

Zona Metropolitana del Valle de México

Mercado Industrial

Impulso del Nuevo Aeropuerto

Uno de los temas más controversiales del actual gobierno es la obra del Nuevo Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles, con la expectativa de culminarse a finales de marzo de 2022. Dicho proyecto ha puesto en la mira no solo la zona Santa Lucía, sino que ha provocado que los desarrolladores industriales comiencen la planeación de nuevos parques industriales en la zona de Nextlalpan, como es el caso de T-MEC Industrial Park.

En los tiempos actuales se pretende que uno de los nuevos grandes ejes del desarrollo del país se dé a partir del sector aeronáutico nacional. El nuevo Aeropuerto Internacional será, en conjunto con el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México y el Aeropuerto Internacional de Toluca, parte de una red aeroportuaria integral de la zona metropolitana de la Ciudad de México.

Lo anterior, podría significar no solo el inicio de un nuevo clúster industrial aeronáutico, sino que también, podría consolidar un nuevo corredor industrial al norte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Condiciones Actuales

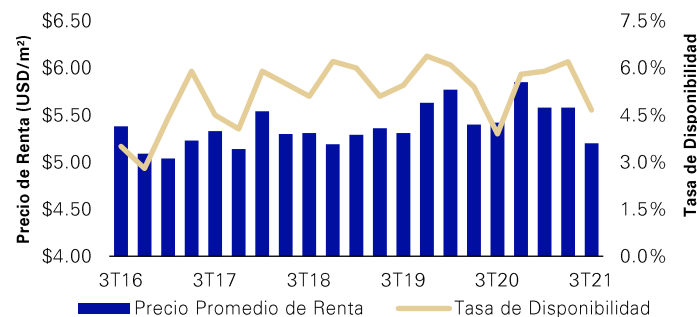
- El inventario industrial clase A presenta 12.8 millones de metros cuadrados en el tercer trimestre de 2021.
- La construcción disminuyó, comparado con el 2T 2021, al presentar casi 650 mil metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad en la Ciudad de México disminuyó al pasar del 6.2% en el 2T 2021 a 4.7% en el tercer trimestre de 2021.

Resumen de Mercado

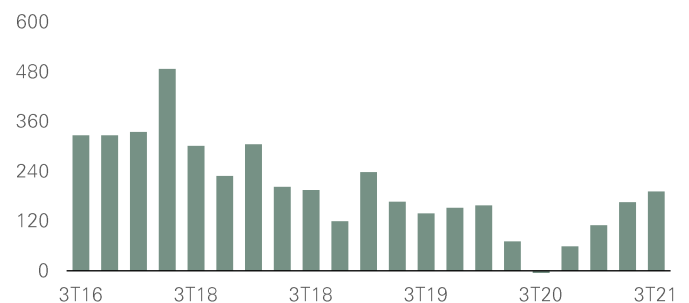
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	12.8M	12.7M	12M	↑
Tasa de Disponibilidad	4.7%	6.2%	3.9%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	191,328	165,401	-17,767	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.20	\$5.58	\$5.48	→
En Construcción (m ²)	650,224	675,399	802,333	→

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (EN MILES DE M²)



CTT, Líder del Mercado

No es novedad que en el corredor CTT –Cuautitlán, Tultitlán y Tepetzotlán– continúen colocándose como los líderes del sector industrial. La tendencia de la actividad en este mercado de la Zona Metropolitana se destaca por concentrar más del 50% de las operaciones industriales; sin embargo, el tercer trimestre del 2021 hizo acreedor al CTT de casi el 90% de la absorción neta total del mercado.

Precios Máximos de Mercado al Alza

El precio promedio del mercado Clase A en Ciudad de México tiene valor de \$5.20 USD/m²; sin embargo, el precio máximo se ubica en \$8.50 en la zona de Vallejo Azcapotzalco. Dicho fenómeno se presenta debido a que los corredores centrales de la ciudad –tales como Vallejo, Tlalnepantla y Naucalpan– cuentan con superficies rentables más pequeñas y/o porque el mercado en ellas es predominantemente clasificación B y C, lo que lleva los valores hacia un techo alto respecto a sus precios.

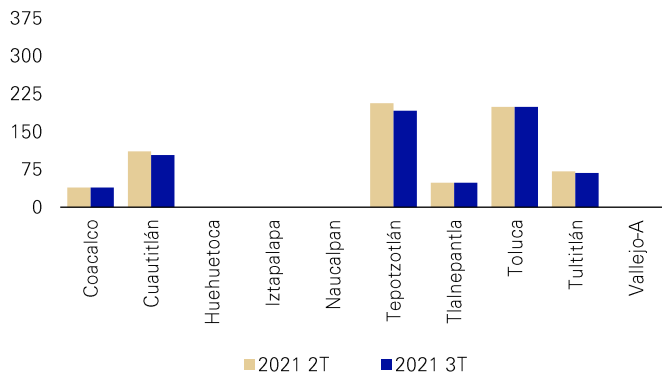
Adaptación del Mercado

Hoy en día, aquellos desarrolladores que lograron adaptarse a las nuevas reglas del juego que ha dejado el COVID 19, han sido los que se han mantenido con la mayor actividad dentro de sus parques industriales.

A principios del 2020, las condiciones poco favorables que representaba la pandemia, obligaron a que las características del sector industrial se transformaran para dar paso a un sector industrial resiliente, con un crecimiento acelerado del comercio electrónico y el desarrollo de las nuevas condiciones para la mejora en las cadenas de suministro en el área logística. Actualmente, las operaciones más relevantes del mercado son aquellas que provienen de la actividad de almacenamiento y logística.

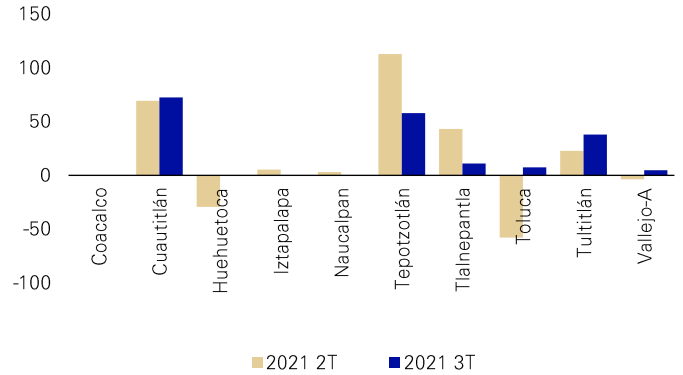
Construcción

2T 2021 – 3T 2021 (EN MILES DE M²)



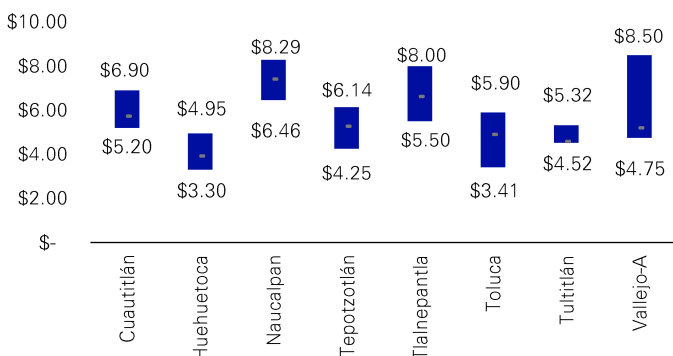
Absorción Neta Trimestral

2T 2021 – 3T 2021 (EN MILES DE M²)



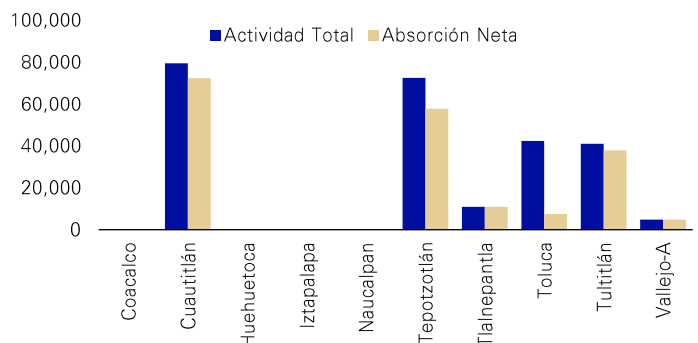
Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/m²)



Absorción Neta y Actividad por Corredor

EN METROS CUADRADOS



Movimientos del Mercado

Al tercer trimestre del año, los precios presentan una ligera disminución respecto al periodo anterior. Ello responde no solo al dinamismo que presenta el mercado, sino que también, es resultado de las fluctuaciones recientes del tipo de cambio.

Durante el tercer periodo del año, se incorporaron casi 60,000 m² de naves industriales al inventario total de la Ciudad de México, siendo Toluca el corredor que incorporó poco más del 50% de dicha superficie en la zona de Lerma.

Con casi 200,000 m² de absorción neta trimestral, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México recupera el dinamismo que presentaba en los primeros trimestres del año 2019, justo antes de los impactos generados por la pandemia del COVID-19. Lo anterior generó un impacto en la tasa de disponibilidad, al pasar de 6.2% en el 2T 2021 a 4.7% en el tercer trimestre del año.

Principales Parques Industriales en Construcción

Toluca Park II	TepozPark IV
O'Donnell Puente México	Frontier Toluca
Panorama Industrial Coacalco	Tepotzotlán 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	-	-	-	-	-
Cuautitlán	3,729,532	103,703	70,271	1.88%	79,517	72,400	\$5.73
Huehuetoca	840,417	-	51,359	6.11%	-	-	\$3.92
Iztapalapa	270,829	-	-	-	-	-	-
Naucalpan	91,143	-	5,167	5.67%	-	-	\$7.41
Tepotzotlán	1,964,082	191,607	102,618	5.22%	72,562	57,848	\$5.27
Tlalnepantla	1,171,627	48,507	74,727	6.38%	10,935	10,935	\$6.65
Toluca	2,120,636	199,243	211,269	9.96%	42,448	7,449	\$4.90
Tultitlán	1,904,328	67,955	50,236	2.64%	41,068	37,917	\$4.58
Vallejo-Azcapotzalco	537,465	-	29,517	5.49%	4,779	4,779	\$5.20
Total	12,772,711	650,224	595,164	4.66%	251,309	191,328	\$5.21

Recuperación por reactivación

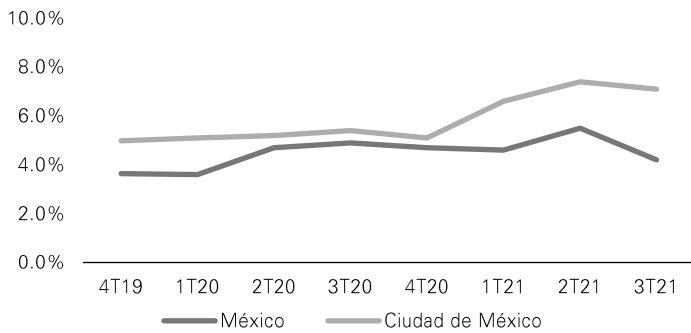
Durante el tercer trimestre del año, la recuperación económica se ha visto impulsada por el levantamiento de las restricciones relacionadas con la pandemia. La reapertura de las actividades económicas ha permitido que la confianza de los consumidores se incremente, así como una recuperación visible del empleo.

La reactivación de la actividad económica ha dado dinamismo particularmente al sector de los servicios; sin embargo, se vislumbra que se recupere completamente hasta inicios del año entrante.

El Producto Interno Bruto presenta su cuarto incremento trimestral consecutivo (1.5%), después de un 2020 con una tendencia sin crecimiento. El escenario del PIB durante el último trimestre del año mantiene expectativas de crecimiento, pese a la presión de los precios en los próximos meses.

Tasa de Desempleo

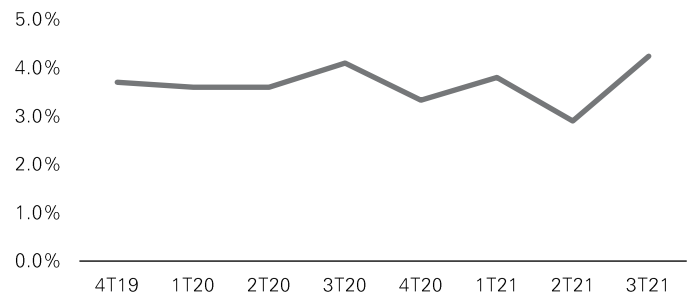
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

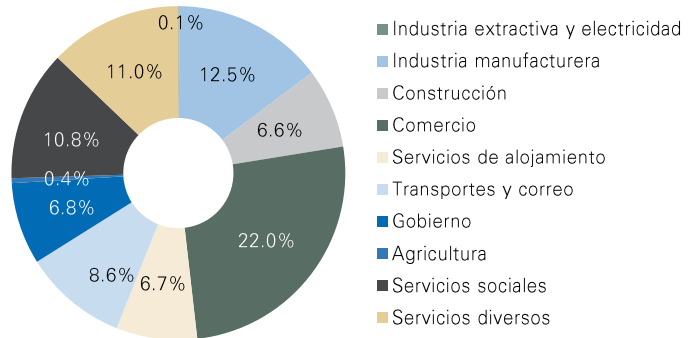
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Empleo por Sector de la Actividad Económica

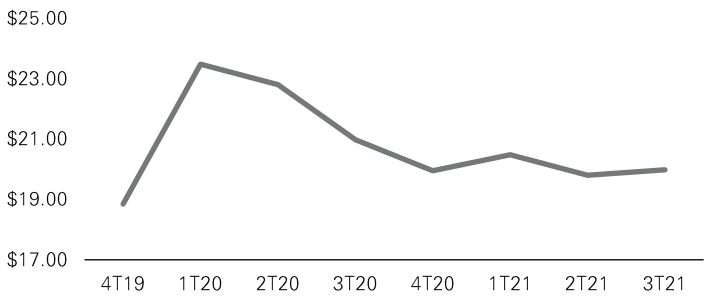
ZONA METROPOLITANA CDMX, SEPTIEMBRE 2021



Fuente: INEGI, ENOE

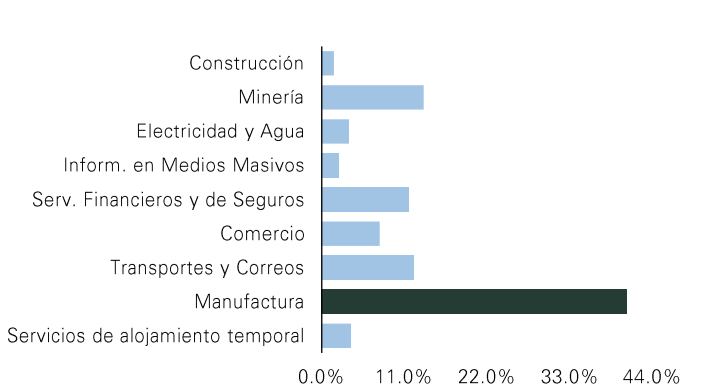
Tipo de Cambio

PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa



Fuente: CEFP

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.