

NAVES INDUSTRIALES

Reporte sectorial de la Dirección de Estudios Económicos



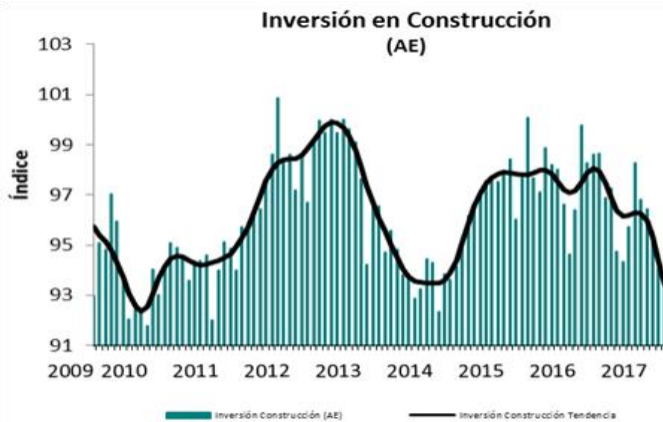
Opinión del sector

El desarrollo inmobiliario en México presenta expectativas mixtas. Por una parte, la obra pública y la edificación residencial tienen un panorama negativo como consecuencia de un menor gasto público en infraestructura y el aumento de las tasas de interés que podría resultar en una contracción tanto en número de créditos como en el monto otorgado.

En sentido opuesto, los sectores inmobiliarios comercial e industrial han tenido un desempeño sobresaliente en los últimos años porque se han mantenido como sectores alternativos a la construcción de vivienda. No obstante, se espera una desaceleración en el crecimiento en edificaciones de este tipo debido a menor inversión pública y el incremento en el precio de algunos insumos.

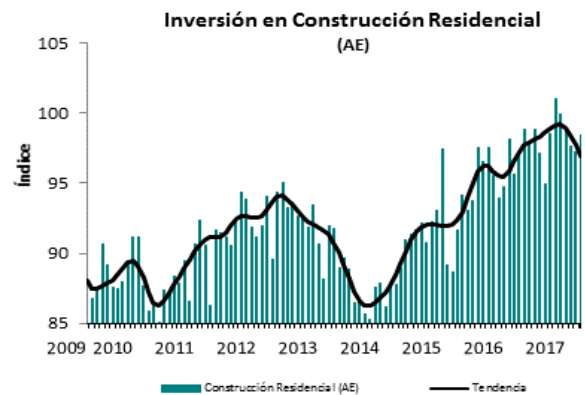
Tendencia Estructurales

El entorno macroeconómico mantiene la incertidumbre sobre el comercio internacional e indicadores monetarios; no obstante, México cuenta con varias fortalezas, entre las que destacan: una gran base de la población económicamente activa, una mejora sostenida en el índice de desarrollo humano y una creciente institucionalización para la toma de decisiones.



Fuente: Inegi.

La inversión en el sector construcción muestra deterioro al contabilizar varios meses con tasas de crecimiento negativas. Debido en gran medida a la reducción del presupuesto en obra pública, el alza en las tasa de interés y menor cantidad de subsidios para la vivienda.



Fuente: Inegi.

Sin embargo la actividad manufacturera impulsada por las exportaciones continua creciendo.

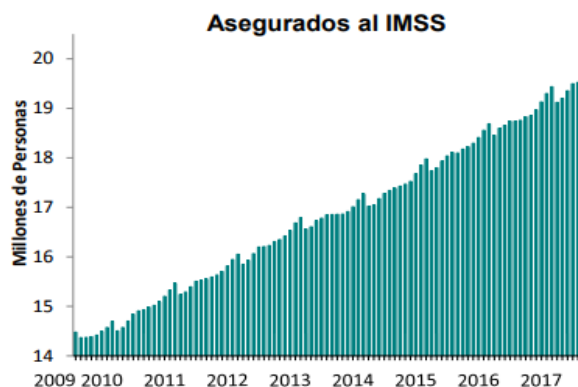
Las FIBRAS, fideicomisos que rentan y administran portafolios de bienes inmuebles, están generando una mayor profesionalización en el desarrollo inmobiliario y más profundidad para los mercados de bienes raíces.

Actualmente, Fibra Uno cuenta con 521 propiedades distribuidas en 31 estados con un área rentable de 7.3 millones de m².



Asimismo, la creación de nuevos empleos es uno de los indicadores para estimar la demanda de espacios de oficinas y espacios industriales. Además, el mayor consumo que generan también un indicador de la demanda de espacios comerciales e industriales.

Hasta mayo se han creado 790 mil empleos netos, con respecto al mismo mes de 2016, lo que implica un crecimiento anual de 4.3%.



Fuente: Inegi.

Tendencia Comerciales

Los espacios industriales mexicanos tienen un alto nivel de especialización, servicios y tecnología, lo que les ha permitido convertirse en centros logísticos atractivos a nivel mundial.

De acuerdo con la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), México se ha posicionado como el país con mayor dinamismo en términos de inversión en América Latina siendo los sectores automotriz, manufacturero y el de telecomunicaciones los que resultan más atractivos por el nivel de especialización que se ha logrado alcanzar en términos de producción.



México es el 8° país más atractivo para invertir

A nivel mundial, México es el octavo lugar del ranking de países más atractivos para invertir de acuerdo con Price Waterhouse Coopers. En este sentido, desarrollar actividades en

el país es un gran negocio para las empresas internacionales por la mano de obra calificada, la innovación tecnológica y la investigación científica.

Panorama Regional:

Baja California, Nuevo León y Chihuahua fueron los estados con mayor participación en el país por el número de establecimientos.



Fuente: Inegi.

Región Norte

Tijuana y Ciudad Juárez son ciudades que ofrecen ventajas a los inversores y actualmente ofrecen espacios que anteriormente se habían abandonado por las problemáticas de seguridad experimentadas.

No obstante, Guanajuato, San Luis Potosí, Baja California, Chihuahua y Tlaxcala se han beneficiado por la actividad industrial, ya que poseen mercados que no están saturados y se encuentran a la expectativa de ofertas innovadoras.

Región Bajío

Querétaro, San Luis Potosí y Guanajuato continúan acaparando las inversiones. En este sentido, la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) posicionó al Bajío como la región de mayor crecimiento inmobiliario en 2016, con el 15% del total de inversiones del sector a nivel nacional.

Región Centro

Tlaxcala es otro de los estados con arribo de nuevas inversiones y nuevas empresas, impulsando la construcción de viviendas y espacios industriales. La nueva infraestructura y las nuevas fuentes de trabajo colocan a Tlaxcala como una entidad competitiva. Se espera que en los próximos años, la región industrial Puebla-Tlaxcala se desarrolle y ofrezca una mejor calidad de vida a sus habitantes.

De acuerdo con información de CBRE México, los principales mercados del sector inmobiliario industrial son la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, ya que registran el 45% de la demanda total.

El valle de México y Toluca concentran el 60% de la demanda

Destaca la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y Toluca que concentran 60% de la demanda para las industrias de logística y distribución, 16% de manufacturas, 12% inmobiliarias y desarrolladores y 8% para la industria automotriz.

En el mismo sentido, los submercados con mayor actividad en la zona metropolitana son: Tepotzotlán con 350 mil m² de construcción, Tultitlán con 137 mil m², Cuautitlán 74 mil m² y Tlalnepantla con 72 mil m².

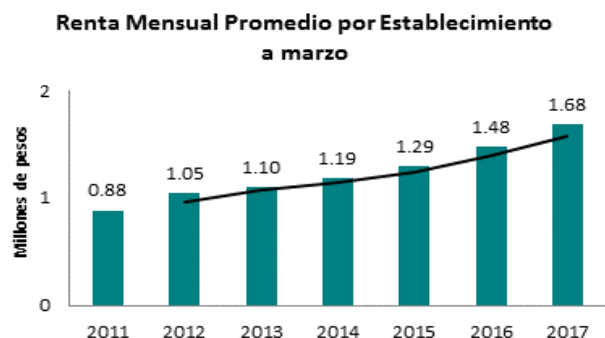
Cuautitlán se sigue posicionado como el submercado con el mayor inventario con el 43%; Tultitlán con 18%; Tepotzotlán con 11% y Tlalnepantla con 11%.

En el 1T2017 la nueva oferta de naves industriales en el país ha sido la más baja en los últimos 4 años, debido a que existe una alta actividad de construcción de nuevos espacios que aún no se incorpora al mercado. Se espera que durante el transcurso de este año, se incorporen aproximadamente 100 mil m² al inventario.

Espacios Industriales y Comerciales

En marzo de 2017 el número de establecimientos en el país mostró una tendencia positiva, con un crecimiento de 1.1% respecto a 2016.

Además, la renta mensual promedio por establecimiento en el país mantiene una tendencia creciente. En marzo de 2017 la renta creció 13.9% respecto al 2016.



Fuente: Inegi.

CDMX
tiene un inventario de **5.7 millones de m²**

Ciudad de México

En la Ciudad de México el segmento más dinámico es el de oficinas, al ubicarse los grandes corporativos.

Esta situación ha incentivado la construcción de oficinas de clase¹ A y A+. Al cierre de 2016, el inventario fue de 5.7 millones de m², lo que representa un incremento de 7.9% respecto al año anterior.

La tasa de disponibilidad de edificios de clase A y A+ fue de 13.6%, cifra similar a la del 2015 que fue de 13.4%.

En 2016, la CDMX alcanzó un nuevo récord al alcanzar 700 mil m² rentados de oficinas, esto es un crecimiento de 8% respecto a 2015.

¹ **Clase A.** Son oficinas con excelente ubicación, altos estándares de construcción, diseño, seguridad y eficiencia energética.

Clase A+ Este tipo de oficinas son las más requeridas por empresas corporativas y por inversionistas para negocio de renta. Se busca que el edificio sea de excelente calidad para resguardar la inversión en el tiempo.

Valle de México

En 2016 el mercado en esta zona presentó una intensa actividad en la construcción de espacios industriales al mostrar un crecimiento del inventario del 6%, registrando 8.8 millones de m² existentes en naves industriales de clase A.

Además, un alto porcentaje de los espacios que se fueron integrando al mercado se ocuparon, por lo que se alcanzó una absorción bruta de 1.2 millones de m², cifra que superó en 6.4% el área comercializada en 2015.

Los precios de renta se mantuvieron estables con un precio promedio anual de 4.8 usd/m²/mes. Naucalpan fue el corredor con el precio más alto alcanzando 7.1 usd/m² debido a su ubicación y a la poca disponibilidad de espacios.

El Valle de México cuenta con 8.8 millones de m² de naves industriales

El inventario de Guadalajara



33.6%

Guadalajara

En 2016 la zona metropolitana de Guadalajara tuvo un incremento del inventario de 33.6% respecto a 2015, esto se tradujo en 78 mil m² más.

La tasa de desocupación creció de 8.9 a 21.2% como consecuencia de la entrega de varios edificios de grandes dimensiones que se prevé se ocupen durante el segundo semestre de 2017.

Destaca que muchos contratos de renta de oficinas y naves industriales en la región se están pactando en moneda nacional, debido a la alta volatilidad que presentó tipo de cambio.

Querétaro

El mercado de naves industriales en el estado cuenta con aproximadamente 230 mil m² disponibles, con una

Querétaro tiene 230 mil m² disponibles

tasa de desocupación del 6.4%, esto es 2.8 puntos porcentuales menos que en 2015.

El mercado en esta región tiene una alta preferencia hacia edificios a la medida y naves industriales de clase A, ya que se encuentran en construcción más de 300 mil m² para grandes empresas como Eaton y Brosé.

Expectativas



Se espera que la creación de nuevos parques industriales continúe aunque a un menor ritmo.

La construcción de naves tipo espacios especulativos decrecerá y los desarrolladores industriales privilegiarán la construcción de espacios hechos a la medida o "Build To Suit".

Se prevé que para el 2020 la Ciudad de México alcance los 7.8 millones de m² en inventario, cifra que dependerá de las decisiones proteccionistas del presidente Trump.

La construcción estimada de 2.1 millones de m² de espacios para 2017-2020 y la disminución en el ritmo de absorción, generarán una reducción en los precios de aproximadamente 10%.

La empresa Sandvik Coromant invertirá más de 3.6 millones de dólares en un nuevo centro de alta tecnología en Querétaro.

Se prevé que en 2017 Naucalpan tengan poca actividad comercial, no obstante tendrá una demanda creciente en naves industriales tipo B y/o espacios remodelados.

Para el 2017 el mercado industrial de Toluca-Lerma podría retomar la actividad y el dinamismo de años anteriores con la ampliación de la autopista México-Toluca que dará mayor conectividad en la zona.

El mercado industrial Vallejo es un lugar idóneo para actividades mixtas debido a su ubicación y conectividad. Se estima que al cierre de 2017 se agreguen al mercado 323 mil m² de inventario de naves industriales clase A.

Riesgos



La burocracia es uno de los primeros desafíos que enfrentan las naves industriales en el país, ya que el retraso de trámites deteriora la competitividad de los parques.

Las empresas absorben los costos de transporte de los empleados de los parques ya que el transporte público es precario, lo que eleva los costos.

Las empresas deben recurrir a gastos de seguridad privada fuera de las mismas, lo que aumenta los costos.

La incertidumbre en el impacto de impuestos, aranceles o algún otro mecanismo en contra del comercio exterior.

La sobreoferta de espacios en la ciudad de México y Guadalajara ante una construcción excesiva y una tasa de absorción con tendencia a la baja.

Riesgo de sobreoferta en la CDMX y GDL

Oportunidades

Hacer más eficientes las cadenas de distribución y suministro, combatir la corrupción, así como incentivar el desarrollo urbano sustentable.



La ciudad de México y Guadalajara deben lograr la migración de empresas medianas que ocupan casas adaptadas para oficinas a edificios de clase A y A+ para impulsar el mercado de la región.

Promover la sustentabilidad y eficiencia de las nuevas construcciones industriales con el fin de evitar daños a largo plazo en la región.



Mejoran perspectiva para las fibras industriales

A pesar de los temores por la posible renegociación del TLCAN, la demanda de espacios para uso industrial no se ha frenado.

En 2016 la demanda de espacios industriales en la Ciudad de México fue de alrededor de 10.5 millones de pies.

Se estima que al cierre de 2017 se necesitaran alrededor de 2.5 millones m^2 en la Ciudad de México como resultado de la concentración de los mercados, en particular del comercio electrónico que se está desarrollando en la ciudad.

En el primer trimestre de 2017, la ocupación de los parques y naves industriales del Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (Fibra) alcanzó un nuevo récord de 97.4%, dicho aumento fue impulsado por la dinámica de los mercados de la Ciudad de México y Guadalajara, Jalisco.

En marzo de 2017, se reportó un portafolio de propiedades bajo administración de 194 inmuebles de uso industrial destinados a logística y manufactura en México, con un área rentable bruta total de 3.2 millones de m^2 .



Sector inmobiliario neoleonés dibuja mayor dinamismo

Al principio de la presidencia de Trump en Estados Unidos, algunos proyectos del mercado inmobiliario industrial se detuvieron.

No obstante, a partir del segundo trimestre de 2017 varios desarrolladores de parques industriales están retomando las construcciones de estas naves.

De enero a marzo de 2017, se incorporaron 3 nuevas naves al inventario de la zona metropolitana de Monterrey, localizadas en los corredores Ciénega de Flores, con 27,154 m^2 , Guadalupe con 8,301 m^2 y Apodaca con 10,700 m^2 .

El inventario final creció de 9.3 millones de m^2 en el último trimestre del 2016 a 9.6 millones en los primeros tres meses de este año.

En total, se tienen contabilizadas 811 naves industriales dentro de los nueve corredores de la región.

También, durante el primer trimestre del 2017, el inventario de naves clase A tuvo un crecimiento de 35,455 m^2 , mientras que en las naves clase B hubo un incremento de 10,700 m^2 .

En marzo de 2017 se registraron 25 naves industriales en construcción. Entre los que destacan: el proyecto de GP Desarrollos en Apodaca con 17,419 m^2 y el del Grupo Vigía en Ciénega de Flores con 12,800 m^2 .

Cabe señalar que 39% de las naves en construcción se concentran en el corredor Apodaca, ya que sólo el desarrollador Kalos Santa Rosa tiene cinco naves en construcción; le siguen los corredores de Ciénega de Flores, San Nicolás y Santa Catarina, cada uno con 14%.

Sin embargo, Colliers International prevé que un total de 96,984 m^2 adicionales se podrían incorporar al inventario entre el 2018 y el 2020.

Fuente: El Economista