

# Zona Metropolitana del Valle de México

## Mercado Industrial

### Más Desarrollos, Más Demanda

El sector industrial, y puntualmente el logístico, mantienen a la Zona Metropolitana del Valle de México como un mercado vibrante y dinámico; atrayendo inversiones nacionales e internacionales.

El mercado industrial de mayor tamaño en el país continúa en aumento con el desarrollo de proyectos en 8 de sus 10 corredores, buscando satisfacer la demanda de espacios industriales de clase A. Pese al continuo crecimiento del mercado, la disponibilidad cerró con un valor menor a la registrada en el periodo anterior con 4.5%.

La mayor absorción se registró en el corredor de Cuautitlán, superando los 70,000 metros cuadrados, distribuidos en cuatro proyectos. Poco más de 50,000 metros cuadrados ingresaron al inventario sin disponibilidad.

El corredor con mayor espacio disponible es Vallejo-Azcapotzalco, con una tasa de disponibilidad del 3.58%, mientras que Cuautitlán, Huehuetoca-Zumpango y Naucalpan reportan nula disponibilidad.

#### Condiciones Actuales ZM Valle de México

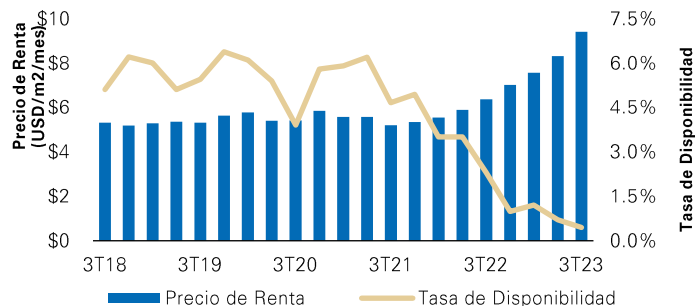
- El inventario industrial de clase A continúa crecimiento y alcanzó un total de 11.72 millones de metros cuadrados.
- La superficie en construcción aumentó respecto al periodo anterior representando en 539,330 metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad en la Ciudad de México se ha reducido, pasando de 0.6% en 2T 2023, a 0.5% en el 3T 2023.

#### Resumen de Mercado

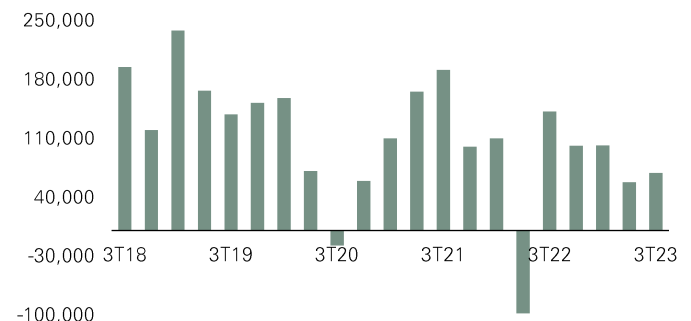
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	11.7 M	11.6 M	11.3 M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.5%	0.6%	1.8%	→
Absorción Neta Trim. (m <sup>2</sup> )	82,142	69,277	141,775	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$9.41	\$8.36	\$6.37	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	539,330	495,212	336,568	↑

#### Análisis de Mercado ZM Valle de México

##### PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



##### ABSORCIÓN NETA (M2)



**Indicadores sobresalientes del mercado**

**Absorción Neta.** En contraste con el periodo anterior, la absorción neta representa un claro repunte debido, en buena parte, a la constante ampliación del inventario total.

Si bien no se igualan los números vistos en el primer trimestre del año se reporta una absorción neta de 82,142 metros cuadrados, con una absorción acumulada de 256,976 metros cuadrados.

**Precio.** El aumento en los precios promedio es significativo, sobre todo al comparar los \$9.41 USD/m<sup>2</sup>/mes reportados al cierre de 3T 2023 con el mismo periodo del año anterior, que fue de \$6.37 USD/m<sup>2</sup>/mes.

El corredor con mayor precio es Vallejo-Azcapotzalco, que cerró en \$10.80 USD/m<sup>2</sup>/mes, seguido por Tlalnepantla en donde se reporta un precio promedio de \$8.00 USD/m<sup>2</sup>/mes.

**Desarrollos de uso last mile y la incursión de las minibodegas**

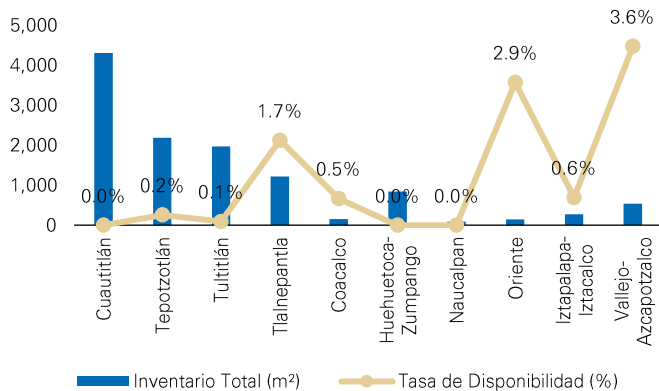
En cuanto a la configuración de los desarrollos, es cada vez más común encontrar proyectos enfocados en el uso *last mile*; espacios enfocados en las ventajas brindadas por la ubicación estratégica y el acceso a vialidades principales.

Vale la pena destacar que la clara vocación logística del mercado industrial de la Ciudad de México invita a los desarrolladores a generar productos inmobiliarios que maximicen la accesibilidad y la comunicación con la Zona Metropolitana por sobre la extensión de cada nave.

Algunos ejemplos de este fenómeno son el conjunto O'Donnell Tlalpan, ubicado sobre la calzada del mismo nombre; Tultepec MicroParks y las Minibodegas TlanePark II, ambas desarrolladas por Parks.

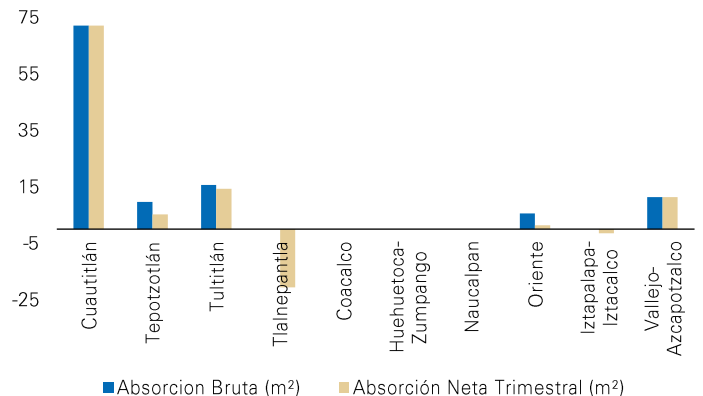
**Inventario vs. Tasa de Disponibilidad**

(EN MILES DE M<sup>2</sup>)



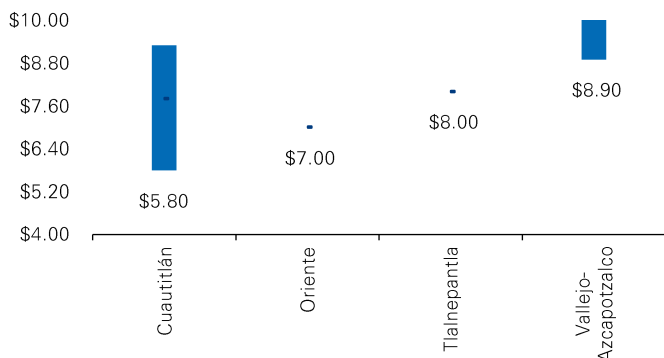
**Absorción Neta y Absorción Bruta por Corredor**

(EN MILES DE M<sup>2</sup>)



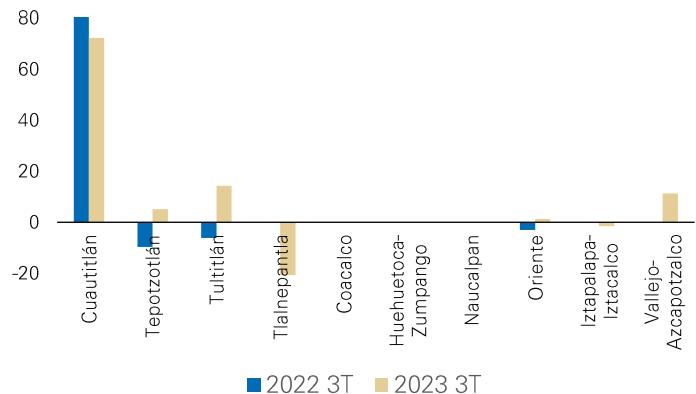
**Rangos de Precios de Salida por Corredor**

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M<sup>2</sup>)



**Absorción Neta Trimestral**

3T 2022 – 3T 2023 (EN MILES DE M<sup>2</sup>)



### Revitalización de Corredores

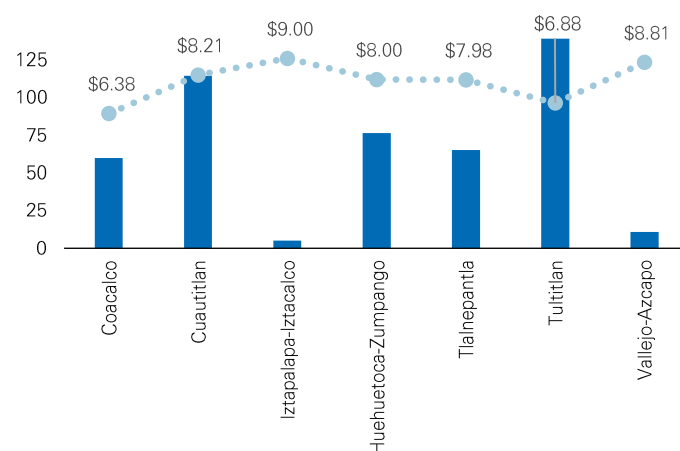
Si bien el crecimiento del inventario es constante en el mercado industrial de la Ciudad de México, resulta prudente mencionar también las desocupaciones. Estas suman 12, 592 metros cuadrados repartidos entre los corredores de Tepotzotlán, Tultitlán, Iztapalapa y Tlanepantla; representando así el 15% del crecimiento total del mercado.

Dicha disponibilidad representa desarrollos edificados y arrendados entre los años 2017 y 2019, propios de un periodo previo a la pandemia de COVID-19 y que se caracterizó por grandes absorciones.

Ciertamente, el mercado de la Zona Metropolitana del Valle de México es tan dinámico que esta clase de espacios duran poco tiempo disponibles y en ocasiones se vuelven muy codiciados dependiendo de su localización, accesibilidad y tamaño.

### Desarrollos en Construcción

CONSTRUCCIÓN VS. PRECIO DE SALIDA (USD/M<sup>2</sup>/MES) (EN MILES DE M<sup>2</sup>)



### Estadísticas por Submercado Zona Metropolitana del Valle de México

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (miles m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (miles m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (miles m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m <sup>2</sup> )
<b>CTT</b>	<b>8.46</b>	<b>253,542</b>	<b>5,892</b>	<b>0.1%</b>	<b>97.52</b>	<b>91.63</b>	<b>256.13</b>	<b>\$7.88</b>	<b>\$8.24</b>
Cuautitlán	4.31	114,400	-	0.0%	72.18	72.18	168.28	\$7.88	\$8.21
Tepotzotlán	2.19	-	4,468	0.2%	9.66	5.20	46.12	-	-
Tultitlán	1.97	139,142	1,424	0.1%	15.68	14.25	41.74	-	\$8.27
Tlanepantla	1.21	65,276	20,624	1.7%	-	-20.62	-20.62	\$8.00	\$7.98
Coacalco	0.15	59,825	812	0.5%	-	-	-	-	\$6.38
Huehuetoca-Zumpango	0.84	76,568	-	-	-	-	-	-	\$8.00
Naucalpan	0.91	-	-	-	-	-	-	-	-
Oriente	0.14	68,000	4,228	2.8%	5.57	1.34	11.67	\$7.00	-
Iztapalapa-Iztacalco	0.27	5,192	1,500	0.5%	-	-1.50	-1.50	-	\$9.00
Vallejo-Azcapotzalco	0.53	10,927	19,257	3.6%	11.30	11.30	11.30	\$10.80	\$8.81
<b>Total</b>	<b>11.7</b>	<b>539,330</b>	<b>52,313</b>	<b>0.5%</b>	<b>114.39</b>	<b>82.142</b>	<b>256.98</b>	<b>\$9.41</b>	<b>\$7.97</b>

### Impulsando a la economía

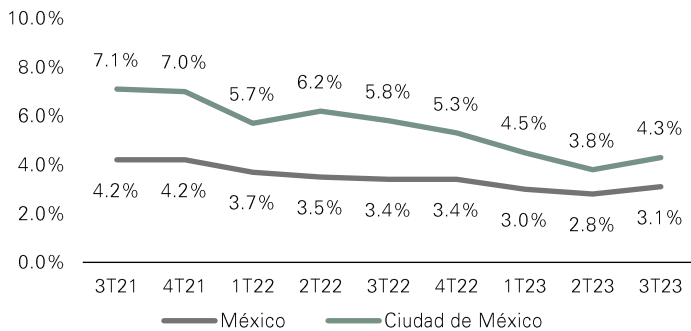
El Estado se plantea nuevas estrategias para invertir y desarrollar negocios en la Ciudad de México. Uno de los ejes es el fortalecimiento de las pequeñas y medianas empresas para consolidarlas como referentes de la ciudad mediante la ampliación de créditos del FONDESO (Fondo para el Desarrollo Social) y capacitaciones para mejorar sus habilidades empresariales.

La ciudad concentró un 35% de la Inversión Extranjera Directa que llegó al país, superando en un 2% a la captación del mismo periodo en el año anterior.

Se registró un aumento en la generación de empleo debido en gran medida a la apertura de más de 78 mil negocios dedicados principalmente a los servicios y comercio al por menor. La moneda mexicana se mantiene frente al dólar, fluctuando entre los \$17.00 y \$17.2.

### Tasa de Desempleo

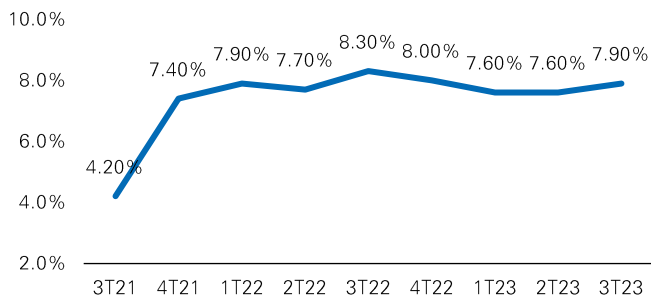
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

### Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

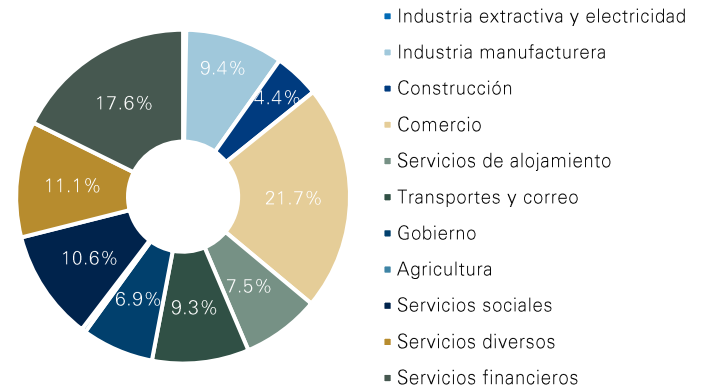
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

### Empleo por Sector de la Actividad Económica

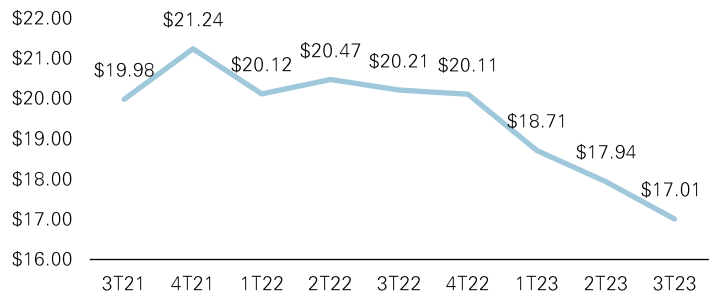
ZONA METROPOLITANA CDMX, SEPTIEMBRE 2023



Fuente: INEGI, ENOE

### Tipo de Cambio

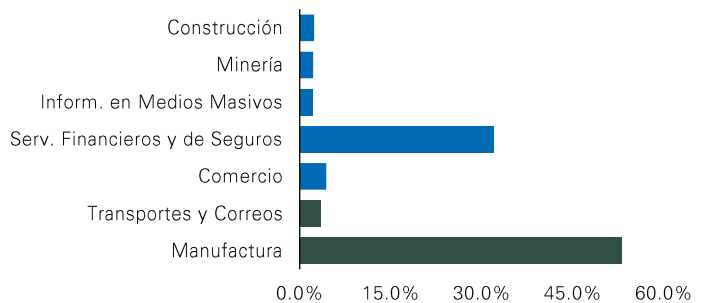
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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

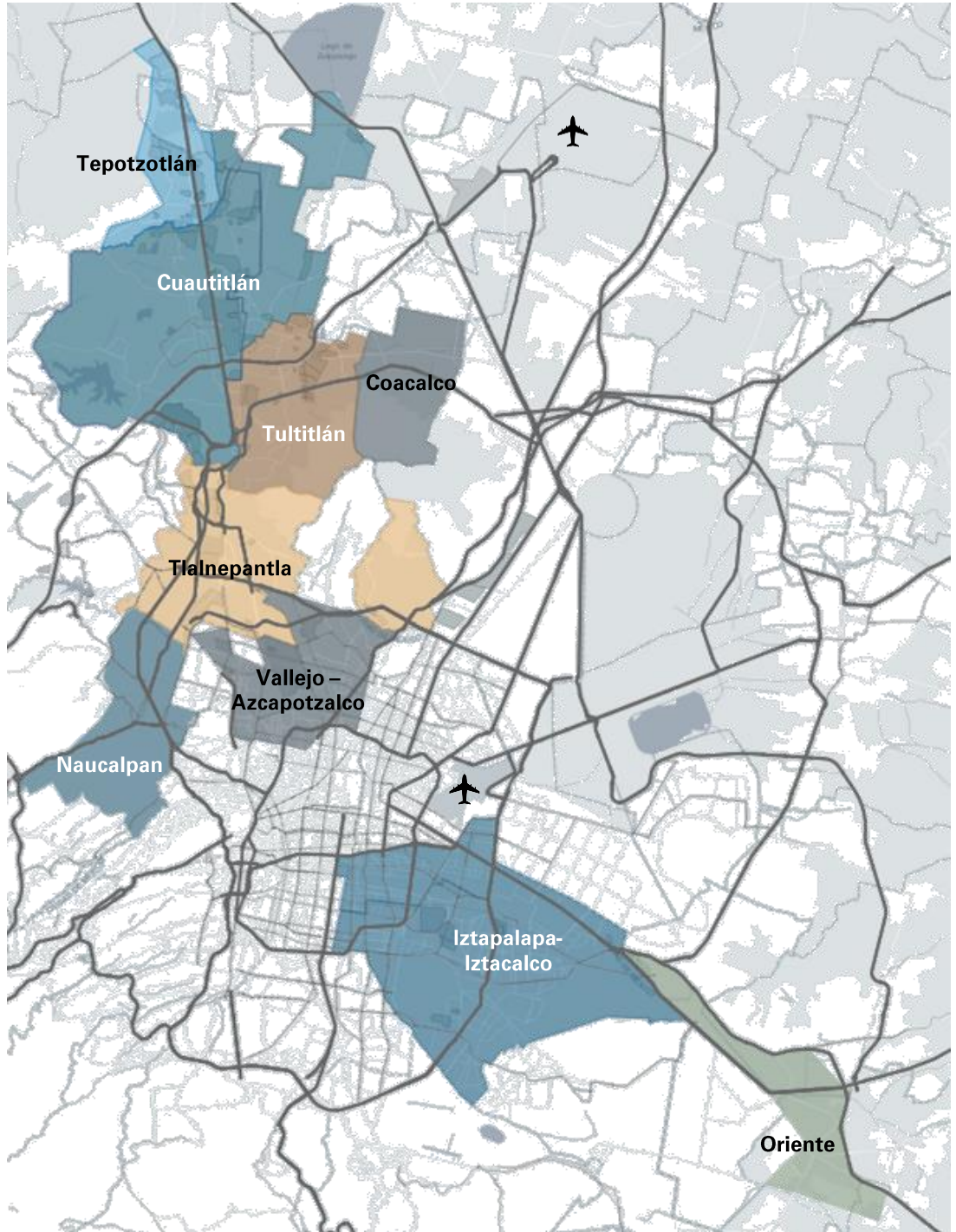
**Juan Flores**

Market Research Director LATAM  
juan.flores@nrmk.com

**Oscar Granados**

Market Research Analyst  
oscar.granados@nrmk.mx

[newmark.mx](http://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/](http://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.