

# Business Review Industrial:

Bajío-Occidente  
4Q 2023



# Índice

Somos Datoz	2
Metodología	2
Mercado	3
Submercados	4
Perspectiva económica	5
Resumen	5
Inventario	6
Inicios de construcción (YTD)	6
Espacios nuevos (YTD)	7
Absorción bruta (YTD)	7
Absorción neta (YTD)	8
Tasa de disponibilidad	9
Precios de salida	9
Prospectiva	10
Glosario	11
Aviso Legal	12
Contacto	12

## Somos Datoz

Combinamos la investigación continua de bienes raíces comerciales con tecnología de punta, a fin de proporcionar transparencia e imparcialidad a la industria inmobiliaria en México.

Monitoreamos y registramos la actividad inmobiliaria del segmento industrial en 24 ciudades, 5 mercados de oficinas y 15 ciudades del segmento retail. Nuestras tareas de investigación incluyen actividades en campo para verificar y evidenciar nuestras actualizaciones mensuales.

Nuestro software propietario permite a usuarios conectarse a nuestra plataforma en cualquier momento y desde cualquier lugar. Nuestros productos posibilitan buscar espacios disponibles verificados, descargar material promocional de cada propiedad, acceder a detalles de miles de transacciones en renta y venta, personalizar muestras de información, crear y descargar indicadores y estadísticos en formatos editables, entre muchas otras cosas.

## Metodología

Tenemos contacto con la mayoría de las empresas que se dedican a comercializar espacios comerciales en México. De esta manera, nos aseguramos de que la información venga directamente de los profesionales involucrados en las distintas actividades.

Nuestros investigadores verifican toda la información recopilada visitando los edificios de cada mercado que investiga Datoz periódicamente.

Adicionalmente, nuestro equipo de investigación estandariza unidades de espacio y moneda, cálculos, y relación entre indicadores con la finalidad de presentar información clara y comparable.

Una vez que la información cumple con nuestros estándares de calidad, los datos se registran en nuestra plataforma para que estén a disposición de nuestros clientes.

Nuestros analistas revisan continuamente las propiedades y anomalías para corregir errores y omisiones a fin de mantener la más alta calidad de datos en México.

# Región



Mercados



## Perspectiva económica

En octubre de 2023, la producción industrial en México creció 5.2% anualmente, impulsada por el sector de la construcción, que incrementó 27.5% respecto al 2022. Mientras que, la industria manufacturera tuvo un aumento de apenas 0.5%, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El empleo de la industria manufacturera retrocedió -0.9% anualmente durante octubre de 2023. Fabricación de textiles fue el subsector con mayor contracción de empleo, seguido por Industria de la madera.

De enero a septiembre de 2023, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$32,926 millones de dólares, 30% superior al mismo lapso de 2022, de acuerdo con la Secretaría de Economía.

En septiembre de 2023, el consumo privado tuvo un crecimiento anual de 5%, impulsado por bienes importados, que incrementó 24.3%, de acuerdo con el INEGI.

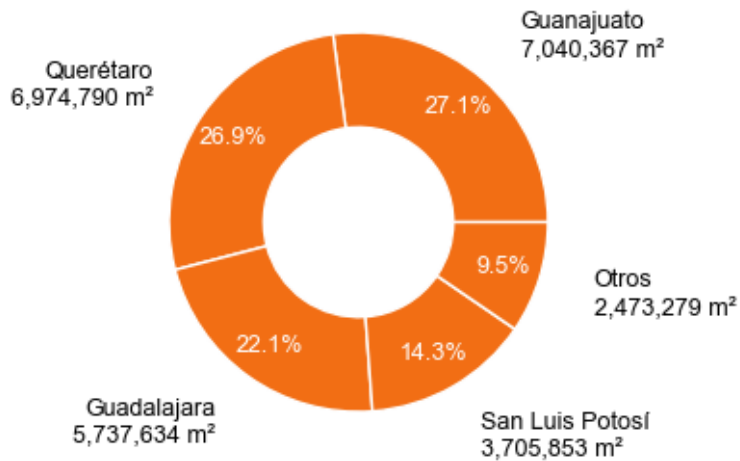
En diciembre de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor o la Tasa de inflación registró un crecimiento anual de 4.66%, de acuerdo con el INEGI.

## Resumen

1. La región bajo-occidente cerró el 4Q 2023 con un inventario total de 25.9 millones de m<sup>2</sup>.
2. Durante 2023, la región acumuló inicios de construcción por 1.3 millones de m<sup>2</sup>, destacando el mercado de Querétaro, con 500,000 m<sup>2</sup>.
3. Al cierre del 4Q 2024, la región registró nueva disponibilidad por casi 1.3 millones de m<sup>2</sup> entre desocupaciones y espacios especulativos en construcción.
4. De enero a diciembre de 2023, la región acumuló una absorción bruta de 1.3 millones m<sup>2</sup>.
5. La absorción neta acumulada de la región bajo-occidente fue negativa, al sumar -299,384 m<sup>2</sup>.
6. El bajo-occidente registró una tasa de disponibilidad de 4.95%, con 1.5 millones de m<sup>2</sup> de ANR disponible.
7. Al cierre del 4Q 2023, el precio de salida promedio de la región fue de \$5.36 USD/m<sup>2</sup>/mes.

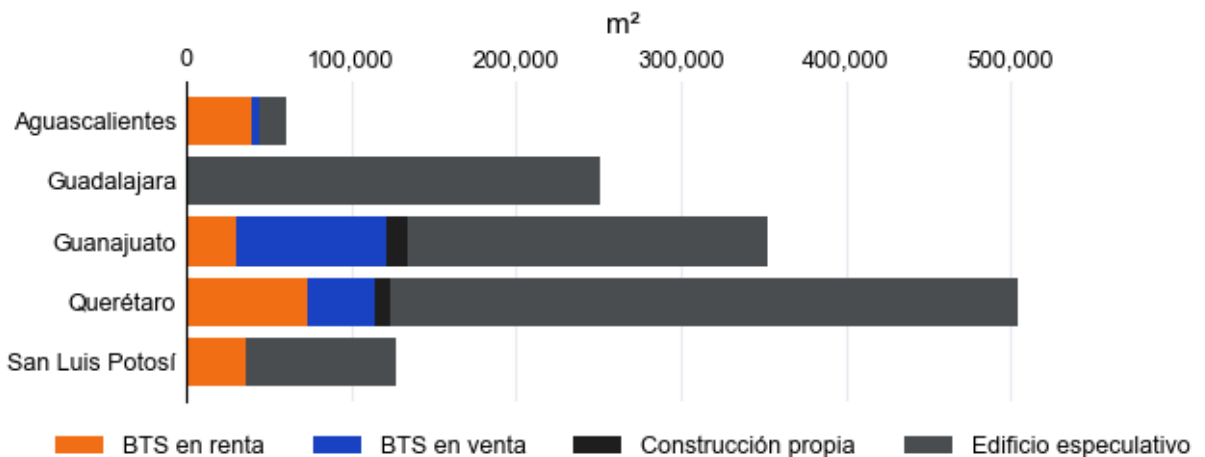
## Inventario

La región bajo-occidente cerró el 4Q 2023 con un inventario total de 25.9 millones de m<sup>2</sup> de área neta rentable (ANR) y un crecimiento de 5.28%. Poco más del 50% del inventario se concentra en los mercados de Guanajuato y Querétaro con 7 millones de m<sup>2</sup>, respectivamente. Le sigue Guadalajara con 5.7 millones de m<sup>2</sup>.



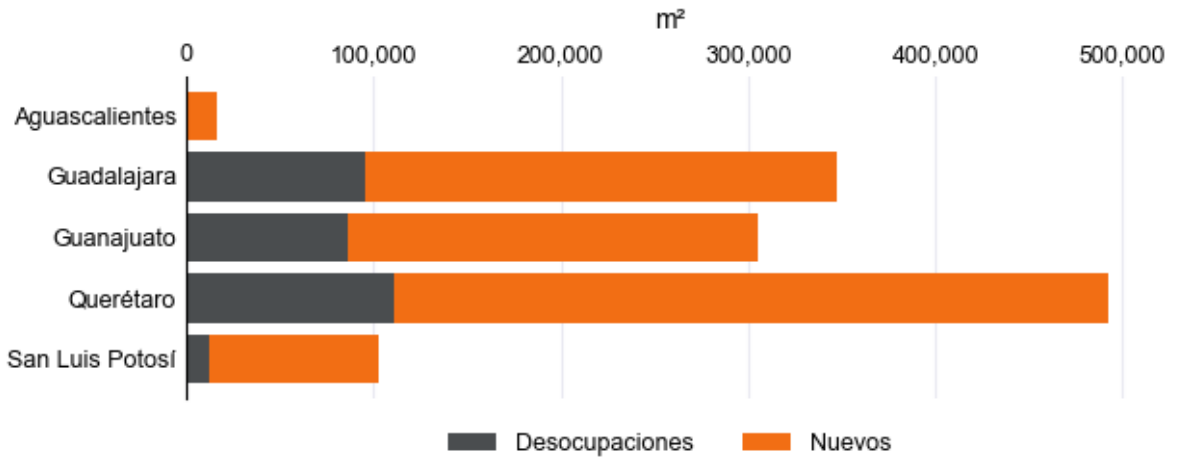
## Inicios de construcción (YTD)

Durante 2023, la región bajo-occidente registró inicios de construcción por 1.3 millones de m<sup>2</sup>. Querétaro lideró los inicios de construcción, con 505,628 m<sup>2</sup> de edificios especulativos, BTS en renta, venta y construcciones propias. Por su parte, Guanajuato sumó 353,651 m<sup>2</sup> de ANR en construcción, de los cuales 218,977 m<sup>2</sup> fueron especulativos y 91,700 m<sup>2</sup> BTS en venta, el resto BTS en renta y construcciones propias.



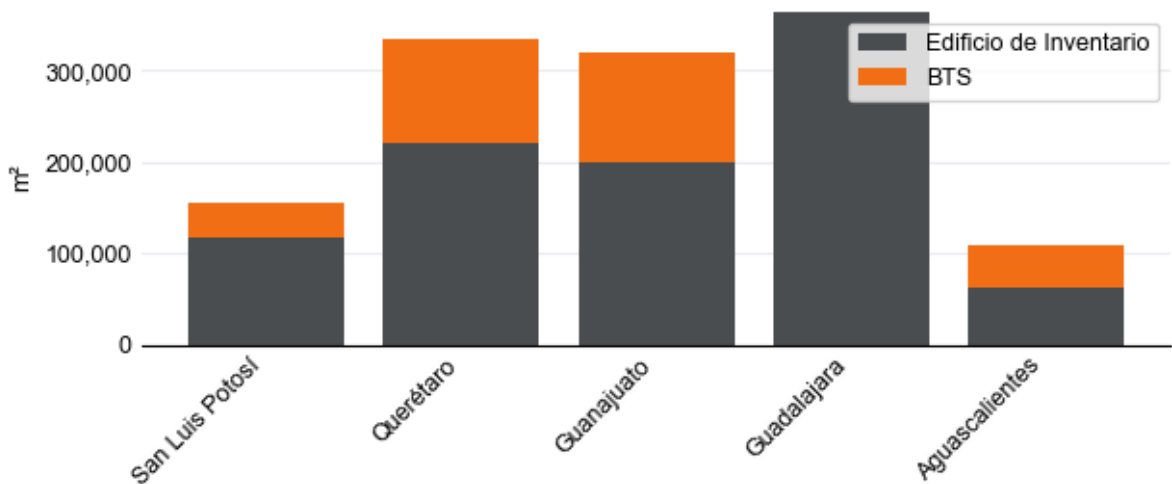
## Espacios nuevos (YTD)

Al cierre del 4Q 2023, la región añadió 1.3 millones de m<sup>2</sup> de ANR de espacios nuevos, en mayor medida por nueva oferta de edificios especulativos que suman 959,427 m<sup>2</sup>, mientras que las desocupaciones acumularon 305,127 m<sup>2</sup>. Querétaro registró la mayor disponibilidad nueva, con 492,305 m<sup>2</sup>, impulsada por los edificios especulativos.



## Absorción bruta (YTD)

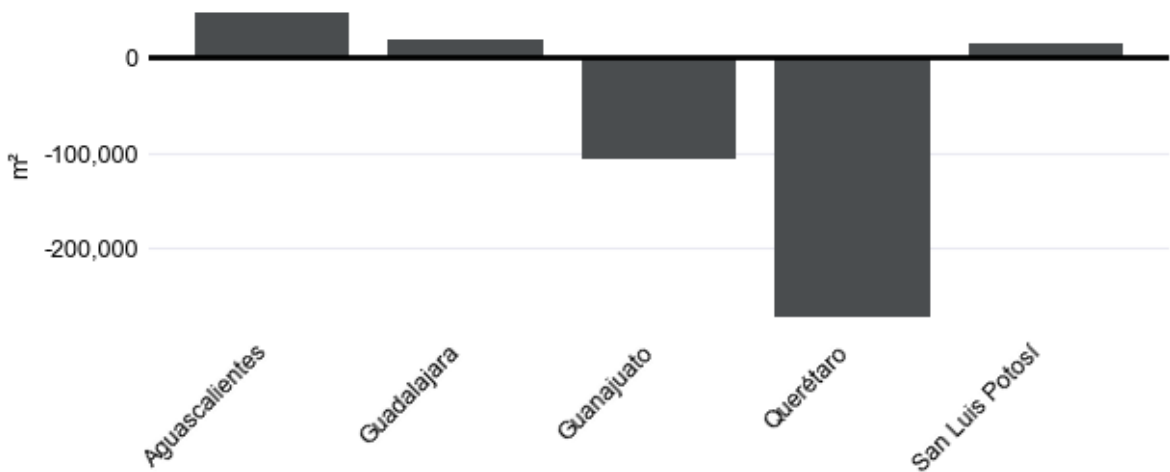
De enero a diciembre de 2023, la región acumuló una absorción bruta de 1.3 millones de m<sup>2</sup> de ANR. Guadalajara cerró con una absorción de 365,120 m<sup>2</sup> en su totalidad por inventario especulativo, seguido por Querétaro con 334,674 m<sup>2</sup> entre BTS y especulativos. Por su parte Guanajuato acumuló 325,290 m<sup>2</sup>. Aguascalientes rompió record histórico con 107,720 m<sup>2</sup> absorbidos.





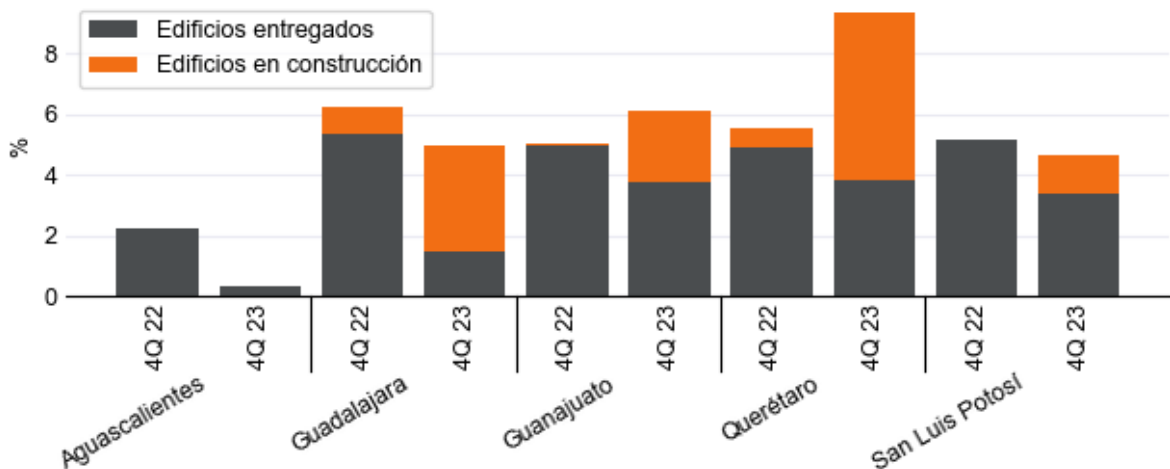
## Absorción neta (YTD)

La absorción neta acumulada, menos desocupaciones, BTS y espacios especulativos, en el bajío-occidente fue de -294,384 m<sup>2</sup>. Aguascalientes, Guadalajara y San Luis Potosí tuvieron una absorción neta positiva, con 46,417 m<sup>2</sup>, 17,954 m<sup>2</sup> y 15,104 m<sup>2</sup>. El resto de los mercados de la región registraron una absorción neta negativa debido a la nueva oferta de espacios.



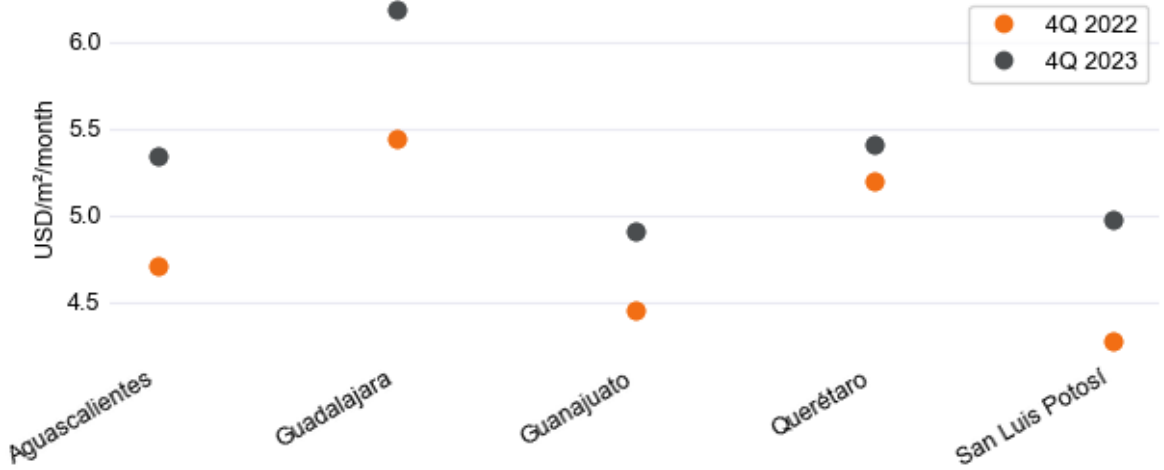
## Tasa de disponibilidad

La región finalizó el 4Q 2023 con una tasa de disponibilidad total de 4.95%, que equivale a 1.5 millones de m<sup>2</sup> de ANR disponible. Aguascalientes, Guadalajara y San Luis Potosí disminuyeron sus tasas. En contraste, Querétaro y Guanajuato pese a registrar una disminución en la tasa de disponibilidad de edificios entregados, la nueva oferta en construcción incrementó sus tasas hasta 9.12% y 5.90%, respectivamente.



## Precios de salida

Al cierre del 4Q 2023, la región registró un precio de salida de \$5.36 USD/m<sup>2</sup>/mes, un incremento de \$0.40 USD respecto al mismo lapso de 2022. Todos los mercados de la región tuvieron alzas en sus precios debido a la nueva oferta. Guadalajara y Querétaro fueron los mercados con los precios de salida más altos, con \$6.14 USD/m<sup>2</sup>/mes y \$5.38 USD/m<sup>2</sup>/mes, respectivamente.



## Prospectiva

La región bajío-occidente cerró el 2023 con una demanda de espacios industriales a la baja, al disminuir 14% comparado con el 2022. Sin embargo, cabe recordar que, tanto 2021 y 2022 fueron años con récord histórico de absorción bruta, con todo, la demanda se mantiene en niveles superiores respecto a años anteriores impulsada por el *nearshoring*.

Aguascalientes alcanzó un récord histórico al absorber 107,720 m<sup>2</sup>, de los cuales el 70% fue ocupado por el sector automotriz. Estos niveles de absorción redujeron la tasa de disponibilidad hasta ubicarse en 0.30% en su totalidad de espacios entregados; se espera que la inercia en la demanda continúe durante este año, por lo que la tasa de disponibilidad seguirá a la baja. Con esto, Aguascalientes quedará sin inventario especulativo, lo que detonará la demanda por edificios BTS este año.

La absorción bruta de San Luis Potosí se mantiene en niveles similares a 2022, tanto en absorción de edificios industriales como en venta de tierra. De acuerdo con información de Industrial Land de Datoz, se vendieron alrededor de 326 hectáreas durante 2023, cantidad similar a la de un año anterior, por lo que ha mantenido su actividad en tierra durante los últimos dos años.

En los últimos 4 años, Guadalajara ha mantenido el ritmo de demanda de espacios industriales, al reportar absorciones brutas superiores a 350,000 m<sup>2</sup>. De continuar con esta sinergia de ocupación industrial, para 2024 faltará nuevo inventario para cubrir la demanda, puesto que la disponibilidad es de apenas 278,422 m<sup>2</sup> de espacios entregados y en construcción.

Para Guanajuato el 2023 también fue un año dinámico, al sostener la demanda en niveles similares a 2022. La actividad se concentró en expansiones de empresas ya instaladas, así como, en la atracción de nuevas inversiones. Por otro lado, fue un año histórico en construcción especulativa al reportar 219,000 m<sup>2</sup>.

Querétaro reportó un incremento importante en la tasa de disponibilidad, al subir 349 puntos porcentuales para ubicarse en 9.12% considerando espacios entregados y en construcción. Esto por la detonación de construcción especulativa por parte de desarrolladores como: Fibra Uno, Construye Industrial, Eqt Excelter, por mencionar algunos.

El bajío-occidente logró detener la baja en la tasa de disponibilidad con la detonación de nuevos desarrollos especulativos, de los cuales algunos ya comenzaron su absorción antes de la entrega benéfica. Se estima que en 2024 continúe la construcción de inventario especulativo, así como, el desarrollo de nuevos parques industriales para atender la fuerte demanda industrial que está experimentando el bajío por el *nearshoring*.

## Glosario

**Inventario:** suma del área de los edificios tipo A, B y C de acuerdo a la mayoría de los desarrolladores y empresas de corretaje institucional del periodo

**Inicios de construcción:** suma del área de espacios que comenzaron construcción en el periodo.

**Espacios nuevos:** suma del área de espacios que comenzaron su promoción en el periodo.

**Absorción bruta:** suma del área rentada, subarrendada o vendida del periodo.

**Absorción neta:** absorción bruta menos proyectos BTS y espacios nuevos.

**Tasa de disponibilidad:** área disponible entre inventario del periodo

**Precios de salida:** precio de salida promedio ponderado por el área disponible del periodo.

## Aviso legal

El material presentado en este documento por Datoz Bienes Raíces hace referencia a información recopilada del mercado y proporcionada por fuentes confiables.

Los contenidos tendrán un carácter exclusivamente informativo sin valor o efecto legal o de cualquier otra naturaleza, por lo que Datoz Bienes Raíces no se responsabiliza de cualquier daño o perjuicio que deriven, y pudieran derivar, del uso o mal uso que se haga de estos contenidos.

Para mayor información acerca de este reporte o cualquier otro material investigativo de Datoz consulta nuestra página web [www.datoz.com](http://www.datoz.com).

## Contacto



Jose M. Jimenez 465, Int. P6 L602 A,  
Col. San Pedro Centro, C.P. 66200  
S.P.G.G., N.L.

[info@datoz.com](mailto:info@datoz.com)

[www.datoz.com](http://www.datoz.com)

