

EMPRESARIAL

CIFRA HISTÓRICA

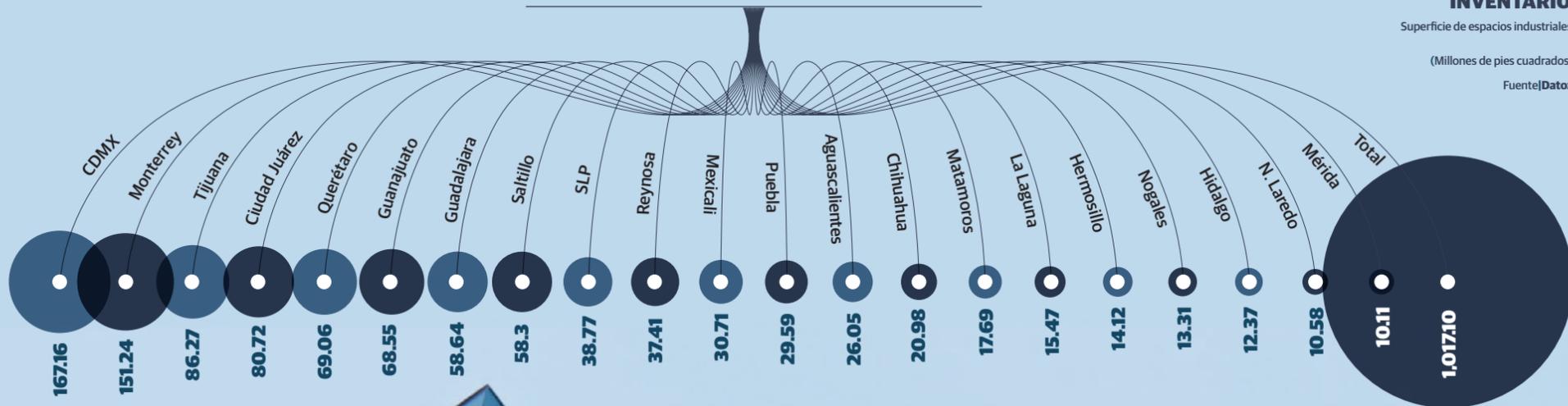
En el 2022, por primera vez, la superficie del sector inmobiliario industrial superó los mil millones de pies cuadrados, de los cuales 31 por ciento está en CDMX y Monterrey

INVENTARIO

Superficie de espacios industriales

(Millones de pies cuadrados)

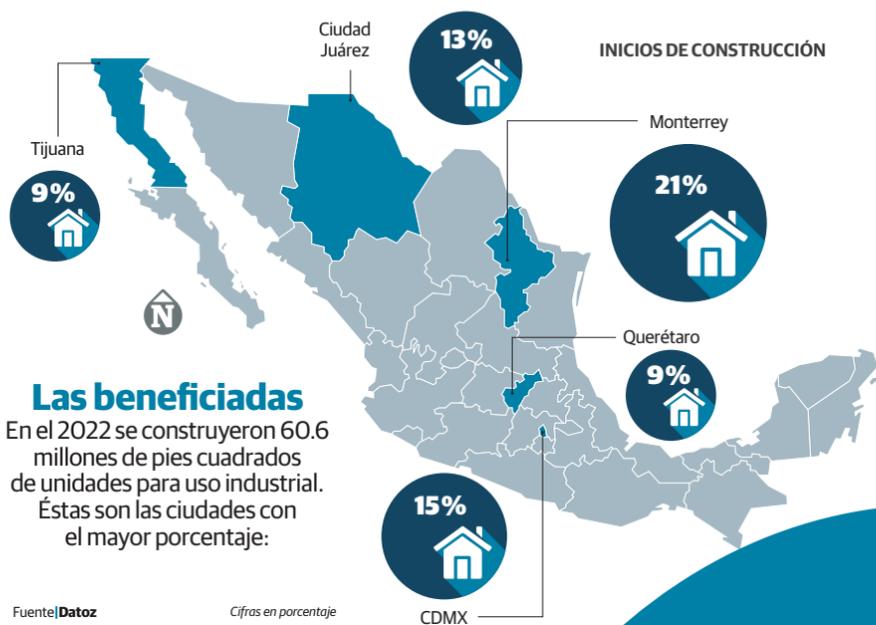
Fuente|Datoz



LA MANUFACTURA, uno de los segmentos más beneficiados.

SECTOR INMOBILIARIO, CON POTENCIAL DE CRECIMIENTO Y CIMIENTOS SÓLIDOS

LA RELOCALIZACIÓN de las cadenas productivas globales, el llamado *nearshoring*, impulsará el dinamismo que existe en la demanda de espacios de uso industrial y de vivienda, así como en los proyectos relacionados con inversiones verdes e infraestructura sostenible



Las beneficiadas

En el 2022 se construyeron 60.6 millones de pies cuadrados de unidades para uso industrial. Éstas son las ciudades con el mayor porcentaje:

Por Fernando Franco

fernando.franco@razon.com.mx

El sector inmobiliario industrial será uno de los más beneficiados de la relocalización de cadenas globales en México, el llamado *nearshoring*, consideran analistas.

“Las encuestas disponibles sugieren que, a nivel de empresa, se percibe cierto efecto positivo por el *nearshoring*. No sólo en términos de producción, también en la evolución reciente y futura del sector inmobiliario industrial, que anticipa cierto impulso manufacturero”, comentó Carlos Serrano, economista en jefe de BBVA México.

Este fenómeno ya se refleja en una mayor demanda de espacios de uso industrial y en la menor disponibilidad que existe de ellos, con entre 4 y 5 por ciento del inventario total. Tan sólo en el 2022 se construyeron 5.6 millones de metros cuadrados (60.6 millones de pies cuadrados) de área bruta rentable (ABR), 70 por ciento más que el año anterior, según cifras de la empresa de inteligencia inmobiliaria Datoz. Se trata del incremento más alto desde que tiene registro.

Otro dato que refleja la demanda de nuevos inmuebles es que 60 por ciento de los inicios de construcción correspondió a espacios especulativos, cuando en el 2020 y 2021 la mayoría fue a la medida del inversionista. Es decir, las constructoras esperaban la demanda, ahora se anticipan.

“Aun con la alta inflación del último año, los desarrolladores no están siendo cautelosos en la edificación de espacios, pues confían en la actividad del sector por el impulso del *nearshoring*”, señaló la firma.

La mayor demanda de unidades industriales por parte de las empresas se va a acentuar en el centro, norte y el Bajío del país, donde se concentra la mayor parte de la actividad manufacturera. El suroeste aún no figura, considerando que apenas representa 1 por ciento del inventario total en registro, pero se espera que mejore una vez que el Gobierno detone los polos de desarrollo del Istmo de Tehuantepec.

El mercado inmobiliario industrial, que contempla a los 21 mercados más dinámicos del país, cerró el año pasado con 94.5 millones de metros cuadrados (mil 17 millones de pies cuadrados), un crecimiento anual de 6.3 por ciento.

EL 60 POR CIENTO de las nuevas unidades correspondió a espacios especulativos; es decir, sin previa solicitud, lo cual refleja la confianza en el segmento.

Eldato

Destacan norte, centro y el Bajío

MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL, UN GANADOR DEL NEARSHORING

EN EL 2022, la construcción de inventario creció 70%, la mayor alza en registro; para el 2023 se espera una demanda superior por la llegada de nuevas empresas

4.18
Por ciento es la tasa de disponibilidad

1,017
Millones de pies cuadrados, el inventario total

“El aumento en el inventario fue impulsado por los nuevos edificios en construcción en Monterrey, Ciudad de México y Ciudad Juárez”, destacó la firma.

De acuerdo con Luis Gutiérrez, presidente de Fibra Prologis en América Latina, la demanda de espacios industriales se duplicó desde la pandemia de Covid-19, lo cual refleja en la alta ocupación en el país. Este fenómeno, dijo, se va a acentuar a medida que la relocalización de empresas se haga más presente.

El sector especializado en desarrollos inmobiliarios industriales está relacionado con los niveles de comercio mundial, el consumo interno, la demanda en sectores manufactureros y el sector de logística y de distribución en México y Estados Unidos, señalaron los especialistas de Monex Grupo Financiero, Roberto Solano, Brian Rodríguez y César Salinas.

El sector se encuentra geográficamente distribuido de la siguiente manera: las manufacturas, en el norte y la logística, en el centro del país. Los principales nodos industriales son Tijuana, Juárez, Monterrey, San Luis Potosí, Querétaro, Puebla, Aguascalientes, Guanajuato, Guadalajara y el Valle de México.

“El crecimiento en el inventario de Ciudad de México y Monterrey confirma que estos mercados siguen siendo los centros que acaparan la mayor cantidad de proyectos”, señaló Pablo Quezada, *product manager* de Datoz.

CERTIDUMBRE, NECESARIA.

En el informe “Situación Inmobiliaria México”, el economista en jefe de BBVA señaló que para aprovechar las oportunidades del *nearshoring* es necesario incentivar al sector privado y recobrar la confianza de los inversionistas, “la cual sigue mermeada tras las decisiones que la actual administración federal ha tomado”.

“Con todo, se estima que en el 2023 el inventario continúe creciendo, de la mano de tendencias como el *nearshoring* y el *e-commerce*, que seguirán demandando espacios industriales con mayor capacidad”, expuso Quezada.

Detalló que, si bien México está atrás de países industrializados como China (21 mil 527 millones de pies cuadrados) y Estados Unidos (siete mil 762 millones), el país comienza a competir en la materia y, según estimaciones, si se captura 3 por ciento de la demanda china, el sector podría crecer al menos el doble.



Números regionales

El sureste del país, con la menor participación del sector.



Con el **Seguro de Hogar de BBVA** que incluye **cobertura de robo**, protege tu casa y tus planes

Cuando tu casa está protegida la disfrutas más.

Con BBVA puedes hacer más de lo que crees.

Contrata en bbva.mx/hogar

BBVA

Creando Oportunidades

6 POR CIENTO del PIB nacional proviene de la industria vivienda, la cual dinamiza 31 de las 42 ramas económicas y cada año genera más de dos millones de empleos directos

Eldato

Por Alina Archundia
alina.archundia@razon.com.mx

El sector viviero ha demostrado ser resiliente y puntal social, económico y laboral. Dinamiza 31 de las 42 ramas económicas y cada año genera más de dos millones de empleos directos y el doble de indirectos, de acuerdo con la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda.

Esta rama es reconocida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía como la segunda más importante para la economía del país, al aportar 6 por ciento del Producto Interno Bruto (PIB).

Tan sólo en el 2022 se otorgaron 428 mil financiamientos hipotecarios, con un monto promedio de 977 mil pesos. La cifra está impulsada por la vivienda media y residencial, señaló BBVA.

Este dinamismo se mantendrá y se verá impulsado por la relocalización de empresas, el llamado *nearshoring*. Al respecto, la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) estima que, hacia el 2025, el mayor crecimiento en el sector inmobiliario estará en función de una demanda habitacional mayor.

Crédito hipotecario crece más de 11%

Sector vivienda, motor económico resiliente y pujante

LA RELOCALIZACIÓN de empresas en el país acelerará la demanda para la industria; financiamiento para adquirir unidades usadas toma relevancia: Citibanamex



1

En este escenario, el financiamiento bancario y de otras instituciones públicas es clave, ya que la gran mayoría de los mexicanos adquiere este patrimonio por esta vía.

El coordinador del Comité Hipotecario de la Asociación de Bancos de México (ABM), Enrique Margain, señaló que al cierre de mayo, el portafolio hipotecario de la banca comercial continuó con crecimientos a doble dígito, de 11.3 por ciento, con un valor de un billón 244 mil millones de pesos, a través de un millón 250 mil créditos hipotecarios.

LA MAYOR cantidad de inventario para comprar y rentar vivienda se concentra en CDMX, Estado de México, Jalisco y Quintana Roo.

2



3

3 LA DERRAMA fue por 247 mil millones de pesos, 3.5 por ciento más que un año atrás

4 EL MONTO promedio fue por 2.05 millones de pesos, 5.8 por ciento más que en el 2021

2



4

“La parte hipotecaria ha sido un sector muy resiliente, muy robusto, que ha ayudado a las familias durante estos periodos que van desde la emergencia sanitaria, hasta el periodo de alta inflación e incremento de tasas de interés, a seguir construyendo su patrimonio”, dijo.

UN JUGADOR CLAVE. En entrevista con *La Razón*, el director ejecutivo de Crédito Hipotecario de Citibanamex, Gonzalo Palafox, afirmó que el sector hipotecario ha mostrado gran resiliencia en los últimos años, incluso en plena pandemia.

“Existe una demanda muy importante de soluciones de vivienda para las familias y, por ello, la oportunidad de seguir otorgando productos hipotecarios muy competitivos”, expuso.

Palafox refirió que el financiamiento de la vivienda usada ha tomado mayor relevancia, llegando a representar entre 40 y 50 por ciento de los créditos otorgados.

Afirmó que hay una gran demanda de crédito que se ha visto reflejado en el crecimiento a doble dígito de los portafolios hipotecarios.

Además, se han generado productos muy competitivos y adecuados a las necesidades del mercado, cuidando los criterios de otorgamiento.

“Por ello, el desempeño de la cartera hipotecaria de la banca ha sido muy bueno, inclusive en índices de morosidad menores a los vistos previos a la pandemia”, aseguró.

El destino de crédito más requerido, detalló, es para adquisición de vivienda, donde Citibanamex financia hasta 90 por ciento del valor de la propiedad y puede obtenerse tasas fijas, lo que da confianza a las familias durante la vida del crédito.

“En el 2023, en Citibanamex, estamos teniendo un crecimiento histórico en la colocación de créditos hipotecarios, aun en un entorno de tasas de interés altas, hemos mantenido una oferta muy atractiva y accesible”, puntualizó.

Construye con los
EXPERTOS

¡Conoce nuestros
materiales **antiderrapantes** y
para **exteriores**!



Pisos y Muros • Adhesivos • Grifería • Sanitarios • Calentadores



32

Empresas, al menos, enviaron reportes ligados a la sustentabilidad en el mercado accionario local, según reportes

“

EN LA MEDIDA que haya mayor demanda, que haya más recursos fluyendo hacia empresas que cumplan con estos criterios, se puede volver fácil acceder a recursos a menor costo para las empresas

Eduardo López
Analista Grupo Financiero Bx+

“

HACIA ALLÁ van todas las emisoras, incluso las mineras también tendrán ese efecto prácticamente para cumplir con ciertos criterios de sustentabilidad

Brian Rodríguez
Analista Monex

“

HOY, TODAS LAS EMPRESAS tienen que mudarse hacia allá, porque, eventualmente, para un inversionista internacional en la selección de, por ejemplo, quiero invertir en México, uno de los primeros ranking va a ser ese criterio

Roberto Solano
Analista Monex

50

Por ciento de las emisiones de deuda en la Bolsa estuvieron ligadas a la sustentabilidad en el 2022

Hay gran potencial en México para proyectos verdes

Crece interés para invertir en infraestructura sustentable

Por Ivonne Martínez

ivonne.martinez@razon.com.mx

En México hay un creciente interés de los inversionistas nacionales e internacionales por proyectos con infraestructura sustentable que cumplan con criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), ya que tienen un enorme potencial y cada día son más relevantes, consideraron analistas privados.

Especialistas de los grupos financieros Ve por Más (Bx+) y Monex afirmaron que los rendimientos han dejado de ser el factor más importante para los inversionistas al momento de elegir dónde colocar sus recursos y ahora han incrementado sus apuestas en la búsqueda de proyectos verdes.

En entrevista con *La Razón* destacaron que, si bien este mercado está en etapa de evolución y desarrollo en México, igual que en todo el mundo, las empresas tendrán que mudarse hacia proyectos sustentables, porque, eventualmente, los inversionistas optarán, primero, por aquellos con criterios ASG.

El analista de Fibras de Grupo Financiero Bx+, Eduardo López, precisó que las inversiones verdes y la infraestructura sustentable todavía están en fase temprana en México y en el mundo, pero destacó que esta tendencia reciente se está desarrollando rápidamente.

Incluso, dijo, la Bolsa Mexicana de Valores informó que 50 por ciento de las emisiones de deuda estuvieron ligadas a la sustentabilidad en el 2022, ya que cada vez más inversionistas institucionales, extranjeros y locales, buscan para sus portafolios colocar recursos

ES UN FACTOR para elegir dónde colocar recursos, dicen analistas; el mercado está en desarrollo y, eventualmente, todas las empresas optarán por criterios ambientales, sociales y de gobernanza

en empresas que cumplan con todos los criterios sustentables.

Precisó que aún no hay evidencia de que las empresas que cumplan con los estándares sustentables generarán mayor retorno, pero sí están optando por proyectos verdes, debido a que hay una mayor conciencia social sobre el cambio climático.

No obstante, resaltó, las empresas están cada vez más conscientes de que, si quieren recibir inversiones, tienen que enfocarse en temas de sustentabilidad, ya que, por ejemplo, una compañía muy contaminante que no cumpla podría acceder a financiamientos a costos más elevados.

“En la medida que haya mayor demanda, que haya más recursos fluyendo hacia empresas que cumplan con estos criterios, se puede volver fácil acceder a recursos a menor costo para las empresas. Pero, para un inversionista, no es necesariamente que implique que va a tener un mayor rendimiento, al menos no hay esa información, al momento, que lo respalde”, agregó.

Así, anticipó, ante el creciente interés de los inversionistas por infraestructura y proyectos sustentables, los criterios ASG pasarán de ser algo deseable a ser algo forzoso, “creo que, eventualmente, por parte del mercado, sí podrían ser como un factor que pese cada vez más y que sea un requisito más”.

Por su parte, el gerente de Análisis Bursátil de Monex, Roberto Solano Pérez, resaltó que

todas las empresas de diversos sectores se están mudando a emisiones verdes o proyectos sustentables, ya que hay un *ranking* global de *Bloomberg* para cumplir con estos criterios.

Refirió que, hace algunos años, en algunos países desarrollados, las inversiones verdes eran una moda, pero ahora se están convirtiendo en una norma.

“Hoy, todas las empresas tienen que mudar hacia allá porque, eventualmente, para un inversionista internacional en la selección de, por ejemplo, quiero invertir en México, uno de los primeros *ranking* va a ser ese criterio”.

A su vez, el analista bursátil de Monex, Brian Rodríguez, apuntó que algunos de los sectores más adelantados en materia sustentable son, por ejemplo, los grupos aeroportuarios, que son emisoras que, como tienen una mayor generación de flujo y una estructura financiera más sana, van adelantados en criterios ASG. Coincidió que hay un mercado creciente, pero acotó que todavía es muy temprano para afirmar que es una tendencia generalizada.

“Hacia adelante vemos que ya hay empresas que son pioneras, el sector aeroportuario, es uno de ellos, es de los principales que prácticamente ya está mudando toda su deuda a bonos sustentables. Entonces, creemos que hacia allá van todas las emisoras, incluso las mineras también tendrán ese efecto prácticamente para cumplir con ciertos criterios de sustentabilidad”, sostuvo.

EN EL PAÍS, las obras de infraestructura enfocadas a resolver los compromisos de sustentabilidad se ubican en la dotación de servicios urbanos: agua, alcantarillado, electricidad y conectividad, como son carreteras.

Eldato

LAS EMPRESAS que cumplan con los criterios ASG podrán acceder a financiamiento menos costosos y atraerán a más inversionistas, los cuales buscan proyectos más amigables con la mejora del medio ambiente.

Eltip

Imágenes de caracter ilustrativo

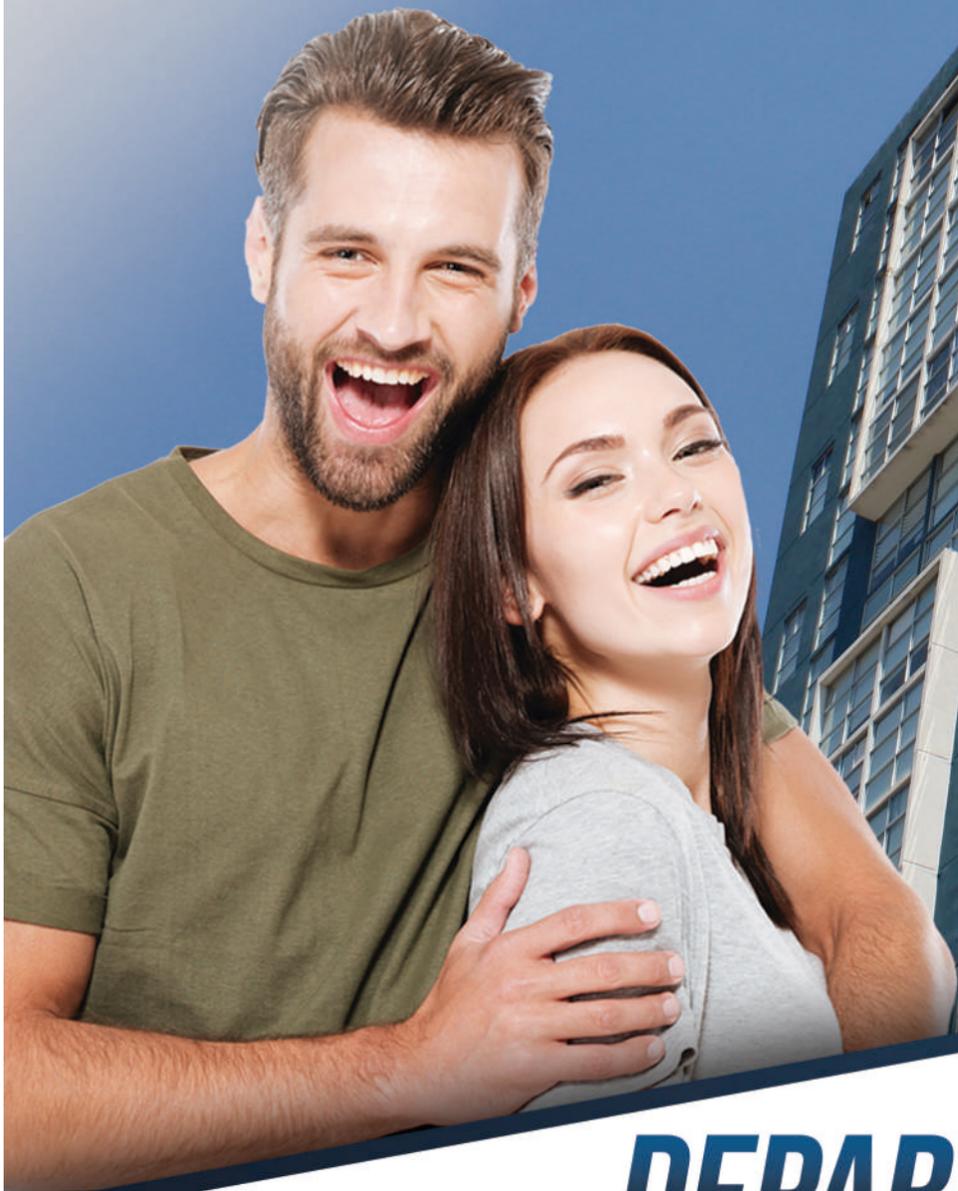
EL DEPA DE TUS SUEÑOS!!

EN HUIXQUILUCAN



PASEOS DEL BOSQUE I

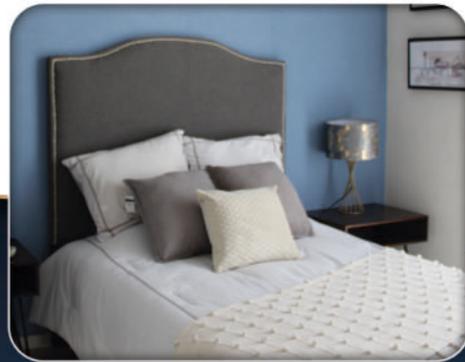
QUMA



DEPARTAMENTOS

DE 2 RECÁMARAS Y 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO TECHADOS

● ÁREA DE AMENIDADES ● ÁREAS VERDES ● ACCESO CONTROLADO



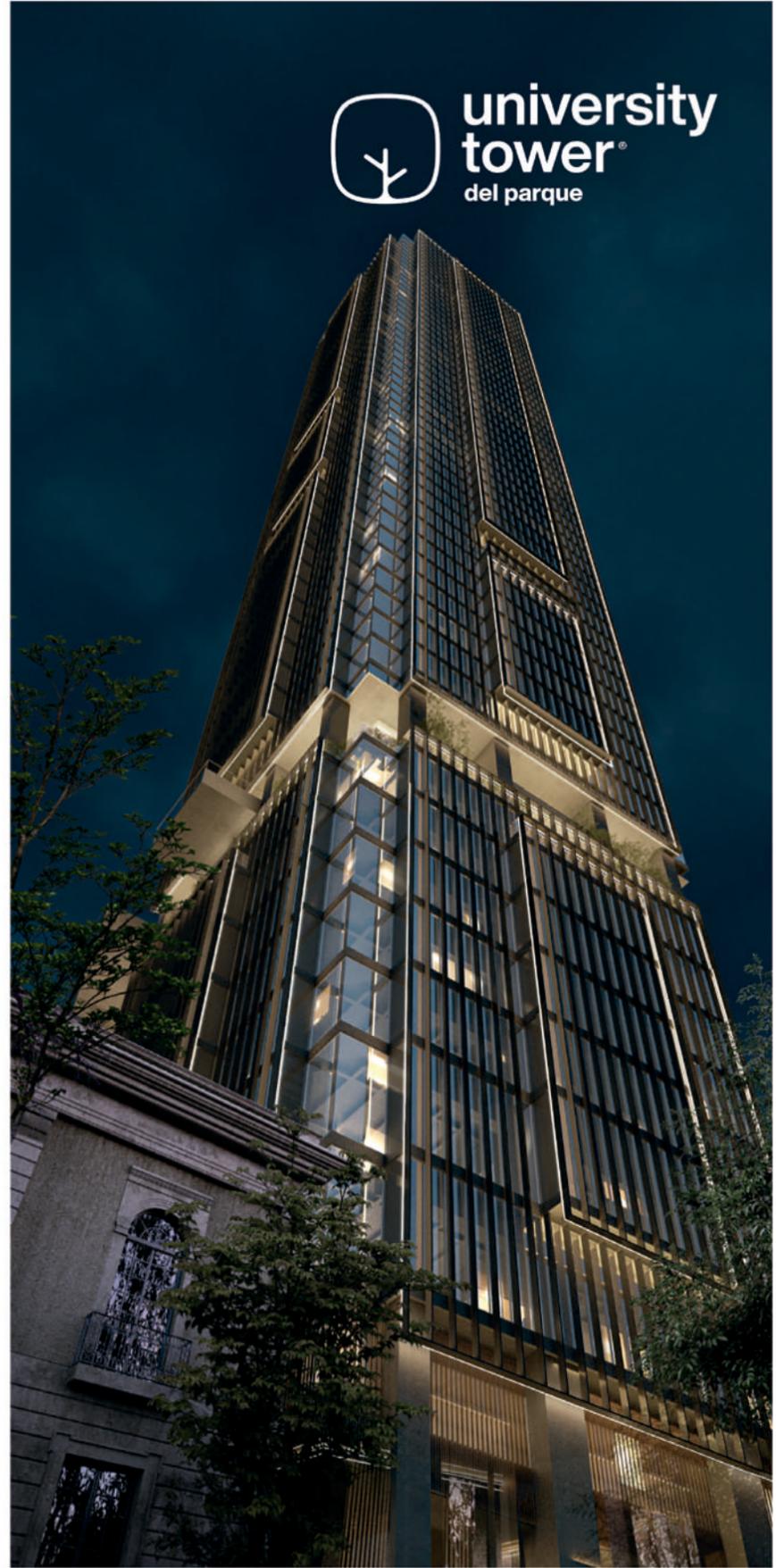
RECORRIDO
VIRTUAL



CONTÁCTANOS AL TEL:
800 2677 930



VISITA NUESTRO SITIO WEB
WWW.PASEOSDELBOSQUE.MX



Vivir en **University Tower**[®] es vivir en un departamento de lujo con servicios de primera en una de las zonas más chic de la ciudad. **Una torre icono de 58 niveles** que cuenta con concierge a la carta y amenidades disponibles desde tu app de inquilinos. Llega al trabajo temprano y sin preocuparse por el tráfico, o bien trabaja desde casa en los espacios estilo co-work plus. Sal a tomar un café o ver a los colegas y familia por la noche en restaurantes y bares de primera que caracterizan a la Juárez. Siendo **sede del University Club**, esta torre **se convierte en un punto de encuentro para hacer negocios o simplemente disfrutar de un estilo de vida incomparable en Paseo de la Reforma.**

Contáctanos:

 55 1391 5558

 Paseo de la Reforma 150

