

Business Review Industrial:

Centro
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

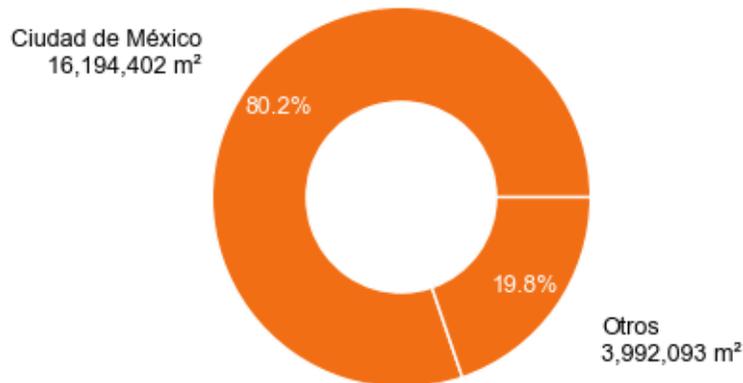
1. En octubre de 2023, la producción industrial en México creció 5.2% anualmente, impulsada por el sector de la construcción, que incrementó 27.5% respecto al 2022. Mientras que, la industria manufacturera tuvo un aumento de apenas 0.5%, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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. Los mercados de la región centro finalizaron el 4Q 2023 con un inventario total de 20.2 millones de m².
2. De enero a diciembre 2023, sólo Ciudad de México presentó inicios de construcción, sumando 722,934 m².
3. Al cierre del 4Q 2023, la región centro registró nueva disponibilidad por 1.1 millones m² entre desocupaciones y espacios en construcción, de los cuales el 93% se concentra en Ciudad de México.
4. De enero a diciembre de 2023, la región centro acumuló una absorción bruta de 1.2 millones de m².
5. La absorción neta acumulada de la región centro sin considerar espacios nuevos y desocupaciones fue de 105,928 m².
6. La región registró una tasa de disponibilidad de 2.63%, que equivale a 766,991 m² disponibles. La tasa de disponibilidad de la Ciudad de México fue de 4.25%.
7. El precio de salida en la región centro fue de \$6.31 USD/m²/mes.

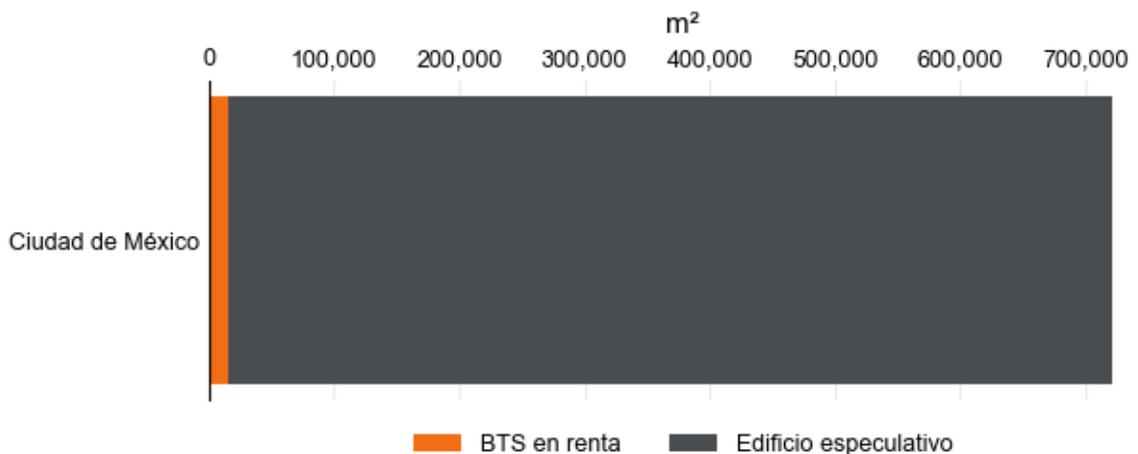
Inventario

La región centro cerró el 4Q 2023 con un inventario total de 20.2 millones de m² de área neta rentable (ANR). El mercado de Ciudad de México tuvo un crecimiento anual de 4.67%, por lo que alcanzó un inventario de 16.2 millones de m². Mientras que Hidalgo y Puebla mantuvieron sus inventarios sin cambios durante todo el año.



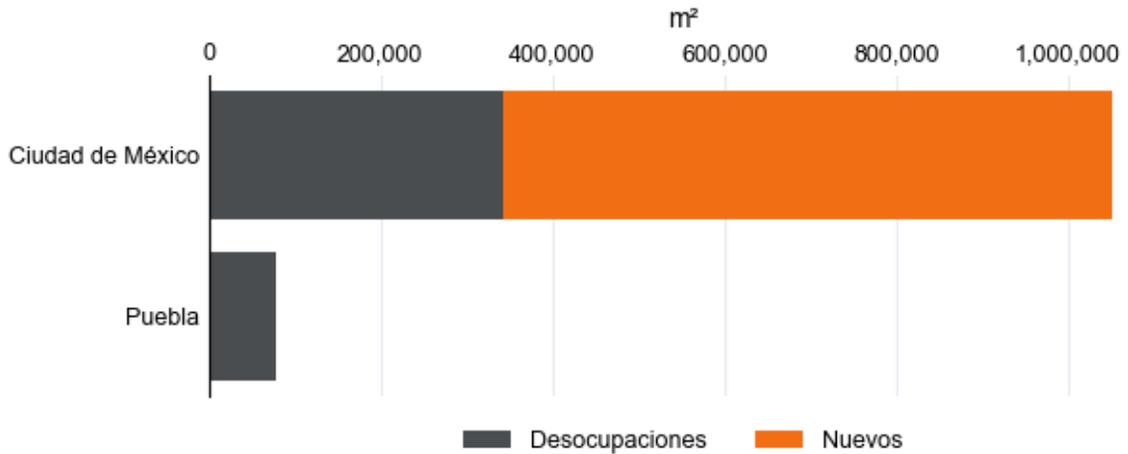
Inicios de construcción (YTD)

Durante todo el 2023, sólo Ciudad de México registró inicios de construcción en la región; esto fue en 25 edificios, que suman un ANR de 722,934 m². El 73% del ANR en construcción se ubicó en los submercados Cuautitlán, Tultitlán y Tepetzotlán, que forman el principal corredor industrial de Ciudad de México.



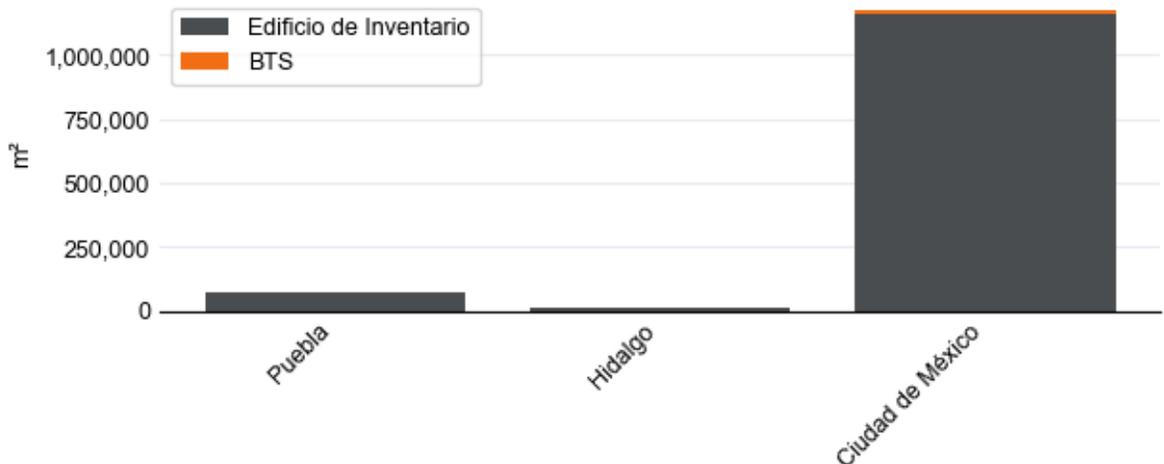
Espacios nuevos (YTD)

Durante el año, la nueva disponibilidad en la región alcanzó 1.1 millones de m²; Ciudad de México concentró el 93%, con 1.0 millones de m² de espacios disponibles, de los cuales 343,032 m² corresponden a desocupaciones y 707,727 m² a espacios en inicios de construcción; mientras que Puebla registró 77,882 m² de desocupaciones. Hidalgo no tuvo disponibilidad nueva.



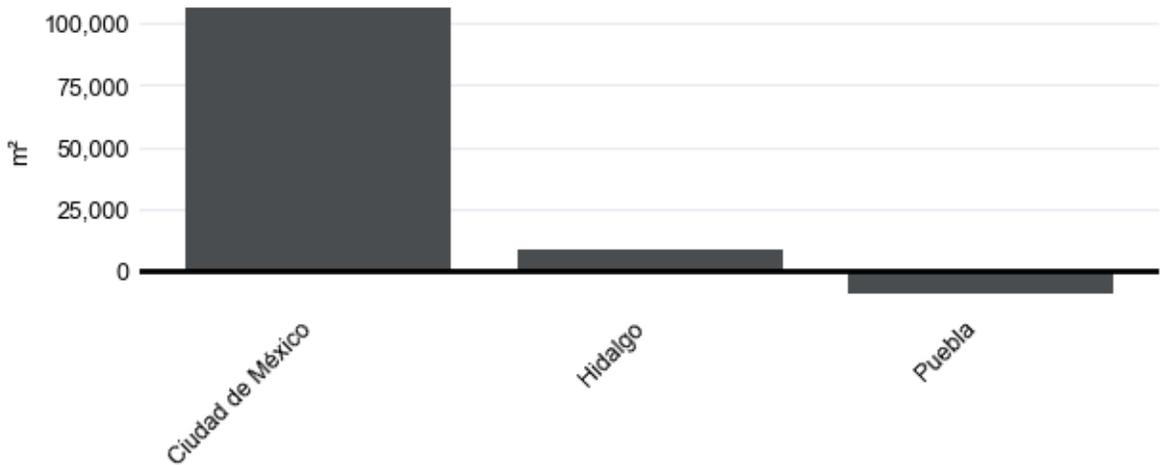
Absorción bruta (YTD)

De enero a diciembre de 2023, la absorción bruta que se cuantificó en la región fue de 1.2 millones de m². Ciudad de México tuvo una absorción bruta de 1.17 millones de m² de ANR, que equivale al 94% del total. Puebla registró una absorción de 68,801 m², por su parte, Hidalgo registró una transacción por 9,000 m².



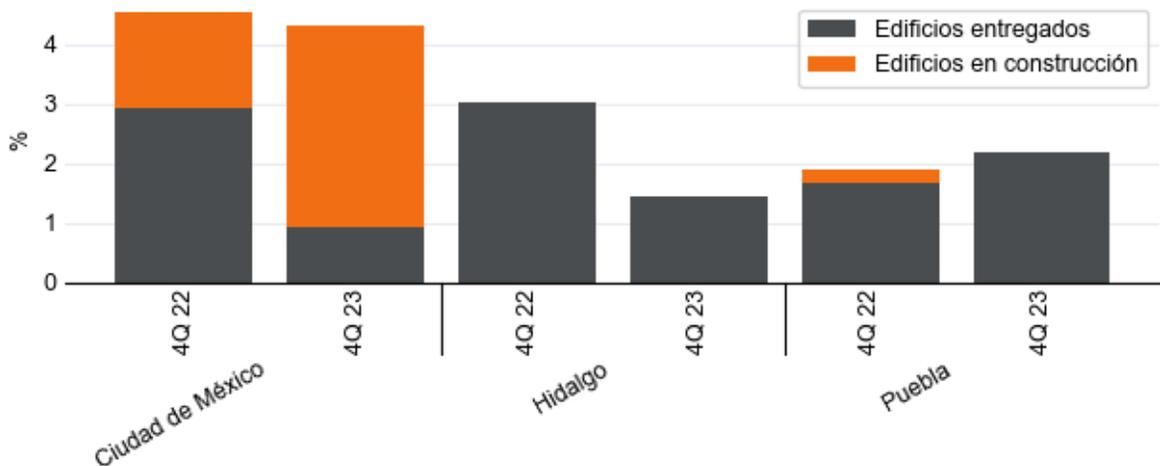
Absorción neta (YTD)

La absorción neta acumulada de la región centro, menos desocupaciones y espacios nuevos, fue de 105,928 m². La absorción neta de Ciudad de México fue de 106,009 m², seguido por Hidalgo con 9,000 m², mientras que Puebla registró -9,081 m².



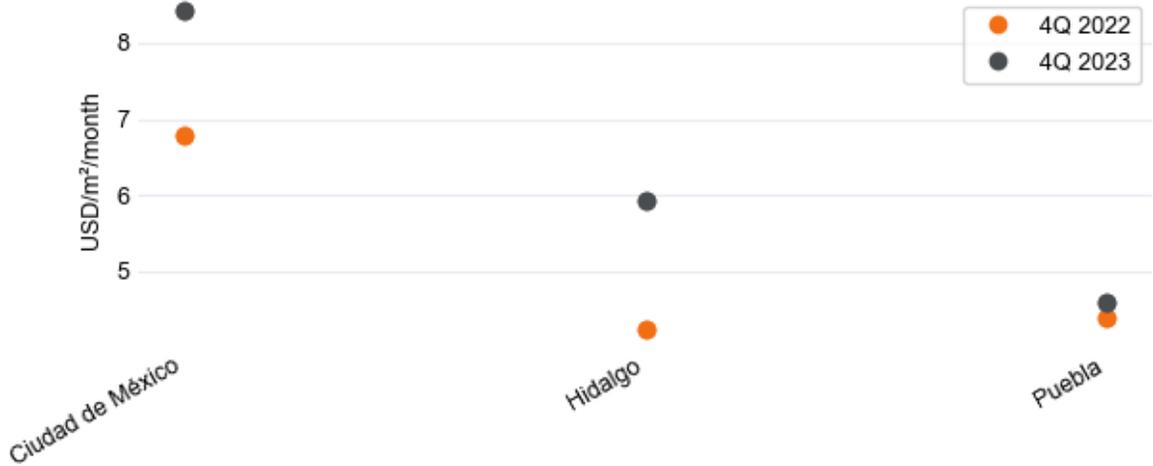
Tasa de disponibilidad

La región finalizó el 4Q 2023 con una tasa de disponibilidad de 2.63%, que equivale a 766,991 m² de ANR disponibles. Las tasas de disponibilidad en Ciudad de México e Hidalgo presentaron una disminución, a diferencia de Puebla que tuvo un ligero incremento. La tasa de disponibilidad de Ciudad de México se ubicó en 4.25%, de los cuales 33% corresponden a espacios entregados y 67% a espacios en construcción.



Precios de salida

El precio de salida promedio de los edificios industriales en la región fue de \$6.31 USD/m²/mes. Los tres mercados de la región tuvieron alzas en los precios de salida. Ciudad de México registró el precio más alto del país, al ubicarse en \$8.40 USD/m²/mes, \$1.50 USD más que el 4Q 2022. El precio de salida de Hidalgo se ubicó en \$5.92 USD/m²/mes, mientras que el de Puebla se cotizó en \$4.63 USD/m²/mes.



Prospectiva

Ciudad de México es el mercado más importante de la región centro y del país, ya que, cuenta con ventajas competitivas para operaciones logísticas: 1) su ubicación en el centro del país; 2) ser la ciudad con mayor densidad; lo que origina que sea la cadena de suministro más grande del país. Además, Ciudad de México se ubica en el primer lugar de captación de inversión extranjera directa (IED) a nivel nacional, con \$10,580 millones de dólares, es decir, 32% del total del país, al cierre del 3Q 2023.

Esto ha impulsado el crecimiento del inventario, reflejando un aumento de casi 5% con respecto al año pasado. Desde hace varios años, el corredor CTT Cuautitlán – Tultitlán – Tepetzotlán) ha impulsado el crecimiento del mercado inmobiliario industrial de Ciudad de México, ya que cuenta con una ubicación ideal para las empresas de logística que buscan operar desde el centro del país.

En cuanto a inicios de construcción es importante destacar que más del 60% de lo registrado durante 2023, arrancó su construcción durante el último trimestre del año. Entre los proyectos más atractivos se encuentran: Danhos Industrial Cuautitlán I, con dicho proyecto Fibra Danhos incursionará en el sector industrial; Vesta Park Punta Norte y Panorama Nodín, el cual ya cuenta con dos edificios industriales arrendados debido a su exente ubicación y tamaño del proyecto.

La absorción bruta que se registró en la región centro de enero a diciembre de 2023 fue de 1.25 millones de m², lo que representó una ligera disminución de 2.0% con respecto al cierre de 2022. Sin embargo, esta demanda de espacios continúa superando la barrera del millón de m² desde 2021. Los giros que siguen absorbiendo grandes cantidades de espacio industrial en la región son logística, *e-commerce* y bienes y servicios de consumidor.

Durante el 2023 se observó una importante alza en los precios de salida en toda la región, ubicándose el precio promedio en \$6.31 USD/m²/mes al cierre del año, 14.3% o \$0.80 USD superior a lo registrado en el 4Q2022. Ciudad de México se posicionó como el mercado con el precio de salida más alto del país, con \$8.40 USD/m²/mes; este precio tuvo un aumento de 22% o \$1.50 USD. Para este 2024 esta dinámica de precios al alza continuará, derivado de la nueva oferta que se incorporará en el mercado.

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.

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

www.datoz.com

