

América Latina Mercado Industrial

Alto Volumen De Actividad En El Cierre Del 2022

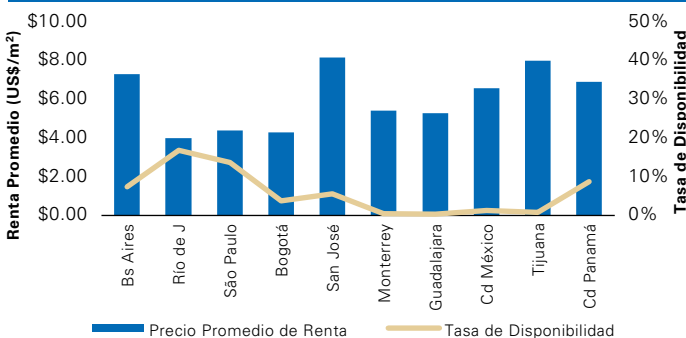
Buenos Aires, Argentina

Para este último semestre del 2022, el mercado presenció un aceleramiento en la atracción de demanda, cerrando su balance con indicadores positivos y una tasa de disponibilidad con tendencia a la baja: cerró en 7,5%, cercano a mínimos históricos. Este factor, junto a una rentabilidad del 7% anual, han producido un incremento en la demanda tanto de ocupantes como de parte de inversores tradicionales y no tradicionales sobre este sector. Por ello, se espera que se agilicen las transacciones de compraventa especialmente por parte de empresas con gran liquidez de pesos, como estrategia de protección del capital.

Río de Janeiro, Brasil

Este mercado ha registrado una reducción en el volumen de ocupaciones durante los últimos dos trimestres del año, lo que condujo a una absorción neta anual acumulada de -13,000 m². Además del alto volumen de espacios liberados, la entrega de nuevo inventario incrementó la tasa de disponibilidad de 13.1% a 16.8% al cierre del año. La reducción del espacio ocupado fue originada por importantes inquilinos de los sectores industriales y de *retail*. Al cierre de año, el precio de renta fue de R\$20.80, una reducción del 2% trimestral, pero 8% más alto que el año previo.

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



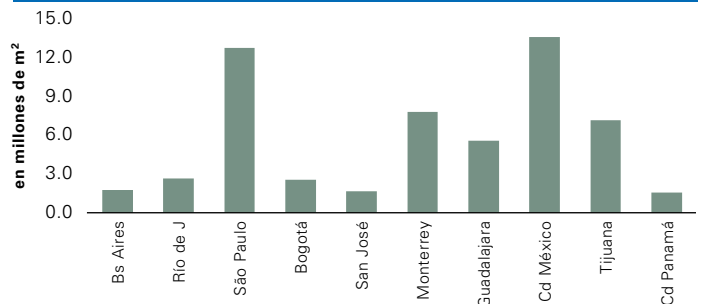
Condiciones Actuales

- El inventario superó los 57 millones de metros cuadrados, mientras la tasa de disponibilidad se redujo nuevamente y se reportó en 5,2% promedio en la región.
- La absorción semestral presentó una importante recuperación con cerca de 2,5 millones de metros cuadrados. Destaca el volumen comercializado en Sao Paulo y Monterrey,
- El precio de renta se mantuvo sumamente estable y registró un promedio del US\$ 4,92/m²/mes.

Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	57,20M	54,69M	↑
Tasa de Disponibilidad	5,2%	5,7%	→
Absorción Neta Semestral (m ²)	2,47M	1,97M	→
Precio de Renta Promedio (US\$/m ²)	\$4,92	\$4,90	↑
En Construcción (m ²)	5,20M	3,60M	→

Inventario Total por Mercado



Sao Paulo, Brasil

El inventario clase A de Sao Paulo creció en 1.66 millones de metros cuadrados en 2022, 33% por encima del año anterior y muy sobre la media histórica anual de 591,000m² (2014-2021). El mercado, siguiendo la tendencia de los últimos dos años, registró indicadores positivos a lo largo del 2022. Se presentó un nuevo récord en la absorción neta anual: 1.25 millones de m² (frente a los 1.14 millones de m² en el cuarto trimestre del 2021), superior a la media histórica de 581,000 m² (2014-2021). La tasa de disponibilidad se incrementó en los últimos 2 trimestres debido al alto volumen de inventario nuevo entregado aún no ocupado.

San José, Costa Rica

El dinámico mercado industrial presentó una tasa de disponibilidad del 5,5%, gracias a facilidades especializadas construidas a la medida. Actualmente, hay 191.260m² en construcción, distribuidos en 18 proyectos y con una preventa del 70%, mostrando una oferta altamente competitiva. Durante el último semestre del 2022 se acumuló una absorción neta de 429,962m², que corresponde, en gran parte, al submercado de Alajuela. El nuevo inventario incluye la entrada y expansión de proyectos como Zona Franca BES con 21,569m², La Lima Free Zone con 20,000m² y Blum Business Park con 4,840m².

Bogotá, Colombia

Durante el segundo semestre del 2022 se evidenció que los proyectos de construcción y la ampliación de empresas nacionales se detuvieron, al esperar las decisiones políticas y cambios tributarios del nuevo gobierno. En contraste, las compañías extranjeras han continuado con sus proyectos locales, ocupando espacios de bodegas en las zonas suburbanas como calle 80. La tasa de disponibilidad en la segunda mitad del año continúa bajando. Ello ha sido el resultado de la ausencia de proyectos especulativos que hagan que la disponibilidad de bodegas clase A aumente.

Ciudad de México, México

El mercado industrial ha conservado un crecimiento exponencial desde inicio del año. En el segundo semestre del 2022, el inventario cerró en 13.5 millones de metros cuadrados, con un crecimiento de casi 350 mil metros cuadrados en comparación al periodo anterior. Se espera que para el 2023 se entreguen más de 500,000 metros cuadrados de naves especulativas que se estarán ofertando, en su mayoría, en el CTT. La absorción de este periodo representó un significativo crecimiento, ya que el semestre anterior cerró en 10,036 debido a la presencia de absorciones negativas; sin embargo, en el segundo semestre, se presenta una absorción de casi 300,000 m².

Guadalajara, México

El segundo semestre se caracterizó por la disminución en la tasa de disponibilidad del mercado, lo cual influyó en la reducción de los valores de absorción bruta y neta. La tasa de disponibilidad pasó de 1.6% a 0.3% entre el primer y segundo semestre del 2022. A su vez, la absorción bruta cerró en 180,227 m² y la absorción neta en 16,699 m². Por otra parte, la caída en la disponibilidad impulsó aumentos en el área de construcción (34%), mientras que los precios de salida pasaron de \$5.13 a \$5.30 dólares por metro cuadrado por mes.

Monterrey, México

El segundo semestre registró una absorción bruta de más de 786,000 m² en donde, al sumarlo con la absorción del primer semestre de 2022, nuevamente se observó una cifra histórica en el mercado de 1.27 millones de metros cuadrados (en 2021 reportó 1.26 millones de metros cuadrados). Esta demanda industrial en el mercado generó una tasa de disponibilidad del 0.5%, que se interpreta como un espacio disponible de tan solo 41,300 m². El espacio en construcción cerró el año con un nuevo hito: más de 1.16 millones de metros cuadrados.

Tijuana, México

En un año sumamente activo para la ciudad, los precios llegaron al punto más alto registrado en la historia del sector. Inversionistas y desarrolladores de todo el país – e, incluso, continente – quisieron entrar al mercado. Algunos tuvieron éxito, mientras otros todavía se encuentran explorando alternativas de cómo llegar. El mercado industrial se mueve a un ritmo difícil de igualar: con la disponibilidad históricamente baja y construcciones, que por meses por venir, no estarán abiertas a mercado.

Ciudad de Panamá, Panamá

Durante la segunda mitad del año, el mercado industrial presentó un alto dinamismo motivado por un aumento en el consumo interno, el tránsito del Canal Interoceánico y la aprobación de incentivos para la instalación de empresas de manufactura. El crecimiento de la oferta se concentró en las Áreas Revertidas y la Periferia Este, donde además se construyen actualmente más de 200,000m². En cuanto a la demanda, desarrollos como Panamá Pacífico y Panapark fueron los que tuvieron los mayores niveles de ocupación, en los que predominaron operaciones logísticas regionales y globales.

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	0,17	7,4%	36.886	\$7,30
Río de Janeiro	2,68	0,12	16,8%	(94.259)	\$3,99
Sao Paulo	12,77	2,00	13,7%	683.268	\$4,39
Bogotá	2,54	0,22	3,8%	146.800	\$4,28
San José	1,68	0,19	5,5%	429.962	\$8,15
Monterrey	7,80	1,16	0,5%	752.746	\$5,43
Guadalajara	5,60	0,30	0,3%	16.669	\$5,30
Ciudad de México	13,60	0,50	1,3%	292.900	\$6,59
Tijuana	7,16	0,33	0,9%	165.376	\$8,00
Ciudad de Panamá	1,57	0,20	8,8%	43.127	\$6,92
Total	57,20	5,20	5,2%	2.473.504	\$4,92

Condiciones Económicas

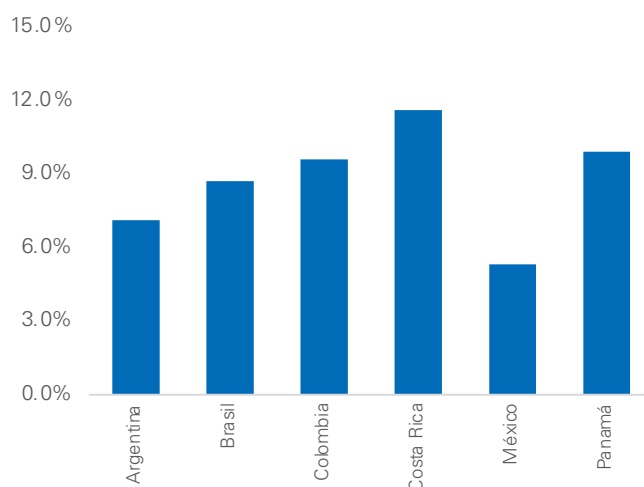
Argentina

El segundo semestre del año cerró con un panorama expectante frente al desarrollo económico y político de cara al año electoral 2023 y con un contexto inflacionario global. A pesar de esto, el PBI del país creció más de lo proyectado para el 2022 y alcanzó un 5,9% anual.

El 2023 se prevé como un año de transición en el mercado, ya que, al ser un año electoral, generará incertidumbre con respecto al futuro. El alza inflacionaria se ha trasladado a una pérdida del poder adquisitivo y una ralentización de la economía general, llevando a la población a buscar refugios de valor contra este panorama. Esta combinación de factores de riesgo hacen difícil prever el futuro a corto plazo de la economía del país, por lo que podría esperarse que el mercado entre en un período de *wait and see*.

Tasa de Desempleo

POR PAÍS



Brasil

La actividad económica en Brasil continúa crecimiento, aunque a un ritmo más lento y de forma menos homogénea. Esta dinámica ha cambiado las expectativas de crecimiento del PIB de 2.9% para 2022 a menos del 1.0% en 2023. Ello se atribuye a tasas de interés más altas, créditos más ajustados, inversiones limitadas en el sector privado, preocupaciones sobre las finanzas gubernamentales y numerosos socios internacionales experimentando sus crisis propias. Unas dinámicas económicas debilitadas deberían resultar en un mercado laboral más pequeño, menos gastos en los hogares y que los inversionistas consideren escoger otras localizaciones fuera de Brasil. Los miedos de un incremento por parte del nuevo gobierno federal ya están impactando los mercados financieros y pusieron en alerta a la economía.

Colombia

Según lo informó la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), la economía colombiana tendrá un incremento del 8.1% este 2022. Ello es el resultado de la fortaleza del consumo interno, la recuperación de las exportaciones y el efecto rezagado de las políticas expansivas que se adoptaron luego de la llegada del Covid-19. En contraposición, para el 2023 se pronostica una desaceleración, con lo cual, el PIB se prevé una expansión por debajo del 1%. Después esta reducción, el crecimiento de la economía colombiana se mantendría por debajo del 3%.

Tres factores preocupan en el panorama económico del país: la creciente inflación, el incremento de las tasas de interés y el volátil comportamiento del precio del dólar.

Tipo de Cambio Promedio Frente al Dólar						
País	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22
Argentina	104	100	116	130	153	185
Brasil	5,44	5,58	5,08	4,96	5,26	5,21
Colombia	3.834	4.000	3.885	3.953	4.438	4.868
Costa Rica	630	645	667	692	636	602
México	20,33	20,89	20,31	20,05	20,20	19,50

Fuentes: Banco Nacional Argentina, Banco Central de Costa Rica, investing.com

Costa Rica

Factores como el tipo de cambio, la inflación, la reactivación del empleo y el índice internacional son los principales impulsores de la recuperación económica. La inflación general obtuvo en diciembre de 2022 una tasa interanual de 7.9%, esta es medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC). La producción nacional alcanzó una tasa de variación anual del 3,2% en noviembre de 2022, medida por la serie cíclica del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). El tipo de cambio del dólar (con referencia a la venta para el 31 de diciembre de 2022) fue de ₡601.99, que ha caído considerablemente desde julio de 2022. Respecto a la tasa del mismo mes de 2021, ha disminuido un -6,7%. Finalmente, las estimaciones de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) se ubican en 2,3%.

México

Baxico anticipa que para el 2023 el PIB registrará un crecimiento anual del 3.5%. Esto corresponde al aumento en la inversión pública para el desarrollo de infraestructura, así como inversiones en el sector privado. México es un país con ventaja estratégica en geolocalización, lo que le permite aprovechar los acuerdos comerciales con los que cuenta.

El crecimiento de la economía mexicana se mantiene con una perspectiva positiva a pesar de que se prevé la presencia de una alta inflación. Se estima que el Banco de México continúe con los ajustes al alza en la tasa de interés para garantizar el anclaje de las expectativas, no obstante que las presiones inflacionarias seguirán reflejando afectaciones y choques por factores externos.

Panamá

Según el Banco Mundial, la economía panameña mostró una fortalecida recuperación económica durante el 2022, liderando el crecimiento productivo de la región al presentar una tasa de crecimiento del PIB del 11.0%. La Autoridad del Canal de Panamá, puertos, ferrocarril, aeropuertos y obras de infraestructura como la ampliación vial y Línea 3 de Metro figuran como los principales motores de dicho crecimiento. En cuanto a la inversión extranjera, el 2022 también registró un crecimiento del 18.21% respecto al 2021 y se espera que siga la tendencia gracias a los incentivos que ofrece el gobierno en sus diferentes regímenes especiales. Los avances hacia la recuperación también se reflejan en una caída de la tasa de desempleo total que pasó del 11.3% al 9.9% en el cierre del año.

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	Fernando Lara Market Research Analyst Ciudad de México México isabel.lomeli@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.