



América Latina Mercado Industrial

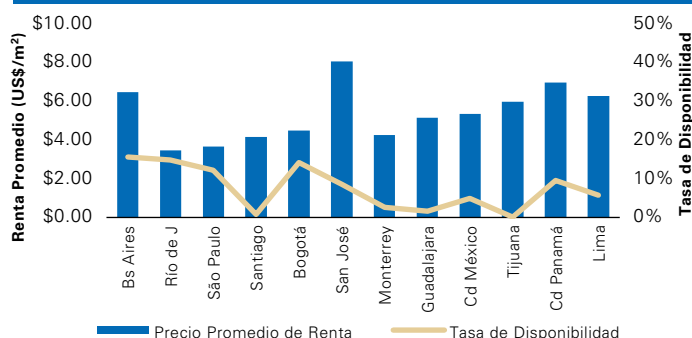
Una Gran Absorción Al Cierre Del Año Reduce La Disponibilidad Al 6,4%

El segundo semestre del año para el mercado industrial de América Latina concluyó con indicadores claramente positivos. Mientras el inventario creció de manera sostenida en la región, - donde destaca la entrega de nueva superficie en ciudades como San José y Sao Paulo-, la absorción semestral superó los 2,9 millones de metros cuadrados. Los mercados de Sao Paulo y Monterrey superaron una absorción neta anual del millón de metros cuadrados, mientras que el de la Ciudad de México pasó el medio millón, empujando a este indicador por encima de los 4 millones de absorción a lo largo del año. En relación a los precios, los mercados brasileños presentan las rentas más bajas, mientras que el de San José, la más alta.

Buenos Aires, Argentina

El mercado sigue impulsado por el crecimiento del *e-commerce* que tracciona la demanda y ha generado cambios en la operatoria de grandes plataformas logísticas. La absorción neta del trimestre cerró en valores negativos; sin embargo, el acumulado anual finalizó en valores positivos, dando muestra del inicio de la recuperación del mercado. La vacancia también se mantuvo con tendencia a la baja, dato positivo que muestra que no ha crecido la superficie liberada.

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



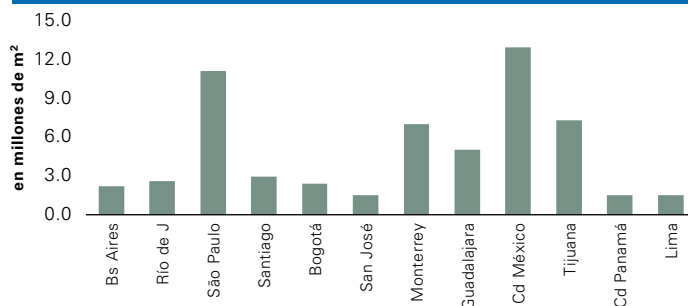
Condiciones Actuales

- Aunque el inventario creció en más de 2 millones de metros cuadrados en un semestre, la tasa de disponibilidad se redujo del 8,2% al 6,4%.
- La superficie en construcción se elevó en cerca de 850.000m² y alcanzó los 5,50 millones de metros cuadrados, ratificando la apuesta a futuro en el sector.
- El precio de renta promedio se redujo ligeramente y cerró el año en US\$4,68/m²/mes.

Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m²)	58,25M	55,85M	↑
Tasa de Disponibilidad	6,4%	8,2%	↓
Absorción Neta Semestral (m²)	2,95M	1,11M	↑
Precio de Renta Promedio (US\$/m²)	\$4,68	\$4,82	↑
En Construcción (m²)	5,50M	4,64M	↑

Inventario Total por Mercado



Río de Janeiro y Sao Paulo, Brasil

Desde el 2020, el mercado de espacios industriales de alta gama y bodegas de almacenamiento y logística se ha presentado al alza. Nunca se había visto una demanda tan alta por propiedades modernas y bien localizadas para mejorar la eficiencia de la cadena de suministro y que atiendan las demandas cambiantes de los usuarios, especialmente por empresas dedicadas al comercio electrónico, comercio y logística.

En Río de Janeiro no se liberó espacio en los últimos trimestres del 2021, por lo que presentó una absorción de 129.000m². La absorción acumulada del año cerró en 234.000m², un récord de acuerdo con nuestros análisis. En consecuencia, se presentó una importante reducción de la tasa de disponibilidad de 19% a 15%.

En Sao Paulo, la absorción neta trimestral fue la más alta del año con 578.000m². Ello condujo a que el valor acumulado anual de este indicador sume 1,14 millones de m², la más alta desde el 2014. La tasa de disponibilidad, por su parte, se mantuvo en los niveles observados desde el 2014.

Santiago de Chile, Chile

El año 2021 culminó como uno de los periodos de mayor absorción y demanda por bodegas desde que se lleva registro. Esto es una prueba del dinamismo del mercado, con un contraste acentuado respecto al 2020, resultando en un desbalance de oferta y demanda que algunos desarrolladores observan con cautela. Por su parte, la producción de superficie continúa baja respecto a los promedios históricos y la mayor parte de esta corresponde a proyectos BTS, como respuesta a la incertidumbre económica en busca de menores riesgos. No obstante, las perspectivas para el 2022 son positivas.

San José, Costa Rica

Una mayor necesidad de almacenamiento de mercancías de consumo, la actividad logística local y regional, así como la reactivación en la construcción de inmuebles hechos a la medida para industrias como la manufactura avanzada y ciencias de la vida han beneficiado al mercado industrial. Recientes modificaciones en la ley de Zonas Francas y el esfuerzo conjunto entre los desarrolladores y los gobiernos locales, por atraer inversión extranjera, han comenzado a rendir frutos positivos en la ocupación de inmuebles en proyectos ubicados fuera de la Gran Área Metropolitana.

Bogotá, Colombia

Tras las dificultades de 2020, el 2021 fue un excelente año para la industria. En el segundo semestre del año, tuvo un comportamiento sobresaliente y alcanzó una absorción de casi 150.000 m², tres veces más lo ocupado durante el primer semestre del año. Se observa un mayor dinamismo en proyectos de BTS (Built to Suit) logísticos, así como un aumento en la demanda de espacios de menores áreas (400 m² a 800 m²) en distintos puntos de la ciudad, en especial en zonas de retail, continuando con el comportamiento de *última milla*.

Ciudad de México, México

El inventario industrial Clase A presenta 13 millones de metros cuadrados en el último trimestre de 2021. La construcción disminuyó comparado con el 3Q 2021, al presentar casi 440.000m². La tasa de disponibilidad disminuyó al pasar del 6,2% en el 2Q 2021 a 4,9% en el 4Q de 2021. De las operaciones destacadas del semestre, los submercados que destacan son: Cuautitlán, Tepotzotlán y Tultitlán, con operaciones en logística y tecnología. La actividad acumulada semestral fue de casi 480.000 m², mientras que la absorción neta presenta más de 290.000m².

Guadalajara, México

En la Zona Metropolitana de Guadalajara se identificó un incremento considerable de inversión extranjera e inversiones fomentadas principalmente por el *nearshoring*. El inventario industrial Clase A presenta poco más de cinco millones de metros cuadrados en el último trimestre de 2021. Además, La tasa de disponibilidad se mantuvo constante respecto al 3Q 2021. Existe una importante cantidad de demanda industrial insatisfecha, lo cual marca la oportunidad para los parques en planeación, así como los terrenos existentes para la construcción de nuevos parques. En consecuencia, la construcción aumentó ligeramente comparado con el 3Q 2021, al presentar casi 161 mil metros cuadrados.

Monterrey, México

A finales del 2021, la demanda de empresas por espacio industrial Clase A mostró un gran comportamiento. Más de 1,2 millones de m² se comercializaron (absorción bruta) y se registró una tasa de disponibilidad del 2,5%, la más baja registrada por Newmark. Del total comercializado, los submercados de mayor demanda fueron Apodaca, Ciénega de Flores y Santa Catarina con el 33%, 19% y 18%, respectivamente. La demanda que se presentó en el 2021 fue impulsada principalmente por las subindustrias relacionadas con el sector automotriz, electrónico, logístico, comercio entre otros.

Tijuana, México

Después de uno de los trimestres mas acelerados que ha tenido Tijuana en la ultima década, viene la calma. La absorción bajó por la alta demanda que hay aun con tan poca disponibilidad. A su vez, los precios se mantienen al alza y la construcción solo puede intentar alcanzar los requerimientos. Esto dará luz a nuevos submercados en zonas de Tijuana que previamente no tenían desarrollos. El sur de la ciudad cada vez se vuelve más atractivo para nuevas inversiones gracias al Blvd. 2000 y su acceso rápido a Tecate, Rosarito y la garita comercial de Otay.

Ciudad de Panamá, Panamá

Para diciembre del 2021, el mercado industrial de la Ciudad de Panamá mostró importantes ajustes que mantienen a la industria en una etapa de expansión, gracias a la llegada de nuevos requerimientos para la instalación y expansión de operaciones logísticas locales y regionales que siguen incentivando el

desarrollo de facilidades tanto especulativas como hechas a la medida. Por otro lado, se ha registrado la migración de operaciones desde inmuebles en las categorías inferiores a complejos con mejores ubicaciones y especificaciones constructivas que ofrecen mayor eficiencia.

Lima, Perú

El mercado de centros logísticos tiene un inventario 1,490,230 m², entre almacenes *prime* y de Clase B. Más del 60% del inventario de estos espacios se concentra en la zona Sur, básicamente en Villa El Salvador y Lurín. El resto del inventario se ubica en las zonas Este y Callao. Muchos locales y condominios industriales lograron cubrir la vacancia debido al *e-commerce* y las empresas logísticas, llegando a un 5,8%. Los precios de renta en los almacenes varían desde los USD 5,60 y USD 7,00 por m², resultando en un promedio de USD 6,26 por m².

Estadísticas por Mercado

	Inventario Total (millones de m ²)	En Construcción (millones de m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Semestral (m ²)	Absorción Anual (m ²)	Precio de Renta Promedio (US\$/m ²)
Buenos Aires	2,23	0,08	15,6%	20.817	(289.411)	\$6,47
Río de Janeiro	2,61	0,20	14,9%	213.801	233.669	\$3,46
Sao Paulo	11,14	1,95	12,1%	919.178	1.146.493	\$3,67
Santiago de Chile	2,95	0,26	0,8%	71.584	317.145	\$4,17
Bogotá	2,39	1,0	14,1%	149.519	205.300	\$4,50
San José	1,52	0,21	8,5%	128.927	143.353	\$8,07
Monterrey	7,0	0,69	2,5%	806.692	1.024.658	\$4,27
Guadalajara	5,0	0,16	1,6%	113.952	148.320	\$5,14
Ciudad de México	12,98	0,44	4,9%	291.333	566.690	\$5,34
Tijuana	7,32	0,26	0,1%	114.977	286.196	\$5,98
Ciudad de Panamá	1,50	0,13	9,6%	26.382	175.025	\$6,97
Lima	1,49	0,12	5,8%	90.630	106.130	\$6,26
Total	58,25	5,50	6,4%	2.947.792	4.063.568	\$4,68

Condiciones Económicas

Argentina

Durante el año 2021, se observaron distintos escenarios: comenzó con una fuerte recesión durante el primer trimestre del año, en donde se observó el impacto directo de la pandemia dentro de una economía muy deteriorada, y al finalizar el año, se muestra una mejoría en los indicadores. La economía doméstica y el poder adquisitivo de la población se vieron impactados durante el año, por la continua depreciación del peso frente a la cotización del dólar que finalizó el periodo en 107,8 USD por peso, un aumento del 30,5% con respecto a valores prepandemia. El IPC, el indicador que mide la tasa de inflación, cerró en 51,2% acumulado anual.

Brasil

En el 2021, la economía se ha recuperado y las cuentas gubernamentales mejoraron. Se espera que el PIB experimente un crecimiento, cosa que el sector servicios muestra que dicha recuperación se encuentra en camino. A pesar de una ligera mejoría, el desempleo se mantiene elevado y cerca de 14 millones (12,6%) de brasileños se encuentran en esta situación. Además, la inflación y el tipo de cambio frente al dólar se encuentran al alza, la bolsa de valores, a la baja, y una crisis institucional revela la fragilidad del escenario económico actual. Como resultado, el Banco Central revisó las expectativas de crecimiento del PIB de 4,7% a 4,4% para el 2021, y de 2,1% a 1,0% para el 2022.

Chile

Los resultados de la 2ª vuelta presidencial dieron como ganador al candidato del Frente Amplio, Gabriel Boric. Los mercados reaccionaron con mesura, a la espera de tener claridad respecto a los integrantes del equipo económico del nuevo gobierno. Por su parte, el desempleo continúa reflejando la incipiente mejora económica del país, luego de casi dos años de pandemia. En línea con el escenario internacional, aunque acentuado por la situación local, la presión inflacionaria continúa a ser un punto de preocupación para el Banco Central. Este último acordó de forma unánime incrementar nuevamente la tasa de interés de política monetaria, hasta 4,0%.

Colombia

La reactivación económica fue evidente durante el último trimestre del año. Los analistas económicos incluso han revisado sus proyecciones para la economía en 2021 y elevaron las apuestas. La razón principal de esto es que los indicadores de alta frecuencia van muy bien, como son el comercio al por menor e industria. La recuperación de la economía y la demanda está siendo más acelerada de lo que se esperaba anteriormente y tanto los índices de confianza del consumidor como de los empresarios han mejorado.

Tipo de Cambio Frente al Dólar

País	3Q 2020	4Q 2020	1Q 2021	2Q 2021	3Q 2021	4Q 2021
Argentina	76,17	84,08	89,70	94,52	104,0	107,8
Brasil	5,61	5,19	5,56	5,21	5,44	5,58
Chile	784	709	726	721	771	825
Colombia	3.825	3.414	3.624	3.735	3.834	4.000
Costa Rica	601	609	611	615	630	645
México	22,09	19,87	20,62	20,03	20,33	20,89
Perú	3,60	3,62	3,68	3,81	4,13	3,99

Costa Rica

Según el Banco Central de Costa Rica, la producción del país en noviembre 2021 presenta una tasa de variación interanual del 9,8%. Se consolida el proceso de recuperación económica al mantener, desde marzo del 2021, tasas de crecimiento con cifras positivas. La inflación general, medida por la tasa interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), a diciembre 2021 fue de 3,3%, ubicado dentro del rango meta de inflación para el 2021 (2% a 4%). Cabe destacar que este indicador ha mostrado una tendencia creciente desde finales de 2020. La tasa de desempleo elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), bajó a 14,4% en noviembre 2021. Al comparar estas cifras con las del mismo período del 2020, ha disminuido en 6,9 puntos porcentuales (p.p) para todo el país.

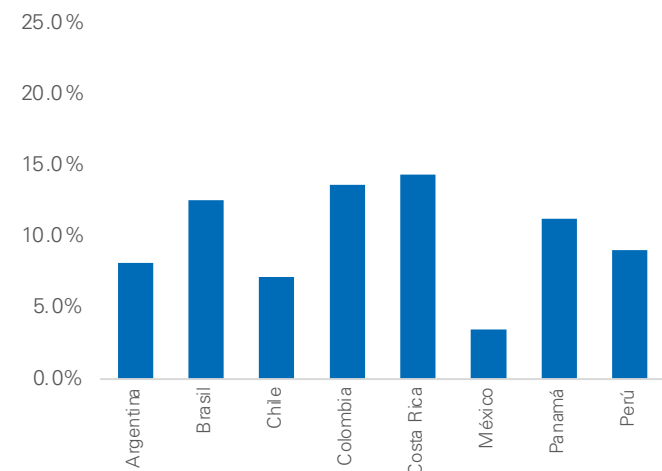
México

Desde la reapertura de la economía, la industria nacional se ha estancado en niveles muy lejanos a donde estaba antes de la pandemia. A pesar de que la industria sigue en operaciones, los niveles de inflación que ha alcanzado el país son los más altos desde 2001, al alcanzar un cierre de 7,4% al finalizar el 2021. La creación de empleo formal durante el año fue elevada, con una tasa del 4,4% anual; sin embargo, los incrementos salariales permanecen por debajo de la inflación.

Si bien el crecimiento económico no logró alcanzar los niveles esperados al finalizar el 2021, se espera que en el segundo semestre del 2022, la recuperación alcance los pronósticos esperados por los especialistas (3.2%).

Tasa de Desempleo

POR PAÍS



Panamá

Para el segundo semestre del 2021 el PIB de Panamá incrementó en un 40,4% en comparación con el mismo periodo del 2020, esto gracias a un proceso acelerado de vacunación y el levantamiento de las medidas de restricción implementadas por las autoridades de salud. Según datos del INEC, los sectores de transporte y comunicaciones, comercio, servicios gubernamentales y salud, han tenido un desempeño positivo durante toda la segunda mitad del 2021.

Otro factor crucial para la recuperación económica ha sido el aumento de las inversiones extranjeras en el territorio nacional en rubros como la minería, los servicios financieros y las telecomunicaciones que a su vez han logrado reducir los niveles de desempleo presentados durante el 2020.

Perú

A fines de octubre, la variación interanual del PBI fue de 12,7% y para el año 2022 tendría una expansión del 3%, asumiendo que la reactivación económica continúe.

La tasa de desempleo fue del 9,1% entre setiembre y noviembre, reduciéndose en 4,2% respecto al periodo mayo - julio y 39,7% en comparación al mismo periodo del año pasado. La explicación va directamente relacionada a que ya se ha logrado vacunar a más del 63% de la población nacional, que en su mayoría ha podido retornar al trabajo presencial. Por otro lado, la tasa de inflación anualizada alcanzó 6.4%, siendo la más alta en más de una década, fuera del rango meta de 1%-3% propuesto por el Ministerio de Economía.

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 José	1,18
México	126,19	10,12	Monterrey	4,59
			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

Para mayor información:

Giovanni D'Agostino
President Mexico
Regional Managing Director
Latin America
 giovanni.dagostino@nrmk.com

Juan Flores
Market Research
Director
Latin America
 juan.flores@nrmk.com

Diego León Laos
Marketing, Corporate Comms. & Research Specialist
Latin America
 diego.leon@nrmk.com

Karina Longo
Gerente de Research.
Valuaciones. Data Analytics
Argentina
 klongo@ngbacre.com.ar

Mariana Hanania
Pesquisa de
Mercado
Brasil
 mariana.hanania@ngkf.com.br

José Morillo
Jefe de Intermediación
Inmobiliaria
Chile
 jose.morillo@nrmk.com

Aurora Turriago
Marketing, Corporate
Comms. & Research Director
Colombia
 aurora.turriago@nrmk.com

Joseline Saborio
Market Research
Assistant
Costa Rica
 joseline.saborio@nrmk.com

Mauricio Mondragón
Market Research
Manager
México
 mauricio.mondragon@nrmk.com

Diana Merino
Market Research Analyst
Ciudad de México
México
 diana.merino@nrmk.com

Karen Gutiérrez
Market Research Analyst
Ciudad de México
México
 karen.gutierrez@nrmk.com

Vianey Macías
Market Research Analyst
Ciudad de México
México
 vianey.macias@nrmk.com

Alejandra González
Senior Market
Analyst - Monterrey
México
 alejandra.gonzalez@nrmk.com

Luis Moreno
Senior Market Research
Analyst Industrial- Monterrey
México
 luis.moreno@nrmk.com

Genaro López
Market Research Analyst
Tijuana
México
 genaro.lopez@nrmk.com

Danny Quirós
Research Manager
Central America
Panamá
 danny.quirós@nrmk.com

Francisco Miranda
Servicios Corporativos
Globales & Marketing
Perú
 fmiranda@ngkf.com.pe

nrmk.lat

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en nrmk.lat/reportes-de-mercado/

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.