

LATINOAMÉRICA MERCADO INDUSTRIAL

SE MANTIENE EL DINAMISMO EN LA REGIÓN

BUENOS AIRES, ARGENTINA

Precios estables

El inventario de espacios clase A de Buenos Aires cuenta con 2,33 millones de metros cuadrados. La disponibilidad aumentó respecto al período anterior, cerrando en 14,2% para el segundo trimestre de 2020 como consecuencia de un semestre en la que se reportó un periodo con absorción neta negativa. El valor de renta promedio se mantuvo estable, promediando los US\$6.20/m²/mes.

SAO PAULO Y RÍO DE JANEIRO, BRASIL

Estabilidad y absorción positiva

La tasa de disponibilidad general de los principales mercados (Sao Paulo y Río de Janeiro), cerró estable comparada con el trimestre anterior. La tasa es actualmente de 19,1% contra el 19,7% del trimestre anterior. Hubo una reducción de espacios disponibles incluso con la entrega de 223 mil m² de nuevos desarrollos. Sao Paulo acaparó la mayor parte de la absorción de estas dos ciudades: 287 de los 294 mil m² del último trimestre. El 38% de este monto corresponde a una empresa minorista – Leroy Merlin – en un desarrollo BTS en el mercado Cajamar. Las principales operaciones de renta en Sao Paulo este último trimestre fueron realizadas por empresas del sector transporte, almacenamiento y logística (45%), comercio electrónico (43%) e industriales (12%). El 76% de la absorción neta trimestral se ubica dentro de la Zona Metropolitana de Sao Paulo, es decir, en un radio de 30 a 40 km de la capital, lo que confirma la necesidad de que las empresas se acerquen a la capital.

SANTIAGO DE CHILE, CHILE

Baja demanda por grandes superficies

Si bien era algo anticipado por la industria hace años, se concretó el traslado de grandes superficies a centros de distribución propios de *retailers*. Esta situación puntual explica al menos un 60% de la liberación de superficies, impactando la tasa de disponibilidad general la cual se duplicó hasta alcanzar 10,1%. Las empresas han detenido casi por completo las grandes decisiones de inversión asociadas al cambio de instalaciones de bodegaje, afectando de manera notoria la recolocación de esos espacios. Durante el primer semestre, la producción general de centros de bodegaje en el Gran Santiago alcanzó los 90 mil m², elevándose a más del doble de lo registrado al cierre del 2019. Profundizando la baja en la demanda agregada observada el semestre anterior –cuando alcanzó su nivel más bajo principios del 2015– el mercado clase A registró una absorción negativa de -96.444 m². Si bien se espera un repunte en la demanda durante el segundo semestre del año, es altamente probable que la absorción neta del 2020 sea negativa –algo que no sucede desde el 2009– o, como mínimo, registre el menor nivel en más de una década.

CONDICIONES ACTUALES

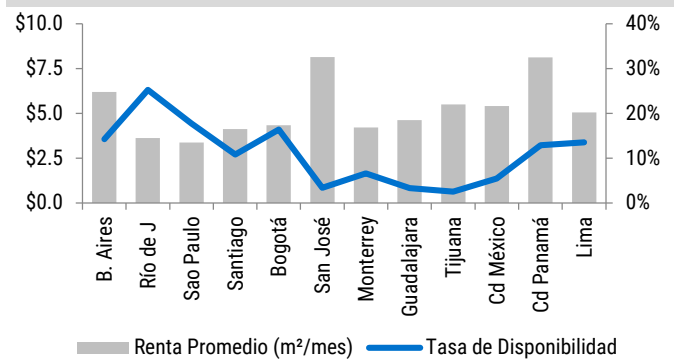
El inventario de las ciudades analizadas supera los 49,5 millones de m².

La tasa de disponibilidad se reportó en 9,9%, al igual que el semestre anterior a pesar del crecimiento de inventario.

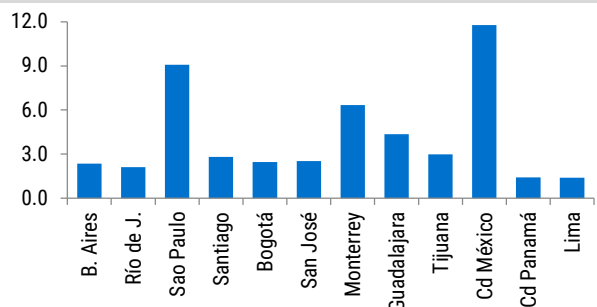
La absorción semestral se mantiene ligeramente superior al semestre anterior y registró 1,18 millones de m².

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)	49,56M	47,92M	↑
Tasa de Disponibilidad	9,9%	9,9%	↑
Absorción semestral (m ²)	1,18M	1,17M	↑
Precio Promedio (m ² /mes)	\$4,44	\$5,12	↑
En Construcción (m ²)	3,80M	3,32M	↓
Entregado (m ²)	1,64M	1,57M	↓

BOGOTÁ, COLOMBIA

Absorción positiva

El inventario de Bogotá alcanzó los 2,46 millones de m². La tasa de disponibilidad, que aumentó en 0,4%, se reportó en 16,4% al cierre del semestre. A pesar de la coyuntura, la absorción fue positiva en el segundo trimestre y reportó un total de 5.500 m² en el semestre. El precio de renta promedio se redujo y cerró en US\$4,33/m².

SAN JOSÉ, COSTA RICA

Estabilidad en la absorción

El mercado cuenta con el sector de Alajuela que ha sido el gran protagonista en atracción de demanda industria. La totalidad de la absorción estable del mercado se ubica en clase A. Con respecto a las tasas de disponibilidad, cuentan con tasas aún sanas. Si bien no se encuentra en sobreoferta, hay que mantenerla en observación, especialmente en caso de que aumente el ingreso de dicho inventario en un mismo periodo ya que el mercado puede sufrir consecuencias muy negativas que afectarían la tasa de disponibilidad y precios. Los precios del mercado presentan una disminución paulatina mas no desmedida para solventar el impacto ocasionado por las diferentes restricciones sanitarias.

MONTERREY, MÉXICO

Disponibilidad estable

El segundo trimestre registró poco más de 55 mil metros cuadrados de absorción bruta y una tasa de disponibilidad del 6,6% siendo inferior a lo registrado en el mismo periodo de hace un año que fue de 7,3%. El espacio promedio rentado en el trimestre registró una cifra de 5.500 metros cuadrados. En cuanto a la construcción, se registró poco más de 375 mil metros cuadrados y una nueva oferta de más de 79 mil metros cuadrados. Con esta nueva oferta, el inventario Clase A llegó a los 6.3 millones de metros cuadrados.

CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

Recuperación acelerada

La incertidumbre fomentada por la pandemia durante este año ha repercutido de manera generalizada en el mercado industrial. Sin embargo, en la Zona Metropolitana del Valle de México que cuenta actualmente con 11,8 millones de metros cuadrados, muestra una actividad estable con operaciones destacadas en el CTT y Tlalnepantla. Con 260.000 metros cuadrados de actividad en el mercado y considerando que los precios han presentado una tendencia constante en los últimos 5 años, se vislumbra un panorama de recuperación acelerado en el sector industrial. Por otra parte, la actividad creciente en construcción denota que la demanda de espacios industriales permanece viva. Los precios de renta en el segundo trimestre presentan una tendencia constante, con valor promedio de US\$5,40/m². El precio máximo por metro cuadrado en Ciudad de México corresponde al corredor Naucalpan, con precio de US\$8,40/m², mientras que el más bajo pertenece a Huehuetoca con US\$3,50/m². Las modificaciones en los precios de renta, responden principalmente a la actual coyuntura. Gran parte de los desarrolladores industriales del país han tomado medidas para fomentar prácticas que apoyen a los inquilinos de las naves a contrarrestar los efectos de la pandemia.

GUADALAJARA, MÉXICO

Se mantienen los precios

El inventario industrial clase A de la Zona Metropolitana de Guadalajara cuenta con 4,3 millones de metros cuadrados de los cuales, 144 mil m² se encuentran disponibles. Es decir, la tasa de disponibilidad es de 3,3% al segundo trimestre. El precio promedio de renta se ha mantenido estable en los últimos trimestres y para este periodo cerró en US\$4.61/m² por mes. Jalisco cuenta con un importante soporte de clúster automotriz, tecnológico y manufacturero. Dicha especialización ha fomentado que la Zona Metropolitana de Guadalajara, así como Lagos de Moreno cuenten con la capacidad de hacer frente a las demandas de inquilinos en dichos sectores. Las ventajas competitivas que ofrece la zona permearán de inversión automotriz los próximos meses del año.

TIJUANA, MÉXICO

Tranquilidad para continuar

Con la lenta reactivación de las operaciones industriales, la nueva normalidad de manufactura empieza a mostrar las tendencias positivas. Jornadas laborales completas con el personal limitado tiende a mostrar líneas de producción menos ocupadas y el cierre de algunas de estas. Con áreas de operación limitadas, algunas operaciones se han visto obligadas a abrir sus naves para subarrendamientos, asegurando así el continuar con sus contratos para espacios grandes sin necesidad de continuar con producciones masivas. Con la incertidumbre de que la cuarentena se alargue y limite operaciones, la actividad industrial se ha tranquilizado en espera de lo que podría continuar.

CIUDAD DE PANAMÁ, PANAMÁ

Escenario positivo

La creación de nuevas leyes y la adaptación de las ya existentes fundamentadas en incentivar la inversión extranjera y las exportaciones, representan nuevas e importantes oportunidades de negocio para el mercado inmobiliario industrial en la Ciudad de Panamá durante el corto y mediano plazo. Industrias relacionadas con alta tecnología, medicina y distribución de productos de consumo masivo, se proyectan como los principales demandantes de espacios ubicados en complejos para uso industrial. Además, nuevas iniciativas públicas en el desarrollo de infraestructura portuaria proyectan un gran interés local e internacional para este tipo de desarrollos inmobiliarios.

LIMA, PERÚ

Se mantiene la reducción de disponibilidad

Finalizó el segundo trimestre con una disponibilidad de 188,524 m², 8% menor a la observada al cuarto trimestre del año 2019, y similar al primer trimestre del 2020 al no haber mayores transacciones durante la cuarentena. Esta disponibilidad se distribuye principalmente en los ejes de Lurín, Villa El Salvador y Huachipa. La tasa de disponibilidad al segundo trimestre se encuentra en 13,5% manteniendo la tendencia decreciente de 14,9% a finales del 2019 y 17,4% a finales del 2018. La absorción neta estuvo focalizada sólo en el primer trimestre en 32.500m² y no se tomaron nuevas áreas en el segundo semestre. Se espera que al cierre del 2020 esta cifra aumente a niveles entre 50,000 a 70,000m² principalmente por la migración de áreas de almacenes *stand alone* o condominios.

ESTADÍSTICAS DE MERCADO POR CIUDAD

Ciudad	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Semestral (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Buenos Aires	2.336.100	125.000	14,2%	(25.000)	\$6,20
Río de Janeiro	2.107.719	226.463	25,2%	50.528	\$3,61
Sao Paulo	9.093.583	261.974	16,4%	394.357	\$3,36
Santiago de Chile	2.810.319	88.556	10,8%	(96.444)	\$4,12
Bogotá	2.460.480	94.858	16,4%	5.516	\$4,33
San José	1.107.657	96.833	3,4%	11.689	\$8,15
Monterrey	6.341.400	375.076	6,6%	174.438	\$4,21
Guadalajara	4.342.883	313.433	3,3%	183.997	\$4,62
Tijuana	2.970.557	99.039	2,5%	125.831	\$5,49
Ciudad de México	11.788.391	998.690	5,4%	229.168	\$5,40
Ciudad de Panamá	1.397.600	340.000	12,8%	94.402	\$8,13
Lima	1.396.477	185.000	13,5%	32.500	\$5,05
Latinoamérica	49.561.119	3.797.186	9,9%	1.180.983	\$4,44

CONDICIONES ECONÓMICAS

ARGENTINA

Se mantienen restricciones

El 2020 comenzó con grandes dificultades en términos macroeconómicos, marcado principalmente por la renegociación de la deuda argentina, determinante para el desarrollo futuro del país. Se espera una definición para agosto 2020 y su resultado condicionará el plan económico del país. En este contexto se produjo la pandemia del Covid-19, que impuso fuertes restricciones a la economía, afectando sectores fundamentales como la construcción, el comercio y la industria en general. Las consultoras económicas esperan para 2020 una caída del PBI del 12% y una inflación anual de entre 38.7% y 53.8%. El valor del dólar sufrió una devaluación del 16.6% en el primer semestre del año, alcanzando un valor de \$73.5 para el dólar Banco Nación tipo vendedor. Cabe aclarar que está vigente la restricción para la compra de dólares con muchas limitaciones tanto para empresas como para personas físicas para acceder al mercado cambiario. La tasa de desempleo subió a 10,4% en el primer trimestre 2020.

CHILE

Cautela a corto plazo

El primer semestre del año concluye con una profundización de las medidas de contención de la pandemia provocada por el Covid-19, reduciendo drásticamente la actividad económica en el país. El Banco Central oficializó a través de sus proyecciones en el Ipom que Chile contraerá su economía en entre un -5,5% y -7,5% durante el año. El tipo de cambio continua transándose en niveles récord cerca de CLP 800, poniendo presión al sector importador. En miras al segundo semestre se espera que los desarrolladores mantengan la cautela a la hora de iniciar o reanudar nuevos proyectos, a la espera mayor claridad en cuanto a las expectativas económicas. Específicamente, observarán algún indicio de recuperación del consumo privado y la resiliencia del mercado laboral.

BRASIL

Reducciones en sectores

La interrupción de actividades, suspensión de puestos de trabajo y la incertidumbre sobre el desarrollo de la pandemia ocasionaron una importante contracción en el consumo de bienes y servicios y la caída en la confianza de consumidores e inversionistas a nivel mundial. El sector de servicios, que posee una alta participación en el PIB, se vio afectado por la caída en las actividades relacionadas con el transporte, turismo, entretenimiento y ocio.

A pesar de las medidas de estímulo fiscal y monetario de las principales economías del mundo y cierta moderación en la volatilidad de los activos financieros, es un momento difícil para las economías emergentes. En Brasil, el PIB se redujo en 1,5% en el primer trimestre del año, la mayor caída desde 2015 y refleja los efectos iniciales de la pandemia. Por sectores, se identificaron caídas en el valor agregado de la industria (-1,4%), servicios (-1,6%) y un pequeño crecimiento en la agricultura (0,6%).

COLOMBIA

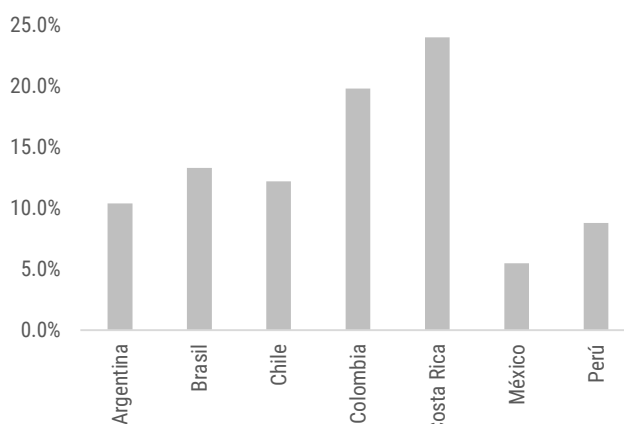
Nuevos protocolos y plazos

El panorama económico atraviesa una situación nueva, generando una interrupción en los sectores productivos que escala casi al 100%. Esto ha abierto la oportunidad de hacer un mayor enfoque en las áreas de alta prioridad como lo es el sector de salud, generando nuevos protocolos y plazos de reapertura por parte del gobierno. Estos abarcan la construcción como uno de los sectores más prometedores, con su capacidad de contribución a la recuperación económica a través de obras civiles y proyectos de construcción urbana a mediano y largo plazo. Ello abre un gran panorama para el sector inmobiliario convirtiéndose en uno de los sectores principales para el impulso de la economía nacional.

TIPO DE CAMBIO FRENTE AL DÓLAR

País	3T19	4T19	1T20	2T20
Argentina (ARS)	\$53,63	\$59,79	\$62,24	\$68,55
Brasil (BRL)	\$4,04	\$4,03	\$4,65	\$5,43
Chile (CLP)	\$718	\$766	\$825	\$819
Colombia (COP)	\$3.395	\$3.401	\$3.669	\$3.815
Costa Rica (CRC)	\$574	\$571	\$573	\$572
México (MXN)	\$19,64	\$19,24	\$20,73	\$23,11
Perú (PEN)	\$3,35	\$3,35	\$3,42	\$3,45

TASA DE DESEMPLEO POR PAÍS



COSTA RICA

Indicadores estables

En relación a la inflación general, la tasa interanual a mayo 2020 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 0,61%. El déficit fiscal acumulado del gobierno central al mes de abril 2020 fue de 2,2% del Producto Interno Bruto (PIB), siendo el mismo porcentaje en abril 2019. A su vez, los ingresos totales acumulados disminuyeron en 2,6% comparado con abril 2019 y los gastos totales decrecieron un 1.5%. La Tasa de Política Monetaria se mantiene en 1,25% a marzo 2020 y la Tasa Básica Pasiva (TBP) de mayo 2020 es 3,85%, levemente menor que en abril 2020 que fue de 3,90%. Finalmente, el tipo de cambio promedio de compra y venta creció un 0,16% entre abril y mayo 2020, pasando de ₡568,94 a ₡569,88.

MÉXICO

Recuperación hacia 2021

El Banco Mundial estima que la caída del Producto Interno Bruto sea de entre 7.5% y 8% durante el 2020, cifra mucho mayor a la estimada a finales de 2019. Lo anterior, es generado por el bajo nivel de exportaciones, la caída en los precios del petróleo, el freno en el sector turístico y las restricciones que el gobierno mexicano impuso ante un incremento en los contagios. A pesar del contexto anterior, se prevé que exista una recuperación de 3 puntos porcentuales en 2021, alentada por el incremento del consumo privado, la normalización de las relaciones con el exterior, el incremento en las remesas y la reactivación del turismo internacional.

El Banco de México decidió disminuir en 50 puntos base la tasa de interés de referencia, situándola en 5,5%. Dicho recorte es el octavo consecutivo que ha realizado desde el 2019. La decisión se basó en el interés de proveer de liquidez y estabilizar el funcionamiento del sistema financiero ante la actual coyuntura.

PANAMÁ

Solidez para los próximos meses

Durante la última década, la industria inmobiliaria en Panamá ha mostrado un acelerado crecimiento apoyado por la solidez de un sistema bancario internacional que le ha permitido a los desarrolladores apalancar sus inversiones en el mediano y largo plazo. El alto nivel de endeudamiento en la industria obedecía principalmente a una apreciación constante del valor de los inmuebles, combinado con bajas tasas de interés, si éstas se comparaban con otros mercados en la región. Además, las múltiples ventajas fiscales que ofrece el gobierno en cuanto a las inversiones inmobiliarias, combinado con el positivo desempeño económico del país durante los últimos años, ha generado un aumento en el interés de inversionistas locales y extranjeros por invertir en los diferentes mercados inmobiliarios de Panamá, permitiendo también la participación de un componente especulativo de jugadores ajenos al negocio.

PERÚ

Efectos del confinamiento obligatorio

Desde mediados de marzo, se adoptaron medidas estrictas de confinamiento social obligatorio. El PBI del primer trimestre se redujo 3,4%, con disrupciones en la producción de todos los sectores, una contracción del gasto privado y de las exportaciones. La extensión del aislamiento social en el segundo trimestre, conllevaría una significativa contracción de la actividad económica de 12,5% para el presente año. Los efectos económicos de la paralización de las actividades empresariales y laborales se vienen reflejando en menores ingresos de los hogares, pérdidas de empleos y el deterioro de las expectativas de consumo e inversión en lo que va del año. En este sentido, Lima Metropolitana registró una caída de 47,6% en la población ocupada, equivalente a una pérdida de 2,3 millones de empleos. Bajo un escenario de reapertura eficiente de la economía con controles sanitarios adecuados, se prevé un crecimiento del PBI de 11,5% en 2021. Estas proyecciones suponen un escenario de preservación de la estabilidad macroeconómica y financiera, y reformas orientadas a lograr un adecuado ambiente de negocios que promueva la creación de empleo y la inversión.

PANORAMA GENERAL ESTADÍSTICO

País	Población (millones)	PIB per cápita (miles US\$)	Ciudad	Población (millones)
Argentina	44,49	9,89	Buenos Aires	15,33
Brasil	209,47	8,80	Río de Janeiro	12,98
			Sao Paulo	21,29
Chile	18,73	15,40	Santiago	6,54
Colombia	49,65	6,51	Bogotá	9,97
Costa Rica	4,99	12,01	San Jose	1,18
			Monterrey	4,59
México	126,19	10,12	Guadalajara	4,92
			Cd. de México	21,15
Panamá	4,18	16,24	Cd. de Panamá	0,89
Perú	31,99	7,05	Lima	10,07
Total	489,69			108,91

NEWMARK KNIGHT FRANK EN LATINOAMÉRICA



GIOVANNI D'AGOSTINO

Regional Managing Director LATAM
52.55.5980.2000
gdagostino@ngkf.com

ALEJANDRO WINOKUR

Argentina | President
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

Central America | President
50.6.4000.5171
carlos.robles@ngkf.com

MARCO YAGUI

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

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://research.newmark.mx/reportes-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.