



COMUNICADO DE PRENSA CB RICHARD ELLIS MÉXICO

Contacto:

Gabriela Villarreal Clausell
gabriela.villarreal@cbre.com

LA DEMANDA DEL INVERSIONISTA GLOBAL Y LAS RENTAS SE RECUPERAN PARA LAS PROPIEDADES INDUSTRIALES

Tokio es el mercado más caro del mundo según el nuevo informe de CB Richard Ellis

México – 3 de noviembre de 2010 – Los mercados Industriales del mundo están actualmente en recuperación, aunque en etapas muy diferentes, siendo Asia el líder en recuperación de rentas de acuerdo con el nuevo informe de MarketView de CB Richard Ellis Group, Inc. (CBRE).

El primer análisis global de CBRE, tanto del aspecto ocupacional como de inversionista del sector de logística industrial, muestra que Tokio ha surgido como la ubicación más cara del mundo para centros de distribución/logística, seguido por Londres y San Paulo en Brasil.

“La contracción en la demanda de propiedades industriales y de logística en 2008 y 2009 tuvo como resultado una disminución de más del 10% en nuestro Índice Global de Alquiler, haciendo que el costo de la renta regresara a los niveles de 2003-2005,” comentó Raymond Torto, el Economista Principal Global de CBRE. “EE.UU y EMEA mostraron la reducción más significativa de alquileres durante el período, con disminuciones del 14 % y el 12 %, respectivamente, mientras la Región Pacífico y Asia aguantaron mejor la tormenta experimentando reducciones en el alquiler del 5 % en ambas regiones.”

PIB Global, Tendencias de Alquileres Comerciales e Industriales, 2000 – 2013 (f)





Fuente: IHS Global Insight, CB Richard Ellis Research

La disminución en alquileres industriales se mitigó en EMEA, en América y en la región del Pacífico durante el 2T de 2010. Actualmente se está dando un incremento de la renta en Asia, habiendo aumentado el alquiler en más del 6 % desde finales de 2009.

El Doctor Torto añadió: “considerando el fortalecimiento de la demanda y los niveles de producción en los mercados emergentes del mundo, esperamos que los alquileres industriales globales para las principales propiedades de logística se estabilicen y que gradualmente comiencen a aumentar antes de fin de año.”

MarketView Global Industrial de CBRE presenta un pronóstico basado económicamente en un crecimiento de renta anual modesto del 0.8 % en el 4T de 2010 y espera que la caída de las rentas en EMEA y en América conlleven al crecimiento de un alquiler global más sólido del 1.5 % en 2011. La contracción en la disponibilidad de propiedades convenientes en las principales ubicaciones junto con un reforzamiento global en los gastos de consumo deberían llevar a un crecimiento de alquileres del 2.9 % en 2012, según las proyecciones del informe de CBRE.

El análisis del CBRE abarca 55 de los principales mercados, industrial y de logística, del mundo. Esto muestra que, al 2T de 2010, Tokio era el mercado industrial más costoso, con una renta promedio del US\$22/pie cuadrado, seguido por Londres (US\$19.51/pie cuadrado), San Paulo (US\$13.01/ pie cuadrado) y Singapur (US\$11.37/ pie cuadrado).



Cinco de los 10 principales mercados más caros se localizan en la región Asia Pacífico y cuatro en EMEA. Sólo un país en América, San Paulo, figura entre los primeros 10, siendo Los Ángeles el mercado estadounidense más caro, ocupando la 18ª posición, con una renta de \$6.81/ pie cuadrado, seguido por Fénix, en la 25ª posición, con una renta de US\$5.40/ pie cuadrado y Chicago, que clasifica en la 35ª posición con una renta de US\$4.48/ pie cuadrado.

Las ubicaciones de Renta de Propiedades Industriales y de Logística Globales más Caras en el 2T de 2010

CLASIFICACIÓN	MERCADO	PAÍS	LOCAL	LOCAL	US \$ m ²
1	Tokio	Japón	162.73	JPY/ m ²	22.09
2	Londres	EL REINO UNIDO	15.25	EUR/ m ²	19.51
3	San Paulo / Campinas	Brasil	13.01	\$/ m ²	13.01
4	Singapur	Singapur	1.33	S \$/ m ²	11.37
5	Amsterdam (Shipol)	Países Bajos	8.10	EUR/ m ²	10.37
6	París	Francia	7.50	EUR/ m ²	10.00
7	Sydney	Australia	112.90	AUD / m ²	9.72
8	Madrid	España	7.25	EUR/ m ²	9.28
9	Perth	Australia	105.75*	AUD / m ²	9.14
10	Brisbane	Australia	103.13	AUD / m ²	8.91

El Director Ejecutivo de CBRE de Investigación Global y Consultoría, Sr. Kevin Stanley, notó que actualmente se había desarrollado un mercado industrial y de logística de dos niveles, con la expectativa de que las economías emergentes se fortalecieran a precios muy por arriba de los de los mercados desarrollados.

“Sostenidos por sus mercados de consumo grandes, se espera que países como India y Brasil registren un crecimiento económico en 2011 de casi dos veces el crecimiento de las economías desarrolladas del mundo – redefiniendo la importancia de estos países en el futuro industrial global y en el sector de logística,” dijo el Sr. Stanley.



“El fortalecimiento del comercio entre países como India, China y Brasil ha protegido los mercados industriales y de logística en estas áreas de descenso que ha afectado a EMEA y a los Estados Unidos”.

Los factores adicionales que podrían influir en el mercado de logística y en la demanda de inmuebles industriales en el futuro incluyen las consideraciones del consumidor, los mayores modelos de ahorro, las mayores restricciones crediticias y el freno del desarrollo especulativo. El Sr. Stanley agregó: “mientras la demanda de la propiedad puede permanecer débil en algunas regiones, como los Estados Unidos y EMEA, los niveles de demanda estables y crecientes y el suministro limitado en Asia, Pacífico, América Latina y Canadá sostendrán el crecimiento de las rentas en las principales ubicaciones.”

El informe de CBRE MarketView también destaca que la expectativa del futuro crecimiento de la renta relacionado con una contracción en el suministro de propiedades con un alto nivel de especificación, industriales y de logística, está siendo reflejada en valores de capital y en las rentabilidades más significativas.

El Sr. Joshua Charles, Director Regional del Sector Industrial, de Logística e Inversiones en Australia y Nueva Zelanda comentó: “la opinión del Inversionista mejoró notablemente a nivel global durante los seis primeros meses de 2010, con más de US\$16 mil millones invertidos en el sector industrial – un aumento importante del 49 % a partir del mismo período en 2009. Al parecer, los mercados de capital se mueven más allá de los fundamentos en algunas regiones del mundo.”

El apetito del inversionista fue particularmente fuerte en EMEA, con incrementos en las ventas industriales del 90 % durante este período, mientras que la inversión en propiedades industriales estadounidenses aumentó el 40 %. Este mayor apetito del comprador sostuvo un empuje de 37 puntos base en el índice de Rendimiento Industrial Global de CBRE en el 2T de 2010.

Los valores de la tierra constituyen otro punto del informe de CBRE MarketView. Mientras la incertidumbre en los mercados financieros globales ha tenido un impacto particularmente significativo en los valores de la tierra en los mercados desarrollados, el análisis del CBRE muestra que los valores en las economías emergentes han aumentado entre el 2 % y el 29 % para las principales ubicaciones, de tipo industrial, entre el 1S de 2009 y el 1S de 2010.

En América Latina, los valores han aumentado hasta en 60 % en la Ciudad de Panamá, antes de finalizar el ensanchamiento del Canal de Panamá.

“La carencia potencial de oportunidades apropiadas de desarrollo en las economías avanzadas podría convertirse en una cuestión seria en algunos mercados clave. El



operador de logística moderno tiene requerimientos únicos que no se satisfacen en propiedades secundarias en estas áreas," dijo el Sr. Charles. "Comenzamos a ver que ahora existe un creciente diferencial entre las nuevas instalaciones modernas y la abundancia de vacantes, lugares para vivir de mala calidad, los que a pesar de los bajos niveles de alquiler no son del interés de los inquilinos modernos."

Sobre CB Richard Ellis

CB Richard Ellis Group, Inc. (NYSE:CBG), una de las empresas enlistadas en *Fortune* 500 y S&P 500, cuyas oficinas principales se ubican en Los Ángeles, es la firma de servicios inmobiliarios comerciales más grande del mundo (en términos de ingresos de 2009). La Compañía cuenta con aproximadamente 29 000 empleados (excluyendo afiliadas) y presta servicios a propietarios de bienes inmuebles, inversionistas y arrendatarios en más de 300 oficinas (excluyendo afiliadas) en todo el mundo. CB Richard Ellis ofrece asesoría estratégica y ejecución para la venta y arrendamiento de inmuebles; servicios corporativos; propiedad, instalaciones y administración de proyectos; banca hipotecaria; avalúo y valuación; servicios de desarrollo; administración de inversiones e investigación y consultoría. CB Richard Ellis ha sido nombrada como una de las 50 compañías consideradas por *BusinessWeek* como las "mejores en su clase" por tres años consecutivos. Por favor visite nuestro Sitio web en www.cbre.com.