

WHITE PAPER

Industrial y Oficinas en México

Previsiones para 2023

NEWMARK

GRI *Club*
REAL ESTATE

FEBRERO 2023



Diagramación: Gabriel Pereira

» INDUSTRIAL.....03

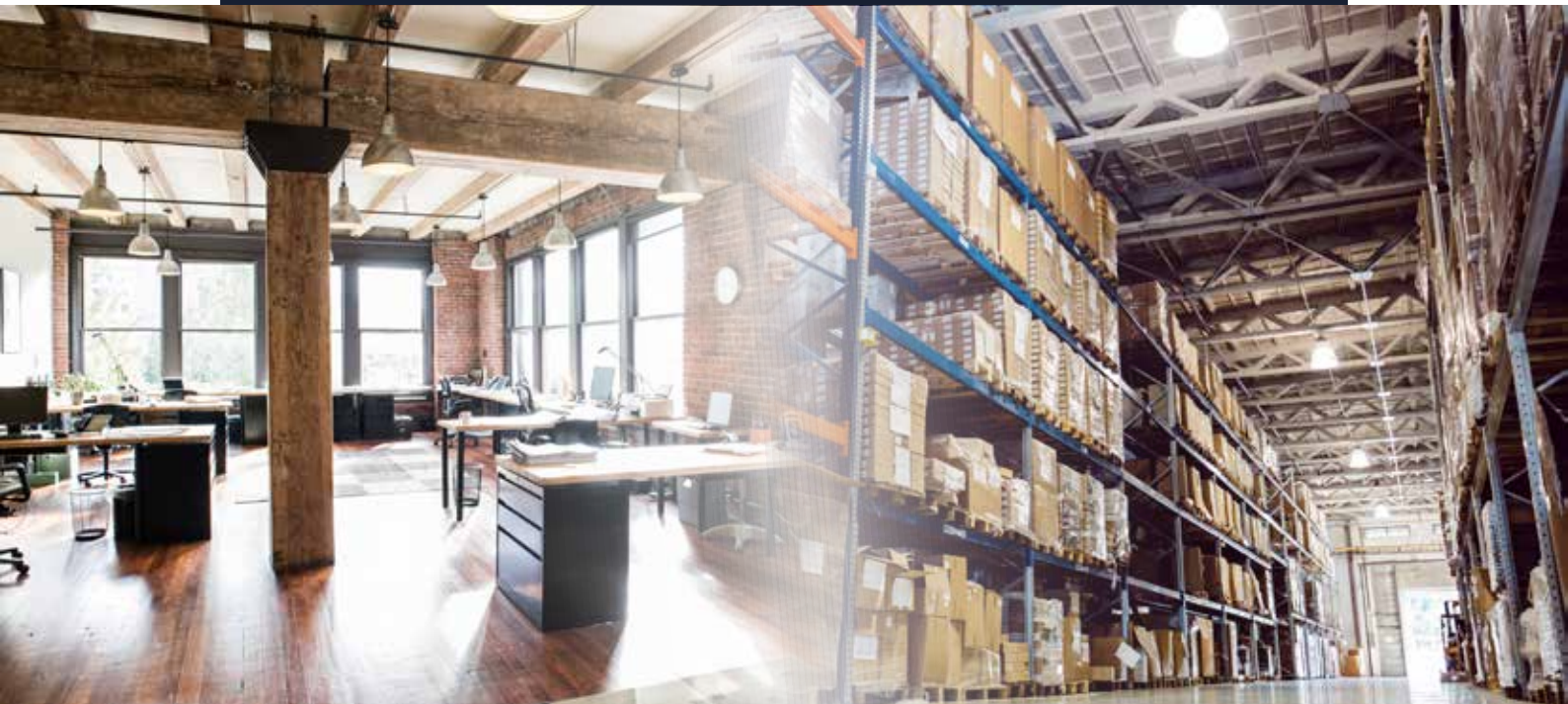
» OFICINAS.....06

» OTROS FACTORES QUE IMPACTAN EL MERCADO.....09

INTRODUCCIÓN

Este informe fue realizado en colaboración con Newmark a fin de evaluar el desempeño inmobiliario de los sectores industrial y de oficinas en México en 2022 y lo que se proyecta respecto al comportamiento de los mismos para 2023.

Para ello, se analizaron indicadores como la oferta disponible, la absorción y los precios negociados, además de factores como el costo de reposición, la inflación y las tasas de interés, con énfasis en la Ciudad de México y Tijuana en el ámbito industrial y en los mercados corporativos la ciudad de Monterrey y nuevamente la capital.

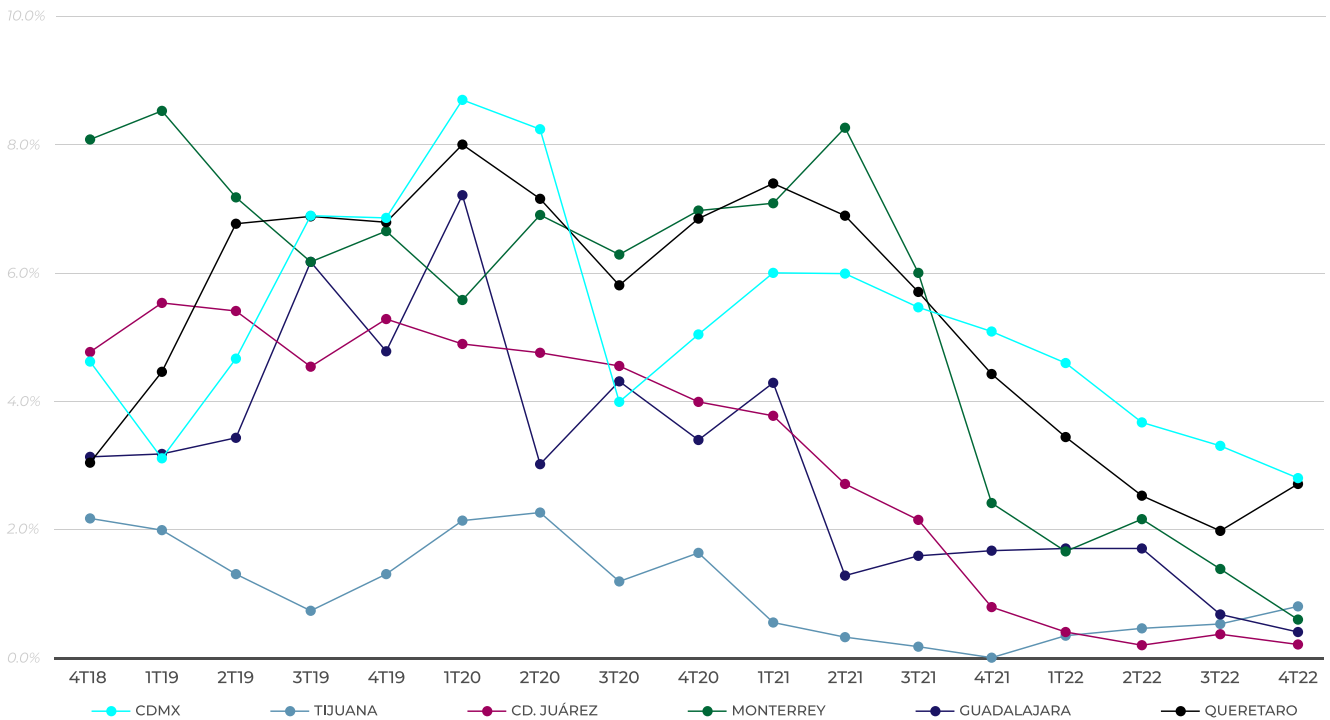


INDUSTRIAL

Ocupación y disponibilidad

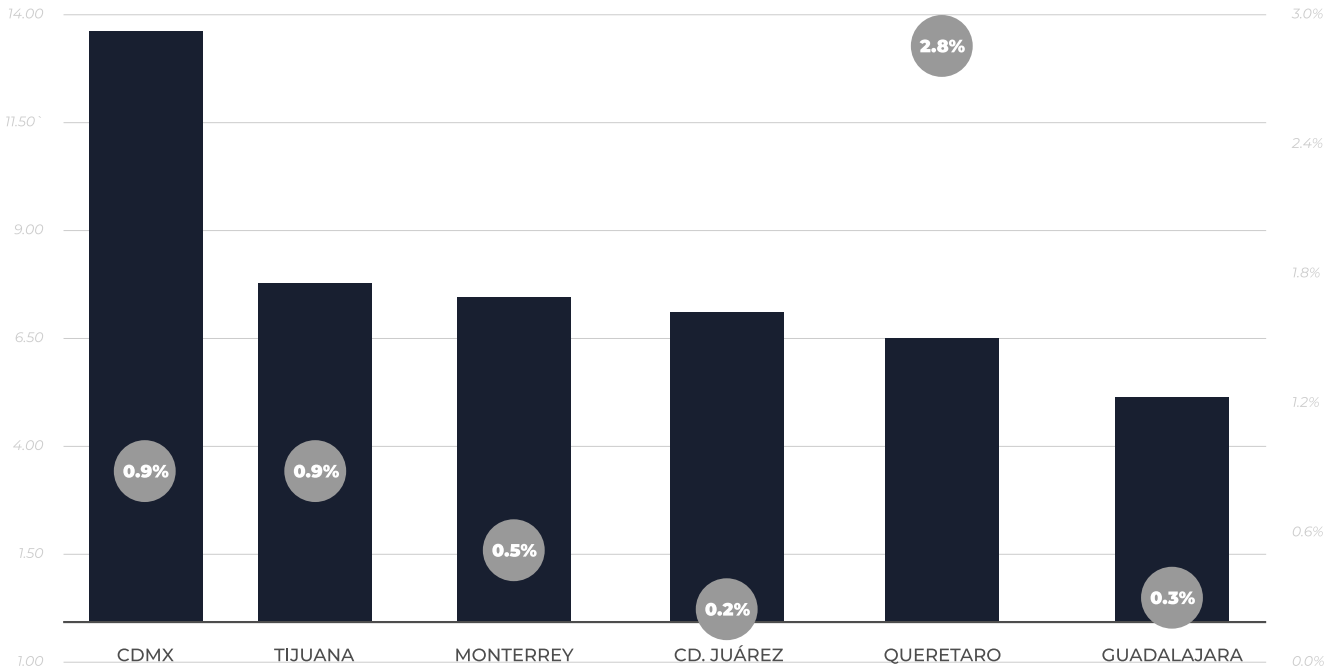
>> Disponibilidades

Derivado del boom del e-commerce y los efectos incipientes del nearshoring, los mercados industriales a nivel nacional han tenido sus mejores años. En el último periodo del 2022, la tasa de disponibilidad de los distintos mercados industriales ha decrecido significativamente, cerrando el año con una disponibilidad del 1.0% nacional.



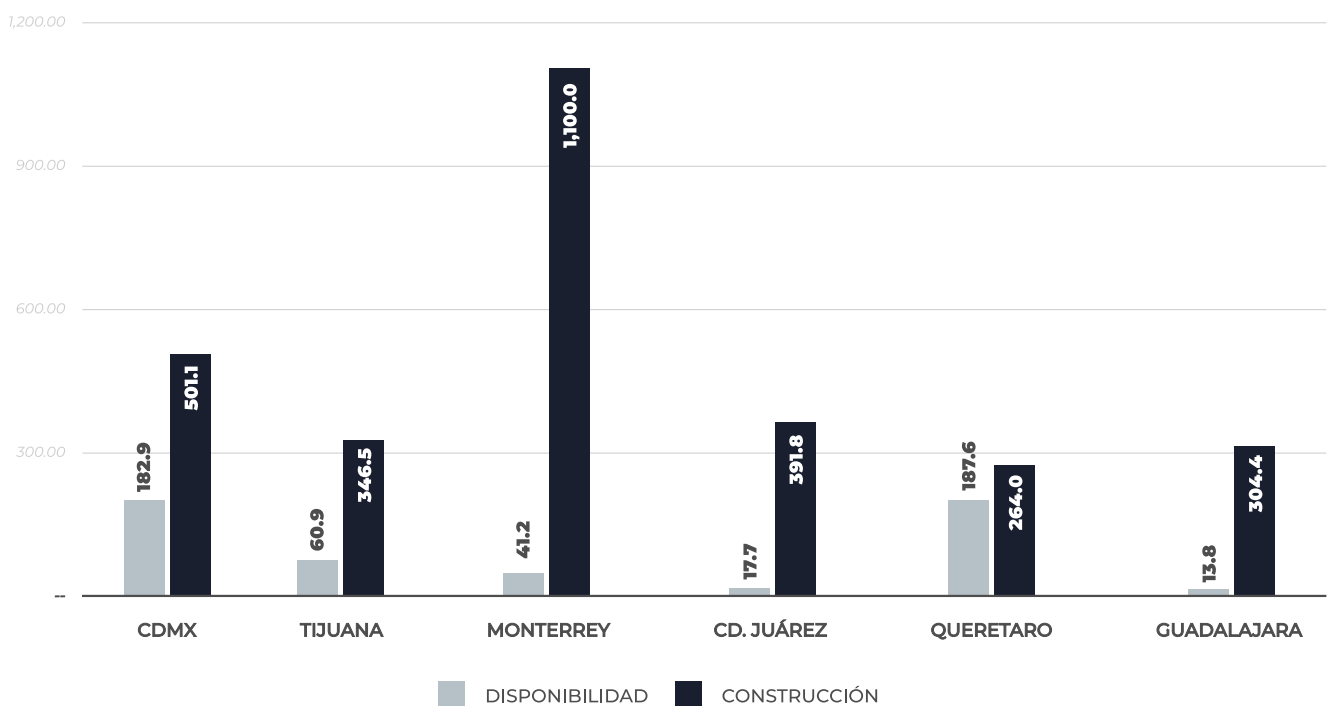
>> Inventario vs tasas de disponibilidad

CDMX es la ciudad con mayor inventario a nivel nacional con 13.6 millones de metros cuadrados, es decir, el 27.9% del inventario total nacional, seguido de Tijuana con el 16.39%. El inventario a nivel nacional es de 48.8 millones de metros cuadrados de los cuales solo hay 500 mil metros cuadrados disponibles, reportando una tasa de disponibilidad del 1.0%. La ciudad con menor disponibilidad es Guadalajara con 13,800 metros cuadrados disponibles, seguido de Cd. Juárez, con 17,720.



» Disponibilidad vs Construcción

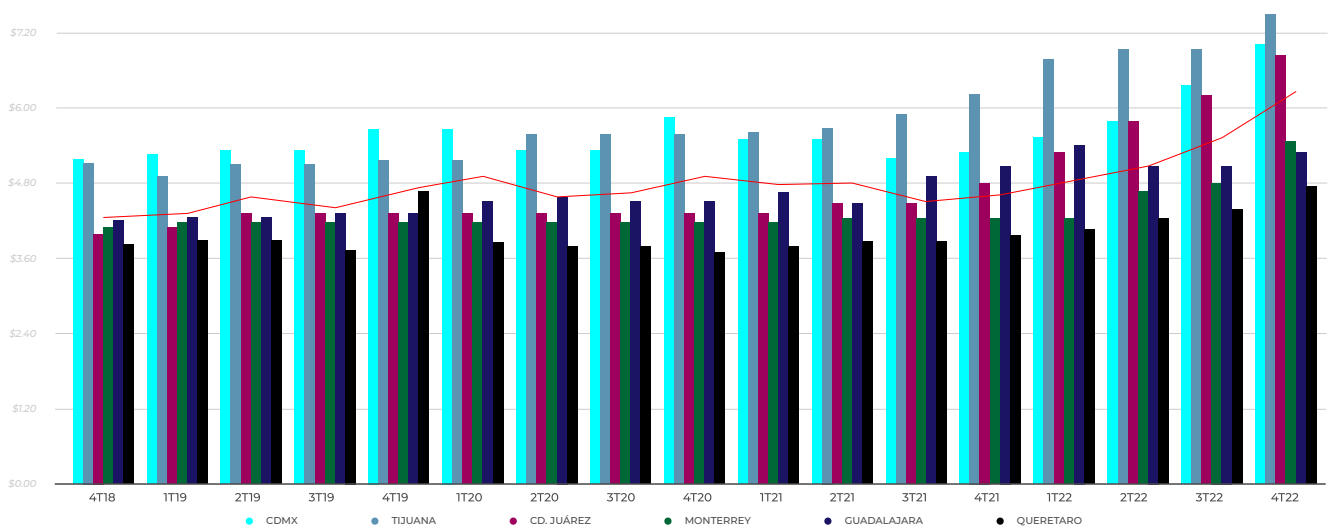
El día de hoy, no hay disponibilidad industrial suficiente para satisfacer la demanda de las empresas que necesitan espacios para sus operaciones. Hay más de 2.9 millones de metros cuadrados en construcción a nivel nacional, los cuales se espera que se entreguen en el transcurso de 2023, sin embargo más del 50% de estos espacios ya están pre arrendados. La competencia hoy es por el suelo.



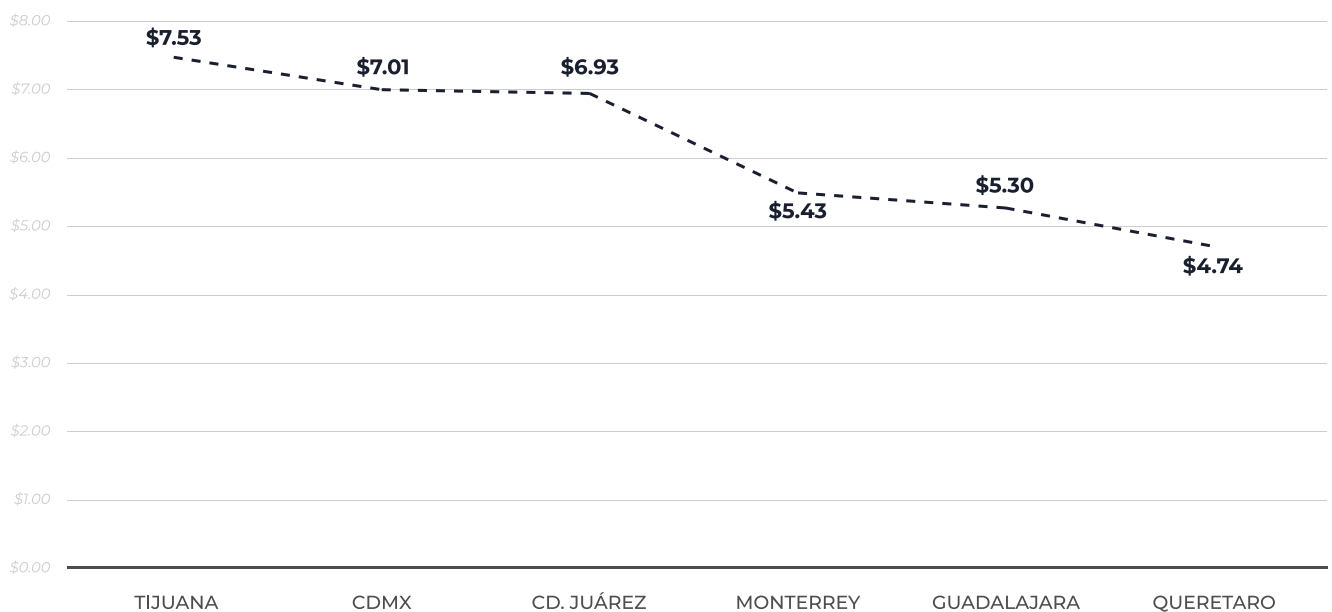
Comportamiento de los precios

>> Precios de salida

De 2018 a la fecha, los precios de naves industriales han aumentado de manera generalizada en todo el país. Este incremento ha sido más dramático desde finales del 2021, pues fue cuando la disponibilidad de estos espacios comenzó a acercarse a cero. Esperamos que los precios de arrendamiento continúen en aumento a tasas menos pronunciadas. Dado que actualmente el mercado es de arrendatarios, el precio de salida y de cierre son prácticamente los mismos.



>> Precios de salida por ciudad 4Q 2022

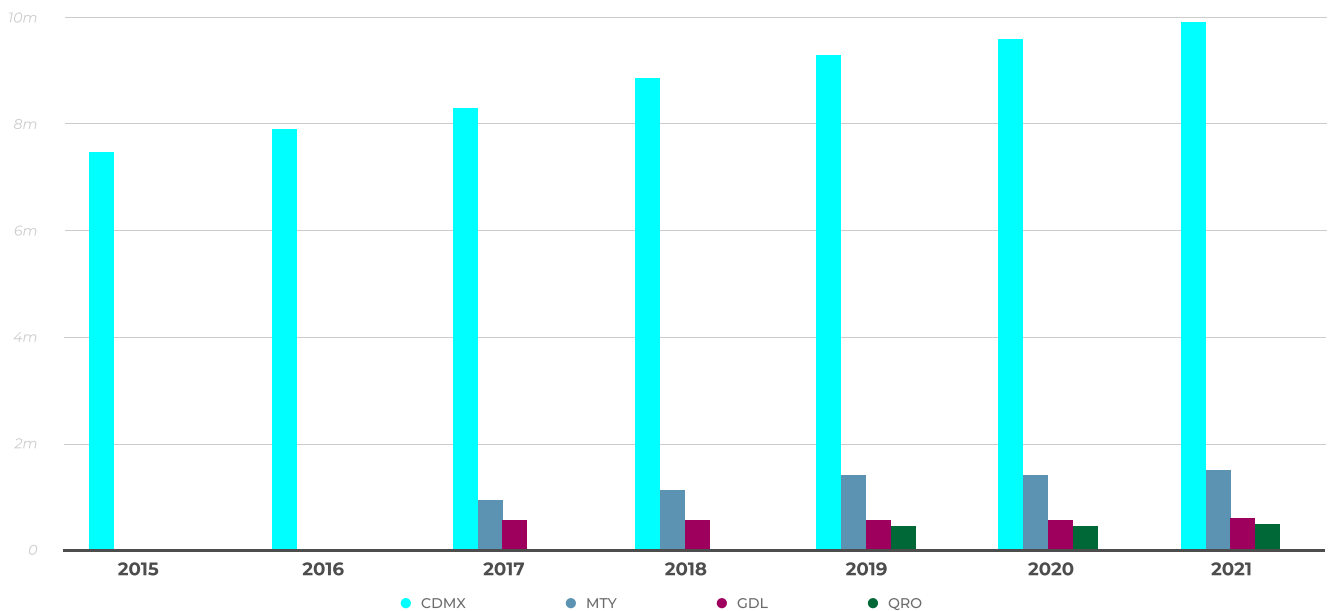


OFICINAS

Ocupación y disponibilidad

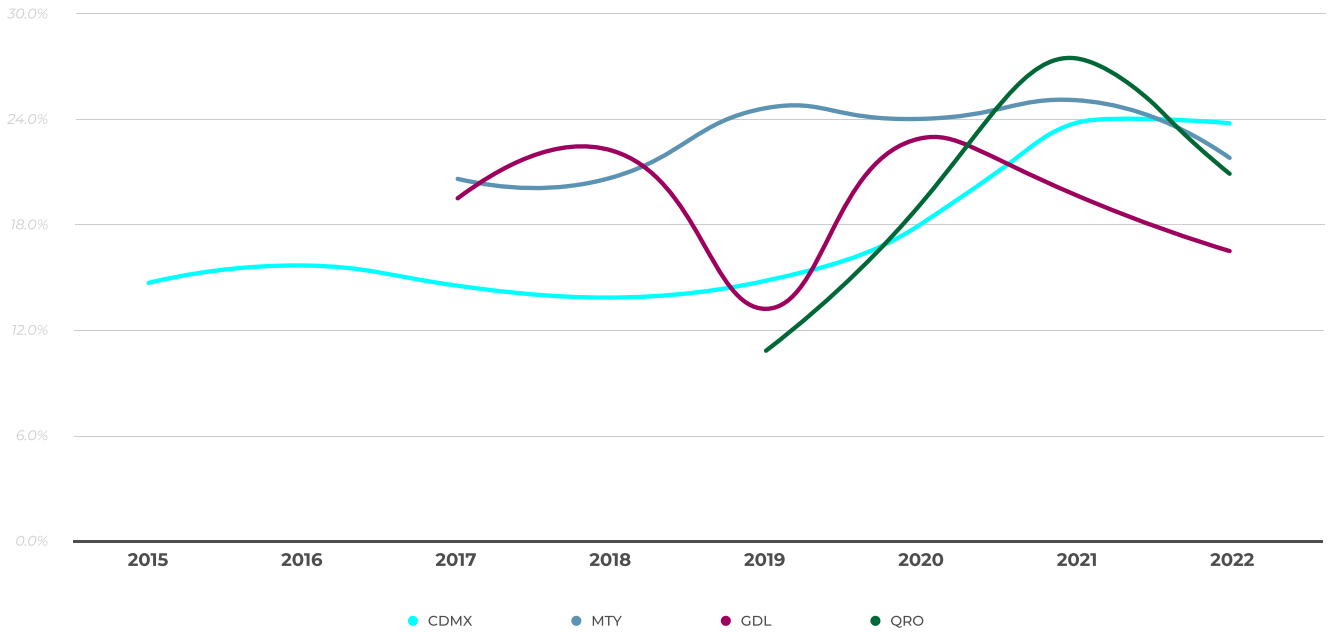
>> Inventario histórico nacional

El inventario de la Ciudad de México mantiene un crecimiento constante del 2% al 7% anual. Concentra el 74% del total del inventario de oficinas en estas ciudades, siendo 6 millones más grande que el registrado en Monterrey.



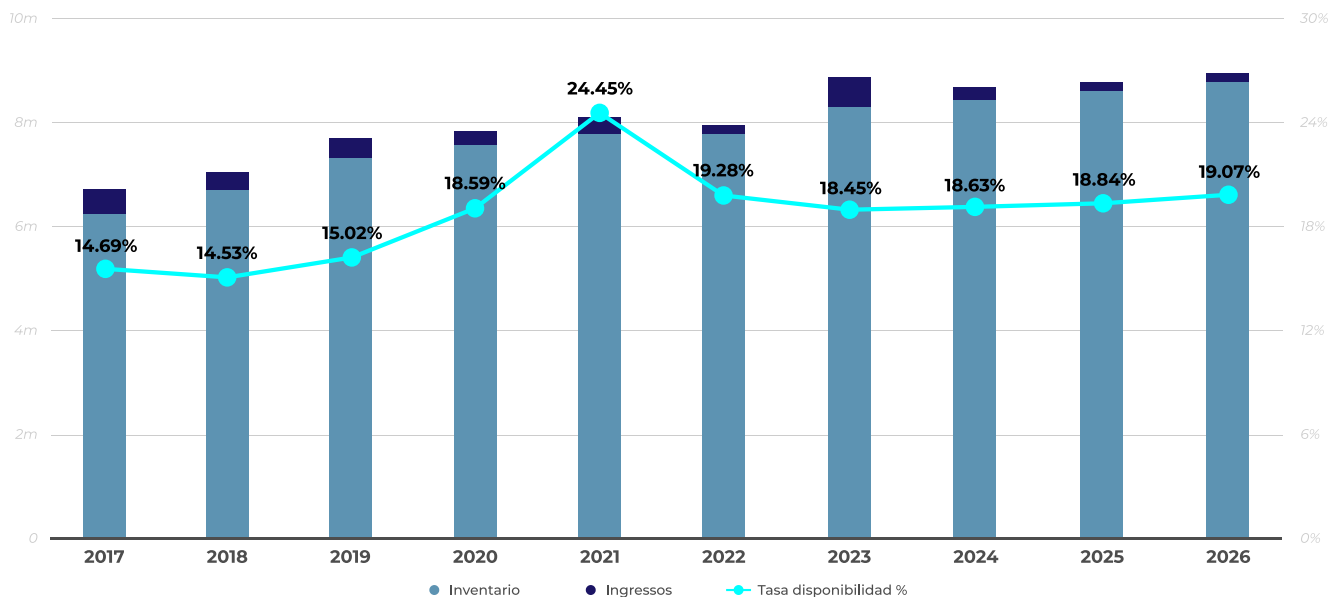
>> Disponibilidad

La tasa de disponibilidad de la Ciudad de México se ha mantenido relativamente constante a través de los años, sin embargo, a partir del 2020 se presentó un aumento significativo relacionado con la estandarización del trabajo remoto. En prácticamente todos los mercados corporativos del país se dio un pico en las tasas de disponibilidad en 2021, pero para 2022 estas tasas presentan tendencias a la baja, lo cual se espera que continúe durante 2023.



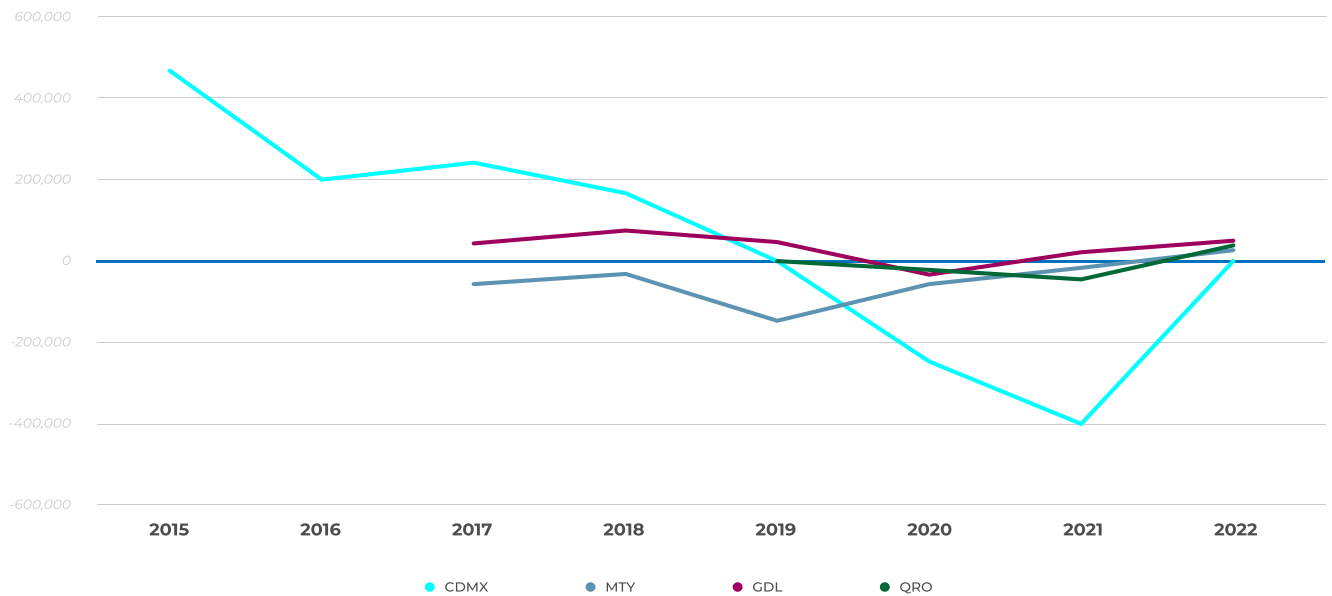
>> Proyección de inventarios y disponibilidad

A pesar de las condiciones adversas que el mercado de oficinas ha visto en los últimos años, esperamos que este mercado entre en un período de estabilidad, sin embargo, no volveremos pronto a los niveles de absorción ni de tasas de disponibilidad de los años pre pandemia. Esos números estuvieron acotados a condiciones de mercado que muy probablemente no volvamos a ver. 2020 fue un período de cambio de paradigmas y el mercado de oficinas, entre muchos otros, tendrá que ajustarse a la nueva realidad y a medirse dentro de estas nuevas condiciones.



>> Absorciones

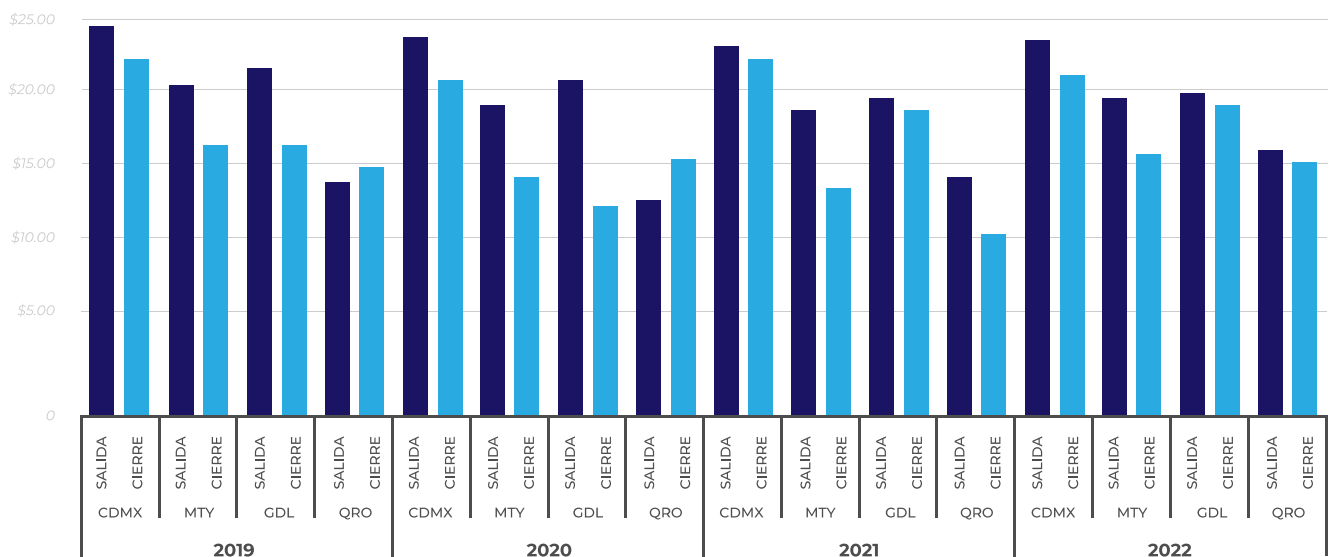
Indudablemente, el mercado de oficinas de Ciudad de México fue el que más sufrió los efectos de la pandemia. Pasó de 5 años de estabilidad a una caída importante en términos de absorción neta en 2020 y 2021, que fue cuando registró su nivel histórico más bajo. Sin embargo, hemos visto una buena recuperación durante 2022, la cual esperamos que se mantenga en los próximos años.



Comportamiento de los precios

>> Precios de salida vs precios de cierre

En promedio el precio de cierre baja de un 3% a un 23%, donde se observan las diferencias más altas es el la ciudad de Guadalajara. En la Ciudad de México las diferencias van del 3% al 13%.

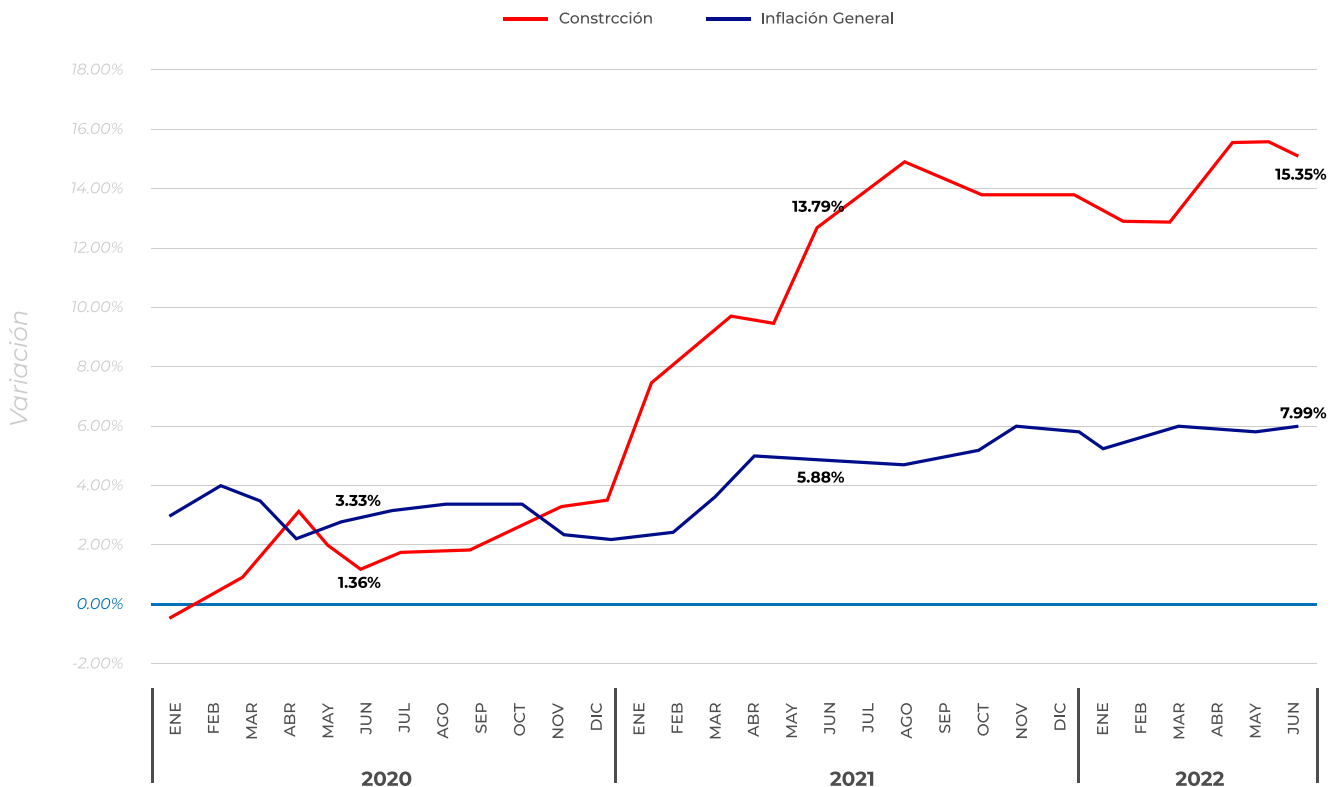


OTROS FACTORES QUE IMPACTAN EL MERCADO

Costos de construcción

» Inflación General vs Inflación en la industria de la Construcción

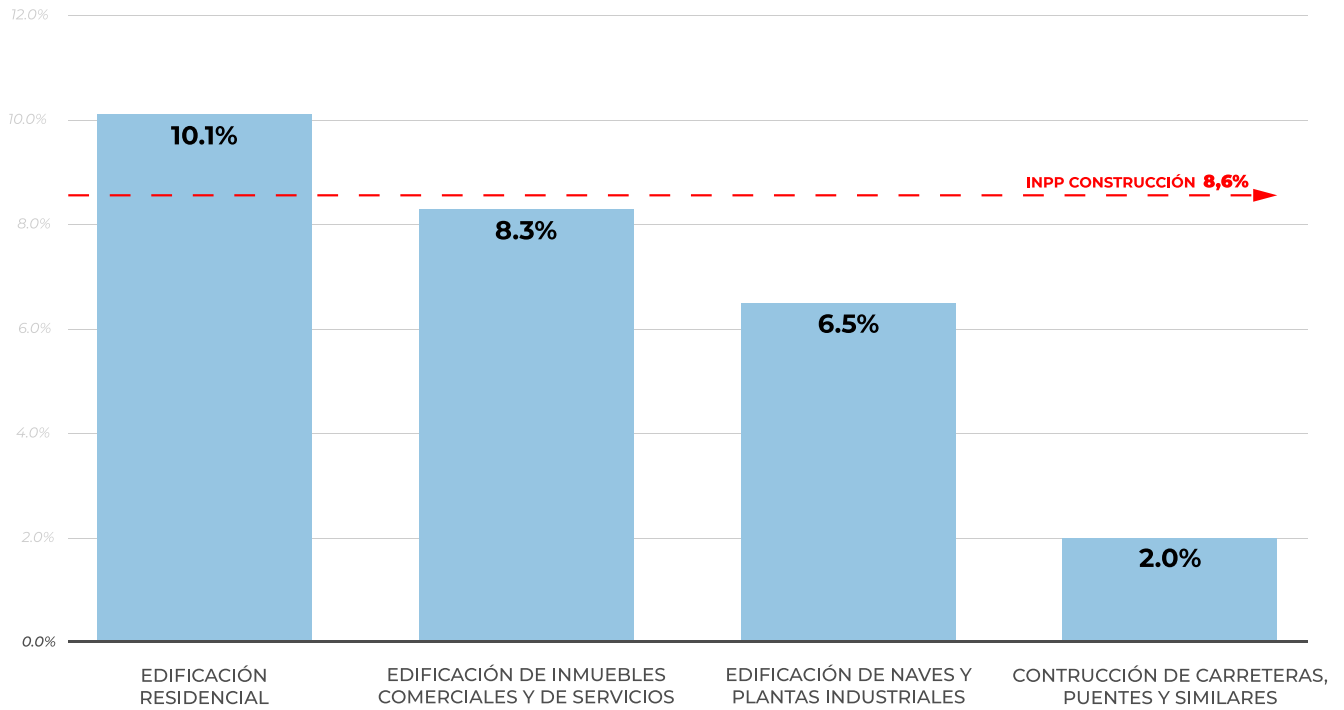
La inflación es el enemigo silencioso que afecta a la industria de la construcción. Un informe del Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO) señala que la inflación anualizada de junio del 2021 al mismo mes de 2022 se ubica en 15.35%. Tan sólo en el mes de junio de este año, el indicador se incrementó 7.99%.



» Variación del Impacto en el Costo de las Obras

El incremento en el precio de los insumos impacta directamente en el costo de las obras, y, en consecuencia, en el costo de las rentas en los diferentes mercados inmobiliarios. Durante el periodo diciembre de 2021 a diciembre de 2022, la inflación de la industria de la construcción fue del 8.6%. En la siguiente gráfica se muestra el incremento en las actividades del sector construcción.

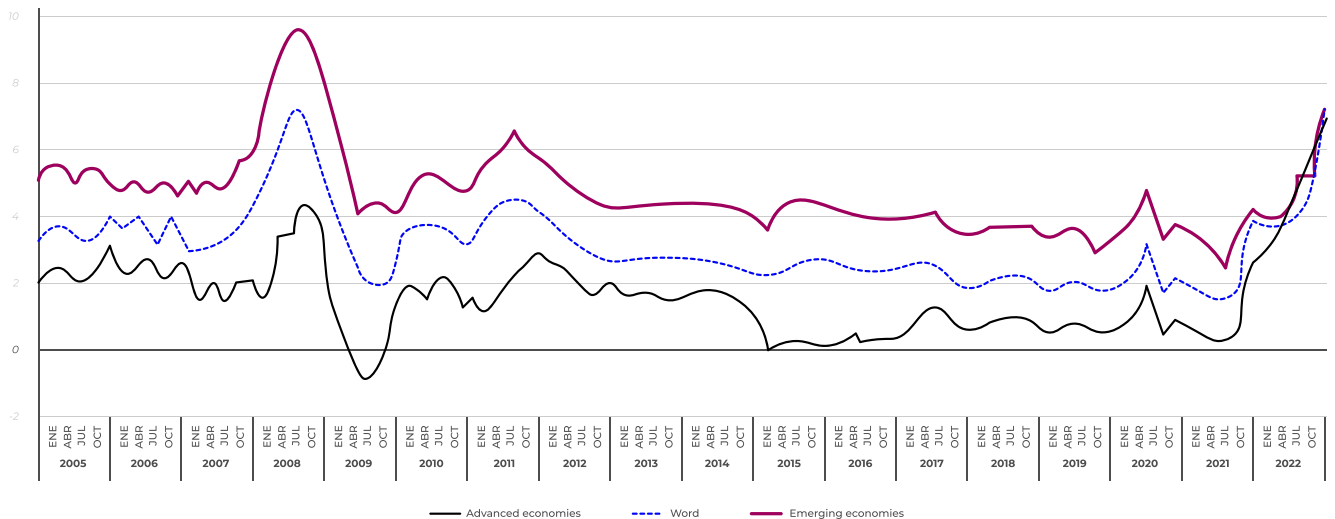
>> Variación anualizada de las actividades en el sector de la construcción



Tendencias

>> Inflación Mundial

La inflación promedio mundial alcanzó el 7,2% en mayo de 2022, una tasa no vista desde mediados de 2008 en el apogeo de la crisis económica y financiera mundial. En las economías emergentes, la inflación promedio alcanzó el 7,1% y en las economías desarrolladas fue del 7,5%. En el caso de las economías desarrolladas, la inflación en Estados Unidos alcanzó un máximo de 40 años en junio, mientras que en la eurozona alcanzó el nivel más alto desde el lanzamiento del euro.

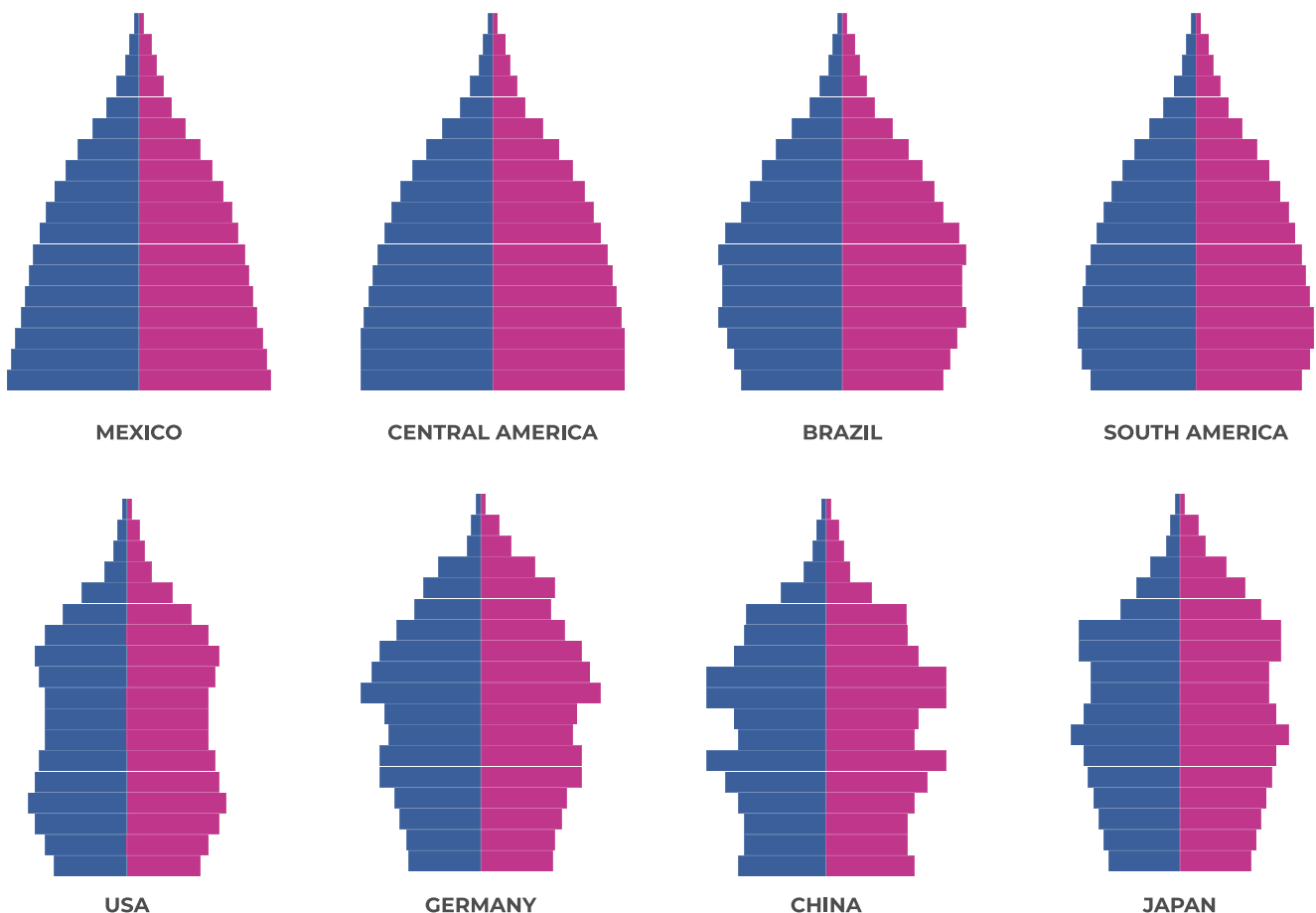


» Crecimiento del PIB en términos reales (porcentaje anualizado)

Los bancos centrales de la región han actuado con rapidez y han mantenido ancladas las expectativas de inflación a largo plazo. En el futuro, la política monetaria debería mantener el rumbo y no flexibilizarse prematuramente. Establecer la política monetaria en medio de una alta incertidumbre es un desafío, pero tener que restaurar la estabilidad de precios más adelante si la inflación se afianza sería muy costoso.

» Pirámides poblaciones en el mundo

La fuerza laboral actual y futura está garantizada en los países de América Latina. Las pirámides poblacionales de la región demuestran que hay un bono demográfico que podría explotarse durante los próximos 20 años, sobre todo si comparamos esta estructura poblacional con las principales economías del mundo.



» Nearshoring en América Latina

La reubicación de producción de bienes de los países orientales a la región de Latinoamérica y, principalmente a México, representa una oportunidad de desarrollo de negocios única. Estados Unidos y Canadá necesitan de la productividad de México para satisfacer la demanda de distintos productos de sus poblaciones.

Este interés se ha manifestado de manera clara en diferentes ocasiones mediante intentos de consolidar un bloque económico en América del Norte que permita que el flujo de bienes y servicios sea más eficiente. Esto representaría, principalmente, un crecimiento del sector industrial a partir de la demanda de espacios logísticos y productivos de las empresas de los países vecinos del norte.



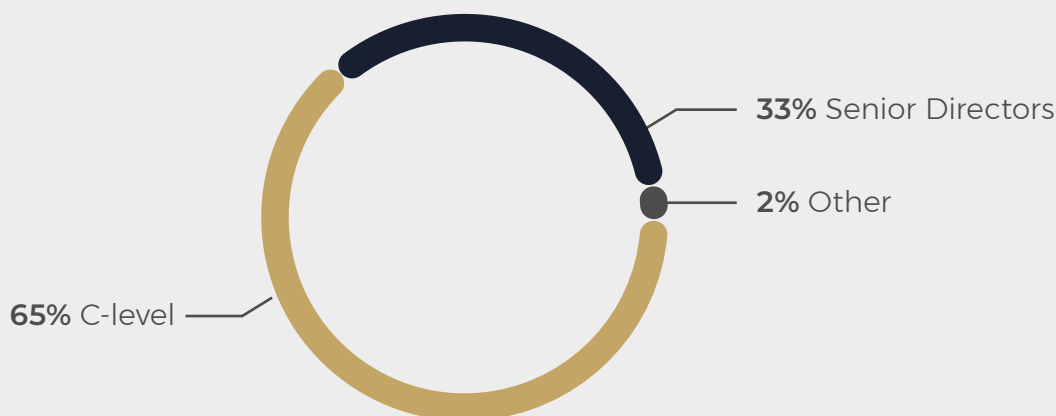
PARA VOLAR MÁS ALTO HAY QUE INVERTIR EN RELACIONES
POR ESO, 300+ TOMADORES DE DECISIÓN TE ESPERAN EN

11 Y 12 DE MAYO | THE WESTIN NEW YORK AT TIMES SQUARE

LATIN AMERICA GRI REAL ESTATE 2023

GRICLUB.ORG/LATAMGRI

ENTRA EN CONTACTO PARA
OBTENER MÁS INFORMACIÓN



¿Cómo nuestro formato fortalece relaciones y genera negocios?

- » Proporcionando un ambiente propicio para el networking
- » Ofreciendo 25+ sesiones sobre real estate a puertas cerradas
- » Permitiendo reuniones privadas entre pares
- » Introduciendo coffees breaks en los intervalos

NEWMARK

Desde 1929 hemos mirado hacia adelante, anticipándonos a los cambios y siendo pioneros de ideas. Casi un siglo más tarde, el mismo sentido estratégico y pensamiento emprendedor siguen guiando nuestro enfoque. Hoy, nuestra plataforma integral brinda servicios interconectados y a la medida de cada tipo de cliente, desde propietarios a inquilinos, inversionistas a desarrolladores, y nuevas empresas en crecimiento hasta compañías líderes.

Aprovechando la inteligencia de la tecnología y de nuestros equipos, Newmark aporta ingenio a cada transacción y transparencia a cada relación. Pensamos más allá de inmuebles y líneas de servicio, brindamos una perspectiva global y un enfoque ágil. Proyectamos espacios y construimos soluciones, tenemos la visión para ver qué es lo que viene y tenemos la tenacidad para llegar primero.



Giovanni D'Agostino

President Mexico, Regional Managing Director Latin America

giovanni.dagostino@nrmk.com

GRI CLUB

Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a más de 10.000 ejecutivos senior en 100 países, que operan en los mercados de Real Estate e Infraestructura.

El innovador modelo de discusiones de GRI Club permite la libre participación de todos los ejecutivos, fomentando el intercambio de experiencias y conocimientos, el networking y generación de negocios.

Los miembros del club también tienen a su disposición una plataforma exclusiva para ver más información sobre los ejecutivos y sus respectivas empresas, organizar reuniones y tener acceso sin restricciones a todo nuestro contenido.



Leonardo Di Mauro

Partner | Head of Real Estate LatAm

leonardo.dimauro@griclub.org



Robinson Silva

Partner | Head of Real Estate

robinson.silva@griclub.org

GRI Club



GRI Club Latam



GRI Club



@griclub.latam



griclub.org