

Business Review Industrial: 4Q 2022 Bajío

Índice

Somos Datoz	2
Metodología	2
Región bajío	3
Mercados	4
Perspectiva económica	5
Resumen	5
Inventario	6
Tasa de disponibilidad	6
Precios de salida	7
Absorción bruta	7
Inicios de construcción	8
Absorción neta 1	8
Absorción neta 2	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 9 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 bajío



Mercados



Perspectiva económica

De enero a noviembre de 2022, la producción industrial en México incrementó 3.2% interanual, impulsada por las manufacturas, que tuvieron un aumento de 5.5%, las cuales fueron dinamizadas por la fabricación de equipo de cómputo, componentes y accesorios electrónicos con un crecimiento de 15.8%. Mientras que la construcción tuvo una ligera caída de 0.3%, informó el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

En octubre de 2022 el empleo de la industria manufacturera tuvo un crecimiento de 1.7% respecto al mismo mes de 2021. La fabricación de equipos de cómputo, componentes y accesorios electrónicos incrementó 7.9% su personal ocupado, por lo que esta industria tiene un claro crecimiento, de acuerdo con cifras del INEGI.

Del primer al tercer trimestre de 2022, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$32,100 millones de dólares, de acuerdo con datos de la Secretaría de Economía. La mayor participación proviene de Estados Unidos, con 46.2%.

De enero a octubre 2022, el consumo privado registró un aumento anual de 7.1%, impulsado por bienes importados, y ascendió 15.7%, de acuerdo con el INEGI.

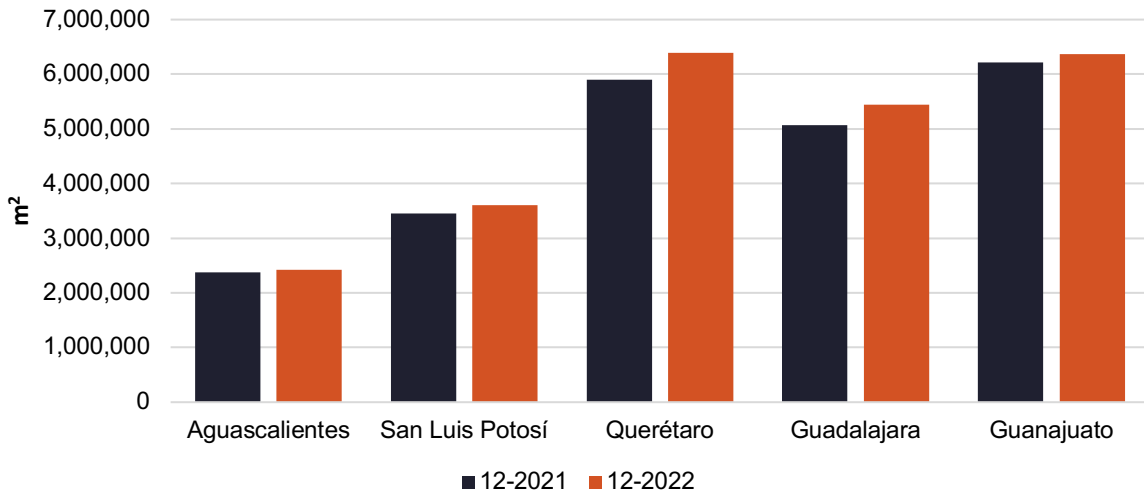
El 2022 cerró con una inflación anual de 7.8%, de acuerdo con el INEGI. Los alimentos y bebidas no alcohólicas, bienes y servicios continúan impulsando los precios en el país.

Resumen

1. Los mercados de la región bajo-occidente cerraron el 4Q 2022 con un inventario total de 24.2 millones m².
2. La región registró una tasa de disponibilidad de 4.91%, con 1.2 millones m² disponibles. Querétaro y Guadalajara ubicaron su tasa en 5.58% y 5.01% respectivamente.
3. El precio de salida en la región fue de \$4.56 USD/m²/mes.
4. Al 4Q 2022, la región acumuló una absorción bruta de 1,308,287 m².
5. De enero a diciembre, la región tuvo inicios de construcción por 1,224,447 m².
6. Al finalizar el 2022, la absorción neta acumulada de la región, sin contabilizar espacios nuevos, fue de 871,557 m².
7. Al cierre del 4Q 2022, y tomando en cuenta espacios nuevos, se registraron 39,527 m² de absorción neta.

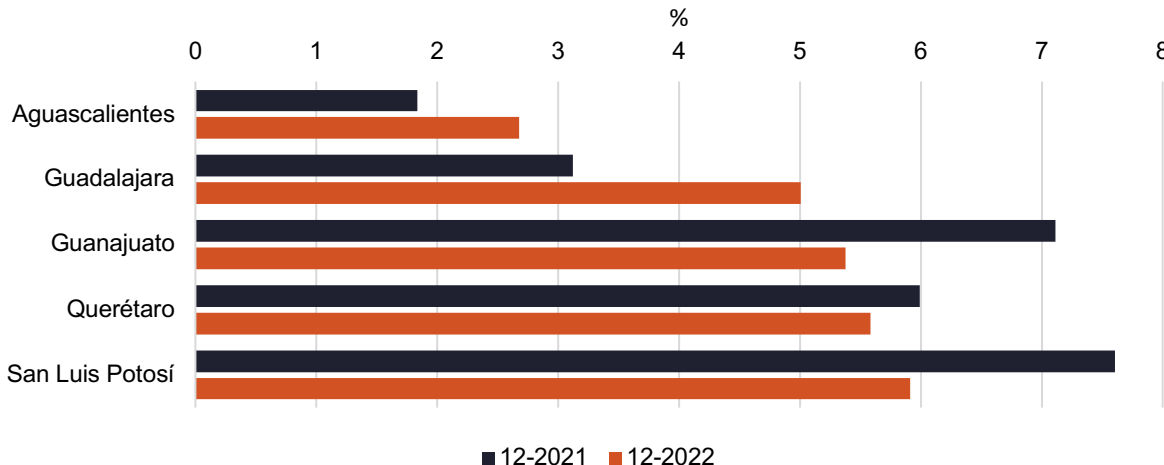
Inventario

El bajo-occidente cerró el 4Q 2022 con un inventario total de 24.2 millones m² de ANR. Querétaro y Guanajuato fueron los mercados con mayor crecimiento. De enero a diciembre, Querétaro sumó 495,886 m² para alcanzar 6.4 millones m² en su inventario, mientras que Guadalajara añadió 384,534 m² para superar los 5 millones de m².



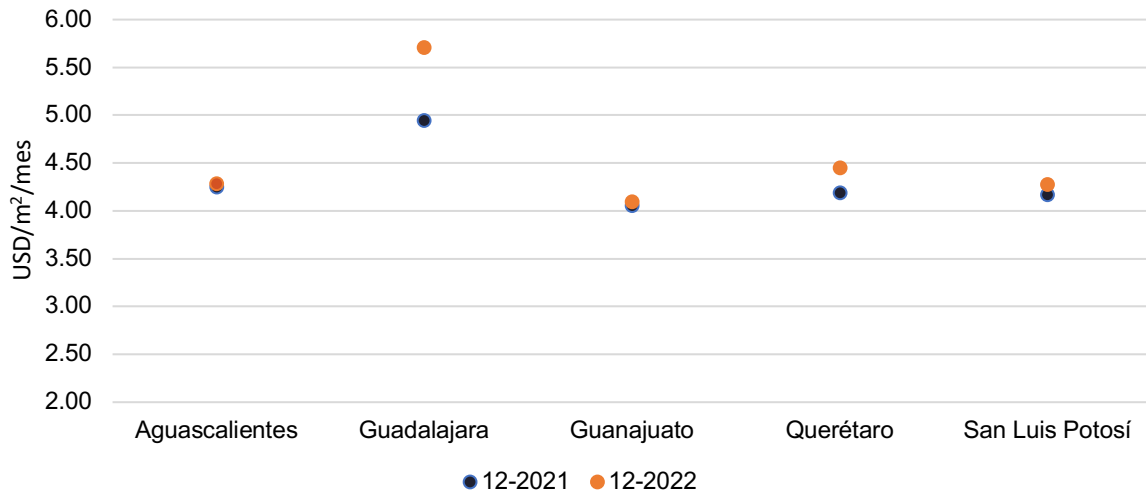
Tasa de disponibilidad

Al cierre del 4Q 2022, la región bajo-occidente registró una tasa de disponibilidad de 4.91%, equivalente a 1.2 millones m² disponibles. Guanajuato y San Luis Potosí disminuyeron en mayor medida su tasa en 173 y 169 puntos base frente al 4Q 2021, para ubicarse en 5.38% y 5.91%, respectivamente. Por su parte, la tasa de Guadalajara aumentó 189 puntos base, ubicándose en 5.01%.



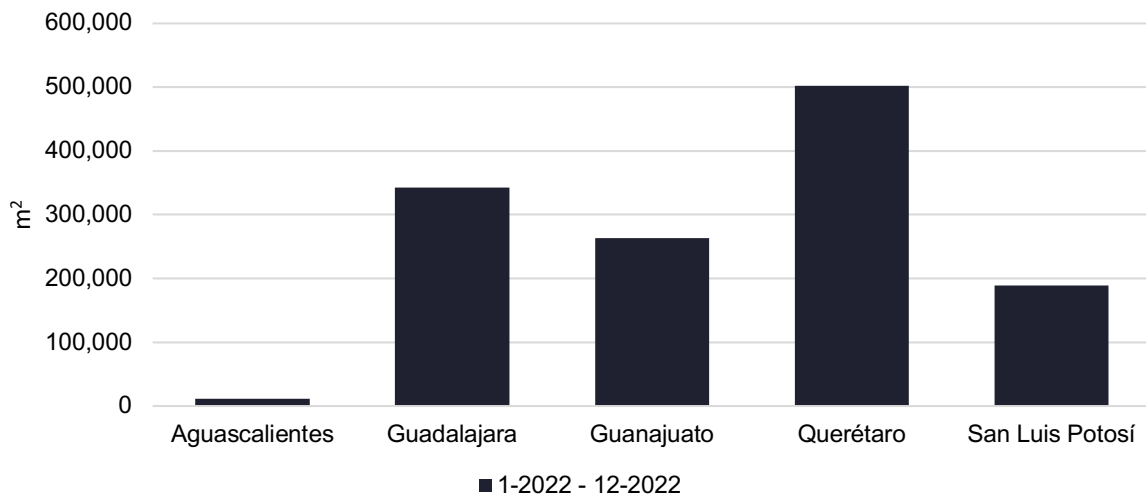
Precios de salida

El precio de salida promedio de los edificios industriales en la región bajío-occidente fue de \$4.56 USD/m²/mes. Al cierre del 4Q 2022, Guadalajara ha tenido un alza importante en el precio de salida por \$0.76 USD/m²/mes, ubicándose en \$5.71 USD/m²/mes y colocándose como la más alta de la región.



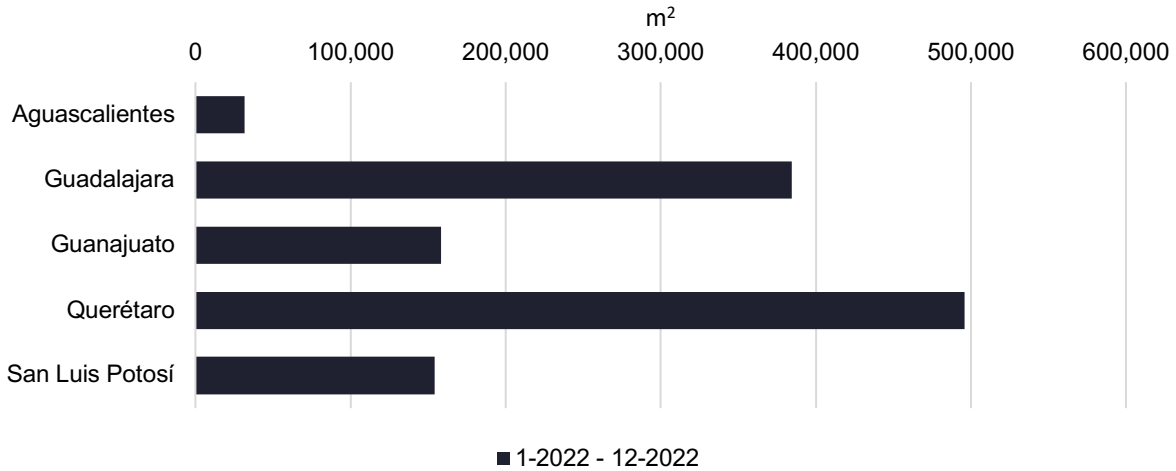
Absorción bruta

De enero a diciembre, la región bajío-occidente acumuló una absorción bruta de 1,308,287 m² de ANR siendo Querétaro el mercado con mayor actividad, acumulando 502,368 m², equivalente al 38% de la absorción bruta en la región; le sigue Guadalajara con 342,657 m².



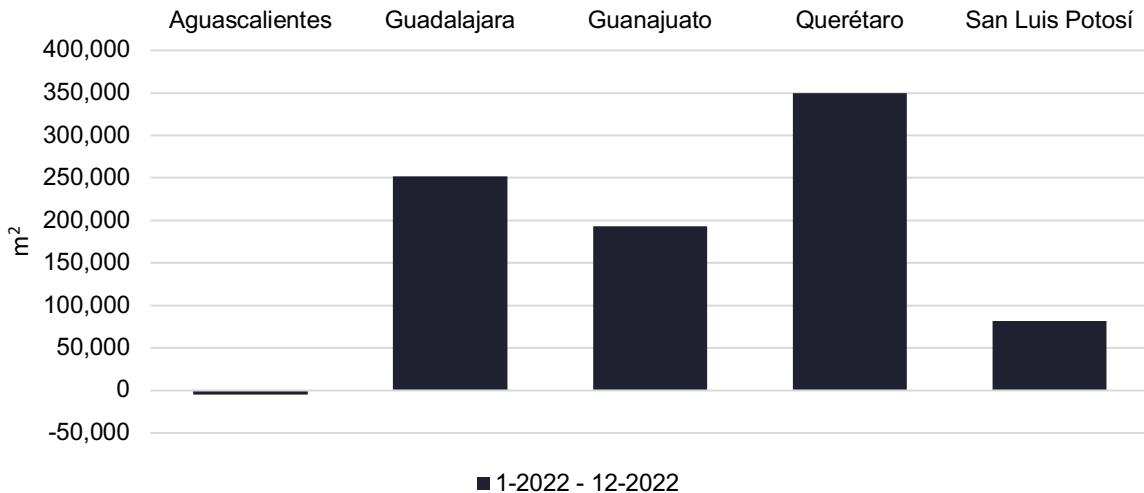
Inicios de construcción

De enero a diciembre, la región bajo-occidente registró 45 edificios que iniciaron construcción que en conjunto sumaron un total de 1,224,447 m². Querétaro tuvo la mayor actividad, al añadir 495,886 m², seguido por Guadalajara con 384,534 m².



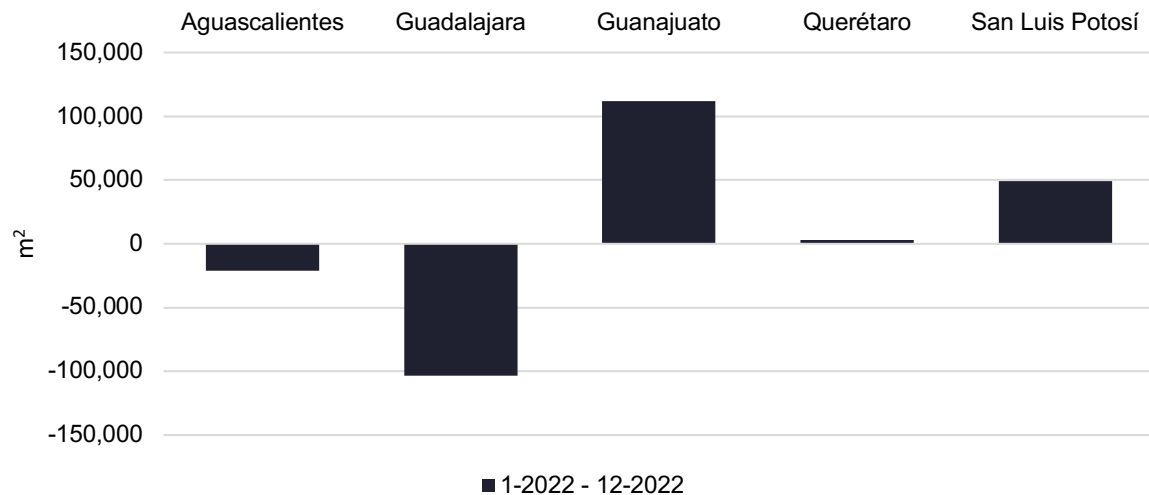
Absorción neta 1 (absorción bruta - desocupaciones)

Al cierre del 4Q 2022, la absorción neta acumulada de la región bajo-occidente, sin considerar espacios nuevos, fue de 871,557 m². Querétaro y Guadalajara registraron la mayor absorción neta, con 349,720 m² y 252,151 m² respectivamente. Mientras que Aguascalientes registró una absorción neta negativa por -4,649 m².



Absorción neta 2 (abs neta 1 - construcción especulativa)

Tomando en cuenta nuevos espacios, la absorción neta acumulada de la región bajío-occidente fue de 39,527 m². Aguascalientes y Guadalajara registraron absorción neta negativa debido a la nueva oferta, con registros de -21,153 m² y -104,383 m² respectivamente. La fuerte demanda contra los nuevos espacios especulativos ha mantenido positiva la absorción neta en Guanajuato con 112,066 m² y San Luis Potosí con 49,268 m².



Prospectiva

Durante 2022, la región Bajío-Occidente mantuvo la demanda de espacios industriales que ya venía registrando desde el histórico 2021, incluso, tres de los mercados que conforman la región superaron la absorción del año anterior.

Querétaro lideró la actividad industrial en la región Bajío-Occidente, tanto en absorción de espacios industriales como en inicios de construcción. La mayoría de los inicios de construcción registrados en 2022 se absorbieron antes de su entrega benéfica, siendo el 42% espacios edificios hechos a la medida (BTS) y el 58% por edificios especulativos.

Por su parte, Guanajuato y San Luis Potosí registraron una disminución importante en su tasa de disponibilidad, las cuales se ubicaban entre las más altas a nivel nacional. Los registros históricos de ambos mercados muestran una tendencia a la activación de la demanda por espacios especulativos después de pasar por un periodo pasivo.

Guadalajara ha mantenido una fuerte demanda industrial los últimos tres años consecutivos, con una absorción bruta anual por encima de los 300,000 m². A pesar de superar los registros históricos en actividad constructiva registrada a partir del 2Q 2022, se espera que esta no sea suficiente para cubrir la demanda actual, por lo que para 2023 se proyecta un año con fuerte actividad constructiva.

Se espera que para el 2023 la demanda de nuevos espacios especulativos y, en especial, de edificios BTS continúe en aumento en la región de la mano de tendencias como el nearshoring, las industrias automotriz y tecnológica, así como, la instalación de Data Centers.

Glosario

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.

Tasa de disponibilidad: área disponible entre inventario al último día del periodo.

Precio de salida: precio de salida promedio ponderado por el área disponible al último día del periodo.

Absorción bruta: suma del área rentada, subarrendada o vendida del periodo.

Absorción neta 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).

Absorción neta 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).

Inicios de construcción: suma del área de las construcciones a la medida, especulativas y propias 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



 Av. Roble #660 Piso 3 Suite 300
Col. Valle Del Campestre, C.P. 66265
San Pedro Garza García, N.L.



 info@datoz.com

 www.datoz.com