

Parques industriales cerca del AIFA, entre los de mayor demanda en todo el país

Destacan Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán

Alta demanda de parques industriales impulsa a la región centro del país: Datoz

• La zona se consolida como un punto estratégico para la industria logística y de *e-commerce*, proyectando un crecimiento sostenido en los próximos cinco años

Esmeralda Lázaro
estados@eleconomista.mx

El centro de México experimenta un constante crecimiento en la demanda de espacios industriales, especialmente en los municipios de Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán, lo que ha impulsado una dinámica de prearrendamientos en estas zonas, explicó Silvia Gómez, analista de Datoz, durante la presentación de su informe Panorama industrial en México al segundo trimestre del año.

Ciudad de México es el principal submercado de la región centro con 97% de la absorción, “se están rentando los espacios a pesar de que los edificios aún se encuentran en construcción, debido a la poca oferta en los mercados principales como Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán”, detalló la experta. El precio de salida de los espacios industriales en la región se mantuvo estable, en 0.86 centavos de dólar por pie cuadrado al mes, el más alto de las cuatro regiones que evalúa Datoz.

Este fenómeno es evidente en casos como el de Mercado Libre, que rentó un espacio en el nuevo parque industrial de Danhos en Cuautitlán, relevante por su cercanía al AIFA y a una línea de ferrocarril que facilita las operaciones de logística, “en Tepotzotlán no hay nada disponible, así que cuando aparece algún edificio en construcción, principalmente en Cuautitlán, las empresas buscan absorber este espacio para garantizar sus operaciones”.

La región centro (que abarca la Ciudad de México, Estado de México, Tlaxcala, Puebla e Hidalgo) registró 230 millones de pies cuadrados de inventario, lo que representa un incremento de 1% trimestral. La disponibilidad de espacios industriales alcanzó

los 10 millones de pies cuadrados, con una tasa de 4.5%, sumando 36 puntos base respecto al periodo anterior.

Sin embargo, los inicios de construcción mostraron una disminución, con casi 2 millones de pies cuadrados; 65% de estos nuevos edificios son proyectos especulativos y 35% restante corresponde a proyectos a la medida.

En cuanto a estos últimos, la región de Huehuetoca tiene un impulso, con empresas como DHL e Inditex que adquirieron espacios industriales de gran escala, con proyectos de 70,000

y 54,000 metros cuadrados, respectivamente; el auge de este municipio se justifica por su cercanía a vías de ferrocarril y al aeropuerto, ofreciendo precios de salida más competitivos.

Absorción se mantiene

El inventario total de espacio industrial en las regiones noreste, Bajío, centro, y noroeste supera los 1,000 millones de pies cuadrados, creciendo 1% trimestral; en cuanto a los inicios de construcción se registraron entre 113 millones de pies cuadrados en construcción,

con una predominancia de proyectos de renta a la medida.

La disponibilidad de espacio industrial alcanzó los 63 millones de pies cuadrados (alza cercana a 100%), con una tasa de 5.7%, aumentando 54 puntos base. El precio de salida se mantuvo en 0.68 centavos de dólar por pie cuadrado al mes, dando un incremento de 3% respecto trimestre anterior.

La absorción de espacio industrial se distribuyó equitativamente entre las regiones, con el noreste y el centro destacando ligeramente.

Huehuetoca tiene un impulso, con empresas como DHL e Inditex que adquirieron espacios industriales de gran escala.



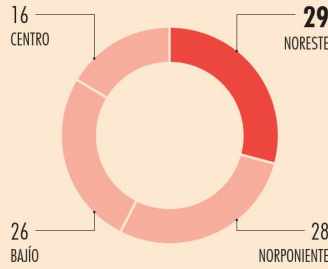
Predomina el noreste

La región noreste del país concentra la mayor disponibilidad de superficie rentable de naves industriales, así como los inicios de construcción.

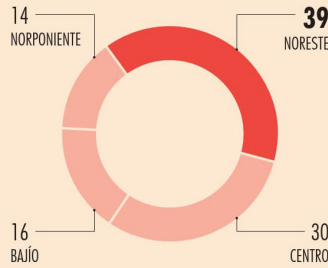
Indicadores de superficie rentable de naves industriales por región |

CIFRAS EN %, 2T 2024

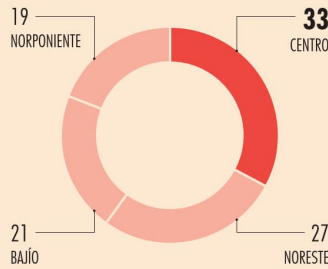
Disponibilidad



Inicios de construcción



Absorción



FUENTE: DATOZ

GRÁFICO EE

