

PANORAMA
DEL MERCADO
INMOBILIARIO
INDUSTRIAL
EN MÉXICO
4Q 2023



Indicadores generales de 21
mercados alrededor de México.

Cifras segmentadas
por trimestre.

Rankings comparativos y
análisis de crecimiento anual.

Powered by



REAL
ESTATE
FORESIGHT

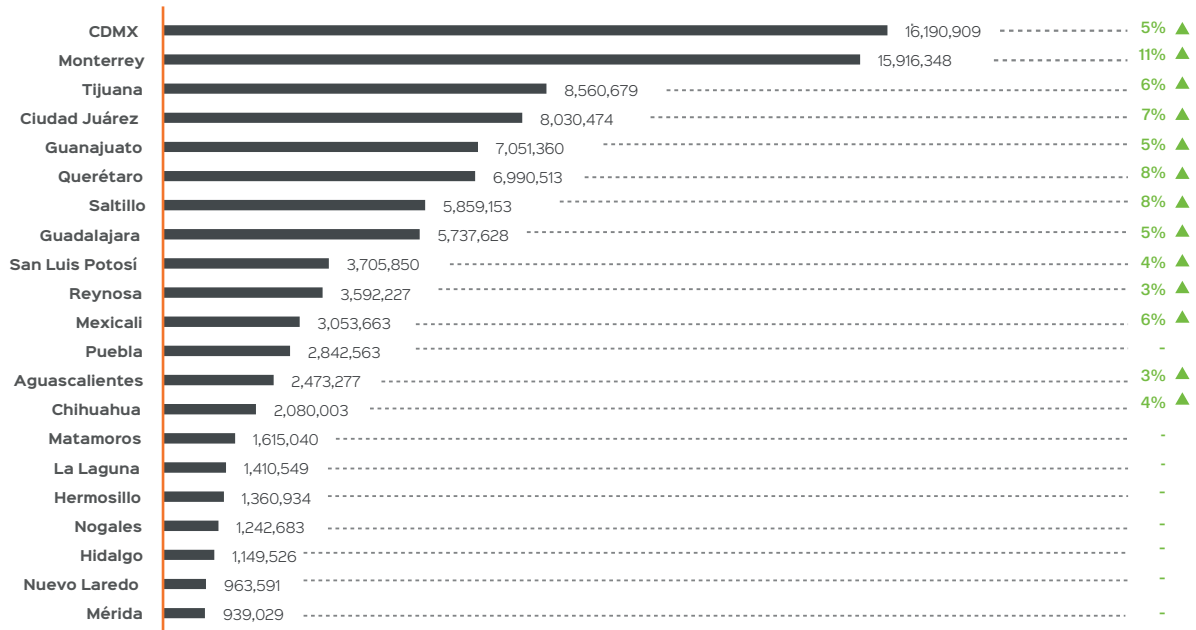
INDICADORES GENERALES 4Q 2023

Mercado	Inventario m ²	Disponibilidad m ²	Tasa de disponibilidad	Absorción bruta YTD m ²	Absorción neta 1 YTD m ² AB-(DE+BTS)	Absorción neta 2 YTD m ² AB-(DE+BTS+ICE)	Inicios de construcción total YTD m ²
Ags.	2,473,277	7,332	0.30%	107,720	63,286	46,417	61,304
CDMX	16,190,909	641,222	3.96%	1,222,496	859,942	152,622	722,527
Chihuahua	2,080,003	69,901	3.36%	41,515	9,556	-37,962	72,848
Ciudad Juárez	8,030,474	670,335	8.35%	354,693	143,741	-276,332	545,326
Gdl	5,737,628	277,845	4.84%	365,697	270,285	18,531	251,754
Guanajuato	7,051,360	415,491	5.89%	336,290	117,025	-101,952	364,651
Hermosillo	1,360,934	67,162	4.94%	14,193	14,193	14,193	-
Hidalgo	1,149,526	16,673	1.45%	9,000	9,000	9,000	-
La Laguna	1,410,549	61,580	4.37%	33,934	29,325	29,325	-
Matamoros	1,615,040	32,370	2.00%	8,592	8,592	8,592	-
Mérida	939,029	33,693	3.59%	-	-	-	-
Mexicali	3,053,663	250,053	8.19%	124,567	714	-96,871	177,590
Monterrey	15,916,348	787,149	4.95%	1,475,907	769,738	-242,907	1,534,265
Nogales	1,242,683	11,498	0.93%	9,970	3,725	3,725	4,645
Nuevo Laredo	963,591	-	-	37,367	37,367	37,367	-
Puebla	2,842,563	62,488	2.20%	68,801	-9,081	-9,081	-
Querétaro	6,990,513	640,476	9.16%	345,874	120,646	-276,436	521,358
Reynosa	3,592,227	142,459	3.97%	76,039	-2,464	-70,608	95,365
Saltillo	5,859,153	95,891	1.64%	482,994	124,411	-2,420	448,536
S. L. P.	3,705,850	169,218	4.57%	154,457	105,579	15,104	127,207
Tijuana	8,560,679	434,355	5.07%	470,556	116,082	-157,646	500,175
Total	100,765,998	4,887,193	3.99%	5,740,662	2,791,661	-937,337	5,427,549

* Guanajuato incluye como submercados las siguientes ciudades: Celaya, Irapuato, León, Salamanca, San José Iturbide, San Miguel de Allende y Silao.

** CDMX incluye como submercados las siguientes ciudades: Coacalco, Cuautitlán, Huehuetoca, Zumpango, Iztapalapa, Naucalpan, Tepotzotlán, Tlalnepantla, Toluca, Tultitlán y Vallejo Azcapotzalco.

INVENTARIO TOTAL: 100,765,998 m²

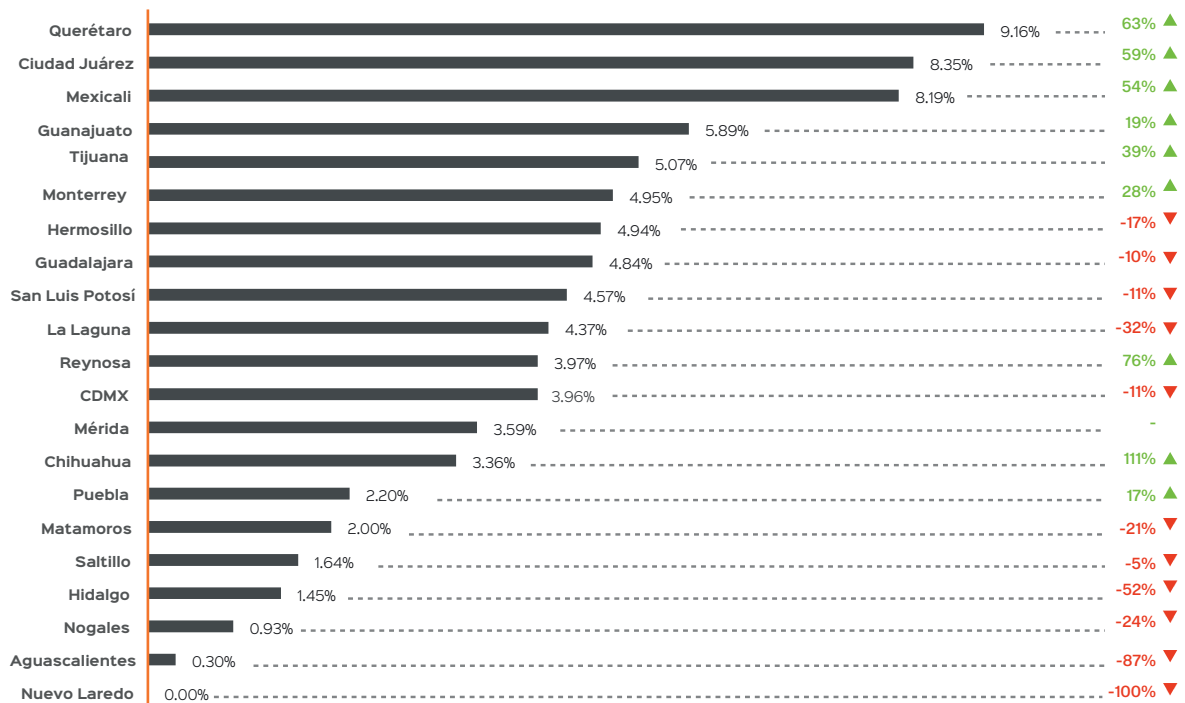


*Al cierre del 4Q 2023

**m²

***Variación anual %

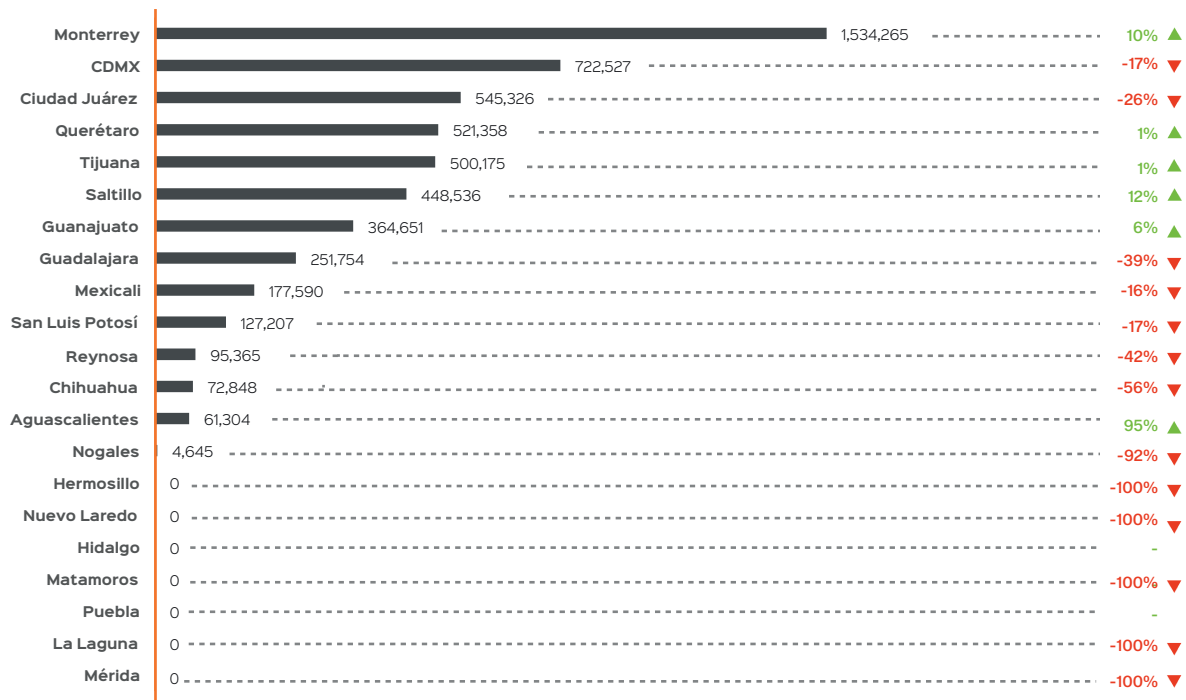
TASA DE DISPONIBILIDAD



*Al cierre del 4Q 2023

**Variación anual %

INICIOS DE CONSTRUCCIÓN TOTAL

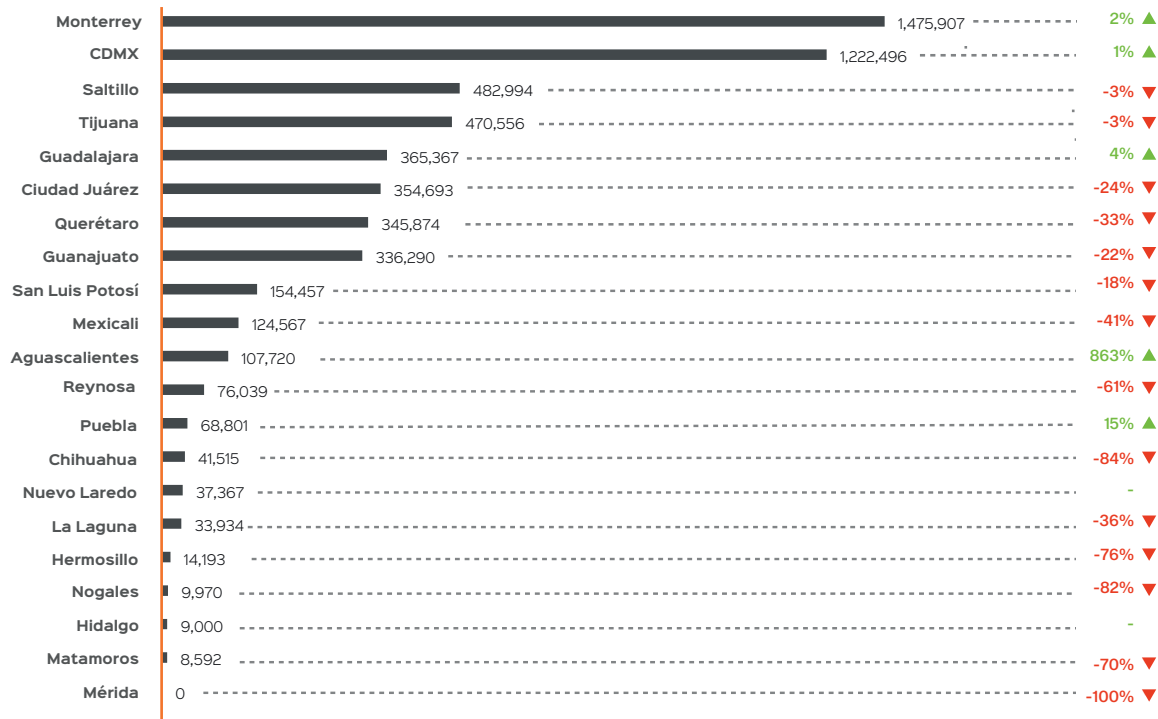


*Al cierre del 4Q 2023

**m²

***Variación anual %

ABSORCIÓN BRUTA ACUMULADA

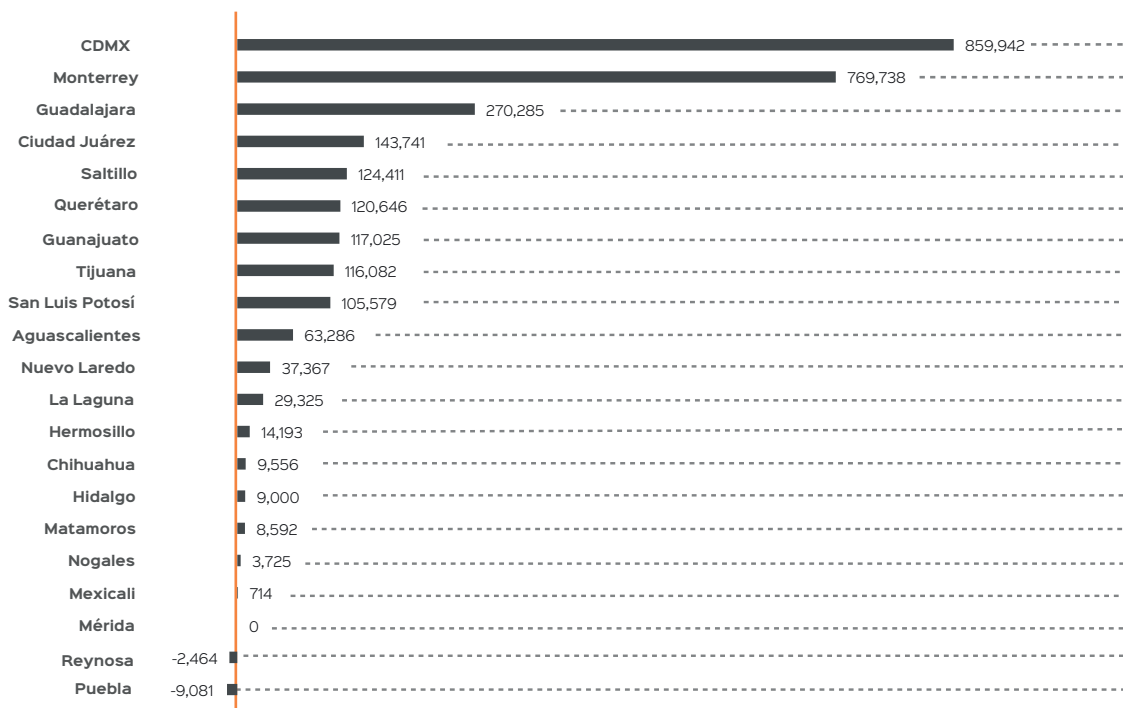


*Al cierre del 4Q 2023

**m²

***Variación anual %

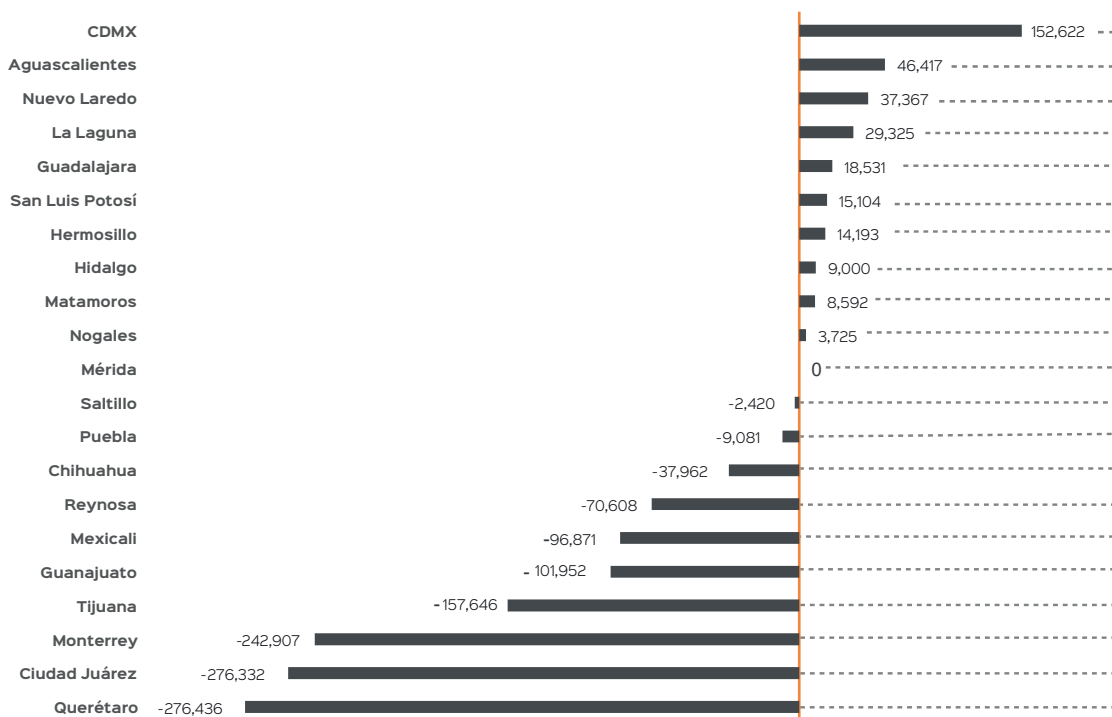
**ABSORCIÓN NETA 1 YDT
AB - (DE + BTS)**



*Al cierre del 4Q 2023

**m²

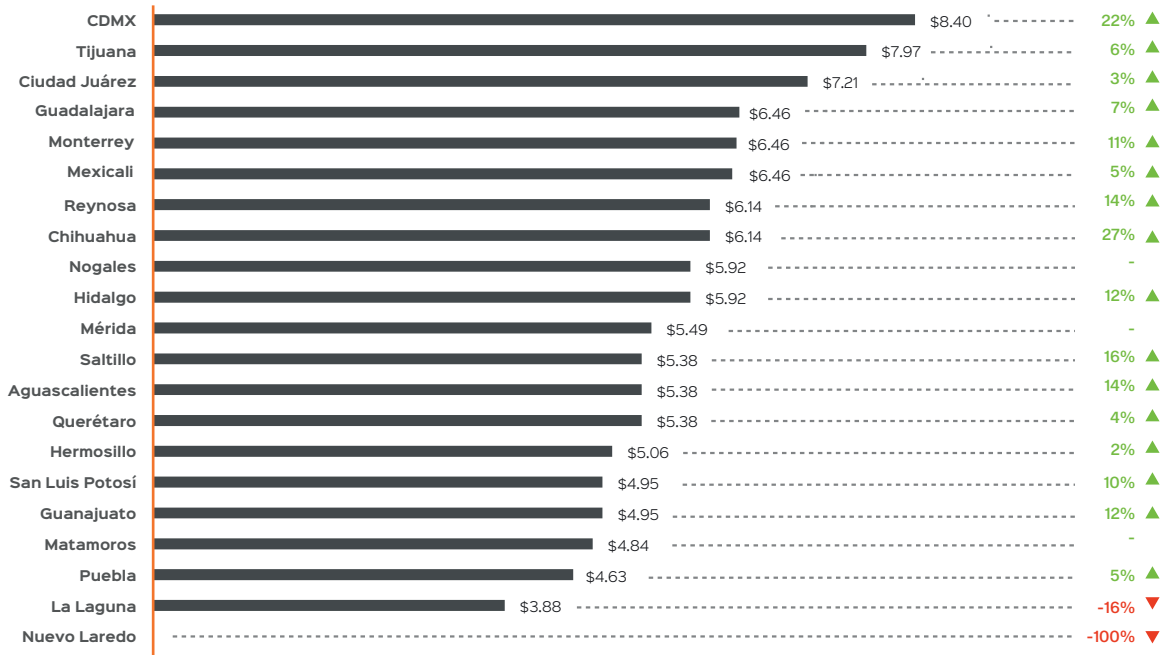
**ABSORCIÓN NETA 2 YDT
AB - (DE+BTS+ICE)**



*Al cierre del 4Q 2023

**m²

PRECIO PROMEDIO DE SALIDA

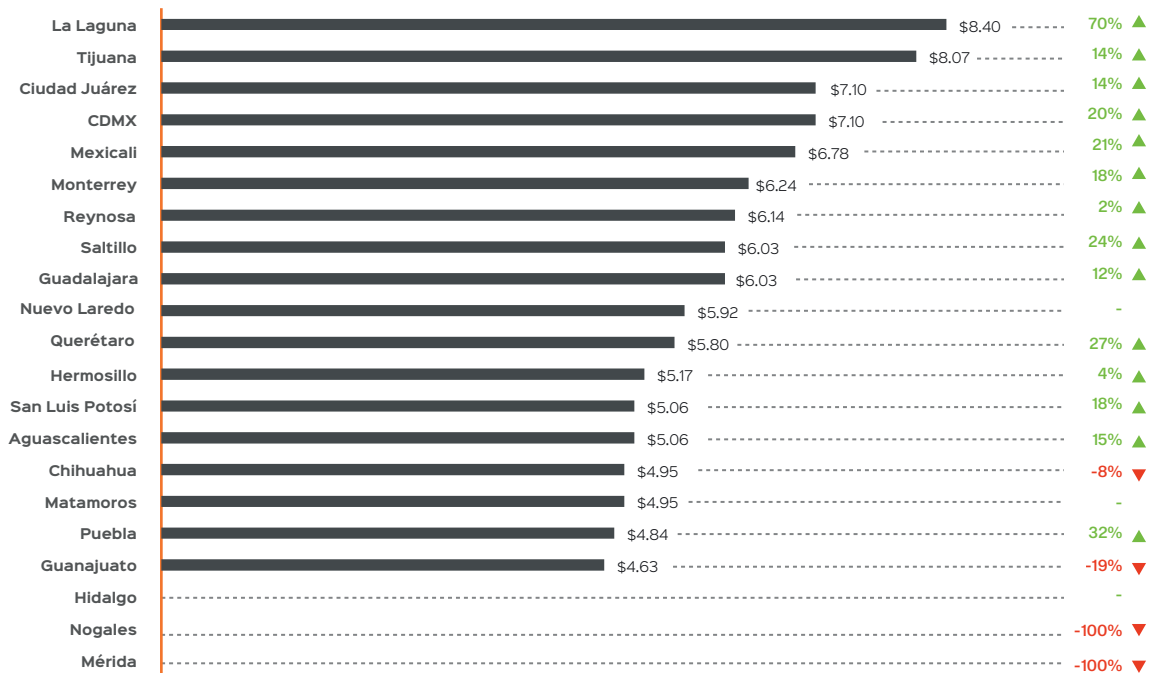


*Al cierre del 4Q 2023

**Variación anual %

***USD / m² / mes

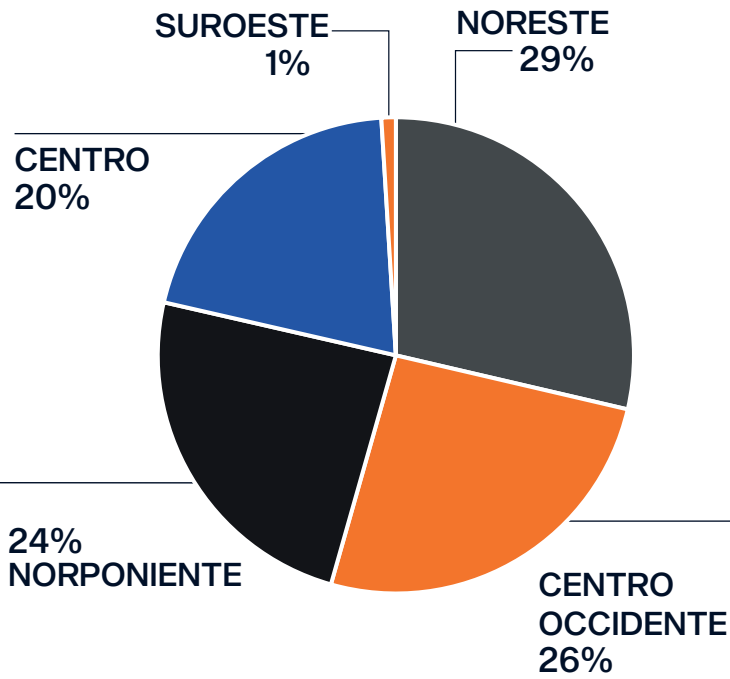
PRECIO PROMEDIO DE CIERRE



*Al cierre del 4Q 2023

**Variación anual %

***USD / m² / mes



INVENTARIO TOTAL

Total 4Q 2023:
100,765,998 m²

TOP 5

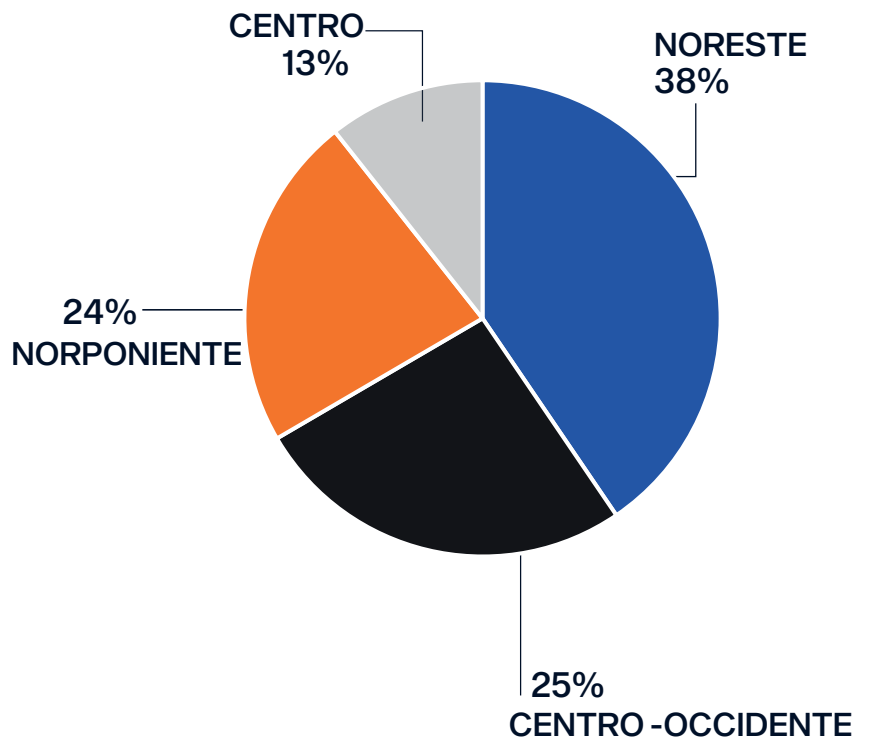
CDMX	16%
Monterrey	16%
Tijuana	8%
Ciudad Juárez	8%
Guanajuato	7%
% Acumulado	55%

INICIOS DE CONSTRUCCIÓN

Total YTD:
5,427,549 m²

TOP 5

Monterrey	28%
CDMX	13%
Ciudad Juárez	10%
Querétaro	10%
Tijuana	9%
% Acumulado	70%

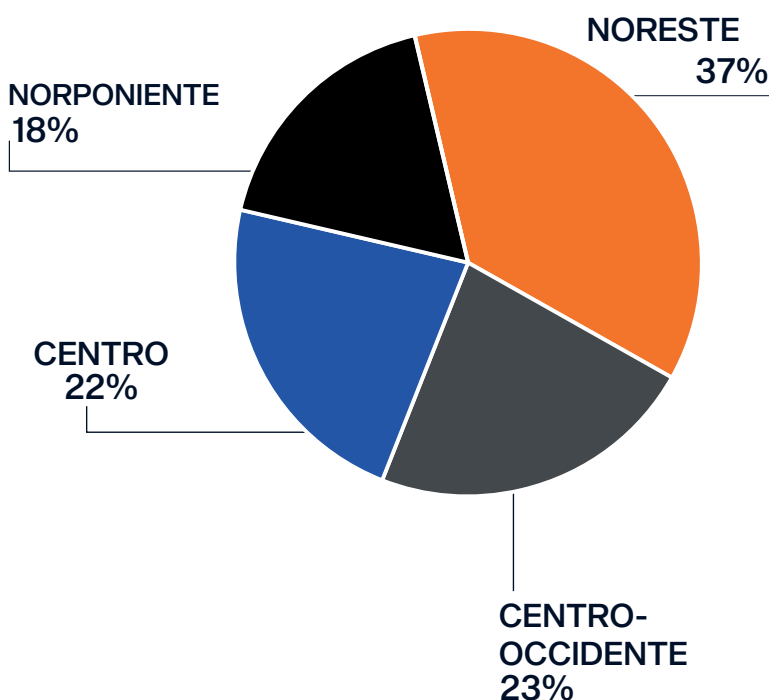
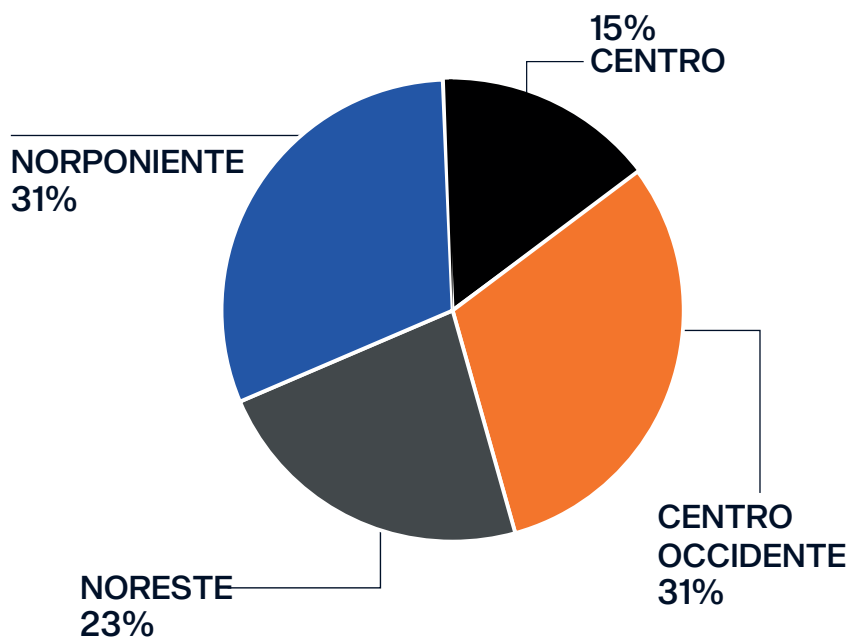


DISPONIBILIDAD

Total 4Q 2023:
4,887,193 m²

TOP 5

Monterrey	16%
Ciudad Juárez	14%
CDMX	13%
Querétaro	13%
Tijuana	9%
% Acumulado	65%



ABSORCIÓN BRUTA ACUMULADA

Total YTD:
5,740,662 m²

TOP 5

Monterrey	26%
CDMX	21%
Saltillo	8%
Tijuana	8%
Guadalajara	6%
% Acumulado	70%

PRECIOS DE SALIDA CAMBIO AÑO A AÑO

<p>Chihuahua tuvo el mayor crecimiento por 27%</p>	<p>Ciudades cerraron con crecimiento: 19/21</p>
<p>La Laguna tuvo la mayor disminución por -10%</p>	<p>Ciudades tuvieron disminución: 2/21</p>

PRECIOS DE SALIDA AL 4Q 2023

<p>PRECIO PROMEDIO: \$5.85 USD/m²/mes</p>	<p>Mayor precio CDMX \$8.40 USD/m²/mes</p>
<p>MEDIANA ESTADÍSTICA: \$5.70 USD/m²/mes</p>	<p>Menor precio La Laguna \$3.88 USD/m²/mes</p>

PRECIOS DE CIERRE AL 4Q 2023

<p>PRECIO PROMEDIO: \$6.00 USD/m²/mes</p>	<p>Mayor precio La Laguna \$8.40 USD/m²/mes.</p>
<p>MEDIANA ESTADÍSTICA: \$5.97 USD/m²/mes</p>	<p>Menor precio Guanajuato \$4.63 USD/m²/mes.</p>

PRECIOS DE CIERRE CAMBIO AÑO A AÑO

<p>La Laguna tuvo el mayor crecimiento por 56%</p>	<p>Ciudades cerraron con crecimiento: 17/21</p>
<p>Reynosa tuvo la mayor disminución por -16%</p>	<p>Ciudades tuvieron disminución: 4/21</p>

CENTRO:

- CDMX
- Puebla
- Estado de México
- Hidalgo

BAJÍO

OCCIDENTE:

- Aguascalientes
- Guanajuato
- Guadalajara
- Querétaro
- San Luis Potosí

NORESTE:

- Matamoros
- Monterrey
- Nuevo Laredo
- Reynosa
- Saltillo
- La Laguna

NORPONIENTE:

- Chihuahua
- Ciudad Juárez
- Hermosillo
- Mexicali
- Nogales
- Tijuana

SUROESTE:

- Mérida



1. INVENTARIO: Suma del área de todos los edificios tipo A, B y C de acuerdo a la mayoría de los desarrolladores y empresas de corretaje institucional al último día del periodo.

2. INICIOS DE CONSTRUCCIÓN: Suma del área de las construcciones a la medida, especulativas y propias del periodo.

3. DISPONIBILIDAD: Espacio total disponible en renta o venta incluyendo espacio especulativo en proceso de construcción.

4. TASA DE DISPONIBILIDAD: Área disponible entre inventario al último día del periodo.

5. ABSORCIÓN BRUTA ACUMULADA: Suma del área rentada, subarrendada o vendida durante lo que va del año.

6. ABSORCIÓN NETA ACUMULADA 1: Absorción bruta menos la suma de las siguientes áreas del periodo: área desocupada y área de las construcciones a la medida (“build-to-suit” o BTS por sus siglas en inglés).


7. ABSORCIÓN NETA ACUMULADA 2: Absorción bruta menos la suma de las siguientes áreas del periodo: área desocupada, área de espacios nuevos y área de las construcciones a la medida (“build-to-suit” o BTS por sus siglas en inglés).

8. PRECIO DE SALIDA: Precio de salida promedio ponderado por el área disponible al último día del periodo.


9. PRECIO DE CIERRE : La tasa en la que un espacio realmente se arrendó o vendió.





 01 (81) 2721 0850

 www.datoz.com

 Jose Jimenez 465, San Pedro Garza
García Centro, C.P. 66200 San Pedro
Garza García, N.L.



CARÁCTER INFORMATIVO DE LOS CONTENIDOS.

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.