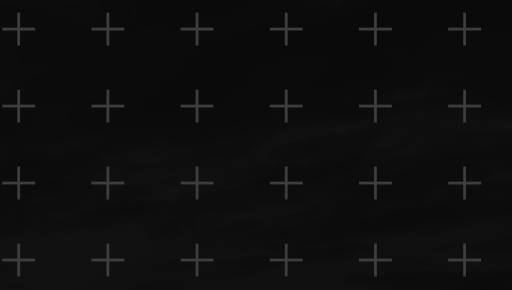




Datoz



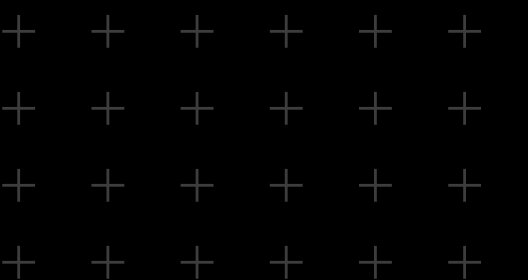
**REAL
ESTATE
FORESIGHT**




MERCADO INDUSTRIAL DE MÉXICO

Oportunidades y
Desafíos en un
Entorno Cambiante

Panorama Económico Mundial



A person wearing a brown quilted jacket is shown from the side, holding several white receipts in their hands. The background is a blurred grocery store aisle with shelves of various products. The word "INFLACIÓN" is overlaid in large white letters across the center of the image.

INFLACIÓN

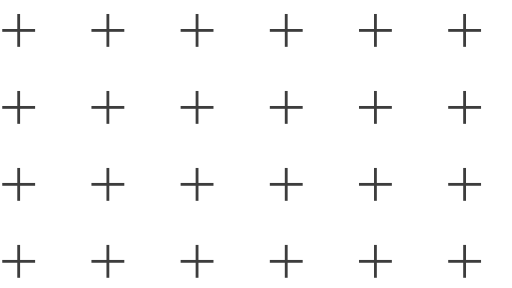
EL AUMENTO DE PRECIOS es un fenómeno que TODAS LAS ECONOMÍAS están atravesando.

Este efecto se viene empujando desde las perturbaciones en la cadena de suministro por las medidas restrictivas de la pandemia y después la reactivación económica. Y a ello se sumó el aumento de precios de energía. Lo que ha llevado a niveles altos, no registrados en los últimos años.

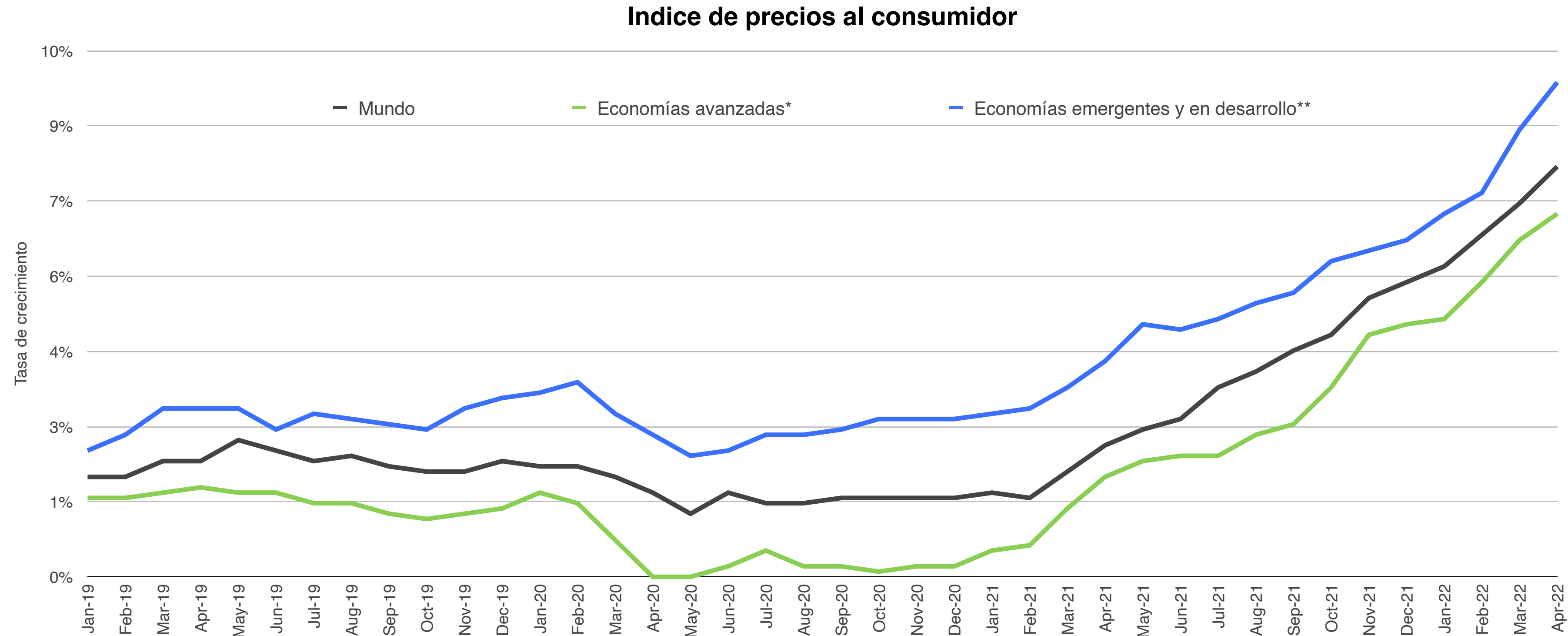


Principales factores que impactan al crecimiento económico

INFLACIÓN



*Estados Unidos, Zona Euro y Japón **Asia oriental y el Pacífico, Europa y Asia central, América Latina y el Caribe, Oriente Medio y Norte de África, Asia Meridional, África al sur del Sahara

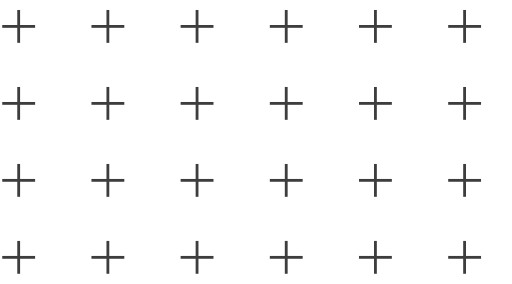


Como podemos observar en el gráfico los países más afectados son las economías en desarrollo, que incluyen América Latina y El Caribe, donde el incremento ha impactado más en los precios de alimentos. Sumando a que la zona de América Latina y El Caribe aún continúa recuperándose de los estragos económicos de la pandemia, la combinación de un lento crecimiento económico y alta inflación puede llevar a la estanflación. Lo que puede llevar a crisis financieras y recesión económica.

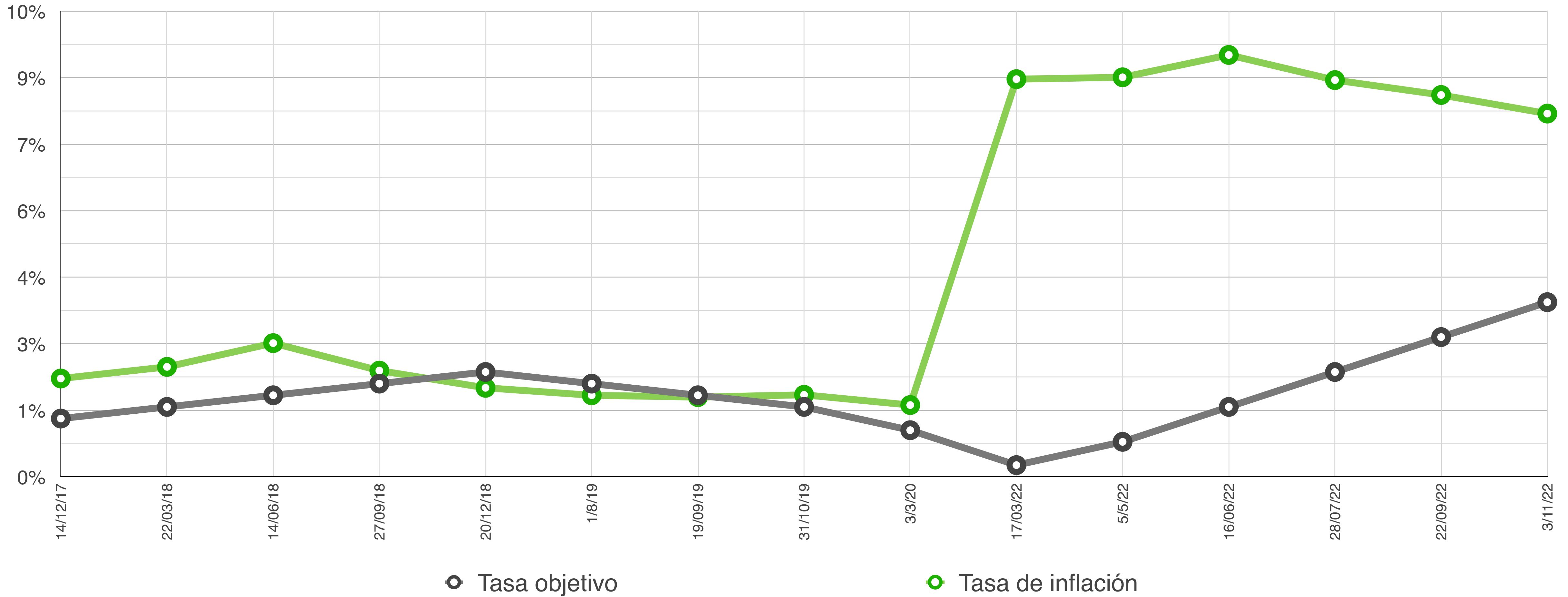
Notas: La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 4S. Fuente: Banco Mundial

Panorama de Estados Unidos

PRODUCTO INTERNO BRUTO E INFLACIÓN

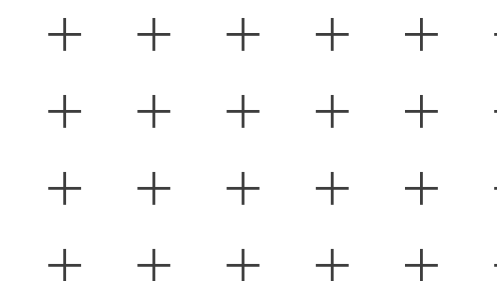


Tasa de interés e inflación

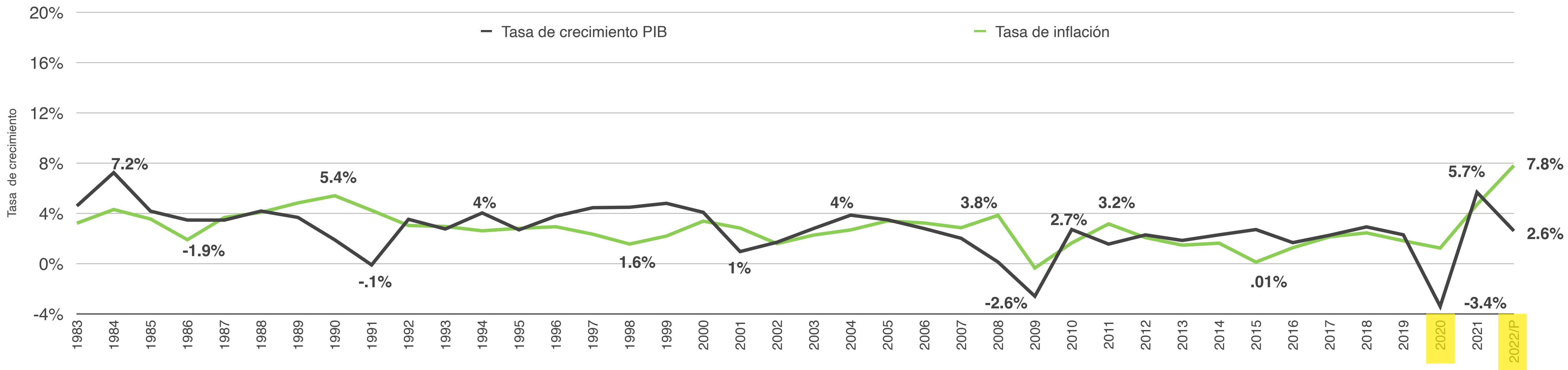


Panorama de Estados Unidos

PRODUCTO INTERNO BRUTO E INFLACIÓN



Crecimiento PIB vs Inflación

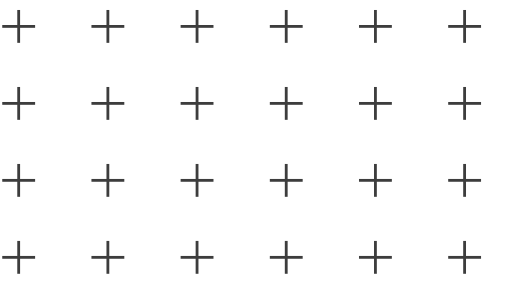


De 2009 al 2019, la Economía de Estados Unidos presentó un crecimiento positivo y una inflación estable. Debido a la pandemia, en 2020 PIB de Estados Unidos presenta una tasa de crecimiento de -3.4%. Posteriormente, el crecimiento vuelve a ser positivo durante 2021, llegando a un 5.7%. Por su parte, la inflación se había mantenido estable durante los últimos años, comenzando a presentar un incremento en 2022. Sin embargo, el IPC desciende a 7.8% en octubre del presente año. Del mismo modo, la tasa de interés ha ido incrementando pero en menor medida durante 2022. El banco central decide incrementar la tasa objetivo en 0.75 puntos.

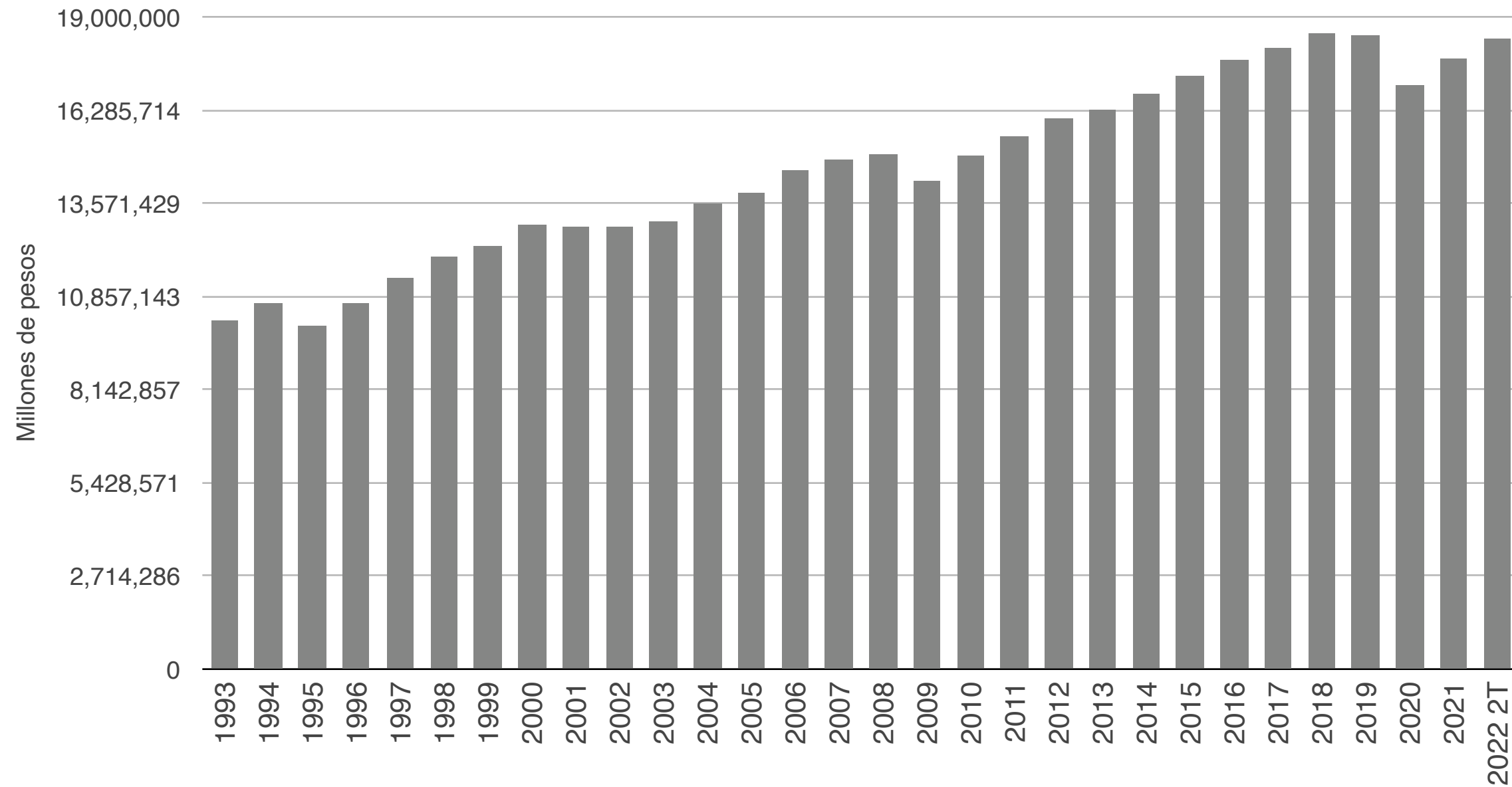
Notas: La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 4S. Fuente: Bureau of Economic Analysis, World Bank *Estimación

Panorama de México

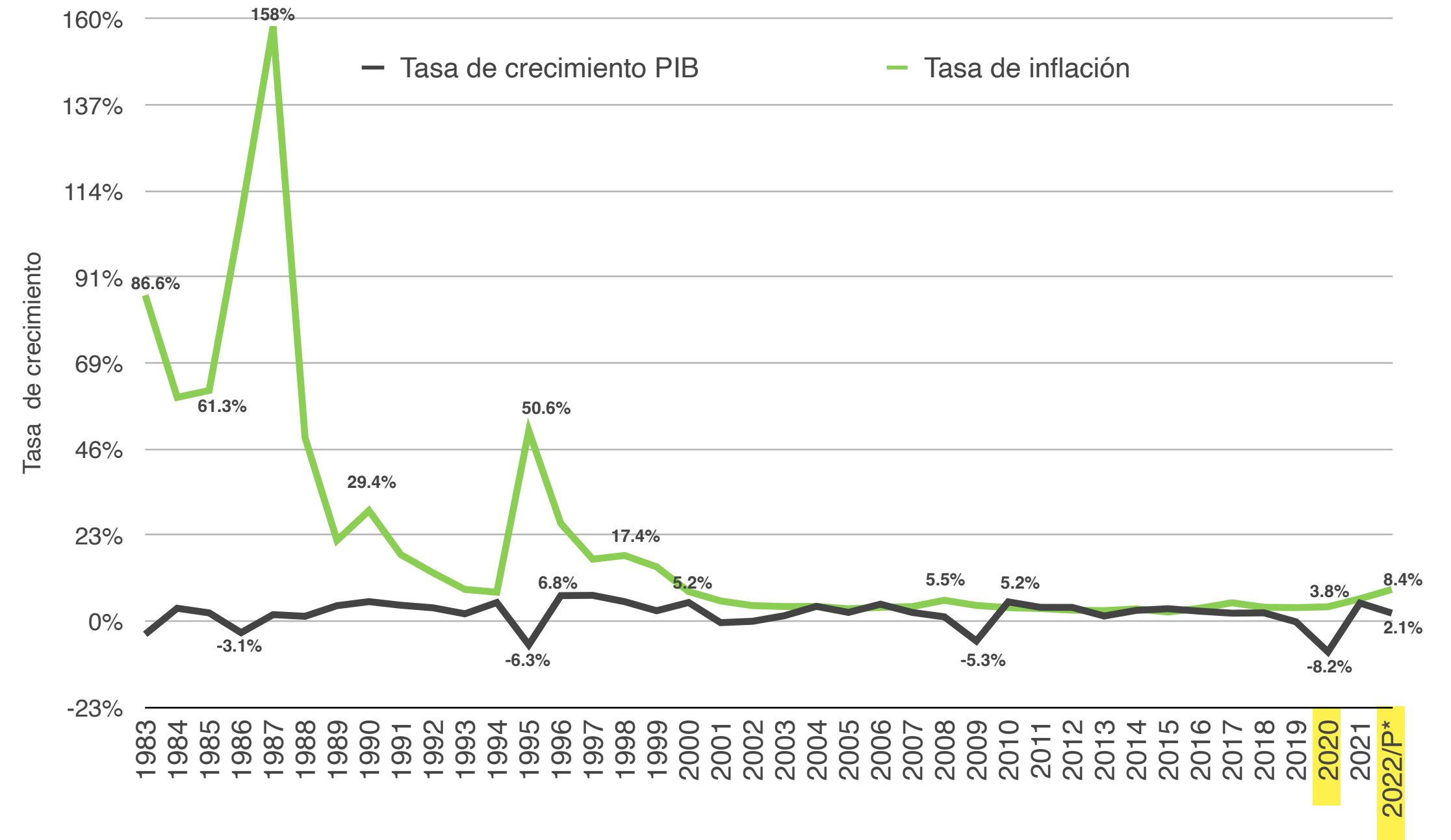
PRODUCTO INTERNO BRUTO E INFLACIÓN



PIB México a precios constantes



Crecimiento PIB vs Inflación



El producto interno bruto De **méxico** ha crecido con una **Tasa ponderada anual** de **1.99%** de 1993 al 2022.

De 2009 al 2019, la Economía de México presentó un crecimiento positivo y una inflación estable. Debido a la pandemia, el PIB de México presenta una tasa de crecimiento de -8.2%. Posteriormente, el crecimiento vuelve a ser positivo durante 2021, siendo este del 5%. Sin embargo, los dos últimos trimestres de dicho año presentaron una contracción del PIB comparado con los trimestres anteriores. Dados estos indicios, agregando los crecientes niveles de inflación y de la tasa de interés, se puede concluir una posible recesión técnica en el país. Se estima que para 2023, la economía recupere los niveles de producción que tuvo en 2018.

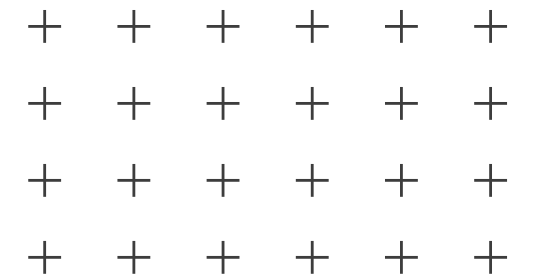
Notas: La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 4S. Fuente: Banxico, Deloitte /P: Datos Preliminares *Estimación

An aerial, high-angle photograph of a large port facility. The image is dominated by rows upon rows of colorful shipping containers in shades of blue, red, yellow, and green. Several large yellow gantry cranes are positioned along the docks, some with their booms extended. The water of the harbor is visible in the lower right corner, with a small boat nearby. The overall scene is one of intense industrial activity and global trade.

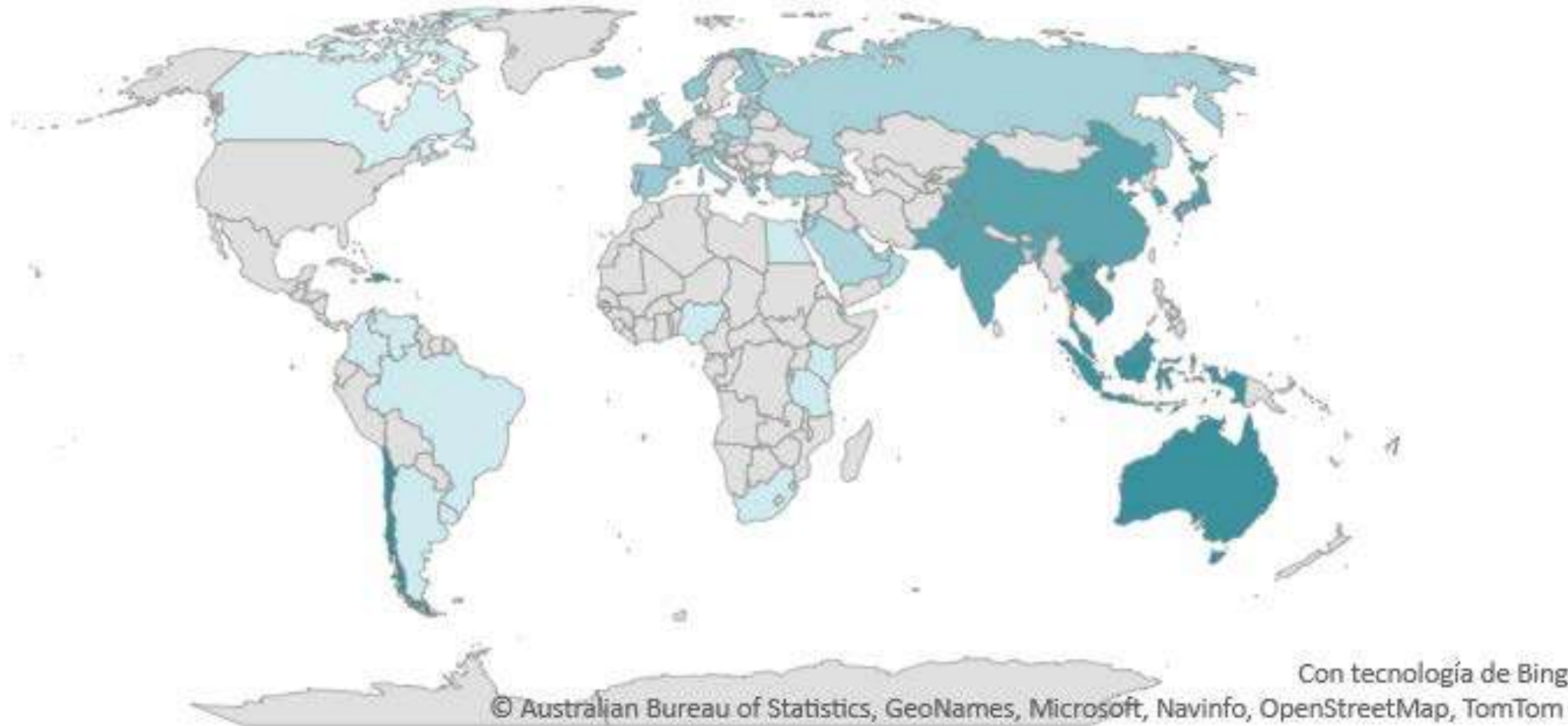
INTERRUPCIONES EN LAS CADENAS DE SUMINISTROS

Destino ESTADOS UNIDOS

Fuente: Información recopilada por MoverDB



Gasto de envío de contenedores al este de Estados Unidos



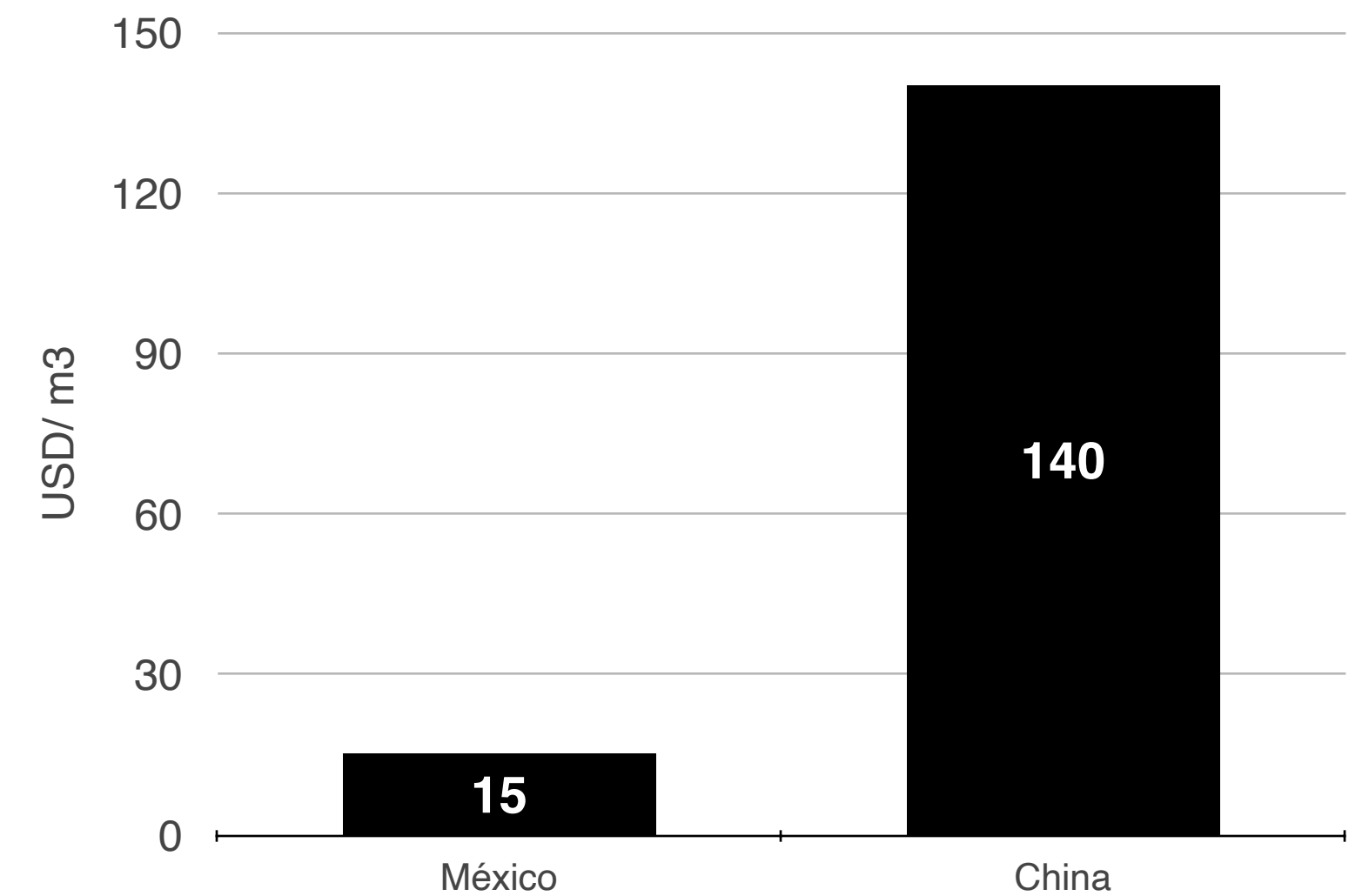
Costo de transporte de contenedor a USA (USD)



Días marítimos a destinos seleccionados

DESTINO	Nueva York	Los Ángeles
México	5	4
China	32	18
India	25	31
Brasil	15	23
Corea del Sur	21	17

Costo de exportación hacia EE.UU



Fuente: Creación propia con datos de MoverDB

An aerial night view of a city, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights. Overlaid on the image are several glowing blue arcs that connect different points across the city, suggesting a network or data flow. The text is centered in the middle of the image.

GUERRA COMERCIAL E.U. VS CHINA

CONFLICTOS ECONÓMICOS MUNDIALES

USA REPRESENTA 25%
DEL PIB MUNDIAL,
MIENTAS QUE CHINA
REPRESENTA 15%.

En conjunto ambos países son el 40% de la economía del mundo. Los problemas y conflictos no resueltos desde el Gobierno de Trump, han hecho que las relación se desacelere notablemente.

The
Economist

South Africa on the brink

Assessing the EU's carbon tariff

Cuba revolts against the revolution

Sport, drugs and supershoes

JULY 17TH-23RD 2021

Biden's China doctrine



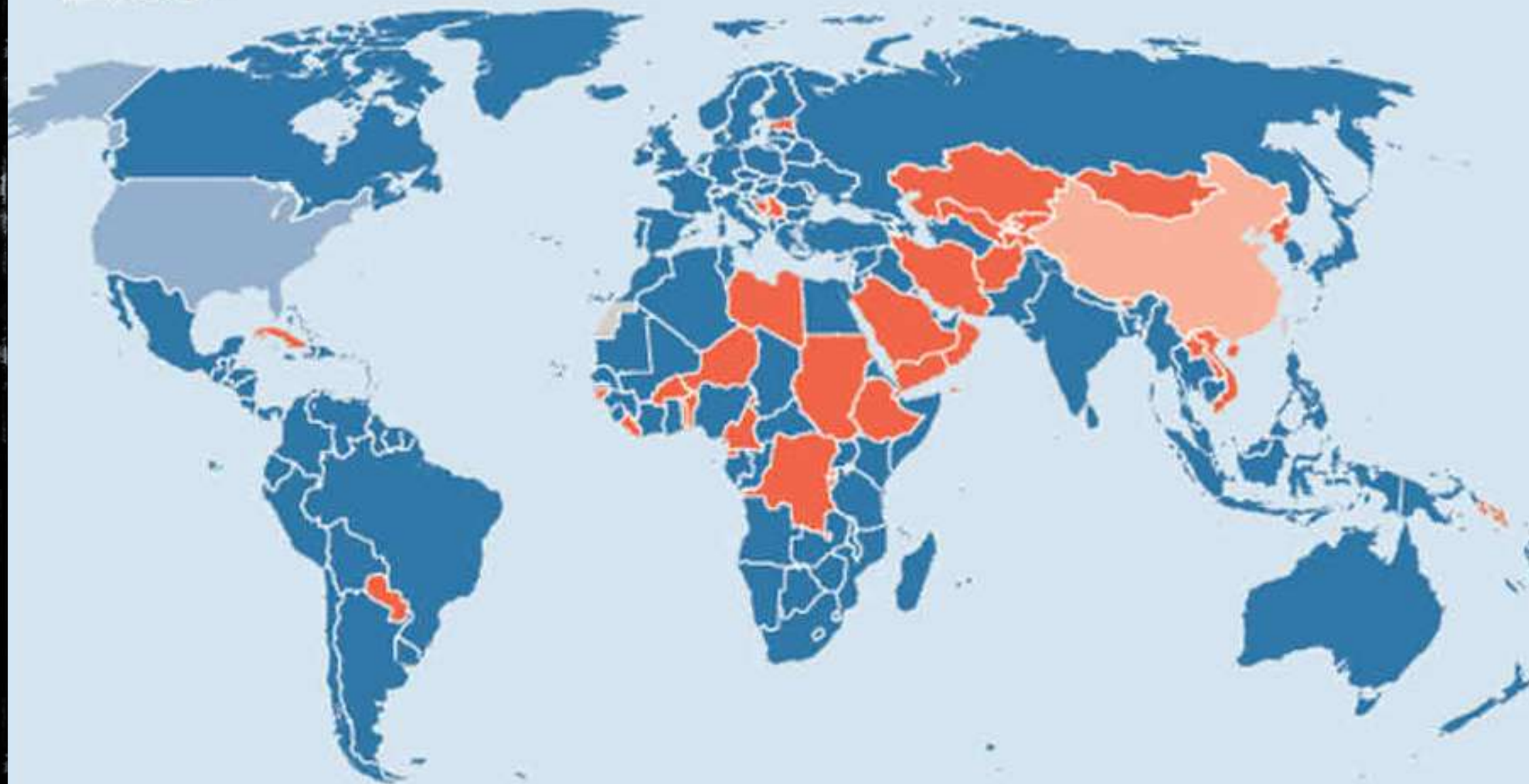
CHINA Y SU LIDERAZGO COMERCIAL MUNDIAL

Who you gonna call?

Countries which share greater trade* with:

United States China No data

2000†



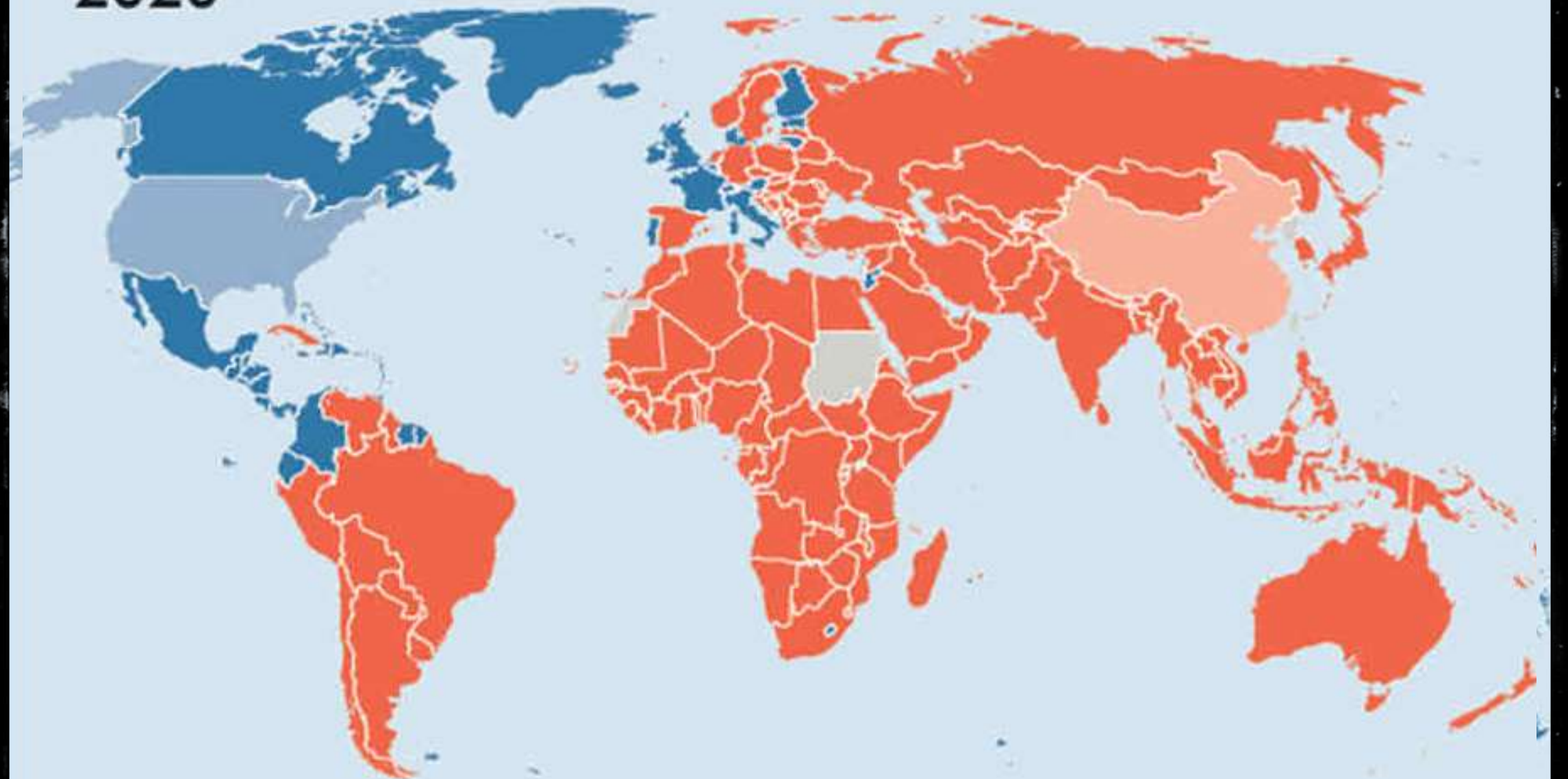
2

Who you gonna call?

Countries which share greater trade* with:

United States China No data

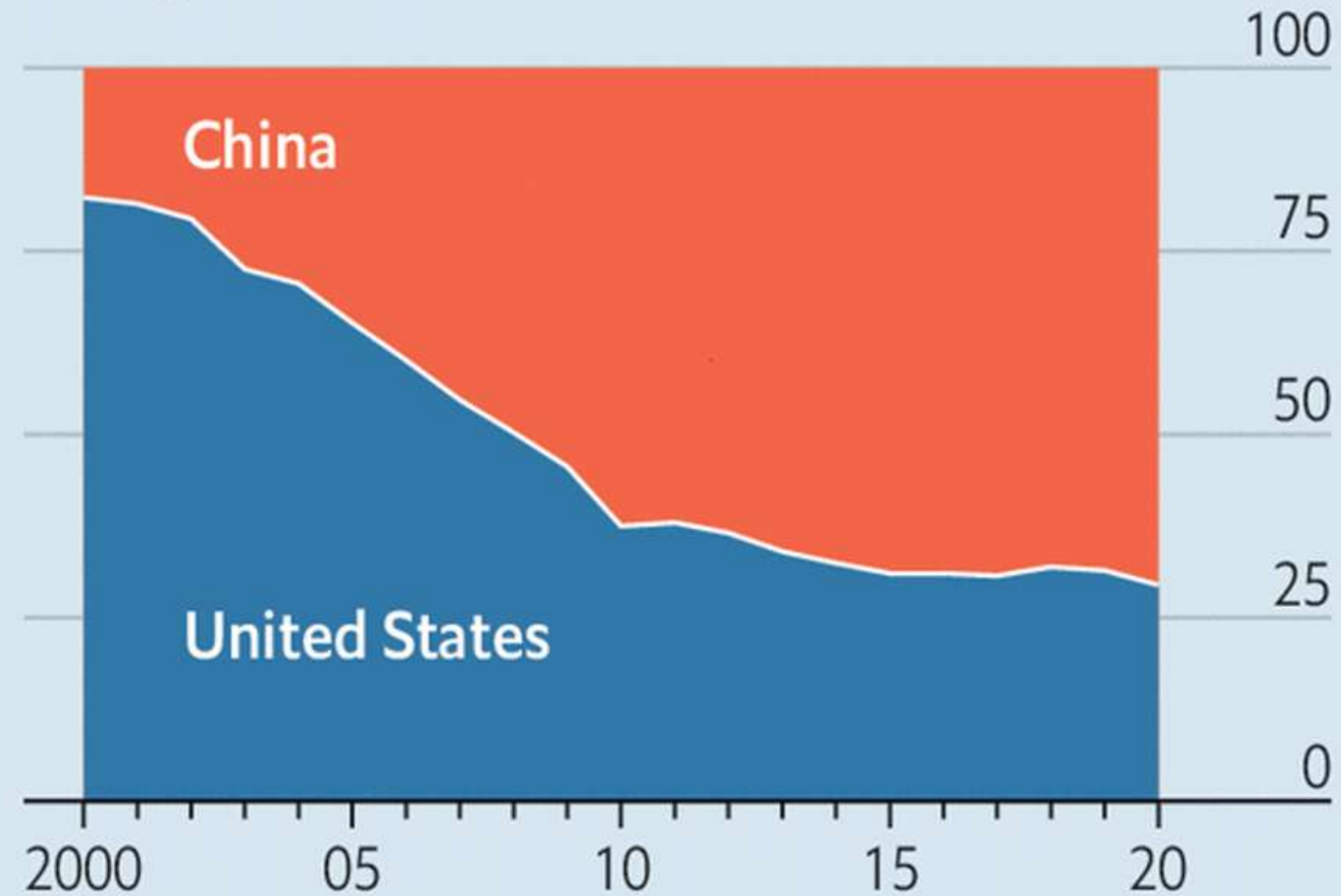
2020†



2

CHINA HA GANADO TERRENO
CHINA tuvo un **CRECIMIENTO**
EXPONENCIAL EN LOS ULTIMOS
20 AÑOS.

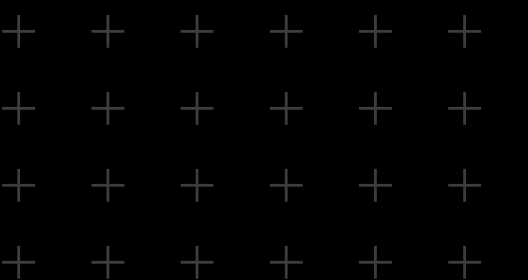
% of global total



Source: IMF Direction
of Trade Statistics

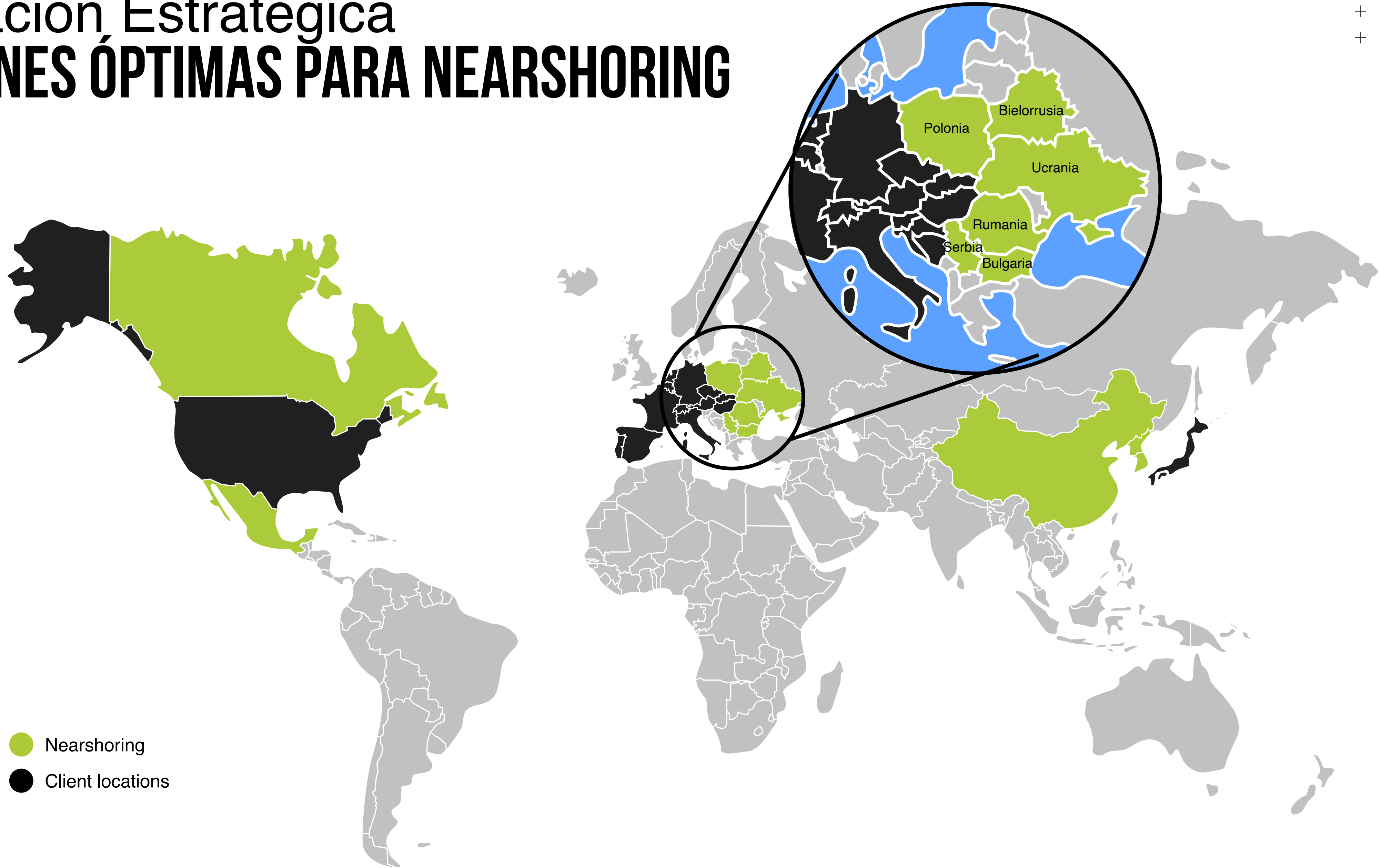
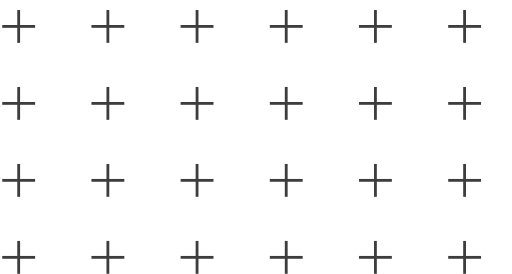
*Gross merchandise trade, exports
plus imports †Or nearest available

Factores Que Impulsan a México



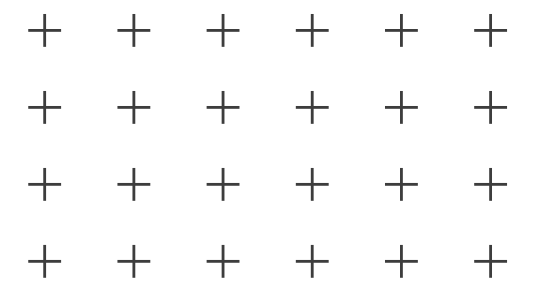
Ubicación Estratégica

REGIONES ÓPTIMAS PARA NEARSHORING

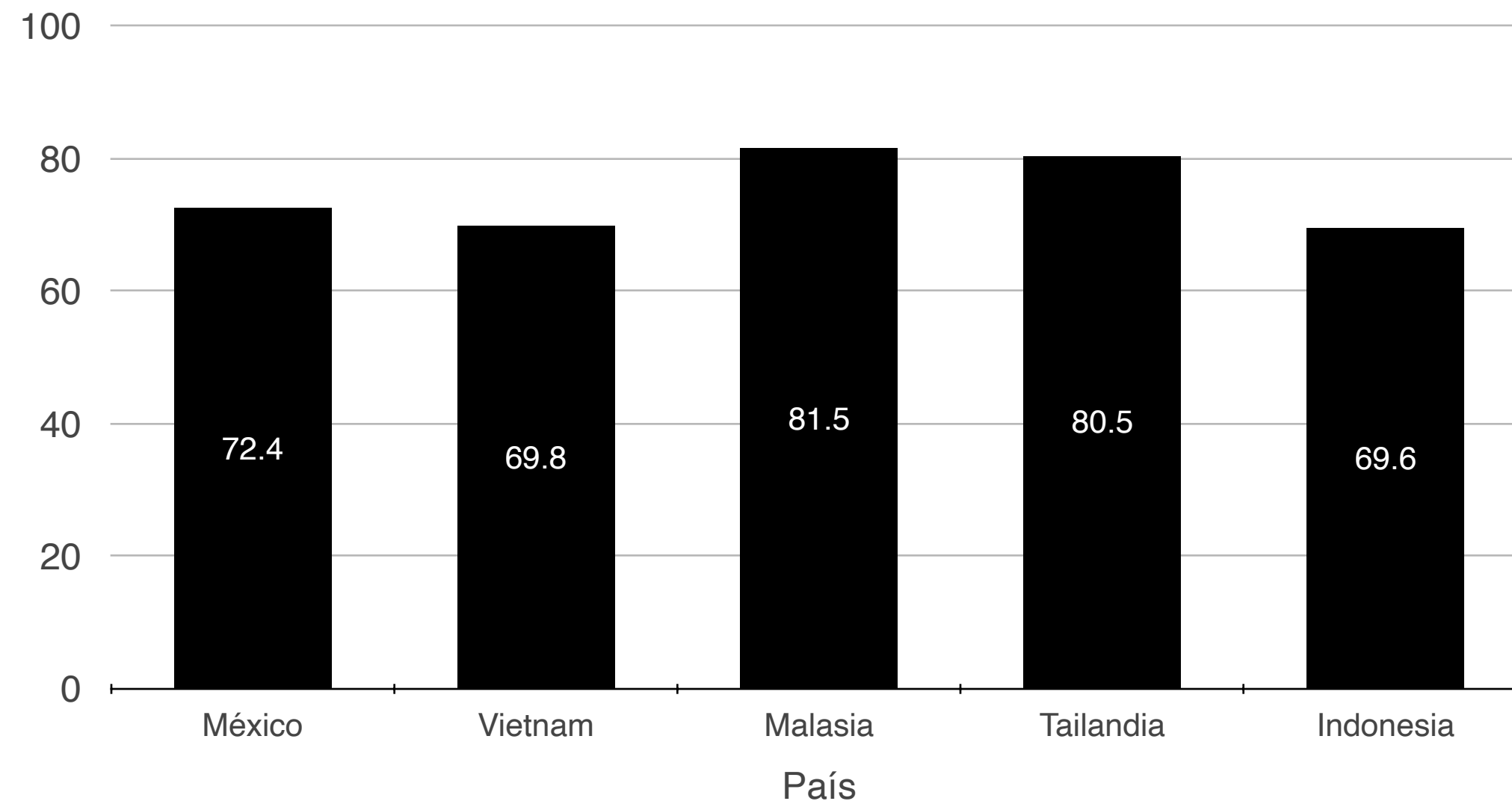


● Nearshoring
● Client locations

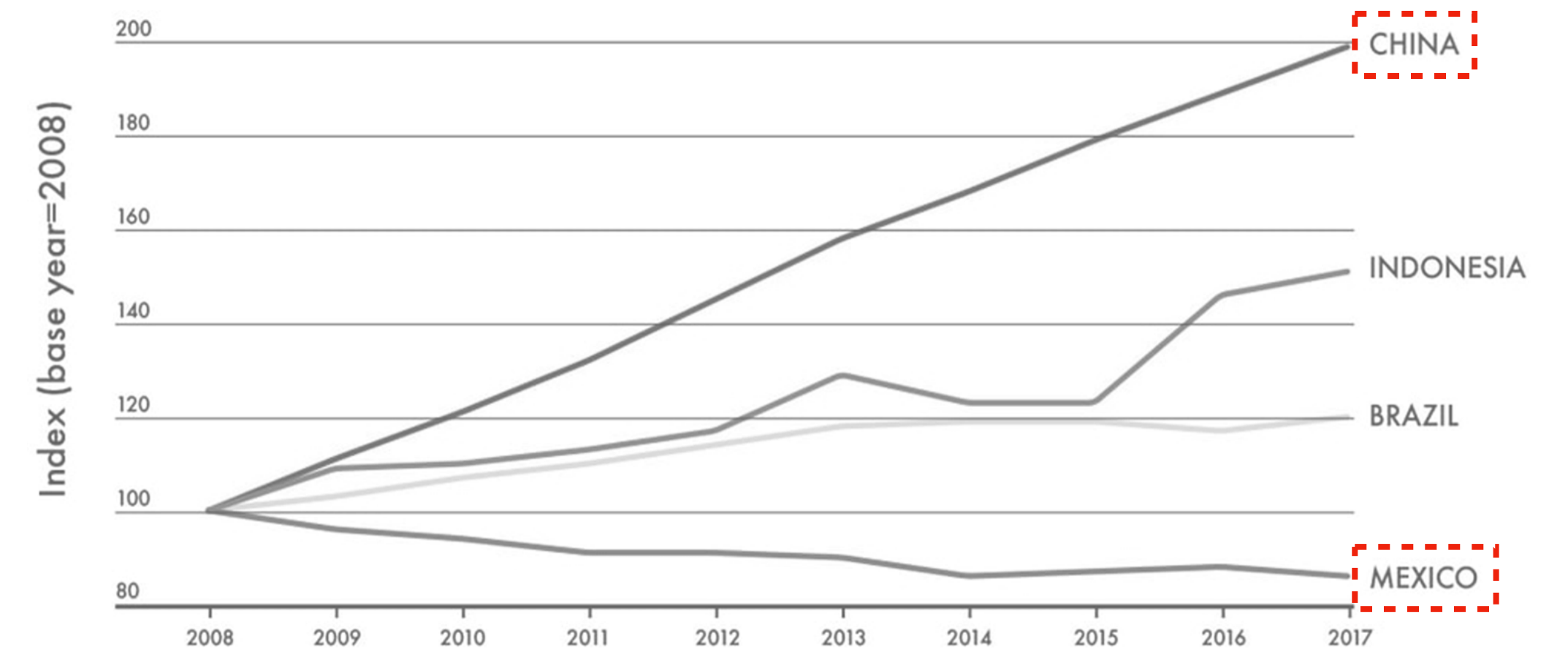
Índices Favorables FACILIDAD DE NEGOCIOS Y MANO DE OBRA CALIFICADA



Índice de facilidad para hacer negocios



Índice de salario real promedio para los países emergentes del G20 2008-21



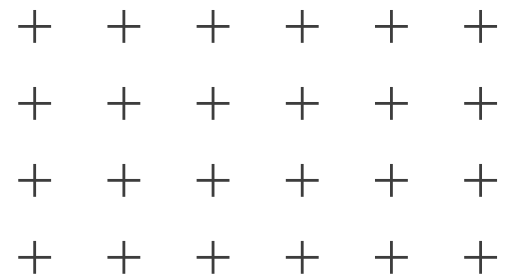
Fuente: Fondo Monetario Internacional

El poder adquisitivo en México es menor en comparación con China, ya que, las empresas mexicanas pagan en promedio 372 dólares al mes, mientras que las Chinas pagan 379 dólares.

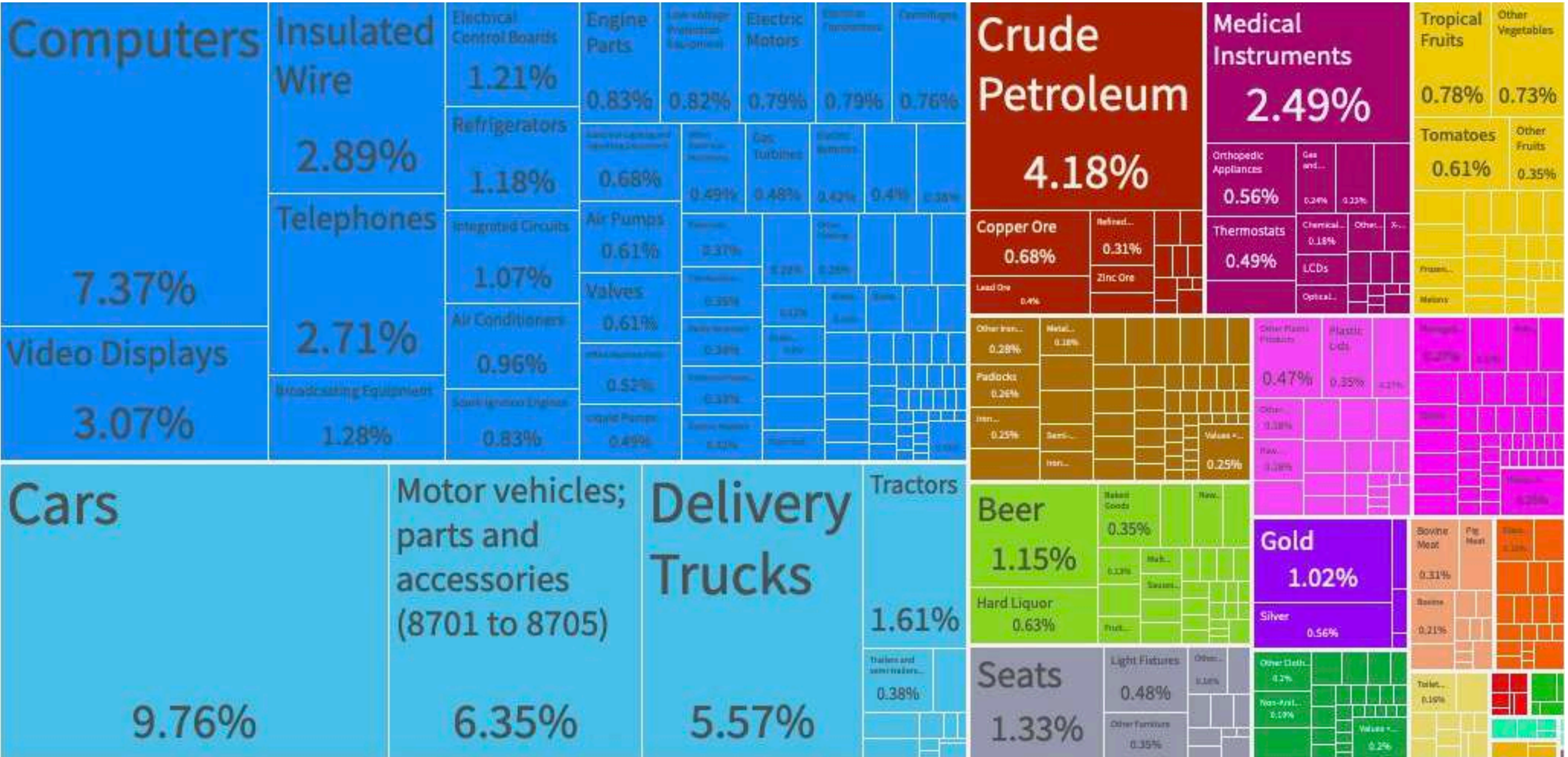
En México un empleado trabaja 46 horas a la semana, una jornada 12% mayor que la de los chinos. Además, el costo de liquidar a un empleado en México es 44% más bajo frente a China.

Acuerdos Comerciales

¿QUÉ EXPORTAMOS?



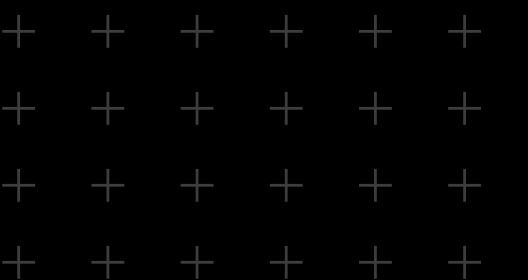
Total: \$427B



Opportunities

The NEW

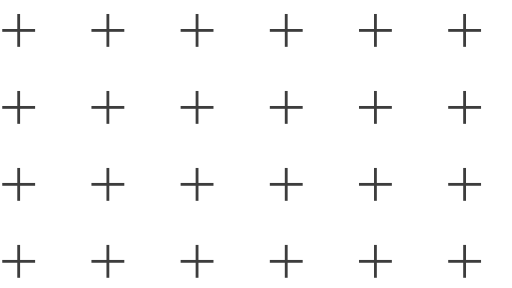
Mexico Moment?



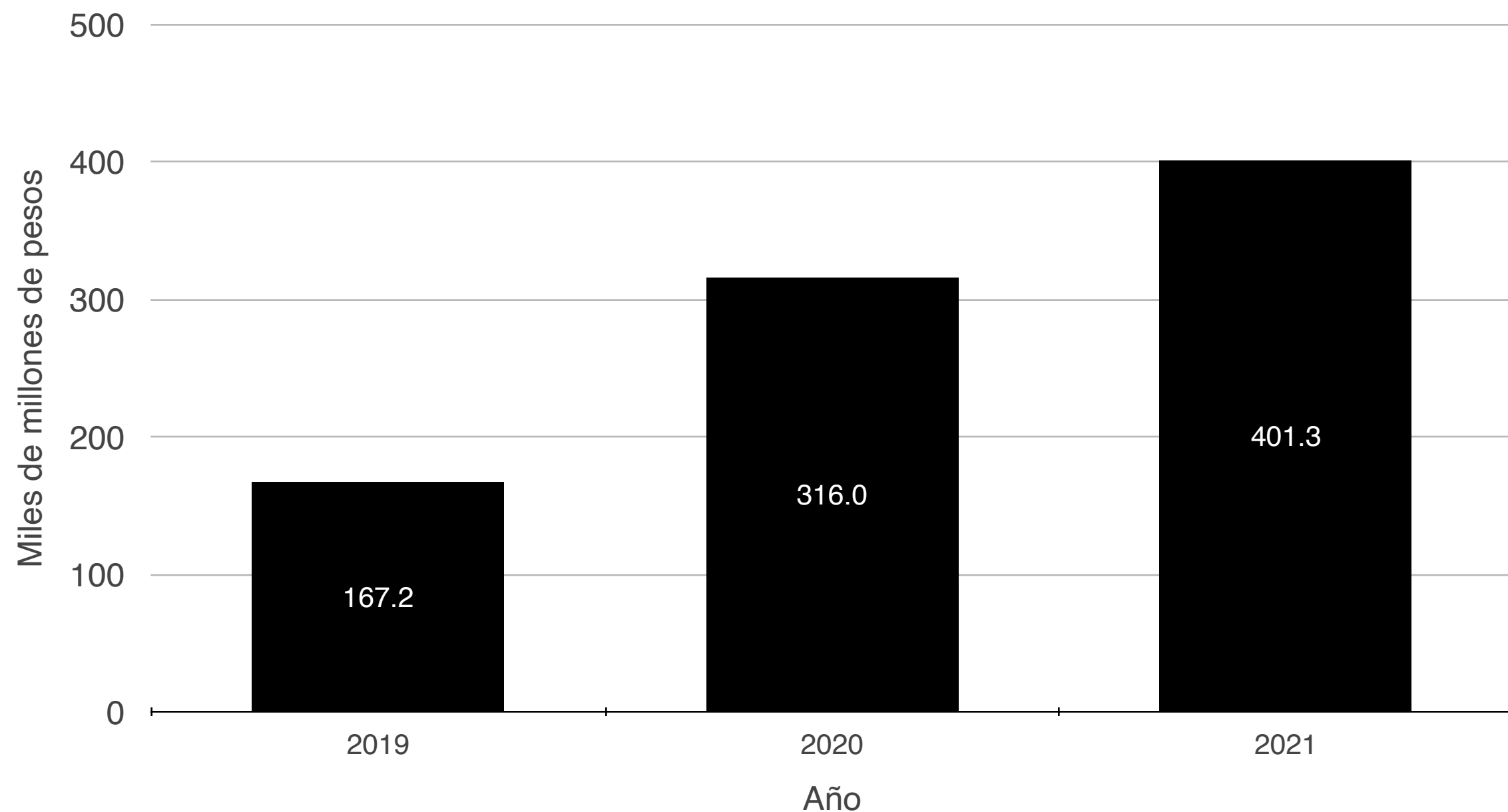
A close-up photograph of a person's hands. The left hand holds a blue credit card with the number 9876 123 and the text '24 HOUR ASSISTANCE' and 'WWW.EXAMPLE.COM'. The right hand holds a blue smartphone. The background is blurred, showing a wooden table and a brown paper coffee cup with a black lid. The text 'E-COMMERCE EN MÉXICO' is overlaid in large, white, bold letters across the center of the image.

E-COMMERCE EN MÉXICO

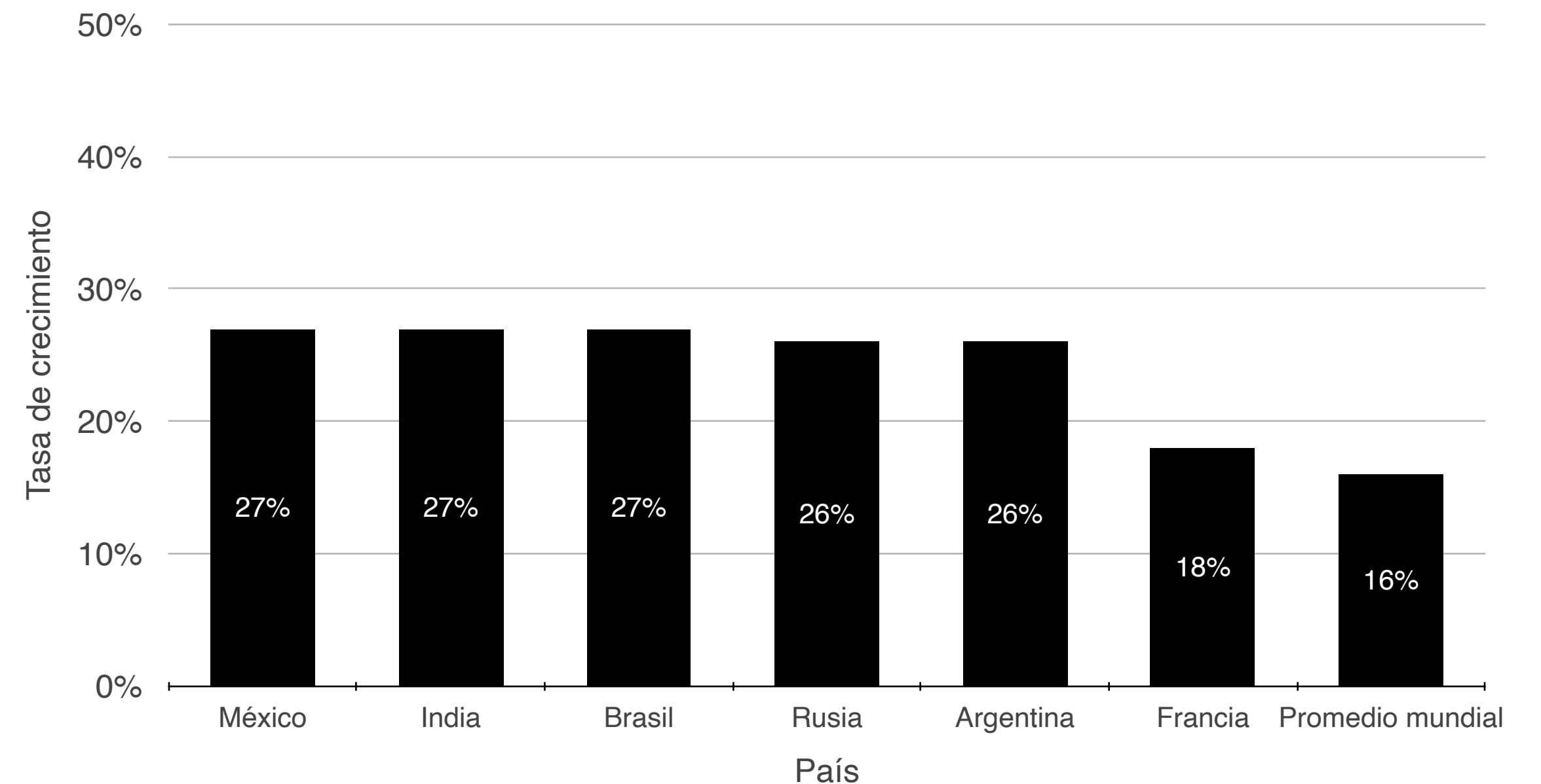
E-commerce en MÉXICO



Ventas totales eCommerce en México

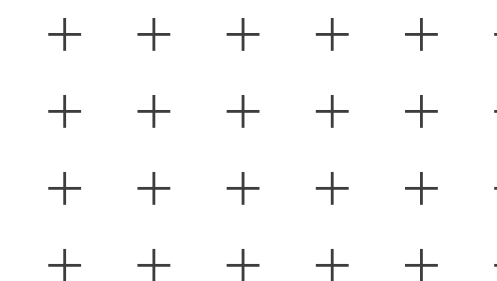


Crecimiento en eCommerce retail (2020-2021)



México en el último año obtuvo ventas totales de \$401.3 mil millones por la venta minorista por internet, teniendo una tasa de crecimiento del 27% con respecto a las ventas totales del año 2020, la tasa de crecimiento en ventas totales del 2019 al 2020 fue del 89%, un incremento bastante considerable debido a la pandemia por el Covid-19. Además, México (27%) se encuentra por encima de la tasa de crecimiento promedio mundial (16%), lo que nos dice que la conducta de compras por internet se ha mantenido después de la pandemia. En el año 2021 el 55% de las compras por internet fueron realizadas por mujeres, ese mismo año el grupo de edad de 25 - 34 años realizó el 32% de las compras por internet, por último la Ciudad de México la región donde mayores compras por internet se hicieron en el año 2021.

E-commerce en MÉXICO



Preferencia de compra en línea (categoría de productos)	2019	2020	2021
Comida a domicilio	62.0%	66.0%	72.0%
Moda	55.0%	57.0%	64.0%
Electrónicos	56.0%	46.0%	55.0%
Cultura*			52.0%
Juguetes*			51.0%
Belleza y cuidado personal	47.0%	52.0%	49.0%
Electrodomésticos	41.0%	43.0%	47.0%
Muebles y decoración para el hogar	37.0%	33.0%	42.0%
Deportes	46.0%	33.0%	40.0%
Herramientas	42.0%	35.0%	40.0%
Consolas de Videojuegos	49.0%	41.0%	40.0%
Artículos de oficina		37.0%	39.0%
Despensa	20.0%	40.0%	35.0%
Farmacia	19.0%	41.0%	30.0%
Infantil	33.0%	30.0%	29.0%
Mascotas	27.0%	27.0%	29.0%
Bebidas*			25.0%
Automotriz	25.0%	19.0%	22.0%
Instrumentos musicales*			16.0%

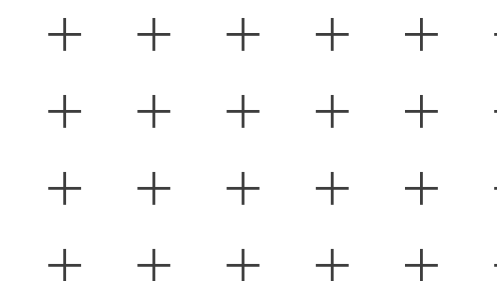
En el año 2021 la preferencia del consumidor a comprar esas categorías fue de 72%, 64% y 55% respectivamente, mientras que en la categoría de servicios en el año 2021 los servicios bancarios tuvieron una preferencia de 80%, seguido de los servicios de suscripción con 79% y en tercer lugar el pago de servicios con 75% de preferencia de compra en línea.

En algunas categorías de productos incrementó la preferencia de compra en línea del 2019 al 2021, como por ejemplo en comida a domicilio, moda, belleza y cuidado personal, electrodomésticos, pero otras categorías solo observaron un incremento en el año 2020, por ejemplo en categorías como despensa y farmacia.

Notas: La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 45. Fuente: La Asociación Mexicana de Venta Online (AMVO)

*Categorías nuevas en el Estudio de Venta Online 2022

E-commerce en MÉXICO



Preferencia de compra en línea (categoría de servicios)	2019	2020	2021
Servicios Bancarios	78.0%	78.0%	80.0%
Servicios de suscripción	79.0%	83.0%	79.0%
Pago de servicios	68.0%	75.0%	75.0%
Telecomunicaciones	74.0%	78.0%	71.0%
Viajes de Tranposortes	76.0%	67.0%	64.0%
Espectaculos y eventos	74.0%	57.0%	64.0%
Movilidad urbana	66.0%	70.0%	64.0%
Hospedaje*			63.0%
Contenido Cultural	70.0%	72.0%	61.0%
Cursos educativos	47.0%	52.0%	50.0%
Servicios de mensajería		52.0%	49.0%
Servicios financieros		24.0%	45.0%

Por otro lado en la categoría de servicios, los servicios bancarios, los servicios de suscripción, el pago de servicios y los cursos educativos, ha incrementado el porcentaje de preferencia de compra en línea del año 2019 al 2021, mientras que en el resto de categorías ha disminuido (excepto en servicios financieros y hospedaje*).

Notas: La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 45. Fuente: La Asociación Mexicana de Venta Online (AMVO)

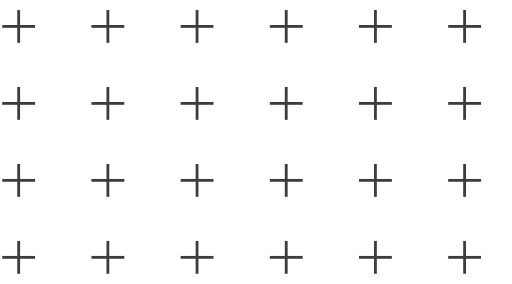
*Categorías nuevas en el Estudio de Venta Online 2022



SEMICONDUCTORES

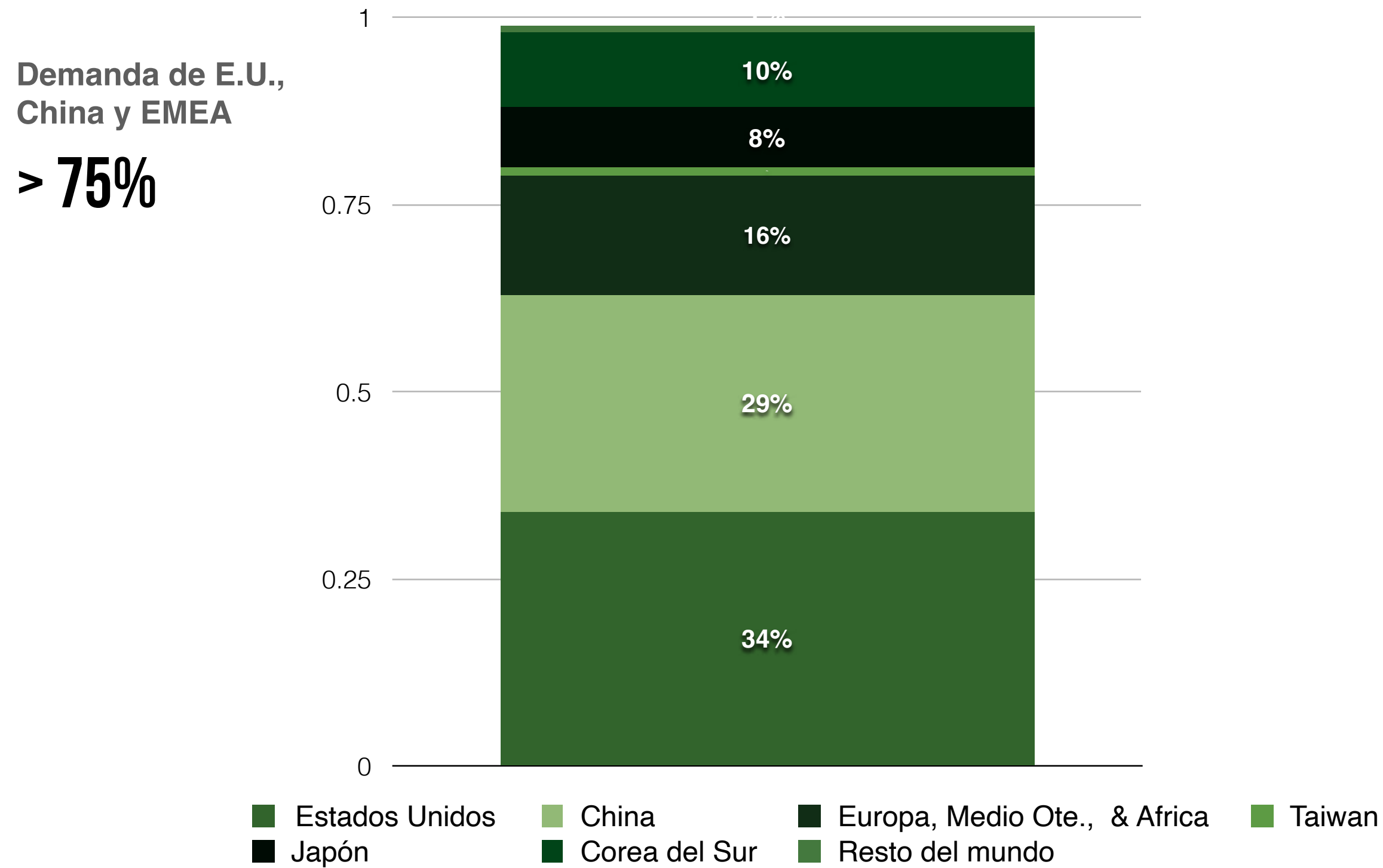
Semiconductores

DEMANDA Y OFERTA



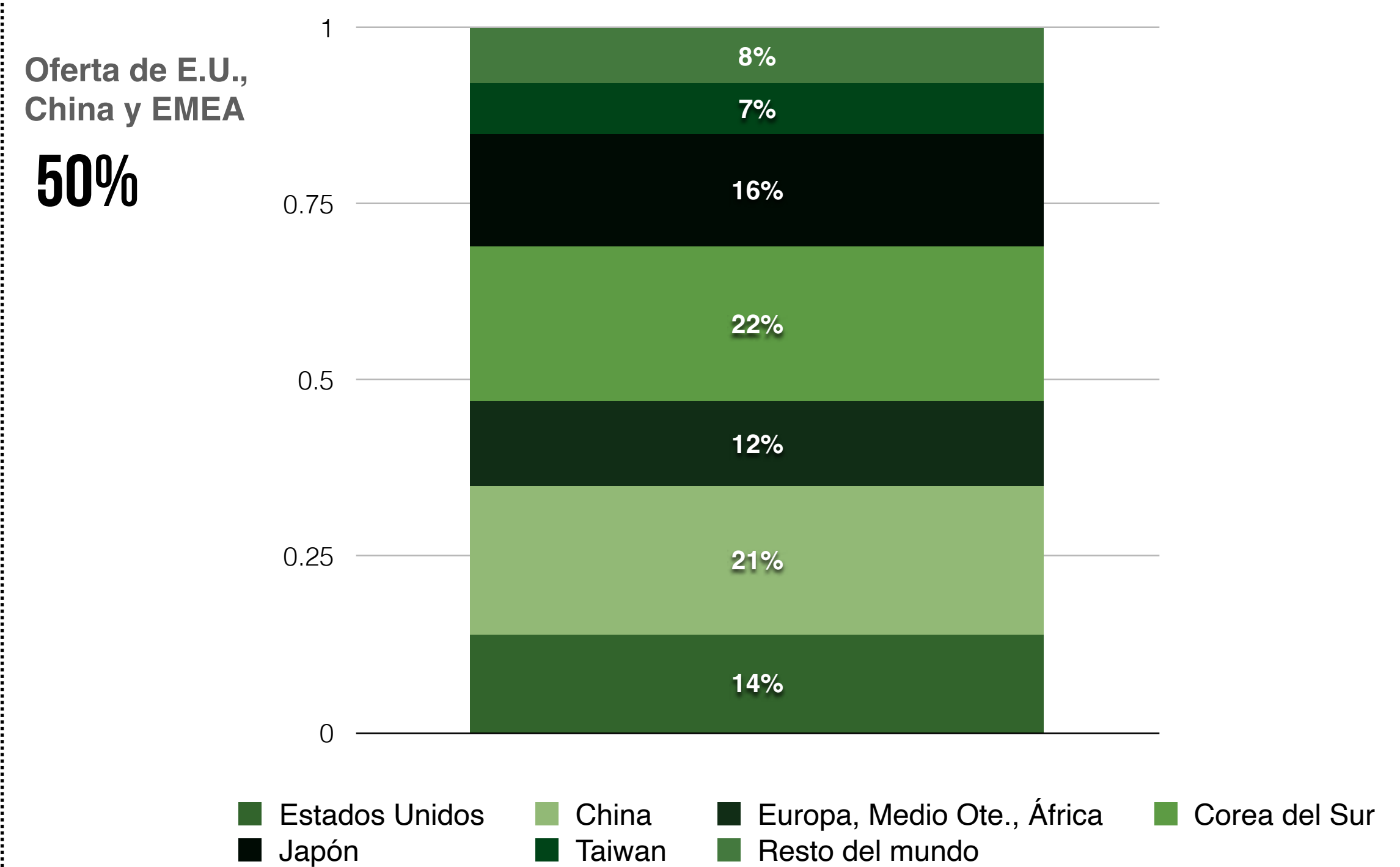
DEMANDA 2021

Principales destinos a donde se exporta dispositivos semiconductores



OFERTA ACTUAL

Principales destinos a donde se exporta dispositivos semiconductores



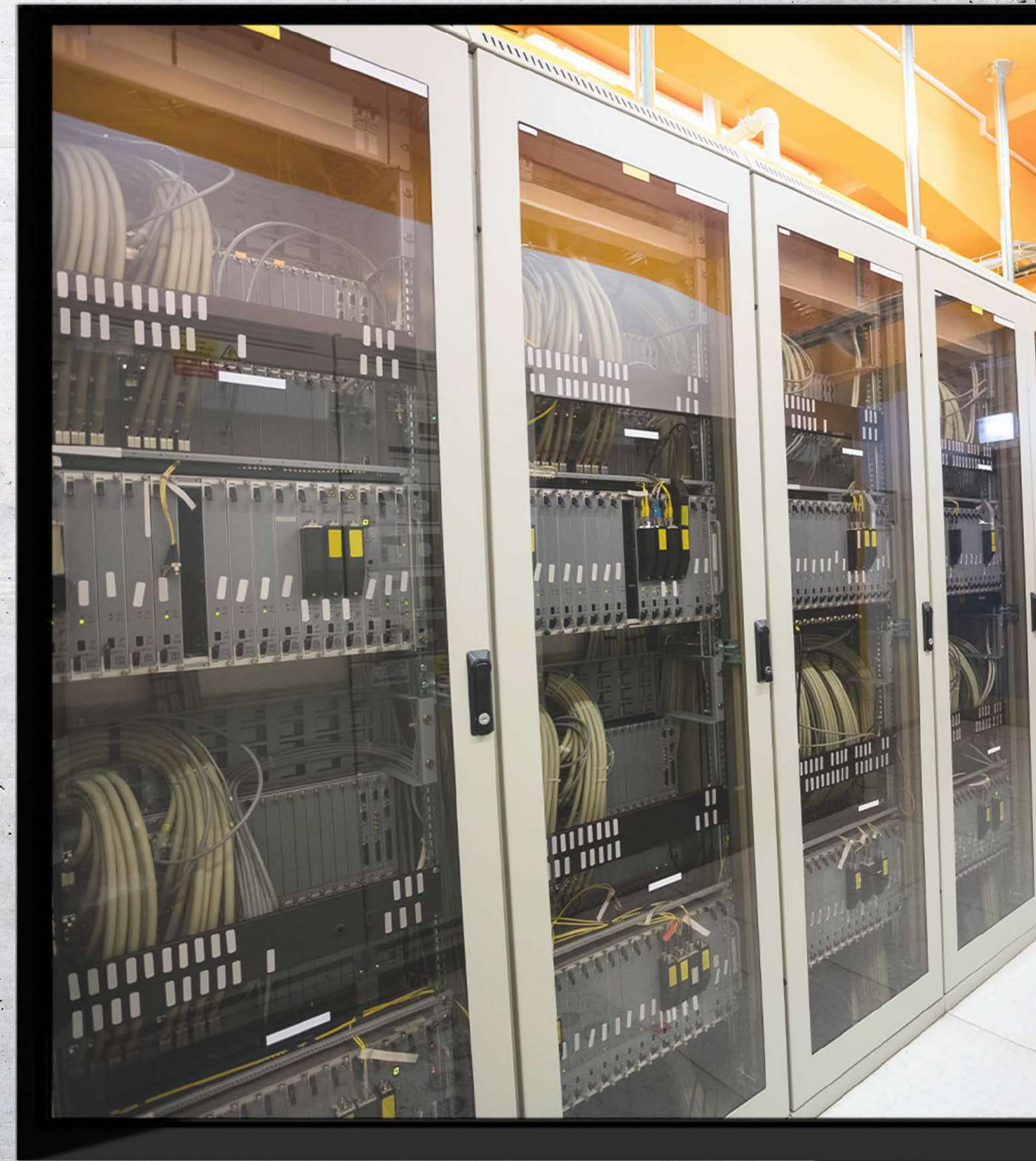
Notas: La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por DATOZ. Fuente: McKinsey & Company.



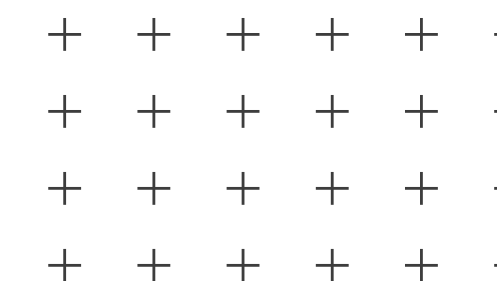
DATA CENTERS

SITUACIÓN ACTUAL

**MÉXICO se encuentra en
la CUARTA POSICIÓN EN UNIDADES
DE DATACENTERS en América
Latina**



Datacenters SITUACIÓN EN MÉXICO



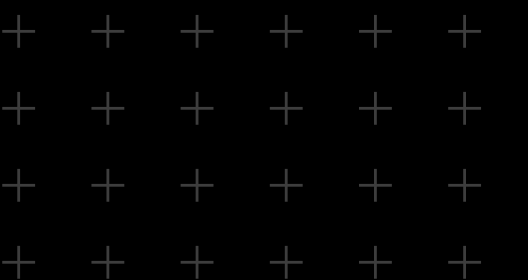
País	Unidades
Brasil	73
Argentina	15
Chile	15
México	14
Colombia	7
Uruguay	7
Costa Rica	7
Panamá	7
Venezuela	5
Perú	4
Resto de países	26

Estado	Compañía	Unidades
Colima	Hospedaje Web Servidores Dedicados	1
Ciudad de México	KIO Networks	4
	Disaster Recovery	1
	Marcatel	1
Guadalajara	HostDime Global Corp	1
Nuevo León	KIO Networks	1
Querétaro	Ascenty Data Centers	2
	KIO Networks	1
Sonora	NGX Tech Solutions	1
Toluca	NabiAx	1

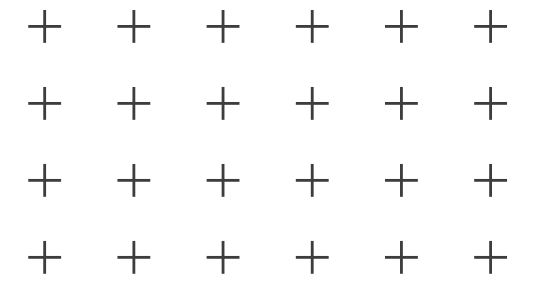
Actualmente, **México cuenta con 14 Datacenters ubicados en 7 estados**, la Ciudad de México cuenta con el mayor número de Datacenters(5) y la compañía con mayor presencia en el país es KIO Networks, esta actualmente cuenta con 6 Datacenters, 4 ubicados en la Ciudad de México, 1 en Nuevo León y 1 en Querétaro.

Desafíos

Que Vive México



Desafíos QUE VIVE MÉXICO



Impacto de la violencia en la economía mexicana

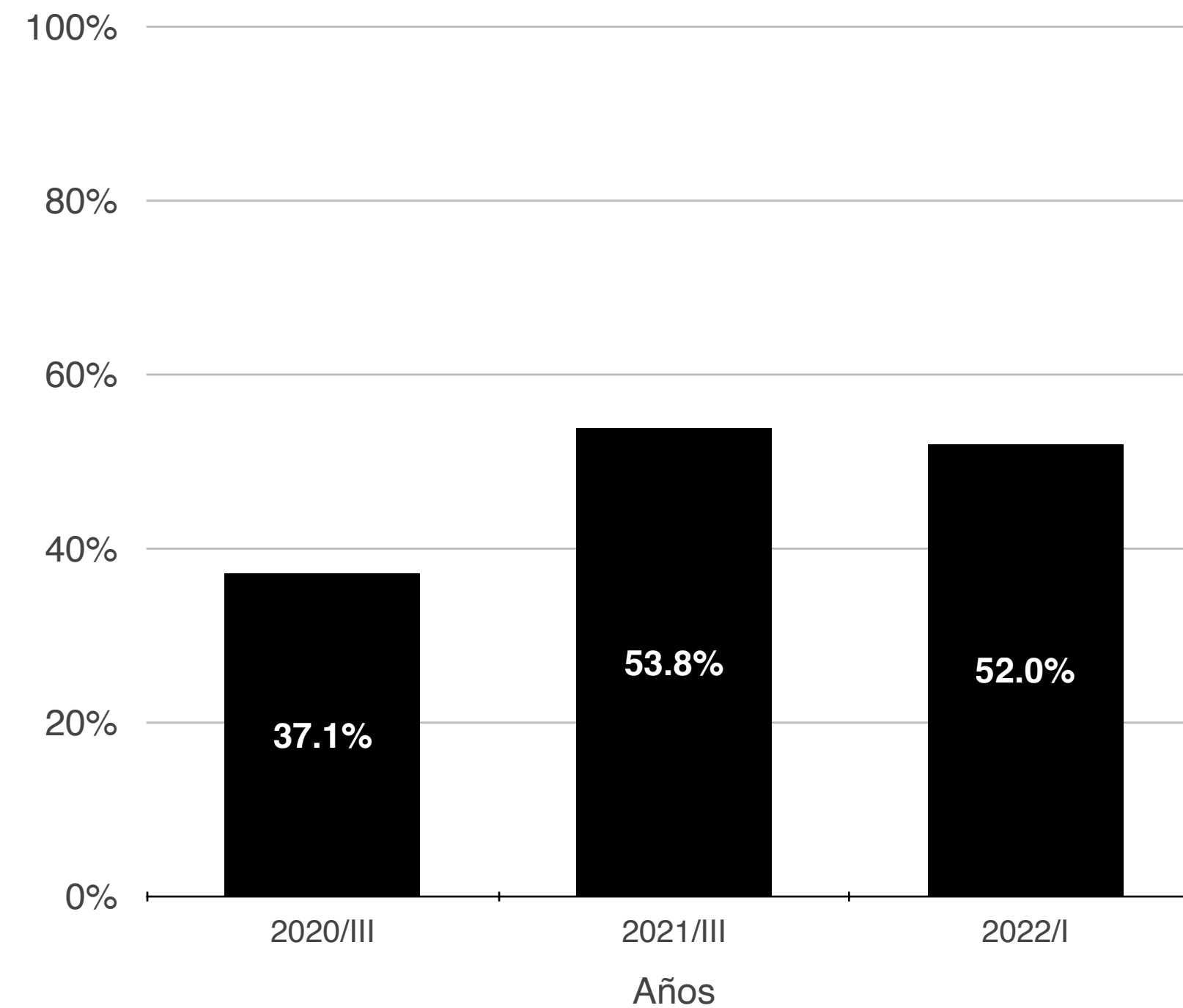
2021

4.71 billones de pesos
Lo que representó
22.5% del PIB

2022

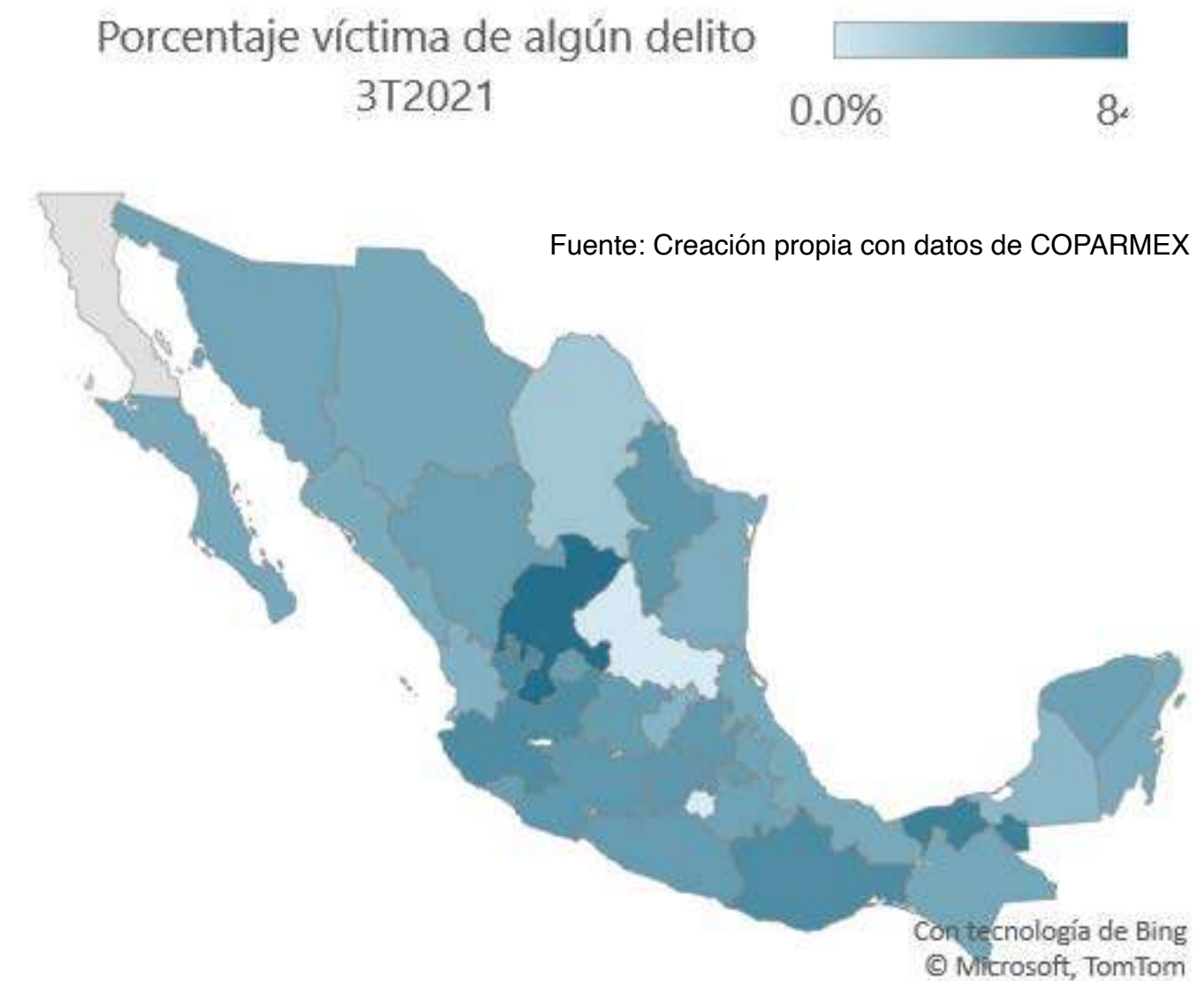
4.92 billones de pesos
Lo que representa
20.8% del PIB

Ánimo para invertir socios de COPARMEX



Fuente: Creación propia con datos de COPARMEX

Porcentaje de socios Coparmex que han sido víctimas de algún delito 3T2021

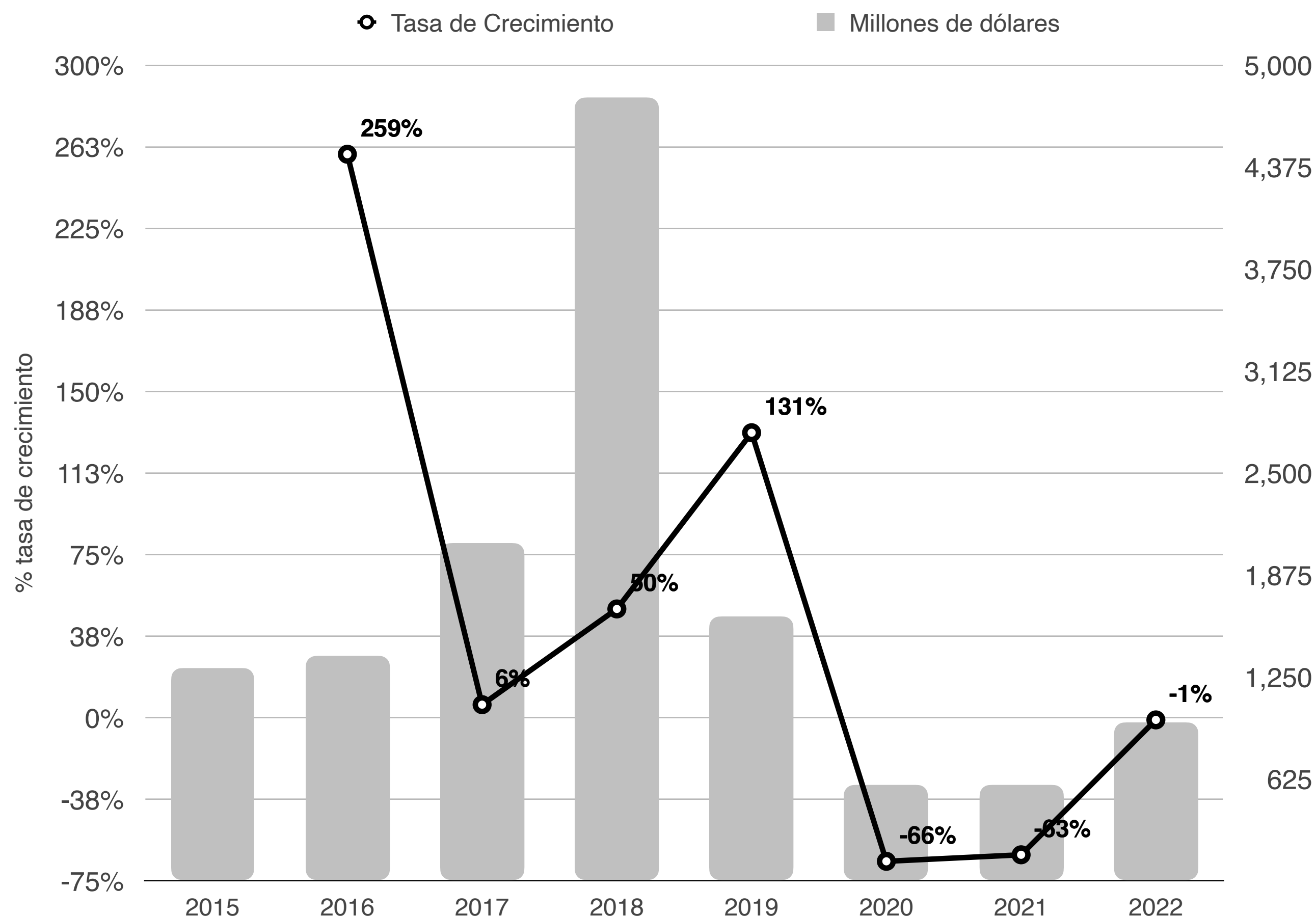
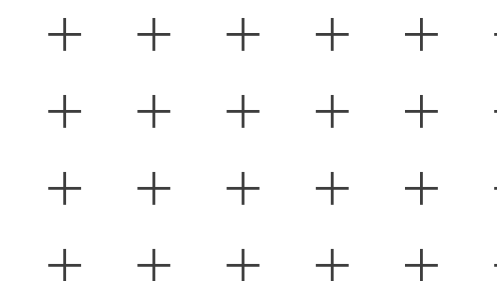


El 50.1% de los socios de COPARMEX fue víctima de algún delito en México.

Los porcentajes más altos de delitos reportados por los socios se encuentran en **Zacatecas, Tabasco, Oaxaca, Jalisco y Ciudad de México**, con 84.6%, 72.3%, 64.6%, 64% y 57.1%, respectivamente.

Notas: La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 4S. Fuente: Secretaría de economía, Forbes México, el economista, el financiero, COPARMEX.

Desafíos QUE VIVE MÉXICO



Fuente: Creación propia con datos de Secretaría de economía

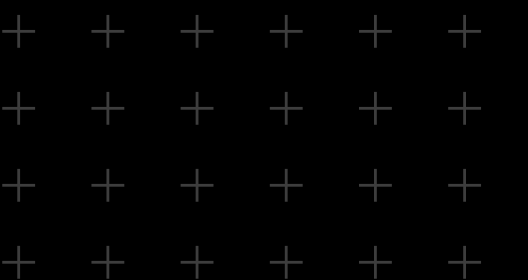
Inversión extranjera directa en el sector energético

La inversión extranjera directa en generación, transmisión y distribución de energía eléctrica **presentó un comportamiento positivo durante 2015-2019.**

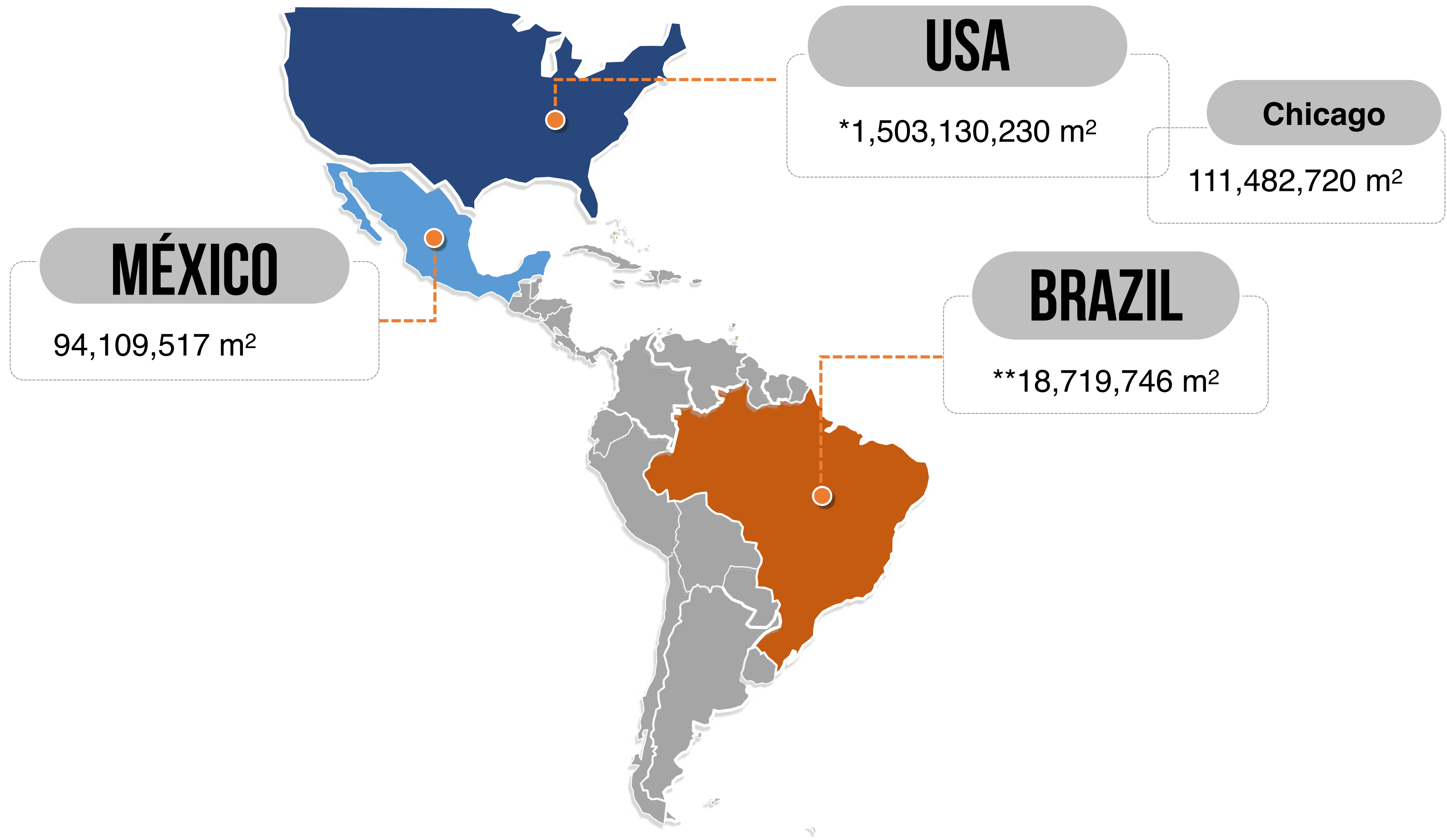
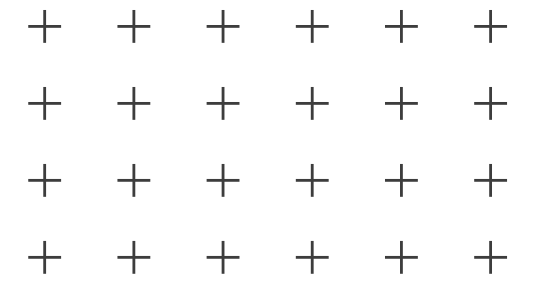
Posteriormente, con la llegada del presidente Andrés Manuel López Obrador, la inversión en este rubro disminuyó.

Notas: La síntesis presentada proviene de un levantamiento de información secundaria llevado a cabo por 4S. Fuente: Secretaría de economía, Forbes México, el economista, el financiero, COPARMEX.

Mercado Inmobiliario Industrial



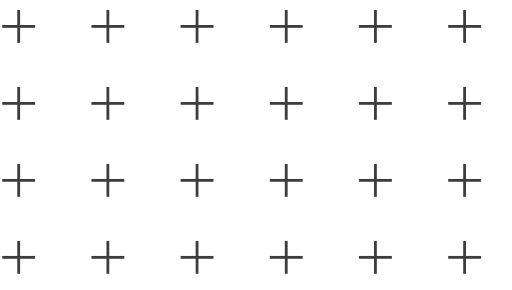
Inventario Total



*Cushman & Wakefield

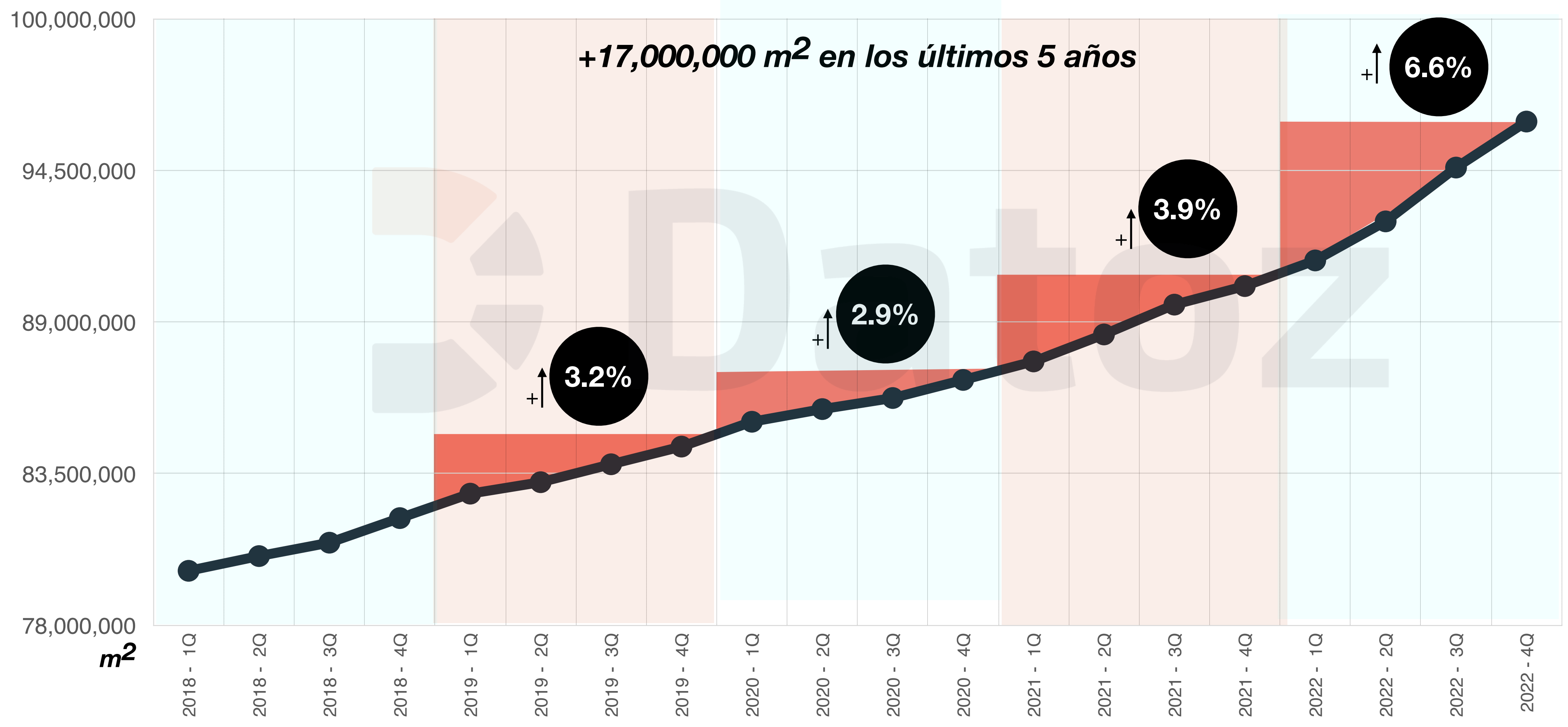
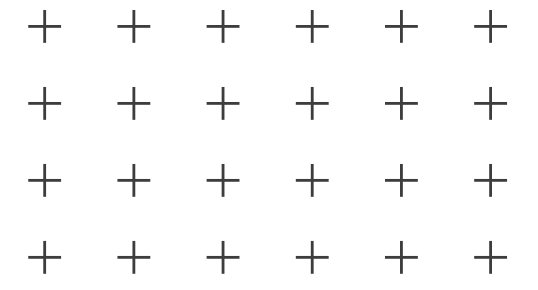
**Cushman & Wakefield

México REGIONES



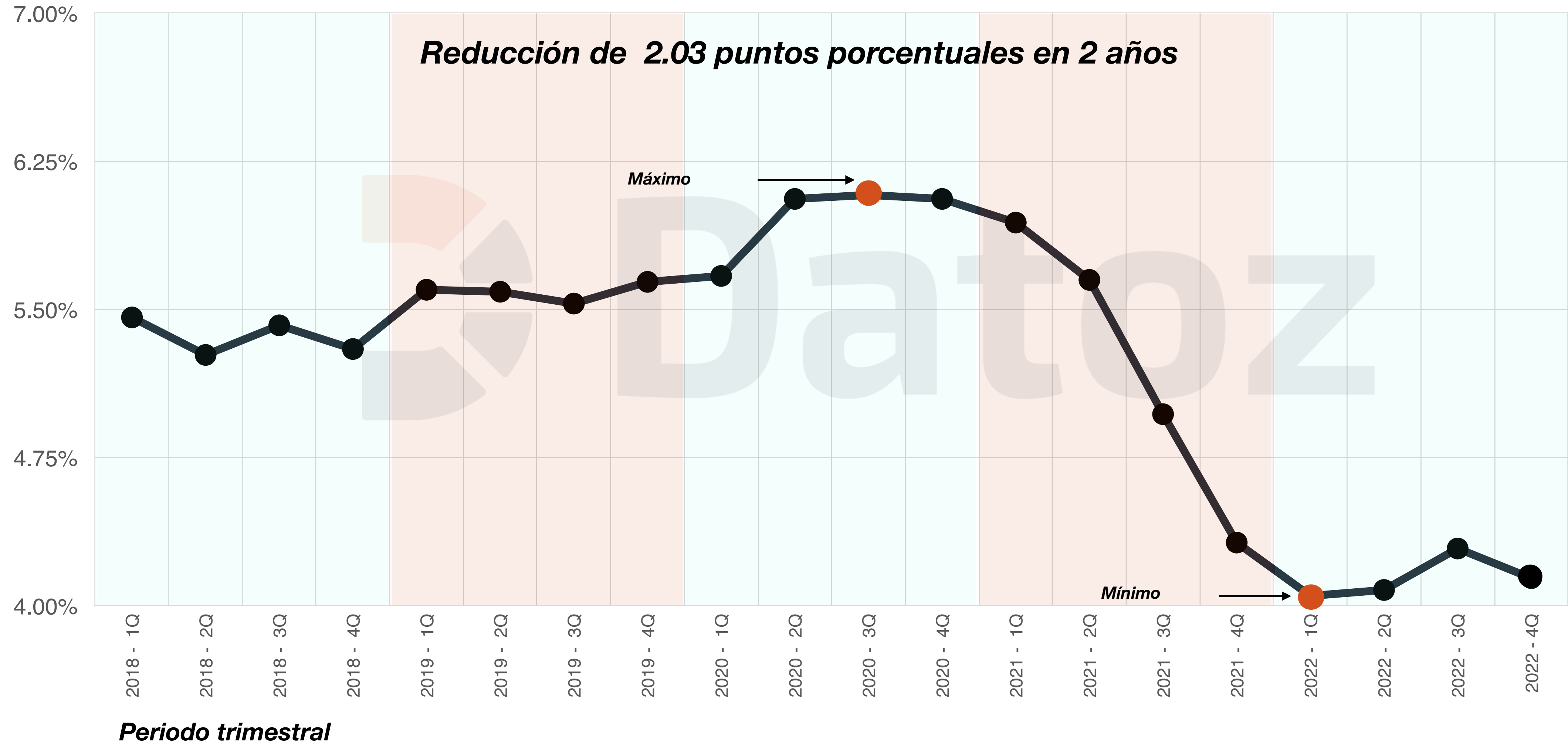
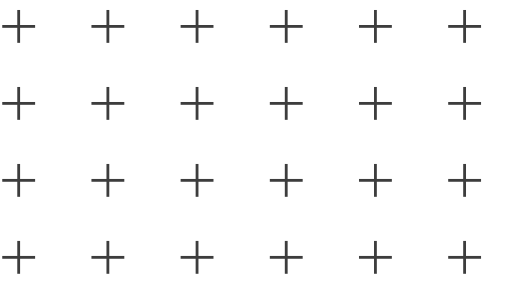
Inventario MÉXICO

Fuente: Elaboración propia con información recopilada por DATOZ



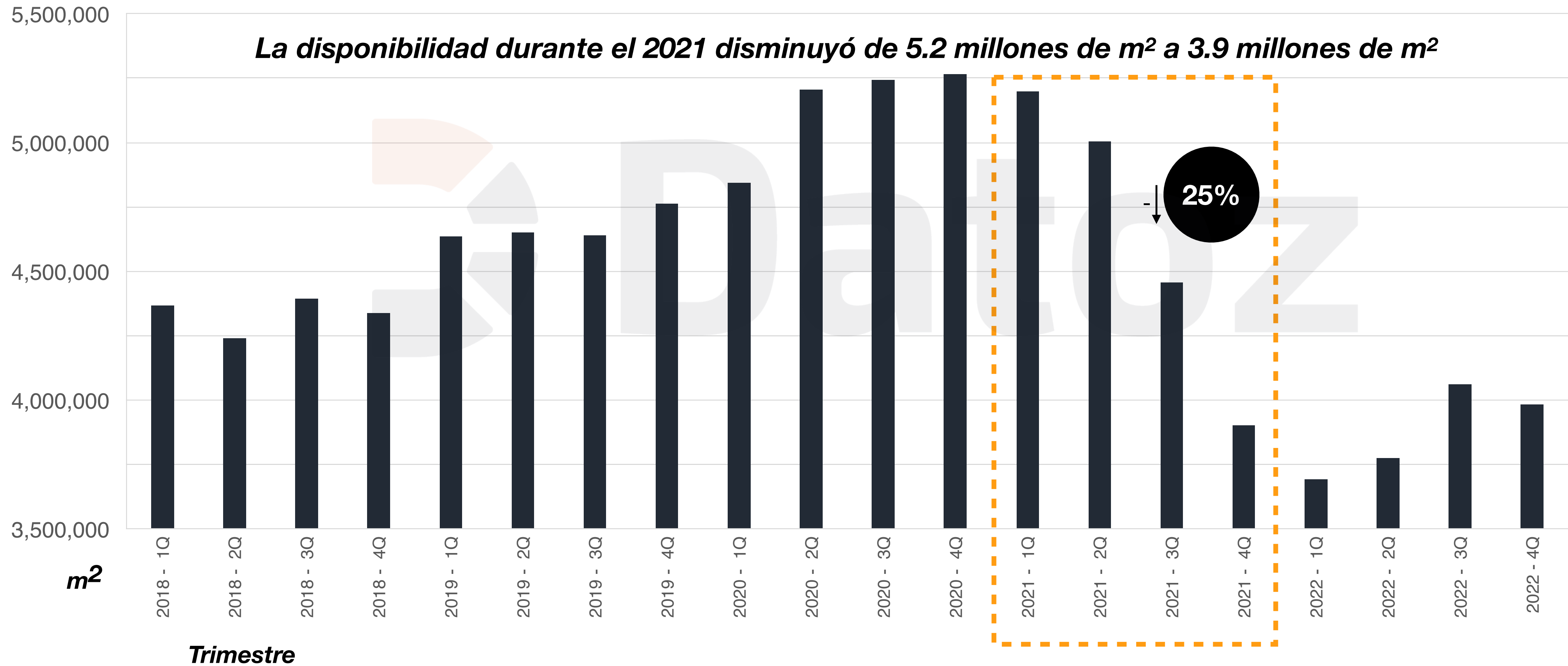
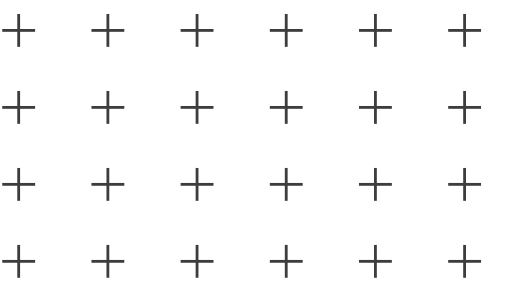
Tasa de disponibilidad MÉXICO

Fuente: Elaboración propia con información recopilada por DATOZ



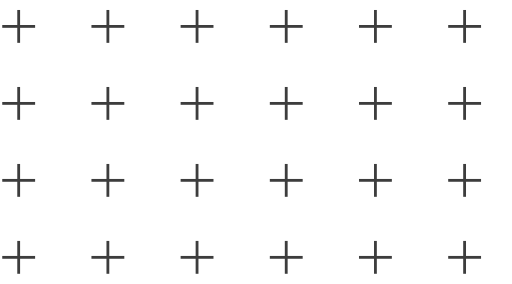
Disponibilidad MÉXICO

Fuente: Elaboración propia con información recopilada por DATOZ

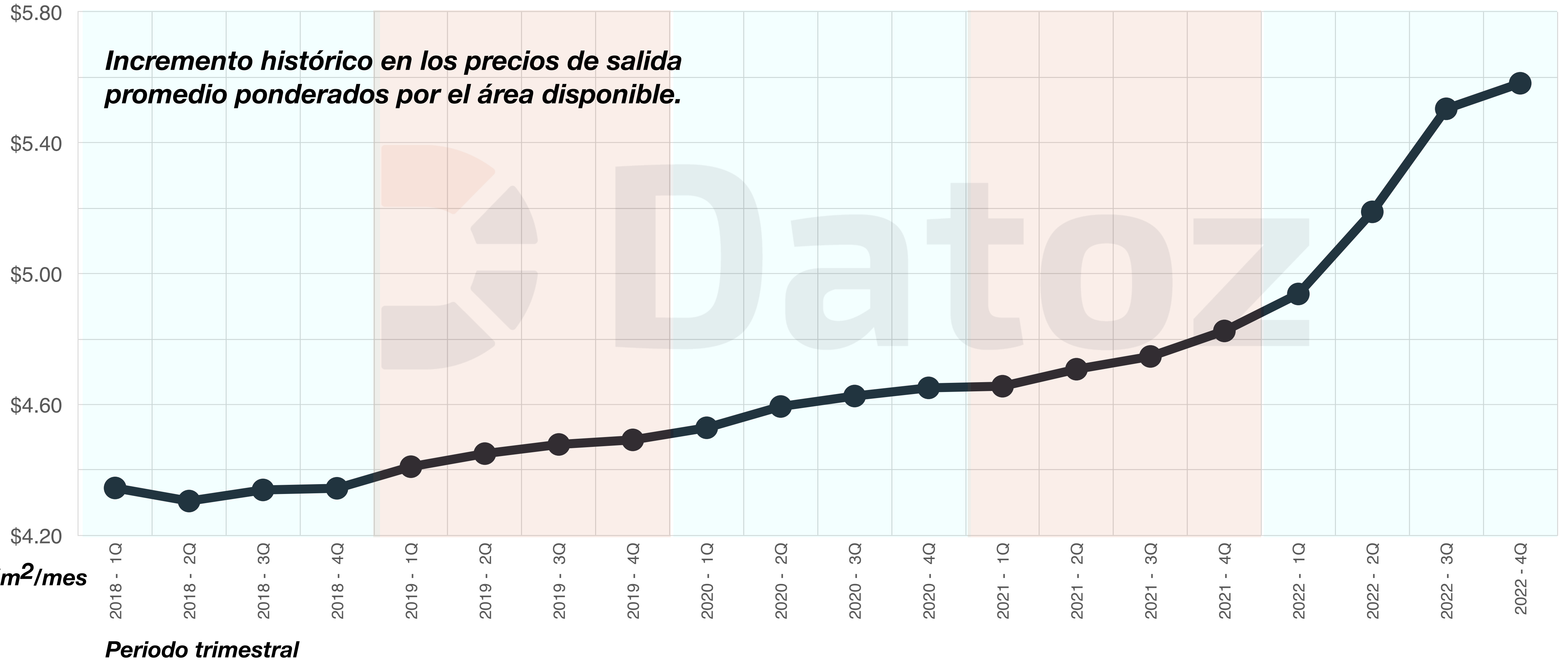


Precio de salida MÉXICO

Fuente: Elaboración propia con información recopilada por DATOZ

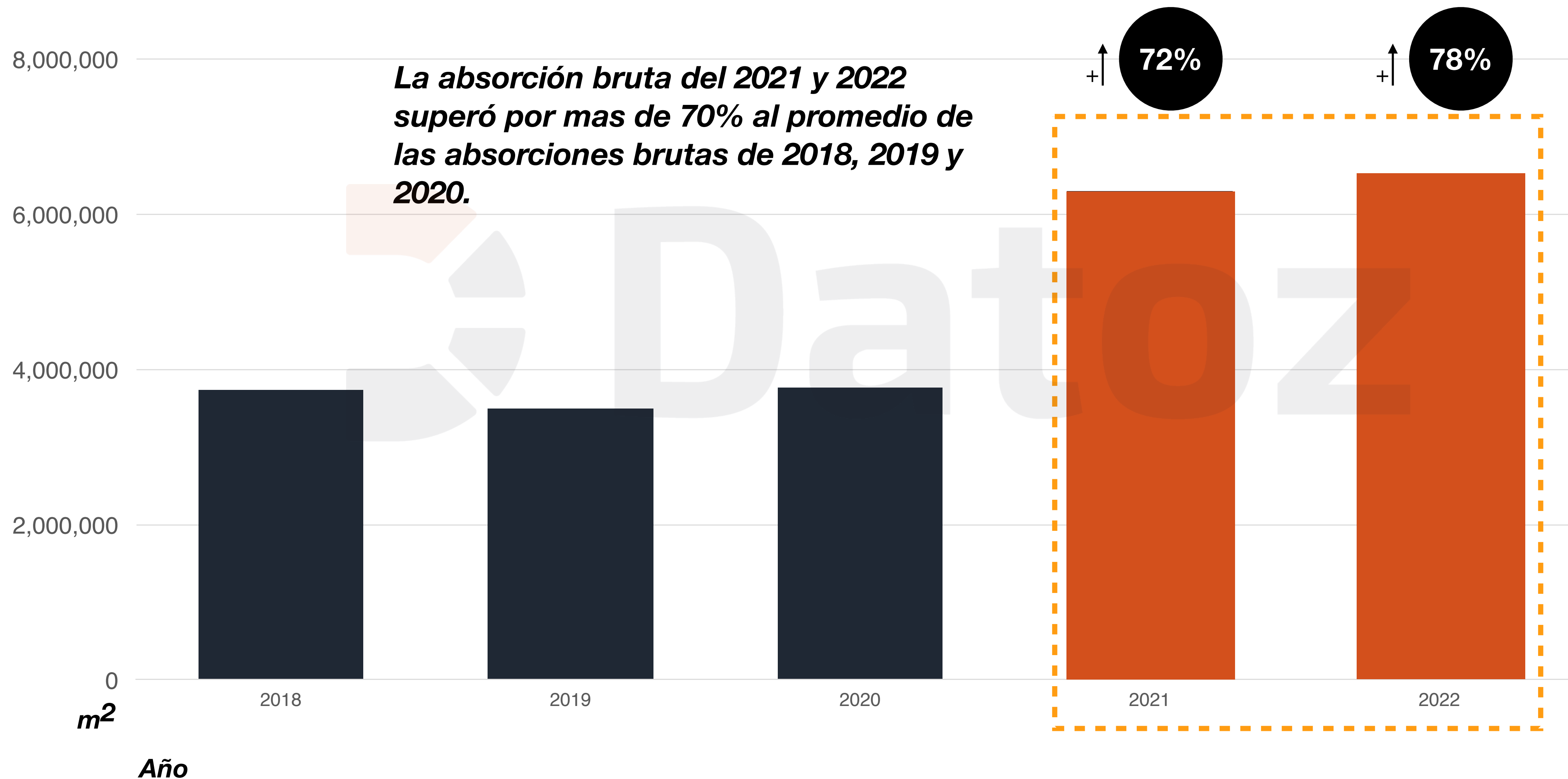
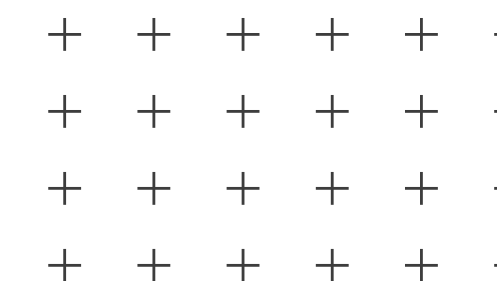


Los precios de salida son promedios ponderados por el área disponible



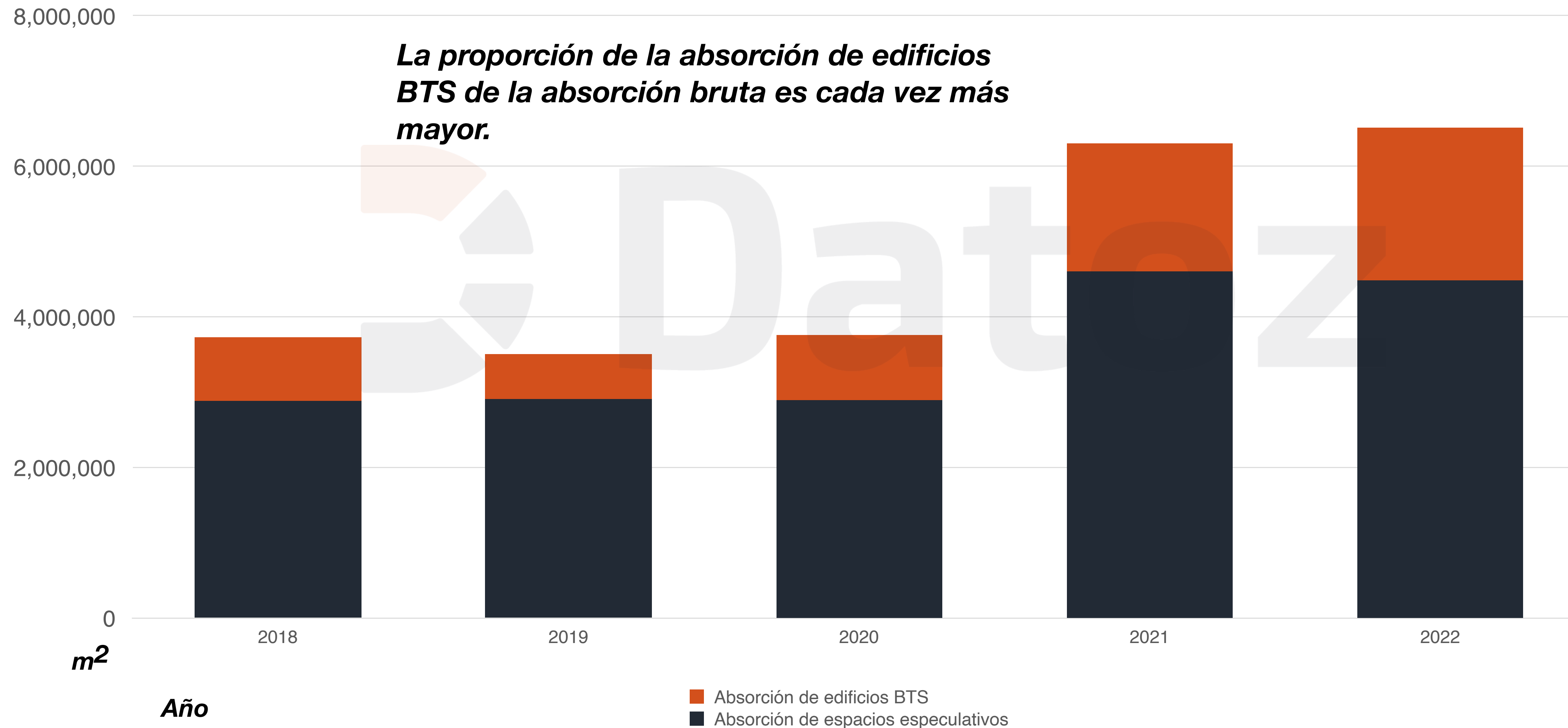
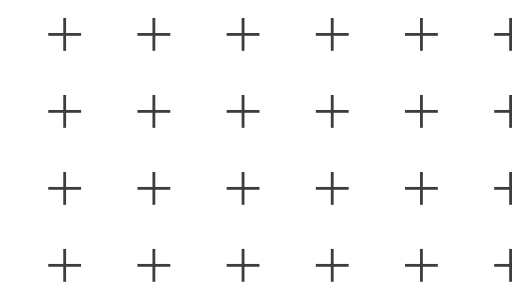
Absorción bruta MÉXICO

Fuente: Elaboración propia con información recopilada por DATOZ



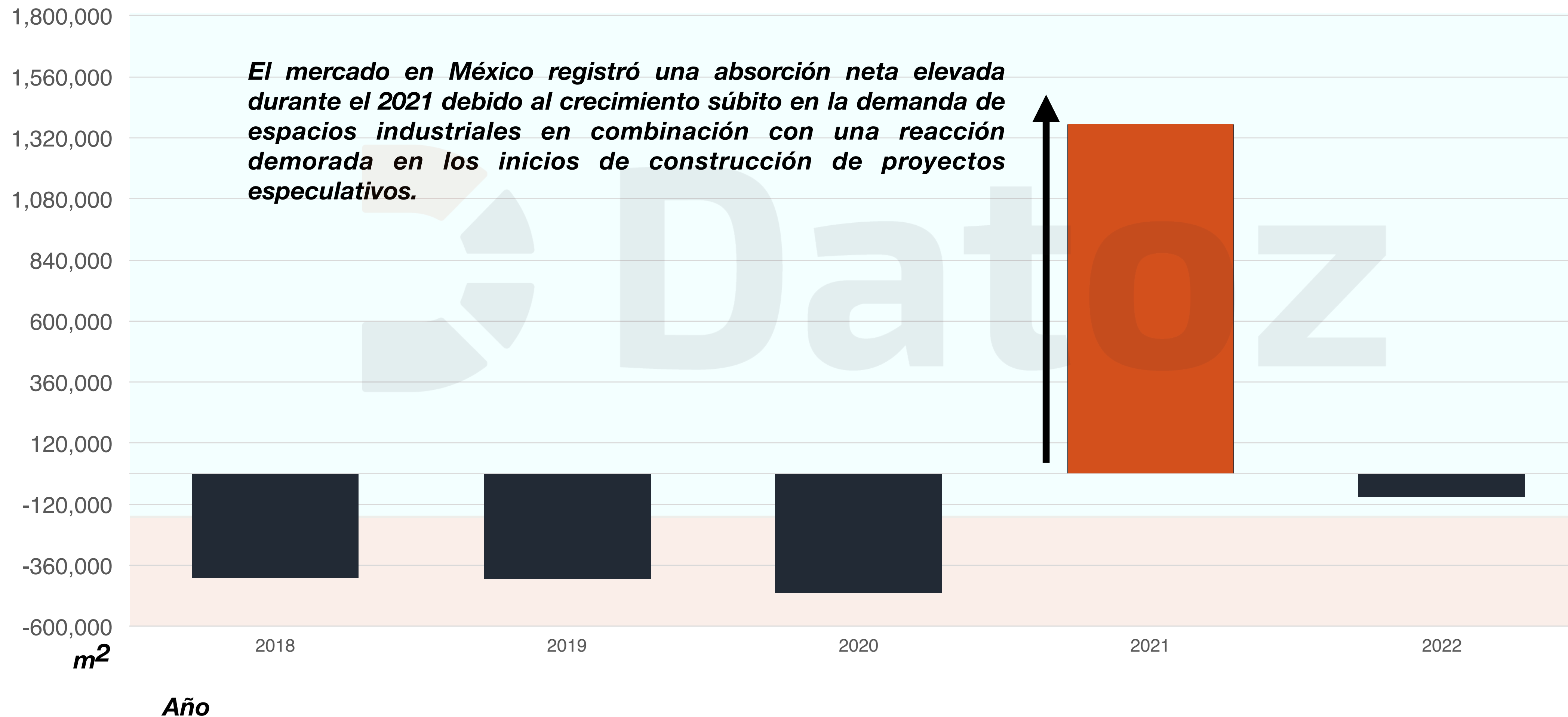
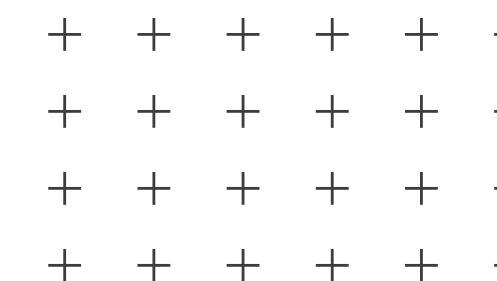
Absorción bruta MÉXICO

Fuente: Elaboración propia con información recopilada por DATOZ



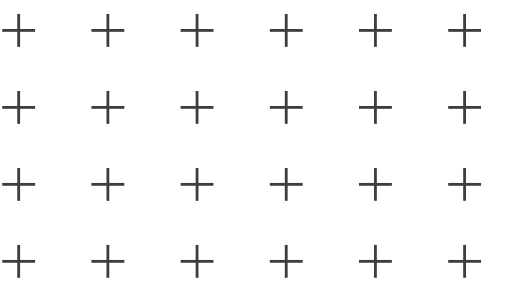
Absorción neta MÉXICO

Fuente: Elaboración propia con información recopilada por DATOZ

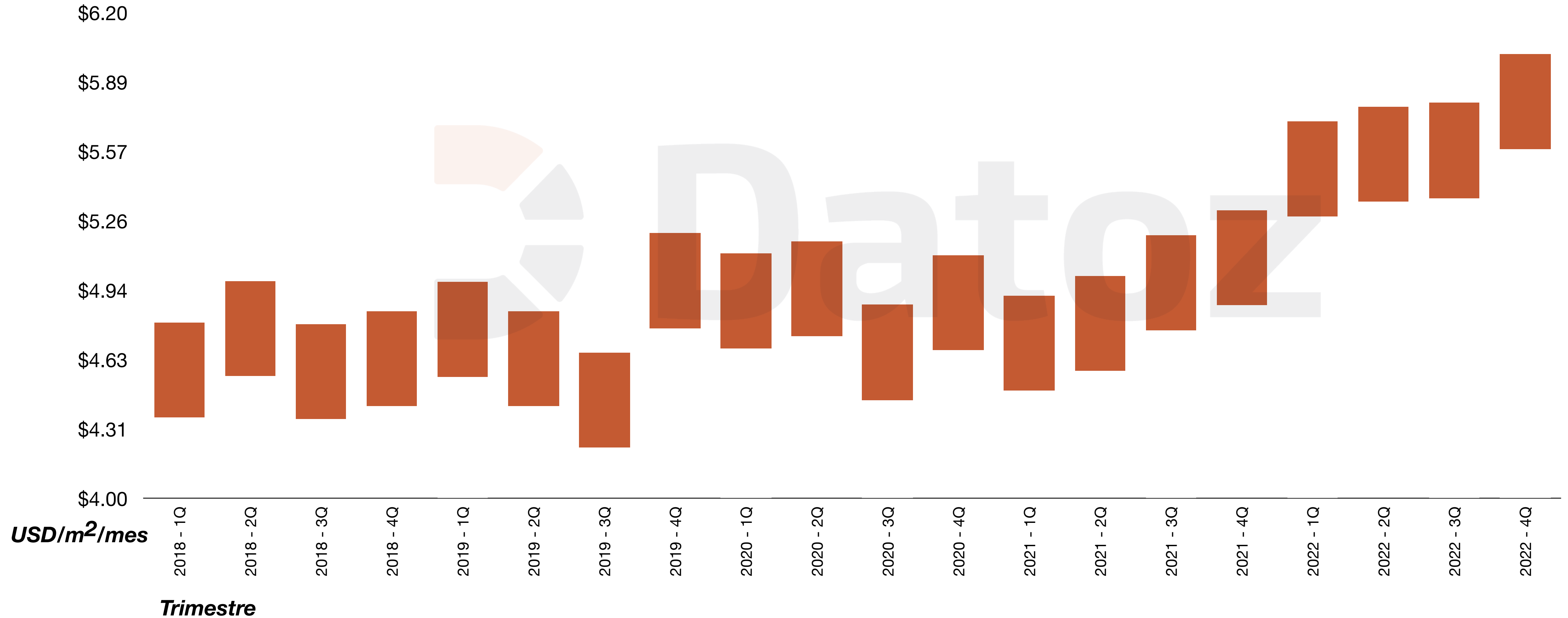


Precio de cierre MÉXICO

Fuente: Elaboración propia con información recopilada por DATOZ

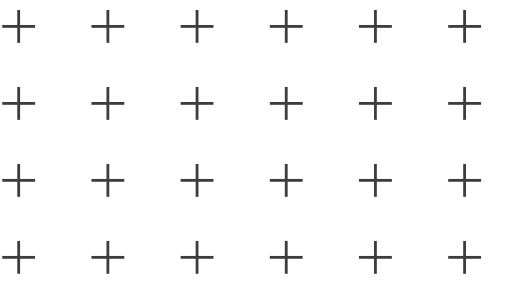


Los precios de cierre son promedios ponderados por el área rentada o subarrendada

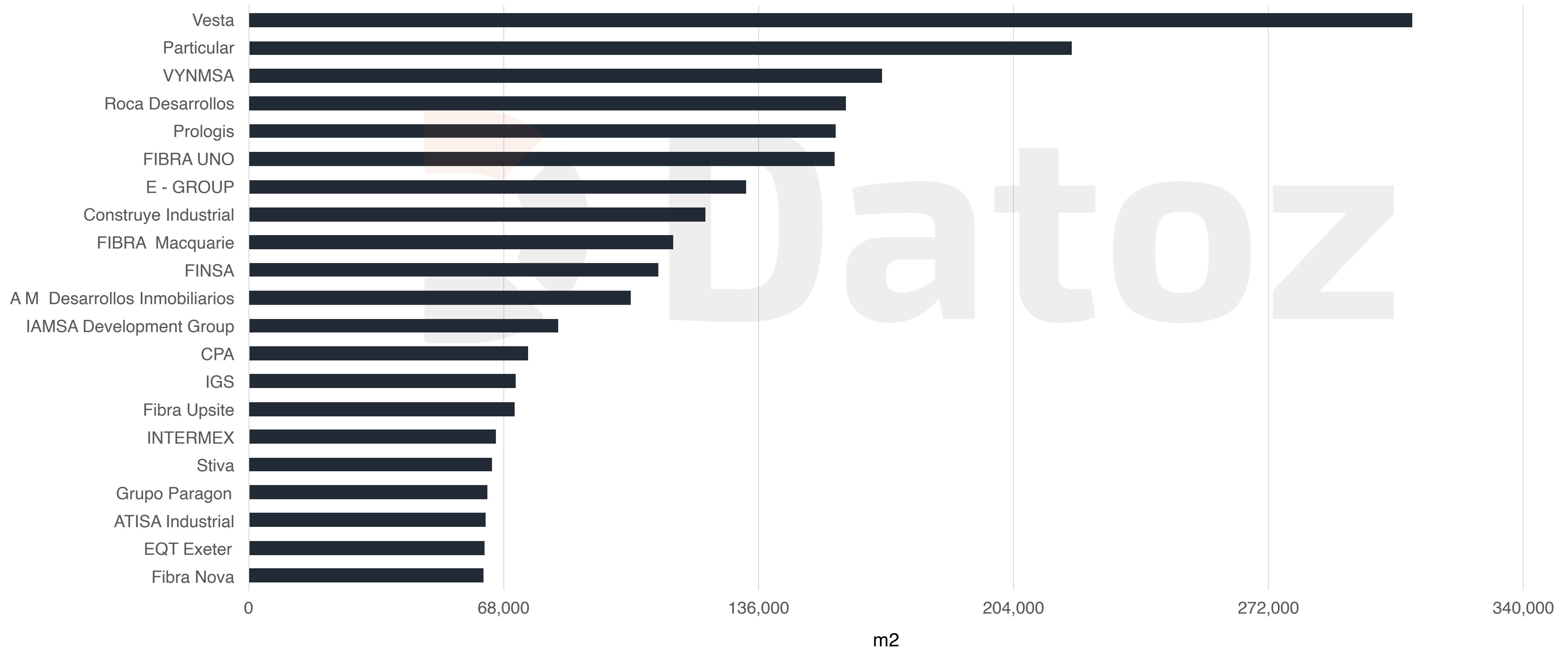


Construcción especulativa MÉXICO

Fuente: Elaboración propia con información recopilada por DATOZ



El 70% de los inicios de construcción de edificios especulativos en el 2022 por propietario ordenados de mayor a menor





Socio Fundador

Sergio Mireles

Mobile +52 (81) 1517 7846
sergio.mireles@datoz.com

