



RESEARCH 2S 2020

# Latinoamérica Mercado Industrial

## Resiliencia Para Una Demanda Creciente

### Río de Janeiro y Sao Paulo, Brasil

En Sao Paulo se mantuvo la tendencia del año y en el cuarto trimestre se alcanzó un importante volumen de ocupación que resultó en una absorción de 539.000 m<sup>2</sup>. En consecuencia, la absorción acumulada anual ascendió a 1,12 millones de metros cuadrados, un récord desde 2013. Además, la absorción bruta en el último trimestre y la acumulada anual también presentaron hitos con 559,000 m<sup>2</sup> y 1,56 millones de metros cuadrados, respectivamente.

A pesar de que la demanda en Río de Janeiro fue ligeramente inferior a la de Sao Paulo, la absorción neta fue de 35.000 m<sup>2</sup> y terminó el año con 188.000 m<sup>2</sup>, un récord para el periodo analizado (2013 – 2020). La tasa de disponibilidad para estos mercados continúa reduciéndose y terminó el trimestre en 14,9%, comparado con el 17,9% el trimestre previo. La superficie disponible tanto en Sao Paulo como en Río de Janeiro se redujo, particularmente en el primero. En el caso de Río, la tasa de disponibilidad pasó de 21,7% a 20,1%.

### Condiciones Actuales

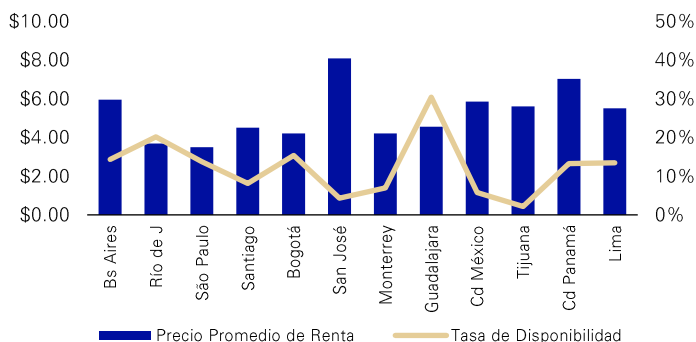
- El inventario industrial clase A presenta más de 53 millones de m<sup>2</sup> al cierre del 2020, un crecimiento anual del 9,0%
- La tasa de disponibilidad en la región se incrementó al pasar del 9,9% en el semestre pasado a 10,9% al 4T del 2020.
- La absorción semestral mejoró en esta segunda mitad y acumuló 3.1 millones de m<sup>2</sup> de absorción anual.

### Resumen de Mercado

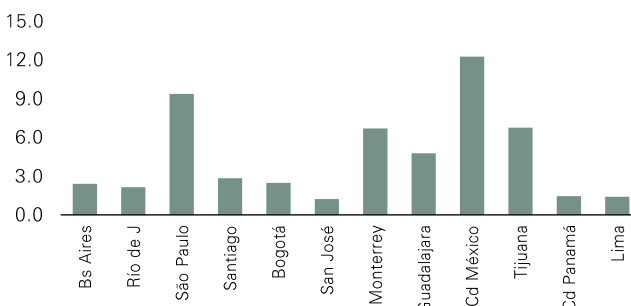
	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	53,78M	49,56M	↑
Tasa de Disponibilidad	10,9%	9,9%	→
Absorción Semestral (m <sup>2</sup> )	1,89M	1,18M	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$4,61	\$4,44	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	3,93M	3,80M	→

### Análisis de Mercado

#### PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



#### INVENTARIO TOTAL POR CIUDAD (EN MILLONES DE M<sup>2</sup>)



### **Buenos Aires, Argentina**

El inventario industrial Clase A de Buenos Aires cuenta con 2,4 millones de metros cuadrados. La disponibilidad no tuvo variaciones significativas respecto al período anterior, cerrando en 14,3% para el cuarto trimestre de 2020. El valor de renta promedio se redujo ligeramente, con un promedio de US\$5.95/m<sup>2</sup>/mes.

### **Santiago de Chile, Chile**

El resultado principal del semestre es la notoria mejora en los indicadores de disponibilidad y absorción. En el primer caso, ésta descendió desde 10,1% al cierre del 1S 2020 hasta un 7,3% en la actualidad, lo que representa un alza neta de 2,1% respecto al 2019. La producción semestral no impactó notoriamente la disponibilidad, al corresponder la mayor parte de los 45.000 m<sup>2</sup> a superficies pre-colocadas. La resiliencia mostrada por el mercado se debe principalmente al *e-commerce*, específicamente por las particularidades de la demanda y la adaptación de los desarrolladores. Estos ya han dado a entender que reactivarán la construcción durante el año y las mejores perspectivas del control de la pandemia anticipan mucha actividad durante el 2021.

### **Bogotá, Colombia**

De acuerdo a los movimientos registrados en el sector industrial de la ciudad de Bogotá, al cierre del 2020 se mantuvo un inventario de 2,48 millones de metros cuadrados, un incremento considerable comparado con el 4T 2019, con 2,38 millones de metros cuadrados de inventario. Esto generó una interacción entre los inquilinos y arrendatarios que influyó en la disponibilidad de inmuebles, pues disminuyó en ese último semestre alrededor del 0,9%, teniendo en cuenta las cifras de ambos cierres: tercer trimestre en 16,2% y cuarto trimestre 15,3%. En ese orden, los niveles de absorción neta trimestral se registraron en el mercado con una tendencia estable de 21.700 m<sup>2</sup> debido a los modelos con formatos BTS que se han venido incrementando durante este período y que, a su vez, proyectan un alza considerable para el futuro próximo.

### **Monterrey, México**

El cierre de año registró una absorción bruta acumulada de más de 630,000 mil metros cuadrados de Clase A, tan solo 29 mil metros cuadrados menos a lo que se registró en 2019. Con esto, la tasa de disponibilidad fue de 7,0% siendo superior a lo registrado en el mismo periodo de hace un año que fue de 6,5%. Operaciones importantes de empresas como Amazon, Black & Decker, Ryder, King Castle o Mercado Libre fueron las que ayudaron a mantener la estabilidad en el mercado dado el comportamiento atípico del 2020.

### **Guadalajara, México**

El mercado industrial no ha perdido dinamismo y, por el contrario, se ha fortalecido a lo largo del 2020. El 80% de las transacciones corresponden a la actividad logística, mientras que el resto forma parte de actividades como manufactura y ensamble. Los precios se han incrementado ligeramente con respecto al año anterior, al pasar de \$4,43 en 2019 a \$4,55 USD/m<sup>2</sup> al cierre del 2020. El precio máximo registrado corresponde al corredor López Mateos Sur, con \$6,14 USD/m<sup>2</sup> y el precio mínimo pertenece al corredor Periférico Sur con \$3,88 USD/m<sup>2</sup>.

### **Ciudad de México, México**

Al cierre del 2020, el inventario industrial Clase A presenta más de 12 millones de metros cuadrados y la construcción se incrementó a cerca de 966.000 m<sup>2</sup>. La tasa de disponibilidad aumentó al pasar de 3,9% en el trimestre pasado a 5,8% en el 4T 2020. Al último trimestre, el dinamismo del mercado se hizo presente mediante la aparición de las bodegas de última milla en la zona central, así como la construcción de naves industriales en el resto de los corredores. Los grandes jugadores del mercado industrial fueron las empresas con giros de almacenamiento y logística. Las ventas del *e-commerce* en 2020 se incrementaron en 40% y dio lugar al incremento de la demanda de espacios industriales y reconfiguración de los corredores.

### **Tijuana, México**

El último trimestre del año trajo un incremento significativo de absorción neta gracias al cierre de grandes operaciones en Alamar y El Florido. La mayor oferta de tierra se mantiene en Florido - Blvd 2000 por el crecimiento de Tijuana hacia el sureste. Aquí se cuenta con empresas de nivel mundial como Samsung, Jacuzzi, Becton Dickinson o Allegion. El mejoramiento en la infraestructura de la Vía Alamar ha permitido una expansión del submercado Otay-Alamar y concentración de operaciones más cercanas a el cruce fronterizo comercial de Tijuana.

### **Ciudad de Panamá, Panamá**

Al cierre del 2020, el mercado industrial en la Ciudad de Panamá mostró signos de recuperación con un crecimiento moderado de la oferta, que se ubicó en 1,44 millones de metros cuadrados, una tasa de disponibilidad del 13,2% y una absorción neta interanual de 64.671 m<sup>2</sup>. Los precios de renta se mantuvieron estables al registrar US\$ 8,13/m<sup>2</sup>/mes en la lista y US\$7,02/m<sup>2</sup>/mes en el cierre, después de los períodos de negociación. Se espera que el 2021 registre mayor actividad consecuencia del aumento en el comercio electrónico y la logística regional, además de un inventario en proceso de más de 330,000 m<sup>2</sup> que en su mayoría corresponden a inmuebles BTS.

## Estadísticas por Mercado

	Inventario Total (millones de m²)	En Construcción (millones de m²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Semestral (miles de m²)	Absorción Anual Acumulada (miles de m²)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)
Buenos Aires	2,39	0,15	14,3%	48,98	23,98	\$5,95
Río de Janeiro	2,14	0,20	20,1%	137,57	188,10	\$3,68
Sao Paulo	9,36	1,19	13,7%	723,55	1.117,91	\$3,49
Santiago de Chile	2,83	0,13	8,1%	120,09	23,64	\$4,50
Bogotá	2,48	0,07	15,3%	31,52	37,04	\$4,20
San José	1,23	0,14	4,3%	104,49	179,11	\$8,08
Monterrey	6,69	0,22	7,0%	304,24	478,68	\$4,20
Guadalajara	4,77	0,18	30,4%	127,92	311,92	\$4,55
Ciudad de México	12,26	0,95	5,8%	41,25	270,42	\$5,85
Tijuana	6,76	0,15	2,1%	156,29	282,12	\$5,60
Ciudad de Panamá	1,44	0,34	13,2%	75,14	169,54	\$7,02
Lima	1,40	0,18	13,4%	20,75	53,25	\$5,50
<b>Total Latinoamérica</b>	<b>53,78</b>	<b>3,93</b>	<b>10,9%</b>	<b>1.891,81</b>	<b>3.135,73</b>	<b>\$4,61</b>

## Condiciones Económicas

### Argentina

La incertidumbre ha sido una constante a lo largo del 2020. La vacuna contra el Covid-19 y las decisiones económicas que tome el gobierno para delinear un plan de un crecimiento del PBI en el mediano plazo serán decisivas para el futuro próximo. La tasa de desempleo subió a 11,7% en el tercer trimestre 2020. El porcentaje de hogares por debajo de la línea de pobreza (LP) alcanzó el 30,4%; en estos residen el 40,9% de las personas. Dentro de este conjunto se distingue un 8,1% de hogares por debajo de la línea de indigencia.

### Chile

El año 2020 termina para Chile como el más desafiante económicamente desde la crisis del 2009. Los indicadores sanitarios de la pandemia provocada por el Covid-19 se han mantenido estables durante el último trimestre del año, si bien la fragilidad de este equilibrio –tal como se ha evidenciado en Europa- no permite a los agentes económicos ni al Estado el retomar las actividades con normalidad. El Banco Central sinceró sus proyecciones de crecimiento del PIB a través del último Ipom, esperándose entre -5,75% y -6,25% durante el año. Como nota positiva, se ha visto una disminución gradual de la tasa de desempleo –desde 13,1% a 10,8% en la actualidad-, lo que podría incidir moderadamente en una mayor demanda de oficinas en comparación a la actualidad.

### Brasil

Al cierre del 2019, el panorama económica era de optimismo moderado. La reforma de seguridad social había sido aprobada, las cuentas nacionales se movían en la dirección correcta y la inflación, aunque por encima del objetivo, se mantenía bajo control. Aunque decepcionante, el PBI se incrementó entre 2017 y 2019 y el desempleo varió progresivamente hasta 11% en 2019, el más bajo en 4 años. Al mismo tiempo, el número de inversionistas en la bolsa de valores alcanzó un récord. Con la llegada del COVID-19, Brasil se vio obligado a implementar normas obligatorias de distanciamiento social para contener la propagación del virus. Esto empeoró la situación económica: escuelas, tiendas y empresas cerraron, lo cual redujo la recaudación tributaria, incrementó el desempleo, empeoró el tipo de cambio y condujo en mayo a la mayor tasa de inflación en 22 años.

Los reportes más recientes generados por la Federación Nacional de Industrias muestran que la manufactura volvió a crecer en noviembre y más empleados fueron contratados. Los índices de Uso de Capacidad Instalada (ICU por sus siglas en inglés) se mantuvieron altos en noviembre (79,9%), reforzando el incremento de actividad. A pesar de que en noviembre el ICU bajó en 0,2 p.p., se mantuvo por encima de lo reportado en 2019 (78,3%). Los ejecutivos de la mayoría de los sectores industriales se muestran confiados, especialmente en las áreas química y farmacéutica, transporte e infraestructura.

### Tipo de Cambio Frente al Dólar

País	4T20	3T20	2T20	1T20
Argentina (ARS)	84,08	76,17	68,55	62,24
Brasil (BRL)	5,19	5,61	5,43	4,65
Chile (CLP)	709	784	819	825
Colombia (COP)	3.414	3.825	3.815	3.669
Costa Rica (CRC)	609	601	572	\$573
México (MXN)	19,87	22,09	23,11	20,73
Perú (PEN)	3,62	3,60	3,45	3,42

## Colombia

Las dinámicas de la economía en Colombia al cierre de 2020 mostraron una tendencia particular. El PIB colombiano se contrajo al 6,8% en 2020 y en específico un 3,6% en el cuarto trimestre según el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE. Los sectores con los mejores desempeños fueron los de actividades del sector agropecuario (2,8%), actividades financieras y de seguros (2,1%), actividades inmobiliarias (1,9%) y administración pública (1%). Por otro lado, las áreas que más contribuyeron a la contracción fueron comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida (-15,1%), construcción (27,7%) y explotación de minas y canteras (-15,7%), que sumadas aportaron -5,8 puntos porcentuales dentro del resultado general. En cuanto a los resultados trimestrales, la economía se contrajo 3,6% en el último trimestre de 2020, lo que representa una recuperación de 12,2 puntos porcentuales frente al resultado del segundo trimestre del año, el cual fue del 15,8%.

## México

A pesar del escenario económico global, los indicadores de la economía mexicana al último trimestre del año muestran una ligera recuperación respecto al trimestre anterior debido a motivo evidente: el impulso que ejerció el “Buen Fin” en el mes de noviembre. Dicho incentivo a la economía generó una senda favorable en indicadores tales como la disminución en los niveles de inflación y la potencialización del comercio electrónico (reflejado en la manufactura, el transporte y el comercio).

Las proyecciones que se visualizan para 2021 estiman que el Banco de México continúe con decisiones de política monetaria tales como la disminución de la tasa de interés de referencia. Por otra parte, el tipo de cambio se verá favorecido por un dólar débil y superávit en la cuenta corriente de la balanza de pagos.

## Perú

Entre los efectos de una pandemia que han colocado a Perú como uno de los países con mayores decesos a nivel mundial y la inestabilidad política promovida por las constantes tensiones entre el poder Ejecutivo y Legislativo, el país ha vivido uno de sus periodos más tensos en su historia republicana. En noviembre pasado, 3 presidentes diferentes comandaron el país tras un golpe de estado y el posterior restablecimiento democrático con un gobierno de Transición y Emergencia. En abril se aproximan las elecciones presidenciales y se espera que la estabilidad vuelva a reinar en un país caracterizado por un excelente manejo macroeconómico en las últimas décadas.

## Panorama Socioeconómico

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
<b>Total</b>	<b>489,69</b>			<b>108,91</b>

## Tasa de Desempleo por País



**Giovanni D'Agostino**

*Regional Managing Director LATAM*

t 52 55-5980-2000

gdagostino@ngkf.com

**Alejandro Winokur**

*Argentina | President*

t 54 11-4311-9500

awinokur@ngbacre.com.ar

**Marina Cury**

*Brazil | Managing Director*

t 55 11-2737-3130

marina.cury@ngkf.com.br

**Manuel Ahumada**

*Chile | Managing Director*

t 56 2-2230-1000

mahumada@contemporaria.com

**Juan Manuel Torres**

*Colombia | Director*

t 571 2230-1053

juan.torres@ngkf.com

**Carlos Robles**

*Central America | President*

t 506 4000-5171

carlos.robles@ngkf.com

**Marco Yagui**

*Peru | Executive Officer*

t 51 1-277-8400

myagui@ngkf.com.pe

*Para mayor información:*

**Ciudad de México**

Corporativo Espacio Santa Fe  
Carr. México-Toluca 5420 – PH1  
Santa Fe, CDMX. 05320  
t 52 55-5980-2000

**Juan Flores**

*Market Research Director LATAM*  
juan.flores@ngkf.com

**NORTEAMÉRICA**

Canadá  
Estados Unidos

**AMÉRICA LATINA**

Argentina  
Brasil  
Chile  
Colombia  
Costa Rica  
México  
Panamá  
Perú  
Puerto Rico

**ASIA-PACÍFICO**

Australia  
Camboya  
China  
Corea del Sur  
Filipinas  
India  
Indonesia  
Japón  
Malasia  
Nueva Zelanda  
Singapur  
Tailandia  
Taiwán

**AFRICA**

Botsuana  
Kenia  
Malawi  
Nigeria  
Sudáfrica  
Tanzania  
Uganda  
Zambia  
Zimbabue

**MEDIO ORIENTE**

Arabia Saudita  
Emiratos Árabes

**EUROPA**

Alemania  
Austria  
Bélgica  
España  
Francia  
Irlanda  
Italia  
Países Bajos  
Polonia  
Portugal  
Reino Unido  
República Checa  
Rumania  
Rusia  
Suiza

**Diego León Laos**

*Market Research Specialist*  
diego.leon@ngkf.com

[newmark.mx](http://newmark.mx)

Newmark 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 Research Reports are available at [research.newmark.mx/reportes-de-mercado/](http://research.newmark.mx/reportes-de-mercado/).

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the 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 Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.