



RESEARCH 1S 2021

# Latinoamérica Mercado Industrial

## Un sector con disponibilidad saludable

En Latinoamérica, no cabe duda que el mercado industrial ha sido uno de los más resilientes en los últimos meses. Mercados como los de Ciudad de México, Santiago, Sao Paulo y Rio de Janeiro demuestran la intensa actividad—superior a los 200.000 m<sup>2</sup> que se produce entorno a la logística, producto de una sociedad cambiante en sus hábitos de consumo. Ello se ve reflejado en que la gran mayoría de los mercados monitoreados reportan una tasa de disponibilidad por debajo del 15% y una tasa promedio de la región en 8,2%. En ese sentido, los desarrolladores deben buscar atender las características de esta demanda creciente para mantener los indicadores saludables.

### Buenos Aires, Argentina

Durante el primer periodo del año se realizó una recategorización del inventario con la incorporación del submercado de CABA, con lo que el inventario de espacios Clase A de Buenos Aires cerró con 2,23 millones de metros cuadrados. La disponibilidad aumentó respecto al primer trimestre y cerró en 16,6% para el segundo trimestre de 2021. El valor de renta promedio presentó una leve recuperación, promediando los US\$6,43/m<sup>2</sup>/mes con respecto al inicio del año.

### Condiciones Actuales

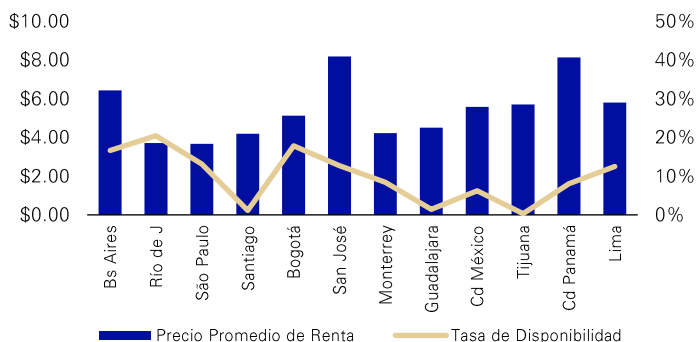
- El inventario industrial clase A presenta más de 55 millones de m<sup>2</sup>, con entregas de más de 2 millones de m<sup>2</sup> en el semestre.
- La tasa de disponibilidad en la región se redujo por segundo semestre consecutivo al pasar del 8,6% al 8,2%.
- El precio de renta promedio subió en US\$0,20, en un mercado que mantiene su dinamismo en el contexto actual.

### Resumen de Mercado

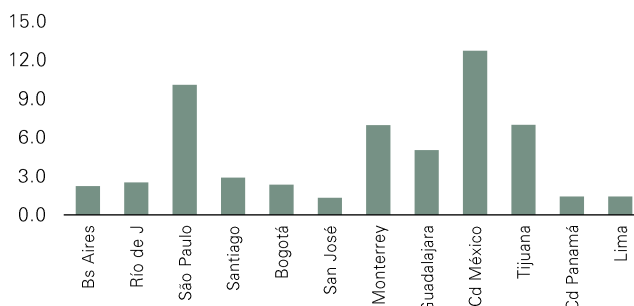
	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	55,85M	53,57M	↑
Tasa de Disponibilidad	8,2%	8,6%	↑
Absorción Semestral (m <sup>2</sup> )	1,11M	1,84M	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$4,82	\$4,62	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	4,64M	3,93M	→

### Análisis de Mercado

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



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



### **Sao Paulo, Brasil**

Después de un cierre del 2020 con récords históricos en los indicadores de demanda y la absorción neta, en lo que va del año, cerró en 1.118 millones de metros cuadrados. El inventario también aumentó, especialmente en las zonas más cercanas al centro de São Paulo como Cajamar, Guarulhos, Embu y Barueri, de alta demanda por su cercanía a la capital (hasta 40 km del centro de São Paulo). La tasa de desocupación tuvo un leve crecimiento en el segundo trimestre, al pasar de 12,8% a 13%, debido al nuevo inventario entregado y no ocupado en su totalidad; sin embargo, se mantiene entre los porcentajes más bajos desde 2014.

### **Río de Janeiro, Brasil**

El segundo mercado más grande de Brasil también se ha mostrado prometedor en los últimos años con un importante crecimiento del inventario y la demanda. Registró un volumen de entregas de 41.000 metros cuadrados en el segundo trimestre y, en lo que va del año, 92.000 m<sup>2</sup>, con lo que el inventario Clase A alcanzó los 2,5 millones de metros cuadrados. La tasa de desocupación cerró al alza, al pasar del 15,5% al 20,4%, consecuencia de la combinación del inventario entregado no ocupado y la devolución de espacios de uno de los inquilinos más importantes de este segmento. La absorción bruta cerró el trimestre en 65.000 m<sup>2</sup> y la absorción neta en -54.000 m<sup>2</sup>.

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

Después del ya destacable aumento en la demanda observado en el segundo semestre del 2020, durante este semestre, la absorción alcanzó su mayor registro desde el 2013, el periodo de mejor desempeño del mercado de bodegas de Santiago. Los resultados del semestre muestran que el *e-commerce* ya no representa una tendencia pasajera, sino que es un cambio estructural en el modelo de comercialización y logístico de las empresas. En un contexto de baja producción, es esperable un aumento de los precios de arriendo a mediano plazo en la medida que las empresas compitan por nuevas bodegas. Así, la demanda por terrenos industriales toma renovada importancia en un contexto en que otras categorías de producto –específicamente *data centers* y minibodegas- también compiten por posicionarse. Los mayores precios de venta y la presión que presenta para la rentabilidad de los proyectos son otros factores que podrían incidir en un aumento en los cánones de arriendo.

### **Bogotá, Colombia**

Para este semestre, se realizó un barrido de los parques industriales reclasificándolos y seleccionando los comparables con la región. Se identificaron 28 parques industriales Clase A y seis Zonas Francas que componen el inventario competitivo con 2.3 millones de metros cuadrados. Las zonas francas se han constituido como polos para el progreso regional y desarrollo del país. La tasa de disponibilidad cierra en 17,7%, bajando casi un punto porcentual. La industria empieza a mostrar indicadores positivos: la absorción acumulada durante la primera mitad del año es de 55.780 metros cuadrados, notablemente mayor a la registrada en el mismo periodo del 2020, que fue negativa.

### **San José, Costa Rica**

Se ha registrado una recuperación importante en la ocupación de bodegas y se espera que esta se mantenga producto del ingreso de nuevas facilidades BTS. La industria de manufactura mostró una desaceleración en la culminación de los proyectos BTS que se habían estructurado desde el 2019. La demanda por este tipo de facilidades se mantuvo pausada durante los 6 primeros meses de la crisis; sin embargo, desde el mes de septiembre, se han retomado estas iniciativas y se ha reactivado la construcción de los inmuebles ya pactados, principalmente en los submercados del Coyoil en Alajuela y la Lima de Cartago, naves industriales que estarán ingresando al mercado durante el presente año. Durante los últimos 9 meses, se ha apreciado una reactivación de la demanda que estaba pausada y la aparición de nuevos requerimientos de espacio industrial para manufactura.

### **Guadalajara, México**

Gracias a su economía diversificada y atractiva al capital extranjero, se consolida como una región manufacturera, logística y tecnológica a nivel nacional. El mercado de Guadalajara dio un gran impulso en el actual trimestre, ya que duplicó en poco más de 100.000 m<sup>2</sup> su actividad con respecto al trimestre pasado. Lo anterior puede explicarse por varios factores: el primero, la ligera disminución de los precios promedio de renta; en segundo lugar, debido al impulso manufacturero y logístico de la región, y, finalmente, debido a la reactivación económica que se dio debido al cambio de semáforo epidemiológico en la entidad.

### **Ciudad de México, México**

El sector industrial se ha convertido en el más atractivo de los últimos años, no solo como consecuencia de la actual pandemia; sino también, producto de las transformaciones del mercado, la ciudad y la sociedad misma. Uno de los submercados más dinámicos no solo de México, sino de América Latina, corresponde al conformado por Cuautitlán, Tepotzotlán y Tultitlán (CTT). Dicho corredor conforma más del 50% del inventario industrial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, además de presentar los niveles de actividad más altos registrados en los últimos años.

### **Monterrey, México**

El mercado presentó una gran demanda de espacio Clase A. Los submercados que registraron la mayor cantidad de espacio comercializado fueron Apodaca y Santa Catarina con el 38,1% y 35,6%, respectivamente. En lo que va del año, la absorción bruta acumulada es de más de 396.000 m<sup>2</sup>. El espacio en construcción registró un alza en comparación con el primer trimestre (369,000 m<sup>2</sup>) y con el mismo segundo trimestre de hace un año (375,000 m<sup>2</sup>), de más de 389,000 metros cuadrados. Santa Catarina y Ciénega de Flores son los submercados con la mayor cantidad de espacio en desarrollo con el 23,8% y el 20,6% respectivamente. El precio de renta se mantuvo estable con respecto al trimestre anterior, registrando una cifra de US\$4,22/m<sup>2</sup> por mes.

### **Tijuana, México**

El mercado empieza a acelerar su crecimiento nuevamente. La construcción retoma el paso, pero no suficientemente rápido para cumplir con la demanda. La disponibilidad llega a uno de sus puntos más bajos históricamente dado que hay pocos edificios terminados disponibles y los que se encuentran en desarrollo están arrendados antes de completarse. Esta tendencia ha continuado con la atracción de nuevos desarrolladores y FIBRAS que buscan llegar a la ciudad. Las zonas con más movimiento incluyen Alamar y el Blvd 2000, con varios proyectos y compañías nuevas estableciéndose en estas áreas por el gran beneficio de la infraestructura, acceso inmediato a California y Tecate.

### **Ciudad de Panamá, Panamá**

Al cierre del 2020, el mercado 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, además de un inventario en proceso de más de 330,000 m<sup>2</sup> que en su mayoría corresponden a inmuebles BTS.

### **Lima, Perú**

En el primer semestre del año, la disponibilidad de espacios en almacenes *prime* mantiene la tendencia decreciente - que llega a niveles mínimos comparado con los últimos años- de 12.5%, debido a que las empresas del rubro logístico tuvieron mayor dinamismo. Durante este periodo, se registró una mayor demanda de almacenes logísticos de alta gama, ubicados estratégicamente en las periferias de Lima, por empresas relacionadas a los rubros de alimentos, farmacéuticas y de *e-commerce* que buscan permanentemente la reducción en precios de renta. Se mantiene la proyección de entregar 187,000 m<sup>2</sup> para el 2021.

## Estadísticas por Mercado

	Inventario Total (millones de m²)	En Construcción (millones de m²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Semestral (m²)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)
Buenos Aires	2,23	-	16,6%	(310.228)	\$6,43
Río de Janeiro	2,50	0,13	20,4%	19.867	\$3,71
Sao Paulo	10,07	1,69	13,1%	227.315	\$3,67
Santiago de Chile	2,88	0,13	1,1%	245.561	\$4,19
Bogotá	2,34	0,80	17,8%	55.781	\$5,12
San José	1,32	0,18	12,7%	14.426	\$8,18
Monterrey	6,94	0,39	8,4%	217.966	\$4,22
Guadalajara	5,01	0,15	1,4%	34.368	\$4,50
Ciudad de México	12,71	0,67	6,2%	275.357	\$5,58
Tijuana	6,98	0,22	0,3%	171.219	\$5,70
Ciudad de Panamá	1,42	0,09	8,0%	148.643	\$8,13
Lima	1,42	0,22	12,5%	15.500	\$5,80
<b>Total Latinoamérica</b>	<b>55,85</b>	<b>4,64</b>	<b>8,2%</b>	<b>1.115.776</b>	<b>\$4,82</b>

## Condiciones Económicas

### Argentina

Dependerá de la velocidad de la aplicación de las vacunas para la reactivación de los sectores actualmente limitados por las disposiciones sanitarias.

Se espera para el 2021 una leve recuperación del PBI al ubicar su valor en -3.5%, un alza con respecto al -9.9% con el cual cerró el año anterior. El valor del dólar continuó en alza, alcanzando un valor de \$101.5 para el dólar Banco Nación tipo vendedor durante el segundo trimestre del año. Siguen vigentes las restricciones en cuanto a la compra de dólares tanto para empresas como para personas físicas para acceder al mercado cambiario. La tasa de desempleo subió a 11.6% en el segundo trimestre 2021.

### Chile

Durante el mes de mayo 2021, la economía chilena registró un Imacec récord de 18,1% anual. Si bien estuvo influenciado por la baja base de comparación de mayo 2020 (-15,3%), igualmente se encontró en el rango más optimista de los analistas. Por su parte, en los últimos 3 meses el empleo ha mostrado una leve recuperación llegando a 11% en la RM y 10% a nivel nacional. Cabe destacar que estos mejores resultados se han dado en un contexto en que hubo restricciones al movimiento de las personas, esperándose mayor actividad en vista de la mejora en los indicadores sanitarios de la pandemia.

### Tipo de Cambio Frente al Dólar

País	3T20	4T20	1T21	2T21
Argentina (ARS)	76,17	84,08	89,70	94,52
Brasil (BRL)	5,61	5,19	5,56	5,21
Chile (CLP)	784	709	726	721
Colombia (COP)	3.825	3.414	3.624	3.735
Costa Rica (CRC)	601	609	611	615
México (MXN)	22,09	19,87	20,62	20,03
Perú (PEN)	3,60	3,62	3,68	3,81

### Brasil

Contrariamente a las expectativas de los analistas económicos, el PIB subió un 1,2% en el primer trimestre del año, volviendo al nivel de fines de 2019. A pesar de las complicaciones de la pandemia y la reducción de apoyos de emergencia, el desempeño económico del país fue mejor de lo esperado. El PIB de la nación fue de R \$ 2,048 billones, un 1% más que en el mismo período de 2020, el primer aumento después de cuatro caídas consecutivas. Entre los factores que explican este mejor desempeño económico se encuentran la producción manufacturera, el comercio y los servicios, que fueron mucho menos negativos en marzo y abril, y una mayor demanda de materias primas en todo el mundo, impulsando las exportaciones brasileñas. La estimación oficial del Ministerio de Economía es que el PIB aumentará 3,5% este año, mientras que en promedio, las proyecciones del mercado sitúan esta cifra en 3,96%. En su reunión más reciente en agosto, Copom ajustó la tasa Selic (tasa básica de interés) de 4,25% a 5,25% y espera que la eleve a 6,50% para fin de año. El dólar cerró el trimestre en R \$ 5,00 pero el Banco Central espera que suba a R \$ 5,04 a fines de este año.

### Colombia

El segundo semestre del año llega con un nuevo aire. Colombia abre nuevamente el comercio casi en su totalidad y el tejido empresarial del país empieza a mostrar signos de reactivación luego de varios meses de incertidumbre a causa de la pandemia y agudizada por distintas manifestaciones que se presentaron desde finales de abril.

De acuerdo con el informe presentado por el Fondo Monetario Internacional, la recuperación del PIB para este año puede ser del 5 %, generando un crecimiento en la economía del 3,5 % en 2021, lo que hace que el Gobierno Nacional tenga altas expectativas para la reactivación económica del país. Por su parte, en las últimas semanas se evidenció una devaluación en el peso de 5,7 % con relación al dólar, lo que genera confianza entre los inversionistas del mercado de capitales.

La recuperación de la economía colombiana se consolidó en la primera parte del año con una rápida vacunación. Vimos un mejor comportamiento del consumo y de la inversión, impulsados por ganancias en el ahorro privado sumado a una mejor demanda externa que jalonó nuestra actividad en los primeros seis meses del año.

## Costa Rica

La situación económica y el efecto de la pandemia han alimentado la intención de los usuarios por ocupar inmuebles con especificaciones de bienestar y amenidades que potencien la eficiencia, seguridad y comodidad de su fuerza laboral.

Durante el primer semestre, la inflación general, medida con la variación interanual del Índice de precios al consumidor (IPC), se mantiene baja en 1,9% para junio. La producción del país registró un aumento en mayo con una tasa de variación interanual de 7.9% (-7,0% en mayo del año anterior). A pesar que la mayoría de industrias registraron un crecimiento en su producción en términos interanuales, en algunos casos no ha sido suficiente para alcanzar los niveles previos a la pandemia.

## México

A lo largo del segundo trimestre del año, los indicadores económicos han logrado plasmar claros signos de recuperación. La captación de la inversión extranjera registrada en los últimos meses presentó un incremento de casi 15%; dichos resultados han sido respaldados por el T-MEC. Por otra parte, con el objetivo de estabilizar los precios y debido a la presión inflacionaria, el Banco de México decidió incrementar la tasa de interés en 25 puntos base, es decir, 4.25%. A partir de esta decisión, se espera que la tasa pueda llegar hasta 5.5% para finales de año, promovido por las decisiones de política monetaria y la presión por elevar los indicadores del crecimiento económico en el país. La expectativa de crecimiento del PIB se espera entre 5 y 7%.

## Panamá

Durante el año de la pandemia, se estima que la Producción del país se contrajo 11%, pero varios organismos multilaterales adelantan un rebote positivo para Panamá en el 2021. Posterior a la apertura de diversos sectores y el avance de la vacunación, se estima que la actividad económica del país aumente 5,5% durante los próximos doce meses. Este cálculo se basa en una potencial recuperación del mercado mundial, que influya positivamente en la reactivación de los flujos comerciales del Canal interoceánico, responsable de 90% de las exportaciones del país. Efectivamente, el mayor impacto durante el año pasado fue una consecuencia directa del desplome de las exportaciones de la Zona Libre Colón. Durante los primeros nueve meses de 2020, el valor de las exportaciones allí se redujo en un cuarto en comparación con el mismo período en 2019. Sin embargo durante los últimos seis meses se ha visto una importante recuperación en las actividades comerciales internacionales.

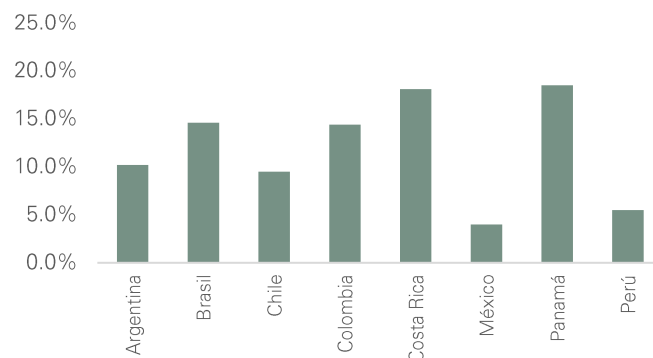
## Perú

A partir de diciembre 2020, el país mostraba una buena recuperación económica a comparación de otros países de la región, pero ésta se detuvo debido a la cuarentena en febrero, la incertidumbre electoral y el pico de la segunda ola pandémica en abril. Por ello, se registró un incremento de 3.8% en el PBI del primer trimestre 2021. En la primera quincena de marzo, el gobierno peruano levantó la inmovilización social obligatoria y permitió a los consumidores llegar a más negocios en regiones de alerta epidemiológica extrema. También se observó una mayor actividad en los sectores de comercio, servicios y construcción. Sin embargo, se redujeron las expectativas de los agentes respecto al futuro de la economía a consecuencias de la incertidumbre electoral.

## 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@nmrk.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@nmrk.com

**Carlos Robles**

*Central America / President*

t 506 4000-5171

carlos.robles@nmrk.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@nmrk.com

**Diego León Laos**

*Research Specialist*  
diego.leon@nmrk.com

[nmrk.lat](http://nmrk.lat)

**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

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 <https://nmrk.lat/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.