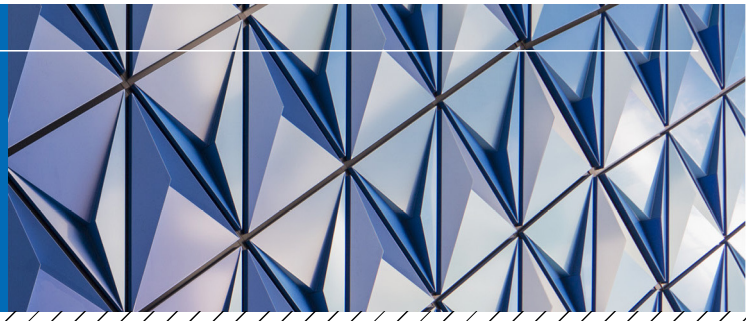


Zona Metropolitana del Valle de México Mercado Industrial

Inicio de año con precios al alza

El arranque de año ha sido moderado en comparación con trimestres anteriores, sin embargo, no quiere decir que las absorciones tendrán cifras por las cuales preocuparse. La demanda continúa robusta, mientras los desarrolladores se han encargado de ir expandiendo sus portafolios. Tan solo para el final de año, se espera un incremento de 6% aproximadamente.

Entre los desarrolladores que están vigentes con nuevos proyectos para iniciar construcción, este año se encuentra Vesta. Este anunció una inversión de 133.4 millones en la zona de Punta Norte, junto al parque industrial San Martin Obispo, con el fin de responder las necesidades de los espacios enfocados a *last mile*.

Los corredores que se benefician de estos nuevos proyectos son Tepotzotlán, Cuautitlán, Tultitlán, Oriente y Tlalnepantla.

El precio de salida sube nuevamente. Esta tendencia la vemos desde inicio del año en 2022, cerrando el 1T 2023 en $7.57 USD/m²/mes, $0.56 USD más alto que el trimester anterior. Los corredores que albergan los precios más altos son en Vallejo-Azcapotzalco ($9.53 USD) y Cuautitlán ($7.13 USD).

Condiciones Actuales ZM Valle de México

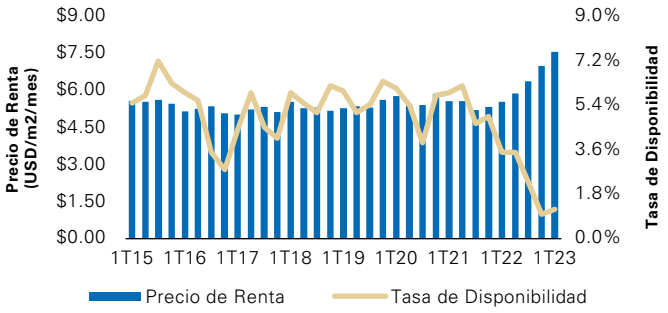
- La superficie en construcción aumentó considerablemente en comparación con el 4T 2022.
- El precio promedio continúa al alza, se reporta en $7.57 USD/m²/mes.
- El inventario clase A creció una vez más, alcanzando 11.5 millones de metros cuadrados.

Resumen de Mercado (Total ZM Valle de México y Toluca)

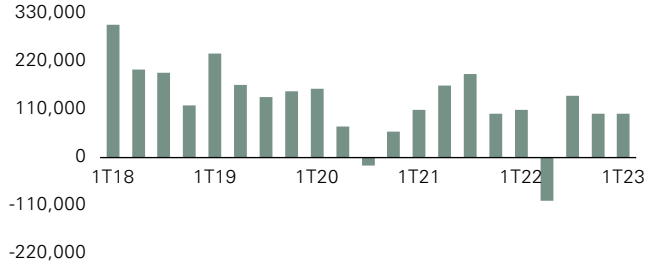
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m²)	11.5M	11.3M	10.8M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.2%	0.9%	3.5%	→
Absorción Neta Trimestral (m²)	101,407	69,831	56,717	→
Precio de Renta (USD/m²/mes)	$7.57	$7.01	$5.54	↑
Construcción (m²)	432,880	388,304	429,075	↑

Análisis de Mercado ZM Valle de México

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA



NEWMARK

Nuevas concentraciones, nuevo corredor

El término "última milla" o *last mile* surge a partir de los nuevos hábitos de consumo. Las empresas implementan innovadores sistemas de tecnología debido al crecimiento inmensurable del comercio electrónico.

La expansión del sector logístico se ha visto favorecida debido al consumo electrónico, y en efecto, la búsqueda de espacios industriales con una ubicación privilegiada. El objetivo principal es reducir los costos operativos y que sea más eficiente la última parte del proceso de entrega de un pedido hacia el cliente final, permitiendo a las empresas realizar envíos en menos de 60 minutos.

En este contexto, los espacios que operan como *last mile,* abren la pauta a los desarrolladores para construir o remodelar inmuebles que cumplan con las características necesarias para poder operar de manera eficiente, surgiendo nuevas concentraciones.

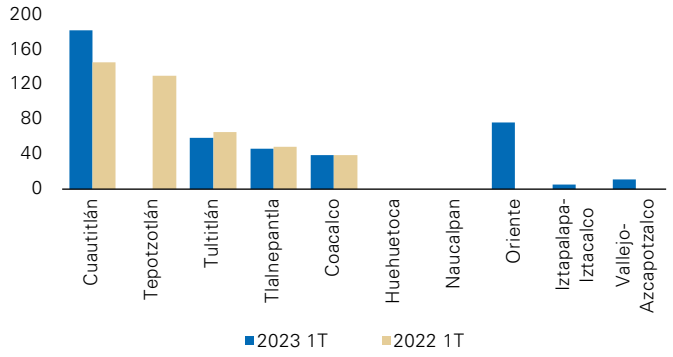
Gracias a esta aglomeración de inmuebles, surge un nuevo corredor denominado *Oriente. Este* corredor alberga las zonas de Chalco, Los Reyes, Ixtapluca y Ayotla. Cuenta con un inventario de poco mas de 134,000 metros cuadrados, tiene una tasa de disponibilidad del 5.1% y un precio promedio de $5.81 USD/m²/mes.

Actualmente cuenta con una superficie considerable de espacios en construcción (76,296 metros cuadrados), los cuales pertenecen a dos diferentes proyectos: uno ubicado en Los Reyes y la otra en Chalco, ambas denominadas con el uso de *last mile.*

En conclusión, la demanda actual ha ido modificando las características que debe tener un inmueble enfocado a ciertos sectores. En un futuro, seguirá esta tendencia de acuerdo a las necesidades del mercado emergente.

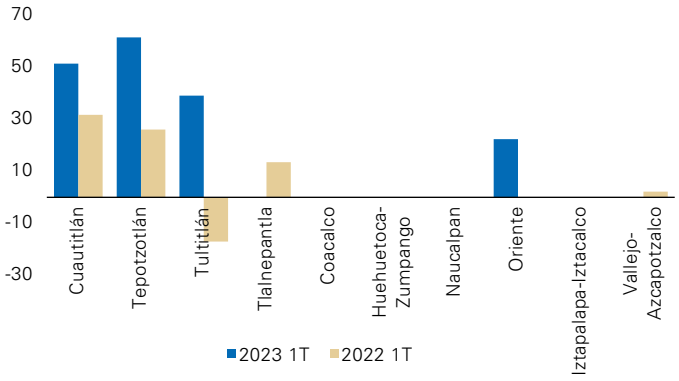
Construcción

1T 2022 – 1T 2023 (EN MILES DE M²)



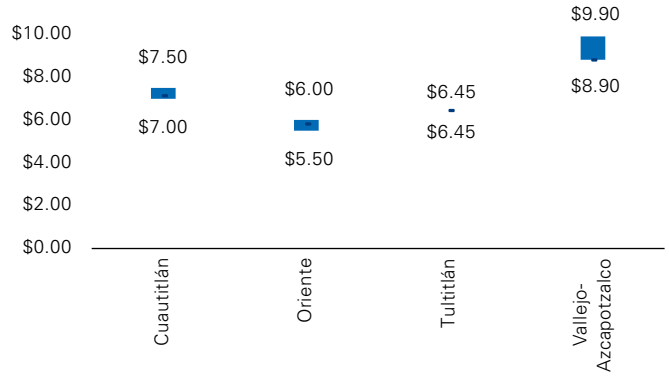
Absorción Neta Trimestral

1T 2023 – 1T 2022 (EN MILES DE M²)



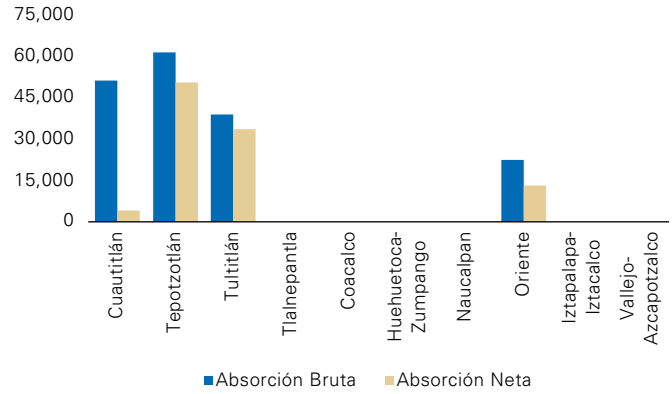
Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M²)



Absorción Neta y Absorción Bruta por Corredor

EN METROS CUADRADOS



Indicadores sobresalientes del mercado

Inventario. El inventario industrial de clase A en la Ciudad de México cerró el 1T 2023 con 11.5 millones de metros cuadrados, lo que representa un crecimiento anual de 6.2%. La nueva oferta para la ciudad supera los 170,000 metros cuadrados y aun se esperan arriba de 300,000 metros cuadrados para el final del año. Para este trimestre, los corredores que mostraron mayor crecimiento en su inventario fueron Cuautitlán, Tepotzotlán y el nuevo corredor Oriente.

Tasa de Disponibilidad. La tasa de disponibilidad cerró en 1.2%, que significan poco más de 103,000 metros cuadrados. La constante demanda continúa en el Valle de México, en efecto, mantiene a los indicadores en niveles bajos.

Absorción Neta. Para el cierre de este periodo, la absorción neta se observa moderada en relación a los trimestres anteriores, cerrando en 101,407 metros cuadrados. Estas operaciones pertenecen a empresas dedicadas al sector automotriz, logístico y distribución.

Parques Destacados en Construcción y Planeados

Parque Industrial	Corredor
Panorama Coacalco	Coacalco
Exeter Teoloyucan	Tepotzotlán
CPA Corregidora	Cuautitlán
Blue Industrrial Park	Cuautitlán
TultePark	Tultitlán
La Presa	Tlalnepantla

Estadísticas por Submercado Zona Metropolitana del Valle de México

	Inventario Total (miles m²)	En Construcción (miles m²)	Disponibilidad Total (miles m²)	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción Bruta Trimestral (miles m²)	Absorción Neta Trimestral (miles m²)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m²/mes)
CTT	**8,314.8**	**254.9**	**101.2**	**1.2%**	**151.8**	**88.1**	**$7.09**	**$6.88**
Cuautitlán	4,153	196.1	95.7	2.3%	51.2	4.0	$7.13	$7.85
Tepotzotlán	2,189	-	-	-	61.5	50.5	-	-
Tultitlán	1,972	58.8	5.4	0.3%	39.0	33.5	$6.45	$6.75
Tlalnepantla	1,198	46.1	-	-	-	-	-	$7.42
Coacalco	153	39.4	-	-	-	-	-	$6.50
Huehuetoca-Zumpango	840	-	-	-	-	-	-	-
Naucalpan	91	-	-	-	-	-		-
Oriente	135	76.2	6.9	5.1%	22.3	13.2	$5.81	$6.00
Iztapalapa-Iztacalco	271	5.1	-	-	-	-	-	$9.00
Vallejo-Azcapotzalco	537	10.9	30.5	5.7%	-	-	$9.53	$8.81
Total	**11,540**	**432.8**	**138.7**	**1.2%**	**174.1**	**101.4**	**$7.57**	**$7.58**

México con números verdes

El inicio de año en México ha sido favorable, ya que ha crecido al menos 2.8% durante el mes de enero según IOAE. Esto contribuirá a impulsar el desarrollo nacional, considerando que la CDMX aporta el 15.3% al Producto Bruto Interno.

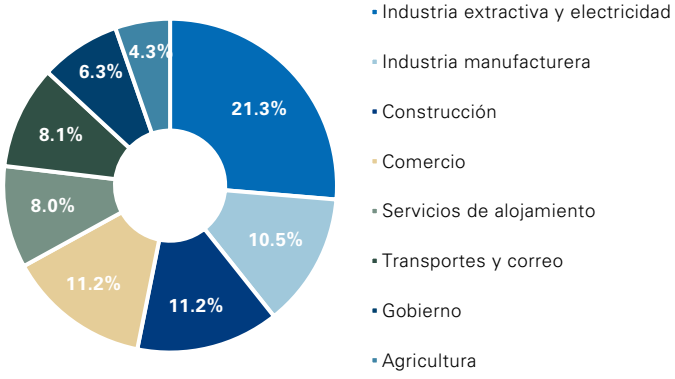
Por otro lado, la tasa de inflación se desaceleró para terminar en 7.6% a tasa anual, una disminución que se presentó durante febrero.

La tasa de desempleo continúa con una tendencia a la baja, terminando en marzo del año 2023 en 3.0% en CDMX y 4.5% nacional.

Durante las últimas semanas, el peso mexicano se ha visto beneficiado por el optimismo global mediante datos positivos de China. Con esto, se ha posicionado como una de las mejores divisas frente al dólar.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

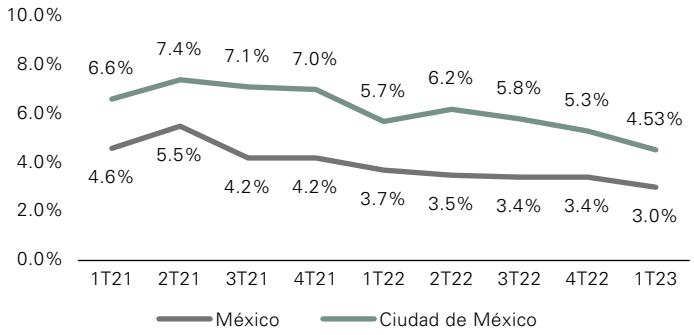
ZONA METROPOLITANA CDMX, MARZO 2023



Fuente: INEGI. ENOE

Tasa de Desempleo

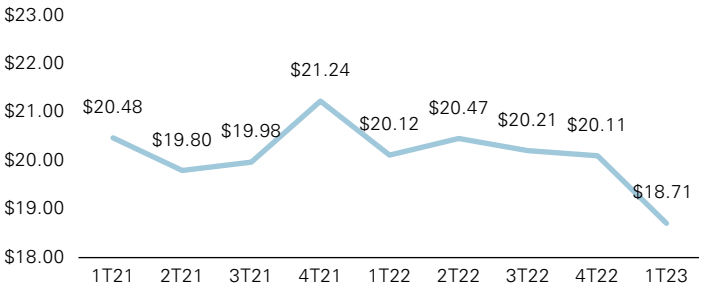
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

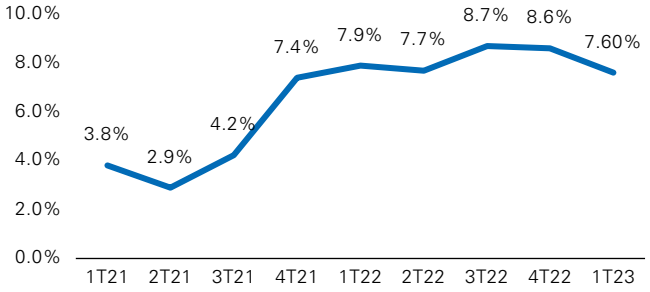
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

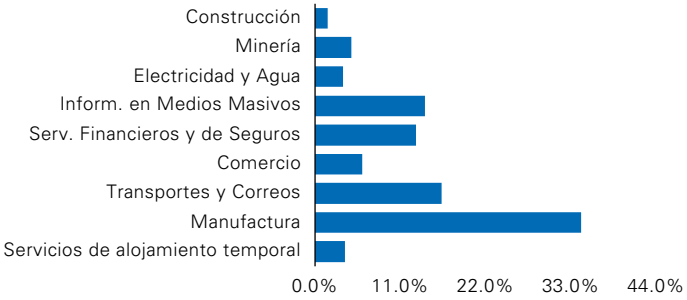
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa

PORCENTAJE



Fuente: CEFP

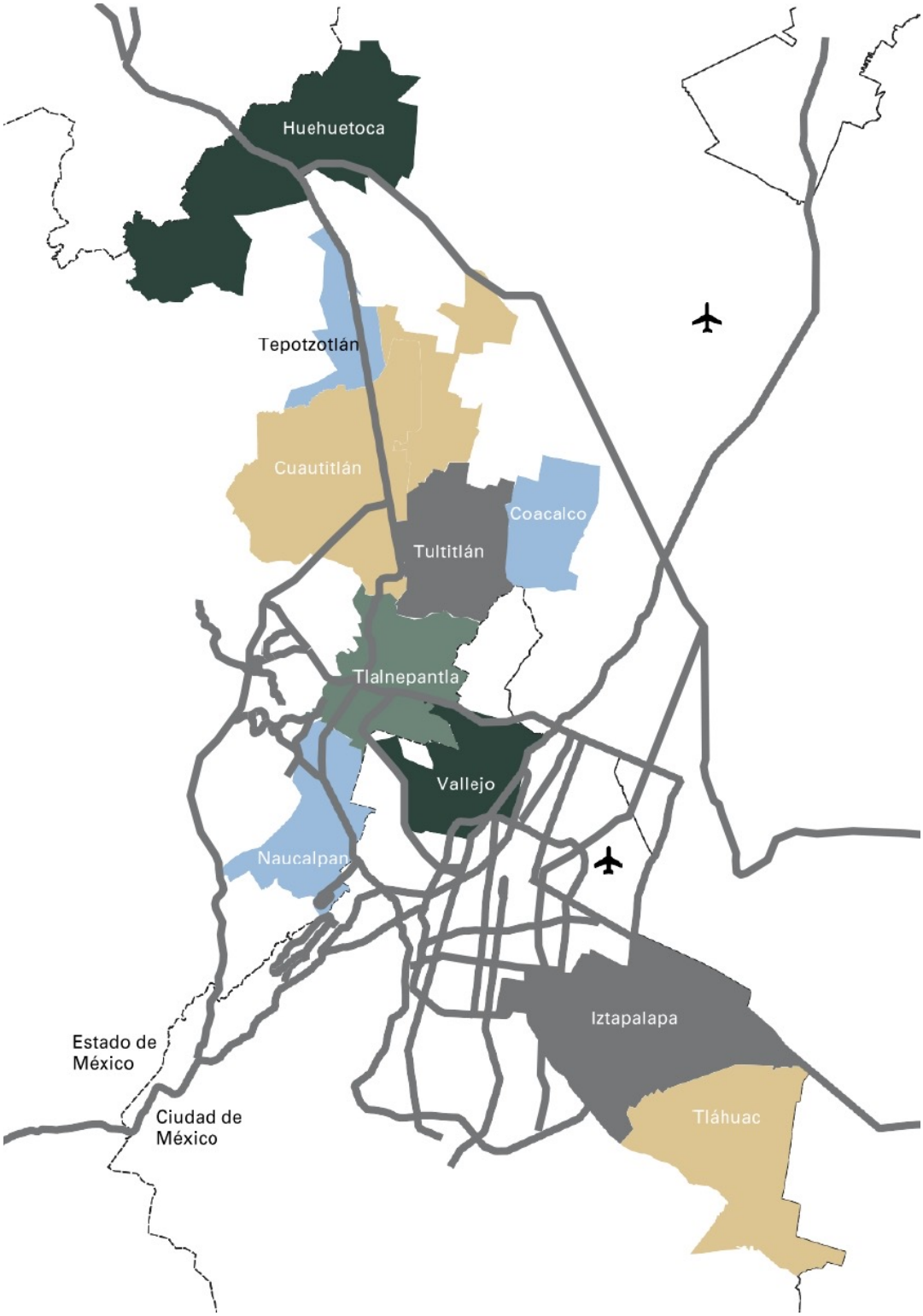
Para mayor información:

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@nmrk.com

Diana Merino
Market Research Analyst
Diana.merino@nmrk.com

newmark.mx



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 nmrk.lat/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.