

Oferta contra Demanda: Intensificación de Competencia por Espacios Logísticos



Prologis Park Grande, Tepetzotlán, México.

Resumen

Las condiciones actuales de operación de bienes raíces de logística reflejan fuertes catalizadores de la demanda, incluido el crecimiento del comercio electrónico y su capacidad de servicio de primer nivel al cliente final. Mientras tanto, la oferta busca por mantener el ritmo demandado en el contexto del aumento más súbito de los costos de reemplazo visto en años. A medida que se fortalecen las condiciones económicas cíclicas, los riesgos a monitorear serán el efecto de la variante Delta sobre el consumo y la inflación.

Las perspectivas para la segunda mitad de 2021 sientan las bases para que la demanda supere a la oferta y alcance niveles récord, impulsados por una baja desocupación y rentas más altas. Múltiples fundamentales que se han desarrollado desde 2020 incluyen:

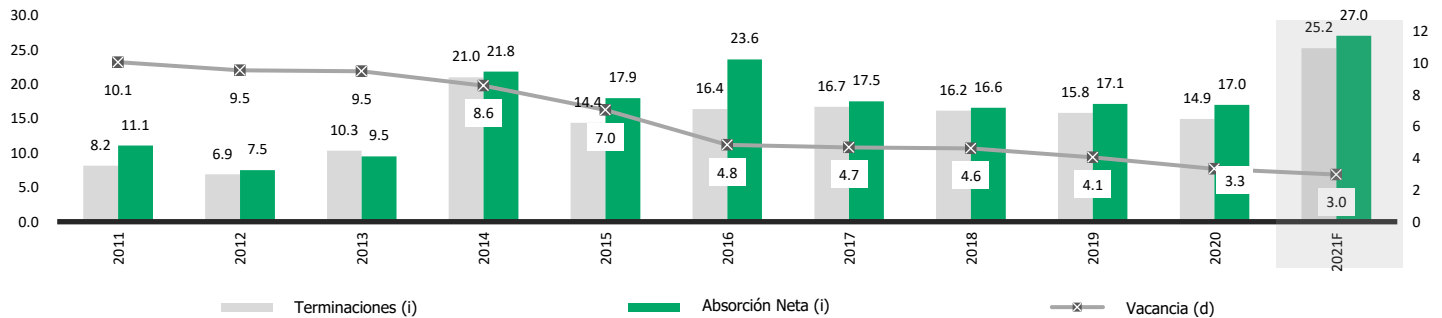
1. Mayor penetración y ventas atendidas por el comercio electrónico en mercados como la Ciudad de México, que tiene una gran escasez de inventario logístico moderno.
2. Barreras de oferta pronunciadas en los mercados fronterizos (principalmente Tijuana y Juárez), siendo la tierra y la energía las barreras más considerables.
3. Aceleración del *nearshoring*, un cambio de producción de largas cadenas de suministro globales a cadenas de suministro regionales para acotar riesgos.
4. Un aumento en los costos de reemplazo (tierra, costos blandos, materiales) e inflación.

Estos fundamentales revelan un escenario propicio para mantener una baja desocupación, e impulsar el aumento de las rentas y la revalorización de activos inmobiliarios.

Figura 1

ENTORNO COMPETITIVO DE FIBRA PROLOGIS: OFERTA Y DEMANDA

(Millones de pies cuadrados, %)



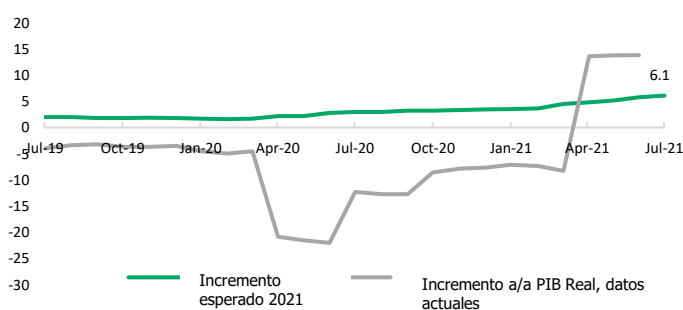
Fuente: CBRE, NAI y criterio de Prologis Research del inventario del segmento del mercado.

Los fundamentales de la industria logística parecen emparejarse con un crecimiento económico cíclico después de desvincularse y mantenerse resiliente durante el 2020. En los últimos meses, las expectativas de crecimiento económico interno se han fortalecido, principalmente debido a la actividad en EE. UU. y al sector exportador, lo que acota los riesgos de cola a corto plazo en México. Se espera que la inflación se mantenga por encima del rango objetivo del banco central y que éste continúe con la normalización de tasas.

Figura 2

INCREMENTO PIB REAL: ESPERADO '21 VS ACTUAL

(%)

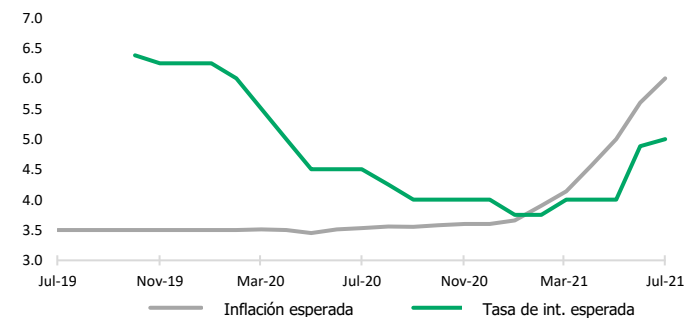


Fuente: Banco de México.

Figura 3

INFLACIÓN ESPERADA Y TASA OBJETIVO '21

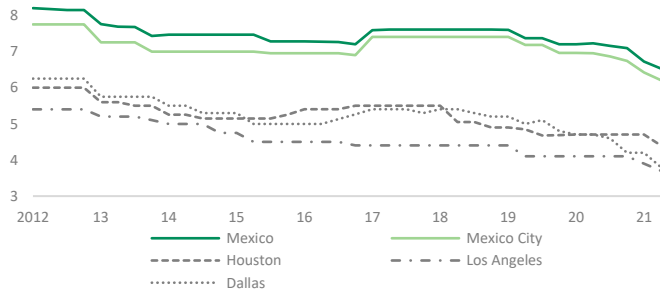
(%)



Esto se ve reflejado en 1) un mayor costo de apalancamiento para proyectos en desarrollo y 2) márgenes más estrechos entre la tasa libre de riesgo y las tasas de capitalización, que se han estado comprimiendo a la luz de las desafiantes barreras de suministro y los mayores costos de reemplazo. Estos factores pueden reducir el apetito entre los competidores típicamente no industriales, dado que nuevos inversores iniciaron proyectos de desarrollo durante la pandemia, ampliando así la brecha entre oferta y demanda en los próximos trimestres.

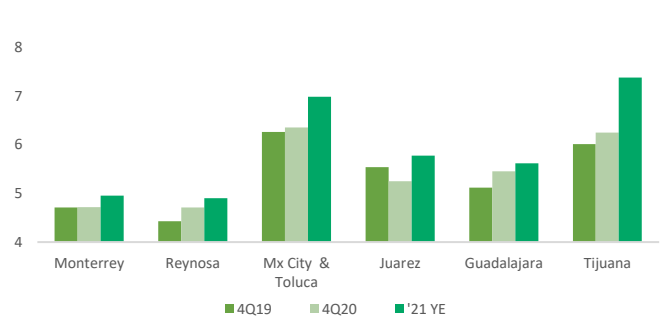
El crecimiento de la renta y la revaloración de activos en México es positivo, pero está rezagado con respecto a otros mercados. La lenta recuperación de la confianza empresarial y los indicadores de consumo contrarrestan parcialmente el impulso del crecimiento de la renta de mercado en las ubicaciones orientadas al consumo. El crecimiento y los valores de la renta del mercado han experimentado un crecimiento más sólido en las ubicaciones con vínculos a las cadenas de suministro en los mercados fronterizos. Para el 2S21, se espera que las condiciones antes mencionadas sean los principales detonantes para reducir la brecha de crecimiento de la renta y el valor de los activos con otros mercados, como el de EE. UU.

Figura 4
COMPRESIÓN DEL 'CAP RATE': COMPARACIÓN (%)



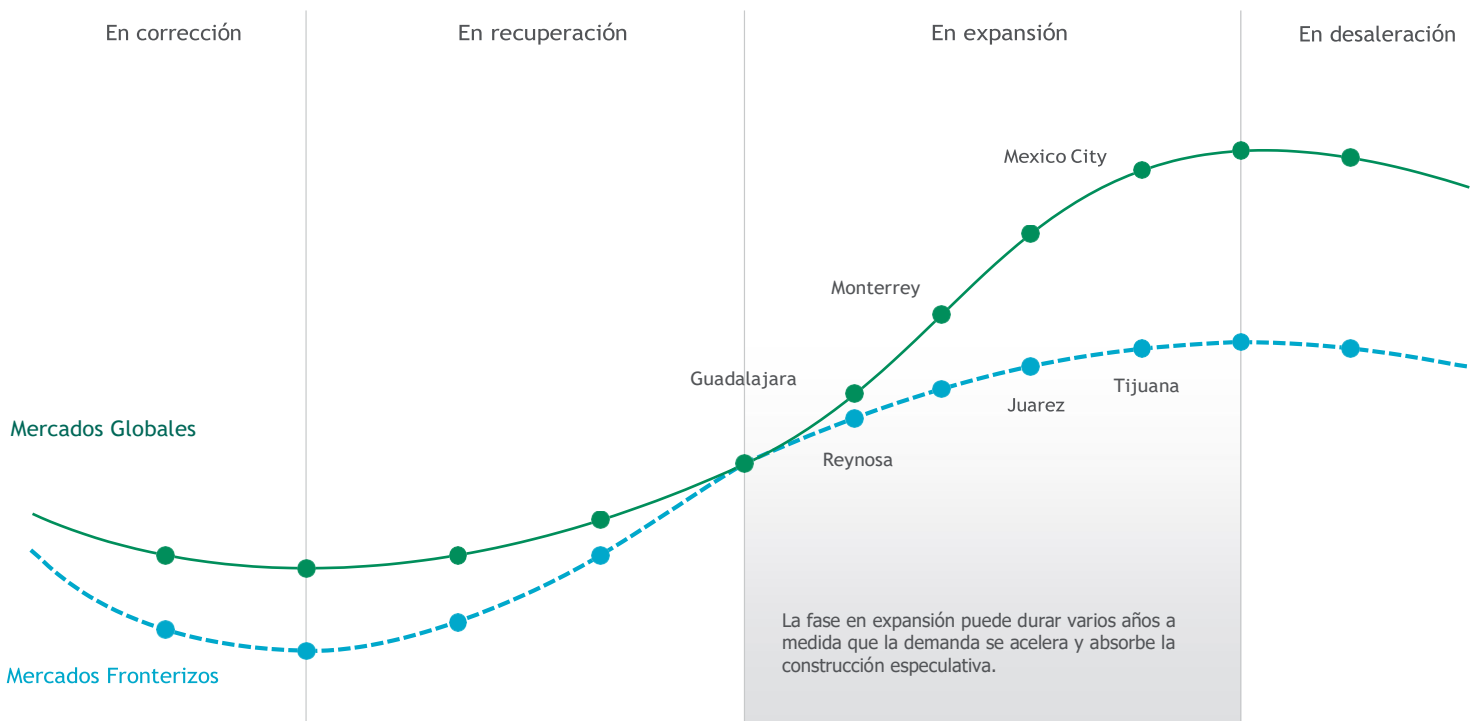
Fuente: CBRE y Prologis Research

Figura 5
PROMEDIO RENTA DE MERCADO CLASE A (dólares por pie cuadrado por año)



El riesgo de suministro se concentra en Monterrey (mercados globales) y Juárez (mercados fronterizos). La absorción neta de los últimos doce meses en Monterrey y Juárez superó las terminaciones, sin embargo, se mantienen como los mercados con mayor desocupación entre sus regiones durante el 2T21 (6.6% y 1.6%). Los fundamentales de la demanda en Monterrey (principalmente el *nearshoring*) y las barreras de suministro en Juárez (energía y tierra) son métricas operativas clave para monitorear en el futuro. Se espera que la vacancia sea menor a fines de 2021 en Monterrey (~5.7%) y ligeramente más altas en Juárez (~2.3%) dadas las entregas proyectadas de espacio logístico e industrial.

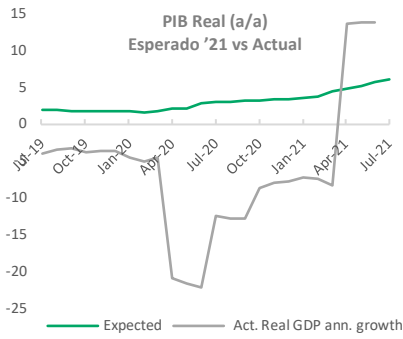
Figura 6
CICLO OPERATIVO FUNDAMENTAL, MÉXICO



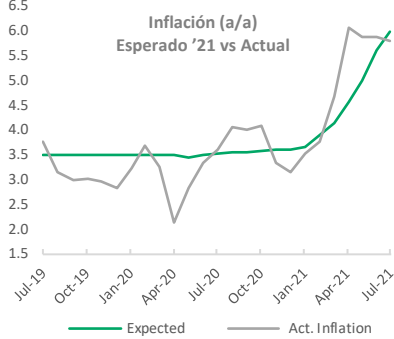
Fuente: Prologis Research

MACRO DASHBOARD

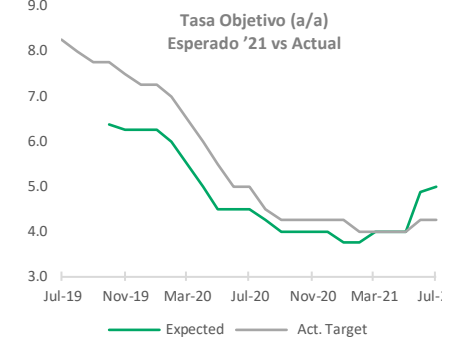
macro indicator (1)



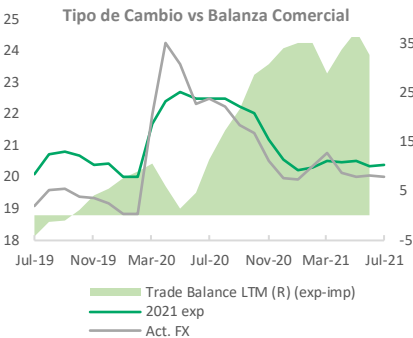
macro indicator (1)



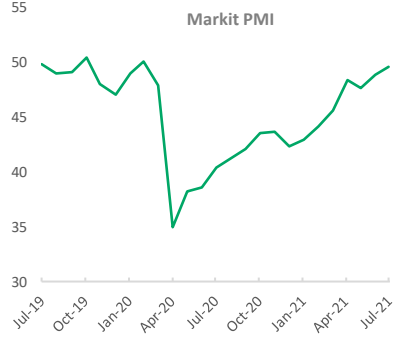
macro indicator (1)



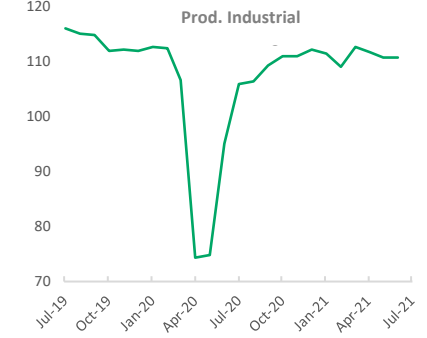
macro indicator (1,2)



producer indicator (3)



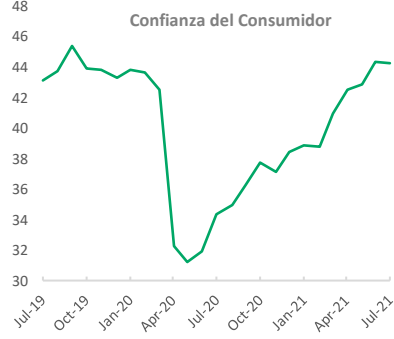
producer indicator (2)



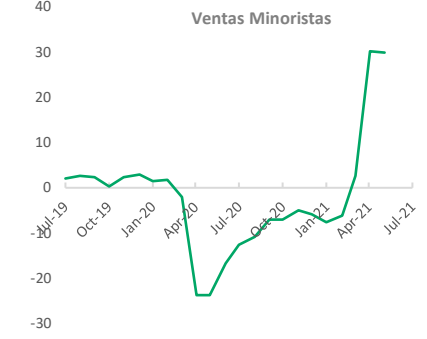
consumer indicator (2)



consumer indicator (2)



consumer indicator (3)



consumer indicator (4)



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

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 30 de junio de 2021, FIBRA Prologis estaba compuesta por 206 edificios logísticos y de manufactura ligera en seis mercados industriales en México, con un total de 40.2 millones de pies cuadrados (3.7 millones de metros cuadrados) de área bruta rentable.