

# Business Review Industrial:

Noreste  
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



# Mercados



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

**Solicita Tu Demo**

## Perspectiva económica

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

El empleo de la industria manufacturera retrocedió 1.0% anualmente durante enero de 2024. La industria química fue el sector con un crecimiento 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 \$24,044 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.

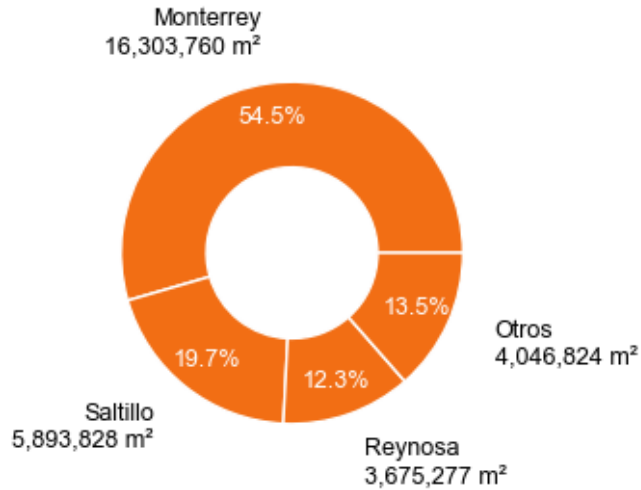
En marzo de 2024, el Índice Nacional de Precios al Consumidor o la Tasa de Inflación registró un crecimiento anual de 4.62%, de acuerdo con el INEGI.

## Resumen

1. La región bajo estudio finalizó el 1Q 2024 con un inventario total de 26.2 millones de m<sup>2</sup>.
2. Durante 1Q 2024, la región acumuló nuevas construcciones por 166,828 m<sup>2</sup>, destacando el mercado de Guadalajara con 97,538 m<sup>2</sup>.
3. Al cierre del 1Q 2024, la región registró nuevas desocupaciones por 216,305 m<sup>2</sup> entre desocupaciones y espacios representativos en construcción.
4. De enero a marzo de 2024, la región acumuló una absorción bruta de 269,712 de m<sup>2</sup>.
5. La absorción neta acumulada de la región bajo estudio fue negativa por -29,242 m<sup>2</sup>.
6. El bajo estudio registró una tasa de disponibilidad de 5.08%, con 1.5 millones de m<sup>2</sup> disponibles.
7. Al cierre del 1Q 2024, el precio de venta promedio de la región fue de \$2,77 millones/m<sup>2</sup>.

## Inventario

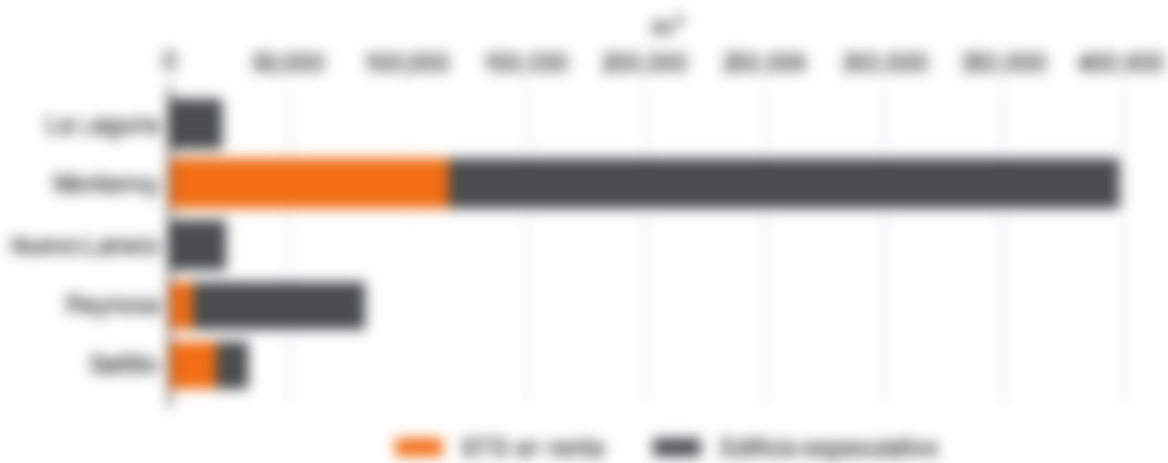
La región noreste finalizó el 1Q 2024 con un inventario total de 30 millones de m<sup>2</sup> con un crecimiento de 7.43% respecto al 1Q 2023. Monterrey, el mercado más grande de la región y segundo a nivel nacional, alcanzó un inventario de 16.3 millones de m<sup>2</sup>, con un crecimiento anual de 10.22%. Le sigue Saltillo con 5.9 millones de m<sup>2</sup>.



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

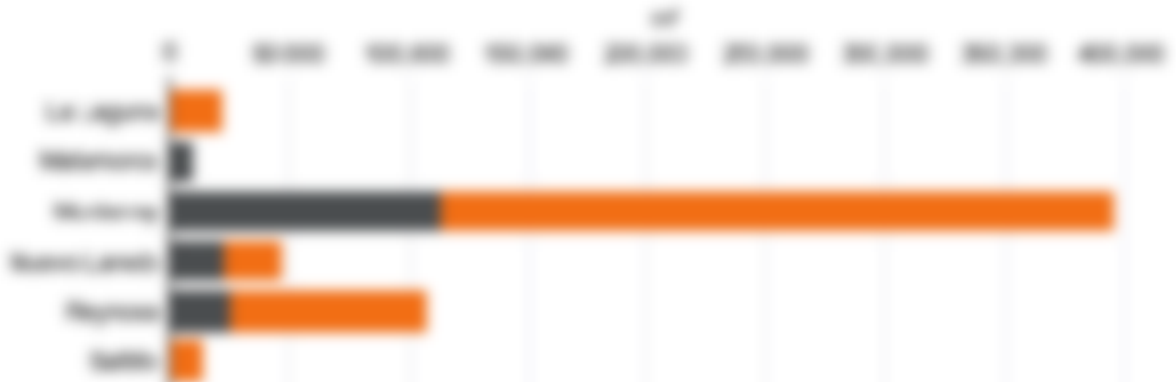
**Solicita Tu Demo**

Durante el 1Q del 2024, la región registró un inicio de construcción por 162,812 m<sup>2</sup>. El 74% del espacio en construcción fue de edificios residenciales y el 26% de edificios comerciales por 42,772 m<sup>2</sup> en venta y renta. Monterrey tuvo la mayor actividad de construcción en la región y en el país, al añadir 109,527 m<sup>2</sup>, de los cuales el 74% corresponde a edificios residenciales.



## Espacios nuevos (YTD)

Al cierre del 1Q del 2024, el mercado registró espacios nuevos disponibles por 184,482 m<sup>2</sup>. El 70% de la nueva disponibilidad fue por metros de construcción, el resto por desocupaciones. Monterrey tuvo un total de 126,392 m<sup>2</sup> de nueva disponibilidad, mientras que, Reynosa sumó 108,388 m<sup>2</sup> y Nuevo Laredo alcanzó 87,872 m<sup>2</sup> de nueva disponibilidad.



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 mercado generó una absorción bruta de 243,349 m<sup>2</sup> de AAN, de los cuales 50% fueron edificios inventariados y 49% B7A. Monterrey, el mercado más dinámico de la región, tuvo una absorción de 208,842 m<sup>2</sup>, por lo que concentró el 86% de la absorción total de la región. Le sigue Toluca con 28,883 m<sup>2</sup> y Reynosa con 5,624 m<sup>2</sup>.





## Absorción neta (YTD)

Al cierre del 1Q 2024, la absorción neta acumulada, que resta desocupaciones y expensas futuras, fue de -208,272 m<sup>2</sup>. Debido a que se registró un gran número de metros de construcción, Monterrey tuvo la mayor absorción neta con -218,700 m<sup>2</sup> por la construcción repetitiva. En contraste, Saltillo fue el único mercado con neta o absorción positiva.



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

[Solicita Tu Demo](#)

## Tasa de disponibilidad

Al cierre del 1Q 2024, la región noroeste registró una tasa de disponibilidad de 4.84%, con un total de 114 millones de m<sup>2</sup> disponibles de edificios entregados y en construcción. Monterrey tuvo una tasa total de 7.19%, debido a un aumento en construcción de 3.12% correspondiente a expensas en alquiler. La tasa total de Monterrey se elevó en 0.5%, mientras que a los edificios entregados apenas fue de 0.25%.



## Precios de salida

Al cierre del 1Q 2024, el precio de salida promedio de los edificios industriales del mercado fue de \$1.25 por pie cuadrado, lo que representa un aumento del 10% respecto al primer trimestre del 2023. El precio más alto de la región fue de \$1.50 por pie cuadrado, lo que representa un aumento del 15% respecto al primer trimestre del 2023. Mientras tanto, el precio más bajo fue de \$1.00 por pie cuadrado, lo que representa un aumento del 5% respecto al primer trimestre del 2023.



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

[Solicita Tu Demo](#)

## Prospectiva

La región del noroeste es una de las zonas económicas más importantes del país. En este sentido, el mercado inmobiliario industrial de la región continúa con un gran dinamismo en cuanto a absorción bruta e inicio de construcción de la mano del rearing, que ha atraído a un vasto número de empresas con la intención de instalarse o expandir sus operaciones en esta región por los ventajas competitivos que ofrece: ubicación estratégica, mano de obra calificada e infraestructura. Se prevé que el mercado industrial de esta región siga creciendo con la llegada de Tesla, entre otras empresas extranjeras que pretenden establecerse en la región.

Al cierre del 1Q del 2024, el noroeste de país aumentó su inventario en 2.05 millones de m<sup>2</sup> o 1.43% respecto al mismo trimestre de 2023, con lo que se puede observar el constante crecimiento que ha tenido convirtiéndose en una de las regiones industriales más importantes del país, especialmente Monterrey, que participa del 54% del volumen total de la región y en el último año añadió a su inventario 1.5 millones de m<sup>2</sup>. Por otra parte, el

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

**Solicita Tu Demo**

y el primer trimestre de 2024 se materializaron durante el 1Q 2024 con los inicios de construcción, a registrar más de 563,000 m<sup>2</sup>, predominando la construcción de edificios operativos. Asimismo, destaca la actividad de desarrolladoras como Vynova, Grupo GP y Avante que sumaron 282,100 m<sup>2</sup>, 17% más que el 1Q de 2023.

La demanda de espacios industriales por parte de empresas nacionales e internacionales no sólo ha impulsado el inventario de la región, también se refleja en el aumento en los precios de venta en renta, así como la inflación generalizada de los materiales de construcción y la tierra. El precio de venta de la región se ubicó en \$5.86 USD/m<sup>2</sup> al cierre del 1Q 2024, \$5.49 USD/m<sup>2</sup> más que el 1Q 2023. Monterrey y Tijuana fueron los mercados con el precio de venta más alto y también con los mayores aumentos en el primer año.

En suma, al finalizar el 1Q 2024, la región noroeste presentó buenos resultados en general de la mano de empresas de manufactura y logística que decidieron invertir para obtener diferentes beneficios que ofrece la región como los altos estándares laborales, mano de obra e infraestructura.

## 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](http://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](mailto:info@datoz.com)

[www.datoz.com](http://www.datoz.com)

