

REPORT SEPTIEMBRE 2024

INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL PRESENTAN BAJA OFERTA EN MÉXICO

Desequilibrio de mercado, financiamiento verde y desafíos de infraestructura moldean ambos sectores; Nuevo León destaca



GRI *Club*



INTRODUCCIÓN

Los sectores industrial y residencial en México comparten un mismo panorama: la creciente demanda que supera la oferta, especialmente en Nuevo León. Esta realidad está acompañada por exigencias cada vez mayores de financiamiento verde y una atención redoblada a los desafíos de infraestructura que emergen en este contexto, con énfasis en la accesibilidad a servicios esenciales, como energía y agua. Las iniciativas se vuelven aún más relevantes ante las entradas históricas de Inversión Extranjera Directa (IED), que en el primer trimestre del año superaron los 20,000 millones de dólares.

Estos temas se abordaron en dos encuentros exclusivos para miembros de GRI Club Latam. Mientras una reunión exploró el panorama industrial-logístico en México, con Banco Sabadell como co-host, la otra se centró específicamente en el mercado de Nuevo León, incluyendo una discusión sobre el sector residencial, con Deloitte también como co-host.



PLAYERS INDUSTRIALES SE ADAPTAN AL FINANCIAMIENTO VERDE

El primer semestre de 2024 registró una demanda de espacio industrial en México de 1.2 millones de metros cuadrados, según datos de CBRE. Este volumen representa un aumento del 39% en comparación con el mismo período de 2023. Además, creció la exigencia de financiamiento verde, un tema central en el club meeting sobre el sector industrial-logístico en el país. Los bancos e instituciones financieras están cada vez más enfocados en garantizar que sus portafolios de crédito incluyan activos que cumplan con criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ESG).

Según los participantes, las propiedades más antiguas enfrentan dificultades para cumplir con estos nuevos requisitos ESG, ya que fueron construidas en una época en la que estas normas no se consideraban. Por otro lado, los assets más recientes tienden a ser más adaptables, pues están diseñados desde el inicio para cumplir con estándares como LEED o EDGE.



Esteban Sainz (Banco Sabadell) moderó la discusión (imagen: GRI Club)

Otro punto discutido se refiere a una acción conocida como “brown discount”, según la cual las propiedades que no cumplen con criterios verdes pueden ser penalizadas con menores valores de mercado. Se sugiere que esta medida sea adoptada para el mercado mexicano -algo que debería ocurrir de manera natural con el tiempo.

La discusión también repercute en el avance de la regulación ambiental. Los participantes comentan que las normas internacionales están bien estructuradas. Además de los Principios de Financiamiento Verde, desarrollados por la Iniciativa Financiera del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (UNEP FI) y la Alianza Global para Bancos Sostenibles (GSBS), diversas otras iniciativas están en vigor.

Entre ellas, destacan las directrices de la Loan Market Association (LMA) para préstamos sostenibles, los principios de la International Capital Market Association (ICMA) para la emisión de bonos verdes y sociales, y la Taxonomía de la Comisión Europea, que desde 2022 establece criterios obligatorios para la clasificación de actividades sostenibles.

Por otro lado, los ejecutivos observan que los mexicanos aún enfrentan obstáculos para adaptarse a estas normas: “En México, aún tenemos un problema cultural. Creo que esto cambiará cuando haya una regulación obligatoria”, comenta un participante, refiriéndose a la necesidad de normas nacionales que fomenten estas prácticas.

En el contexto de la nueva administración pública, la cuestión del impuesto sobre el carbono o de una regulación más fuerte es algo que puede venir a corto o medio plazo

señala un participante en relación con el mandato de la próxima presidenta Claudia Sheinbaum.

Es relevante destacar la Plataforma MÉXICO2 (Plataforma Mexicana de Carbono), fundada en 2013 como parte de los esfuerzos de México para promover la descarbonización. Esta plataforma, fruto de la colaboración entre entidades públicas y privadas, actúa como un mecanismo de intercambio de créditos de carbono, permitiendo el rastreo de reducciones de emisiones que pueden ser utilizadas para el abatimiento de impuestos locales.

Estas iniciativas adquieren aún más importancia ante el creciente flujo de empresas extranjeras en México. Al final del primer trimestre de 2024, el país registró 20,313 millones de dólares en Inversión Extranjera Directa (IED), el mayor valor para el período, según el gobierno. Se estima que más de 400 proyectos relacionados con el nearshoring están en desarrollo en el país.



En este sentido, la llegada de empresas chinas al territorio mexicano ha generado un movimiento interesante en los sectores industrial y logístico. Se menciona el caso de Monterrey, donde desarrolladores de menor tamaño tienden a ser más flexibles con las exigencias de garantía para inquilinos chinos, facilitando su entrada al país.



Cristina Acosta (Centinela Property) estuvo entre los participantes de la sesión (imagen: GRI Club)

De acuerdo con CBRE, los chinos, junto con los estadounidenses, lideraron la absorción bruta en el mercado industrial de Monterrey durante el primer trimestre del año, con 477 mil metros cuadrados, lo que representa un crecimiento anual del 40.6%. China fue responsable del 16% de las inversiones, solo superada por Estados Unidos, con el 55%.



Cuanto antes aprendamos la cultura comercial de ellos, mejor será para nosotros

comenta un participante, resaltando el avance de China en paneles solares, chips, semiconductores, autos eléctricos, entre otros.

También se discutió la tendencia de fondos chinos que, con capital propio, ofrecen crédito a tasas de interés extremadamente bajas, facilitando sus operaciones. Estos fondos están explorando alianzas estratégicas en sectores cruciales, como energía, transporte e infraestructura social, contando con reservas en diversas monedas que les permiten actuar con flexibilidad en diferentes mercados.

Hablando de infraestructura, se observa una creciente demanda por grandes espacios logísticos en México. Desde la perspectiva del financiamiento, los contratos de arrendamiento frecuentemente presentan períodos cortos, lo que exige justificaciones robustas de los desarrolladores para convencer a los comités de crédito de los bancos.

Presentar datos históricos de ocupación y renovación de contratos, como una tasa de renovación del 70% de los inquilinos, es fundamental para mejorar las condiciones de crédito ante los acreedores.



NUEVO LEÓN: DESAFÍOS DE INFRAESTRUCTURA PARA SOPORTAR LA ALTA DEMANDA

El “boom” industrial en México es una tendencia innegable, como se menciona en este report. Pero, ¿qué estado mexicano está liderando este avance? Miembros de GRI Club Latam se reunieron en Monterrey, ubicada en Nuevo León, que actualmente es el principal polo industrial del país.

Para tener una idea, en enero de 2024, el sector manufacturero de Nuevo León generó 7,434 nuevos empleos, la segunda mayor creación de puestos de trabajo para el mes en los últimos cuatro años, según la Cámara de la Industria de Transformación de Nuevo León (Caintra). Este desempeño solo es superado por el de 2021, cuando el estado creó 8,000 empleos en el sector industrial, permitiendo la recuperación de los puestos perdidos durante la pandemia de Covid-19.

También es digno de mención la situación del Aeropuerto de Monterrey. Según un participante, el aeropuerto “está prácticamente saturado”. Hace un llamado a la creación de un nuevo plan maestro que incluya la expansión de los terminales existentes y la mejora de la infraestructura de transporte, como trenes y metros, para conectar eficientemente el aeropuerto con el centro de la ciudad y otros polos de desarrollo.

Además, la región enfrenta desafíos significativos en cuanto al suministro de agua. Desde 2022, la escasez se ha convertido en un problema crítico, lo que ha llevado a interrupciones intermitentes en el abastecimiento, afectando tanto a la población como a las operaciones industriales.

Uno de los ejecutivos lamenta la interrupción del proyecto Monterrey VI, que preveía la construcción de un extenso acueducto de 520 kilómetros, diseñado para transportar agua a través de cuatro estados mexicanos: comenzando en el norte de San Luis Potosí, cruzando Veracruz y gran parte de Tamaulipas, y finalmente llegando a Nuevo León. “Esa habría sido la solución correcta”, señala un participante.





LATIN AMERICA GRI REAL ESTATE 2025 9TH EDITION

13 Y 14 DE MAYO • NEW YORK

El encuentro inmobiliario más selecto de
América Latina llega a su novena edición

MÁS INFORMACIÓN

GRI Club

REAL ESTATE

Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a **más de 17.000 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.

MÁS INFORMACIÓN SOBRE GRI CLUB



Leonardo Di Mauro

Partner | Head of Real Estate LatAm

leonardo.dimauro@griclub.org

GRI Club



GRI Club Latam



GRI Club



@griclub.latam

griclub.org