

LATINOAMÉRICA MERCADO INDUSTRIAL

TENDENCIAS POSITIVAS EN LA REGIÓN

La sumatoria de los inventarios de las ciudades latinoamericanas aquí analizadas alcanzó un total de 38.89 millones de metros cuadrados, más de 1 millón de metros cuadrados que el trimestre anterior. La actividad en construcción se mantiene estable con 1.96 millones de metros cuadrados, a pesar de la poca dinámica que experimentan las ciudades brasileñas. La absorción trimestral de la región sumó 941,700 metros cuadrados, cerca de 22% superior al trimestre anterior, lo cual permitió una reducción en la tasa de disponibilidad general a 11.5%.

BUENOS AIRES, ARGENTINA

La absorción trimestral se recupera

El inventario industrial de la capital argentina aumentó en 47,500m² y alcanzó un total de 2.15 millones de metros cuadrados. Tanto la actividad en construcción como la disponibilidad se mantienen estables. La absorción trimestral aumentó más del 50.0% en comparación con el trimestre pasado, con 45,500 metros cuadrados, por lo que la tasa de disponibilidad cerró en 10.2%. El precio promedio, por su parte, aumentó en 15.0% y alcanzó \$8.50/m²/mes.

RÍO DE JANEIRO, BRASIL

El mercado se estanca

La ciudad brasileña terminó el segundo trimestre del año sin variaciones tanto en el inventario industrial clase A –el cual se mantiene en 1.87 millones de metros cuadrados- como los proyectos en construcción. A pesar de ello, la disponibilidad total aumentó en más de 2,500 metros cuadrados, con lo que la tasa de disponibilidad se elevó ligeramente a 34.5%. La absorción acumulada en el primer semestre del año se redujo a 18,500 metros cuadrados y el precio de renta promedio disminuyó a \$5.09/m²/mes.

SAO PAULO, BRASIL

Desaceleración del mercado

El inventario industrial de Sao Paulo tuvo un incremento de solo 12,500 metros cuadrados y alcanzó un total de 7.99 millones de metros cuadrados. Al igual que en el caso de Río de Janeiro, la superficie en construcción no muestra variaciones. Mientras tanto, la absorción trimestral se redujo a 104,000 metros cuadrados, por lo que la tasa de disponibilidad bajó a 24.7%, una de las más altas de la región. El precio promedio de renta se redujo en 13.5% a \$4.81/m²/mes.

CONDICIONES ACTUALES

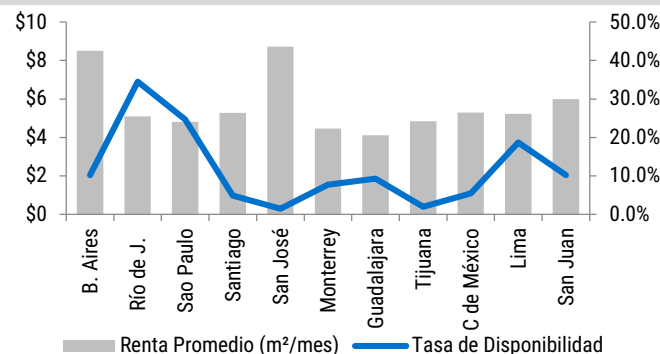
Se reportó un aumento de inventario de más de 1 millón de metros cuadrados entre todas las ciudades analizadas.

La tasa de disponibilidad, de 11.5%, se redujo en 1.5% en comparación con el primer trimestre del año.

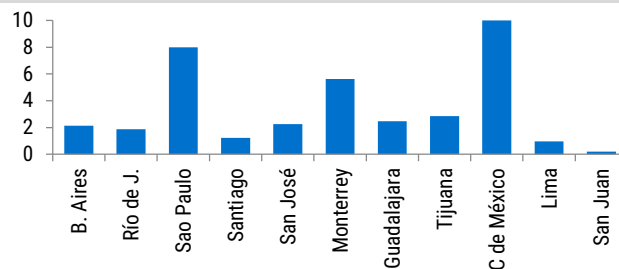
El precio de renta promedio se situó en \$5.67/m²/mes, menor al periodo anterior pero explicado por las variaciones en el tipo de cambio.

ANÁLISIS DEL MERCADO

Precio de Renta Promedio vs Tasa de Disponibilidad



Inventario Total por Ciudad (m², millones)



RESUMEN DEL MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	38.89 M	37.83 M	↑
Tasa de Disponibilidad	11.5%	13.0%	↑
Absorción trimestral (m ²)	941,684	773,251	↓
Precio Promedio (m ² /mes)	\$5.67	\$5.99	↓
En Construcción (m ²)	1.96 M	2.16 M	↓
Entregado (m ²)	1.06 M	1.11M	↑

SANTIAGO DE CHILE, CHILE

Muy buen inicio de año

La capital de Chile experimentó un importante crecimiento del 12.3% en el inventario industrial clase A a lo largo de los primeros 6 meses del año. Con ello, el inventario alcanzó un total de 2.52 millones de metros cuadrados y los proyectos en construcción se elevaron a 181,600 metros cuadrados. De igual forma, la absorción acumulada a la fecha se elevó considerablemente a 250,000 metros cuadrados en la primera mitad del año y la tasa de disponibilidad aumentó a sólo 4.9%. El precio promedio de renta, por su parte, se redujo a \$5.27/m²/mes, producto íntegramente de las variaciones del tipo de cambio.

SAN JOSÉ, COSTA RICA

La baja tasa de disponibilidad se mantiene

La ciudad centroamericana presentó un aumento de inventario de 19,700 metros cuadrados y superó los 2.26 millones de metros cuadrados, mientras que la actividad en construcción se redujo a 70,100 metros cuadrados. La absorción trimestral se mantuvo estable y reportó cerca de 24,000 metros cuadrados, con lo que la tasa de disponibilidad se redujo a 1.5%, la más baja de la región. La absorción acumulada sumó 49,800 metros cuadrados y el precio promedio aumentó ligeramente a \$8.72/m²/mes.

MONTERREY, MÉXICO

Tasa de disponibilidad por debajo del 8.0%

El inventario industrial de Monterrey superó los 5.61 millones de metros cuadrados clase A. Con una disponibilidad total de 431,900 metros cuadrados disponibles, este mercado terminó el trimestre con una tasa de disponibilidad de 7.7%. Con ello, la absorción acumulada para este año sumó 206,000 metros cuadrados y el precio de renta promedio se estableció en \$4.47/m²/mes.

GUADALAJARA, MÉXICO

Sin absorción en este trimestre

El inventario industrial de Guadalajara presentó un crecimiento de 77,000 metros cuadrados y alcanzó un total de 2.46 millones de metros cuadrados clase A. La disponibilidad aumentó en igual medida, por lo que cerró el trimestre con una tasa de 9.3% y el precio promedio se redujo a \$4.11/m²/mes.

TIJUANA, MÉXICO

Se mantiene una baja tasa de disponibilidad

El mercado industrial de esta ciudad al norte de México experimentó un crecimiento del 1.0% en su inventario y cerró el trimestre en 2.86 millones de metros cuadrados. La absorción trimestral se redujo considerablemente y cerró el trimestre en 19,200 metros cuadrados. Algunos parques industriales destacados en los que cerraron operaciones en este trimestre son: TAEIP, FINSA Alamar y VestaPark La Mesa. Con ello, la disponibilidad total alcanzó 58,100 metros cuadrados y la tasa aumentó a 2.0%. El precio promedio de renta aumentó ligeramente y cerró el trimestre en \$4.84/m²/mes.

CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

A un paso de los 10 millones de m² de inventario

El inventario industrial de la capital mexicana presentó el mayor crecimiento trimestral de la región tras el ingreso de 218,000 metros cuadrados y cerró el trimestre en 9.99 millones de metros cuadrados. La superficie en construcción aumentó a 435,600 metros cuadrados, confirmando la buena salud del mercado. Otro indicador positivo fue por la recuperación de la absorción trimestral, que se elevó a 238,000 metros cuadrados y redujo a 5.5% la tasa de disponibilidad.

Cabe destacar la expansión del comercio electrónico como un agente cada vez más relevante en la ciudad. Ejemplo de ello es que MercadoLibre cerró más de 97,000 metros cuadrados en el corredor de Tepetzotlán, al norte de la ciudad. Con ello, la absorción acumulada ascendió a 357,600 metros cuadrados y el precio de renta promedio se redujo a \$5.30/m²/mes.

LIMA, PERÚ

Positivas señales de recuperación

La capital de Perú experimentó un crecimiento positivo de la superficie rentable industrial clase A y superó los 975,000 metros cuadrados en el primer semestre del año. Otras señales de la recuperación del mercado son: un incremento de la superficie en construcción a 110,500 metros cuadrados, el doble reportado en diciembre del 2017, y la reducción del área disponible a 182,300 metros cuadrados. Con una absorción acumulada de 171,300 metros cuadrados, la tasa de disponibilidad de esta ciudad se redujo a 18.7%, mientras que el precio de renta promedio no sufrió variaciones y se mantuvo en \$5.22/m²/mes.

SAN JUAN, PUERTO RICO

Un mercado con pocas variaciones

El mercado industrial de San Juan no presenta variaciones tanto en inventario, en el que se mantiene por debajo de los 200,000 metros cuadrados, como en construcción, en el que aún no muestra proyectos. La absorción trimestral se limitó a 3,600 metros cuadrados y el precio de renta promedio se redujo a \$6.00/m²/mes.

ESTADÍSTICAS DE MERCADO POR CORREDOR

Ciudad	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Trimestral (m ²)	Absorción Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Buenos Aires	2,149,125	125,000	10.2%	45,500	74,386	\$8.50
Río de Janeiro	1,866,202	102,317	34.5%	-2,665	18,538	\$5.09
Sao Paulo	7,990,916	548,673	24.7%	103,796	282,148	\$4.81
Santiago de Chile	2,523,007	181,656	4.9%	250,000	250,000	\$5.27
San José	2,263,487	70,101	1.5%	23,878	49,820	\$8.72
Monterrey	5,615,562	160,835	7.7%	89,060	206,158	\$4.47
Guadalajara	2,463,859	105,637	9.3%	-	19,923	\$4.11
Tijuana	2,857,819	120,363	2.0%	19,185	188,658	\$4.84
Ciudad de México	9,989,443	435,661	5.5%	237,978	357,635	\$5.30
Lima	975,330	110,550	18.7%	171,341	171,341	\$5.22
San Juan	199,742	-	10.2%	3,610	12,064	\$6.00
Latinoamérica	38,894,492	1,960,793	11.5%	941,684	1,630,672	\$5.67

CONDICIONES ECONÓMICAS

ARGENTINA

En proceso de una transformación económica

El inicio de 2018 muestra que la recuperación continúa. En este periodo se reportó un déficit comercial de US\$382M, menor a lo esperado. Argentina está en proceso de una transformación económica que promueve un desarrollo económico sostenible con inclusión social e inserción en la economía global. Ese compromiso se observa en el hecho de que actualmente está al frente de la presidencia del G-20, al mismo tiempo que manifestó su intención de adherirse a la OCDE.

Por otra parte, la expansión del PIB, que inicialmente se esperaba en un 3.3% interanual, hoy se ubica en el 1.4%. La inflación, por su parte, se observa más cerca del 26.5%, cuando se esperaba encontrar en 20%. Por otra parte, se experimenta una recesión en los primeros trimestres en 2018, pues las expectativas de crecimiento trimestral sin estacionalidad para el segundo trimestre de 2018 se redujeron a un rango entre -1.0% y -0.4%.

BRASIL

Desaceleración económica e incremento en la inflación

Ante la volatilidad financiera, los efectos del paro camionero, y la política fiscal, las perspectivas de crecimiento en Brasil se han ido deteriorando al igual que la depreciación cambiaria. Sectores que formaban parte del motor económico del país, continúan en números negativos. Incluso el Banco Central ha pronosticado una inflación del 4.2% en 2018 y del 3.7% en 2019. En consecuencia, la recuperación requiere medidas estructurales que puedan frenar el deterioro de las cuentas públicas. Se espera que el crecimiento se ajuste a medida que las mejoras de las condiciones laborales impulsen el consumo privado, desaparezcan los efectos residuales de la recesión y las condiciones de política respalden más la inversión.

TIPO DE CAMBIO FRENTE AL DÓLAR				
País	3T17	4T17	1T18	2T18
Argentina (ARS)	\$17.41	\$17.84	\$19.96	\$27.41
Brasil (BRL)	\$3.14	\$3.28	\$3.25	\$3.86
Chile (CLP)	\$633.11	\$633.07	\$600.37	\$636.70
Colombia (COP)	\$2,957	\$3,013	\$2,830	\$2,885
Costa Rica (CRC)	\$576.44	\$569.81	\$569.81	\$566.89
México (MXN)	\$17.86	\$19.14	\$18.53	\$18.61
Perú (PEN)	\$3.24	\$3.24	\$3.24	\$3.27
Puerto Rico (USD)	\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00

CHILE

Consolida su tendencia positiva

Tras una mejora en los indicadores de inversión y el mantenimiento de la confianza en la actividad económica, se ha promovido un ajuste al alza del crecimiento del PIB para 2018 y 2019 a 3.7% y 3.5% respectivamente. Los sectores que muestran el mayor crecimiento anual son: exportaciones (7%), servicios (5%) y construcción (2%).

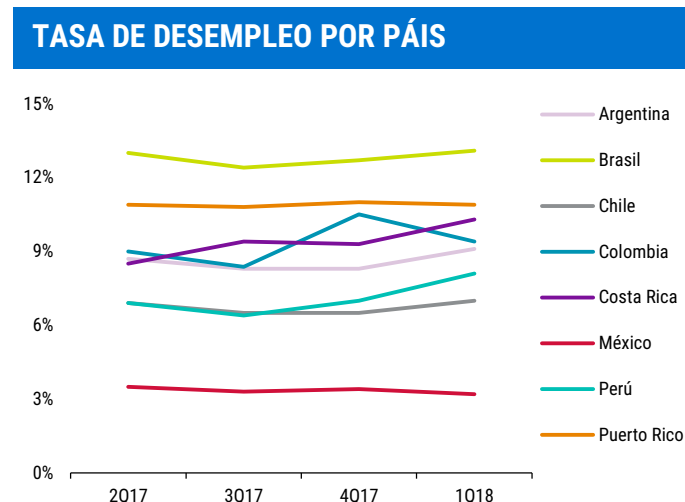
Se cuenta con mayores expectativas de inflación debido a la variación en el tipo de cambio y el precio del petróleo. En consecuencia, se espera que esta aumente a 2.7% para este año y cerca del 3.0% en 2019. Por su parte, el peso chileno se ha mantenido relativamente estable en comparación al trimestre pasado y se estima que debería fluctuar en el rango de 515 a 620 por dólar a lo largo del año.

COLOMBIA

Recuperación del consumo privado y crecimiento del PIB.

Durante el segundo trimestre del 2018, el país ha experimentado mejoras en el entorno económico que permitieron la recuperación del consumo privado y la continuidad del gasto público por la época electoral. La baja inversión privada y la falta de macro proyectos como consecuencia de la incertidumbre política deberían revertirse tras el desenlace de las elecciones.

En ese sentido, se mantiene la estimación de crecimiento de PIB para este año en 2.3% y, con el aumento en los precios del petróleo y la ejecución de nuevos proyectos de inversión, se incrementa la proyección de crecimiento a 3.3% para 2019. La inflación se redujo en cerca de 0.9% y alcanzó 3.16% en mayo, una de las más bajas en los últimos 4 años. Este contexto positivo también favorece al peso colombiano, y se espera que se mantenga entre 2,800 y 2,900 por dólar, principalmente por la guerra comercial.



COSTA RICA

Incremento en el ritmo de crecimiento económico

La aceleración en la actividad reportada al quinto mes del año fue producto principalmente de la recuperación en la industria constructiva y por la mayor demanda externa de productos manufacturados del régimen especial, según información del Banco Central de Costa Rica. En ese sentido, los números indican que la economía costarricense no está pasando por proceso de recesión. Las cifras disponibles sobre la evolución pasada y reciente de la producción nacional son alentadoras, ya que indican que para los años 2018 y 2019 el crecimiento económico del país será de alrededor de 3.6%, superior al promedio de los países de América Latina y el Caribe (1,9%).

MÉXICO

Precaución en espera de resultados del TLCAN

Durante el primer semestre de 2018 ha visto un ritmo relativamente lento en el sector inmobiliario que puede atribuirse a la inseguridad generada por las elecciones celebradas el 1° de julio. Tras la victoria de AMLO, inicia un período de transición entre la actual administración y la del nuevo presidente electo, período en el que Andrés Manuel dará a conocer sus primeras decisiones administrativas, las cuales tendrán un impacto inmediato en el comportamiento de los inversionistas nacionales y extranjeros. Un factor importante para la economía Mexicana es el TLCAN 2.0, cuyas negociaciones se esperan lleguen a buen puerto a principios de noviembre.

PERÚ

Mayor estabilidad política

El cambio de presidente que se dio tras la renuncia de Kuczynski se realizó de forma ordenada y promovió una mayor estabilidad política. Esto se traduce en una mejora en la proyección del crecimiento del PIB para este año de 3.5% a 3.8%. La demanda interna presentó una importante recuperación y alcanzó un crecimiento de 4.5%, el más alto desde el primer trimestre del 2016. La buena salud de los socios comerciales de Perú, el aumento en la inversión pública y buenas proyecciones para el sector primario conforman los principales motores de la economía para este periodo. Se espera que la moneda se sitúe entre 3.25 y 3.30 soles por dólar, como consecuencia del fortalecimiento del dólar a nivel mundial

PUERTO RICO

Panorama difícil para este año

Puerto Rico se enfrenta a un panorama complicado en este 2018 si no se conjugan una serie de factores que propiciarían un escenario de estabilidad en el ámbito económico. Todo ello en plena recuperación tras el impacto del huracán María que ha incrementado la crisis económica en la que ya se encontraba la isla. Ello explica el hecho de que no podrán amortizar la deuda hasta dentro de cinco años más. Dichas circunstancias han provocado que la economía de Puerto Rico se contraiga un 8% en el 2018, colocándola entre las peores economías del mundo.

PANORAMA GENERAL ESTADÍSTICO

País	Población (millones)	PIB per cápita	Ciudad	Población (millones)
Argentina	44.08	14.3	Buenos Aires	15.33
Brasil	207.68	10.3	Río de Janeiro	12.98
			Sao Paulo	21.29
Chile	18.39	13.7	Santiago	6.54
Colombia	49.29	6.2	Bogotá	9.97
Costa Rica	4.97	12.0	San Jose	1.18
			Monterrey	4.59
México	123.52	8.0	Guadalajara	4.92
			Cd. de México	21.15
Perú	31.83	6.5	Lima	10.07
Puerto Rico	3.36	29.7	San Juan	2.46
Total	483.12			110.48

NEWMARK KNIGHT FRANK EN LATINOAMÉRICA

GIOVANNI D'AGOSTINO

Regional Managing Director LATAM
52.55.5980.2000
gdagostino@ngkf.com.mx

ALEJANDRO WINOKUR

Argentina | Director
54.11.4787.6889
awinokur@ngbacre.com.ar

MARINA CURY

Brazil | Managing Director
55.11.2737.3130
marina.cury@newmarkgrubb.com.br

MANUEL AHUMADA

Chile | Managing Director
56.2.2230.1000
mahumada@contemporacom

JUAN PABLO JIMÉNEZ

Colombia | Director
57.1.2230.1053
jppjimenez@ngfg.co

CARLOS ROBERTO ROBLES

Costa Rica | President
50.6.4000.5171
crobles@ngcentralamerica.com

MARCO YAGUI

Peru | Executive Officer
51.1.277.8400
myagui@contemporacom.pe

HECTOR APONTE

Puerto Rico | Managing Director
78.7.460.5555
haponte@ngcarib.com

MEXICO CITY RESEARCH

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. Mexico-Toluca 5420, PH1
Santa Fe, CDMX, 05320
52.55.5980.2000

JUAN FLORES

Director of Research
jflores@ngkf.com.mx

DIEGO LEÓN

Market Research - Analyst
diego.leon@ngkf.com.mx

CLAUDIA MONTOYA

Market Research - Analyst
claudia.montoya@ngkf.com.mx

Newmark Knight Frank has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Knight Frank Research Reports are available at www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Knight Frank (NKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NKF. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision that recipient may make in response to this publication, and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial, and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of NGKF, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains.