un ritmo lento al compararlo con el cuarto trimestre de 2018, pasando de una absorción bruta o comercialización de espacio industrial Clase A de 266 mil m² a 104 mil m².

En el segundo trimestre del año se espera que más de 100 mil m² sean finalizados en diversos submercados industriales de tipo Clase A, relacionados con desarrollos de tipo especulativo y built-to-suit. De igual manera se espera que el precio de renta promedio se mantenga en un rango de US\$4.20/m²/mes y US\$4.25/m²/mes.

TIJUANA, MÉXICO

Certeza en el mercado

Con los cambios en la política fronteriza y el cambio del TLC al T-MEC, el mercado tenía cierta inestabilidad por los posibles impactos que tendrían en los sectores manufactureros. Ahora, con la certeza de un nuevo tratado, el mercado está encontrando un auge con nuevos proyectos de parte de todos los desarrolladores presentes y la introducción de nuevos en el mercado como FIBRA Upsite y VIA Capital. Existen submercados que se han visto beneficiados por las condiciones económicas en la frontera, particularmente el submercado de Boulevard 2000 y El Florido, que vio desarrollar en el lapso de 18 meses alrededor de 100,000 m². Con estas construcciones en todos los submercados y con los arrendamientos antes de terminación de obra cada vez más frecuentes, los precios están viendo una alza estable.

CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

Sólido mercado

Tras un cierre de año lleno de incertidumbre debido al cambio de gobierno, el inicio del 2019 confirmó la solidez del mercado industrial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. El inventario clase A se mantuvo con tendencia positiva. Cuautitlán continúa siendo el mercado con mayor inventario con más de 3.1 millones de metros cuadrados de superficie rentable. Destacan las operaciones realizadas por Grupo Modelo y Wal-Mart en Megapark cuyas ocupaciones que superaron los 100,000 metros cuadrados.

Las naves que tuvieron más demanda durante este trimestre fueron para uso logístico por parte de empresas dedicadas, en su mayoría, a bienes de consumo industrial, y alimentos y bebidas. La absorción tuvo una mejora importante durante el primer trimestre del año al alcanzar cerca de 255,000 metros cuadrados.

GUADALAJARA, MÉXICO

Polo de desarrollo

La mayor parte de la oferta de superficie industrial se concentra en el corredor el Salto cuya ubicación estratégica ha favorecido las inversiones en esta zona de la ciudad y se espera que dicho crecimiento se mantenga a lo largo del año. Las transacciones más destacadas de este trimestre fueron para los sectores logístico y manufactura, principalmente en corredores como Zapopan, con más de 200 mil metros cuadrados y en el Corredor Periférico Sur con más de 159 mil metros arrendados.

¹ La información reportada para el mercado de Santiago de Chile es de carácter semestral.

LIMA, PERÚ**Destacan las zona Este y Sur**

Lima Metropolitana tiene un total de 5 zonas industriales: Lima Sur, Lima Norte, Lima Este, Lima Oeste y Lima Centro. Actualmente existen distritos que poco a poco se consolidaran como grandes clusters para el desarrollo industrial donde se focaliza el desarrollo de los denominados Parques Industriales. Se proyecta para entrega del resto de este año unos 234,283 m², donde los desarrolladores más importantes serían Bodegas San Francisco, en el distrito de Lurín con una entrega de 120,000 m², y Peruana de Almacenes PDA, asentado en el distrito de Gambetta con un área de 83,000 m². La absorción estuvo focalizada en el distrito de Huachipa y Lurín (zona Este y Sur) donde se tomaron espacios por importantes empresas de logística, farmacéutica y retail.

SAN JUAN, PUERTO RICO**Pocas variaciones a lo largo del año**

El mercado industrial de San Juan no presenta variaciones tanto en inventario, en el que se mantiene por debajo de los 200,000 metros cuadrados, como en construcción, en el que aún no muestra proyectos. Este trimestre se ocuparon alrededor de 800 metros cuadrados, por lo que la tasa de disponibilidad se redujo a 10.0%.

ESTADÍSTICAS DE MERCADO POR CIUDAD

Ciudad	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Trimestral (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Buenos Aires	2,305,100	125,000	10.3%	33,000	\$6.60
Río de Janeiro	1,931,000	136,400	28.4%	43,000	\$4.86
Sao Paulo	8,180,000	602,633	20.1%	133,000	\$4.61
Santiago de Chile ¹	2,629,164	153,656	4.4%	112,678	\$5.09
Bogotá	1,428,958	342,367	15.9%	43,878	\$5.25
San José	2,351,836	134,570	1.8%	8,423	\$8.38
Monterrey	5,847,151	286,865	8.6%	43,142	\$4.24
Guadalajara	1,619,867	70,653	2.8%	11,789	\$4.04
Tijuana	2,978,208	154,542	2.0%	38,212	\$5.16
Ciudad de México	10,302,802	460,172	6.0%	254,931	\$5.29
Lima	1,367,229	234,283	15.7%	90,000	\$6.10
San Juan	199,742	-	10.0%	835	\$6.00
Latinoamérica	41,141,057	2,701,141	10.5%	812,888	\$5.47

CONDICIONES ECONÓMICAS

ARGENTINA

Volatilidad económica

El clima preelectoral será un factor condicionante a lo largo del 2019. La situación financiera del 2018 se tradujo en una devaluación del 50% del peso argentino, generando la revisión del plan económico y un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional que incluye una fuerte reducción del gasto. Tras cumplir con los objetivos fiscales en el 2018, el gobierno apunta a lograr el equilibrio fiscal primario en 2019 y un superávit fiscal primario de un 1% en 2020.

El contexto económico sigue siendo volátil. Durante el 2018 el PBI experimentó una caída del 2,5%, y se espera una contracción de 1,3% para 2019. En un contexto de una inflación anual superior al 50%, el peso argentino se depreció más del 13% durante el 2019, pese a las altas tasas de interés orientadas a reducir la volatilidad del peso y evitar una mayor presión sobre la inflación. La inflación acumulada del primer trimestre del año alcanzó el 11.8%, y se prevé que alcance el 40% para fin de año.

BRASIL

Cautela con menor disponibilidad

Mientras que el 2018 requirió de la paciencia de inversionistas y empresas para decidir sus planes a futuro, el 2019 inició con una renovada prudencia. Esto debido a la incertidumbre generada por la aprobación de las reformas políticas entre los poderes ejecutivo y legislativo. Prueba de esta cautela es el comportamiento del mercado financiero, que respondió positivamente a la elección de Jair Bolsonaro por la orientación liberal traída por Paulo Guedes. El mercado inmobiliario refleja este ánimo al posponer o reducir los proyectos. Mientras tanto, se presenta menor disponibilidad en regiones y edificios premium.

TIPO DE CAMBIO FRENTE AL DÓLAR

País	2T18	3T18	4T18	1T19
Argentina (ARS)	\$27.41	\$35.20	\$37.09	\$39.93
Brasil (BRL)	\$3.86	\$3.95	\$3.82	\$3.77
Chile (CLP)	\$636.7	\$658.9	\$687.2	\$664.0
Colombia (COP)	\$2,885	\$2,968	\$3,233	\$3,124
Costa Rica (CRC)	\$566.9	\$573.3	\$603.5	\$604.9
México (MXN)	\$18.61	\$18.81	\$20.13	\$19.27
Perú (PEN)	\$3.27	\$3.29	\$3.37	\$3.32

CHILE

Cierre de un buen año

En la más reciente entrega del Indicador Mensual de actividad económica (Imasec) por parte del Banco Central, se reportó un aumento del 4.0% del PIB al cierre del 2018, la mayor desde hace 5 años. En ese contexto, el sector minero mostró una expansión del 0.5% en diciembre, mientras que el no minero creció en 2.8% impulsado por los servicios.

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), por su parte, reafirmó la desaceleración económica para la economía sureña y conservó la proyección de crecimiento del Producto Bruto Interno para 2018 de 3.9% y de 3.3% en 2019. También se espera que el aumento del desempleo y una posible reducción en los precios de las materias primas afecten el consumo.

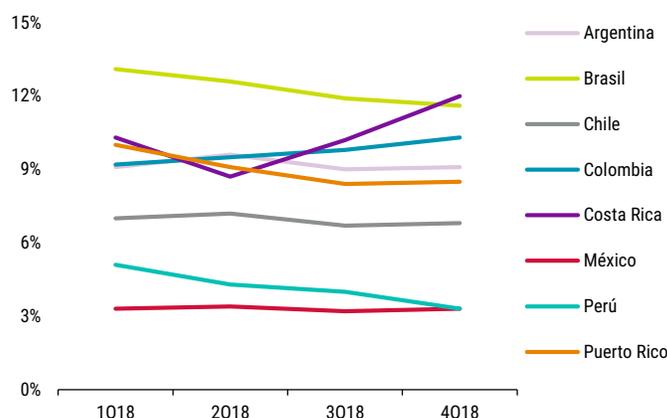
COLOMBIA

Positivo desarrollo económico

Se evidencia un crecimiento en la economía colombiana de acuerdo a la reducción de las cargas tributarias a las empresas y mejorías en la ejecución de proyectos de infraestructura.

De acuerdo al último reporte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), reveló un crecimiento del 2.7% en la economía del país, con cifras positivas para el sector inmobiliario y la construcción. Los derechos fiduciarios, inversión a largo plazo que generan bajo riesgo y alta probabilidad de éxito, son la mejor opción ya que producen una renta mensual distribuida de acuerdo al grado de participación. Esta ha resultado una forma cómoda y segura para el inversionista, que ha permitido dinamizar el sector inmobiliario a través de la realización de inversiones en bienes raíces.

TASA DE DESEMPLEO POR PAÍS



COSTA RICA

Se cumple con las metas

La inflación general, medida de manera interanual, se registró en 1.54%. Esto coloca a dicha tasa por debajo de la meta de inflación para el año 2019 que es del 2% al 4%, según el Banco Central de Costa Rica. La tasa promedio en colones se promedia en 7.1%, la de moneda extranjera, en 3.1% y la Tasa de Política Monetaria se mantuvo en un 5.25%. El tipo de cambio se ha mantenido en un rango similar y ha rondado los ₡610.

A nivel general, la economía se mantiene con un nivel mayor de planificación financiera pues se aproxima la nueva ley fiscal del país que regirá a partir del 1 de Julio del presente año.

MÉXICO

Por debajo de las expectativas

México proyecta bajas expectativas de expansión económica, según lo observado durante el primer trimestre de 2019, afectado por un pobre nivel de crecimiento económico, menores ingresos petroleros, y condiciones sociales de inestabilidad e inseguridad.

La Secretaría de Hacienda ha disminuido su pronóstico de crecimiento del PIB para este año, al pasar de entre 2.5%-1.5%, a 2.1%-1.1%. De la misma manera, estima que los ingresos presupuestarios disminuyan un 0.5% del PIB, con respecto a los previstos en la Ley de Ingresos de la Federación. Para la inflación, se estima un alza a 3.4%, en contraste con el 3.0% anterior.

En cuanto a la economía nacional, el crecimiento esperado cayó 0.6% para 2019 y, para 2020, el intervalo pasó de entre 2.0% - 3.0%, a entre 1.7% - 2.7%, aunque esto sólo se alcanzará si el gobierno federal garantiza un marco macroeconómico sólido y finanzas públicas sostenibles.

PERÚ

Buenas expectativas de crecimiento

Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), se inició el primer trimestre del año 2019 con un ritmo de crecimiento del 4.0 % impulsado por un continuado dinamismo de la demanda interna y una demanda externa favorecida por el aumento de la producción minera y la evolución favorable de las exportaciones agroindustriales. Adicionalmente, la inflación en la proyección del 2019 se ubica dentro del rango meta: alrededor del 2.0%. El crecimiento del producto interno bruto en 2019 seguirá encontrando soporte en los sectores no primarios (manufactura, electricidad y agua, construcción, comercio y servicios), en tanto que los sectores primarios (agropecuario, pesca, minería metálica, hidrocarburos y manufactura), también se aceleraría.

El tipo de cambio finalizó este trimestre en 3.29 por dólar estadounidense, mostrando así una apreciación de la moneda local comparada con el cierre del trimestre anterior de 3.37 por dólar estadounidense.

PUERTO RICO

Procura atracción

El gobierno de Puerto Rico, mientras procura resolver la deuda pública, se encuentra trabajando intensamente para promover la entrada a la isla de compañías de servicio con los incentivos de la Ley 20, que ofrece un impuesto corporativo del 4.0% junto con otras exenciones. Además, el gobierno ha colaborado con numerosas entidades privadas y se espera la llegada de nuevas empresas en los próximos meses y años.

PANORAMA GENERAL ESTADÍSTICO

País	Población (millones)	PIB per cápita	Ciudad	Población (millones)
Argentina	44.08	14.3	Buenos Aires	15.33
Brasil	207.68	10.3	Río de Janeiro	12.98
			Sao Paulo	21.29
Chile	18.39	13.7	Santiago	6.54
Colombia	49.29	6.2	Bogotá	9.97
Costa Rica	4.97	12.0	San Jose	1.18
			Monterrey	4.59
México	123.52	8.0	Guadalajara	4.92
			Cd. de México	21.15
Perú	31.83	6.5	Lima	10.07
Puerto Rico	3.36	29.7	San Juan	2.46
Total	483.12			110.48

NEWMARK KNIGHT FRANK EN LATINOAMÉRICA



GIOVANNI D'AGOSTINO

Regional Managing Director LATAM
52.55.5980.2000
gdagostino@ngkf.com.mx

ALEJANDRO WINOKUR

Argentina | Director
54.11.4787.6889
awinokur@ngbacre.com.ar

MARINA CURY

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

MANUEL AHUMADA

Chile | Managing Director
56.2.2230.1000
mahumada@contemporacom

JUAN MANUEL TORRES

Colombia | Director
57.1.2230.1053
jmtorres@ngf.co

CARLOS ROBERTO ROBLES

Costa Rica | President
50.6.4000.5171
crobles@ngcentralamerica.com

MARCO YAGUI

Peru | Executive Officer
51.1.277.8400
myagui@contemporacom.pe

HECTOR APONTE

Puerto Rico | Managing Director
78.7.460.5555
haponte@ngcarib.com

MEXICO CITY RESEARCH

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

JUAN FLORES

Director of Research
jflores@ngkf.com.mx

DIEGO LEÓN LAOS

Market Research - Analyst
diego.leon@ngkf.com.mx

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 www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html

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.