

América Latina Mercado Industrial

Disponibilidad En La Región Por Debajo Del 6%

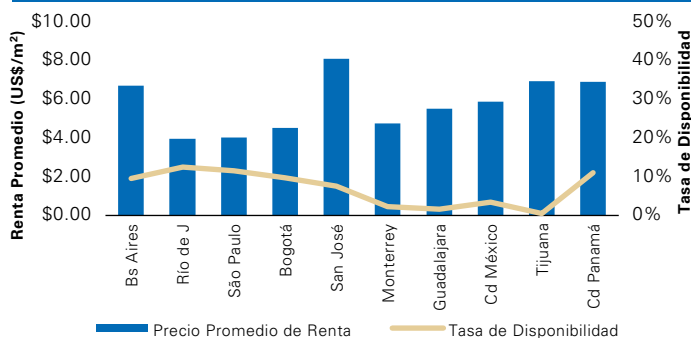
Buenos Aires, Argentina

Grandes ocupantes de espacios ampliaron sus operaciones, lo que se ha replicado en absorciones netas positivas para el mercado, no vistas desde el 2018. A pesar de la alta dependencia del sector sobre contratos "built to suit", la apuesta por el crecimiento es uno de los signos positivos del período, aunque la superficie en construcción permanece en mínimos históricos. De continuar con los niveles de demanda registrados durante el primer semestre del año y con escasa producción de nuevo inventario, al cierre del 2022 podríamos encontrar escasez de espacios logísticos *premium*.

Río de Janeiro, Brasil

La demanda se mantiene bastante activa en Brasil. Ello se debe principalmente al comercio electrónico, que influye en buenos indicadores para el sector de bienes raíces, en especial en los parques industriales, bodegas de alta gama y logística en los principales mercados. El mercado de Río de Janeiro ha dado señales prometedoras en años reciente con un crecimiento promedio de 46,000m². En el segundo trimestre se entregaron 40,000 m², por lo que la disponibilidad se mantuvo estable en comparación con otros periodos.

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



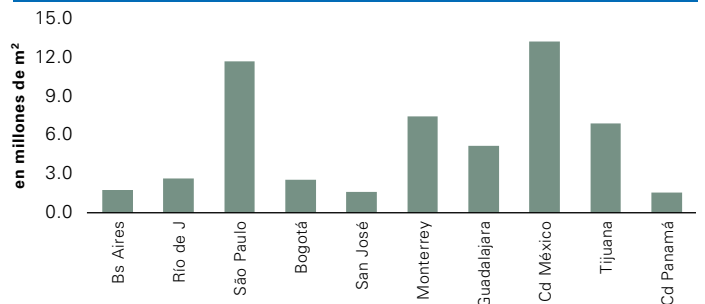
Condiciones Actuales

- El inventario creció en 1,6 millones de m² en el semestre, a la vez que la disponibilidad se redujo en 0,8% y cerró la primera mitad del año con una tasa del 5,7%
- La absorción semestral se redujo en cerca del 30%, principalmente debido a un menor dinamismo de los mercados brasileños y la falta de disponibilidad en los mexicanos.
- El precio de renta aumentó en cerca del 7% y reportó un promedio del US\$ 4,90/m²/mes.

Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	54,69M	53,04M	↑
Tasa de Disponibilidad	5,7%	6,5%	→
Absorción Neta Semestral (m ²)	1,97M	2,79M	↑
Precio de Renta Promedio (US\$/m ²)	\$4,90	\$4,59	↑
En Construcción (m ²)	3,60M	4,38M	↑

Inventario Total por Mercado



Sao Paulo, Brasil

Sao Paulo, el mercado Clase A más grande de Brasil, cerró los últimos dos años con cifras de demanda récord. Manteniendo esa tendencia, la absorción neta del segundo trimestre se reportó en 440.000 m² y sumó una absorción acumulada al primer semestre de 561.000 m², el doble de la cifra obtenida el año anterior. La tasa de disponibilidad se redujo en el segundo trimestre del 13,3% al 11,62%, a pesar de la entrega de inventario nuevo.

San José, Costa Rica

La tasa de disponibilidad de la GAM fue del 7.5%. La absorción neta semestral se registró en 173,286 m², representada principalmente por el establecimiento y expansión de empresas en la industria de los dispositivos médicos, bajo un esquema BTS. Actualmente, se encuentran en etapa de construcción más de 175,000 m² en complejos de manufactura nuevos y existentes, así como facilidades para el uso logístico que vienen a atender a empresas locales y regionales.

Bogotá, Colombia

Los años 2021 y 2022 han sido excelentes para el mercado industrial al presentar un comportamiento sobresaliente y alcanzar absorciones destacadas por empresas de comercio electrónico, tecnología, automotriz y operadores logísticos. Actualmente, el mercado se ha visto afectado por los altos precios de la construcción, los cuales elevaron los precios en venta y renta de las bodegas en los diferentes corredores industriales. Por este motivo, la disponibilidad de bodegas se encuentra en sus porcentajes más bajos e impulsan los desarrollos BTS.

Ciudad de México, México

Cuatro de los nueve corredores industriales tienen ocupaciones del 100%, lo que denota los altos niveles de demanda que solicita el mercado, alcanzando un inventario industrial clase A de poco más de 13 millones de metros cuadrados. Los niveles de ocupación de los corredores dan pauta no solo para incrementar la construcción y planeación acelerada de 13 parques industriales, sino que, además, fomenta la expansión de los corredores existentes. Debido a que la industria es la principal fuente de crecimiento inmobiliario de la actual coyuntura, el impacto positivo que tienen los vehículos de inversión, así como los proyectos de infraestructura en operación en el país, se ven favorecidos notablemente.

Guadalajara, México

En los últimos tres años, ha presentado un auge no solo en la demanda de espacios industriales en general, sino también en los *business park* o microparques gracias al auge de la logística y el comercio electrónico. Durante el segundo trimestre, la superficie de construcción se incrementó en más del doble respecto al periodo anterior, al presentar más de 197,000 m². El corredor industrial que presenta la mayor cantidad de superficie constructiva corresponde al Salto, con más de 120,000 m², seguido de Zapopan Norte con 35,000 m² y Periférico Sur con 30,000 m².

Monterrey, México

La absorción bruta en este trimestre fue de poco más de 258,000 m² en donde el 61.8% corresponde a proyectos de tipo built-to-suit. Asimismo, hay que resaltar que la absorción bruta acumulada al segundo trimestre de 2021 fue de 396,000 m², mientras que la absorción bruta acumulada en este año fue de 483,000 m². El espacio en construcción cerró el trimestre con más de 713,000 m² (60.8% corresponde a desarrollos a la medida) siendo superior al mismo trimestre de hace un año que fue de 389,000 m², así como una nueva oferta de más de 286,000 m².

Tijuana, México

El crecimiento del sector en la ciudad no da abasto a la demanda. Con cada vez más operaciones queriendo llegar a Tijuana, los edificios no se pueden construir suficientemente rápido. Se observa más interés de diferentes desarrolladores buscando terrenos para continuar con el crecimiento de su portafolio y aprovechar la ola de compañías que desean establecerse en la ciudad. La zona norte de la ciudad continúa gozando de una disponibilidad del 0% y la construcción se encuentra concentrada al sureste. Tijuana mantendrá una disponibilidad debajo del 1% por meses, sino años por venir.

Ciudad de Panamá, Panamá

Al cierre del primer semestre, este mercado industrial muestra un claro dinamismo que lo mantiene en una fase de expansión. Ello justificado por un crecimiento en las iniciativas de construcción que superan los 200,000 m² y una absorción semestral de más de 40,000 m², en su mayoría ocupados por empresas en la industria logística. Los niveles de disponibilidad se han mantenido cercanos al 10.0% y su crecimiento obedece principalmente al ingreso de nueva oferta en los submercados ya consolidados.

Estadísticas por Mercado

	Inventario Total (millones de m ²)	En Construcción (millones de m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Semestral (m ²)	Precio de Renta Promedio (US\$/m ²)
Buenos Aires	1,77	0,07	9,5%	105.470	\$6,72
Río de Janeiro	2,65	0,17	12,5%	106.889	\$3,97
Sao Paulo	11,71	1,23	11,6%	560.976	\$4,04
Bogotá	1,61	0,18	9,7%	205.387	\$4,52
San José	7,48	0,18	7,5%	173.286	\$8,08
Monterrey	7,48	0,71	2,2%	389.732	\$4,74
Guadalajara	5,18	0,08	1,6%	137.322	\$5,52
Ciudad de México	13,25	0,48	3,5%	10.036	\$5,89
Tijuana	6,92	0,30	0,5%	232.097	\$6,93
Ciudad de Panamá	1,57	0,20	11,0%	42.484	\$6,90
Total	54,69	3,60	5,7%	1.963.679	\$4,90

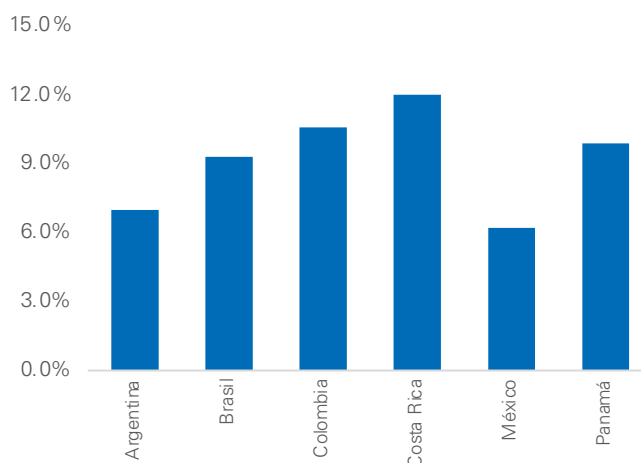
Condiciones Económicas

Argentina

Dentro del panorama económico mundial se experimentan elevados niveles de incertidumbre. Se prevé una desaceleración en el crecimiento del PBI global, esperando un 4,0 % en el 2022, contrario al 6,1% del 2021. Políticas de consolidación fiscales, monetarias y acumulación de reservas derivaron en mayores ajustes sobre el mercado de cambio, ajustes que condujeron a elevados niveles de emisión monetaria en los últimos trimestres, en el marco de una política monetaria que permanece laxa, e impone un piso alto a la inflación. Los cambios recientes en el gabinete económico, han agravado aún más la coyuntura general, la desconfianza en el gobierno ha disparado los valores del dólar MEP y CCL, lo que impactará directamente sobre la actividad económica argentina.

Tasa de Desempleo

POR PAÍS



Brasil

La recuperación de la economía brasileña demostró ser más sólida de lo estimado y los indicadores resultaron superiores a los del primer trimestre. Las proyecciones del Banco Central cambiaron a un crecimiento positivo del PIB en 2022 de entre el 0 y el 1.7%.

La mayor parte de los sectores productivos también contaron un desempeño positivo y en mayo el nivel de actividad aumentó en 1.2% en el sector industrial, 0.6% en comercio y 0.3% en servicios. La expectativa del crecimiento del PIB en el segundo trimestre se ha visto reforzada por nuevos incentivos dirigidos al consumo de los hogares y mejoras en los sectores agricultura y minería, en contraste con las caídas a principios del año.

Colombia

El PIB creció 8,5% en el primer trimestre del 2022, donde las actividades que más destacaron son el comercio, la manufactura y las actividades artísticas, que aportaron 5,5 puntos porcentuales. Se prevé que el PIB del país crezca 6,1% en 2022 y 2,3% en 2023. Uno de los principales problemas es el crecimiento de la inflación, que ha alcanzado el 9,2% anual. Por ello, se espera que la política monetaria siga siendo restrictiva hasta finales de 2023. Otro factor negativo es la continua alza del dólar, que ha tocado niveles históricos y se mantendrá en crecimiento.

Además, el 29 de mayo quedó electo el primer presidente de izquierda en el país Gustavo Petro, con lo cual existen muchas expectativas.

Tipo de Cambio Promedio Frente al Dólar						
País	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22
Argentina	89,70	94,52	104,0	100,5	107,8	127,0
Brasil	5,56	5,21	5,44	5,58	5,08	4,96
Colombia	3.624	3.735	3.834	4.000	3.885	3.953
Costa Rica	611	615	630	630	645	675
México	20,62	20,03	20,33	20,89	20,31	20,05

Fuente: investing.com

Costa Rica

La producción de Costa Rica alcanzó en mayo 2022 una tasa de variación interanual del 5,4%; sin embargo, el crecimiento económico desacelera debido de la tensión nacional e internacional. Ello ha presionado el incremento de los precios de las materias primas importadas, principalmente de la energía y los alimentos que han venido mostrando un alza desde el 2021. Cabe destacar que, en el análisis por régimen de comercio, el crecimiento de la producción de las empresas del régimen definitivo superó por tercer mes consecutivo al de los regímenes especiales.

La inflación general indica, en junio del 2022, una tasa interanual del 10,1%, la variación más alta registrada en los últimos 5 años. El Banco Central proyecta este indicador alrededor del 6% a lo largo del 2022 y cerca del 4% para el 2023.

México

La economía mexicana creció 0,9% real trimestral respecto al primer trimestre del año. Las actividades terciarias crecieron más del 1% en el periodo actual; lo que indica una ligera recuperación de las actividades más importantes de la economía.

Respecto a la inflación, hubo una pequeña mejora en el incremento de los precios, al pasar de 7.9 a 7.7% respecto al primer trimestre del año anterior; sin embargo, la tendencia continúa con una expectativa poco favorable. Por otra parte, la tasa de desempleo tuvo una ligera recuperación, al pasar del 4,2% en el primer trimestre del 2021 a 3,7% en el actual trimestre.

Panamá

Las actividades que han impulsado la economía este año son los sectores construcción, minería, exportaciones, comercio al por mayor y por menor, logística y sus actividades conexas, y el sistema portuario en general. Además, existe buena expectativa con respecto a la recuperación del sector turismo, que fue uno de los más afectados durante los primeros meses de la crisis sanitaria.

Por su parte, los valores agregados generados por actividades relacionadas con el resto del mundo que presentaron incrementos fueron: el Canal de Panamá con aumento en sus ingresos por peajes en un 2,6%, los relacionados al tránsito de buques Panamax en 13.2%, el transporte aéreo y las reexportaciones de la Zona Libre de Colón en un 22.4%.

Para mayor información:

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

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

Diego León Laos Marketing, Corporate Comms. & Research Specialist Latin America diego.leon@nmrk.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	Aurora Turriago Marketing, Corporate Comms. & Research Director Colombia aurora.turriago@nmrk.com	Joseline Saborio Market Research Assistant Costa Rica joseline.saborio@nmrk.com
--	--	---	--	--

Mauricio Mondragón Market Research Manager México mauricio.mondragon@nmrk.com	Diana Merino Market Research Analyst Ciudad de México México diana.merino@nmrk.com	Karen Gutiérrez Market Research Analyst Ciudad de México México karen.gutierrez@nmrk.com	Vianey Macías Market Research Analyst Ciudad de México México vianey.macias@nmrk.com	Juan Millán Market Research Analyst Monterrey México juan.millan@nmrk.com
--	---	---	---	--

Luis Moreno Senior Market Research Analyst Industrial- Monterrey México luis.moreno@nmrk.com	Genaro López Market Research Analyst Tijuana México genaro.lopez@nmrk.com	Danny Quirós Research Manager Central America Panamá danny.quirós@nmrk.com
---	--	---

nmrk.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 nmrk.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.