



# Fitch prevé desaceleración en naves industriales en México para 2025

Las políticas económicas futuras y tensiones entre México y Estados Unidos aumentarán la cautela en las inversiones, lo que a su vez repercutirá en la demanda del sector inmobiliario industrial.

lun 16 diciembre 2024 02:48 PM

La luna de miel entre el *nearshoring* y el mercado inmobiliario industrial en México podría enfrentar sus primeros obstáculos. Las alarmas no están encendidas, pero los especialistas prevén una desaceleración.

Fitch Ratings anticipa una baja en la absorción neta de entre 10% y 15% para 2025, en comparación con 2023. Esto no significa un desplome, sino más bien una normalización del mercado tras años de crecimiento acelerado.

## Naves industriales con pies de plomo

La cautela de los inversionistas, según el informe **Panorama inmobiliario de América Latina 2025** de la calificadora, se debe principalmente a la incertidumbre sobre las políticas económicas futuras y sus potenciales impactos en el sector.

Los signos de esta desaceleración ya son visibles en algunos de los principales mercados industriales del país.

Los más afectados por esta tendencia son Monterrey, con una caída de **15% en inversión extranjera directa**, **Bajío con 19%**, y **Saltillo con 67%**, en comparación con el año anterior, de acuerdo con datos registrados durante el primer semestre de 2024.

## Ocupación inmobiliaria en el futuro

Fitch prevé que la ocupación del sector industrial continúe, aunque con una leve desaceleración.

	2022	2023	2024 (estimado)	2025 (estimado)	2025 (estimado)
Ocupación - oficinas	75.2%	77.4%	78.4%	79.3%	80%
Ocupación - industrial	97%	97.9%	97.3%	97.3%	97.1%
Ocupación - comercial	90%	91.8%	92.6%	92.6%	92.6%
Ocupación - total	95.5%	96.9%	96.1%	96.3%	96.1%

Fuente: Fitch Ratings.

"Los fundamentos del sector inmobiliario industrial en México permanecen sólidos después de tres años de rápido crecimiento. Sin embargo, la incertidumbre sobre las políticas económicas futuras podría afectar la confianza de los inversionistas y retrasar los procesos de toma de decisiones", indica el reporte de Fitch.

Los números del sector industrial permanecen robustos a pesar de la desaceleración prevista.

La ocupación mantiene niveles históricos, con proyecciones de **97.3% para 2024 y 97.1% para 2026**. Los precios de renta también seguirán una tendencia alcista moderada, con un incremento previsto de 6.4 dólares por pie cuadrado en 2024 a 6.8 dólares para 2026.

El sector enfrenta retos estructurales que limitan su expansión. La escasez de terrenos con infraestructura adecuada, particularmente en términos de agua y electricidad, representa un cuello de botella.

A esto se suman las preocupaciones sobre las reformas judiciales y energéticas de México, así como la posibilidad de nuevos aranceles estadounidenses a las importaciones.

Un factor adicional que introduce incertidumbre es la próxima revisión del T-MEC en 2026. Su negociación proyecta su sombra sobre el segundo semestre de 2025, cuando los participantes del mercado podrían adoptar posturas más cautelosas ante la posibilidad de aranceles generalizados por parte de Estados Unidos.

La exposición a China representa otro elemento a considerar. Si bien, las empresas mexicanas del sector inmobiliario industrial tienen una exposición limitada a clientes chinos (menos del 2% de los ingresos por rentas), una parte significativa de las inversiones relacionadas con el *nearshoring* proviene del gigante asiático.

De acuerdo con Marisol Becerra, socia regional de México Centro en la consultora 4S Real Estate, el mercado industrial en la región centro ha mostrado una transformación significativa durante 2024.

"Con una disponibilidad baja de solo 4.06%, estamos viendo que la ocupación sigue fuerte y estable, lo que habla de la gran demanda en la región. Las rentas han subido, alrededor de 0.90 dólares por pie cuadrado al mes. Las empresas siguen eligiendo esta región para operaciones logísticas y de manufactura, pero la disponibilidad es limitada", indicó en un reporte de Datoz.

### La visión del futuro

La estrategia de crecimiento para 2025 muestra un cambio de enfoque. Las empresas están optando por adquisiciones de activos estabilizados que generen ingresos inmediatos, en lugar de desarrollar nuevas propiedades.

Esta tendencia se refleja en los números: las carteras industriales calificadas por Fitch sumaron cerca de 31 millones de pies cuadrados en área bruta arrendable entre 2022 y el tercer trimestre de 2024, con **63% proveniente de adquisiciones** y una inversión total aproximada de **1,600 millones de dólares**.

Los diferenciales de renta también muestran signos de normalización. Después de períodos con incrementos de dos dígitos, se espera un retorno a niveles más sostenibles, alineados con la inflación.

Las proyecciones indican que las empresas agregarán cerca de **17 millones de pies cuadrados de área bruta arrendable adicional para 2025, con casi 55% a través de adquisiciones**.

La posible reducción en las tasas de interés en México podría actuar como catalizador para el sector. Un costo de capital más bajo no solo incrementa el valor de las propiedades, sino que las hace más atractivas para inversiones. La mayoría de las empresas mantienen perfiles financieros saludables, con espacio en sus calificaciones y estructuras de pasivos que permiten absorber endeudamiento adicional.

Los pronósticos de Fitch para el sector durante 2024 y 2025 incluyen métricas financieras estables. Se prevé que los márgenes EBITDA se proyectan en 63.5% y 65.0% respectivamente.

### El resto del mercado inmobiliario

En el sector de oficinas, la prioridad se centra en aumentar la ocupación por encima de los incrementos en rentas.

Si bien se espera una mejora gradual en las tasas de ocupación y rentas más allá de 2025, el ritmo se modera por factores como la sobreoferta y la prevalencia de modelos de trabajo híbridos. Las proyecciones indican que **la ocupación pasará de 78.4% en 2024 a 80% en 2026**.

El sector comercial y los operadores de centros comerciales en México mantendrán métricas sólidas, con incrementos de renta iguales o superiores a la inflación, altas tasas de cobranza y volatilidad limitada en tasas de ocupación.

Las previsiones apuntan a una ocupación de 92.6% para 2024 y 2026, mientras que los precios promedio por pie cuadrado ascenderán de **18.1 dólares en 2024 a 20.3 dólares en 2026**.

### El panorama en América Latina

En el panorama latinoamericano, las perspectivas son mixtas. En Chile se espera un crecimiento de un solo dígito, en línea con una recuperación gradual del consumo privado conforme mejora el mercado laboral.

Por su parte, en Argentina, aunque se prevé un crecimiento moderado, una mejora en el consumo podría beneficiar a los operadores de centros comerciales.

Los perfiles crediticios del sector inmobiliario en América Latina continúan experimentando un riesgo crediticio bajo a moderado, respaldados por balances sólidos, acceso saludable a capital e ingresos operativos netos estables.