

América Latina Mercado Industrial

El Mercado Mantiene Su Intensa Actividad Y Baja La Disponibilidad

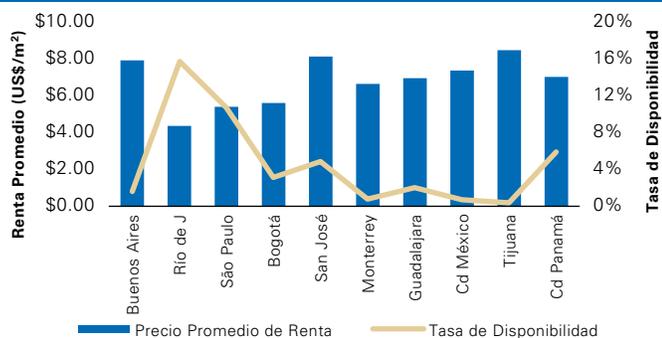
Buenos Aires, Argentina

El cuarto trimestre del año concluye con indicadores alentadores, en los cuales la demanda ha superado la limitada oferta de superficies premium. A lo largo de 2023, el mercado ha persistido en un escenario caracterizado por una notable escasez de espacios logísticos de clase A, consecuencia de una demanda constante que, incluso en el complejo contexto económico actual, no ha logrado estimular el inicio de nuevos proyectos especulativos. Por consiguiente, ante la incertidumbre económica que enfrenta el país, los desarrolladores han optado por mantener la producción de nuevas superficies en niveles mínimos.

Río de Janeiro, Brasil

Durante el semestre en curso, se observó una contracción en la absorción neta del espacio ocupado, finalizando en 40,500 metros cuadrados, lo cual representa una disminución respecto a los 47 mil metros cuadrados reportados en el primer semestre de 2023. La ausencia de incorporaciones al inventario de espacios disponibles propició una reducción en la tasa de vacancia, alcanzando un 15,7%. A pesar de las fluctuaciones del mercado, el precio promedio de alquiler solicitado mantuvo su estabilidad a lo largo del trimestre, sosteniéndose en USD 4.36/m² mensual.

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



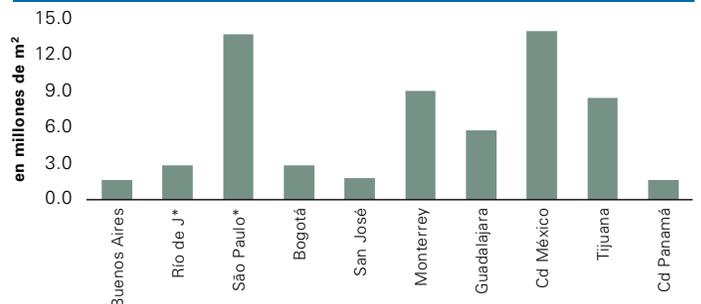
Condiciones Actuales

- La absorción en la segunda mitad del año creció en 33%, un aumento considerable con el que alcanzó 2.5 millones de m².
- El inventario superó 60 millones de m² durante este semestre, creció en 3.6% al cierre de 2023.
- La tasa de disponibilidad no presentó cambios significativos y se mantuvo en 4.2%.
- Los precios de renta crecieron en 7% debido a la fuerte demanda del sector logístico e industrial.

Resumen de Mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	60,08M	59,58M	↑
Tasa de Disponibilidad	4.2%	4,3%	→
Absorción Neta Semestral (m ²)	2.50M	1,87M	↑
Precio de Renta Promedio (US\$/m ²)	\$6.66	\$5,31	↑
En Construcción (m ²)	4,00M	4,13M	↑

Inventario Total por Mercado



*refiere a edificios de alta gama (Clase A)

Sao Paulo, Brasil

El último trimestre del año registró el mayor volumen de nuevo inventario entregado; sin embargo, esto resultó en un leve incremento en la tasa de vacancia, que aumentó 1 punto porcentual en el último trimestre. En cuanto a la demanda, las cifras acumuladas hasta la fecha muestran una absorción bruta de 1.79 millones de m² y una absorción neta de 1.2 millones de m², manteniéndose estables en comparación con el mismo período de 2022. El precio promedio de renta mensual solicitado continúa en ascenso, cerrando el trimestre en USD\$ 5.40 por m² mensual.

San José, Costa Rica

El mercado industrial en el Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica vivió un intenso dinamismo a lo largo de 2023, estimulado por el creciente interés en productos manufacturados, la expansión de empresas manufactureras ya establecidas, la llegada de nuevas firmas del sector, el fortalecimiento del comercio internacional y el desarrollo de la logística a nivel local y regional. La tasa de disponibilidad global del mercado se fijó en un 4.58%, evidenciando una disminución moderada en comparación con diciembre de 2022. Se prevé que esta tendencia se mantenga a lo largo del año en curso.

Bogotá, Colombia

Durante el segundo semestre de 2023, se ha observado un incremento en la demanda de bodegas clase A. Paralelamente, la disponibilidad de dichas bodegas ha experimentado una notable disminución, originando un entorno altamente competitivo y un incremento en los precios de arrendamiento. Los desarrolladores de parques industriales, por su parte, continúan enfocándose en la creación de proyectos a la medida (Build-to-Suit, BTS), con el objetivo de minimizar riesgos y maximizar la rentabilidad. Para el año 2024, los costos de financiamiento y construcción serán factores cruciales en el desarrollo de nuevos proyectos.

Ciudad de México, México

El sector industrial, y en particular el logístico, continúan posicionando a la Ciudad de México como un mercado vibrante y dinámico, atrayendo inversiones tanto nacionales como internacionales en 8 de sus 10 submercados. El inventario experimentó un incremento de 110,000 m², superando ya los 14 millones de m². No obstante, se proyecta un aumento significativo para el año 2024, debido a la finalización de desarrollos de gran magnitud que, aunque aún están en proceso de construcción, ya registran transacciones importantes. El submercado con la mayor actividad fue Cuautitlán, con más de 60,000 m².

Guadalajara, México

El mercado ha mostrado una inclinación hacia el desarrollo de naves especulativas, representando el 83% del valor de absorción bruta semestral. La absorción neta semestral reflejó cifras positivas, impulsadas por contrataciones en naves ya existentes, así como por un incremento del 16% en los precios de salida y un aumento en la tasa de disponibilidad en comparación con el semestre previo. Cabe destacar la edificación de dos parques industriales en el principal submercado de la ciudad, donde El Salto registró el 84% de las contrataciones semestrales. No obstante, se percibe una desaceleración en la superficie en construcción, la cual coincide con una reducción en la Inversión Extranjera Directa (IED) en comparación con el año anterior.

Monterrey, México

Durante el segundo semestre, se observó un cierre estable en cuanto a la absorción neta, registrando más de 605,900 m². Esta cifra contribuyó a que la tasa de vacancia concluyera el año en un 0.8%. Por otro lado, el precio de renta promedio se situó en US\$6.64 por m² al mes. En relación con el espacio en construcción, se percibió una disminución, alcanzando poco más de 937,000 m². Respecto a la planeación de espacios especulativos, se confirmó un volumen de 1.6 millones de m².

Tijuana, México

El mercado de Tijuana mantiene una disponibilidad por debajo del 1% con más de 390,000 m² de construcción. Los desarrolladores más activos incluyen FIBRA Macquarie con más de 50,000 m² en construcción y FINSIA desarrollando en las afueras de Tijuana al este y en el sur con su proyecto de Rosarito. Los precios mantienen un crecimiento fuerte con más de 40% de incremento en los últimos 2 años.

Ciudad de Panamá, Panamá

Para el cierre del 2023, la ciudad de Panamá sigue presentando un aumento constante en la demanda de espacios industriales. Este incremento se ha visto impulsado por el crecimiento en actividades logísticas, distribución interna y manufactura liviana. En lo que respecta a la tasa de disponibilidad en el conjunto del mercado, este indicador se fijó en un 5.9%, evidenciando una disminución en comparación con diciembre de 2022. Se proyecta que este nivel se mantenga a lo largo del resto del año, gracias a la entrega de espacios personalizados y la introducción de nuevas ofertas.

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	1,65	0,18	1,6%	72,340	\$7,90
Río de Janeiro	2,85	0,12	15,7%	40,594	\$4,36
Sao Paulo	13,71	1,17	10,7%	564,114	\$5,40
Bogotá	2,87	0,15	3,1%	154,789	\$5,60
San José	1,81	0,16	4,9%	166,230	\$8,12
Monterrey	9,02	0,93	0,8%	605,968	\$6,64
Guadalajara	5,73	0,27	2,0%	27,549	\$6,93
Ciudad de México	14,00	0,61	0,7%	786,539	\$7,37
Tijuana	8,43	0,36	0,4%	124,874	\$8,46
Ciudad de Panamá	1,61	0,20	5,9%	31,288	\$7,02
Total	60,08	4,00	4,2%	2,501,946	\$6,66

Condiciones Económicas

Argentina

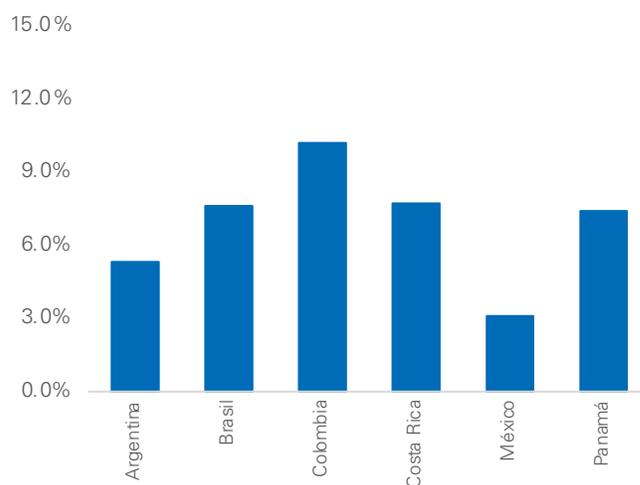
El cuarto trimestre de 2023 concluyó con la finalización del extenso proceso electoral. El recién instaurado gobierno ha manifestado su intención de buscar el equilibrio fiscal mediante una significativa reducción del gasto público, así como una relevante reestructuración estatal.

Como consecuencia de la ambiciosa consolidación fiscal que el Estado pretende efectuar, se anticipa una marcada disminución de la emisión monetaria destinada a asistir al Tesoro. Paralelamente, se prevé un ajuste en los precios relativos del tipo de cambio y en las tarifas durante la primera mitad del año.

Para 2024, se proyecta un valioso ingreso de divisas proveniente de las exportaciones, fruto de la reactivación del sector agropecuario y del superávit energético que se espera para el año venidero.

Tasa de Desempleo

POR PAÍS



Brasil

El último Informe de Inflación del Banco Central (diciembre de 2023) refleja una ligera disminución en la actividad económica hacia finales de año, pero ha revisado al alza sus expectativas de crecimiento del PIB, pasando del 2.9% al 3.0% para el año. Esto es resultado de un mejor desempeño en la agricultura y ganadería, que se espera crezcan un 15.5% en el año, así como en los servicios, el componente individual más grande del PIB, que debería crecer un 2.5%, principalmente en el subsegmento de intermediación financiera y servicios relacionados, y en las actividades inmobiliarias y de alquiler. Se prevé que la industria manufacturera experimente un declive debido al bajo rendimiento de las industrias extractivas, especialmente en el hierro, otros minerales y metales, y la construcción. La tasa de interés básica ha ido disminuyendo, situándose en el 12.2% al finalizar el 2023, y en el 11.2% a principios de este año.

Colombia

Durante el año 2023, se ha enfrentado un panorama de inflación sostenida y desaceleración económica. Colombia, que previamente se había distinguido como uno de los países de América Latina y entre las economías emergentes con una notable recuperación económica postpandemia, evidenció en el segundo semestre signos de ralentización en sectores cruciales como la industria, el comercio y la construcción, lo cual ha suscitado preocupaciones de un posible estancamiento económico. La inversión ha registrado cuatro trimestres consecutivos de decrecimiento hasta octubre de 2023, marcando una tendencia sin precedentes desde el año 2005, con la excepción del periodo pandémico. El año 2024 se perfila como un reto significativo, poniendo a prueba la resiliencia de las empresas ante la fase final de un ajuste económico de considerable complejidad.

Tipo de Cambio Promedio Frente al Dólar				
País	2022	4Q22	2023	4Q23
Argentina	130	185	266	828
Brasil	4,96	5,21	4,82	4,84
Colombia	3.953	4.868	4,100	4,000
Costa Rica	692	602	549	516
México	20,05	19,50	17,70	17.19

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

Costa Rica

La economía de Costa Rica concluyó el año 2023 con un crecimiento del 5%, estimulado por la demanda tanto interna como externa. La inflación, que había alcanzado un pico del 12% en agosto de 2022, experimentó una disminución, estabilizándose alrededor del 3% al cierre del año. Asimismo, la tasa de desempleo se mantuvo estable. Las proyecciones para el 2024 son alentadoras, anticipando un crecimiento económico del 4,3%. El gobierno está llevando a cabo políticas orientadas a la reducción del déficit fiscal y al fortalecimiento de la competitividad nacional. Se prevé que la inversión extranjera directa y el sector turístico sigan siendo motores de crecimiento. Entre los principales retos que enfrenta Costa Rica se encuentran la sostenibilidad fiscal, la disminución del desempleo y la mejora de la infraestructura.

México

Al cierre del segundo semestre de 2023, México muestra una economía con signos mixtos. Por un lado, el PIB ha experimentado un crecimiento del 3.1%, impulsado por el sector manufacturero y la exportación, beneficiándose de la cercanía con Estados Unidos. Sin embargo, la inflación sigue siendo un desafío, manteniéndose en 4.6%, por encima de la meta del Banco de México, lo que ha llevado a un endurecimiento de la política monetaria. El desempleo ha disminuido ligeramente a niveles de 3.1%, pero la recuperación de los niveles de empleo pre-pandemia aún es una tarea pendiente. La inversión extranjera directa se mantiene estable, aunque la incertidumbre en políticas internas y externas podría influir en la confianza de los inversores.

Panamá

La economía de Panamá concluyó el año 2023 con un desempeño positivo, registrando un crecimiento del PIB de entre el 5% y el 6%, situándose a la vanguardia de la región. Los sectores más sobresalientes fueron el comercio, la construcción, el transporte y las comunicaciones. No obstante, persisten desafíos como una inflación que se mantuvo en torno al 4%, y una tasa de desempleo que, a pesar de su disminución, continúa superando el 7%. La desigualdad también representa un problema significativo. Las perspectivas para 2024 son optimistas. El Fondo Monetario Internacional (FMI) anticipa un crecimiento del 6%, mientras que la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) proyecta un 4.2%. Para capitalizar estas oportunidades, es esencial promover la inversión pública en infraestructura y la creación de empleo, maximizar el potencial del Canal de Panamá en el comercio internacional y reforzar el sector turístico.

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

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

Danny Quirós

Research Manager

Central America

Costa Rica & Panamá

danny.quiros@nmrk.com

Mauricio Mondragón

Market Research

Manager

México

mauricio.mondragon@nmrk.com

Karen Gutiérrez

Market Research Analyst

Oficinas Ciudad de México

México

karen.gutierrez@nmrk.com

Isabel Lomelí

Market Research Analyst

Oficinas Ciudad de México

México

isabel.lomeli@nmrk.com

Oscar Granados

Market Research Analyst

Industrial Ciudad de México

México

oscar.ganados@nmrk.mx

Luis Moreno

Senior Market Research

Analyst Industrial- Monterrey

México

luis.moreno@nmrk.com

Genaro López

Market Research Analyst

Tijuana

México

genaro.lopez@nmrk.com

Fernando Lara

Market Research Analyst

Industrial Bajío

México

fernando.lara@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.