

Business Review Industrial:

Noreste
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.

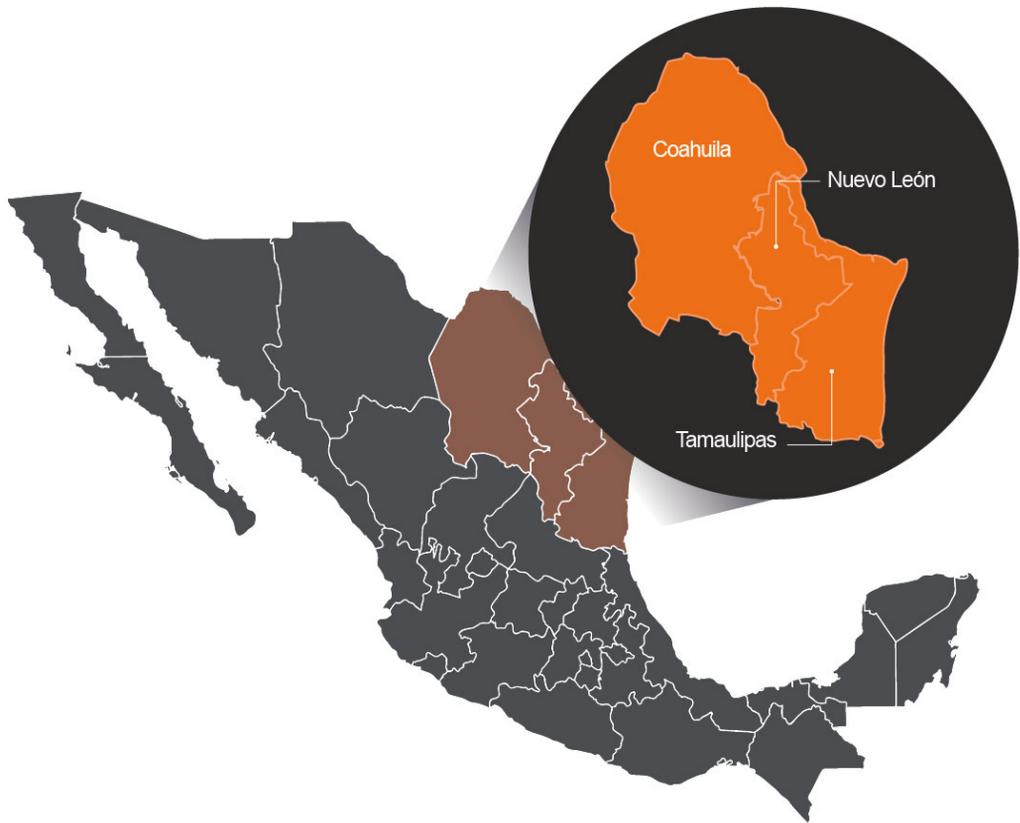
Nuestros investigadores verifican toda la información recopilada visitando los edificios de cada mercado que investiga Datoz periódicamente.

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.

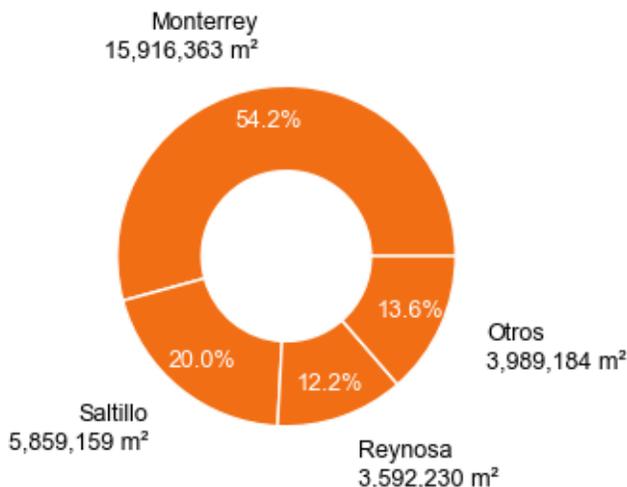
En diciembre de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor o la Tasa de inflación registró un crecimiento anual de 4.66%, de acuerdo con el INEGI

Resumen

1. La región noreste cerró el 4Q 2023 con un inventario de 29.3 millones de m².
2. De enero a diciembre 2023, la región acumuló inicios de construcción por 2.1 millones de m². El 74% de estos inicios de construcción fueron en Monterrey.
3. Al cierre del 4Q 2023, la nueva disponibilidad que se registró en la región noreste fue de 1.5 millones de m², de los cuales el 80% se concentra en Monterrey.
4. De enero a diciembre de 2023, la región acumuló una absorción bruta de 2.1 millones de m², de los cuales el 70% se absorbieron en Monterrey.
5. La absorción neta acumulada de la región noreste fue negativa, al registrar -240,650 m².
6. La región registró una tasa de disponibilidad total de 2.82%, con 1.1 millones de m² de ANR disponible entre edificios entregados y en construcción.
7. Al cierre del 4Q 2023, el precio de salida promedio de la región fue de \$5.34 USD/m²/mes.

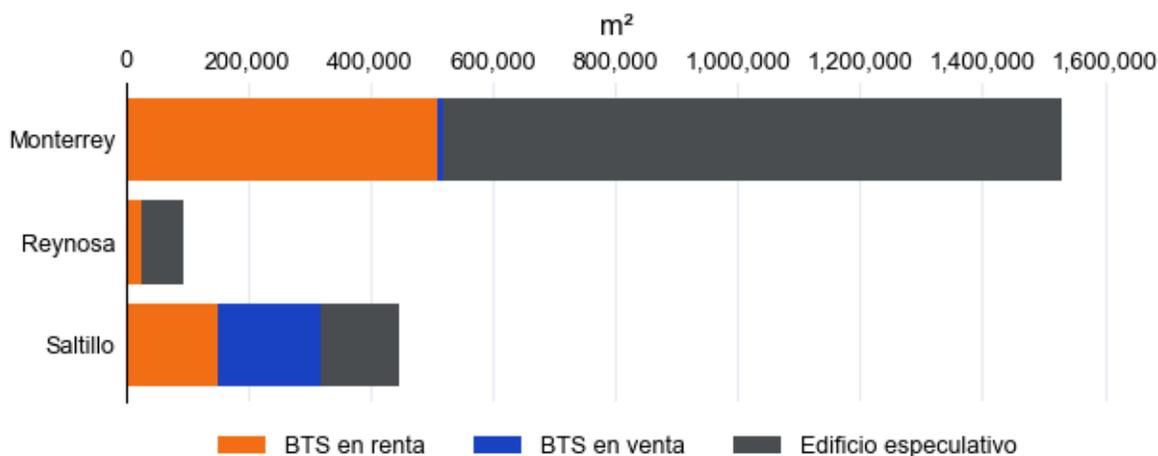
Inventario

La región noreste finalizó el 4Q 2023 con un inventario total de 29.3 millones de m² de área neta rentable (ANR), con un crecimiento de 7.62% respecto al 4Q 2022. Al cierre del año, Monterrey, el mercado más grande de la región y segundo a nivel nacional, alcanzó un inventario de 15.9 millones de m², con un crecimiento anual de 10.67%. Le sigue Saltillo con 5.8 millones de m².



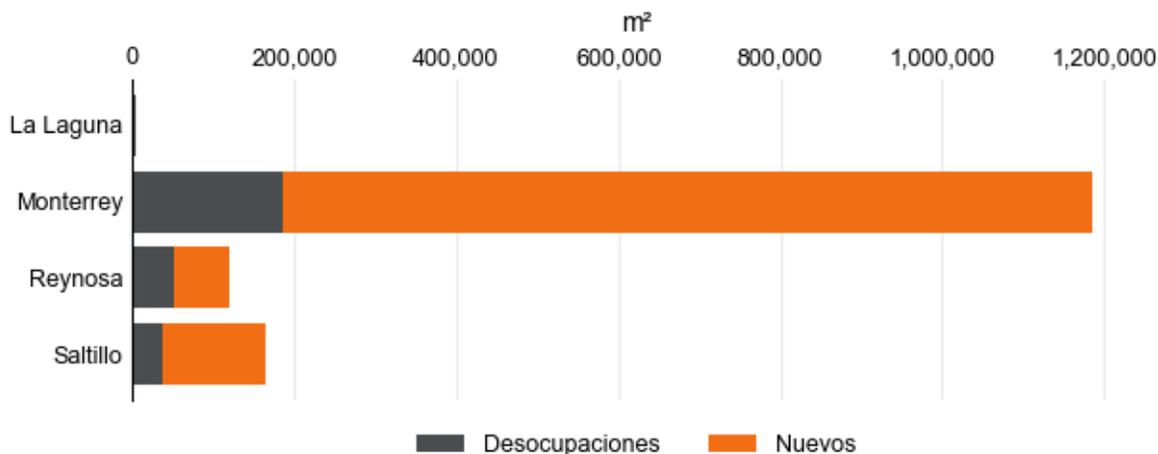
Inicios de construcción (YTD)

De enero a diciembre de 2023, la región registró inicios de construcción por 2.1 millones de m². El 58% del espacio en construcción fue de edificios especulativos y el 42% de edificios build-to-suit (BTS) en renta y venta. Monterrey tuvo la mayor actividad de construcción en la región y en el país, al añadir 1.5 millones de m², de los cuales el 66% corresponde a espacios especulativos.



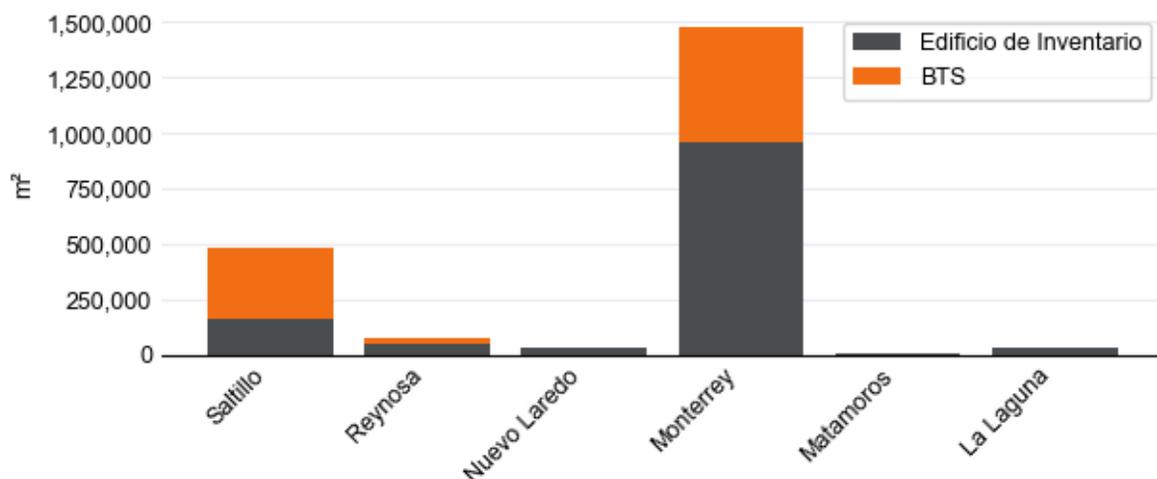
Espacios nuevos (YTD)

Durante 2023, el noreste registró espacios nuevos disponibles por 1.5 millones de m². El 81% de la nueva disponibilidad fue por inicios de construcción, el resto por desocupaciones. Monterrey tuvo un total de 1.2 millones de m² de nueva disponibilidad; mientras que, Saltillo sumó 163,694 m² y Reynosa alcanzó 119,415 m² de nueva disponibilidad.



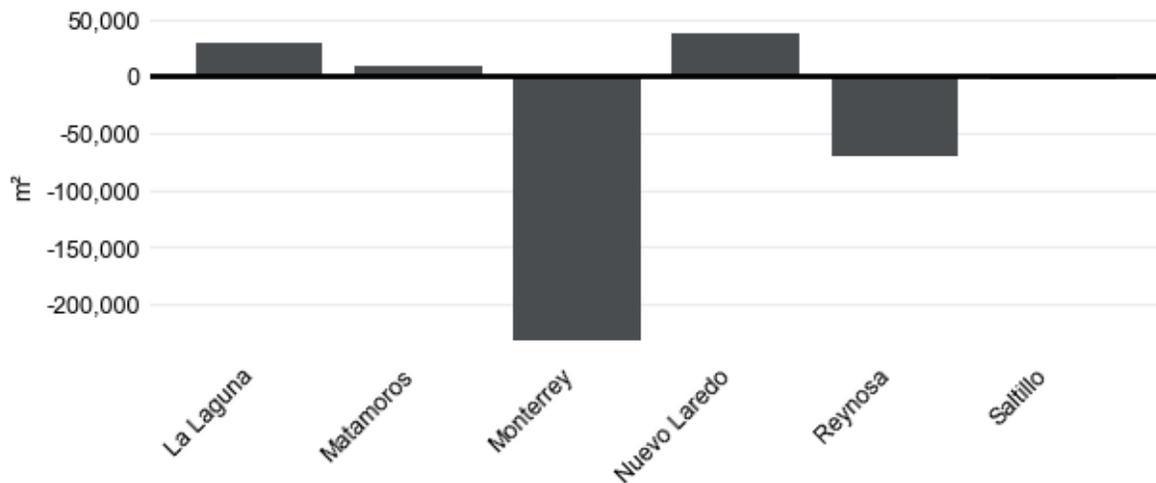
Absorción bruta (YTD)

De enero a diciembre de 2023, la región noreste acumuló una absorción bruta de 2.1 millones de m² de ANR, de los cuales 59% fue de edificios inventario y 41% de BTS. Monterrey, el mercado más dinámico de la región, tuvo una absorción de 1.5 millones de m², por lo que concentró el 70% de la absorción total de la región. Le sigue Saltillo con 482,994 m² y Reynosa con 76,039 m².



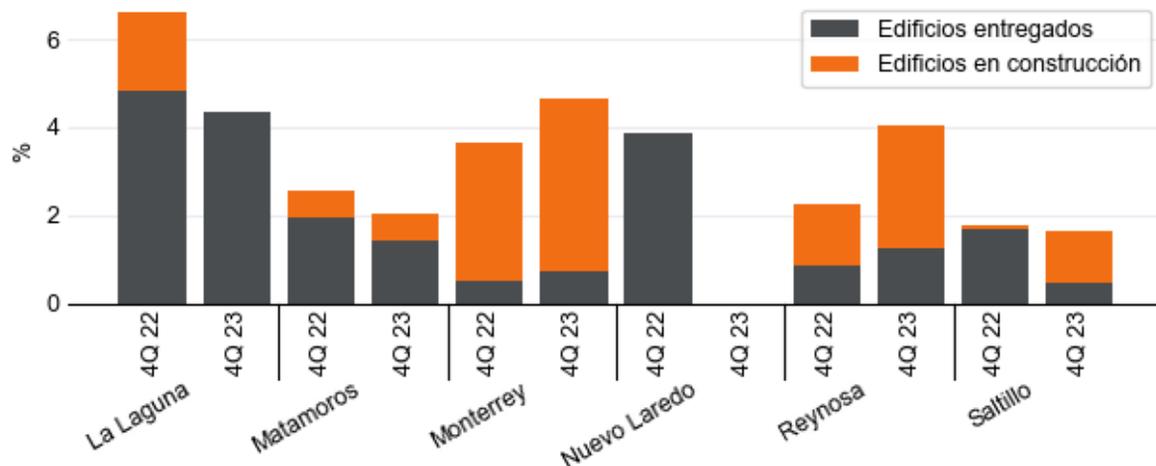
Absorción neta (YTD)

Al cierre del 4Q 2023, la absorción neta acumulada, que resta desocupaciones y espacios nuevos, fue de -240,650 m², debido a que se registró un gran número de inicios de construcción. Monterrey tuvo la mayor absorción negativa con -242,907 m² por la construcción especulativa. En contraste, La Laguna, Matamoros y Nuevo Laredo, registraron absorciones positivas.



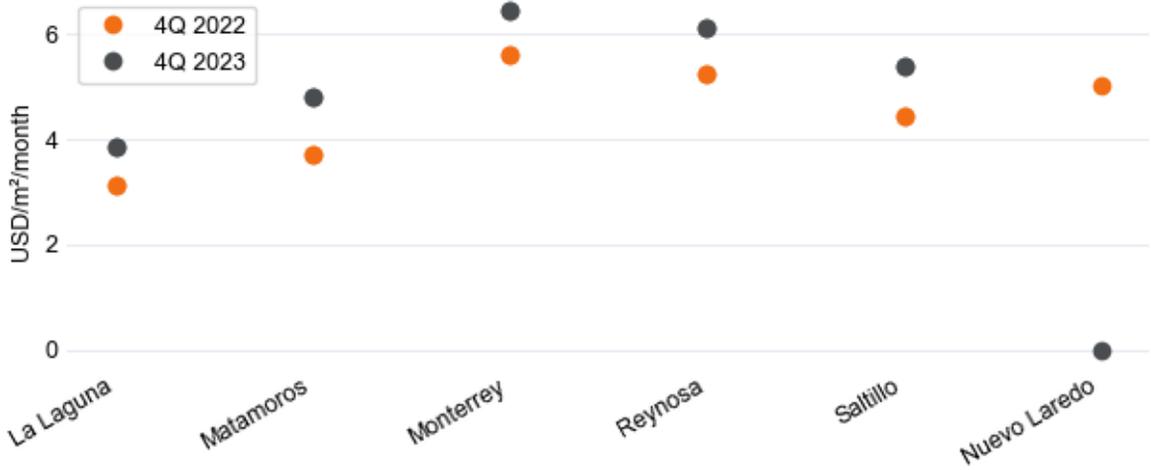
Tasa de disponibilidad

Al cierre del 4Q 2023, la región noreste registró una tasa de disponibilidad de 2.82% que equivale a 1.1 millones de m² disponibles de edificios entregados y en construcción. Monterrey tuvo una tasa total de 4.95%, debido a los espacios en construcción, de la cual solamente 0.71% corresponde a espacios entregados. Nuevo Laredo no registró disponibilidad.



Precios de salida

Al cierre del 4Q 2023, el precio de salida promedio de los edificios industriales del noreste fue de \$5.34 USD/m²/mes, \$0.30 USD más que el 4Q 2022. Monterrey fue el mercado con el precio más elevado de la región con \$6.46 USD/m²/mes, \$0.64 USD más alto que el 4Q 2022. Reynosa también tuvo un incremento de \$0.75 USD en el precio de salida y se ubicó en \$6.14 USD/m²/mes.



Prospectiva

La región noreste continúa con niveles muy altos de demanda de espacios industriales e inicios de construcción derivado del impulso de la relocalización de procesos o *nearshoring*. Al igual que 2021 y 2022, este 2023 tuvo absorciones casi récord y logró superar los números de inicios de construcción, en gran medida, por la actividad que se está dando en Monterrey.

Monterrey es el mercado industrial más importante de la región y el segundo del país, debido a su gran actividad económica, la inversión extranjera directa (IED) que recibe y el consumo que genera. Por lo que, en 2023, su demanda de espacios industriales y en construcción alcanzó 2.1 millones de m², las más altas del país para ambos indicadores.

Además, Monterrey continúa demostrando su posición de liderazgo dentro del sector industrial para manufactura y logística, pues sigue el gran interés por parte de empresas nacionales y extranjeras para invertir y desarrollar sus negocios en este mercado, dadas las ventajas que ofrece: mercado altamente industrializado, mano de obra calificada, infraestructura industrial y carretera, edificios industriales de última generación y cercanía a la frontera con Estados Unidos.

Asimismo, la gran dinámica de Monterrey comienza a beneficiar a mercados industriales cercanos, tal es el caso de Saltillo, que desde 2022 ha registrado récords históricos de absorción bruta, superior a 450,000 m², y de inicios de construcción, también por encima de los 400,000 m². Esto impulsado por la industria automotriz, principalmente.

Con todo, en el noreste sigue siendo visible el impacto y la importancia del *nearshoring*: el inventario industrial creció 7.6% en el último año y la tasa de disponibilidad es sumamente baja. Cabe decir que, los edificios en construcción sostienen la tasa de disponibilidad en casi 3%, ya que, respecto a los edificios entregados la disponibilidad ronda en 1%.

El impacto en la demanda por el *nearshoring* también se ve reflejado en el alza en los precios de salida, puesto que a excepción de La Laguna, todos los mercados tuvieron incrementos en sus precios de arrendamiento.

Para 2024, se prevé que esta dinámica de los mercados industriales de la región continúe, puesto que el *nearshoring* es una tendencia a largo plazo y el interés por establecerse en estos mercados se mantendrá en los próximos años.

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

