

# América Latina Mercado Industrial

## El Mercado Mantiene Su Intensa Actividad Y Baja La Disponibilidad

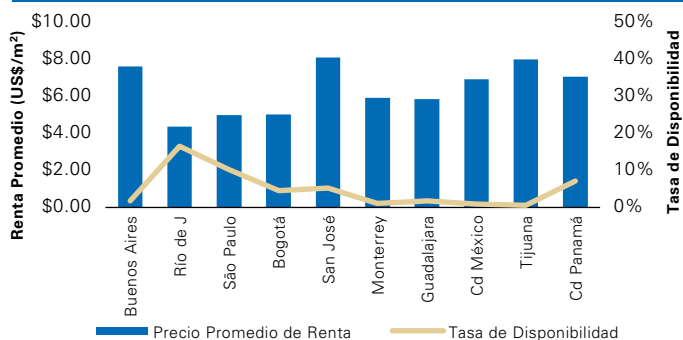
### Buenos Aires, Argentina

El mercado muestra cierta estabilidad. Al encontrarnos frente a un contexto de escasez de espacios logísticos premium debido a los niveles de demanda y a la escasa producción de nuevo inventario, la vacancia cerró en 1,8% con una tendencia a cero. Si bien los indicadores del mercado continúan en valores positivos, esta muestra de estabilidad también podría suponer un momento de "esperar y ver". Los desarrolladores se encuentran a la expectativa del ingreso de nuevos metros para avanzar con la ocupación de los mismos, así como de los comicios electorales a realizarse en octubre.

### Río de Janeiro, Brasil

La ocupación industrial sigue disminuyendo desde el tercer trimestre de 2022, pero en este trimestre experimentó una absorción neta de 54.000 m<sup>2</sup>. La absorción neta acumulada en lo que va del año fue de 47.000 m<sup>2</sup>, muy por encima del segundo semestre de 2022, cuando hubo una disminución en la demanda. No hubo nuevas entregas ni expansiones en este trimestre y se redujo la proyección de nuevo inventario para 2023 a 21.000 m<sup>2</sup>. Los precios de renta cerraron en US\$ 4,35, un incremento del 9% en comparación con el segundo semestre del 2022.

### Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



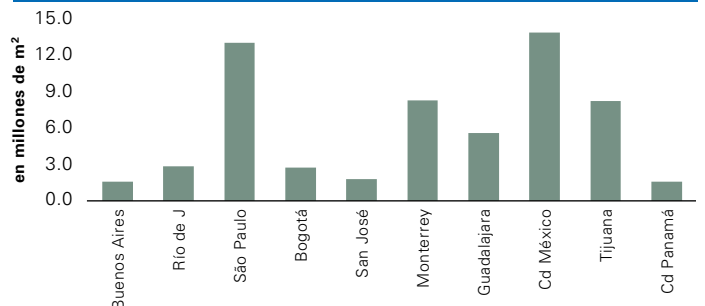
### Condiciones Actuales

- El inventario creció en 4% y llegó a 59.6 millones de metros cuadrados, mientras la tasa de disponibilidad se redujo nuevamente y se ubicó en 4,2% promedio en la región.
- La absorción semestral disminuyó a 1.8 millones de m<sup>2</sup> debido a la caída en el crecimiento económico de algunos países y, en otros casos, por la falta de nueva oferta para cubrir la demanda.
- Ante la demanda y el tipo de cambio en algunos países los precios crecen aceleradamente con un promedio del US\$ 5.31/m<sup>2</sup>/mes.

### Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	59,58M	57,20M	↑
Tasa de Disponibilidad	4,2%	5,2%	↓
Absorción Neta Semestral (m <sup>2</sup> )	1,87M	2,47M	→
Precio de Renta Promedio (US\$/m <sup>2</sup> )	\$5,31	\$4,92	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	4,13M	5,20M	→

### Inventario Total por Mercado



### Sao Paulo, Brasil

La mayoría de las industrias manufactureras aún sienten los efectos de una política monetaria más restrictiva y el crédito más ajustado, que afecta a las empresas y los consumidores. Sin embargo, en el mercado de bienes raíces se mantienen los buenos resultados en el semestre donde continúa el alto nivel de actividad en el segmento industrial y logístico de São Paulo. La intensa actividad de arrendamiento ha provocado una disminución en la tasa de disponibilidad al 10.2%. A pesar de una ligera disminución trimestral en los indicadores de demanda, las perspectivas son prometedoras, con una absorción acumulada en el año de 637.000 m<sup>2</sup> y una absorción bruta acumulada en el año de 902.000 m<sup>2</sup>. Los precios de renta cerraron en US\$ 4,97, un aumento del 13% en comparación con el segundo semestre.

### San José, Costa Rica

El inventario total aumentó en 90.393m<sup>2</sup>, un incremento del 5,4% en comparación con el semestre anterior. La disminución en la construcción y una mayor demanda de naves ha provocado que la tasa de disponibilidad disminuya de 5,5% al 5,2%. En este periodo, la absorción neta disminuyó a 346.000 m<sup>2</sup> en un nivel muy aceptable y con intensa demanda. El precio promedio de renta se mantuvo estable con una ligera disminución del 0,7% a \$8,09 por m<sup>2</sup>. La intensa actividad del mercado y los elevados precios se explican por el fenómeno del *nearshoring* que ha impactado positivamente la economía de Costa Rica.

### Bogotá, Colombia

En el mercado industrial de Bogotá se vislumbra un panorama prometedor para los fondos y desarrolladores de parques industriales. Durante el primer semestre, se ha observado una disminución en la tasa de disponibilidad, llegando a 4,5%, lo que indica una alta demanda y escasez de oferta. La construcción de bodegas en especulación se ha reducido considerablemente debido principalmente a los costos elevados de las materias primas. Esto ha llevado a un aumento en los precios de renta que en el presente semestre llegó a US\$ 4,28 por m<sup>2</sup> y ha fortalecido la tendencia de contratos a largo plazo. En lo que resta del año se espera el mismo o mayor dinamismo.

### Ciudad de México, México

El mercado industrial se mantiene con gran dinamismo, con altos niveles de absorción y con volúmenes récord de ocupación, lo que ha provocado que nuevas inversiones estén llegando a la zona norte en áreas como Zumpango y Teoloyucan. En el segundo semestre del 2022, el inventario creció a 13,9 millones de m<sup>2</sup>, con un crecimiento de casi 400.000 m<sup>2</sup> en comparación al periodo anterior.

La absorción de este periodo disminuyó, ante la falta de espacio existente para cubrir la demanda, pero se mantiene con un buen nivel con 220.000 m<sup>2</sup>. Los precios de renta crecieron en un 6% para llegar a US\$ 6.90 por m<sup>2</sup> por mes debido a la demanda y la fortaleza del tipo de cambio del peso mexicano contra el dólar.

### Guadalajara, México

La ciudad continúa atrayendo nuevas inversiones principalmente de empresas del sector tecnológico y automotriz. En este semestre la absorción neta fue negativa (- 78.000 m<sup>2</sup>) debido al ingreso de nueva construcción especulativa, pero la absorción bruta alcanzó los 283.000 m<sup>2</sup>, estos números son positivos y es una muestra de la intensa actividad en la ciudad, donde los niveles de ocupación se mantienen en 98%. Por último, los precios de renta crecieron 9% en el semestre y se ubicaron en US\$ 5,83 por m<sup>2</sup> mensual.

### Monterrey, México

El primer semestre se registra estable con cifras acumuladas con respecto a la absorción bruta y a la absorción neta de 393.800 m<sup>2</sup> y 230.800 m<sup>2</sup>, respectivamente. Esta demanda de espacio industrial Clase A generó una tasa de disponibilidad del 1.1%. El espacio en construcción fue de 998,000 m<sup>2</sup> y se tiene registro de edificios especulativos en etapa de planeación que corresponden a más de 752,000 m<sup>2</sup>. El precio de renta ponderado registró una cifra de US\$5.90/m<sup>2</sup> por mes.

### Tijuana, México

Con la demanda creciendo a Valle Redondo y Rosarito, la disponibilidad en Tijuana se mantiene debajo del 1%. La construcción está más prevalente en Blvd 2000, Pacifico/Nordika y Rosarito, con este último submercado teniendo uno de los incrementos más agresivos en actividad en los últimos 3 años. Precios en el mercado están llegando a los US\$ 9.00/m<sup>2</sup> y podemos esperar que pasen esta línea para el final del 2023.

### Ciudad de Panamá, Panamá

Al cierre de junio del 2023, el mercado industrial contó con un inventario de más de 1 millón y medio de metros cuadrados, mostrando un incremento del 1,45% comparado con el mismo periodo en 2022. La disponibilidad del mercado se situó en 7,2%, evidenciando una disminución continua desde finales del año anterior. Esta tendencia se espera que se mantenga en lo que resta del año debido a la entrega de espacios a la medida para nuevos usuarios, la incorporación de nueva oferta y la consolidación de operaciones de distribución local y regional que buscan ubicaciones más estratégicas y eficientes para sus actividades.

## Estadísticas por Mercado

	Inventario Total (millones de m <sup>2</sup> )	En Construcción (millones de m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Semestral (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (US\$/m <sup>2</sup> )
Buenos Aires*	1,56	0,22	1,8%	1,000	\$7,60
Río de Janeiro	2,84	0,02	16,5%	47,211	\$4.35
Sao Paulo	13,03	1,39	10,2%	637,389	\$4.97
Bogotá	2,75	0,18	4,5%	246,528	\$5.00
San José	1,77	0,09	5,2%	346,374	\$8.09
Monterrey	8,29	1,00	1,1%	230,832	\$5.90
Guadalajara	5,61	0,20	1,8%	- 77,881	\$5.83
Ciudad de México	13,90	0,61	0,9%	220,490	\$6.90
Tijuana	8,26	0,24	0,6%	205,341	\$7.98
Ciudad de Panamá	1,57	0,17	7,2%	15,923	\$7.03
<b>Total</b>	<b>59,58</b>	<b>4,14</b>	<b>4,2%</b>	<b>1,873,207</b>	<b>\$5.31</b>

\*el mercado de Buenos Aires presentó una reclasificación de edificios

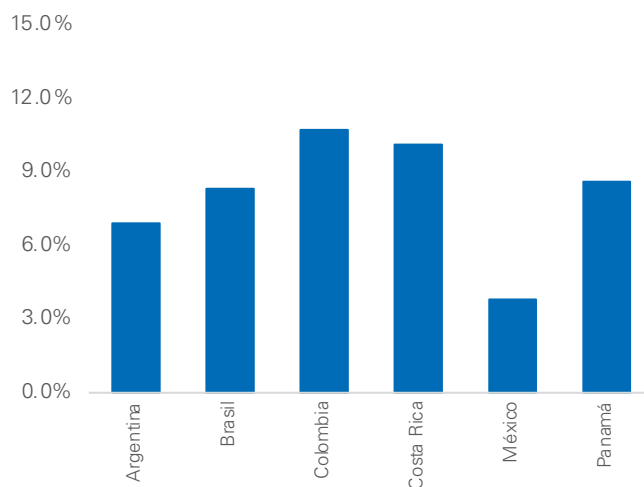
## Condiciones Económicas

## Argentina

El segundo trimestre continúa impactado por las expectativas del año electoral. La inflación continúa en acenso, con un promedio 7,3% mensual, y no hay motivos para esperar una baja sustancial de la misma. La severidad de la sequía, la aceleración inflacionaria y crecientes restricciones cambiarias determinan perspectivas desfavorables para el consumo privado, la inversión y el sector externo en lo que queda de 2023. A pesar de esta compleja coyuntura, los índices de desempleo han permanecido estables desde finales del año pasado, aunque los ingresos reales de los asalariados informales se están erosionando ante la inflación, mientras que el segmento registrado del sector público y privado mantiene cierta estabilidad.

## Tasa de Desempleo

POR PAÍS



## Brasil

En los primeros meses de 2023, el producto interno bruto de Brasil aumentó un 1.9%, tras una leve caída en el último trimestre del 2022. Este crecimiento fue mayor de lo esperado, pero se espera que la actividad económica se desacelere en 2023. El mayor crecimiento fue principalmente un reflejo de la agricultura, que aumentó un 21.6% después de una cosecha récord de soya. Otros sectores se mantuvieron estables, mientras que la industria manufacturera y la construcción volvieron a caer. Aunque los precios globales de las materias primas están cayendo, siguen siendo bastante altos, lo que hace que los precios de la soya y el petróleo crudo brasileños se mantengan competitivos. La deflación en las materias primas y un mejor tipo de cambio ayudaron a reducir la inflación el 5%, sin embargo, la tasa de interés permanece elevada en 13.75%.

## Colombia

El Indicador de Seguimiento a la Economía registró en abril, por primera vez en 2 años, un resultado negativo del 0,8%. Sin embargo, los datos de empleo y las expectativas de empresarios y consumidores en el informe de Fedesarrollo sugieren un panorama más favorable. Además, el peso colombiano ha experimentado una apreciación significativa y las primas de riesgo han disminuido considerablemente. Estos acontecimientos se dan en un contexto de alta incertidumbre en la economía global y una reducción en los precios internacionales del petróleo. Se estima que Colombia crecerá un 1,2% en 2023, impulsado por el crecimiento del sector público, el consumo privado de servicios y las exportaciones. Sin embargo, la desaceleración de los países desarrollados representa un desafío para el país, al igual que la política interna.

## Tipo de Cambio Promedio Frente al Dólar

País	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23
Argentina	116	130	153	185	209	266
Brasil	5,08	4,96	5,26	5,21	5,13	4,82
Colombia	3.885	3.953	4.438	4.868	4,637	4,100
Costa Rica	667	692	636	602	543	549
México	20,31	20,05	20,20	19,50	18,04	17,70

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

## Costa Rica

La economía costarricense se caracterizó por dos escenarios contrastantes: el régimen especial experimentó un crecimiento del 23.8%, mientras que el sector manufacturero en el régimen definitivo sufrió una caída del 1.8%. Aunque se han logrado avances, aún persisten desafíos. Por otro lado, la tasa de desempleo disminuyó significativamente, alcanzando el 10.1%, impulsada principalmente por el crecimiento en la producción de la industria médica y los servicios, que registró un aumento del 5.51%. En mayo, la inflación presentó una disminución del 0.88%, un dato positivo. Por otra parte, el tipo de cambio se apreció a ¢549.48 en junio respecto al dólar, lo que representa un 20.6% en comparación con el año 2022. Aunque esta apreciación acelerada es positiva afecta la competitividad y la balanza comercial del país.

## México

La economía mexicana tuvo un primer semestre mejor de lo esperado y logró un crecimiento de 3.6 por ciento anual, impulsado por los servicios y el comercio. Por otra parte, las actividades secundarias o industriales avanzaron en 2.5% debido principalmente al crecimiento de la inversión extranjera directa en la producción de automóviles por el fenómeno del *nearshoring*. En este semestre por primera vez, México superó a China en el nivel de exportaciones hacia los Estados Unidos. Por su parte el tipo de cambio se sigue apreciando respecto al dólar, por lo que se ha mantenido en un nivel de 17.7 pesos al cierre de la primera mitad del año.

## Panamá

Desde mediados del 2022, la economía de Panamá ha mostrado un crecimiento sostenido, impulsado en gran medida por la inversión extranjera que ha aumentado en diversos sectores clave, principalmente en logística, consumo y servicios. Esta tendencia se espera que continúe, ya que el país sigue atrayendo la atención de inversionistas internacionales debido a su ubicación estratégica y la estabilidad política y económica. Por otro lado, la industria de la construcción ha experimentado un repunte, debido al crecimiento en el desarrollo de proyectos de infraestructura y vivienda. La recuperación se sustenta en la implementación constante de planes de inversión en obras públicas y privadas, lo que sigue impulsando el crecimiento del sector y contribuyendo positivamente a la economía del país.

*Para mayor información:*

**Giovanni D'Agostino**

*President Mexico*

*Regional Managing Director  
Latin America*

[giovanni.dagostino@nmrk.com](mailto:giovanni.dagostino@nmrk.com)

**Juan Flores**

*Market Research*

*Director*

*Latin America*

[juan.flores@nmrk.com](mailto:juan.flores@nmrk.com)

**Karina Longo**

*Gerente de Research.*

*Valuaciones. Data Analytics  
Argentina*

[klongo@ngbacre.com.ar](mailto:klongo@ngbacre.com.ar)

**Mariana Hanania**

*Pesquisa de*

*Mercado*

*Brasil*

[mariana.hanania@ngkf.com.br](mailto:mariana.hanania@ngkf.com.br)

**Aurora Turriago**

*Marketing, Corporate*

*Comms. & Research Director*

*Colombia*

[aurora.turriago@nmrk.com](mailto:aurora.turriago@nmrk.com)

**Danny Quirós**

*Research Manager*

*Central America*

*Panamá*

[danny.quiros@nmrk.com](mailto:danny.quiros@nmrk.com)

**Mauricio Mondragón**

*Market Research*

*Manager*

*México*

[mauricio.mondragon@nmrk.com](mailto:mauricio.mondragon@nmrk.com)

**Karen Gutiérrez**

*Market Research Analyst*

*Ciudad de México*

*México*

[karen.gutierrez@nmrk.com](mailto:karen.gutierrez@nmrk.com)

**Fernando Lara**

*Market Research Analyst*

*Ciudad de México*

*México*

[isabel.lomeli@nmrk.com](mailto:isabel.lomeli@nmrk.com)

**Juan Millán**

*Market Research Analyst*

*Monterrey*

*México*

[juan.millan@nmrk.com](mailto:juan.millan@nmrk.com)

**Luis Moreno**

*Senior Market Research*

*Analyst Industrial- Monterrey*

*México*

[luis.moreno@nmrk.com](mailto:luis.moreno@nmrk.com)

**Genaro López**

*Market Research Analyst*

*Tijuana*

*México*

[genaro.lopez@nmrk.com](mailto:genaro.lopez@nmrk.com)

**Joseline Saborio**

*Market Research*

*Assistant*

*Costa Rica*

[joseline.saborio@nmrk.com](mailto:joseline.saborio@nmrk.com)

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