

Business Review Industrial:

Norponiente
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 13% anualizado, impulsado por el sector de la construcción, que incrementó 7.2% 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 1.3% anualizado 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 \$6,268 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 Tasa

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

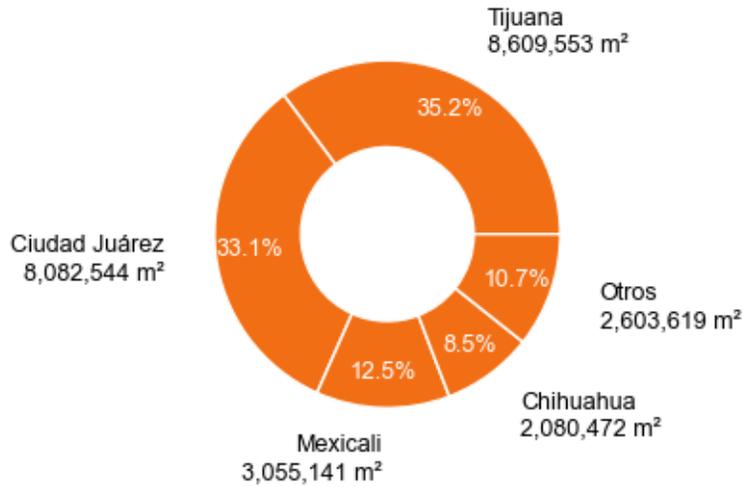
[Solicita Tu Demo](#)

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 nuevas construcciones 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 219,305 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 1.3 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 norponiente finalizó el 1Q 2024 con un inventario total de 24.5 millones de m² de área neta rentable (ANR). Tijuana y Ciudad Juárez, los mercados más grandes de la región, concentraron el 68% del inventario. Tijuana alcanzó 8.6 millones de m², mientras que Ciudad Juárez cerró el trimestre con 8.1 millones de m².



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

[Solicita Tu Demo](#)

El sector de oficinas cerró el trimestre con un inventario de 12.5 millones de m² de área neta rentable en edificios especializados que sumaron 15,178 m² de ANR. Tijuana tuvo la mayor actividad, al concentrar el 35% de la construcción, con 12,782 m². Ciudad Juárez alcanzó 14,178 m² en construcción, seguida por Mexicali con 8,328 m².



Espacios nuevos (YTD)

El departamento finalizó el 1Q 2024 con nueva disponibilidad por 100,200 m² de 400 entre desocupaciones y espacios disponibles. Trazas tuvo el mayor espacio nuevo, con un total de 102,076 m², de los cuales 72,782 m² fueron espacios disponibles. A su vez, Ciudad Juárez registra 24,400 m² de nueva disponibilidad, impulsada por las desocupaciones.



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

[Solicita Tu Demo](#)

Absorción bruta (YTD)

Durante el 1Q 2024, el departamento acumuló una absorción bruta de 174,713 m². Ciudad Juárez lideró la absorción, al sumar 90,000 m², 51% de la absorción. Mientras que, en Trazas se absorbieron 48,271 m², según por Meses con 28,827 m².



Absorción neta (YTD)

Al cierre del 1Q 2024, la absorción neta registrada de la región norponiente se considera desfavorable, \$715 y registros nuevos. Con un -3,37% en Ciudad Juárez y Chihuahua registraron una absorción positiva por \$1,000 m² y \$,625 m², respectivamente. Mientras que Tijuana presentó la mayor absorción neta negativa.



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

[Solicita Tu Demo](#)

Tasa de disponibilidad

La región norponiente cerró el 1Q 2024 con una tasa de disponibilidad total de 1.07%, que equivale a una disponibilidad de 1.5 millones de m². Las tasas de disponibilidad de Ciudad Juárez y Tijuana, se han mantenido altas debido a los niveles de construcción, al considerarse sólo los edificios entregados registrados relacionados, coinciden en 1.74% y 2.05%, respectivamente.



Precios de salida

El precio de salida de la región continúa con aumentos, al cierre del 1Q 2024 se elevó en 10.2% (10.2 millones, de \$1.1 a \$1.2 millones). El precio de salida de la región continúa con aumentos, al cierre del 1Q 2024 se elevó en 10.2% (10.2 millones, de \$1.1 a \$1.2 millones). El precio de salida de la región continúa con aumentos, al cierre del 1Q 2024 se elevó en 10.2% (10.2 millones, de \$1.1 a \$1.2 millones).



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

[Solicita Tu Demo](#)

Prospectiva

La región noroccidental se ha caracterizado por su gran actividad industrial, detonada por su ubicación estratégica, ya que las condiciones fronterizas con Estados Unidos representan para la región una ventaja competitiva dentro del sector industrial en México.

En este sentido, Toluca y Ciudad Juárez son las ciudades fronterizas más importantes de México. Estos mercados han destacado al ser ciudades industrializadas, donde predomina la manufactura y ensamblaje de diversos sectores como el automotor, dispositivos médicos, electrónicos, entre otros.

A raíz del quiebre de las cadenas de suministro detonado por la pandemia COVID-19, los mercados del noroccidente experimentaron un impacto positivo en la demanda de espacios industriales. La tendencia de marketing impulsó la actividad logística y 3PL en la región, que anteriormente se caracterizó por estar impulsada por áreas dedicadas a la manufactura.

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

[Solicita Tu Demo](#)

En consecuencia, Toluca y Ciudad Juárez se han caracterizado por su actividad de construcción que ayudó a aumentar los niveles de disponibilidad en Toluca, Ciudad Juárez y Mexicali, dando a que estos mercados hayan presentado tasas históricamente bajas, incluso, por debajo del 1% en el caso de Toluca y Ciudad Juárez.

Asimismo, en Toluca, Ciudad Juárez y Chihuahua recientemente se anunció la construcción de nuevos parques industriales, los cuales iniciarán construcción durante el año y se espera que capten la atención de inversionistas. Tal es el caso de Grupo Bafar que construirá un nuevo parque industrial clase A en Chihuahua, el cual se situará en un terreno de 15 hectáreas y contará con una inversión de 250 millones de dólares, buscando generar más oportunidades para la inversión extranjera en esta región.

En contraste, Nogales y Hermosillo no han presentado demasiada actividad. Carreras a 1Q 2024 con poca disponibilidad, pero no se han detonado proyectos nuevos, por lo que se espera en el transcurso del año se den avances de nuevas construcciones esperativas de desarrolladores como IMBA Development Group y Demosa, quienes desarrollan proyectos esperativos y BTI de alta calidad para atraer empresas de los diferentes sectores industriales.

A pesar de que los temas de decisiones se han cargado, el pipeline de empresas que buscan operar sus operaciones en México es muy grande y la región representa una de las más atractivas.

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

