

Zona Metropolitana del Valle de México

Mercado Industrial

El Mercado más Grande, en Constante Crecimiento

Debido a la alta demanda que se ha presentado en la Zona Metropolitana del Valle de México, los desarrolladores siguen impulsando proyectos industriales en los corredores más dinámicos de la ciudad.

Se observa una activa expansión del mercado, aumentando el inventario moderadamente pero constante.

Tal es el caso de Cuautitlán, con una nueva oferta de poco más de 100,000 metros cuadrados, distribuidos en dos proyectos, que ingresaron al inventario sin disponibilidad, cerrando el 2T2023 en 11.64 millones de metros cuadrados. Esta cifra representa un crecimiento anual del 5.82%.

La disponibilidad se ha mantenido en bajos históricos. Al cierre del 2T2023, se muestran ocupaciones récord, reportando una tasa de disponibilidad de 0.7%. Ello corresponde a casi 70,000 metros cuadrados disponibles en toda la ciudad.

El corredor con mayor espacio disponible es Vallejo-Azcapotzalco, con una tasa de disponibilidad del 5.7%, mientras que Cuautitlán se reporta como el corredor con la menor disponibilidad.

Condiciones Actuales ZM Valle de México

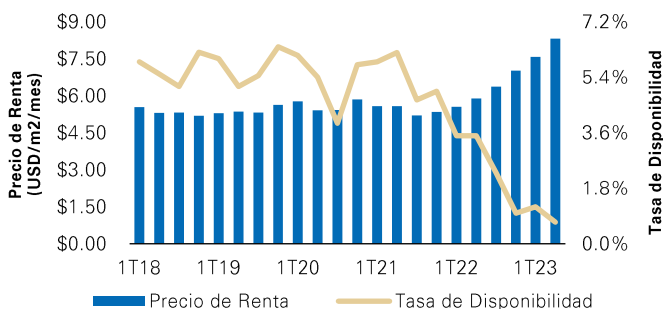
- El inventario sigue crecimiento y cerró en 11.64 millones de metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad sigue disminuyendo; se reporta en 0.6% al final del 2T2023.
- La superficie en construcción aumentó respecto al periodo anterior; situándose en 495,212 metros cuadrados.

Resumen de Mercado

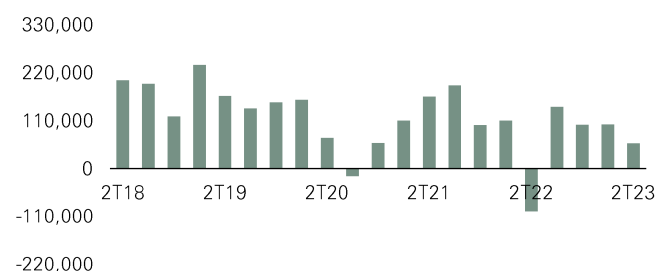
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	11.6 M	11.5M	11.0 M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.6%	1.2%	2.4%	→
Absorción Neta Trim. (m ²)	69,277	101,407	-69,589	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$8.36	\$7.57	\$5.89	↑
En Construcción (m ²)	495,212	432,880	438,680	↑

Análisis de Mercado ZM Valle de México

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA



Indicadores sobresalientes del mercado

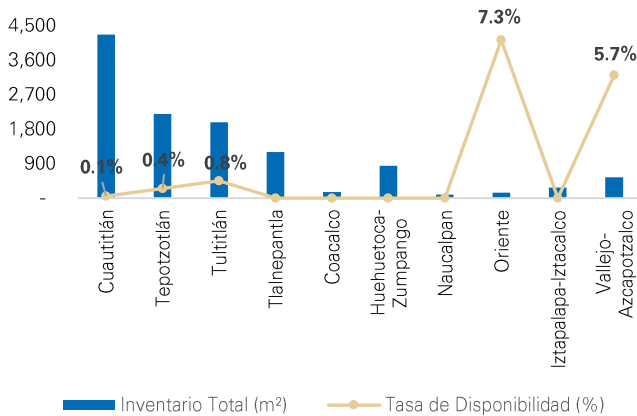
Absorción Neta. Para el cierre de este periodo, la absorción neta se observa moderada en relación al año anterior. Esto obedece a la escasa disponibilidad que alberga la ZM. La absorción neta reportada es de 69,277 metros cuadrados, con una absorción acumulada al segundo trimestre de 170,684 metros cuadrados.

Precio. Los precios promedio han mostrado indicadores récord en toda la ciudad. Al cierre del 2T2023, el precio promedio se reporta en \$8.36 USD/m²/mes, incrementando \$0.79 dólares en relación al trimestre pasado. Con respecto al comparativo anual, el aumento es alto contra el precio que se reportó en el 2T2022, que fue de \$5.89 USD/m²/mes.

El corredor con mayor precio es Vallejo-Azcapotzalco. Cerró en \$9.53 USD/m²/mes, seguido por los corredores que alberga el CTT, teniendo un precio promedio de \$8.03 USD/m²/mes.

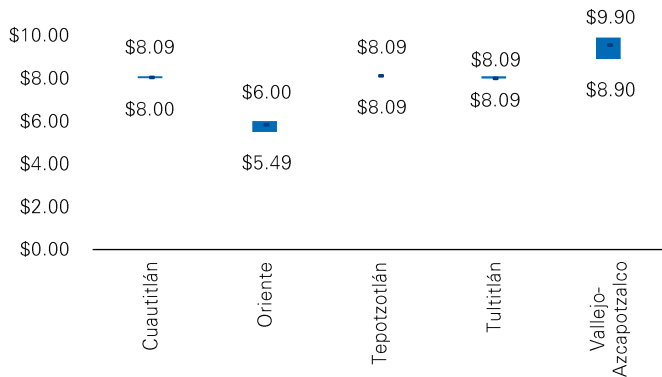
Inventario vs. Tasa de Disponibilidad

(EN MILES DE M²)



Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M²)



La Zona Metropolitana, como urbe logística

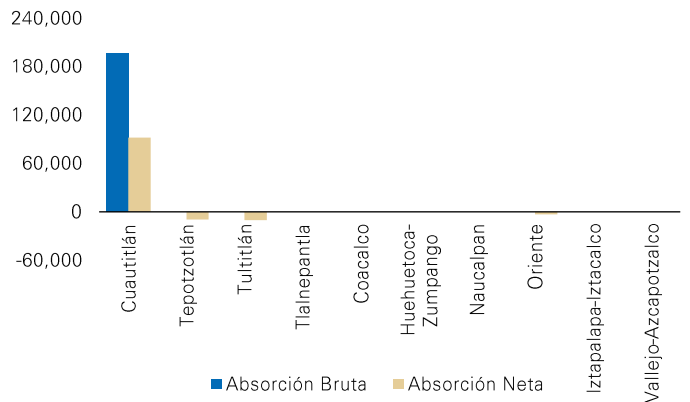
La Zona Metropolitana, al ser el mercado más grande del país, se ha consolidado como jugador favorito para satisfacer las necesidades del almacenaje y abastecimiento de mercancía por el consumo local. Esto como consecuencia del crecimiento del comercio electrónico post pandemia.

Empresas como Amazon, Mercado Libre, entre otros, han jugado un papel importante como protagonistas del e-commerce, no obstante, se suman grandes compañías de paquetería como FedEx y DHL para el transporte de los productos de venta online.

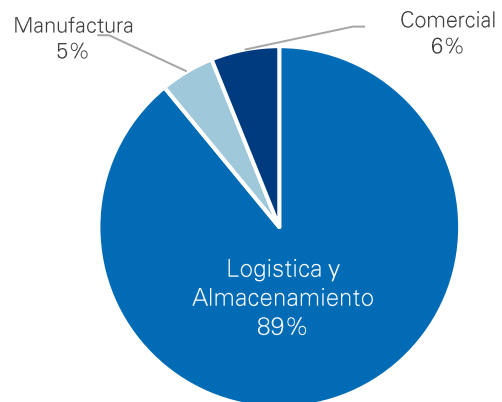
En este contexto, la participación de la actividad logística reflejó positivamente a las adquisiciones de espacios industriales Clase A en toda la ciudad. Representa el 89% de los arrendamientos de este trimestre.

Absorción Neta y Absorción Bruta por Corredor

(EN MILES DE M²)



Distribución de Cierres por Actividad



La Zona Metropolitana, un foco de inversión

Durante el último año, el inventario industrial clase A ha crecido notablemente. La superficie en construcción se ha mantenido constante en función de los espacios que se han ido absorbiendo.

Competidores como EQT Exeter, Parks, CPA, están apostando en la inversión de espacios industriales Clase A en el territorio metropolitano con el fin de cumplir las necesidades de la fuerte demanda que se vislumbra hoy en día.

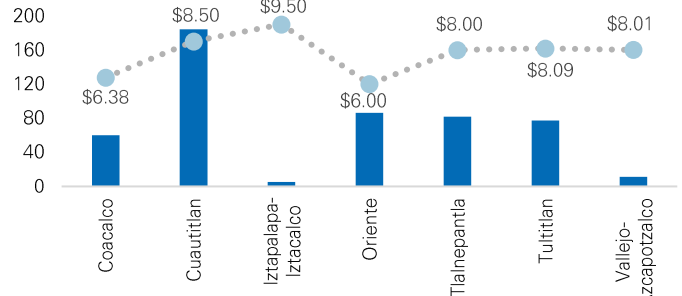
El precio promedio de renta de espacios en construcción es de \$7.68 USD/m²/mes, sin embargo, se espera que continúen aumentando para el final de año.

En los corredores del CTT se encuentra la mayor superficie en construcción. En total, se ofertan más de 260,000 metros cuadrados con un precio de salida de \$8.30 USD/m²/mes.

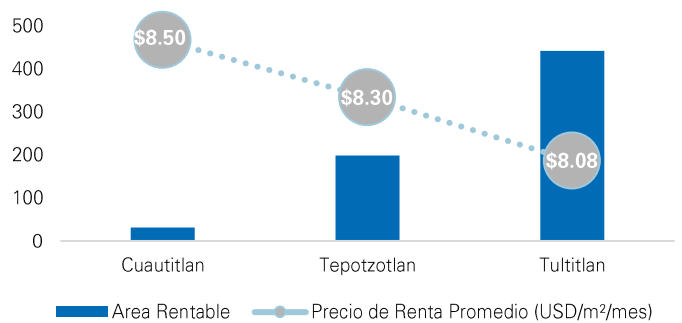
En cuanto a los proyectos en planeación, suman una superficie rentable de casi 700,000 metros cuadrados y se espera que en el 2023 entren a construcción al menos el 30% de la superficie total.

Parques en Construcción y Planeados

CONSTRUCCIÓN VS. PRECIO DE SALIDA (USD/M²/MES) (EN MILES DE M²)



PLANEADOS VS. PRECIO DE SALIDA (USD/M²/MES) (EN MILES DE M²)



Estadísticas por Submercado Zona Metropolitana del Valle de México

	Inventario (miles m ²)	En Construcción (miles m ²)	Disponibilidad (miles m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (miles m ²)	Absorción Neta (miles m ²)	Absorción Neta Acumulada (miles m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ²)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m ²)
CTT	8,415.82	261.27	29.0	0.3%	196.8	72.2	160.4	\$8.03	\$8.30
Cuautitlán	4,254.40	184.17	3.7	0.1%	196.8	92.0	96.1	\$8.09	\$8.50
Tepotzotlán	2,189.14	-	9.66	0.4%	-	-9.7	40.9	\$8.09	\$8.30
Tultitlán	1,972.28	77.10	15.68	0.8%	-	-10.2	23.3	\$7.98	\$8.09
Tlalnepantla	1,198.07	81.70	-	-	-	-	-	-	\$8.00
Coacalco	152.65	59.83	-	-	-	-	-	-	\$6.38
Huehuetoca-Zumpango	840.42	-	-	-	-	-	-	-	-
Naucalpan	91.14	-	-	-	-	-	-	-	-
Oriente	134.64	76.30	9.85	7.3%	-	-2.9	10.3	\$5.81	\$6.00
Iztapalapa-Iztacalco	270.83	5.19	-	-	-	-	-	-	\$9.50
Vallejo-Azcapotzalco	537.47	10.93	30.56	5.7%	-	-	-	\$9.53	\$8.81
Total	11,641.04	495.21	69.4	0.6%	196.8	69,277	170.7	\$8.36	\$7.68

Desafiando la desaceleración económica

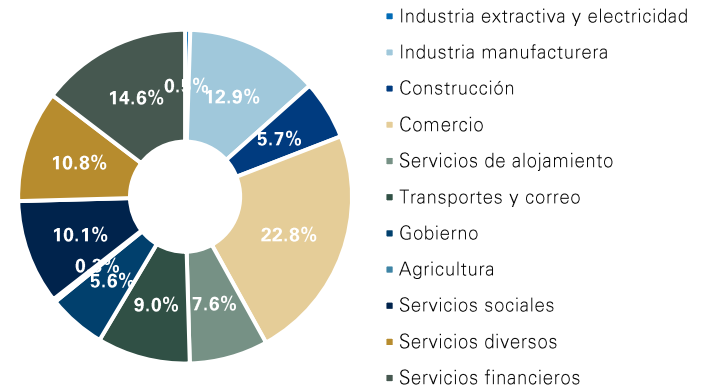
México muestra signos de resiliencia en esta primera mitad del año. La actividad económica se ha incrementado con la producción de mercancía y en aras de un tratado de libre comercio que disminuya los costos de exportaciones debido, en gran medida, a la expansión comercial e industrial de China en el país.

Por ello, autoridades gubernamentales se han planteado generar incentivos fiscales en zonas industriales de la CDMX, como lo es la zona de Vallejo, en donde se busca impulsar el establecimiento de las empresas provenientes de Asia.

Así mismo la moneda nacional ha ganado terreno y muestra una apreciación del 0.3% con respecto al dólar, manteniéndose entre los \$19.0 y \$15.9 pesos. Mientras que el PIB tuvo un crecimiento del 1.0% en estos primeros seis meses del 2023.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

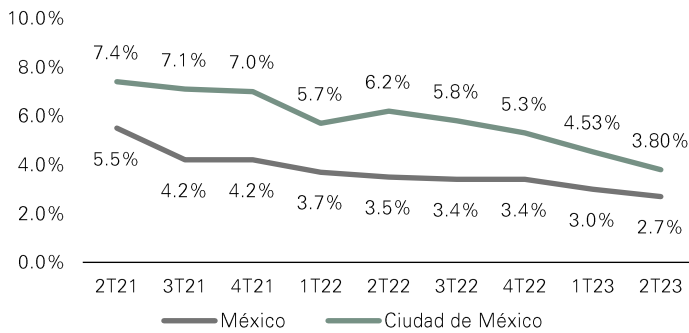
ZONA METROPOLITANA CDMX, JUNIO 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

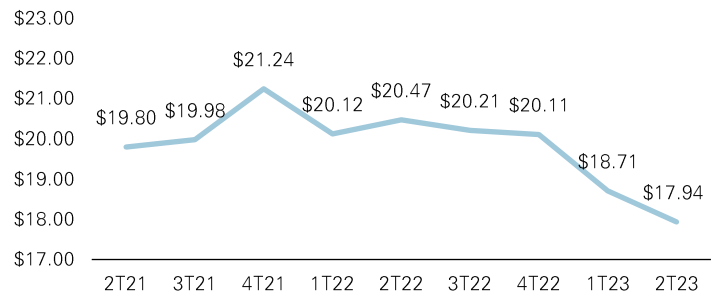
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

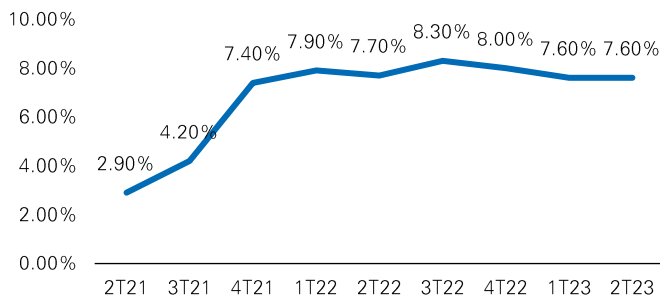
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

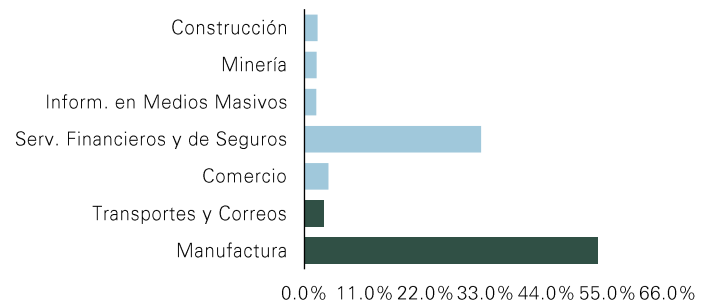
INDICADOR ANUALIZADO



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

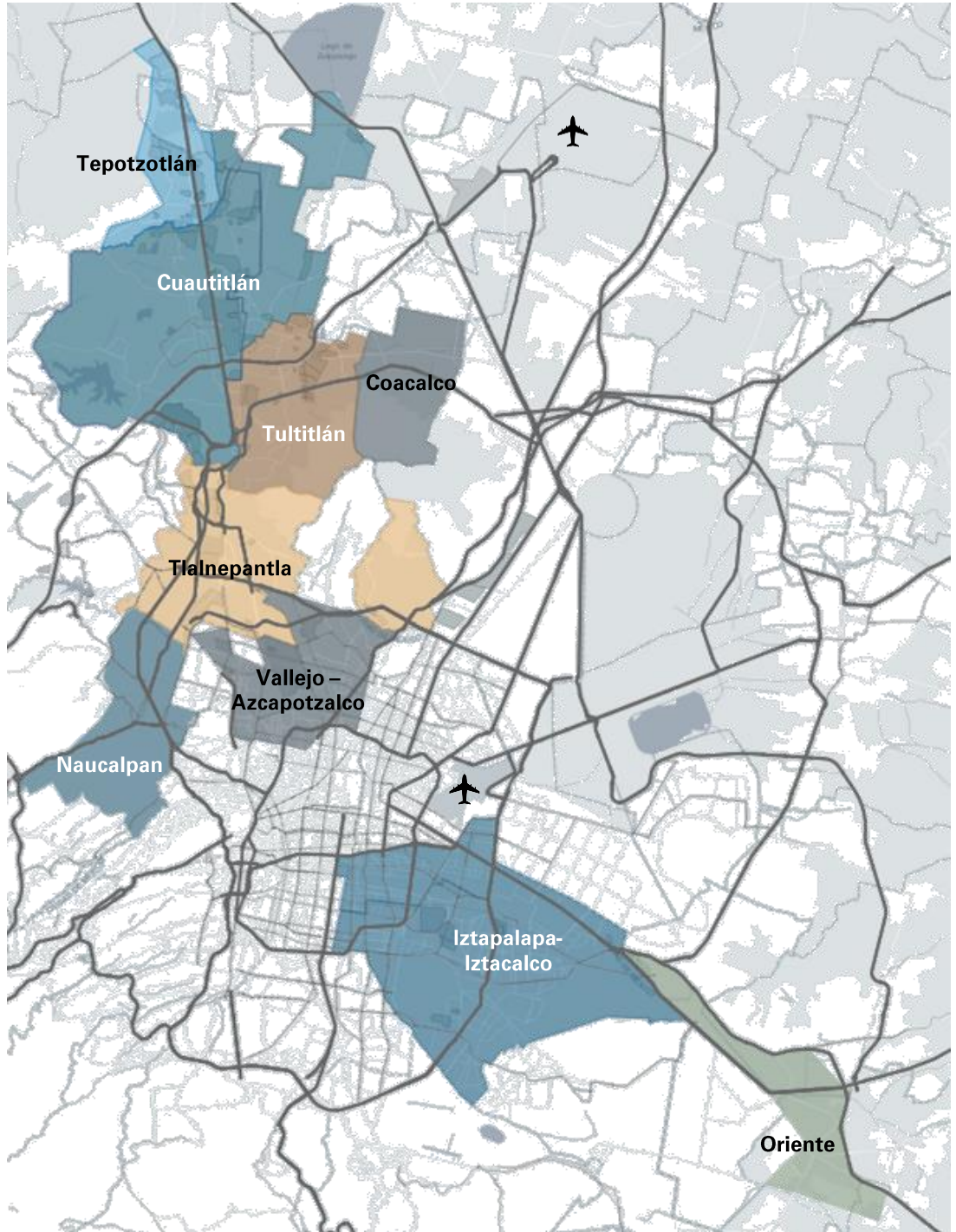
Juan Flores

Market Research Director LATAM
juan.flores@nrmk.com

Diana Merino

Market Research Analyst
Diana.merino@nrmk.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 nrmk.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.