

Business Review Industrial: 4Q 2022 Norponiente

Índice

Somos Datoz	2
Metodología	2
Región norponiente	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 norponiente



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.

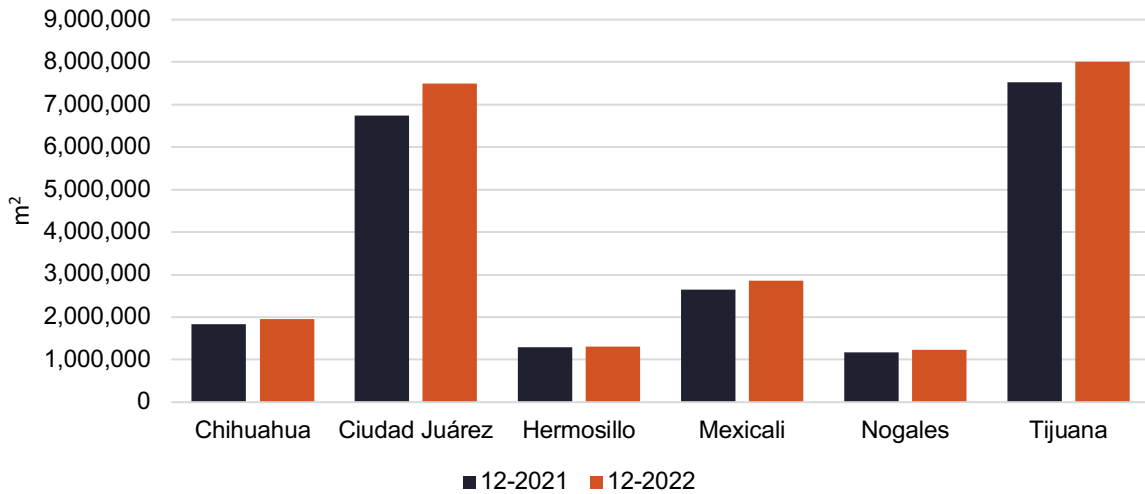
El 2022 cerró con una inflación anual de 7.8%, de acuerdo con el INEGI. Los alimentos y bebidas no alcohólicas, bienes y servicios continúan impulsando los precios en el país.

Resumen

1. Los mercados de la región norponiente cerraron el 4Q 2022 con un inventario total de 22.8 millones m².
2. La región registró una tasa de disponibilidad de 4.27%, con 1,024,361 m² disponibles. Ciudad Juárez y Tijuana ubicaron su tasa en 5.19% y 3.82%, respectivamente.
3. El precio de salida en la región fue de \$5.75 USD/m²/mes.
4. Al 4Q 2022, la región acumuló una absorción bruta de 1.4 millones m².
5. De enero a diciembre, la región tuvo inicios de construcción por 1.6 millones m².
6. Al finalizar el año, la absorción neta acumulada de la región, sin contabilizar espacios nuevos fue de 600,430 m².
7. Al cierre del 4Q 2022, y tomando en cuenta espacios nuevos, se registraron 371,867 m² de absorción neta.

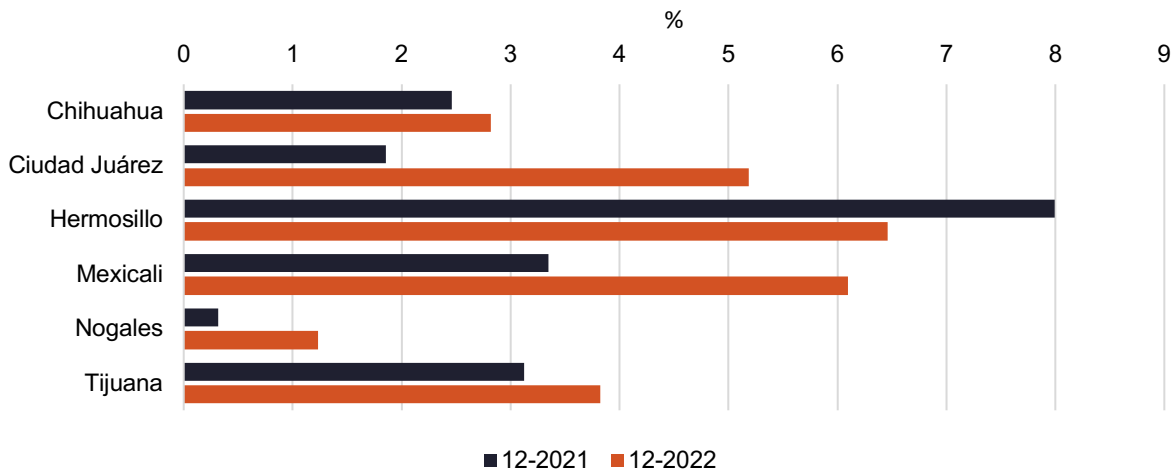
Inventario

El norponiente finalizó el 4Q 2022 con un inventario total de 22.8 millones m², siendo Ciudad Juárez y Tijuana los mercados más grandes. En los últimos 12 meses Tijuana sumó 495,286 m² para alcanzar los 8.0 millones m², mientras que Ciudad Juárez añadió 754,120 m² para totalizar 7.5 millones de m².



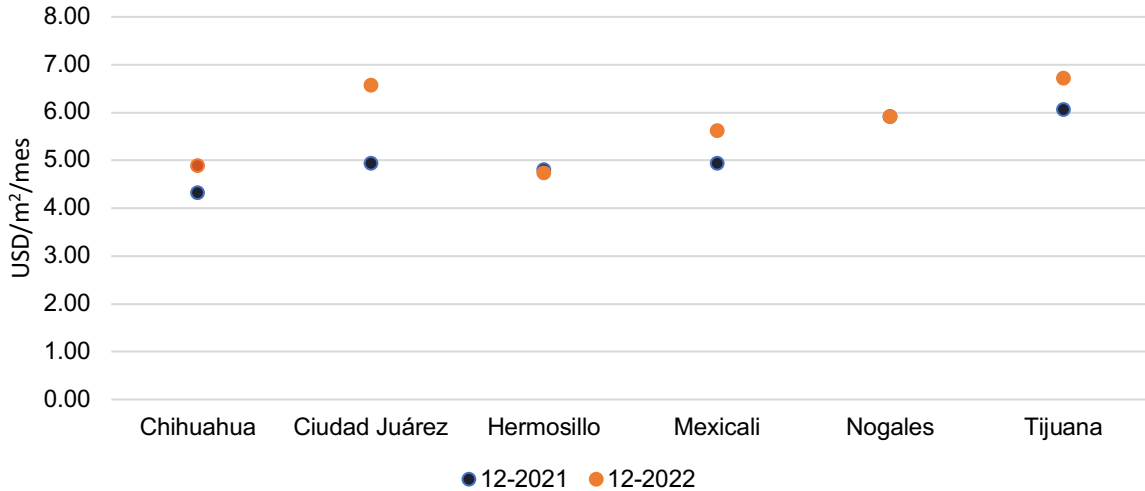
Tasa de disponibilidad

Al cierre del 4Q 2022, la región registró una tasa de disponibilidad de 4.27%, que corresponde a 1,024,361 m² disponibles. Tijuana aumentó su tasa en 69 puntos base y Ciudad Juárez en 333 puntos base frente al 4Q 2021, para ubicarse en 3.82% y 5.19%, respectivamente.



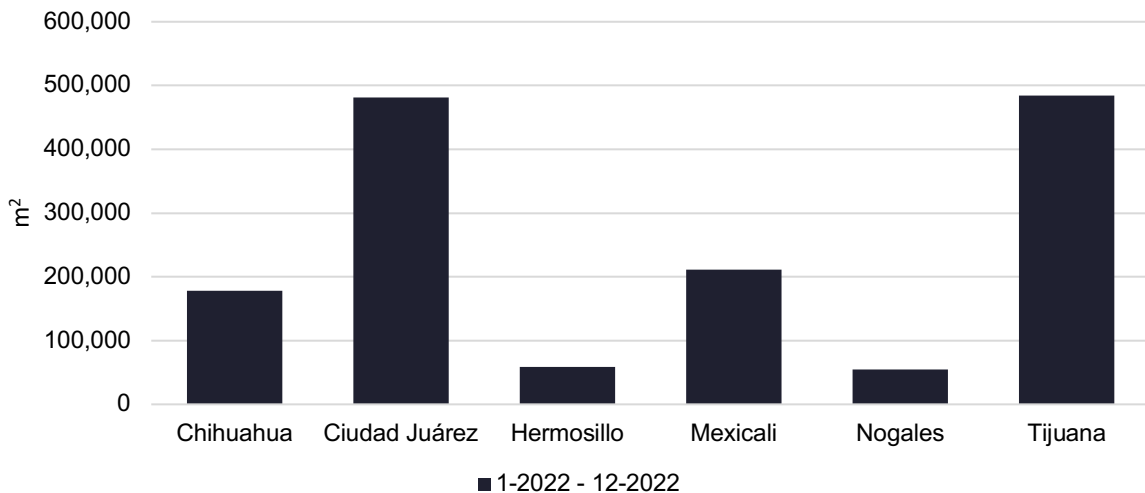
Precios de salida

El precio de salida promedio de los edificios industriales en la región norponiente fue de \$5.75 USD/m²/mes. Durante todo el año se ha visto un incremento constante en el precio de salida, el cual suma \$0.58 USD/m²/mes. Tijuana fue el mercado con el precio más elevado de la región con \$6.72 USD/m²/mes, seguido por Ciudad Juárez con \$6.58 USD/m²/mes.



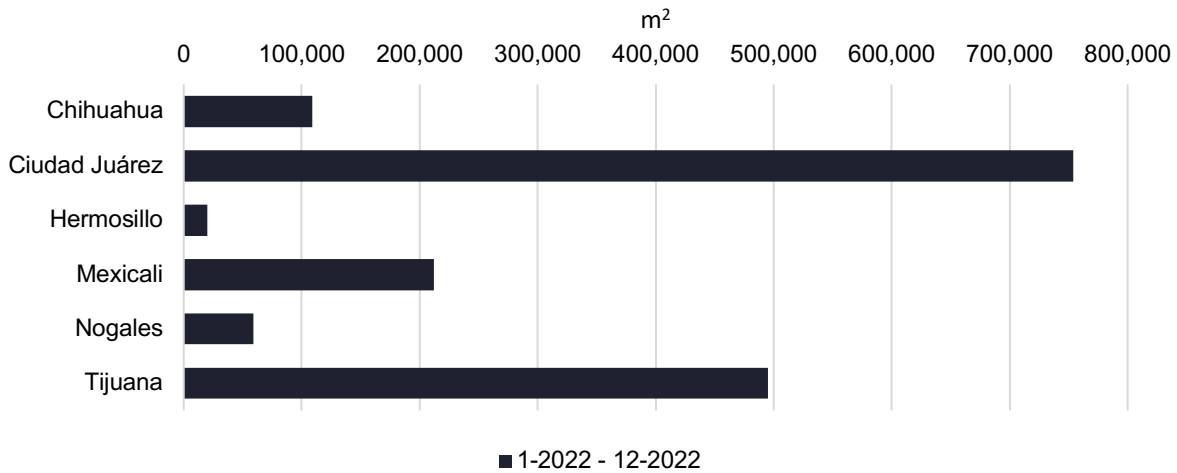
Absorción bruta

De enero a diciembre, la región norponiente acumuló una absorción bruta de 1.4 millones m², de los cuales Tijuana sumó 484,108 m², 32% del total; seguido por Ciudad Juárez con 481,073 m², por lo que continúa como uno de los mercados fronterizos más dinámicos.



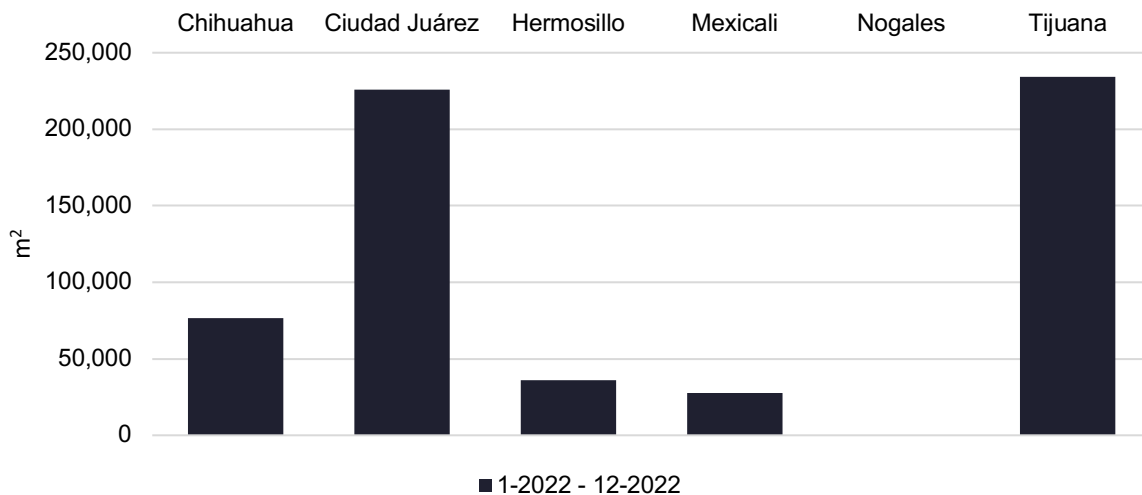
Inicios de construcción

Al cierre del cuarto trimestre del año, la región registró inicios de construcción en 97 edificios que suman 1.6 millones m². Destacan los inicios de construcción en Ciudad Juárez ya que el 46% de la construcción de la región se ubicó en este mercado, al edificar 754,120 m².



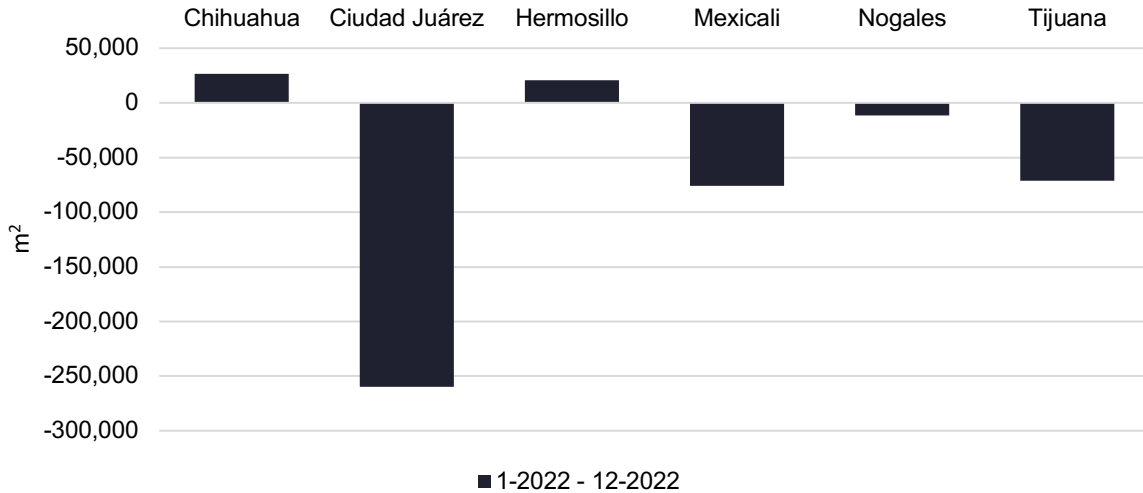
Absorción neta 1 (absorción bruta - desocupaciones)

Al finalizar el año, la absorción neta acumulada de la región norponiente, sin considerar espacios nuevos, fue de 600,430 m². Tijuana y Ciudad Juárez registraron la mayor absorción neta con 234,187 m² y 225,880 m², respectivamente. Mientras tanto, Mexicali registró la menor absorción neta con 27,794 m².



Absorción neta 2 (abs neta 1 - construcción especulativa)

Tomando en cuenta nuevos espacios, la absorción neta acumulada de la región norponiente fue negativa por -371,867 m². Ciudad Juárez registró la mayor absorción negativa con -259,856 m² derivado de fuerte actividad en construcción especulativa, mientras que Chihuahua y Hermosillo tuvieron una absorción neta positiva de 26,510 m² y 20,430 m², respectivamente.



Prospectiva

La región norponiente continuó posicionándose como una de las regiones con mayor dinamismo en 2022. En el último trimestre logró superar el desempeño registrado en el 4Q 2021, destacando las ciudades fronterizas de Tijuana y Ciudad Juárez, esto detonado por el fenómeno del nearshoring, que en los últimos 3 años ha tenido un auge considerable. Aunque en el acumulado del año quedó un tanto corta en cuanto a demanda.

Estos mercados siguen con la tendencia de mucha demanda e insuficiente oferta, por lo que se han detonado construcciones especulativas, las cuales se absorben inclusive antes de concluir su construcción. Aun con el aumento gradual en los precios de salida por diversos factores, esta región es altamente competitiva, por lo que el desarrollo y crecimiento de sus mercados no se detiene.

Desarrolladores e inversionistas siguen en búsqueda de terrenos para poder satisfacer la demanda, por lo que quienes cuentan con reservas de tierra tienen mayor ventaja frente a sus pares.

Al ser una de las regiones más atractivas para inversión extranjera por su posición geográfica, recursos, infraestructura, mano de obra y facilidades para implementar y fortalecer la operación de empresas, seguiremos viendo el crecimiento y consolidación del norponiente durante 2023.

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