

Business Review Industrial: 4Q 2022 Noreste

Índice

Somos Datoz	2
Metodología	2
Región noreste	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	10
Aviso legal	11
Contacto	11

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 noreste



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.

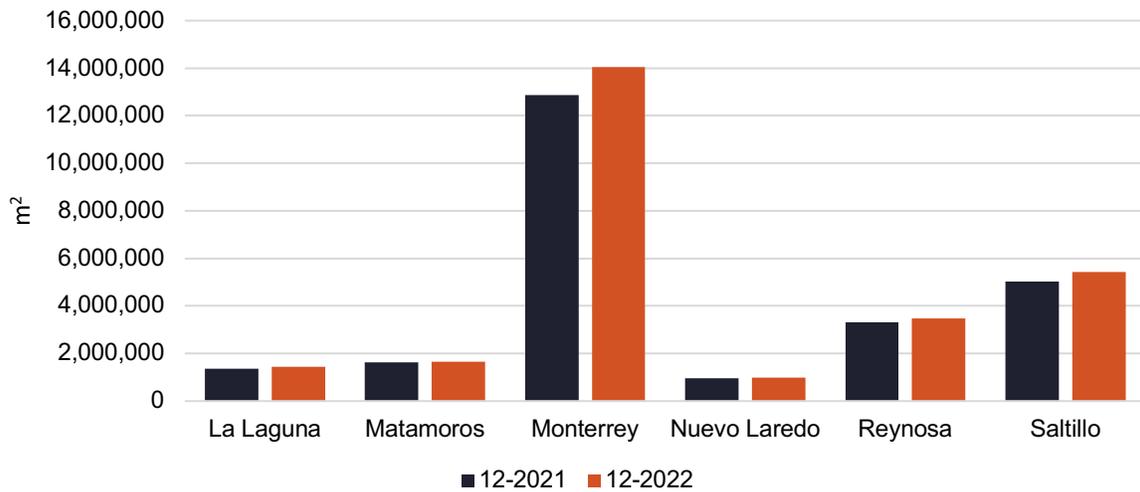
El 2022 cerró con una inflación anual de 7.8%, de acuerdo con el INEGI. Los alimentos y bebidas no alcohólicas, bienes y servicios continúan impulsando los precios en el país.

Resumen

1. Los mercados de la región noreste cerraron el 4Q 2022 con un inventario total por aproximadamente 27.0 millones de m².
2. La región registró una tasa de disponibilidad de 4.11%, equivalente a 968,922 millones de m² de ANR disponible.
3. El precio de salida en la región fue de \$4.64 USD/m²/mes.
4. Al cierre del 4Q 2022, la región acumuló una absorción bruta de 2.0 millones de m².
5. De enero a diciembre, la región tuvo inicios de construcción por 1.83 millones m².
6. Al finalizar el 2022, la absorción neta acumulada de la región, sin contabilizar espacios nuevos, fue de 884,423 m².
7. Al cierre del 4Q 2022, y tomando en cuenta espacios nuevos, se registraron 78,412 m² de absorción neta.

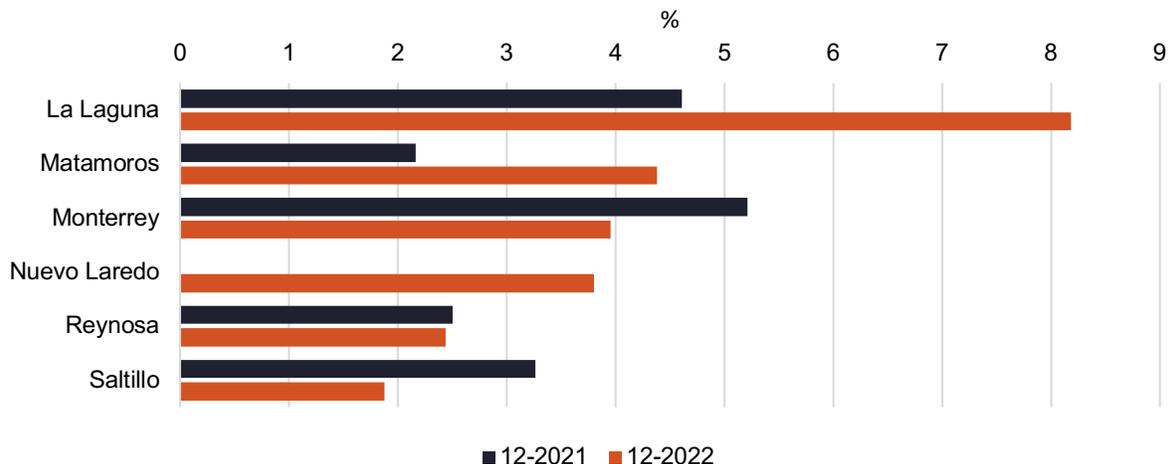
Inventario

El noreste finalizó el 4Q 2022 con un inventario total de 27.0 millones de m² que representa un crecimiento del 7.31% durante el año. Monterrey, el mercado más grande de la región y segundo a nivel nacional, cerró el trimestre con un inventario total de 14.0 millones m², al agregar 1,175,829 m².



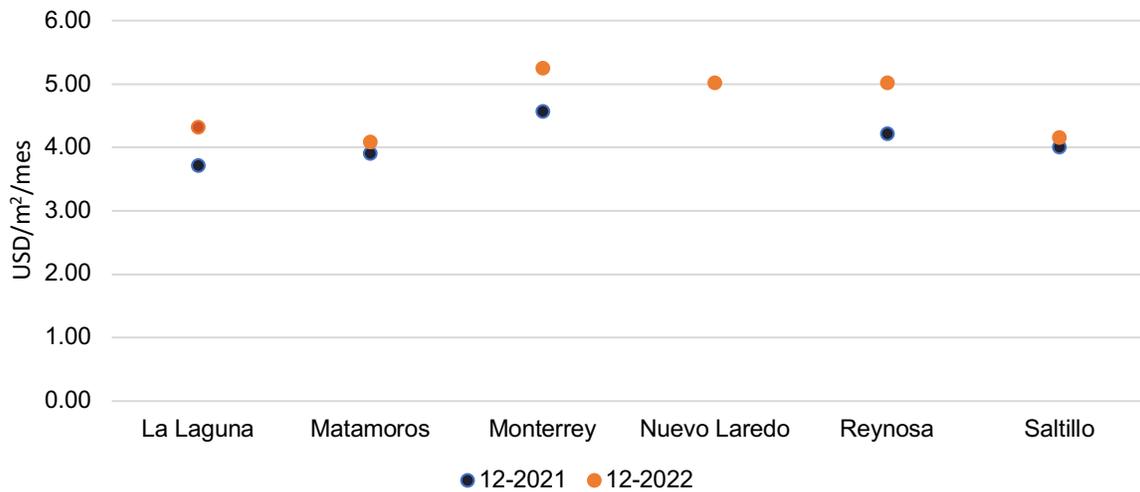
Tasa de disponibilidad

Al cierre del 4Q 2022, la región noreste registró una tasa de disponibilidad de 4.64% que equivale a 968,922 millones de m². La tasa de disponibilidad tuvo un incremento de 56 puntos base frente al 2021. La laguna, Matamoros y Nuevo Laredo tuvieron aumento en sus tasas, mientras que Monterrey, Reynosa y Saltillo disminuyeron para ubicarse en 3.95%, 2.44% y 1.88%, respectivamente.



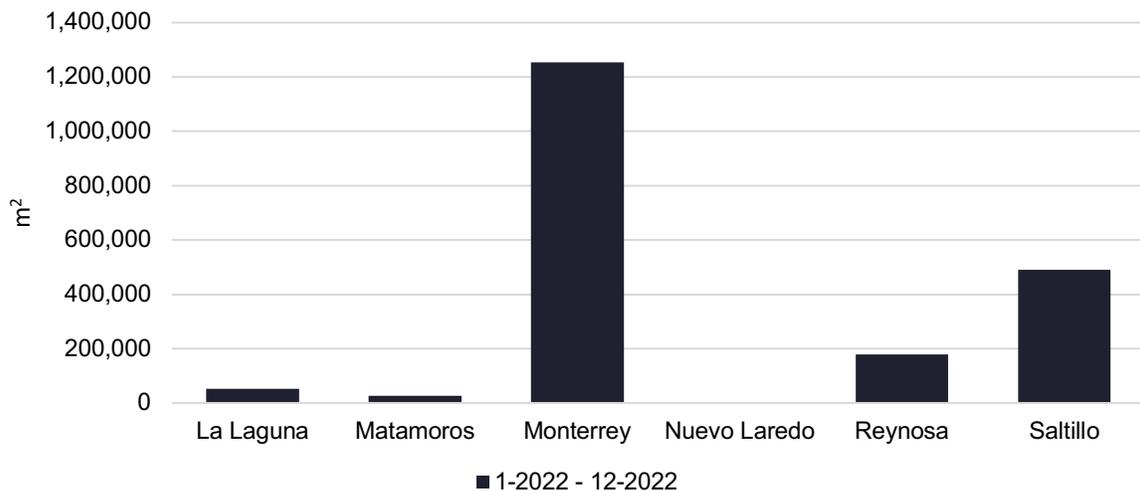
Precios de salida

El precio de salida promedio de los edificios industriales en la región noreste fue de \$4.64 USD/m²/mes. Al finalizar el año, todos los mercados de la región presentaron incremento en los precios de salida. Monterrey fue el mercado con el precio más elevado de la región con \$5.26 USD/m²/mes, seguido por Reynosa y Nuevo Laredo con \$5.02 USD/m²/mes.



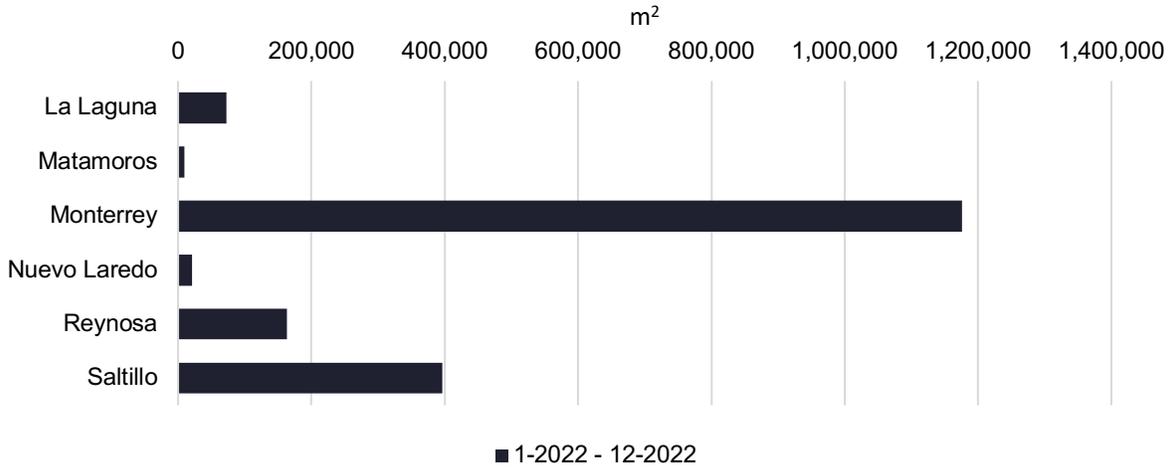
Absorción bruta

De enero a diciembre, la región noreste acumuló una absorción bruta de 2.0 millones m². Monterrey, el mercado más dinámico de la región, comercializó 1,254,564 m², equivalente al 62% del total; le sigue Saltillo con 490,306 m², mientras que Nuevo Laredo no ha tenido movimiento en los últimos 12 meses.



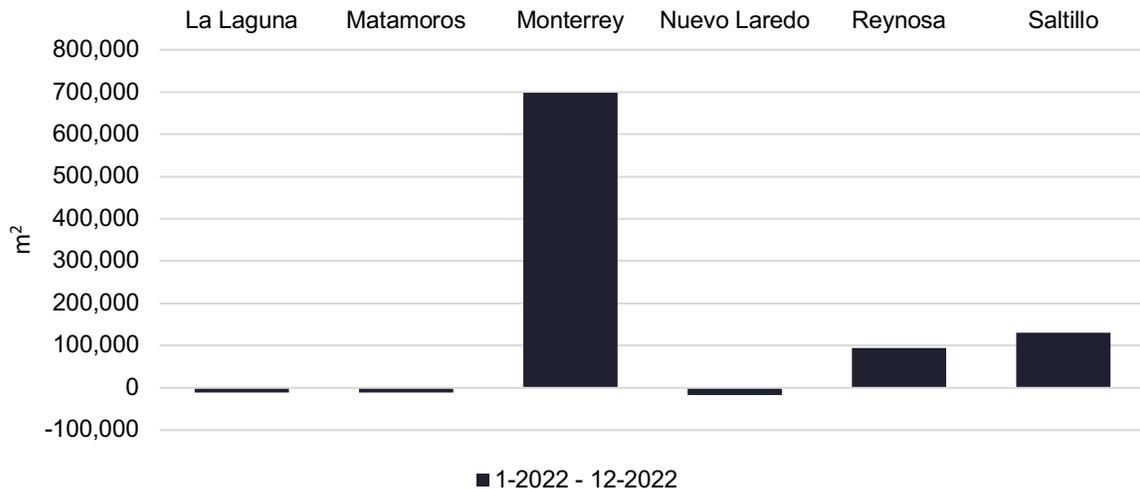
Inicios de construcción

Al cierre del cuarto trimestre del año, la región registró inicios de construcción por 1.83 millones m². El 67% del espacio en construcción corresponde a edificios especulativos, mientras que el 33% es de edificios build-to-suit (BTS). Monterrey tuvo la mayor actividad al añadir 1,175,829 m².



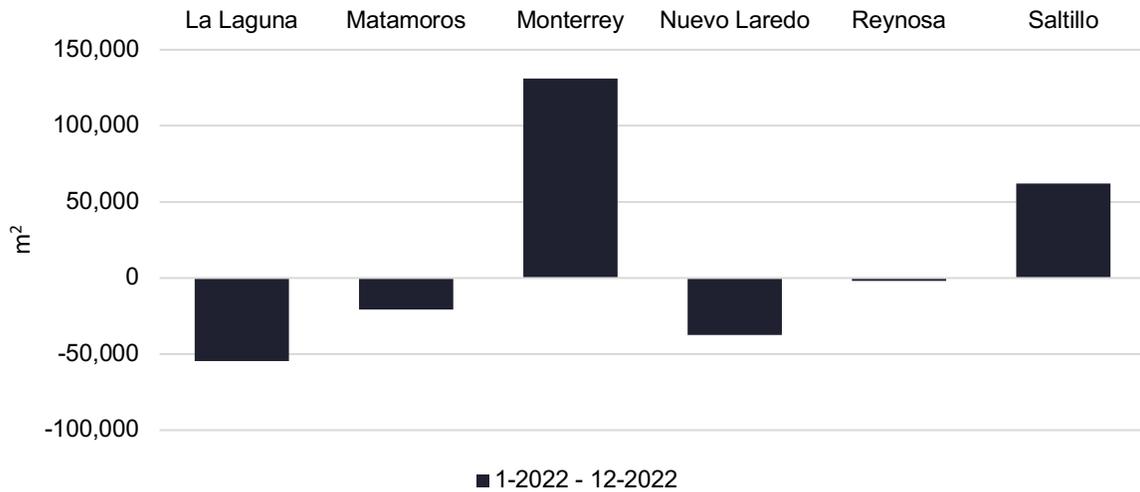
Absorción neta 1 (absorción bruta - desocupaciones)

Al finalizar el año, la absorción neta acumulada de la región noreste, sin considerar espacios nuevos, fue de 884,423 m². Monterrey registró la mayor absorción neta con 698,647 m². Mientras tanto, Matamoros, La Laguna y Nuevo Laredo registraron una absorción negativa por -11,083 m², -11,326 m² y -16,544 m², respectivamente.



Absorción neta 2 (abs neta 1 - construcción especulativa)

Tomando en cuenta nuevos espacios, la absorción neta acumulada de la región noreste fue de 78,412 m². La Laguna registró la mayor absorción negativa con -54,769 m², mientras que Monterrey y Saltillo tuvieron una absorción neta positiva por 131,042 m² y 62,098 m², respectivamente.



Prospectiva

Durante el 2022, el noreste siguió consolidándose como una de las regiones más dinámicas del país, impulsado por la fuerte actividad industrial del mercado de Monterrey. La demanda de espacios en este mercado continúa en crecimiento y ha sido el principal factor para que los desarrolladores estén en constante búsqueda de terrenos para construcción de edificios.

Con este nivel de demanda de espacios, los edificios disponibles son altamente cotizados, lo que ha provocado que el ritmo de construcción de nuevos espacios esté por debajo del ritmo de absorción del mercado, como resultado los pocos espacios disponibles han incrementado sus precios de renta considerablemente.

Los desarrolladores de naves industriales con reserva de terreno, sin duda, tendrán una gran ventaja este 2023, ya que, se espera que el dinamismo del mercado continúe a la alza y cada vez más empresas busquen a la región noreste como sede para establecer sus operaciones impulsadas por la relocalización o nearshoring.

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, área de las construcciones a la medida (“build-to-suit” o BTS por sus siglas en inglés) y el área de las construcciones especulativas.

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) y el área de las construcciones especulativas.

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