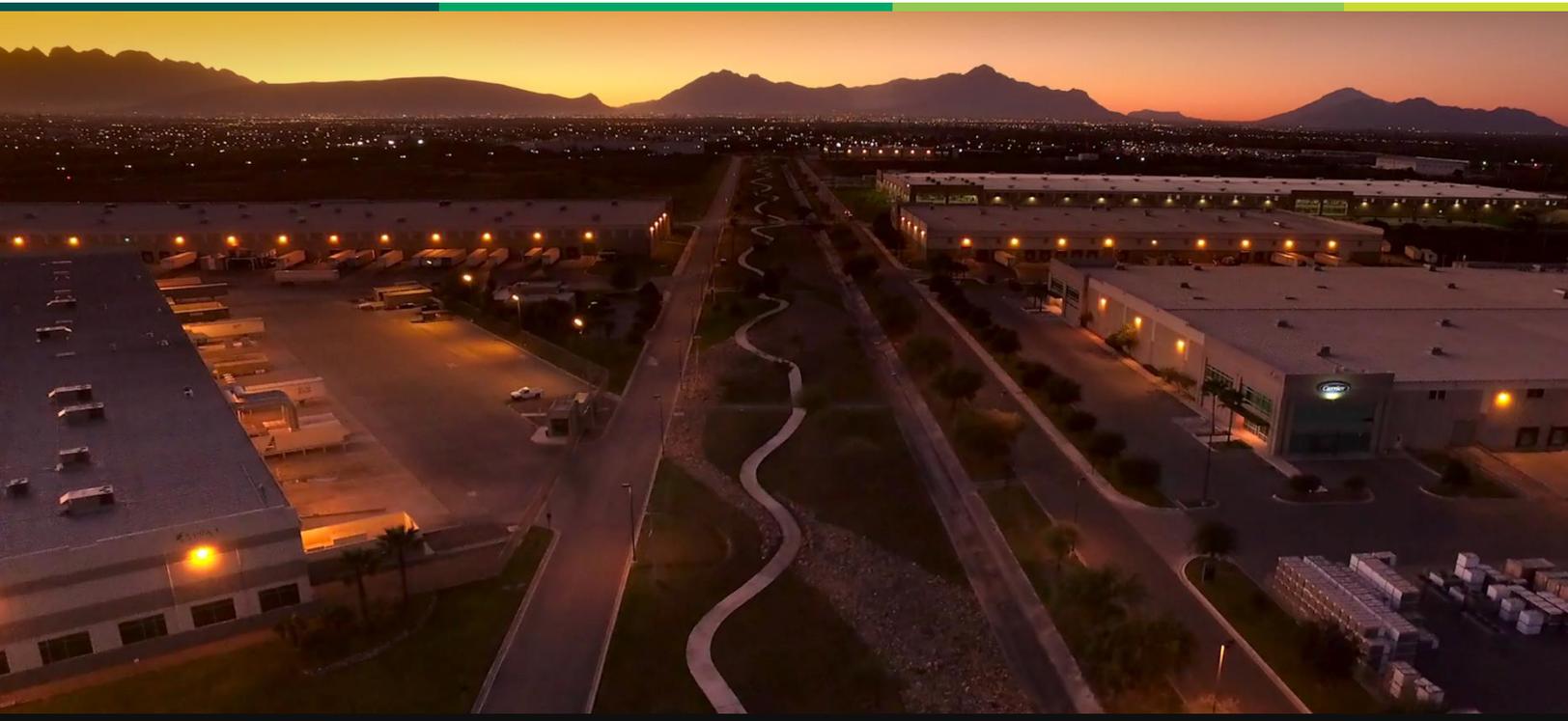


# Materialización de tendencias: Demanda e incremento en rentas récord



Prologis Park Apodaca, México.

## Resumen

Las condiciones actuales de operación de bienes raíces de logística reflejan una demanda justificada por las tendencias del sector de los últimos 18 meses, incluida la mayor penetración del comercio electrónico, el *nearshoring*, y en general las disrupciones en las cadenas de suministro. Por su parte, los desarrolladores aceleran los inicios de proyectos para balancear al mercado y aprovechar las tendencias de la demanda, en un contexto en el cual los costos de reemplazo incrementaron entre 25%-30% en 2021 y las rentas cerca de 10% en promedio. A medida que se estabiliza el ciclo económico y las condiciones, los principales riesgos que pueden afectar la operación logística son la desaceleración del crecimiento económico y los efectos de la inflación en la confianza de los consumidores. Por lo pronto, las variantes del COVID-19 y el entorno político representan riesgos acotados en la actividad económica.

**Las perspectivas para la primera mitad del año sientan las bases para que la oferta alcance niveles récord**, balanceando así al mercado. En la segunda mitad del 2021, se iniciaron desarrollos por 16.5 millones de pies cuadrados. Cabe destacar que el mercado mexicano no había experimentado un *pipeline* tan vasto desde el primer semestre de 2018. La mayoría de los proyectos iniciados recientemente son *build-to-suit* (BTS) y no especulativos (SPEC), lo cual es un reflejo de la urgencia de la demanda por comenzar a operar nuevos espacios logísticos sin necesidad de competir contra el mercado en un entorno de rentas más altas y vacancias cercanas a cero en ciertas regiones.

Figura 1  
**INICIO DE DESARROLLOS EN MÉXICO**  
(Millones de pies cuadrados)

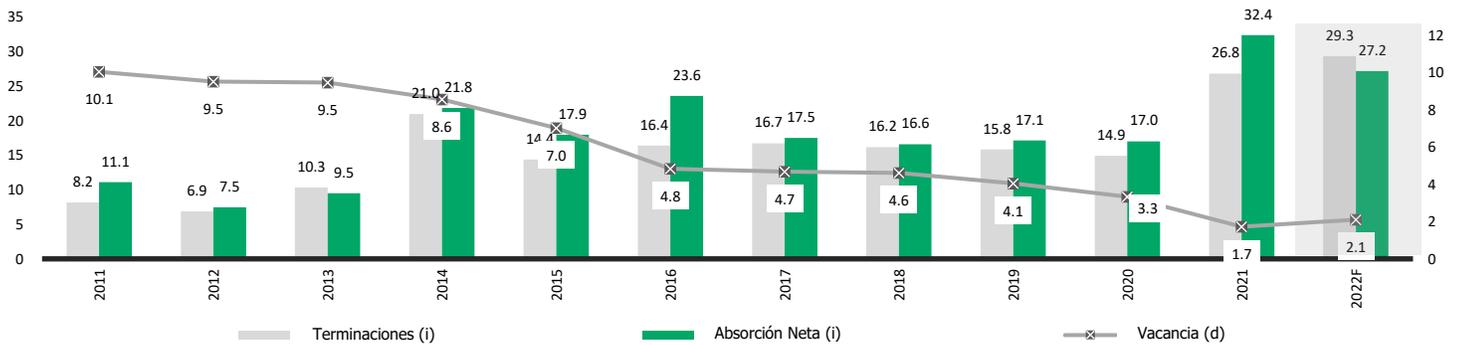


Fuente: CBRE, Solili y Prologis Research.

**Los fundamentales justifican una demanda aún robusta en 2022.** Pese a que difícilmente la absorción igualará su ritmo del 2021, proyectamos una demanda de 27.2 millones de pies cuadrados en los principales mercados, la segunda cifra más alta en nuestro registro. Así, la vacancia general en los mercados tendrá una dinámica sana, incrementando ligeramente a niveles de 2%, derivado de la entrega de proyectos actualmente en desarrollo. Los elementos que seguirán siendo factores decisivos en un entorno dinámico, son:

1. Barreras de oferta pronunciadas en los mercados fronterizos (principalmente Tijuana y Juárez), siendo la tierra y la energía las barreras más considerables. En tanto, la Ciudad de México seguirá definiendo su dinámica en la escasez de tierra antes de la caseta de cobro, y buscando incluso más propiedades *infill* para cubrir mayores estándares de servicio logístico.
2. Continuación y consolidación de tendencias que derivarán en más inquilinos y niveles de inventarios más amplios.
  - En cuanto al *nearshoring*, compañías chinas y estadounidenses en su mayoría, seguirán buscando acortar sus largas cadenas de suministro en los mercados fronterizos para reducir riesgos. Aproximadamente, el 30% de la demanda en manufactura en 2021 provino de esta tendencia y la transacción promedio incrementó a +260 mil pies cuadrados.
  - En tanto, se estima que el *e-commerce* siga aumentando su penetración (~12.5% 2022e) gracias a la adopción de la omnicanalidad. La operación del comercio electrónico demanda 3x el inventario de un *brick-and-mortar* (*Internet retailer, 2021*). Por otra parte, los niveles de servicio más amplios (entrega mismo día, devoluciones) requieren de edificios estratégicamente ubicados para facilitar su operación.
3. Las rentas de mercado, justificadas por la alta ocupación, buscarán aliviar presión ejercida sobre márgenes de desarrollo derivado del aumento en los costos de reemplazo. Esperamos un crecimiento en rentas de 9% en promedio para 2022, siendo la Ciudad de México el mercado más beneficiado con un incremento de rentas esperado de ~12%.

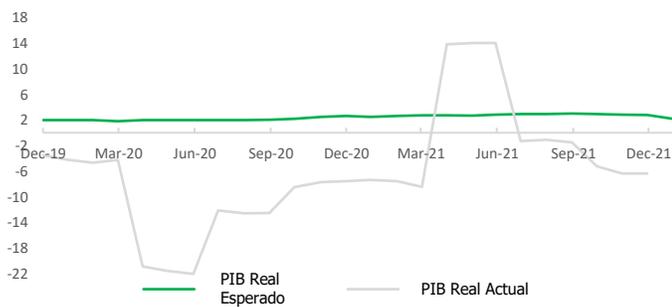
Figura 2  
**ENTORNO COMPETITIVO DE FIBRA PROLOGIS: OFERTA Y DEMANDA**  
 (Millones de pies cuadrados, %)



Fuente: CBRE, NAI y criterio de Prologis Research del inventario del segmento del mercado.

**Los fundamentales permanecen robustos a pesar de un cíclico económico más moderado.** En los últimos meses, las expectativas de crecimiento económico se han moderado, derivado del entorno inflacionario global y al ciclo de alza de tasas. El mercado espera que la inflación se mantenga por encima del rango objetivo del banco central y que éste continúe con la normalización de tasas, derivando en un crecimiento real esperado neutral o ligeramente negativo en 2022.

Figura 3  
**INCREMENTO PIB REAL: ESPERADO '22 VS ACTUAL**  
 (%)



Fuente: Banco de México.

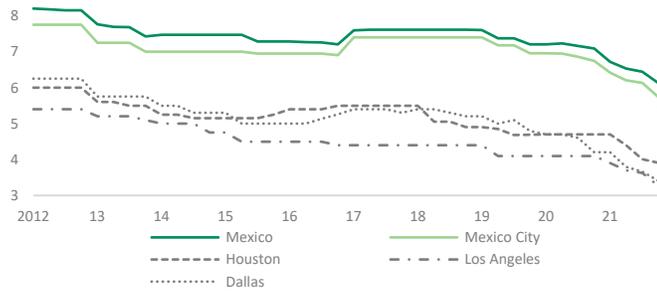
Figura 4  
**INFLACIÓN ESPERADA Y TASA OBJETIVO ESPERADA '22**  
 (%)



Los efectos en el sector de un nivel de tasa de referencia alta son: un mayor costo de apalancamiento para proyectos en desarrollo; y un menor diferencial contra las las tasas de capitalización, que se han comprimido a la luz de las desafiantes barreras de suministro y los mayores costos de reemplazo. Estos factores pudieran disuadir en cierta medida a los competidores típicamente no industriales, sin embargo, los fundamentales siguen siendo altamente atractivos para nuevos participantes.

**El crecimiento de la renta y la revalorización de activos en México es positivo, pero está rezagado con respecto a otros mercados.** La renta del mercado ha superado sus niveles pre-pandemia, incrementando 10% en 2021 y con una dinámica fortalecida en las ubicaciones con vínculos a las disrupciones en las cadenas de suministro en Estados Unidos. En cuanto al valor de los activos por pie cuadrado, la revalorización de los activos fue de 13%. En este sentido, la comparación del incremento en rentas (20%) y valores (42%) contra EE. UU. nos sugiere que aún hay margen de revalorización de los activos, y, por lo tanto, compresión del *cap rate* en México.

Figura 5  
COMPRESIÓN DEL 'CAP RATE': COMPARACIÓN (%)



Fuente: CBRE y Prologis Research

Figura 6  
PROMEDIO RENTA DE MERCADO CLASE A (dólares por pie cuadrado por año)

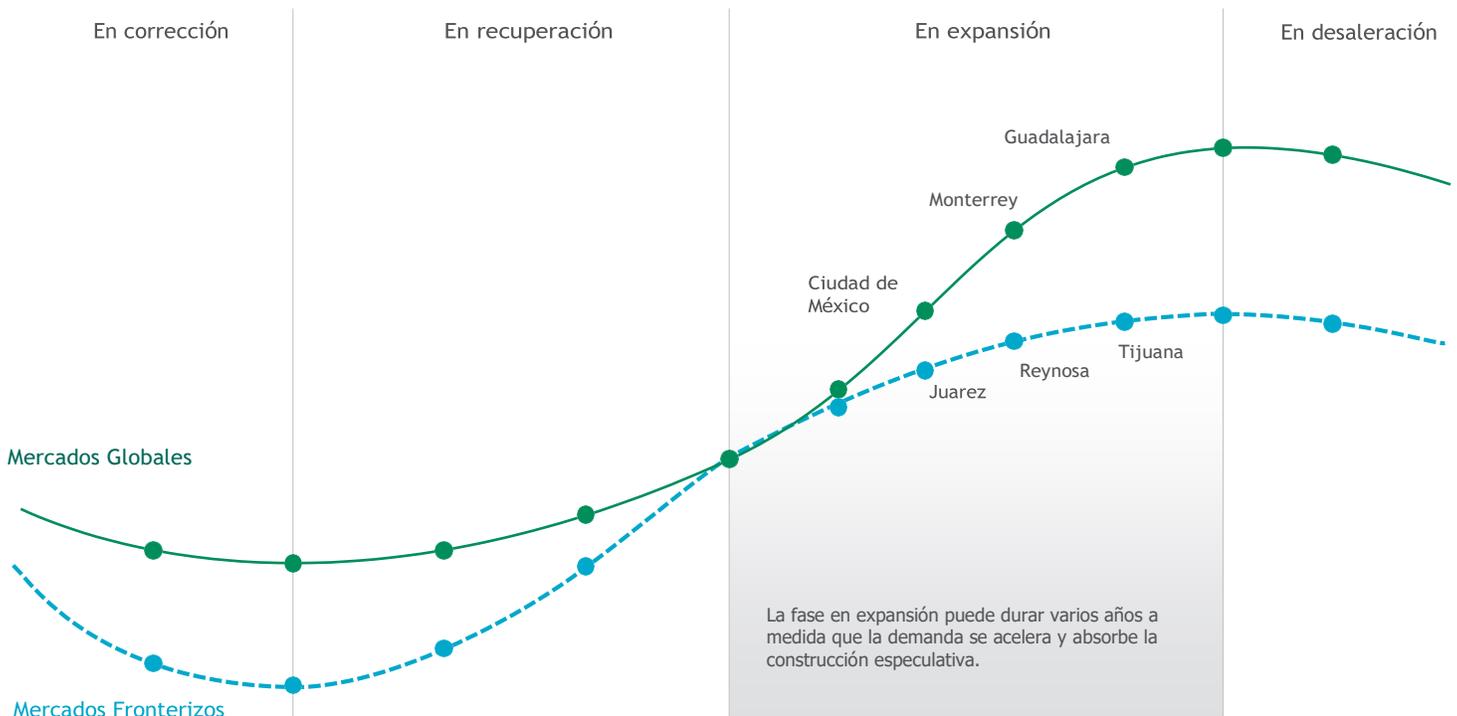


**A pesar del incremento esperado en la oferta, no se vislumbran riesgos en la ocupación/rentas.** La absorción neta de los últimos doce meses en los principales mercados superó las terminaciones, sin embargo, se espera que en algunos mercados las terminaciones en 2022 superen a la demanda. Consideramos que esta dinámica es sana ya que, a pesar de esto, se mantiene la vacancia en niveles históricamente bajos.

**Los fundamentales en los distintos mercados se han recuperado respecto al 2020, aproximándose a una estabilización del ciclo operativo.** Algunos factores por considerar:

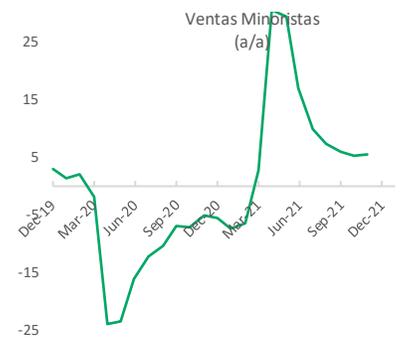
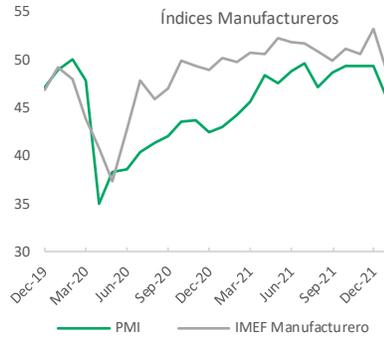
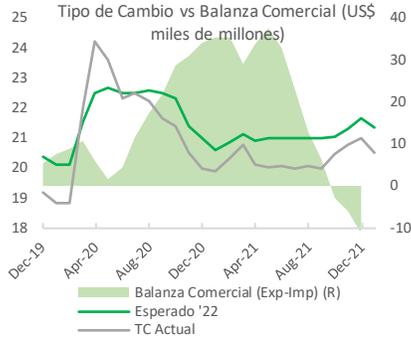
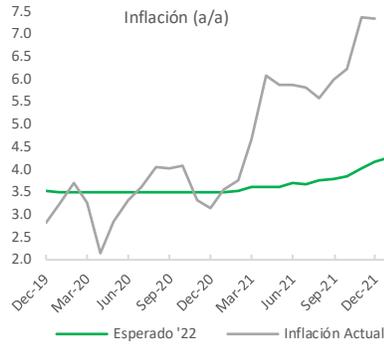
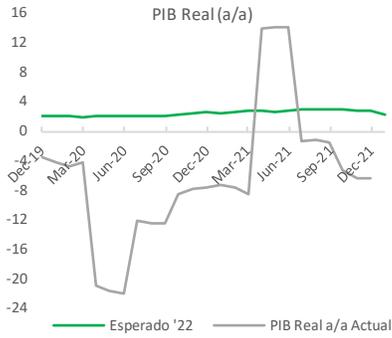
- La Ciudad de México muestra una renovada capacidad de expansión, hay más inquilinos que propiedades disponibles, lo cual posiblemente genere nuevas inversiones
- Tijuana se encuentra *sold-out* (vacancia de 0.02%), es un "landlord market" con capacidad de seguir incrementando rentas
- En Juárez la capacidad de expansión es amplia debido al incremento de renta en desarrollos SPEC
- Monterrey no muestra signos de disminución en la demanda respecto al 2021
- Guadalajara muestra pocos inicios de desarrollos y un tercio de ellos pre-arrendados
- Reynosa tiene poca oferta de edificios industriales, hay más inquilinos que propiedades disponibles

Figura 7  
CICLO OPERATIVO FUNDAMENTAL, MÉXICO



Fuente: Prologis Research

## MACRO MONITOR



Fuente: 1) Banco de Mexico 2) INEGI 3) Bloomberg 4) STATISTA

## Declaraciones relevantes

Este material no debe interpretarse como una oferta de venta o la solicitud de una oferta para comprar ningún valor. No solicitamos ninguna acción basada en este material. Es para la información general de los clientes de Prologis.

Este informe se basa, en parte, en información pública que consideramos confiable, pero no declaramos que sea precisa o completa, y no se debe confiar en ella como tal. No se da ninguna representación con respecto a la exactitud o integridad de la información contenida en este documento. Las opiniones expresadas son opiniones de miembros de nuestro equipo a la fecha que aparecen en este informe únicamente. Prologis se exime de toda responsabilidad relacionada con este informe, incluidas, entre otras, las representaciones o garantías expresas o implícitas de las declaraciones o errores contenidos u omisiones de este informe.

Cualquier estimación, proyección o predicción proporcionada en este informe tiene la intención de ser declaraciones prospectivas. Aunque creemos que las expectativas de dichas declaraciones prospectivas son razonables, no podemos garantizar que las declaraciones prospectivas resulten correctas. Dichas estimaciones están sujetas a riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores que podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los proyectados. Estas declaraciones prospectivas se refieren únicamente a la fecha de este informe. Renunciamos expresamente a cualquier obligación o compromiso de actualizar o revisar cualquier declaración prospectiva contenida en este documento para reflejar cualquier cambio en nuestras expectativas o cualquier cambio en las circunstancias en las que se basa dicha declaración.

Ninguna parte de este material puede (i) copiarse, fotocopiar o duplicarse de ninguna forma por ningún medio o (ii) redistribuirse sin el consentimiento previo por escrito de Prologis.

## Sobre Prologis Research

La división de investigación interna de Prologis estudia las tendencias fundamentales y de inversión y las necesidades de los clientes de Prologis para ayudar a identificar oportunidades y evitar riesgos en cuatro continentes. El equipo contribuye a las decisiones de inversión y las iniciativas estratégicas a largo plazo, además de publicar documentos técnicos y otros informes de investigación.

Prologis publica investigaciones sobre la dinámica del mercado que afecta los negocios de los clientes de Prologis, incluidos los problemas de la cadena de suministro global y los desarrollos en las industrias de logística y bienes raíces.

El dedicado equipo de investigación de Prologis trabaja en colaboración con todos los departamentos de la empresa para ayudar a guiar las estrategias de entrada, expansión, adquisición y desarrollo de Prologis en el mercado.

## Sobre FIBRA Prologis

FIBRA Prologis es un propietario y operador líder de bienes raíces industriales Clase A en México. Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Prologis estaba compuesta por 225 edificios logísticos y de manufactura ligera en seis mercados industriales en México, con un total de 42.7 millones de pies cuadrados (3.97 millones de metros cuadrados) de área bruta rentable.

Fibra Prologis

Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2 Piso 22  
Bosques de las Lomas  
CDMX 05120  
México

[www.prologis.com](http://www.prologis.com)

Copyright © 2022 Prologis, Inc. All rights reserved.

