Datoz
Real Estate Data Tech

Business Review Industrial:

Bajío-Occidente
1Q 2024



datoz.com

Powered by REAL ESTATE FORESIGHT

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 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 decremento de 1.4%, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El empleo de la industria manufacturera retrocedió 1.3% anualmente durante 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 9.2%.

Al cierre de 2023, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó $36,058 millones de dólares, 11% superior al 2022, por lo que registró el máximo histórico, de acuerdo con la Secretaría de Economía.

En enero de 2024, el consumo privado tuvo un crecimiento anual de 1.9%, impulsado por bienes importados, que incrementó 14.3%, de acuerdo con el INEGI.

En marzo de 2024, el Índice Nacional de Precios al Consumidor a la Tasa

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

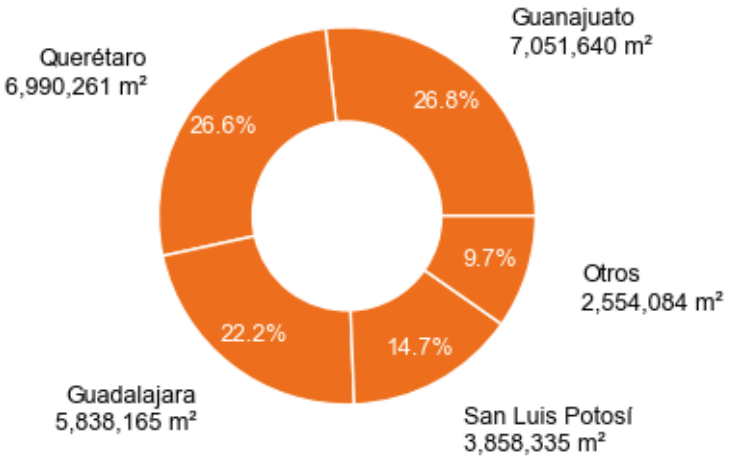
Solicita Tu Demo

Resumen

1. La región bajío-occidente finalizó el 1Q 2024 con un inventario total de 26.3 millones de m².
2. Durante 1C 2024, la región sumó inicios de construcción por 166,928 m², destacando el mercado de Guadalajara con 97,539 m².
3. Al cierre del 1Q 2024, la región registró nueva disponibilidad por 259,905 m² entre desocupaciones y espacios especulativos en construcción.
4. De enero a marzo de 2024, la region acumuló una absorción bruta de 269,722 de m².
5. La absorción neta acumulada de la region bajío-occidente fue negativa por -29,340 m².
6. El bajío-occidente registró una tasa de disponibilidad de 5.08%, con 1.5 millones de m² disponibles.
7. Al cierre del 1Q 2024, el precio de salida promedio de la región fue de $0.77 US$/m²/mes.

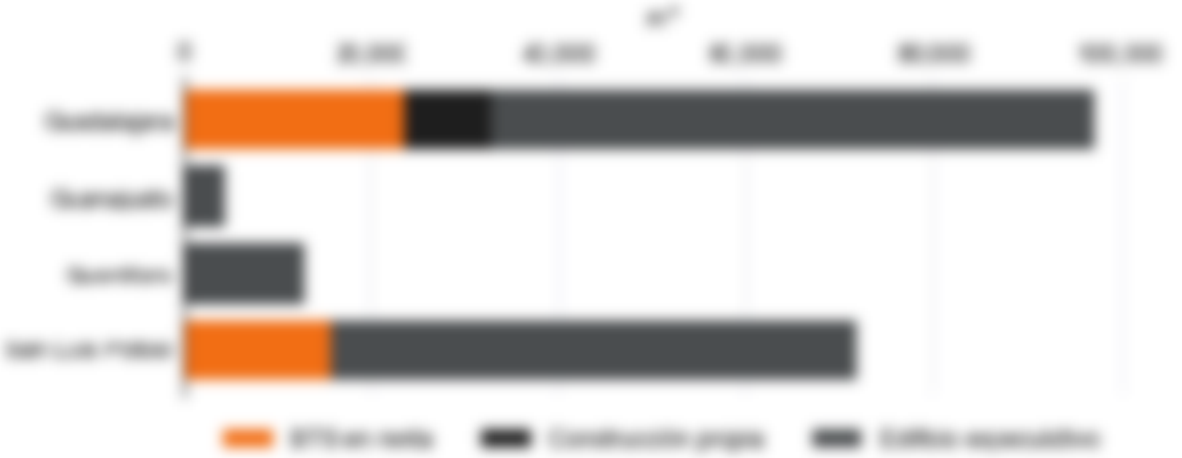
Inventario

La región bajío-occidente cerró el 1Q 2024 con un inventario total de 26 millones de m^2, un crecimiento anual de 5.35%. Poco más del 50% inventario se concentra en los mercados de Guanajuato y Querétaro con millones de m^2, respectivamente. Le sigue Guadalajara con 5.8 millones m^2.



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

Solicita Tu Demo



Espacios nuevos (YTD)

Al cierre del 1Q 2024, la región añadió 259,805 m² de espacios nuevos, en mayor medida por nueva oferta de edificios especulativos que suman 136,138 m², mientras que las desocupaciones acumularon 121,736 m². Guanajuato registró disponibilidad nueva, con 98,694 m², impulsada por desocupaciones. Por su parte San Luis Potosí añadió 69,767 m², de los cuales el 80% fue espacios nuevos.



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

Solicita Tu Demo

Absorción bruta (YTD)

De enero a marzo de 2024, la región acumuló una absorción bruta de 209,123 m² de ANR. Guanajuato cerró con una absorción de 127,111 m² en su totalidad en edificios del inventario, seguido por Guadalajara con 68,137 m² entre BTS y edificios inventario. Por su parte, Querétaro acumuló 16,895 m².



Absorción neta (YTD)

La absorción neta acumulada, menos desocupaciones, BTS y espacios especulativos, en el bajío occidente fue de -29,342 m² a cierre del 1Q 2024. Guanajuato y Querétaro fueron una absorción neta positiva, con 14,382 m², 28,416 m², respectivamente. El resto de los mercados de la región registraron una absorción neta negativa.



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

Solicita Tu Demo

Tasa de disponibilidad

La región finalizó el 1Q 2024 con una tasa de disponibilidad total de 5.08%, que equivale a 1.5 millones de m² disponibles. Guanajuato y Querétaro disminuyeron sus tasas. En contraste, Guadalajara y San Luis Potosí pese a registrar una disminución en la tasa de disponibilidad de edificios entregados, la nueva oferta en construcción incrementó sus tasas hasta 4.09% y 5.62%, respectivamente.



Precios de salida



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

Solicita Tu Demo

Prospectiva

La región bajío se ha caracterizado por tener una vocación automotriz y logística. Por su ubicación geográfica ha permitido que armadoras importantes como BMW, GM, Mazda, Nissan, entre otras, se establezcan en la región, propiciando la atracción de cadenas de suministro de giro automotriz. De la mano de esta industria especializada, la adquisición de tierra por parte de usuarios finales se ha mantenido activa, principalmente por empresas de origen chino. Esto por la diversificación de las cadenas de suministro y por la tendencia del nearshoring.

En este sentido, la industria automotriz y el nearshoring han sido el motor en la demanda de espacios industriales de la región bajío, que tan solo en el 1Q 2024 aumentó 10% respecto al mismo lapso de 2023. Guanajuato fue el mercado que lideró la absorción bruta, con un aumento de 52% para alcanzar $27,000 m^2$, esto impulsado por empresas proveedoras de la industria automotriz como Yanfeng Automotive, que se dedica a la fabricación de interiores.

Al cierre del 1Q 2024, Aguascalientes y San Luis Potosí reportaron una importante

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

Solicita Tu Demo

Por su parte, San Luis Potosí inició el 2024 con dinamismo por la adquisición de tierra y ocupación de naves industriales. En el 1Q 2024, el mercado tuvo un aumento de 54% en la absorción de espacios industriales respecto al mismo lapso de 2023.

En los primeros tres meses del año, la actividad constructiva en la región tuvo una caída de 32% respecto al mismo periodo de 2023. Sin embargo, continúan registrándose inicios de construcción especulativa, principalmente en Guadalajara, con un aumento del 220% con respecto al mismo periodo del 2023.

La incorporación de espacios especulativos influyó en el aumento de espacios disponibles en la región, ya que creció 18% en el 1Q 2024 comparado con el 1Q 2023. En términos de tasa de disponibilidad, ésta creció 19 puntos base en los últimos 12 meses, para ubicarse en 5.08%.

Al igual que en otras regiones, los precios de salida de los espacios industriales en el bajío occidente continúan con altas importantes, en el último año subió el precio 11%, para cotizarse en $5.77 USD/m²/mes.

Finalmente, en los distintos mercados de la región se han anunciado inversiones que se concretarán en los próximos meses, por lo que, a pesar de ser año electoral, la región continuará con el ritmo de crecimiento y demanda que ha tenido desde 2021.

Glosario

Inventario: suma del área de los edificios tipo A, B y C de acuerdo a la mayoría de los desarolladores 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

Datoz
Real Estate Data Tech

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