

Business Review Industrial:

Norponiente
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.

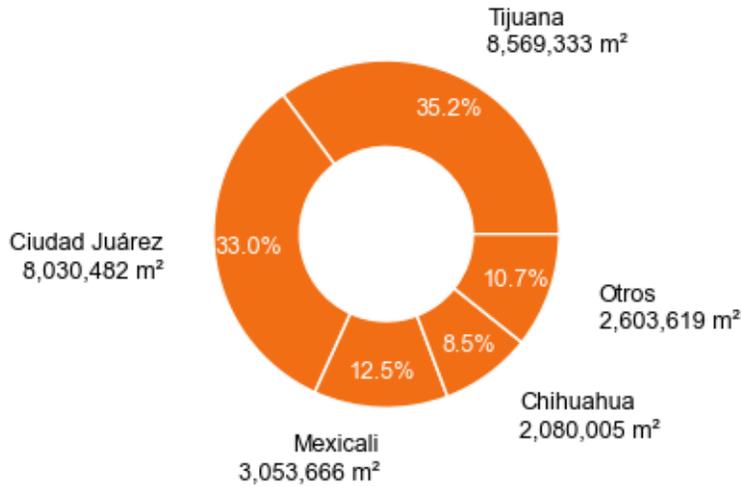
En diciembre de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor o la Tasa de inflación registró un crecimiento anual de 4.66%, de acuerdo con el INEGI.

Resumen

1. La región norponiente cerró el 4Q 2023 con un inventario total de 24.3 millones de m².
2. De enero a diciembre de 2023, la región acumuló inicios de construcción por 1.3 millones de m². Destacando la actividad en Ciudad Juárez con 545,326 m².
3. Al cierre del 4Q 2023, la región sumó 1.2 millones de m² de espacios nuevos entre desocupaciones y edificios especulativos.
4. Durante el 2023 la región acumuló una absorción bruta de 1 millón de m².
5. La absorción neta acumulada de la región al cierre del 4Q 2023 fue de -550,893 m².
6. La región norponiente registró una tasa de disponibilidad total de 5.14%.
7. Al cierre del 4Q 2023 el precio de salida promedio de la región fue de \$6.40 USD/m²/mes.

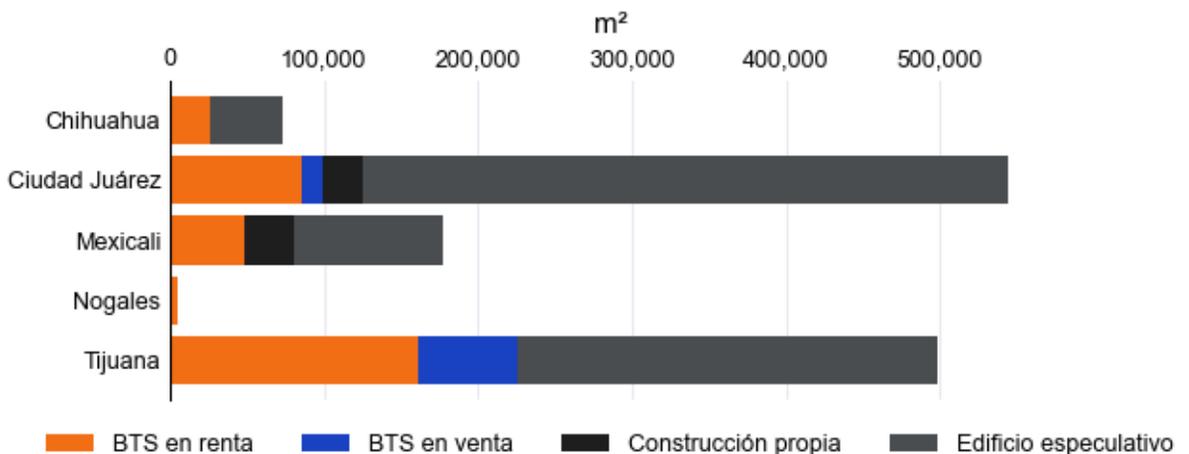
Inventario

La región norponiente finalizó el 4Q 2023 con un inventario total de 24.3 millones de m² de área neta rentable (ANR). Tijuana y Ciudad Juárez continúan siendo los mercados más grandes de la región, concentrando el 68% del inventario. Tijuana alcanzó 8.6 millones de m², mientras que Ciudad Juárez cerró el trimestre con 8 millones de m². El inventario de ambos mercados tuvo un crecimiento anual superior a 6%.



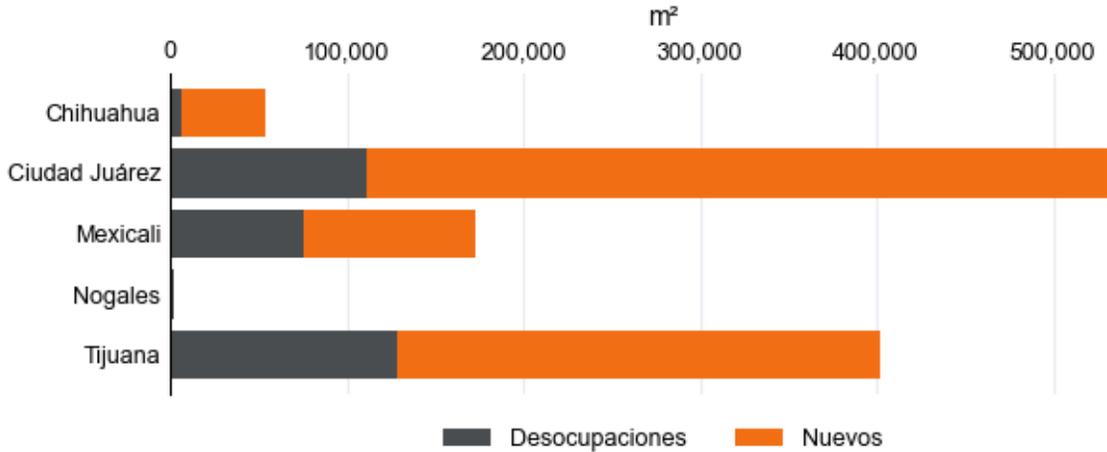
Inicios de construcción (YTD)

De enero a diciembre 2023, el norponiente tuvo inicios de construcción por 1.3 millones de m². Ciudad Juárez tuvo la mayor actividad, con 545,326 m², de los cuales 420,072 m² fueron edificios especulativos y 83,300 m² BTS en renta, el resto fue BTS en venta y construcciones propias. Tijuana también llegó a 500,000 m² en inicios de construcción, seguido por Mexicali con 177,590 m²; ambos mercados tuvieron construcciones especulativas, BTS y propias.



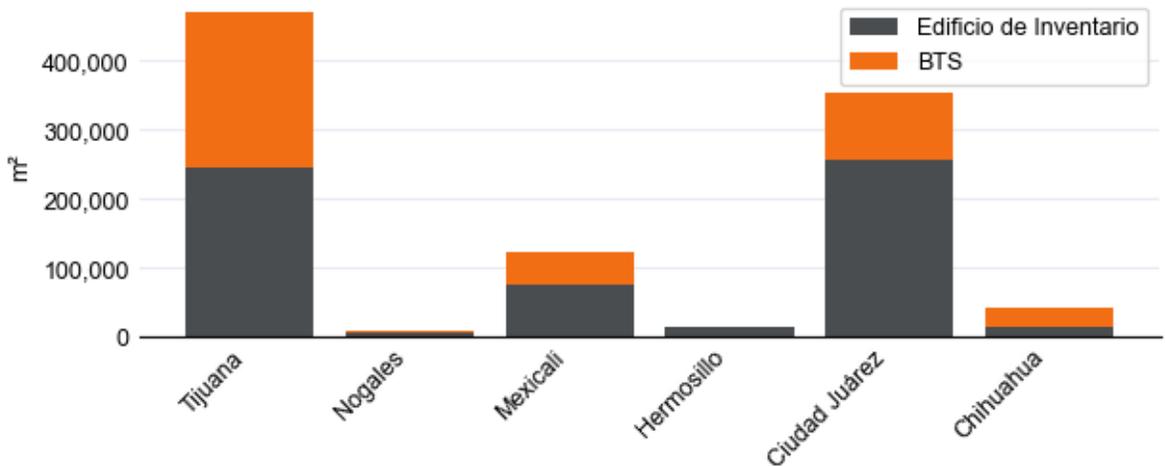
Espacios nuevos (YTD)

El norponiente finalizó el 4Q 2023 con nueva disponibilidad por 1.2 millones de m² de ANR entre desocupaciones y espacios especulativos. Ciudad Juárez tuvo el mayor espacio nuevo, con un total de 531,785 m², de los cuales 420,073 m² fueron espacios especulativos. A su vez, Tijuana registró 401,754 m² de nueva disponibilidad, también impulsada por los espacios especulativos.



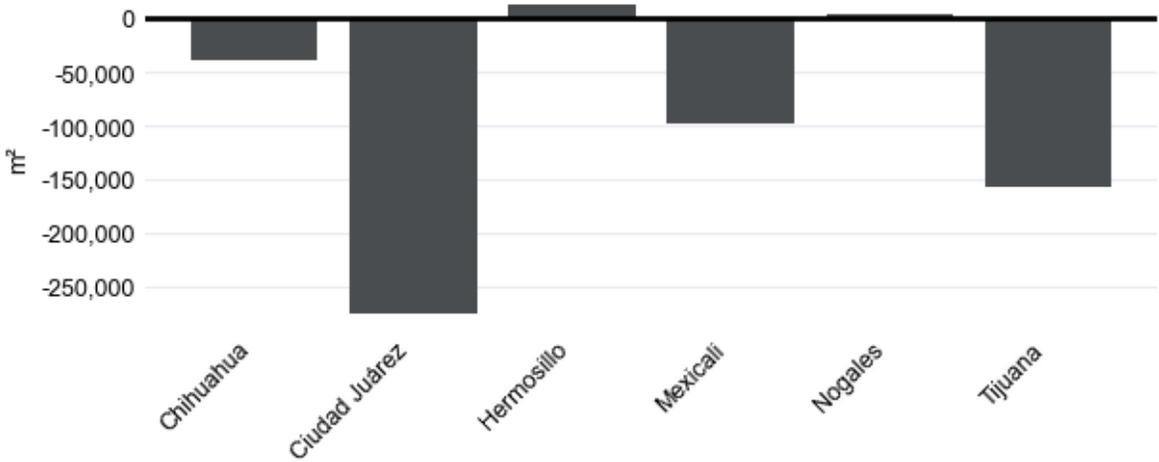
Absorción bruta (YTD)

Durante el 2023, el norponiente acumuló una absorción bruta 1 millón de m², de los cuales el 40% fue por parte de edificios BTS. Tijuana lideró la absorción, al sumar 470,555 m², el 52% fue de edificios inventario y el 48% BTS. Mientras que, en Ciudad Juárez se absorbieron 354,693 m², el 72% correspondió a edificios de inventario.



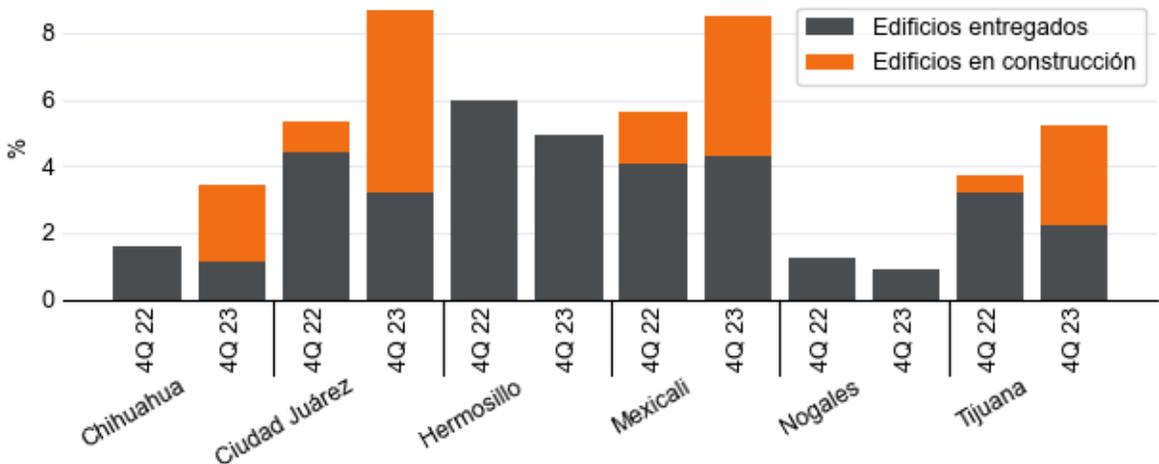
Absorción neta (YTD)

Al cierre del 4Q 2023, la absorción neta acumulada de la región norponiente, sin considerar desocupaciones, BTS y espacios nuevos, fue de -550,893 m² de ANR. Ciudad Juárez y Tijuana registraron una absorción negativa de -276,332 m² y -157,646 m², respectivamente. Mientras que Hermosillo y Nogales presentaron una absorción neta positiva por 14,193 m² y 3,725 m², respectivamente.



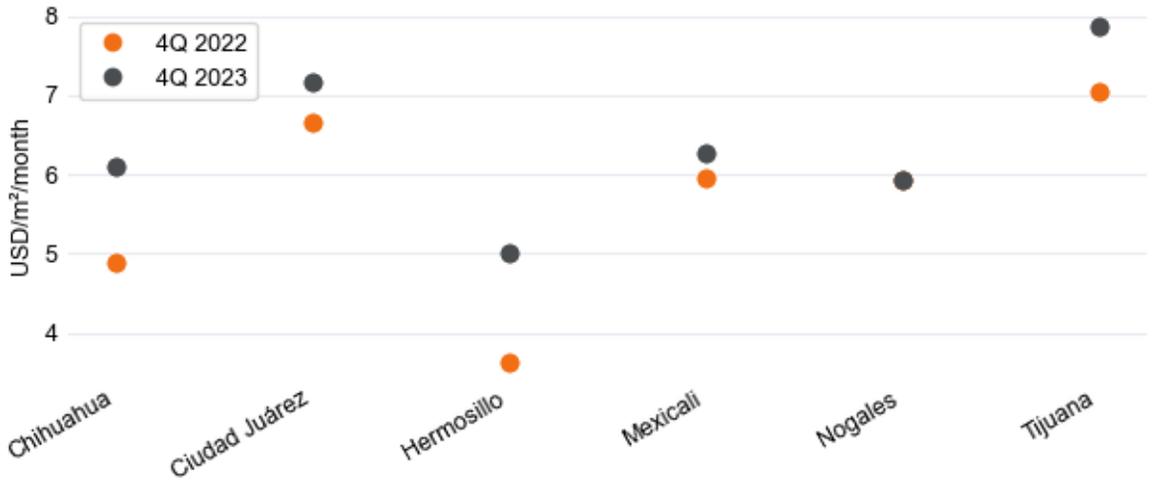
Tasa de disponibilidad

La región norponiente cerró el 4Q 2023 con una tasa de disponibilidad total de 5.14%, que equivale a una disponibilidad de 1.5 millones de m². Las tasas de disponibilidad de Ciudad Juárez y Tijuana aumentaron debido a inicios de construcción, pero al considerar sólo los edificios entregados registraron reducciones, ubicándose en 3.17% y 2.24%, respectivamente.



Precios de salida

El precio de salida de la región continúa con aumentos, al cierre del 4Q 2023 se ubicó en \$6.40 USD/m²/mes, \$0.40 USD superior al año previo. Tijuana se posicionó como el mercado con el precio más elevado con \$7.86 USD/m²/mes, seguido por Ciudad Juárez con \$7.21 USD/m²/mes. Ambos mercados se posicionaron en el top 3 de con el precio más alto del país. Por su parte, en Chihuahua los precios aumentaron más de \$1 USD.



Prospectiva

En el norponiente se ubican dos de los mercados industriales fronterizos más importantes a nivel nacional: Tijuana y Ciudad Juárez; por lo que, esta región continúa con el auge en atracción de inversión en diferentes sectores para sus actividades de manufactura y logística.

A raíz del ajuste de las cadenas de suministro detonado por la pandemia de COVID-19, los mercados industriales del norponiente experimentaron un impacto positivo en la demanda de espacios industriales, lo que detonó nuevos corredores y mayor interés por mercados secundarios como Mexicali y Chihuahua.

Sin embargo, 2023 fue un año de mayor cautela y estabilidad para esta región industrial, ya que no logró superar los inicios de construcción y absorciones brutas registradas durante 2022, que fue el año del boom industrial en México. Esto se debe a diversos factores: 1) la insuficiencia de infraestructura para el suministro de energía eléctrica en los mercados más importantes de la región como Tijuana y Ciudad Juárez, lo que ha ocasionado que inversionistas y empresas tengan que buscar alternativas en otras ciudades; 2) la falta de tierra para uso industrial, específicamente en Tijuana, donde los desarrolladores e inversionistas buscan crecer sus complejos industriales; entre otros factores.

Con todo, el pipeline de nuevos desarrollos especulativos ha aumentado. Diversos desarrolladores planean iniciar el 2023 con la construcción de nuevos parques industriales, así como, con la entrega de propiedades que comenzaron a construirse durante el 2023, por lo que, las tasas de disponibilidad están en vías de recuperación en mercados como Tijuana y Ciudad Juárez, que durante 2021 y 2022 mantuvieron sus tasas por debajo del 1%.

Se ha detectado un gran crecimiento de empresas que expandieron sus operaciones dentro del mercado en el cual ya tienen operaciones, por lo que ha habido un incremento de edificios build-to-suit (BTS) para expansión, pues es la mejor opción de inversión.

Para 2024 se prevé una estabilización en las tasas de disponibilidad, así como la detonación de inversión de mercados secundarios, tal como se dio durante los últimos trimestres de 2023, con inversiones de empresas como BRP en Chihuahua y PACCAR en Mexicali.

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 desocupaciones.

Absorción neta 2: 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

