

Business Review Industrial:

Centro
1Q 2024



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	8
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

Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Mercados

Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)



Perspectiva económica

En enero de 2024, la industria turística en México creció 1.9% anualmente, impulsado por el sector de la construcción, que incrementó 7.9% respecto al mismo mes de 2023. La industria manufacturera tuvo un decremento de 1.4%, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El sector de la industria manufacturera retrocedió 1.9% anualmente desde enero de 2024. La industria química fue el sector con un incremento de 2% en empleos, pero en fabricación de prendas de vestir se contrajo 8.2%.

Al cierre de 2023, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$64,048 millones de dólares, 21% superior al 2022, por lo que registra el máximo histórico, de acuerdo con la Secretaría de Economía.

En enero de 2024, el consumo privado tuvo un crecimiento anual de 1.2%, impulsado por bienes importados, que incrementó 14.2%, de acuerdo con el INEGI.

En enero de 2024, el Índice Nacional de Precios al Consumidor y la Inflación

Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

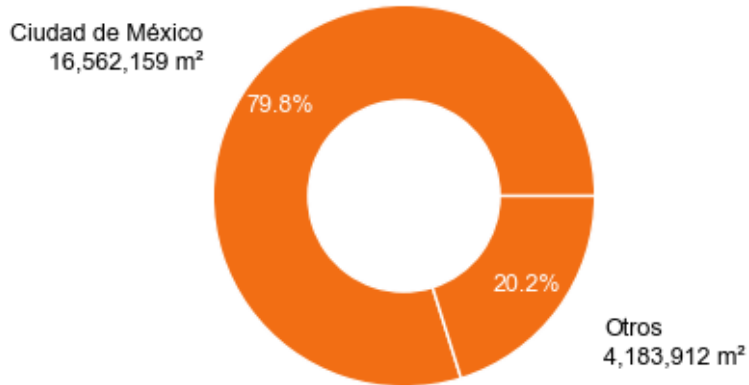
[Solicita Tu Demo](#)

Resumen

1. La región bajo-occidente finalizó el 1Q 2024 con un inventario total de 26.2 millones de m².
2. Durante 1Q 2024, la región acumuló inicio de construcción por 166,828 m², destacando al mercado de Guadalajara con 97,338 m².
3. Al cierre del 1Q 2024, la región registró nueva disponibilidad por 216,365 m² entre desarrollos nuevos y espacios recuperativos en construcción.
4. De enero a marzo de 2024, la región acumuló una absorción bruta de 209,722 de m².
5. La absorción neta acumulada de la región bajo-occidente fue negativa por -29,242 m².
6. El bajo-occidente registró una tasa de disponibilidad de 5.08%, con 1.5 millones de m² disponibles.
7. Al cierre del 1Q 2024, el precio de venta promedio de la región fue de \$5.77 millones/m².

Inventario

La región centro cerró el 1Q 2024 con un inventario total de 20.7 millones de m². El mercado de Ciudad de México tuvo un crecimiento anual de 6.12%, por lo que alcanzó un inventario de 16.6 millones de m². Mientras que Hidalgo registró un inventario de 1.3 millones de m², un crecimiento anual de 6.32% y Puebla mantuvo su inventario sin cambios durante todo el año, con 2.8 millones de m².



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Durante el 1Q 2024, la región presentó niveles de construcción por un total de 45,455 m². Ciudad de México fue el mercado de la región que más niveles de construcción registró, al sumar 33,455 m², de los cuales el 75% se ubicó en el submercado multifamiliar + Edificios. Le sigue Hidalgo con 8,000 m² de construcción propia.



Espacios nuevos (YTD)

A finales de 1Q 2024, la nueva disponibilidad en la región alcanzó 208,857 m² entre desarrollos nuevos y edificios nuevos. El total de la nueva disponibilidad se concentró en la Ciudad de México, por lo que Puebla e Hidalgo no tuvieron disponibilidad nueva.



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Absorción bruta (YTD)

De enero a marzo de 2024, el centro acumuló una absorción bruta de 174,264 m². Ciudad de México tuvo una absorción bruta de 130,278 m², que equivale al 75% del total de la absorción. El 40% de dicha absorción se concentró en operaciones B75 y el 35% en edificios inventario. Puebla registró una absorción bruta de 7,200 m² de edificios inventario.



Absorción neta (YTD)

La absorción neta acumulada de la región centro, menos desocupaciones, B75 y espacios nuevos, fue de 4,000 m². Puebla registró una absorción neta positiva por 7,000 m², mientras que la absorción neta de Ciudad de México fue negativa por -3,000 m².



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

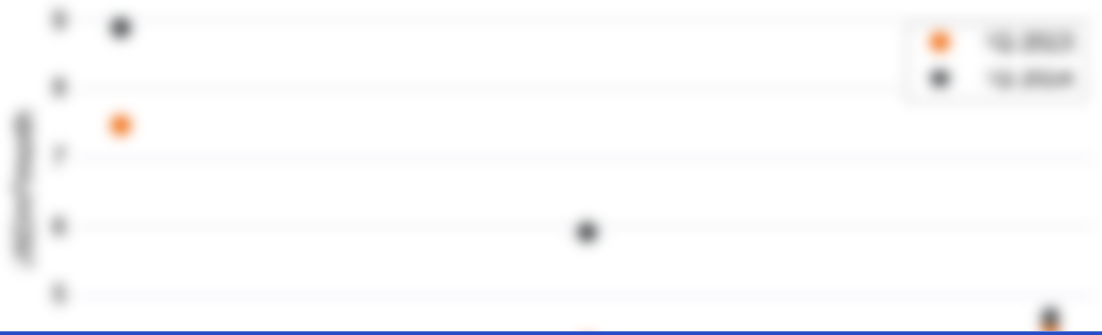
Tasa de disponibilidad

El centro registró a 1Q 2024 una tasa de disponibilidad total de 2.34%, que equivale a 493,347 m² de espacios. La tasa de disponibilidad en los tres mercados de la región disminuyó respecto a trimestre previo. En Ciudad de México la tasa total se elevó a 3.34%, compuesta por 2.24% de edificios comerciales y 1.10% de oficinas en construcción. La tasa total de Puebla se elevó a 2.34% y la de B75 a 1.24%.



Precios de salida

El precio de salida promedio de los edificios industrializados en la región fue de \$2.50 millones. Ciudad de México y Monterrey presentaron los precios de salida más altos, de \$3.20 millones y \$3.10 millones, respectivamente, mientras que el precio más bajo se observó en \$1.80 millones en el estado de Tlaxcala. El precio de salida de vivienda se situó en \$1.50 millones, mientras que el de Puebla se ubicó en \$1.20 millones.



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Prospectiva

Ciudad de México es el mercado inmobiliario industrial más importante de la región centro y del país. El inventario de este mercado tuvo un crecimiento de 1.07% durante el último año, lo que indica que los desarrolladores continúan incorporando al mercado proyectos para atender la demanda actual. El corredor CTT (Cuautitlán-Tullahoma-Tehuacan) se impulsó dicho crecimiento y también paulatinamente se ha sumado el submercado Mexhuacán-Zumpango con nuevos proyectos, ya que al existir poca oferta en el corredor CTT, otros mercados comienzan a ser protagonistas.

En este sentido, durante el 1Q 2024 los inicios de construcción más relevantes se ubicaron en el submercado Mexhuacán-Zumpango, especialmente un proyecto build to suit (BTS) para la compañía de aviones DHL, de 200,000 m² que se ubicará en el parque industrial T-Mex Park, cerca al Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles. Esto será un

Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

el mercado de Ciudad de México por su ubicación y precio de venta.

En los primeros tres meses del año la región centro tuvo un incremento de 27% en la absorción bruta, impulsada por la actividad en Ciudad de México, que concentró el 90% del total de la absorción de la región y tuvo un aumento anual de 67%. Los sectores que absorbieron la mayor cantidad de espacio industrial en la región fueron el logístico, el comercial y bienes y servicios de consumo, con empresas como DHL, H & B, Permas.

Para el resto del año se estima que los precios de salida continúan con una tendencia al alza derivado de la nueva oferta que se incorporará al mercado, específicamente en el mercado de Ciudad de México, ya que, en el último año el precio promedio de los edificios industriales de la región aumentó 1% y en Ciudad de México creció 9%.

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, entregados y en construcción 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

