

# INMOBILIARE

LATAM



Colliers

Accelerating success.

Colliers México:  
Innovación y tendencias  
en el mercado inmobiliario  
industrial y comercial

**AUTOMATIZACIÓN  
DE ALMACENES,  
EL SURGIMIENTO  
DE LOS ROBOTS**

**LA LOGÍSTICA SE  
CONSOLIDA** EN LOS  
MERCADOS INMOBILIARIOS

**PANORAMA DEL  
MERCADO DE OFICINAS  
EN GUADALAJARA**

**COWORKING INDUSTRIAL,  
EL FUTURO DE LOS ESPACIOS  
DE PRODUCCIÓN PARA LAS  
PYMES**





# EL IMPACTO DEL ESG EN EL CORPORATE REAL ESTATE DE MÉXICO

Por: RHO – Partners

El ESG no es una moda, es una forma de afrontar el futuro bajo nuevas reglas de juego que vienen impulsadas desde hace varios años por los objetivos de sustentabilidad 2020, 2030 o 2050, mismos que son liderados desde la ONU, y que impulsan la creación de un mundo más sostenible desde una perspectiva medioambiental [Enviromental (E)] que busca generar las mejores condiciones de vida para las personas; [Social (S)] y elimine el mal gobierno; [Governance (G)], con transparencia y estructurando cada acción desde una perspectiva transversal que englobe a todos y cada uno de nosotros buscando el mayor impacto posible en la cadena de valor.

Si aterrizamos estos conceptos en el Corporate Real Estate y en el impacto sobre el valor de los activos, entenderemos mejor esa cadena de valor en particular. Cada persona que tenga una participación en

fondos de pensiones (AFORES); cada inversionista, institucional o no, que tenga participación en cualquier etapa del proceso inmobiliario (AFORES, FIBRAS, CKDs, fondos privados, Family Offices, Retailers, etc.); cada empresa desarrolladora o propietaria; cada entidad financiera que otorgue fondos a este tipo de proyectos, ya sea como garantía inmobiliaria o no; cada usuario; cada inmueble industrial, oficinas, retail, hoteles, hospitales, residencial... forman esa cadena de valor.

En definitiva, te dediques a lo que te dediques, tu actividad profesional se hace desde un espacio de trabajo, home office incluido, y por tanto, si estás llevando a cabo acciones ESG no deberías estar desarrollando tu actividad profesional en un inmueble que no esté alineado con esa estrategia.

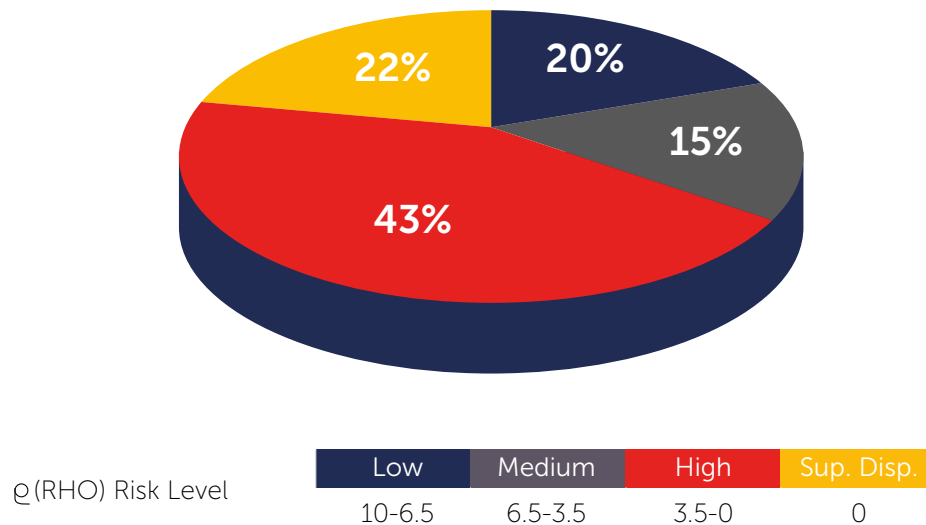
Como consecuencia, si un activo está sujeto a una explotación económica y no puede lograr su objetivo por cuestiones externas a él, nos lleva al primer paso para medir el impacto del ESG, ya que llevaría a separar el valor de un activo del precio que alguien está dispuesto a pagar por él. Ese gap es lo que en RHO – Partners hemos denominado  $\rho(RHO)^{**}$  y para calcularlo hemos estudiado durante los últimos cuatro trimestres: más de 87 millones de m<sup>2</sup>, más de 6,500 inmuebles, 6,000 inquilinos y más de 9,000 contratos en México.

Para esto, hemos desarrollado la primera Calculadora de ESG<sup>\*\*\*</sup> que permite medir ese impacto de forma certera a partir de un análisis desde tres ángulos: el propietario, el inmueble y los usuarios que lo ocupan.

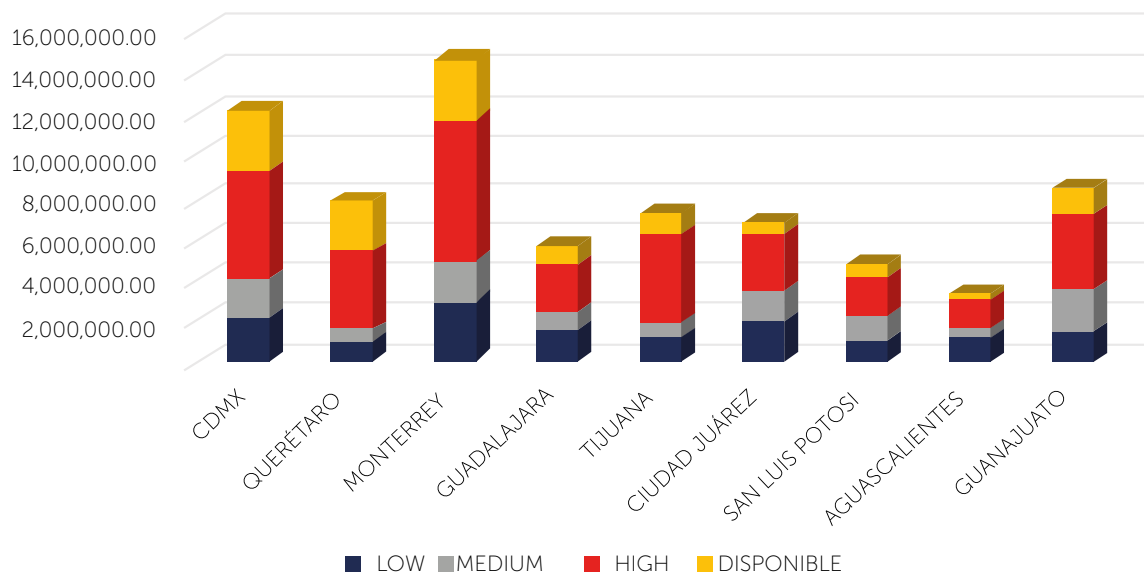
Dicha calculadora establece el riesgo por utilización del espacio según ESG y los resultados del 2Q2021 para el sector Industrial arrojan los siguientes:

La primera Calculadora de ESG permite medir el impacto de forma certera a partir de un análisis desde tres ángulos: el propietario, el inmueble y los usuarios que lo ocupan.

## RIESGO ESG POR OCUPACIÓN MÉXICO (%) Sector Industrial



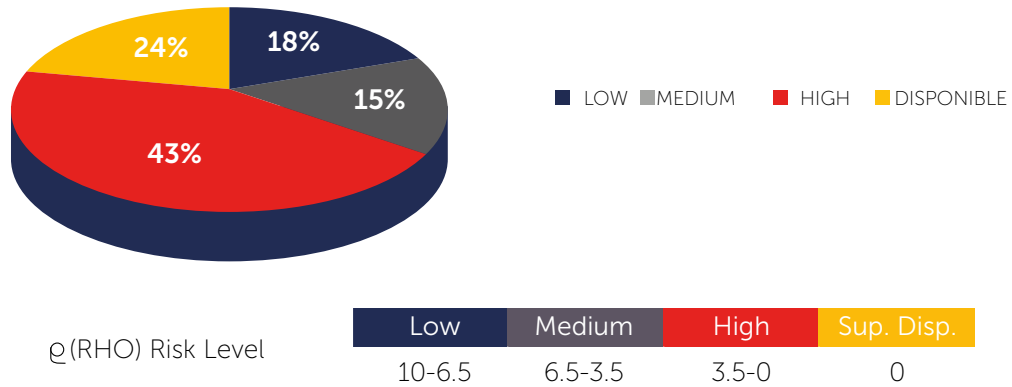
## RIESGO ESG POR OCUPACIÓN MÉXICO (m<sup>2</sup>) Sector Inmobiliario industrial por mercados



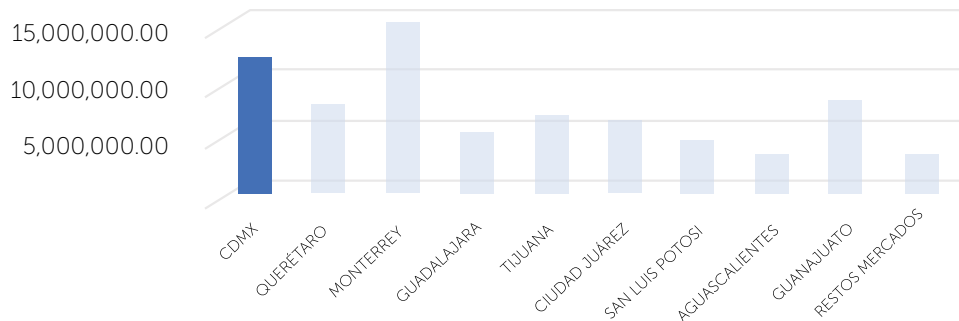
Fuente: Riesgo por Ocupación Industrial - Reporte Q2'21 / RHO - Partners.

Por tipología de inmuebles, en mercados como el de CDMX el riesgo por ocupación se vería así:

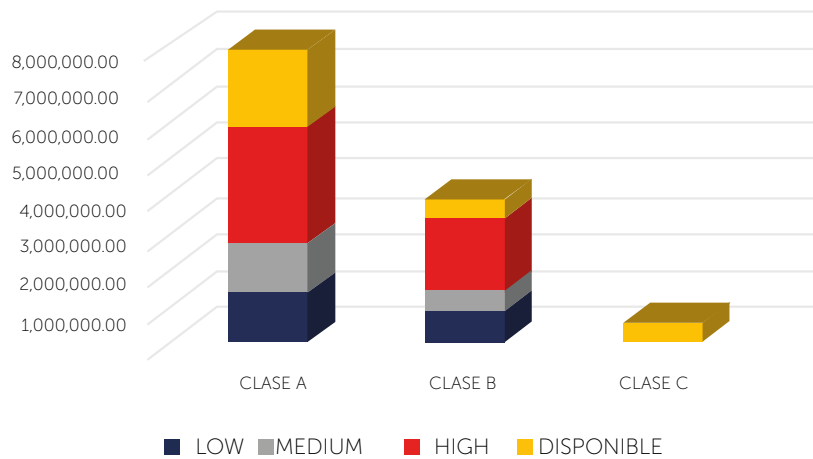
**RIESGO ESG POR OCUPACIÓN MÉXICO (%)**  
Sector Industrial CDMX



**TAMAÑO DEL MERCADO INDUSTRIAL MEDIDO EN M²**



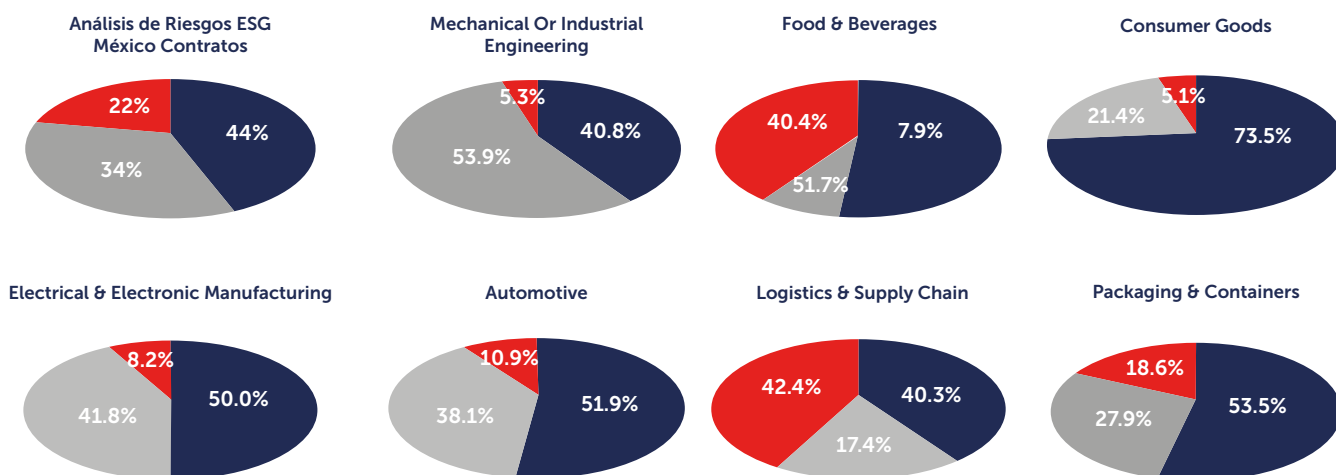
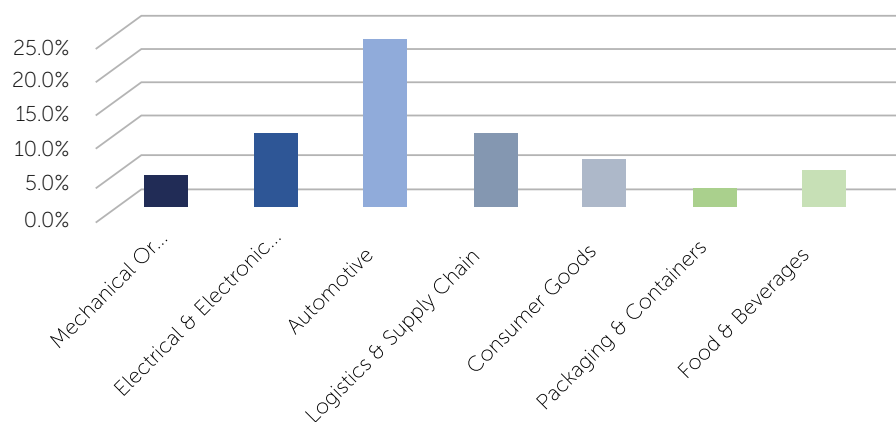
**RIESGO ESG POR OCUPACIÓN MÉXICO (m²)**  
Sector Inmobiliario industrial CDMX - Por Clases



Fuente: Riesgo por Ocupación Industrial - Reporte Q2 '21 / RHO – Partners.

Los tipos de industrias y cómo están dirigiendo sus acciones hacia el ESG desde una perspectiva de ocupación inmobiliaria arrojan resultados en el 2Q2021 que llaman la atención, ya que los sectores más "resilientes", alimentación y logística son los que más riesgo presentan hoy en día en México.

### Industrias Principales Analizadas (mínimo un 5% del total)



Para mayor información, consulte el reporte de IMPACTO DEL ESG 2Q2021 y 2Q2021 publicados por RHO – Partners, los reportes para industrial y oficinas del próximo 3Q2021, el reporte de retail en 1S2022 o pueden contactar con Esteban Oñoro, Pilar Rodríguez y Alejandro Hernández, líderes y fundadores de RHO-Partners.

\*\* **g**(RHO) Marca Registrada de RHO – Partners  
 \*\*\* **CALCULADORA** de RHO – Partners. Marca registrada

Para obtener más información, visite: [www.rho-partners.com](http://www.rho-partners.com)

\*Nota del editor: Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.