



# Latinoamérica

## 1T17 Mercado Industrial

### LENTO COMIENZO PARA EL MERCADO INDUSTRIAL EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2017

El mercado industrial de Latinoamérica inició de manera lenta el 2017. En el primer trimestre del año, el mercado no pudo mantener la inercia de los trimestres anteriores, dado que la absorción se desplomó en más del 50% con respecto al trimestre anterior.

#### Buenos Aires, Argentina

Se esperaba que el mercado industrial en Buenos Aires mostrara el mismo dinamismo que el mercado de oficinas, pero permaneció sin cambios con respecto al trimestre anterior. El inventario no registró crecimiento alguno y se estancó en 1.9 millones de metros cuadrados de espacio Clase A. La actividad en construcción alcanzó 89,000 metros cuadrados, mientras que la tasa de disponibilidad también permaneció sin cambios en 9.1%. En términos de demanda, Buenos Aires no registró absorción alguna durante el trimestre. Los precios de renta, por su parte, aumentaron ligeramente de \$6.90/m2/mes a \$7.00/m2/mes.

#### Río de Janeiro, Brasil

La economía de Brasil mostró algunos signos de recuperación. El mercado industrial de Río registró mayor actividad en construcción con 141,019 metros cuadrados de espacio Clase A y espacios entregados por 300,000 metros cuadrados para un incremento del inventario total a 1.7 millones de metros cuadrados. En consecuencia, la tasa de disponibilidad se elevó a 25.0% en el primer trimestre, mientras que los precios promedio de renta se estimaron en \$7.22/m2/mes.

#### Sao Paulo, Brasil

Sao Paulo es el principal mercado industrial de Brasil. Su inventario es de los más extensos del continente con 7.4 millones de metros cuadrados de espacio Clase A. la ciudad registró una absorción neta negativa de 19,320 metros cuadrados durante el trimestre a precios de \$6.28/m2/mes. La tasa de disponibilidad se ubica en 30.6%, la segunda mayor en Latinoamérica.

#### Santiago, Chile

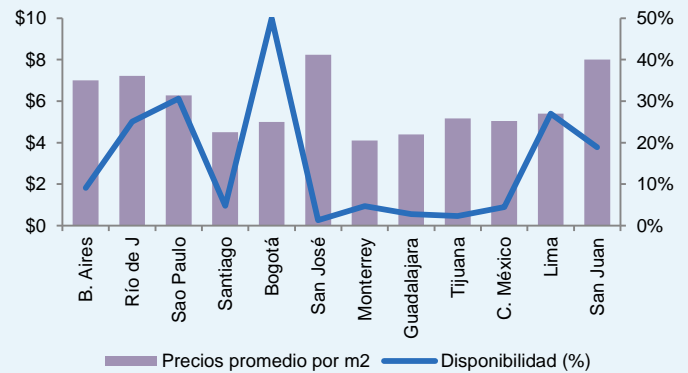
El mercado industrial en Santiago no registró entregas y permaneció en 2.1 millones de metros cuadrados de espacio Clase A. la tasa de disponibilidad se ubicó en 4.7%, mientras que los precios promedio de renta alcanzaron \$4.40/m2/mes. La absorción disminuyó de 38.663 metros cuadrados en el cuarto trimestre a 22,450 metros cuadrados en el primer trimestre del 2017.

**Nota:** El inventario se redujo a 40.9 millones de metros cuadrados debido a que los inventarios de Sao Paulo, Bogotá y Guadalajara se ajustaron después reclasificar un algunas naves industriales a Clase B.

#### Panorama General de Latinoamérica

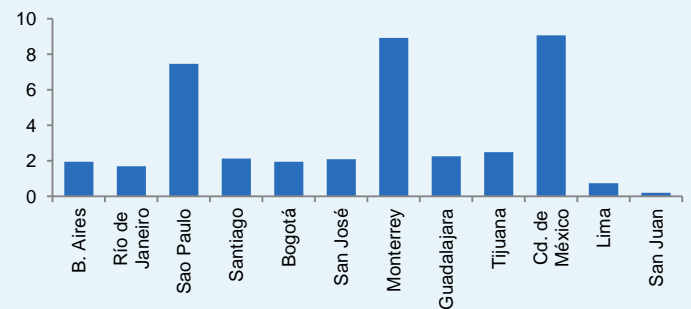
- El mercado industrial perdió inercia en el primer trimestre.
- La absorción cayó más del 50% en el primer trimestre.
- Los precios promedio de renta se incrementaron ligeramente en el primer trimestre.
- 40.9 millones de metros cuadrados de espacio Clase A.
- La tasa de disponibilidad se incrementó en 12.8%.

#### Precios Promedio de Renta vs. Tasa de Disponibilidad



#### Inventario por Ciudad

Millones de metros cuadrados



#### Resumen de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un año	Pronóstico a 12 meses
Inventario Total*	40.9 M*	45.4 M	-	↔
Tasa de Disponibilidad	12.8%	9.6%	-	↑
Absorción Trimestral	398,431	1.0 M	-	↔
Precio Promedio	\$6.54	\$5.84	-	↔
En Construcción	3.3 M	2.6 M	-	↔
Superficie Entregada	-	-	-	↑



## Latinoamérica 1T17 Mercado Industrial

### Bogotá, Colombia

El mercado industrial de Bogotá registró 1.9 millones de metros cuadrados de inventario Clase A con precios promedio de \$5.00/m2/mes. Sin embargo, este mercado registró la tasa de disponibilidad más elevada del continente de 53.4%. La absorción se incrementó 28,413 metros cuadrados durante el primer trimestre.

### San José, Costa Rica

El espacio actual Clase A de la ciudad es de 2.1 millones de metros cuadrados. Sin embargo, este mercado crecerá en el corto plazo dado que 100,334 metros cuadrados se encuentran en construcción. La tasa de disponibilidad permaneció sin cambios en 13.0%, mientras que el precio promedio de renta se ubicó en \$8.24/m2/mes, el más alto en Latinoamérica para espacios Clase A. La absorción neta se registró en 52,850 metros cuadrados.

### Monterrey, México

El inventario de Monterrey se encuentra entre los tres más extensos de la región con 8.9 millones de metros cuadrados de espacio Clase A y 520,200 en construcción actualmente. La ciudad registró la segunda absorción más alta del trimestre con 140,000 metros cuadrados con una tasa de disponibilidad de 4.7%. El precio promedio de renta incrementó a \$4.10/m2/mes.

### Ciudad de México, México

El mercado industrial de la Ciudad de México registró la mayor absorción en Latinoamérica durante el primer trimestre, aunque permaneció debajo del nivel alcanzado en 2016.

El inventario Clase A de la ciudad cerró el primer trimestre en 9.0 millones de metros cuadrados, el más extenso de la región. La tasa de disponibilidad se registró en 4.4% con un precio promedio de \$5.04/m2/mes.

### Guadalajara, México

El mercado industrial de Guadalajara registró un inventario de 2.2 millones de metros cuadrados con una tasa de disponibilidad de 2.8% en comparación con 4.0% del trimestre anterior. El mercado agregará 190,000 metros cuadrados de nuevo espacio Clase A en el corto plazo. El precio promedio de renta se ubica en \$4.40/m2/mes.

### Tijuana, México

A pesar de ser un mercado emergente con alta demanda, Tijuana registró un bajo nivel de absorción. Un descenso considerable en comparación a los trimestres anteriores. La tasa de disponibilidad de Tijuana cerró el primer trimestre en 2.3% con precios promedio de renta de \$5.17/m2/mes.

### Lima, Perú

El mercado industrial de Lima aumentó 20,000 metros cuadrados a su inventario Clase A. El precio promedio alcanzó \$5.40/m2/mes. La disponibilidad bajo de 30.7% a 27.0% en el trimestre, mientras que la absorción se registró en 21,450 metros cuadrados.

### San Juan, Puerto Rico

El mercado industrial de San Juan permaneció sin cambios en el trimestre, excepto por la absorción negativa de 2,546 metros cuadrados. La disponibilidad registró 18.9% con precios promedio de \$8.00/m2/mes.

### Resumen de Mercado

Ciudad	Inventario Total (m2)	En Construcción (m2)	Disponibilidad Total (m2)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Trimestral (m2)	Absorción Acumulada (m2)	Precio Promedio (USD/m2/mes)
Buenos Aires	1,943,000	89,000	176,781	9.1%	-	-	\$7.00
Rio de Janeiro	1,694,715	141,019	424,103	25.0%	-134,284	-134,284	\$7.22
Sao Paulo	7,449,212	192,420	2,280,808	30.6%	-19,320	-19,320	\$6.28
Santiago	2,137,228	107,965	101,246	4.7%	22,450	22,450	\$4.50
Bogotá	1,948,073	982,516	1,039,929	53.4%	28,413	28,413	\$5.00
San Jose	2,084,915	100,334	26,923	1.3%	52,850	52,850	\$8.24
Monterrey	8,910,000	520,200	418,770	4.7%	140,000	140,000	\$4.10
Guadalajara	2,250,000	190,000	63,000	2.8%	45,000	45,000	\$4.40
Tijuana	2,497,032	123,637	56,972	2.3%	15,588	15,588	\$5.17
Mexico City	9,058,377	777,139	401,587	4.4%	228,829	228,829	\$5.04
Lima	736,524	105,000	198,861	27.0%	21,450	21,450	\$5.40
San Juan	199,742	-	38,500	18.9%	-2,546	-2,546	\$8.00
<b>Latinoamérica</b>	<b>40,908,818</b>	<b>3,329,230</b>	<b>5,227,481</b>	<b>12.8%</b>	<b>398,431</b>	<b>398,431</b>	<b>\$5.86</b>



## Latinoamérica 1T17 Mercado Industrial

### CONDICIONES ECONÓMICAS

La mayoría de las economías emergentes de Latinoamérica han superado los primeros meses de la tormenta que implicaba el nuevo gobierno de los Estados Unidos, a medida que el ambiente económico externo ha brindado mayor estabilidad a las monedas de los países de la región. Sin embargo, el riesgo de mayor devaluación y desaceleración económica permanece.

#### Argentina

La economía argentina se expandió a pasos modestos durante el primer trimestre de 2017. Las exportaciones se desplomaron 6.2% en febrero, pero repuntaron, y el incremento en los volúmenes de exportaciones y el sentimiento favorable hacia el ambiente empresarial están impulsando la recuperación del país. También se espera que el gasto gubernamental se incremente, y la población se beneficiará de las bajas tasas inflacionarias. El indicador anual para la economía argentina se elevó 1.1% durante el trimestre.

#### Brazil

La economía de Brasil se ha enfrentado a grandes desafíos en los últimos tres años. Sin embargo, la economía del país mostró algunos signos positivos durante el primer trimestre de 2017 después de una de las peores recesiones en su historia reciente. Entre los signos positivos se encuentran la alza en la actividad manufacturera de los últimos siete años, generando un superávit de \$7.1 mil millones de dólares, así como una mayor estabilidad en los precios de mercancías. Sin embargo, la economía de Brasil aún podría correr el riesgo de una recaída, por lo que el crecimiento se espera en 0.5% únicamente durante el 2017.

#### Chile

Se espera que la economía chilena muestre un modesto crecimiento, impulsado por los altos precios del cobre y un ambiente económico externo más favorable, especialmente en otros países de la región. La recuperación también será impulsada por nuevas inversiones y una mayor demanda doméstica. Los precios de bienes en Chile subieron 0.4% y el índice de confianza del consumidor creció de 37.0 puntos a 37.3 puntos en Marzo.

#### Colombia

Se espera que la economía de Colombia presente crecimiento modesto impulsado por precios más elevados del petróleo, un nuevo y ambicioso programa de infraestructura y una holgada política monetaria. Si se conjuntas todas estas condiciones, Colombia podría experimentar una mayor aceleración económica, en tanto que se pronostica un crecimiento de 2.3% hasta 2018. aunado a lo anterior, Colombia presentó un crecimiento en sus exportaciones a comparación del mismo periodo del año anterior, pero la producción industrial se contrajo 0.2%.

### Panorama General Estadístico de Latinoamérica

País	Ciudad	Población del País	Población de la Ciudad	PIB per Cápita
Argentina	Buenos Aires	43,835,942	15,000,000	17.6
Brasil	Rio de Janeiro	209,643,134	6,320,000	11.7
Brasil	Sao Paulo		11,320,000	11.7
Chile	Santiago	18,126,540	6,600,000	20.5
Colombia	Bogota	48,747,632	9,400,000	3.0
Costa Rica	San Jose	4,859,169	13,730,000	11.2
México	Monterrey	128,658,621	4,900,000	19.9
México	Guadalajara		4,434,878	15.1
México	Mexico City		20,116,842	16.1
Perú	Lima	31,760,131	9,600,000	9.7
Puerto Rico	San Juan	3,620,897	493,250	28.5
<b>Total</b>		<b>499,848,598</b>	<b>104,823,577</b>	<b>14.2</b>

Fuentes:

Argentina: Clarin; --Brazil: Investing.com, GE; Chile: Chilean Statistics Institute; Colombia: DANE; Costa Rica: La República; Mexico: INEGI; Peru: INEI; Puerto Rico: Bureau of Labor and Statistics; Dominican Republic: Trading Economics

### Tipo de Cambio contra el Dólar Estadounidense

País	2T16	3T16	4T16	1T17
Argentina	\$14.21	\$16.00	\$15.75	\$15.80
Brasil (Real)	\$3.50	\$3.24	\$3.35	\$3.26
Chile	\$677.34	\$661.69	\$672.69	\$674.97
Colombia	\$2,992	\$2,916	\$3,061	\$2,907
Costa Rica	\$543	\$552	\$547	\$549
México	\$18.09	\$18.68	\$19.82	\$19.30
Perú (Sol)	\$3.34	\$3.38	\$3.39	\$3.28
Puerto Rico	\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00

Fuente: Investing.com



# Latinoamérica 1T17 Mercado Industrial

## CONDICIONES ECONÓMICAS

### Costa Rica

La economía de Costa Rica se desaceleró en el primer trimestre como resultado de problemas fiscales no resueltos. Sin embargo, la economía de esta nación sigue teniendo un pronóstico de crecimiento basado en el crecimiento en el consumo y la inversión. Los expertos predicen una expansión de 4.1% durante el 2017.

### México

La economía mexicana mostró mayor resistencia a lo que se esperaba para el primer trimestre del 2017; también mostró signos de recuperación debido a varios factores externos como la moderada retórica del nuevo gobierno de Estados Unidos hacia México, lo que ha relajados las tensiones comerciales entre ambos países.

El crecimiento trimestral del sector agropecuario y del sector servicios se combinó con un debilitado peso mexicano y un incremento en la demanda mundial por productos agrícolas condujo a un incrementos en las exportaciones en los primeros meses de 2017. Adicionalmente, la bolsa mexicana de valores cerró el primer trimestre con excelente márgenes de utilidad. Por su parte, aunque el tipo de cambio alcanzó la barrera de \$21.00 pesos por dólar, los factores mencionados anteriormente y el incremento de la tasa de interés por parte del Banco de México provocó que el tipo de cambio cerrara el trimestre en \$18.74 pesos por dólar. No obstante, el riesgo permanece latente dado que el gobierno de los Estados Unidos sigue expresando sus intenciones de cancelar el Tratado de Libre Comercio de América del Norte, por lo que el dólar podría regresar a niveles de \$19.60 pesos en el corto plazo.

### Perú

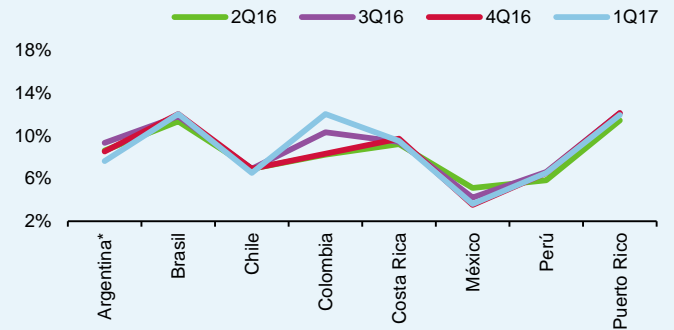
Las severas inundaciones que dañaron la infraestructura de Perú, dejando a 700,000 damnificados también tendrán un impacto negativo en la economía del país, dado que los fondos gubernamentales para la reconstrucción afectarán la inversión pública. En consecuencia, los expertos han reducido los pronósticos de expansión a 3.6%. Finalmente, al cierre del trimestre, la economía de Perú registró un superávit de más de \$740 millones de dólares, lo cual contrasta con los \$288 millones registrados en enero.

### Puerto Rico

El gobierno de Puerto Rico y PREPA, la compañía estatal de servicios públicos buscan reestructurar la deuda de \$8.9 millones en deuda. La reestructuración afectaría considerablemente el proceso de recuperación económica en Puerto Rico, dado que se espera que la isla se mantenga en estado de recesión durante los próximos años.

**Fuentes:** FocusEconomics, el Fondo Monetario Internacional y el Departamento de Investigación de BBVA. Chile Economic Outlook 1T2017.

## Latin America Unemployment Rate



Sources: Argentina--Clarín; Brazil--Investing.com; GE; Chile--Chilean Statistics Institute; Colombia-DANE; Costa Rica--La República; Mexico--INEGI; Peru--INEI; Puerto Rico--Bureau of Labor and Statistics; Dominican Republic--Trading Economics

---

**Ciudad de México**

Newmark Grubb Knight Frank  
Corporativo Espacio Santa Fe  
Santa Fe, Cuajimalpa, Mexico D.F.  
+52 (55) 5980.2000

---

**Alejandro Winokur**

Director  
+54 114.787.6889  
awinokur@ngbacre.com.ar

**Mariana Cury**

Managing Director  
5511.2737.3130  
mariana.cury@newmarkgrubb.com.br

**Manuel Ahumada, CCIM**

Managing Director  
562.2230.1072  
mahumada@contempora.com

**Juan Pablo Jimenez**

Director  
57312.452.0786  
jppjimenez@ngfg.co

**Carlos Roberto Robles**

President  
506.2203.5171  
crobles@ngcentralamerica.com

**Giovanni D'Agostino**

Regional Managing Director-Latin America  
5255.5980.2000  
gdagostino@ngkf.com.mx

**Jorge Didyk**

General Manager  
511.277.8400  
jdidyk@contempora.com.pe

**Hector Aponte**

Managing Director  
787.460.5555  
haponte@ngcarib.com

**Newmark Grubb Knight Frank en Latinoamérica**



**Newmark Grubb Knight Frank 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.**

Newmark Grubb Knight Frank, Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en [www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html](http://www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html)

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark Grubb Knight Frank no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 Grubb Knight Frank, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene



Please recycle,  
whenever possible