

2024-11-01

Del AIFA a Foxconn: Los polos que definirán el futuro inmobiliario industrial

Autor: Diana Zavala

Género: Nota Informativa

<https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2024/11/01/aifa-a-foxconn-los-polos-que-definiran-el-futuro-industrial>

El sector inmobiliario industrial ha reportado, durante este 2024, una desaceleración en la reducción de espacio disponible en todo el territorio nacional, pero para Pablo Quezada, director general de la consultora Datoz, esto no significa una caída en la demanda, sino la llegada de un periodo de estabilización.

La tasa de disponibilidad nacional se ubicó en 6.09% durante el tercer trimestre de 2024, con un incremento marginal de seis puntos base.

"No ha habido más absorción que la falta de demanda que oferta nueva ya sea por sus ocupaciones o inicios de construcción de edificios especulativos, pero eso no significa que haya una tendencia a la baja. Más bien pareciera que hay una especie de equilibrio", indicó Quezada, analista del sector inmobiliario industrial.

Dentro de este panorama de calma, distintos mercados del país han afianzado sus vocaciones y esperan que el contexto económico nacional y mundial continúe con el empuje al dinamismo del sector.

La nueva geografía industrial

La zona centro del país destaca por una transformación significativa en el perfil de sus ocupantes. La Ciudad de México es el ejemplo claro. En 2019 sólo el 27% de los espacios industriales se destinaban a operaciones logísticas.

Para 2024, esta cifra alcanzó el 82%. En términos prácticos, significa que donde antes había 1.5 millones de pies cuadrados de almacenes, hoy existen 5 millones.

Este crecimiento refleja no sólo el auge del comercio electrónico, sino también la consolidación de la capital como un centro neurálgico para la distribución nacional.

Al mismo tiempo Tijuana emerge con la absorción de casi 3 millones de pies cuadrados de espacios industriales en el tercer trimestre de 2024.

En contraste, la región noreste, tradicionalmente un bastión manufacturero, cerró el periodo con más oferta que demanda, lo que elevó su tasa de disponibilidad. En tanto que la región norponiente experimentó una reducción en espacios disponibles, impulsada por una demanda que supera la oferta actual.

Nearshoring impulsa nuevas inversiones

La llegada de empresas globales promete redefinir el panorama industrial del país, trayendo consigo no solo inversiones millonarias sino también nuevas capacidades tecnológicas.

Foxconn planea establecer en Jalisco la que describe como "la mayor instalación de producción en el planeta" para chips avanzados de Nvidia. El proyecto requiere una inversión que podría alcanzar los 1,000 millones de dólares y demandará la creación de espacios industriales especializados.

BYD, el gigante automotriz chino, mantiene su interés en México, aunque aún negocia condiciones con el

gobierno. Sus planes incluyen una planta con capacidad para producir 150,000 vehículos anuales, un proyecto que no solo requeriría instalaciones propias sino que también atraería a proveedores y empresas de servicios relacionados.

"Todos esos anuncios son buenos para los negocios porque validan que aquí en México se puede hacer ese tipo de negocio y empresas muy serias y muy importantes a nivel mundial están eligiendo México para instalar sus operaciones", señala Pablo Quezada.

El vecino del norte define el ritmo

Las próximas elecciones estadounidenses podrían marcar el paso del desarrollo industrial mexicano, especialmente en un momento en que las cadenas de suministro globales se reconfiguran.

Las decisiones políticas y económicas del vecino del norte tienen un impacto directo en la demanda de espacios industriales en México.

"Si la política es expansiva, a nosotros nos va a ir muy bien porque eso va a incrementar la demanda en los Estados Unidos. Si es restrictiva, pues ahí no nos va a ir tan bien porque eso puede provocar una negación en Estados Unidos y tener consecuencias aquí también", advierte Quezada.

Esta dependencia del mercado estadounidense ha llevado a muchas empresas a buscar ubicaciones estratégicas cerca de la frontera norte, consolidando corredores industriales en ciudades como Tijuana, Matamoros y Reynosa.

Nuevos horizontes en el centro del país

En medio de este panorama, surgen nuevas oportunidades en regiones que antes no figuraban en el mapa industrial.

El corredor Huautla-Zumpango, cercano al Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles (AIFA), emerge como un nuevo polo de desarrollo que promete transformar la distribución geográfica de la industria en el centro del país.

Este corredor representa más que solo una extensión del área industrial de la Ciudad de México. Su desarrollo sugiere una reconfiguración del espacio logístico en el centro del país, aprovechando nuevas infraestructuras de transporte y comunicación.

La lógica detrás de la ubicación

La geografía sigue siendo determinante en el desarrollo industrial. Las zonas del norte aprovechan su cercanía con Estados Unidos, mientras el centro del país fortalece su papel como hub logístico.

La absorción nacional se mantiene cerca de los 15 millones de pies cuadrados, con la zona centro representando el 17% del total.

"En nuestro ramo, la ubicación es lo más importante. No es ninguna casualidad que la mayoría de la inversión del sector se concentre en las zonas que cuentan con la mayor parte de recursos para desarrollar estas actividades", enfatiza el especialista de Datoz.

La verdadera transformación se observa en la naturaleza de los espacios demandados. Los nuevos desarrollos industriales requieren especificaciones cada vez más sofisticadas, desde pisos reforzados para maquinaria pesada hasta sistemas avanzados de control ambiental para la producción de semiconductores.