

Nota Sectorial

El mercado del desarrollo inmobiliario en México



Esta Nota sectorial ha sido elaborada por
Jacobo Cobelo Suárez

Bajo la supervisión de la Antena Igape México

Enero 2022



EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: La información y los contenidos incluidos en este documento no tienen carácter vinculante, pues se trata de un servicio ofrecido con un carácter informativo y divulgativo. Tampoco representan la opinión de la Antena Igape México, que no se responsabiliza del uso que pueda hacerse de ellos.

Índice General

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Resumen ejecutivo | 5 |
| 2. | Definición del sector | 5 |
| 3. | Análisis de la Demanda | 6 |
| 4. | Análisis de la Oferta | 7 |
| 4.1. | Tamaño de mercado | 8 |
| 4.2. | La oferta española y gallega | 8 |
| 4.3. | Principales actores en el canal detallista | 8 |
| 5. | Canales de distribución | 10 |
| 6. | Perspectivas del sector | 11 |
| 7. | Oportunidades en el mercado para empresas gallegas | 12 |
| 8. | Información práctica | 13 |
| 8.1. | Ferias | 13 |
| 8.2. | Asociaciones | 13 |

1. Resumen ejecutivo

La presente nota sectorial sobre el desarrollo inmobiliario en México tiene como objetivo ofrecer una visión general de dicho sector en cuanto a su demanda, oferta y perspectivas de evolución del sector, así como las oportunidades de mercado presentes para las empresas gallegas.

México es el país con una mayor actividad y evolución a lo que el mercado inmobiliario se refiere. En el año 2020 el sector de la construcción representó un 6,7% del PIB del país con 1.565.860 millones de pesos de valor, mientras que los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles contribuyeron en un 10,4% del PIB con un volumen de 2.425.147 millones de pesos.

A pesar de estas cifras tan significativas, son dos sectores que se han visto sumamente afectados por la crisis sanitaria del covid-19, viendo reducida su actividad en un 17% respecto al año 2019 y anteriores previo a la pandemia. Son dos sectores primordiales para la economía mexicana, tanto por la cantidad de inversión pública y privada que atraen, como por la cantidad de empleos que generan, directa e indirectamente, dado que es una industria muy demandante de insumos de otras industrias, promoviendo la actividad económica de otros sectores productivos. Respecto al sector de la construcción México es el país de América Latina el cual aglutina mayor valor de mercado.

La oferta inmobiliaria en general está muy enfocada en Ciudad de México dado que es el centro financiero y neurálgico nacional, según datos de la ADI (Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios) en el año 2020 de las 246 obras proyectadas en toda la República Mexicana, 155 tendrían lugar en Ciudad de México, de los 18.972 millones de dólares proyectados para la inversión, 12 mil millones estarían destinados a los proyectos en Ciudad de México, un 65% de la inversión total. A pesar de esto también hay otras ciudades que conviene destacar, en el aspecto industrial, Monterrey ha crecido a un gran nivel y a día de hoy concentra el 20% de la demanda inmobiliaria en este apartado, en el apartado residencial y comercial, ciudades como Guadalajara, Querétaro y Puebla han experimentado gran desarrollo. En materia de turismo y vacacional, a mayores de los lugares más tradicionales como la Riviera Maya y Acapulco, la zona de Baja California Sur (Los Cabos) está haciéndose con una gran cuota, especialmente gracias al interés que esta despertando entre el público norteamericano.

2. Definición del sector

Esta nota sectorial se centrará en analizar el desarrollo inmobiliario en México. El sector inmobiliario se define como el conjunto de acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de los bienes puede ser muy diferente, diferenciándose en este caso entre, bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial y urbana. Además, el sector inmobiliario incluye la promoción, la inversión y la financiación, además de indudablemente el sector de la construcción ya que ambos van inevitablemente ligados y de la mano. También debemos de tener en cuenta el sector financiero, ya que se convierte en un actor importante, que influye en la capacidad de compra de los clientes finales, así como la capacidad de endeudamiento de las empresas promotoras.

3. Análisis de la Demanda

La demanda inmobiliaria comienza a mostrar señales de recuperación en México gracias principalmente a la mejora de la situación en sus dos mercados más importantes, Monterrey y Ciudad de México, en esta última ciudad centraremos el análisis dado que es con diferencia la ciudad más relevante para este mercado. Tras todo el período de contingencia ocasionado por la Covid-19. De acuerdo con el Reporte Inmobiliario 2021 de Lamudi, el cual, ofrece una fotografía del sector inmobiliario en la capital tras un año y medio de contingencia sanitaria, la demanda inmobiliaria creció 38% durante el primer cuatrimestre del año, comparado con el mismo periodo de 2020.

El subsector inmobiliario de terrenos fue el que mayor incremento registró. Eso tiene una explicación: con el auge del comercio digital generado por la pandemia, muchas empresas echaron mano de la renta de terrenos para usarlos como puntos de almacenamiento y distribución de mercancías. Según el informe de Lamudi estas zonas ganadoras en este subsector fueron el norte de la Ciudad de México, en polígonos como Vallejo, por ser puerta de entrada y salida hacia el corredor industrial del Bajío, y alcaldías como Iztacalco e Iztapalapa, al oriente de la capital, que también conectan con la salida a Puebla y el oriente del país y tienen gran inventario de terrenos.

Por el contrario, el subsector corporativo, en el cual el 77,5% de la demanda se ubica en Ciudad de México y Monterrey no da señales de mejoría. De hecho, es el único que continúa en número rojos. En el primer cuatrimestre del año registró 7.6% menos en la búsqueda de inmuebles. En este caso, corredores de oficinas como Santa Fe, Polanco, Reforma e Insurgentes son de los más afectados, debido a que en los últimos años se potenció la construcción de edificios de oficina que hoy siguen vacíos ante la permanencia del trabajo remoto, los aforos limitados y la contracción de la economía provocada por la pandemia.

Una de las soluciones que se está planificando ya desde hace tiempo es la reconversión de estos espacios corporativos en edificios de usos mixtos, y a su vez promoviendo la construcción de edificios de este tipo. De acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi), los próximos desarrollos de usos mixtos, que se construyan, deberán repensar los modelos de oficina, que se trate de espacios más flexibles e incluso adaptables a coworking, ya que el trabajo híbrido o remoto se mantendrá en muchas empresas.

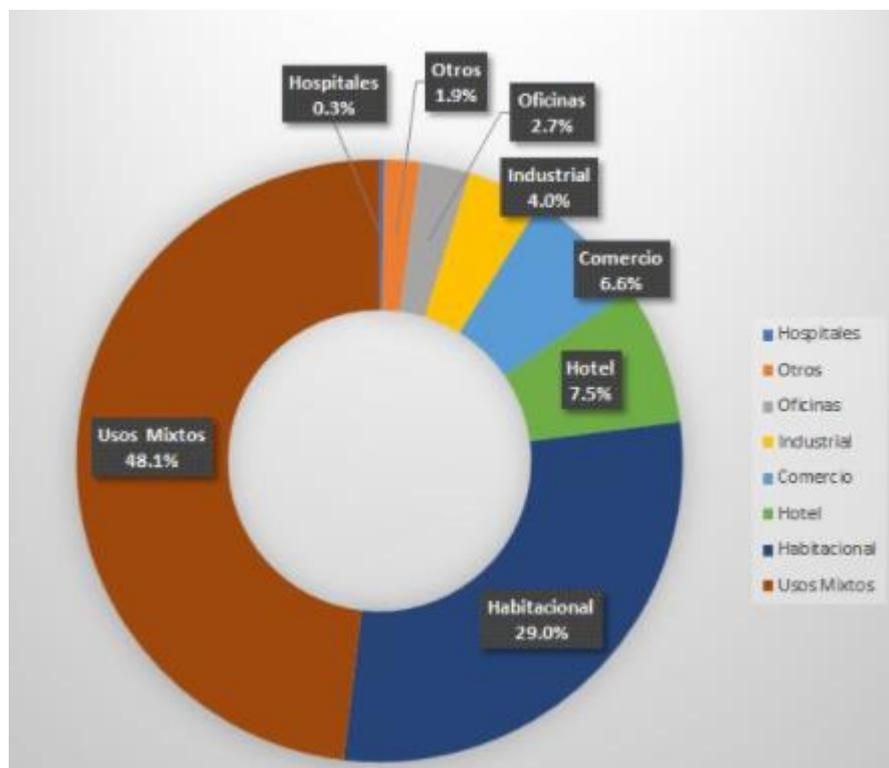
El mercado inmobiliario de oficinas en la Ciudad de México cerró el segundo cuatrimestre de 2021 con un inventario total existente de 10.3 millones metros cuadrados de Área Neta Rentable (ANR), un crecimiento de 1.08% respecto al mismo periodo de 2020, ya que se agregaron 109 mil 641 metros cuadrados durante los últimos 12 meses. Derivado de la gran cantidad de espacio de oficina que fue desocupado durante el primer trimestre del año, el mercado presentó una absorción neta negativa: -135 mil 228 metros cuadrados. Casi 35% del espacio que se ha desocupado está en subarriendo.

La Ciudad de México ocupa el primer lugar en el ranking de demanda digital. Por tipo de operación, la renta acapara una cuota de mercado del 63.5%, frente a un 36.5% de la venta. Y en cuanto al subsector es el residencial el que se lleva el mayor porcentaje de demanda con 78.7%, mientras que el corporativo registra apenas 0.1%. Debido a esto, los constructores y desarrolladores están repensándose su modelo de negocio y muchos de los futuros edificios de vivienda proyectados serán para renta y no para venta, debido además de que actualmente como veíamos que la renta acapara un 64% de cuota de mercado, les da la posibilidad de capitalizar su inversión en el corto plazo.

Las alcaldías con mayor demanda de vivienda son las que componen la llamada ciudad central: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Coyoacán. Completa el top 5 la alcaldía Gustavo A. Madero. En cuanto a las colonias con mayor demanda están Narvarte, Del Valle, Polanco, Roma Norte, Condesa, Álamos, Portales, Anzures, Nápoles y Anáhuac, todas ellas con condiciones para desarrollar esquemas de vida conocidos como de los 15 minutos, es decir, que en un radio que demande 15 minutos de traslado se pueda vivir, trabajar, tener ocio y abastecerse.

En cuanto al tipo de construcción proyectada para 2021 según la demanda estimada por la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), esta se concentrará principalmente en edificios de usos mixtos y residencial como podremos observar en el gráfico a continuación.

Gráfico 1: Estimación de edificios proyectados en el año 2021 según el uso al que estén destinados.



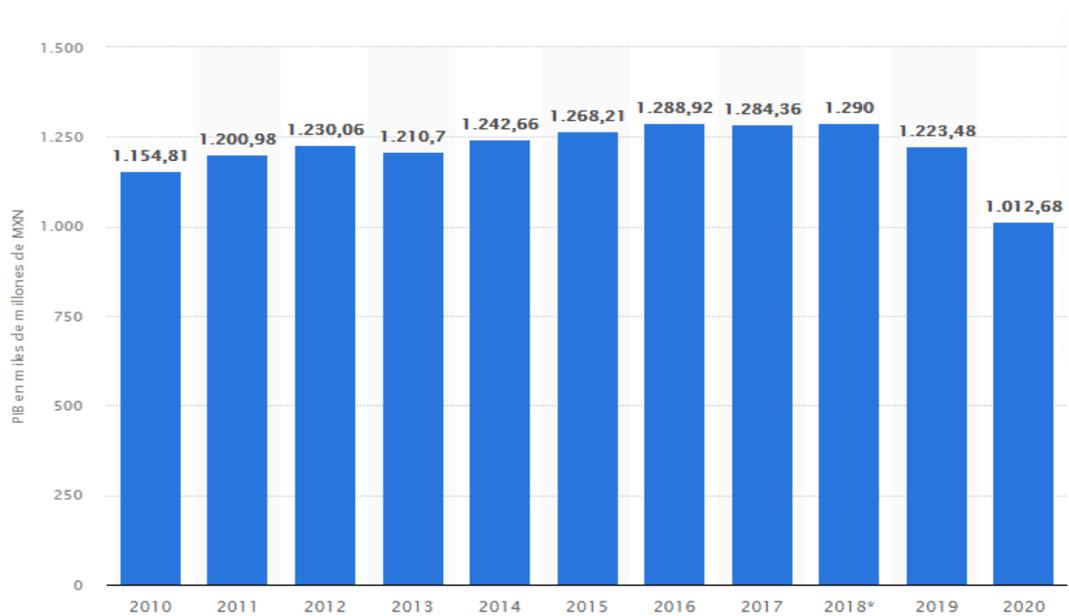
Fuente: Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)

4. Análisis de la Oferta

4.1 TAMAÑO DE MERCADO

En 2020 el sector construcción aportó un 6,7% del PIB del país, mientras que el sector de los servicios inmobiliarios y alquiler de bienes muebles e intangibles aportó al PIB del país un 10,4% de cuota. A pesar de que las cifras sean realmente positivas, son dos sectores que se han visto sumamente afectados por la crisis del covid 19 como hemos podido observar en el análisis de la demanda.

Gráfico 2: Evolución del crecimiento del PIB del sector construcción en millones de pesos en México.



Fuente: Statista

Como podemos observar en el gráfico, en el año 2020 debido a la crisis sanitaria, el PIB de este sector se ha visto reducido a niveles por debajo del año 2010, podría decirse que ha retrocedido como 10 años, y como tal también el sector de servicios inmobiliarios se ve arrastrado, dado que son dos sectores que van muy de la mano.

México al ser una de las mayores economías emergentes del mundo y la cantidad de población extranjera que atrae, es un país con un potencial de construcción inmobiliaria inmenso. Ese aumento en la población ligado a ese desarrollo económico que se está produciendo, reclaman unas mejores infraestructuras y un mayor número de viviendas de calidad, en ese aspecto se antojan claves dos vías de financiación, la pública en materia de infraestructuras y la privada en materia de zonas de ocio y vivienda. Al respecto de este apartado no profundizaremos más dado que la oferta y la demanda en este sector van muy ligados y el objetivo es hacernos con una idea general de la situación del mercado inmobiliario en México.

4.2 LA OFERTA ESPAÑOLA Y GALLEGA

La oferta española se centra esencialmente en el sector construcción, en los últimos años las constructoras extranjeras han venido ganando peso en el mercado, acaparando en el año 2020 un 35% de la cuota del total

de las ventas de ese año. Destacan sobre todo las empresas españolas, portuguesas e italianas. Entre las españolas que además se encuentran en el top 10 nacional, son: Grupo ACS, OHL México y Grupo Aldesa. También tenemos a otros grupos importantes, como Grupo San José, FCC, Iberdrola, Acciona, etc.... En cuanto a las empresas dedicadas a los servicios inmobiliarios, destacan la presencia de empresas americanas, especialmente las Fibras, las cuáles sustentan su trabajo con base a los recursos de fideicomiso y la consultoría en el ámbito de la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios. Algunas de las inmobiliarias españolas presentes en el mercado son Acciona, Aransa, Alfa, Grupo Lar, Salvago, Lemon y Anida Inmobiliaria.

En cuanto a la oferta gallega, aquí desglosamos a continuación algunas de ellas y la actividad a la que están enfocadas:

- INCOGA: especialistas en multitud de servicios de construcción y reforma de edificios.
- MALASA: una de sus divisiones se encarga del diseño y construcción de proyectos de obra e ingeniería.
- STAC: Elaboran material para la construcción, uno de sus productos estrella es el panel composite, el cuál debido a las nuevas normativas más ecológicas y de mayor eficiencia energética a la hora de construir nuevos edificios se antoja clave.
- GRUPO SAN JOSÉ: empresa de construcción de todo tipo de infraestructuras.
- GRUPO ATLANTE: servicios profesiones de consultoría de arquitectura e ingeniería.
- ICEACSA (desde 2022 será Antea Group): consultora en desarrollo integral de proyectos en los ámbitos de ingeniería, edificación, urbanismo y medioambiente.
- TF2L: se encargan de la construcción de proyectos tanto industriales, administrativos, comerciales y residenciales de todo tipo.
- PROINTEC: empresa dedicada a la realización de proyectos de ingeniería, arquitectura y consultoría de infraestructuras, urbanismo y medio ambiente.
- VESTA: empresa que se dedica a desarrollar, operar y arrendar edificios industriales y centros de distribución en México.
- IDOM: prestan servicios profesionales de consultoría, ingeniería y arquitectura.
- GRUPO RAMÓN GARCÍA: empresa dedicada a la fabricación, diseño de carpintería de obra y ejecución de proyectos contract.
- INBOBE: empresa especializada en la ejecución de revestimientos en grandes obras.
- MONTAJES Y CREACIONES DEL NORTE (Assembly & Creations): ofrece soluciones a medida de diseño de interiores y exteriores, que van desde la decoración personalizada de una habitación hasta la edificación de grandes áreas profesionales.

4.3 PRINCIPALES ACTORES

El mercado mexicano en términos del desarrollo inmobiliario es un mercado muy fragmentado, ya que podemos encontrarnos con grandes desarrolladores que lógicamente se encargan de los proyectos de mayor calado y por otro lado empresas de menor tamaño que se especializan en actividades concretas de consultoría y servicios inmobiliarios, por lo tanto, según el tamaño de la empresa, estas presentan características diferenciadas.

- **Consultoras:**

Encontramos empresas dedicadas a la prestación de servicios de consultoría. Dentro de este agregado es preciso diferenciar dos grandes rubros: la consultoría de gestión (administración, economía y finanzas), la cual representa alrededor del 69% de la demanda de consultoría en México, y la consultoría de ingeniería, que abarca desde los estudios de factibilidad técnica hasta el diseño para los procesos de conservación y mantenimiento, la cual supone el 31% restante. Se estima que en el país existen más de 3.000 compañías dedicadas a la consultoría, especialmente en el área freelance.

Dentro de este grupo encontramos empresas de diferente tamaño, comenzando por un lado con las Big Four, PwC, Deloitte, Ernst & Young y KPMG, que manejan grandes cifras en el sector, y que además se caracterizan por usar sus recursos para generar publicaciones de estudios de alta calidad, lo que las ayuda a mantener su posición como referentes de información en diversas industrias. Por otro lado, cabe destacar otras empresas de consultoría de menor tamaño que las anteriores, con gran cobertura en el país y que concentran elevadas cifras de negocio. Algunos ejemplos serían las consultoras AT Kearney, Interstock, Silvia Liñán o GC Retail.

- **Servicios inmobiliarios**

En este grupo se encuentran empresas de gran tamaño especializadas en la prestación de servicios inmobiliarios comerciales. Destacan firmas como Cushman & Wakefield, Colliers International o CBRE, encargadas de la gestión de grandes propiedades. Se caracterizan por tener como clientes a marcas de reconocido prestigio en todo el mundo: Lamudi, Grupo Carso, Sanofi Aventis, Walmart, FedEx, FEMSA o Honeywell. Asimismo, este tipo de empresas realizan una gran labor de investigación del mercado inmobiliario, a través de la publicación de diversos informes centrados en cada uno de los ámbitos más relevantes del sector inmobiliario.

- **Grandes desarrolladores**

Se trata de empresas de enorme capacidad, que albergan distintas actividades de sectores relacionados que les proporcionan una sinergia entre sí, como pueden ser el desarrollo comercial, industrial, de infraestructuras, energía y construcción. Además, son empresas que por lo general se encargan del proyecto desde su diseño, implementación, construcción y promoción. Algunas empresas de este grupo que operan el mercado nacional son: Gicsa, Fibra Danhos, Grupo Carso, Sordo Madaleno, Pulso y etc...

5. Canales de distribución

Consideramos México un país atractivo para la inversión por la combinación de una serie de factores, entre los que destaca en primer lugar la ubicación geográfica estratégica, junto a los Estados Unidos, la economía más grande del mundo, pero también su cercanía a Latinoamérica, por lo que resulta un mercado muy interesante para empresas en expansión.

Además, las cifras macroeconómicas del país son muy favorables, con tasas de interés históricamente bajas, reservas internacionales en niveles máximos, inflación controlada, un tipo de cambio estable que lleva muchos años manteniéndose en torno a los mismos niveles. Hablamos de un país que goza de estabilidad y solidez económica, muy por encima de otras economías emergentes.

Para la promoción inmobiliaria y llevar a cabo con garantías una compra-venta de un inmueble en México se antojan claves los siguientes agentes:

- **Apoyo de una institución financiera:** se hace necesario ofrecer paquetes de financiación o hipoteca para permitir el acceso a la vivienda.
- **Publicidad y promoción:** Además de los medios tradicionales de publicidad, en México las grandes promotoras y desarrolladoras son buscadas ya por los clientes, por ser consideradas empresas de referencia en el sector, además de esto, buscadores y marketplaces como Facebook, segunda mano México e inmuebles24 tienen gran visibilidad en el país.
- **Agentes inmobiliarios:**
 - ❖ Servicios inmobiliarios: empresas que directamente se encargan de la gestión de compra-venta o alquileres tanto para empresas como particulares.
 - ❖ Grandes desarrolladores: como se comentaba previamente, son tan grandes, que tienen integrados en su estructura todos los servicios, desde el diseño y elaboración del proyecto como la promoción y gestión de la venta.

Obviamente para trabajar en un sector como este, es necesaria la presencia en el país, dado que la cercanía y la capacidad de respuesta son claves. La imagen en México es muy importante debido a que es un país muy aspiracional, de hecho, el inmobiliario de lujo tiene un gran peso en el sector.

6. Perspectivas del sector

Entre las principales tendencias del sector a tener en cuenta a corto y medio plazo en este mercado, nos encontramos con las siguientes:

- ❖ **Proyectos de edificios de usos mixtos:** como ya se había comentado previamente, esta es la tendencia más relevante, el auge en la elaboración de proyectos de edificios de usos mixtos, la integración completa de espacio comercial, corporativo y residencial. Especialmente en las grandes ciudades como la capital México DF, la falta de espacio y necesidad de crecimiento vertical, la complejidad de la movilidad urbana y por lo tanto el acceso a determinados servicios por parte de la población en un área que no supere los 15 minutos de distancia andando hacen que ya esté siendo una realidad en México.
- ❖ **Aumento en la creación de negocios por parte de particulares:** con la crisis sanitaria ha sido mucha gente la que ha perdido su empleo, lo cual conllevó a que muchas personas comenzarán la creación de

sus propios negocios con lo que llegado el caso necesitarán rentar o comprar algún tipo de espacio donde llevar a cabo su actividad.

- ❖ **Servicios inmobiliarios online al alza:** como muchos otros sectores, el sector inmobiliario se ha visto beneficiado de la transformación tecnológica derivada de la crisis sanitaria, la posibilidad de hacer un recorrido virtual de las propiedades y el resto de herramientas que facilitan la experiencia del cliente es un aspecto clave para destacar en este sector.
- ❖ **Tasas hipotecarias bajas:** Debido a la disminución en las solicitudes de crédito que han experimentado los bancos en el último año, la competencia para ofrecer créditos se disparó, esto hará que los compradores potenciales tengan mayor facilidad para acceder a una hipoteca y esto resulte en un mayor dinamismo en el sector.

7. Oportunidades en el mercado para empresas gallegas

En México actualmente, a pesar de ser un país muy consumista y tengas superficies comerciales en todas las áreas concurridas del país, lo cierto es que existe un déficit de superficie comercial de retail en el país. Existen aproximadamente 1,8 m² de superficie de retail por cada 100 habitantes, mientras que en el país vecino Estados Unidos se dobla esta proporción. Según las cifras proporcionadas por Lamudi, en México cada año se desarrollan alrededor de 30-40 centros comerciales y la realidad es que para alcanzar los niveles del país que debería ser considerado espejo en este aspecto, Estados Unidos, quedarían todavía 600 centros comerciales por desarrollar, eso sin tener en cuenta el desarrollo económico y crecimiento poblacional. Este déficit supone

una oportunidad para las empresas especializadas en el desarrollo y gestión de locales comerciales de este tipo y es un mercado en continuo crecimiento.

Además, también como se comentaba previamente el desarrollo de proyectos de usos mixtos se antoja clave, especialmente en grandes urbes y ciudades medianas como León, Querétaro, Mérida, que están experimentando un gran crecimiento y desarrollo. También gestión y proyectos llave en mano para fábricas y edificios de uso industrial puede haber oportunidades muy interesantes sobre todo en la zona norte del país.

En un mercado tan grande y liberalizado como México, se recomienda a estas empresas que estén valorando el introducirse en este mercado, tanto si son empresas desarrolladoras inmobiliarias como consultoras, el ir de la mano de alguna empresa ya instalada en el país que vaya a llevar a cabo su expansión comercial. Puede ser una opción muy interesante el sector franquicias, dado que juega un papel muy importante en el retail mexicano. Acercarse a este tipo de empresas a través de una consultoría o asesoría especializada en franquicias, o a través de una empresa comercializadora, ya que estas pueden poseer información privilegiada acerca de que franquicias se encuentran en expansión en el país en ese momento.

8. Información práctica

8.1 FERIAS

- **FIF MÉXICO (Feria Internacional de Franquicias de México)**
WTC en Ciudad de México (09 al 11 de junio, 2022), <https://www.fif.com.mx/>
Feria dedicada a la interacción de empresas mexicanas y extranjeras que buscan un inversor para expandir su marca y de emprendedores que buscan un negocio en el cual invertir.
- **The Real State Show**
Hotel Westin Santa Fé (31 de mayo al 01 de junio, 2022), <https://therealestateshow.com.mx/inicio>
Organizado por la ADI (Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios) es la feria más importante del sector en México y Latinoamérica, convirtiéndose en el mejor escaparate para la exhibición de los proyectos en desarrollo más vanguardistas en México.

8.2 ASOCIACIONES

- **Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)**
<https://adi.org.mx>
- **Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI)**
<https://ampi.org/>
- **Asociación de Profesionales en Comercialización Inmobiliaria (APCI)**
<https://www.apcimexico.com/web>
- **Consejo de Profesionales Inmobiliarios de México (COPIM)**
<https://copim.org.mx/>
- **Unión de Profesionales Inmobiliarios de México (UPIM)**
<https://upim.org/>