

# Dólar y dinamismo industrial



[Claudia Olguín](#)

21.09.2016



Al paso de los días las presiones internas y externas que han hecho al peso perder valor frente a otras monedas, pero en particular frente al dólar, cuestionan la fortaleza de ciertos nichos del negocio inmobiliario.

Uno de ellos es el industrial del que hemos expuesto la demanda cíclica y cómo en distintas regiones ha venido consolidando su expansión. Sin embargo, evaluar el desempeño en días de volatilidad bajo diferentes perspectivas y regiones es tema obligado.

Lo es porque se trata de un mercado que ya cuenta con más de 41 millones de m<sup>2</sup> de espacio industrial y logístico, que han venido a detonar la economía de distintas regiones del país.

No hace mucho dijimos que el Bajío con más de cinco proyectos nuevos en edificación se convirtió en la región con mayor crecimiento, a pesar de los movimientos evidentes en precios y niveles de desocupación. La especialización de sectores como el automotriz y aeroespacial son la causa de dicho movimiento.

El norte del país que mantiene la mayor oferta de inventario, así como los niveles de desocupación más representativos a nivel nacional, continúa liderando la atracción de espacios industriales y logísticos.

Ambas zonas cuentan con centros industriales cuyos inquilinos, muchos de ellos globales con contratos dolarizados y cadenas de proveedores que se mueven en el mismo sentido.

Sin embargo, el efecto cambiario sí podría generar efectos en la región centro del país, en particular en la ciudad de México donde los precios son factor determinante de competitividad para el proceso de distribución de productos.

Con todo, observar otras zonas es relevante para entender la importancia del segmento.

Puebla es otro caso, que con una especialización en la maquinaria y productos metalúrgicos, además de el mercado alimentario y textil tiene 16 parques industriales y 22 stand alone de clase A y B, ubicados en los corredores San Martín Texmelucan-Huejotzingo y Autopista México-Puebla.

Un análisis de la empresa **Tinsa** señala que la demanda de espacios Clase A se ha mantenido, al grado que desarrolladores como FINSA y VESTA han desarrollado espacios industriales con altos estándares.

En total, el inventario industrial A y B ascendió en el tercer trimestre del año a 1.9 millones de m<sup>2</sup>, con lo cual acumuló un crecimiento anual de %18, que además generó un nivel de ocupación de %100 en los inmuebles clase A.

Los tiempos por venir en la región son por demás importantes, si se considera el efecto que tendrá el movimiento de la planta armadora de Audi que esta semana pasada inicia actividades, hecho que demandará servicios de logística, almacenamiento y distribución.