

T21

Lunes, 12 de Julio de 2021

Al cierre del segundo trimestre del año (2T21) ya con los resultados electorales del pasado 6 de junio, los inversionistas perciben mayor certeza a partir de una alianza de fuerzas políticas y prueba de ello fue el comportamiento estable de las principales variables macroeconómicas en México, que avizoran no tener cambios relevantes en el corto plazo, de acuerdo con un reporte de Solili, plataforma de información inmobiliaria. En lo externo, la consolidación del país como primer proveedor de Estados Unidos, desplazando a China, es un hecho cuando ya ha transcurrido un año de la entrada en vigor del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC), periodo en el que ingresaron al país 10,000 millones de dólares, según señalaron fuentes de la Secretaría de Economía. Este panorama político-económico reflejó de manera directa su impacto en el mercado inmobiliario industrial de México, ya que durante el periodo abril-junio del 2021 los indicadores fundamentales mostraron comportamientos positivos en la mayoría de los mercados o regiones del país. De acuerdo con las cifras correspondientes al 2T21, se reportaron expansiones de espacio industrial para empresas ya establecidas en el país, contabilizadas como nuevas inversiones y pertenecientes a distintos sectores de la economía. Durante el periodo abril-junio, la demanda de espacio industrial tuvo un incremento trimestral superior al 35%, aunque si se compara la cifra de este periodo con el mismo del año anterior, es poco más del doble. En el 2T21, la suma de demanda bruta total en el país fue de 1.7 millones de metros cuadrados (m2). De acuerdo con estimaciones de Solili, se esperaba que este indicador creciera durante el trimestre aproximadamente 15%, sin embargo, el incremento fue más del doble a lo proyectado. Por su parte, la demanda neta totalizó una cifra cercana a 900,000 m2. “Esto deja ver que el mercado industrial de México transita por uno de sus mejores momentos”, según se lee en el reporte. A pesar de que la demanda industrial se encuentra muy activa, es de destacar que el mayor crecimiento en este indicador lo concentran los principales mercados del país. Monterrey se posicionó este trimestre como principal demandante de espacio industrial a nivel nacional, ya que de acuerdo con cifras de Solili, la demanda bruta del 2T21 fue de 313,000 m2, duplicando la cifra del trimestre anterior y casi el triple del monto reportado el mismo periodo del año 2020. Ciudad de México, donde tradicionalmente se concentra la mayor demanda del país, durante este periodo se colocó en el segundo lugar con un total de 288,000 m2, reportando un incremento trimestral del 10% y 60% anual. De acuerdo al tamaño de los espacios demandados, se concentraron en 2 tipologías principalmente, la primera de 20 a 30,000 m2 con 41% y de 5 a 10,000 m2 con 27 por ciento. Otras ciudades que reportaron altos niveles de demanda fueron Guanajuato, Tijuana, Querétaro, Saltillo y Ciudad Juárez; las cuales superan los 100,000 m2. En conjunto con Monterrey y Ciudad de México representan en proporción más del 80% del valor total. Con respecto al indicador de nueva oferta, es decir, espacios que terminaron construcción y pasaron a formar parte del inventario existente, se reporta una cifra de 762,000 m2. Los mercados con los valores más significativos fueron Monterrey, Saltillo, Ciudad Juárez, Ciudad de México y Tijuana, que en total adicionaron 588,000 m2 a lo existente, alrededor del 80% del país. Los estados de la zona del Bajío sumaron 92,000 m2 de nueva oferta que representó el 12% de lo nacional, sobresalen Querétaro con 40,000 m2 y Guanajuato con 36,000 m2 de nuevas naves industriales. La vacancia en términos generales redujo su brecha en la mayoría de los mercados con disminución de 30 puntos bases. Destaca principalmente Guadalajara con una vacancia del 2.5% lo que reflejó un ajuste a la baja de 90 puntos

base, producto de la absorción que se inclinó totalmente hacia los espacios vacantes en un periodo donde la nueva oferta fue nula. Tijuana continuó con la menor tasa del país con 1.4% en propiedades existentes vacantes, en contraparte Guanajuato cuenta con la mayor tasa cercana al 9 por ciento. Las principales capitales industriales como Ciudad de México y Monterrey, también reportaron ajustes a la baja con contracciones de 10 y 60 puntos base, respectivamente. Durante el periodo inició la construcción de 1.2 millones de m2 en los que Monterrey, Ciudad de México, Saltillo, Guanajuato y Aguascalientes concentraron el 60 por ciento. El inicio de nuevas construcciones en el trimestre representa el 72% de la demanda, lo cual señala una importante correlación entre indicadores en cuanto a la reposición de inventario, aunque no se logró alcanzar el nivel que la demanda exige. En Monterrey iniciaron 244,000 m2 de nuevas naves industriales, seguido de Ciudad de México con casi 169,000 m2. Monterrey dispone de múltiples proyectos clase A en construcción por más de 250,000 m2, donde 57% son proyectos hechos a la medida y 43% especulativos, con una amplia gama de superficies que van desde 4,000 a 27,000 m2 disponibles. La desocupación a nivel nacional llegó a los 461,000 m2. Destaca el mercado de Ciudad de México que representó el 46% del valor total. Los precios de renta en general sostuvieron tendencia alcista, con 7 centavos de dólar por arriba del trimestre anterior y 9 centavos más que lo registrado hace un año. Las ciudades de Saltillo y Puebla tuvieron los mayores incrementos de 30 y 20 centavos de dólar, respectivamente. Solo Mexicali revierte la tendencia registrando una disminución de 20 centavos de dólar. Con un inventario industrial a nivel nacional que mantuvo el ritmo de crecimiento del 1% trimestral y casi 5% anual, la tendencia en lo que resta del año apunta a que la mayoría de los mercados continúen con una reducción en la vacancia e incremento en los precios de renta ante una demanda que seguirá al alza. Estos resultados son el reflejo cuantitativo de las políticas de inversión pública y privada, como el acuerdo en la construcción del nuevo cruce fronterizo terrestre multimodal Mesa de Otay II o el anuncio de inversiones por 118 millones de dólares de la empresa ferroviaria Kansas City Southern de México, en proceso de fusión con Canadian Pacific Railway Limited.