

Zona Metropolitana del Valle de México

Mercado Industrial

Sector Industrial: Estable y Atractivo

El sector industrial se ha vuelto uno de los más atractivos en la actualidad debido a las estrategias que los arrendatarios han desarrollado para eficientar los procesos en las cadenas de suministro. Además, cabe destacar que la localización de los sub-corredores industriales de la Zona Metropolitana del Valle de México es una de las más privilegiadas debido a su ubicación central, conectividad e infraestructura.

La industria se ha fortalecido en sectores como la manufactura, logística y distribución. Los corredores de Tepotzotlán, Tlalnepantla y Tultitlán demostraron mayor actividad en el primer trimestre del año en curso.

La absorción en el trimestre actual se incrementó respecto al cierre del 2020 al pasar de 59 mil a casi 110 mil metros cuadrados. Por otra parte, la actividad de mercado despuntó al inicio del año, producto de la incorporación de naves industriales en construcción al inventario existente.

Condiciones Actuales

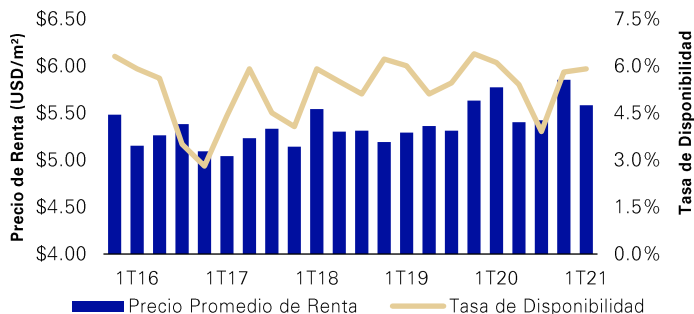
- El inventario industrial clase A presenta 12.5 millones de metros cuadrados en el primer trimestre de 2021.
- Comparado con el 4T20, la construcción disminuyó al presentar casi 863 mil metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad en la Ciudad de México se incrementó al pasar del 5.8% en el 4T 2020 a 5.9% en el primer trimestre de 2021.

Resumen de Mercado

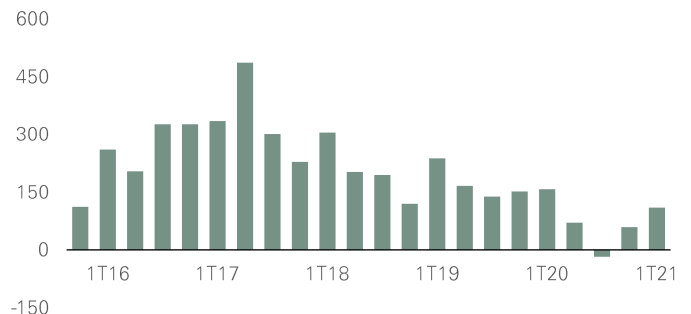
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	12.5M	12.3M	11.4M	↑
Tasa de Disponibilidad	5.9%	5.8%	6.1%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	109,956	59,018	157,677	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.58	\$5.85	\$5.76	→
En Construcción (m ²)	862,780	955,927	535,920	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (EN MILES DE M²)



Auge en la Planeación y Construcción Industrial

En la actualidad, la construcción de naves industriales en los principales mercados del país alcanzó una cifra superior a dos millones de metros cuadrados. El mercado de la Zona Metropolitana del Valle de México concentra el 47% de este indicador a nivel nacional.

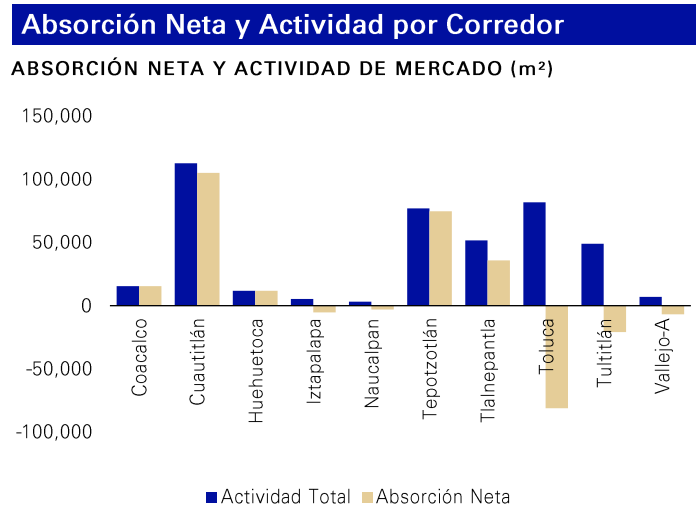
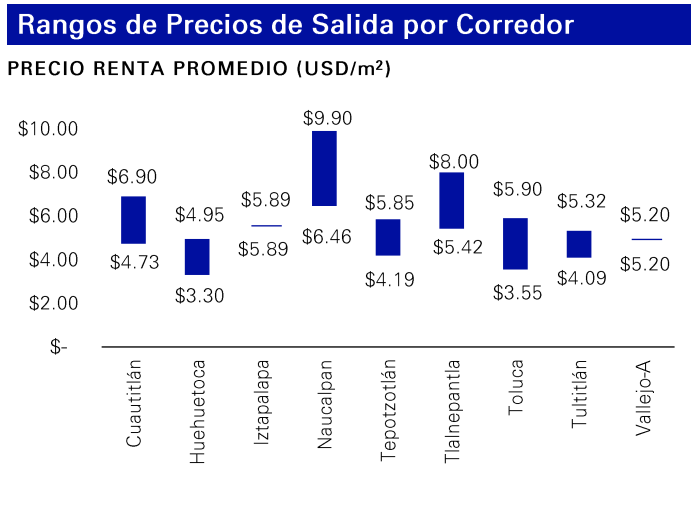
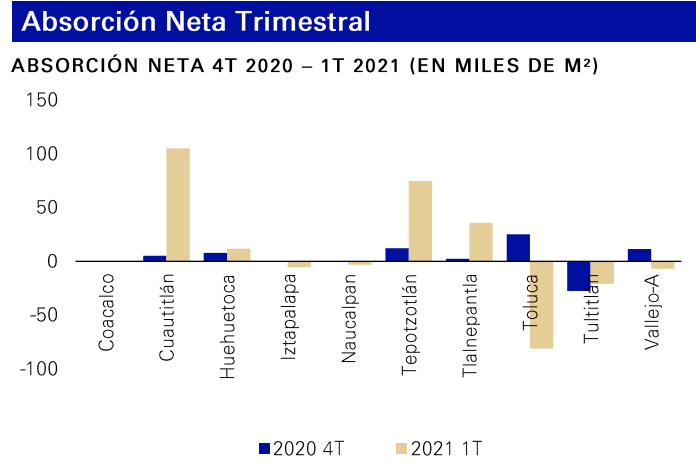
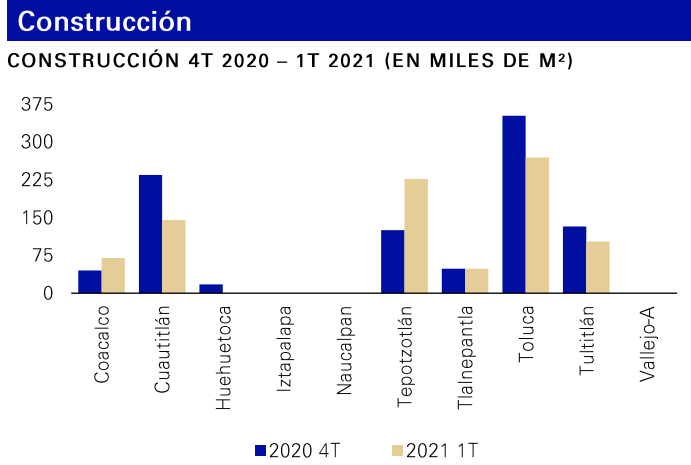
A pesar de que se observa una ligera disminución en la construcción respecto al trimestre anterior, la tendencia de los parques proyectados es muy alta. Lo anterior refleja que algunos submercados – tal es el caso de Tultitlán – presenten absorciones negativas al incorporar naves existentes a su inventario.

Se vislumbra que los parques actualmente en planeación, se consoliden en el año 2022.

Demanda Industrial Mixta

El año 2020 fue un año especialmente complicado para todos los sectores. Lo anterior se vio reflejado principalmente en la caída en la construcción de naves industriales que se paralizó momentáneamente durante el segundo trimestre del 2020. Sin embargo, se ha reactivado durante el 2021 y se refleja en la construcción, ampliación y planeación de nuevas naves industriales.

La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) y la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) buscan que, con el apoyo del gobierno e instituciones financieras, se puedan rescatar proyectos que quedaron detenidos durante el 2020. Destaca que en el 2021 se estima un incremento en la inversión mixta, que va desde plantas industriales, centros logísticos, abastecimientos de agua, hospitales privados y parques industriales.



Detona Inversión Industrial

Los desarrolladores inmobiliarios más importantes del país han decidido continuar con la inversión en parques industriales. Tan solo en el Estado de México, los desarrolladores E Group, Artha Capital y Prologis han decidido invertir más de 700 millones de dólares en la planeación y construcción de parques industriales.

La apuesta por el sector industrial es tal, que en este año se ha dado la consolidación de la plataforma logística más grande de Latinoamérica: La Plataforma Logística de Arco Norte perteneciente a Puerto de Liverpool. Se prevé una inversión de aproximadamente 370 millones de dólares, en una superficie de 188 hectáreas.

Principales Parques Industriales en Construcción

Toluca Park II	TepozPark IV
O'Donnell Puente México	Parque Logístico El Peral
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	112,035	70,019	-	-	15,416	15,416	-
Cuautitlán	3,687,911	145,324	138,201	3.7%	112,605	105,059	\$5.87
Huehuetoca	809,103	-	22,069	2.7%	11,742	11,742	\$3.97
Iztapalapa	270,829	-	5,334	1.9%	5,334	-5,334	\$5.89
Naucalpan	91,143	-	9,810	10.8%	3,083	-3,083	\$8.77
Tepotzotlán	1,928,765	226,924	178,934	9.3%	76,940	74,678	\$5.36
Tlalnepantla	1,171,627	48,507	143,951	12.3%	51,644	35,834	\$7.17
Toluca	2,027,782	269,495	142,086	7.0%	81,820	-81,152	\$4.73
Tultitlán	1,868,369	102,511	71,595	3.8%	48,927	-20,901	\$4.72
Vallejo-Azcapotzalco	537,465	-	29,546	5.5%	6,887	-6,887	\$5.20
Total Mercado	12,505,029	862,780	741,526	5.9%	398,982	109,956	\$5.58

Economía Estable

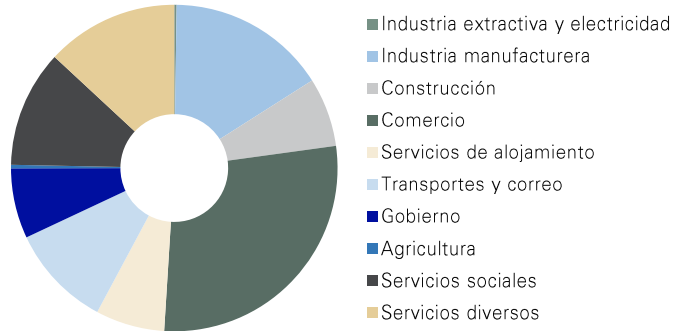
El primer trimestre del año siempre es un parteaguas para vislumbrar el escenario político económico y social del país. El 2021 arranca con estabilidad de acuerdo a los grandes agregados económicos.

El Banco de México arroja que la perspectiva de crecimiento sea de entre 3.5 y 3.7%. Por otra parte, se menciona que la política monetaria no tendrá grandes cambios en la tasa de referencia y en la política de expansión monetaria.

En los primeros meses del año se observó un crecimiento en la construcción de 1.5%, así como 0.5% en la manufactura. A pesar de los lazos con el sector externo, las decisiones del ejecutivo podrían continuar frenando las inversiones, particularmente en cuanto a generación de energía.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

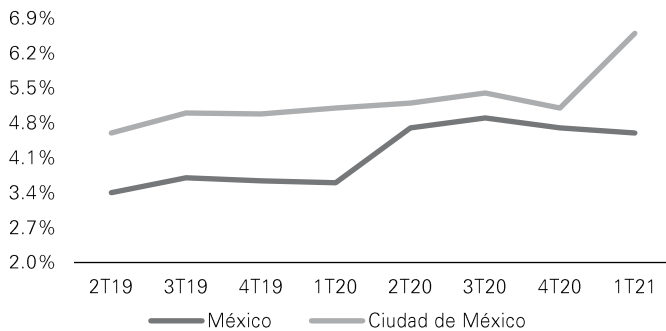
ZONA METROPOLITANA CDMX, MARZO 2021



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

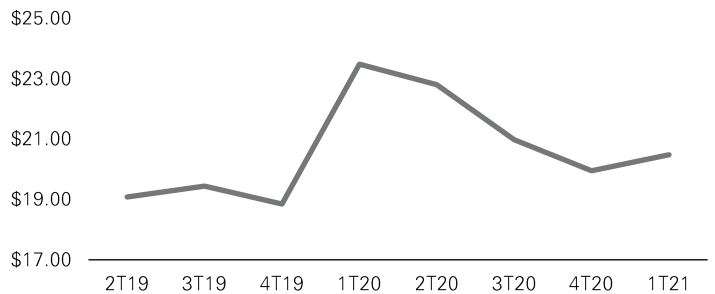
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

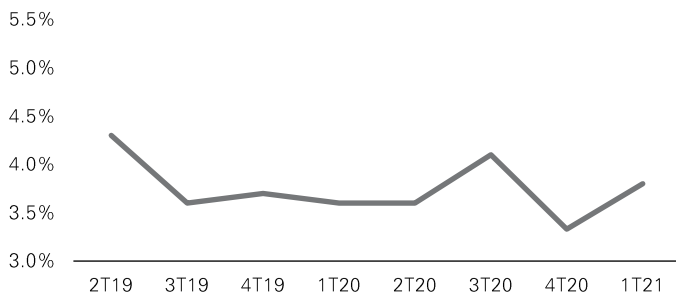
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

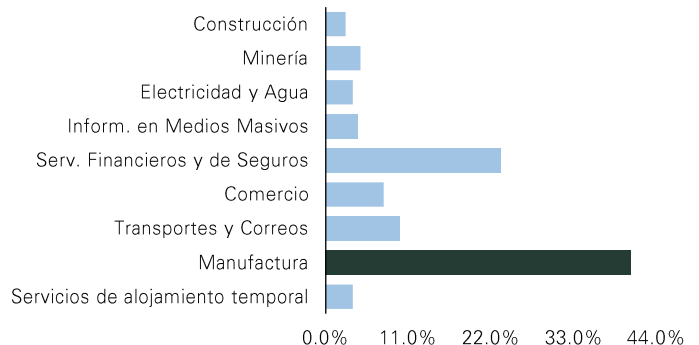
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa



Fuente: INEGI, ENOE

Para mayor información:

Ciudad de México

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@ngkf.com

Vianey Macías

Market Research Analyst
vianey.macias@ngkf.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

AFRICA

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 ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://research.newmark.mx/reportes-de-mercado/> Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.