

LATINOAMÉRICA MERCADO INDUSTRIAL

ABSORCIÓN ACUMULADA 2018 EN LA REGIÓN: 3 MILLONES DE M²

La sumatoria de los inventarios de las ciudades latinoamericanas aquí analizadas alcanzó un total de 39.26 millones de metros cuadrados, más de 470,000 metros cuadrados que el trimestre anterior. La actividad en construcción se mantuvo en el mismo nivel de los últimos trimestres y la disponibilidad total se redujo en 5.0%. La absorción acumulada de la región sumó 3.1 millones de metros cuadrados y la tasa de disponibilidad se redujo a 10.4%.

BUENOS AIRES, ARGENTINA

La tasa de disponibilidad, por debajo del 10%

El inventario industrial de la capital argentina aumentó en 12,000m² y alcanzó un total de 2.25 millones de metros cuadrados. La actividad en construcción se mantuvo en el mismo nivel de los últimos trimestres y la disponibilidad total se redujo en 5.0%. La absorción trimestral se redujo después de dos periodos al alza y reportó 23,500m². Sin embargo, la tasa de disponibilidad cerró en 9.7%, por debajo del tercer trimestre y el precio promedio se mantuvo estable en \$6.60/m²/mes. La absorción acumulada en el año sumó 179,000 metros cuadrados, con lo que, a pesar de la crisis reciente, alcanzó 2.7 veces lo reportado en el 2017.

RÍO DE JANEIRO, BRASIL

Recupera dinamismo

Este trimestre, se reactivó tanto el crecimiento de inventario como los proyectos en construcción, los cuales reportaron volúmenes por 1.88 millones de metros cuadrados y 120,700m² respectivamente. A pesar de la entrega de nueva superficie rentable, la disponibilidad se redujo a 581,000 metros cuadrados y la tasa de disponibilidad se redujo a 30.9%, aún la más alta de la región. El precio de renta aumentó a \$5.11/m². La absorción acumulada del año fue de 99,000 metros cuadrados, mostrando una importante recuperación frente a un 2017 negativo.

SAO PAULO, BRASIL

Buena absorción

El inventario industrial de Sao Paulo presentó un ligero incremento y reportó 8.1 millones de metros cuadrados de área rentable. La superficie en construcción aumentó a cerca de 609,000 m², la más alta de la región, a pesar de presentar una disponibilidad superior a los 1.9 millones de metros cuadrados. La absorción trimestral se incrementó a 132,500 metros cuadrados y el precio promedio de renta se redujo a \$4.60/m²/mes.

CONDICIONES ACTUALES

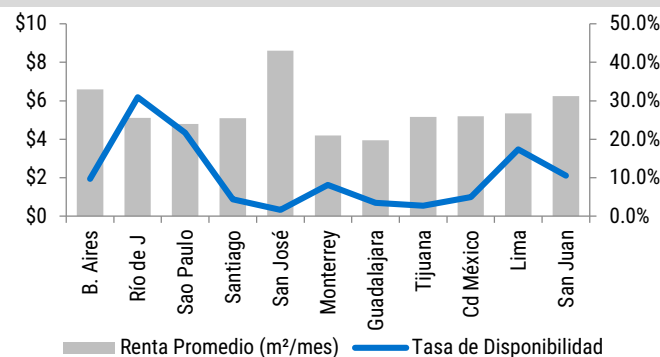
Se reportó un aumento de inventario de más de 470,000 metros cuadrados entre todas las ciudades analizadas.

La disponibilidad se redujo nuevamente y reportó una tasa de 10.4%.

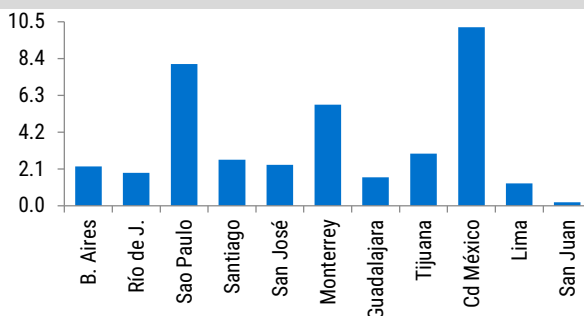
La absorción acumulada del año fue de 3.1 millones de metros cuadrados, cerca de 50% más que en el 2017

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) | 39.26 M | 38.79 M | ↑ |
| Tasa de Disponibilidad | 10.4% | 11.1% | ↑ |
| Absorción trimestral (m ²) | 702,347 | 919,074 | ↑ |
| Precio Promedio (m ² /mes) | \$5.48 | \$5.47 | ↓ |
| En Construcción (m ²) | 2.35 M | 2.08 M | ↓ |
| Entregado (m ²) | 0.47 M | 0.77 M | ↑ |

SANTIAGO DE CHILE, CHILE¹

Se modera la absorción

La capital de Chile experimentó un crecimiento de 106,000 en el inventario industrial clase A a lo largo del segundo semestre del año. Con ello, el inventario alcanzó un total de 2.62 millones de metros cuadrados, mientras que los proyectos en construcción se redujeron a 153,600 metros cuadrados. El precio promedio de renta se redujo nuevamente a \$5.09/m²/mes. La absorción semestral fue inferior a la del periodo anterior, con lo que la absorción acumulada del año sumó 362,600 metros cuadrados.

SAN JOSÉ, COSTA RICA

Baja tasa de disponibilidad

La ciudad centroamericana presentó un importante aumento de inventario por cerca de 53,000 metros cuadrados y superó los 2.33 millones de metros cuadrados. La actividad en construcción se redujo en 38.0% a 62,200 metros cuadrados. Mientras tanto, el precio de renta promedio y la disponibilidad total permanecieron estables, en la que esta última reportó una superficie de 37,300 metros cuadrados. Es así que la tasa de disponibilidad se mantuvo como la más baja de la región con 1.6% tras un repunte en la absorción trimestral que alcanzó los 54,100 metros cuadrados. La absorción acumulada sumó 122,000 metros cuadrados, mostrando una reducción de cerca del 25% en comparación con su par del 2017.

MONTERREY, MÉXICO

Positiva absorción

Debido al buen comportamiento que presentó la zona industrial del área metropolitana de Monterrey, se presentó una disminución en la tasa de disponibilidad del 8.5% en el tercer trimestre a 8.1% al cierre del año. Los mercados que presentaron mayor actividad de comercialización en este trimestre fueron Apodaca y Guadalupe con el 44.0% y 20.7% respectivamente. Aquí destaca el proyecto tipo built-to-suit de Whirlpool en Apodaca.

Para el primer trimestre del 2019 se espera que poco más de 28 mil metros cuadrados se incorporen al inventario industrial clase A, principalmente provenientes de desarrollos especulativos. De igual forma, se estima que el precio se mantenga en un rango entre \$4.20 a \$4.22/m²/mes, con los corredores Apodaca, Guadalupe y Monterrey con los precios más elevados.

TIJUANA, MÉXICO

Desacelera en un buen año

El mercado industrial de esta ciudad fronteriza experimentó un crecimiento de cerca de 21,000 m² y cerró el año con 2.98 millones de metros cuadrados. La disponibilidad total se mantuvo a niveles del trimestre anterior y reportó 79,400 metros cuadrados. A pesar de una reducción en la absorción trimestral, este año el mercado acumuló más de 287,000 metros cuadrados, 50% por encima de lo reportado el año anterior.

CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

Dinamismo en el norte de la ciudad

En este periodo se presentó un aumento de inventario por encima de los 50,000 metros cuadrados y terminó el año con un total de 10.2 millones de metros cuadrados de inventario clase A. Las naves en construcción, por su parte, superaron los 500,000 metros cuadrados. Este dinamismo, que supera en 18% lo reportado el año pasado, se debe a la gran actividad en los corredores Cuautitlán y Tlalnepantla.

El mayor volumen de transacciones se encuentra dentro del corredor Tepotzotlán por un total de 49,938 metros cuadrados. Aquí destacan las operaciones de Hasbro con 28,365 metros cuadrados ocupados y de Elektra con 9,973 metros cuadrados. La tasa de disponibilidad se ubicó en 5.0%, 0.1% por debajo del periodo anterior. La mayor concentración de superficie disponible clase A se presenta en los corredores Tepotzotlán y Cuautitlán, los cuales representan 42.7% y 14.9% respectivamente. En comparación con la absorción acumulada del 2017, se aprecia una reducción del 35%.

GUADALAJARA, MÉXICO

Disponibilidad a la baja

El inventario industrial de Guadalajara alcanzó un total de 1.62 millones de metros cuadrados clase A en este trimestre. A pesar de una importante reducción en la absorción trimestral en este cuarto periodo del año, la tasa de disponibilidad disminuyó a 3.5%. El precio de renta promedio se redujo a \$3.95/m²/mes. La absorción acumulada del año sumó cerca de 94,000 metros cuadrados, por encima del año anterior.

LIMA, PERÚ

Excelente segundo semestre

La capital de Perú experimentó un nuevo crecimiento destacado de la superficie rentable industrial clase A y superó los 1.28 millones de metros cuadrados en este trimestre. A pesar de la entrega de dicha superficie, los proyectos en construcción aumentaron a 281,500 metros cuadrados. Con el soporte de un segundo trimestre consecutivo de buena absorción, la tasa de disponibilidad se redujo ligeramente a 17.4%. El precio de renta promedio se mantuvo estable en a \$5.35/m²/mes. Con los buenos números experimentados en la segunda mitad del año, la absorción acumulada fue de 440,500 metros cuadrados, muy por encima de los cerca de 100,000m² del 2017.

SAN JUAN, PUERTO RICO

Pocas variaciones a lo largo del año

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. Este trimestre se ocuparon 1,000 metros cuadrados, por lo que la tasa de disponibilidad se ajustó a 10.5%.

¹ La información reportada para el mercado de Santiago de Chile es de carácter semestral.

ESTADÍSTICAS DE MERCADO POR CIUDAD

| 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 | 2,255,100 | 125,000 | 9.7% | 23,500 | 179,061 | \$6.60 |
| Río de Janeiro | 1,883,858 | 120,734 | 30.9% | 18,781 | 99,040 | \$5.11 |
| Sao Paulo | 8,091,118 | 602,633 | 21.7% | 186,447 | 601,164 | \$4.79 |
| Santiago de Chile ¹ | 2,629,164 | 153,656 | 4.4% | 112,678 | 362,678 | \$5.09 |
| San José | 2,339,775 | 62,216 | 1.6% | 54,125 | 121,970 | \$8.61 |
| Monterrey | 5,768,884 | 269,101 | 8.1% | 76,171 | 325,761 | \$4.19 |
| Guadalajara | 1,619,867 | 25,454 | 3.5% | 24,621 | 93,929 | \$3.95 |
| Tijuana | 2,978,208 | 192,054 | 2.7% | 18,302 | 287,772 | \$5.16 |
| Ciudad de México | 10,204,882 | 519,140 | 5.0% | 55,965 | 603,587 | \$5.19 |
| Lima | 1,286,630 | 281,570 | 18.0% | 130,750 | 440,491 | \$5.35 |
| San Juan | 199,742 | - | 10.5% | 1,007 | 11,639 | \$6.25 |
| Latinoamérica | 39,257,228 | 2,351,558 | 10.4% | 702,347 | 3,127,092 | \$5.48 |

CONDICIONES ECONÓMICAS

ARGENTINA

Despega la inflación

Las estrategias adoptadas por el gobierno argentino ante el acuerdo con el Fondo Monetario Internacional fueron, según relata *El País*, el establecimiento de una banda de fluctuación para el tipo de cambio y el retiro de moneda del mercado para la contención de la inflación.

Al cierre del 2018, el tipo de cambio se estabilizó por debajo de los 40 pesos por dólar y la economía se habría contraído cerca del 2%. La inflación se reportó en 47%, radicalmente diferente al 12% proyectado un año antes y la más alta en 27 años. La deuda pública, por su parte, se incrementó hasta 80% del PIB.

BRASIL

Expectativas de crecimiento

Contrario al moderado crecimiento (1.3%) que mostró la economía brasileña en 2018, se proyecta que sea de 2.5% para el 2019. Esta expectativa está relacionada con la revisión del costoso sistema nacional de pensiones al cual se le atribuye el déficit presupuestario desde hace mucho tiempo. Elijah Oliveros-Rosen, Economista Senior de Standard & Poor Latinoamérica, espera que esta reforma promueva mayor inversión, atraiga nuevo capital y genere un tipo de cambio más sólido.

El Banco Central de Brasil reveló que mantendrán su tasa de interés en 6.5%, su mínimo histórico. Con ello, se espera que la inflación para este año se mantenga en 3.9%, como se reportó en diciembre y de 3.8% para 2020.

CHILE

Cierre de un buen año

En la más reciente entrega del Indicador Mensual de actividad económica (Imasec) por parte del Banco Central, se reportó un aumento del 4.0% del PIB al cierre del 2018, la mayor desde hace 5 años. En ese contexto, el sector minero mostró una expansión del 0.5% en diciembre, mientras que el no minero creció en 2.8% impulsado por los servicios.

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), por su parte, reafirmó la desaceleración económica para la economía sureña y conservó la proyección de crecimiento del Producto Bruto Interno para 2018 de 3.9% y de 3.3% en 2019. También se espera que el aumento del desempleo y una posible reducción en los precios de las materias primas afecten el consumo.

COLOMBIA

Positiva proyección

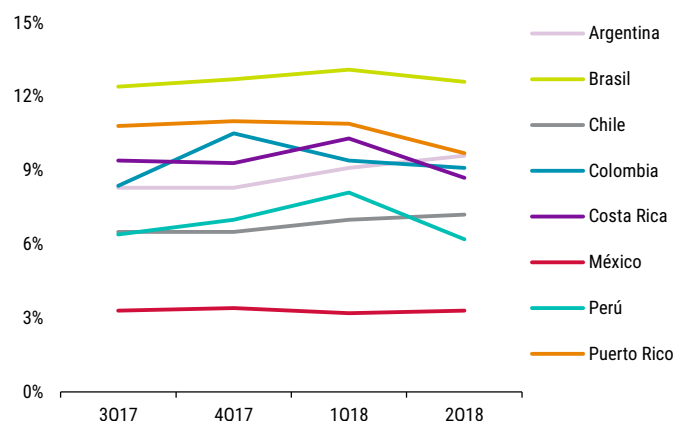
En las últimas proyecciones realizadas por el Banco Mundial (BM), se mantuvo el pronóstico de crecimiento para Colombia de 3.3%. Es así que, como recoge el diario *El Tiempo*, este país se sitúa en el quinto lugar entre los países latinos que expandirán su Producto Bruto Interno (PBI) por detrás de Bolivia, Paraguay, Perú y Chile. Destaca además que se considere la reciente ola migratoria venezolana como una posibilidad de impulsar el crecimiento por la disponibilidad de mano de obra y el aumento del consumo e inversión.

Por otra parte, se inició la reforma tributaria el primer día del año que espera reducir el déficit presupuestal para 2019 a la mitad. Adicionalmente, se espera el recorte de varios programas por 1.2 billones de pesos a corto plazo y la revisión de varios proyectos por hasta 5 billones de pesos a mediano plazo.

TIPO DE CAMBIO FRENTE AL DÓLAR

| País | 1T18 | 2T18 | 3T18 | 4T18 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|
| Argentina (ARS) | \$19.96 | \$27.41 | \$35.20 | \$37.09 |
| Brasil (BRL) | \$3.25 | \$3.86 | \$3.95 | \$3.82 |
| Chile (CLP) | \$600.4 | \$636.7 | \$658.9 | \$687.2 |
| Colombia (COP) | \$2,830 | \$2,885 | \$2,968 | \$3,233 |
| Costa Rica (CRC) | \$569.8 | \$566.9 | \$573.3 | \$603.5 |
| México (MXN) | \$18.53 | \$18.61 | \$18.81 | \$20.13 |
| Perú (PEN) | \$3.24 | \$3.27 | \$3.29 | \$3.37 |

TASA DE DESEMPLEO POR PAÍS



COSTA RICA

Construcción a la cabeza

El Banco Central de Costa Rica (BCCR) reportó que el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) para el mes de noviembre fue de 1.9% interanual. Esta cifra, al encontrarse 1.2% por debajo del índice correspondiente a 2017, confirma que el 2018 fue un año de desaceleración económica. El BCCR atribuyó esta reducción del dinamismo debido a factores como las protestas opositoras a la reforma fiscal y alteraciones en el comercio centroamericano como consecuencia de la situación política de Nicaragua.

En este escenario, el sector que presenta el mayor crecimiento es el de construcción (con alrededor del 6.0%), seguido por comunicaciones, financiero y agricultura. Finalmente, el 3 de diciembre el congreso aprobó la reforma fiscal impulsada por el gobierno, con lo que se espera evitar el aumento del déficit y de la deuda externa, que supera el 50% del PIB.

MÉXICO

En el cambio de gobierno

Este último trimestre ha sido eclipsado por la cancelación del Nuevo Aeropuerto Internacional de México (NAIM). Dicha suceso traerá al país un costo de 50,000 MDD ya invertidos en la obra, además del costo de las penalizaciones y la renuncia a una contribución anual del 0.5% del PIB que esta obra traería al país.

La visión del presidente es separar el poder económico del gobierno para que el presidente en turno deje de ser presionado por los grandes capitales. Sin embargo, en el modelo económico actual es difícil de lograr, pues está abierto a los capitales extranjeros. Estos son dueños del 35% del mercado bursátil nacional y de más del 20% de la deuda soberana de México y dominan grandes sectores económicos. Por otra parte, el Banco de México señala los siguientes riesgos para 2019: 1. El crecimiento se reduce el primer año de cada sexenio. 2. Falta de personal de experiencia en el Servicio de Administración Tributaria puede poner en peligro una adecuada recaudación. 3. La calidad en el gasto público priorizando los programas asistencialistas sobre el gasto que traería crecimiento.

PERÚ

Crecimiento importante hacia el final del año

Según el instituto Nacional de Estadística (INEI), en noviembre la producción a nivel nacional se elevó a 5.27%, el ritmo más alto de los últimos 6 meses. Con ello, el crecimiento acumulado en los últimos 12 meses fue de 3.62%, ligeramente por debajo de la estimación del banco Central de Reserva de 3.7%. Esta entidad indicó también que la economía peruana habría crecido alrededor del 5% en los últimos dos meses del año debido a una mejora en la demanda interna.

El sector construcción, creció 13.5%, su mayor avance en más de 12 meses. Además, el consumo local de concreto se expandió en 7.29% y la inversión pública en 34.3%. En otros sectores, la producción pesquera aumentó en 188.5%, la manufactura primaria creció en 40.3%; mientras tanto, la minería e hidrocarburos retrocedieron 2.52%.

PUERTO RICO

Mucho por hacer

Al cierre del 2018, el gobernador Ricardo Rosselló prometió que el 2019 sería el año en el que construirían un nuevo Puerto Rico. Tal como establece NBC News, para cumplir dicho objetivo necesitarán de los fondos federales de vivienda, invertirlos eficientemente para reconstruir la infraestructura y combatir la construcción informal y la desocupación de vivienda. Una rápida acción es necesaria debido a que, con el prolongado cierre del gobierno estadounidense, la entrega de fondos destinados al programa de recuperación de desastres que se esperaba en enero, se pospuso.

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 MANUEL TORRES

Colombia | Director
57.1.2230.1053
jmtorres@ngf.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. México-Toluca 5420, PH1
Santa Fe, CDMX, 05320
52.55.5980.2000

JUAN FLORES

Director of Research
jflores@ngkf.com.mx

DIEGO LEÓN LAOS

Market Research - Analyst
diego.leon@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.