



Zona Metropolitana del Valle de México Mercado Industrial

La Transformación industrial

El sector industrial se ha convertido en el más atractivo de los últimos años, no solo como consecuencia de la actual pandemia; sino también, producto de las transformaciones del mercado, la ciudad y la sociedad misma.

Uno de los submercados más dinámicos no solo de México, sino de América Latina, corresponde al conformado por Cuautitlán, Tepotzotlán y Tultitlán (CTT). Dicho corredor conforma más del 50% del inventario industrial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, además de presentar los niveles de actividad más altos registrados en los últimos años. Sin embargo, a pesar de la gran cantidad de movimiento en dicha zona, las áreas de tierra disponible en el CTT cada vez disminuyen más, generando una necesidad de desconcentrar ciertas actividades de la zona.

La solución a lo anterior, ha sido el proceso de transformación de las cadenas de suministro para poder evaluar los movimientos de última milla, así como comenzar a ampliar el mercado industrial hacia la zona de Huehuetoca – Nextlalpan.

Condiciones Actuales

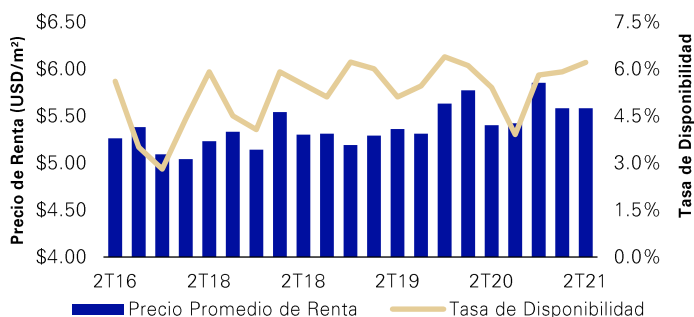
- El inventario industrial clase A presenta 12.7 millones de metros cuadrados en el segundo trimestre de 2021.
- La construcción disminuyó, comparado con el 1T 2021, al presentar casi 675 mil metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad en la Ciudad de México se incrementó al pasar del 5.9% en el 1T 2021 a 6.2% en el segundo trimestre de 2021.

Resumen de Mercado

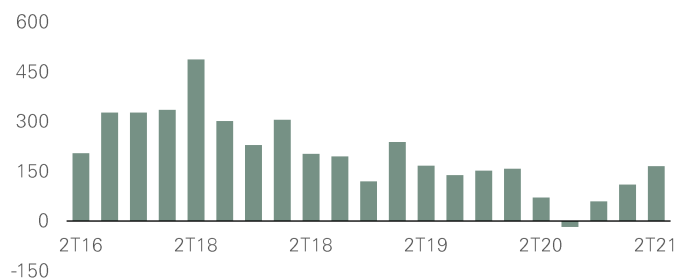
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	12.7M	12.5M	11.8M	↑
Tasa de Disponibilidad	6.2%	5.9%	4.9%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	165,401	109,956	70,801	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.58	\$5.58	\$5.40	→
En Construcción (m ²)	675,399	862,780	998,690	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (EN MILES DE M²)



La Necesidad de Expansión Industrial

En la actualidad, pese a los altibajos que se han presentado durante la pandemia, existen por lo menos 10 parques industriales planeados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Esto implica – por lo menos – la previsión de medio millón de metros cuadrados por construir, independiente a los 675,399 metros cuadrados en desarrollo actualmente.

Dicha necesidad de satisfacer la demanda industrial en la zona central del país, ha generado que comiencen a adquirir inmuebles en la periferia de la ciudad. Este es el caso del corredor Vallejo-Azcapotzalco, con nueva oferta industrial dentro del área, así como la zona de Huehuetoca e incluso, hacia el estado de Hidalgo. Además, no se debe dejar de lado que el mercado de Toluca se encuentra también en proceso de expansión y presenta varios parques en construcción y planeados. El Estado de México es uno de los estados con mayor impulso al sector industrial en la actualidad.

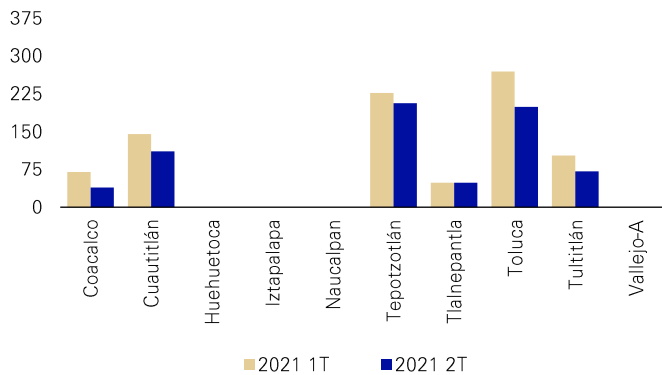
Diversificación de Actores Logísticos

Si bien el sector industrial no se detuvo a pesar de la pandemia y las modificaciones respecto a su propia naturaleza se han dado de manera paulatina, la diversificación de las actividades por parte de los actores logísticos han sufrido transformaciones. Ello se ve reflejado principalmente en torno al comercio electrónico.

Cinco de las herramientas que actualmente funcionan como estrategia en el sector logístico son las siguientes: marketplace, estrategia omnicanal, última milla, inteligencia artificial y Live Stream Commerce. Dichas herramientas buscan integrar todos los procesos de las cadenas de suministro para eficientar los procesos desde su etapa inicial de planificación y hasta la etapa final con el proceso de devoluciones.

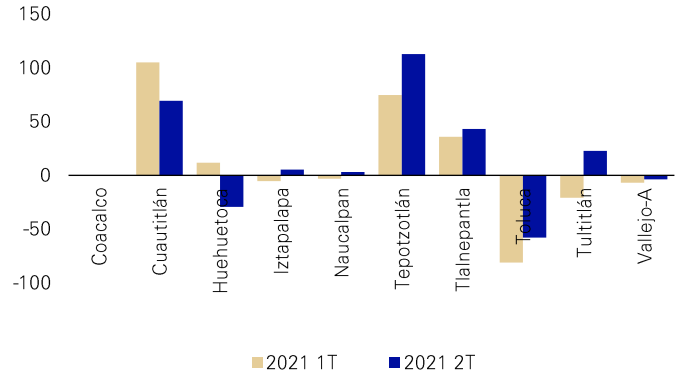
Construcción

CONSTRUCCIÓN 1T 2021 – 2T 2021 (EN MILES DE M²)



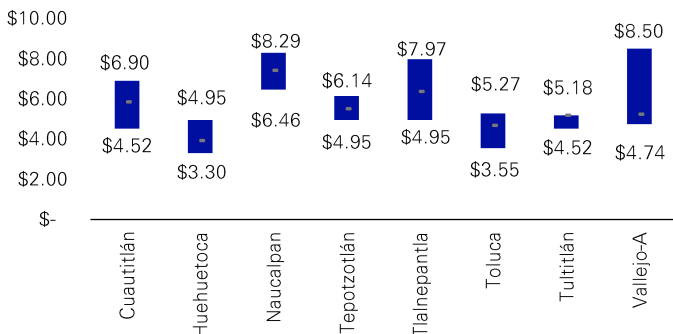
Absorción Neta Trimestral

ABSORCIÓN NETA 1T 2021 – 2T 2021 (EN MILES DE M²)



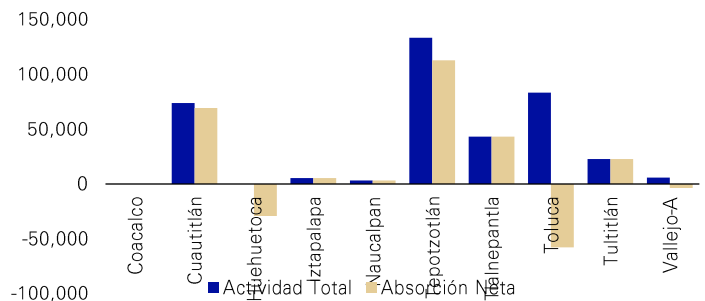
Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/m²)



Absorción Neta y Actividad por Corredor

ABSORCIÓN NETA Y ACTIVIDAD DE MERCADO (m²)



Market behavior

Los precios del segundo trimestre de 2021 se mantuvieron constantes con respecto al trimestre anterior. El corredor con el precio más bajo corresponde a Huehuetoca con \$3.30 USD/m² y el precio más elevado del mercado es Vallejo-Azcapotzalco, con valor de \$8.50 USD/m².

Por otra parte, la tasa de disponibilidad incrementó ligeramente debido a la incorporación de naves industriales en construcción al inventario. Con ello, pasó de 5.8% en el primer trimestre del año a 6.2% en el segundo trimestre del 2021.

La absorción del mercado ha presentado signos de recuperación con respecto a los trimestres anteriores, ya que pese a las incorporaciones de nuevas naves, pasó de tener 109,956 metros cuadrados a 165,401 metros cuadrados al cierre del primer semestre del año.

Principales Parques Industriales en Construcción

Toluca Park II	TepozPark IV
O'Donnell Puente México	Frontier Toluca
Panorama Industrial Coacalco	La Laguna Industrial Park
Convento CityPark	Parque Industrial Arco 57
Megapark	T-MEC Park
Prologis Park Ladero	Parque industrial Alfredo del Mazo
Prologis Park Grande	Premium Park Tultepec

Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Actividad Total (m ²)	Absorción Neta Trimestral (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Coacalco	142,652	39,209	-	-	-	- 30,810	-
Cuautitlán	3,722,415	110,820	142,671	3.8%	73,750	69,294	\$5.84
Huehuetoca	840,417	-	51,359	6.1%	-	- 29,290	\$3.92
Iztapalapa	270,829	-	-	-	5,334	5,334	-
Naucalpan	91,143	-	5,167	5.7%	3,083	3,083	\$7.41
Tepotztlán	1,949,368	206,321	160,466	8.2%	133,371	112,768	\$5.50
Tlalnepantla	1,171,627	48,507	85,662	7.3%	43,160	43,150	\$6.36
Toluca	2,085,637	199,243	218,718	10.5%	83,335	- 57,855	\$4.73
Tultitlán	1,901,177	71,106	88,153	4.6%	22,704	22,704	\$4.67
Vallejo-Azcapotzalco	537,465	-	34,296	6.4%	5,770	- 3,787	\$5.23
Total	12,712,730	675,399	786,492	6.2%	370,507	165,401	\$5.58

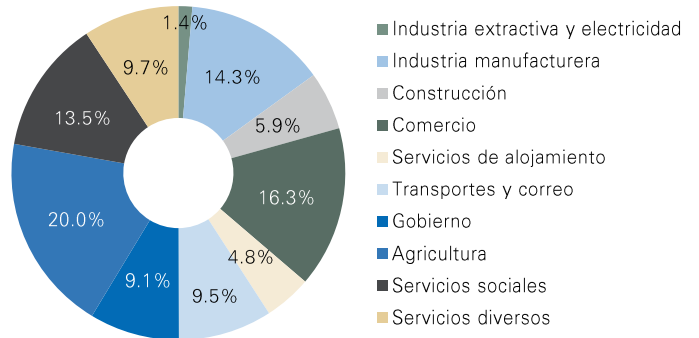
Pronóstico alentador

A lo largo del segundo trimestre del año, los indicadores económicos han logrado plasmar claros signos de recuperación. La captación de la inversión extranjera registrada en los últimos meses presentó un incremento de casi 15%; dichos resultados han sido respaldados por el T-MEC.

Por otra parte, con el objetivo de estabilizar los precios y debido a la presión inflacionaria, el Banco de México decidió incrementar la tasa de interés en 25 puntos base, es decir, 4.25%. A partir de ésta decisión, se espera que la tasa pueda llegar hasta 5.5% para finales de año, promovido por las decisiones de política monetaria y la presión por elevar los indicadores del crecimiento económico en el país. La expectativa de crecimiento del PIB se espera entre 5 y 7% para los subsecuentes trimestres del año en curso.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

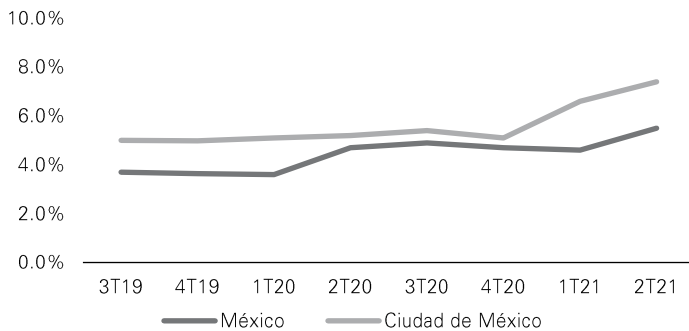
ZONA METROPOLITANA CDMX, JUNIO 2021



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

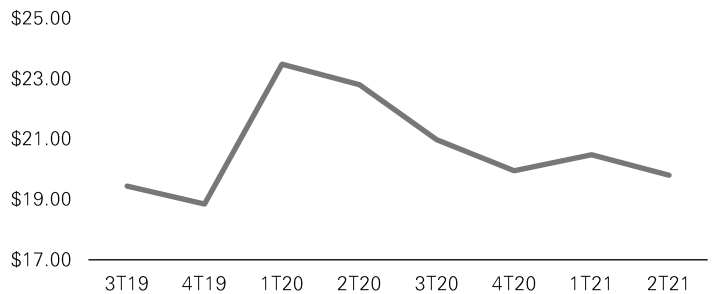
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

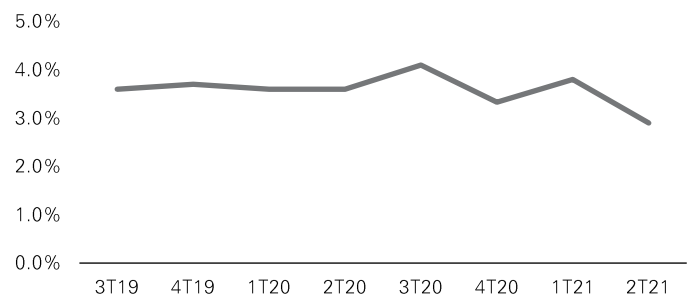
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

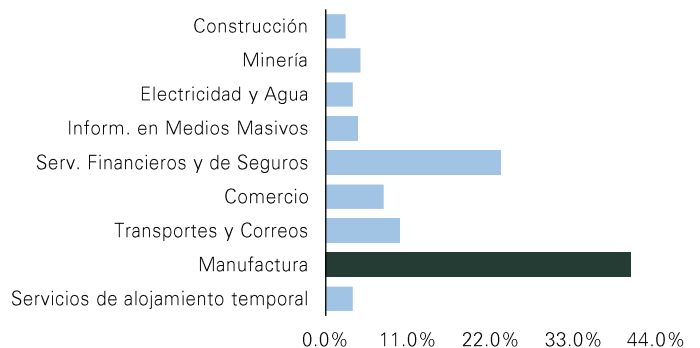
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa



Fuente: INEGI, ENOE

Para mayor información:

Mexico City

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, CDMX. 05320
t 52 55-5980-2000

Juan Flores

Market Research Director LATAM
juan.flores@nmrk.com

Vianey Macías

Market Research Analyst
vianey.macias@nmrk.com

newmark.mx

NORTEAMÉRICA

Canadá
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA

Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
México
Panamá
Perú
Puerto Rico

ASIA-PACÍFICO

Australia
Camboya
China
Corea del Sur
Filipinas
India
Indonesia
Japón
Malasia
Nueva Zelanda
Singapur
Tailandia
Taiwán

ÁFRICA

Botsuana
Kenia
Malawi
Nigeria
Sudáfrica
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabue

MEDIO ORIENTE

Arabia Saudita
Emiratos Árabes

EUROPA

Alemania
Austria
Bélgica
España
Francia
Irlanda
Italia
Países Bajos
Polonia
Portugal
Reino Unido
República Checa
Rumania
Rusia
Suiza

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at ngkf.com/research.

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the recipient may make in response to this publication and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.