

Ciudad de México Mercado Industrial

El mercado de cara al 2024

Con un enfoque claro en la logística, el mercado industrial de la Ciudad de México se mantiene con un crecimiento menor que el registrado en los trimestres anteriores.

Si bien el inventario se expande en 8,600 metros cuadrados, al compararlos con los 50,000 registrados el trimestre anterior, la diferencia es clara. Posiblemente este fenómeno esté relacionado a la especulación de los desarrolladores para el 2024, donde se espera un incremento notable en el inventario. Está programada para la primera mitad del año la entrega de proyectos de gran envergadura como Panorama Coacalco y World Park Tlalnepantla entre otros desarrollos que, pese a seguir en proceso de construcción, registran cierres importantes.

El corredor en el que se registró mayor movimiento fue Vallejo, con poco más de 16 mil metros cuadrados de absorción neta. Este submercado de la ZMVM ofrece una ubicación céntrica al mercado logístico.

Las mayores tasas de disponibilidad se registran en los corredores de Tlalnepantla y Huehuetoca, llegando a 1.4% y 1.6% respectivamente; en ambos casos se liga directamente a la desocupación parcial de naves industriales.



Condiciones Actuales ZM Valle de México

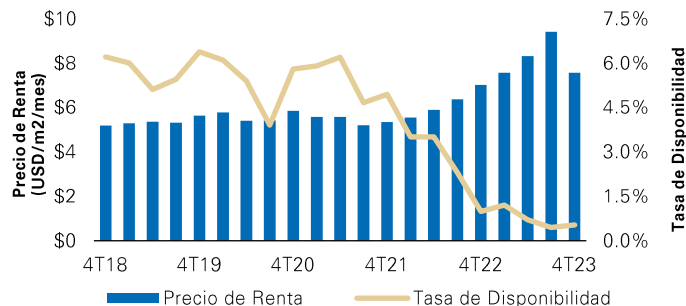
- El inventario industrial de clase A se mantiene en 11,726,299 metros cuadrados, a la espera de desarrollos que saldrán al mercado en 2024.
- La superficie en construcción aumentó respecto al periodo anterior, llegando a 662,461 metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad en la Ciudad de México se mantiene en un mínimo histórico de 0.5%, contrastando con el 1.3% del 4T 2022.

Resumen de Mercado

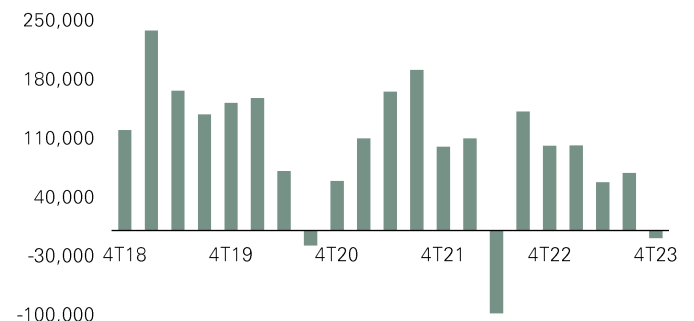
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (millones m ²)	11.7	11.7	11.3	↑
Tasa de Disponibilidad	0.5%	0.5%	1.3%	→
Absorción Neta Trim. (m ²)	-9,078	82,142	100,861	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.46	\$9.41	\$6.59	↑
En Construcción (m ²)	585,893	539,330	501,128	↑

Análisis de Mercado ZM Valle de México

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M2)



Indicadores sobresalientes

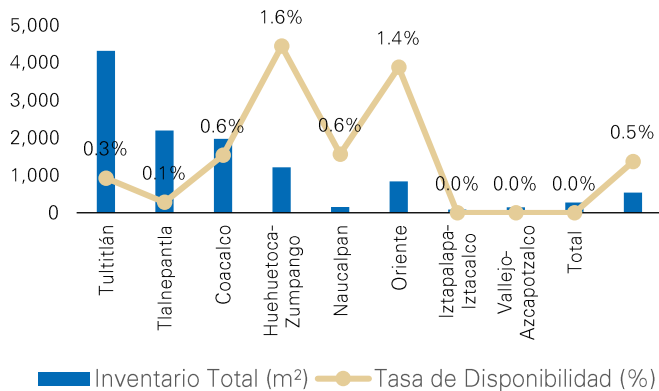
Absorción Neta. Este indicador se mantiene a la baja considerando las desocupaciones en distintos corredores. Estas contrastan con los cierres registrados para mantener una tasa de disponibilidad prácticamente idéntica a la registrada el trimestre anterior.

Precio. El aumento en los precios promedio es constante, como se ha manifestado a lo largo de los periodos anteriores. Esto es visible en el promedio particular de cada corredor; sin embargo, contrasta con el promedio de 7.56 USD/m²/mes, que se ve afectado por las desocupaciones en Huehuetoca, corredor con un precio promedio de fue de \$4.80 USD/m²/mes.

El corredor con mayor precio es Vallejo-Azcapotzalco, que cerró en \$12.50 USD/m²/mes, seguido por Tepotzotlán en donde se reporta un precio promedio de \$8.70 USD/m²/mes.

Inventario vs. Tasa de Disponibilidad

(EN MILES DE M²)



Reciclaje de espacios Industriales

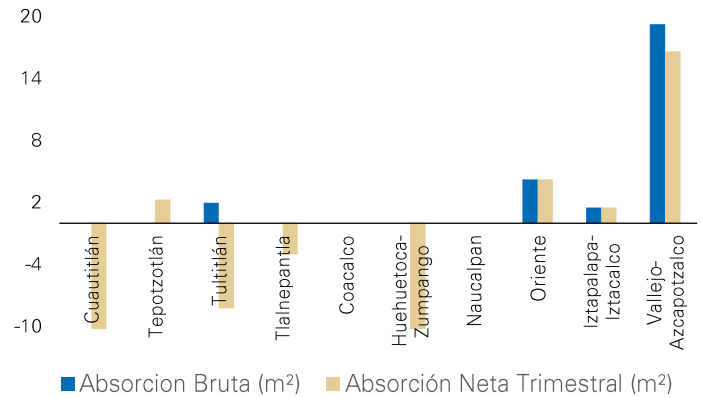
En cuanto a la configuración del mercado industrial de la Ciudad de México, es posible visualizar una clara vocación por la logística; una rama de la industria en la que es indispensable la proximidad a los grandes centros de población, característica que comparte con el modelo de desarrollos *last mile*.

La demanda por espacios bien ubicados en el área urbana, vuelve atractivas algunas zonas industriales que se desarrollaron en periodos anteriores, resultando en el reciclaje de espacios industriales para ofertar nuevos productos inmobiliarios.

La demanda por tierra de uso industrial en la Ciudad de México se ha vuelto una constante, generando interés por predios del interior de la ciudad en zonas donde la industria no juega un papel preponderante.

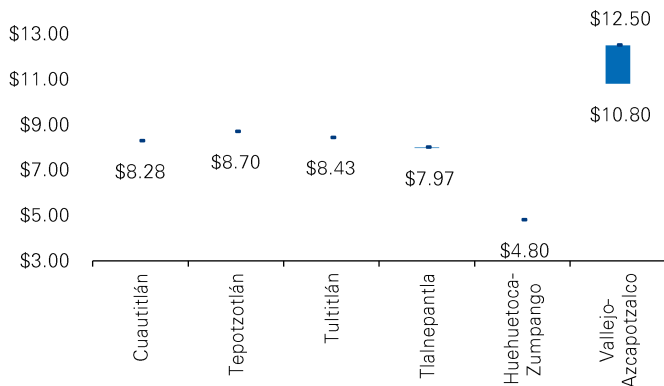
Absorción Neta y Absorción Bruta por Corredor

(EN MILES DE M²)



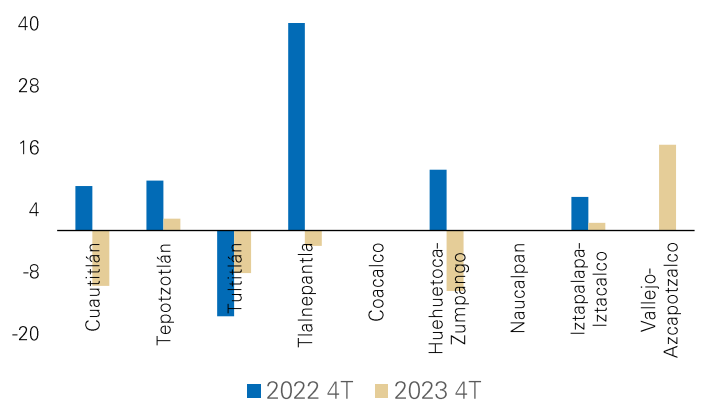
Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M²)



Absorción Neta Trimestral

3T 2022 – 3T 2023 (EN MILES DE M²)



Innovación en el mercado industrial de la ZMVM

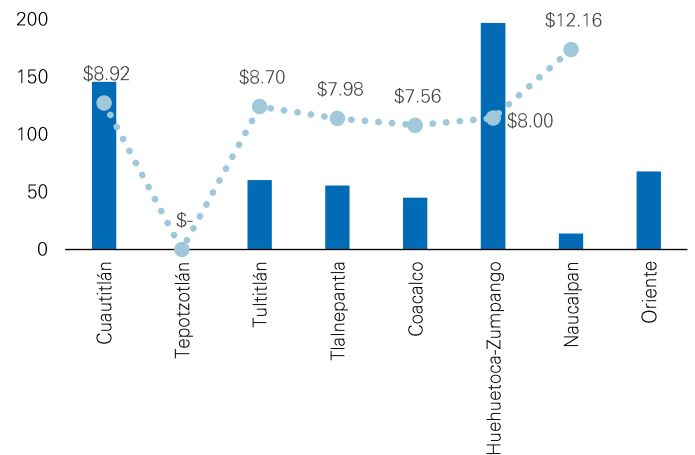
Frente a la falta de suelo industrial, algunos desarrolladores se plantean replicar productos inmobiliarios que respondan al mercado logístico. Es de esta manera en la que se vuelve común el desarrollo de minibodegas y otros espacios diseñados fuera de la lógica de la manufactura.

Con un objetivo similar, se encuentran en planeación y desarrollo proyectos de naves industriales de más de un nivel por parte de Interlogix, lo cual aumenta considerablemente el potencial de un predio de menores dimensiones y aprovecha las condiciones de la oferta real de suelo en la ZMVM. Es así como predios que podrían tener vocación comercial o habitacional dan lugar a la industria ligera.

Otro ejemplo notable es OD Tlalpan, propiedad de varios niveles en donde O'Donnell incluye espacios de oficinas junto con espacios enfocados en el modelo logístico *last mile*.

Desarrollos en Construcción

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



Estadísticas por Submercado Zona Metropolitana del Valle de México

	Inventario (millones m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ²)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m ²)
CTT	8.47	206,155	27,478	0.3%	1,964	-16,679	239,456	\$8.35	\$8.86
Cuautitlán	4.31	145,791	14,393	0.3%	-	-10,700	157,576	\$8.28	\$8.92
Tepotzotlán	2.19	-	2,200	0.1%	-	2,268	48,392	\$8.70	-
Tultitlán	1.97	60,364	10,885	0.6%	1,964	-8,247	33,488	\$8.39	\$8.70
Tlalnepantla	1.21	55,648	19,424	1.6%	-	-3,000	-23,620	\$8.00	\$7.98
Coacalco	0.15	45,221	859	0.5%	-	-	-	-	\$7.56
Huehuetoca-Zumpango	0.84	196,860	11,742	1.4%	-	-11,742	-11,742	\$4.80	\$8.00
Naucalpan	0.91	14,009	-	-	-	-	-	-	\$12.16
Oriente	0.14	68,000	-	-	4,228	4,228	15,897	-	-
Iztapalapa-Iztacalco	0.27	-	-	-	1,500	1,500	-	-	-
Vallejo-Azcapotzalco	0.54	-	2,642	0.5%	19,257	16,615	27,915	\$12.50	-
Total	11.7	585,893	62,145	0.5%	26,949	-9,078	247,906	\$7.46	\$8.36

Una ciudad en continuo progreso

Se espera que para el 2024 el mercado corporativo en la Ciudad de México continúe con un crecimiento sólido, concentrando el 32% de la IED y teniendo indicadores positivos en la mayoría de los rubros.

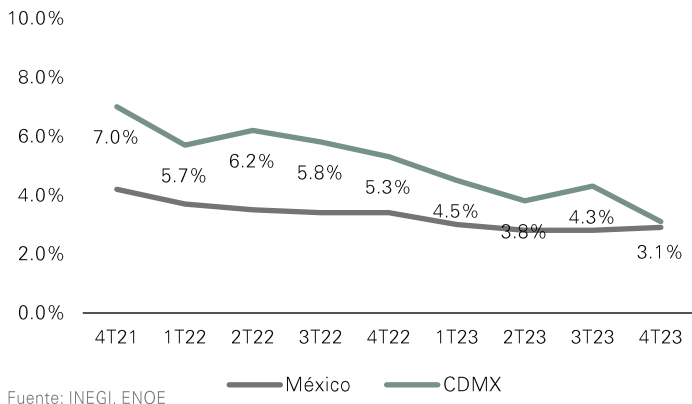
Se registran nuevas aperturas de negocios y la relocalización de los procesos productivos de grandes empresas provenientes de Estados Unidos, España, Canadá, Alemania y China.

La SEDECO y el gobierno de la ciudad realizan convenios para contribuir en la productividad, competitividad y rentabilidad de las Pymes, siendo el más reciente con DHL en donde se busca que las empresas expandan su logística, con mejores costos en los envíos.

El dólar se ha mantenido estable, rondando los \$17.9 pesos, estando a la expectativa de los anuncios de las políticas monetarias de la Reserva Federal y del Banco de México.

Tasa de Desempleo

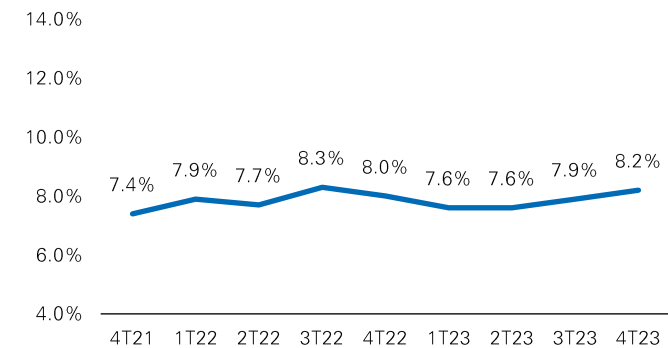
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

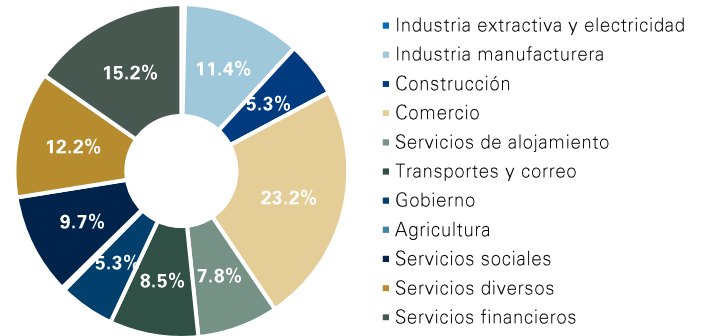
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Empleo por Sector de Actividad

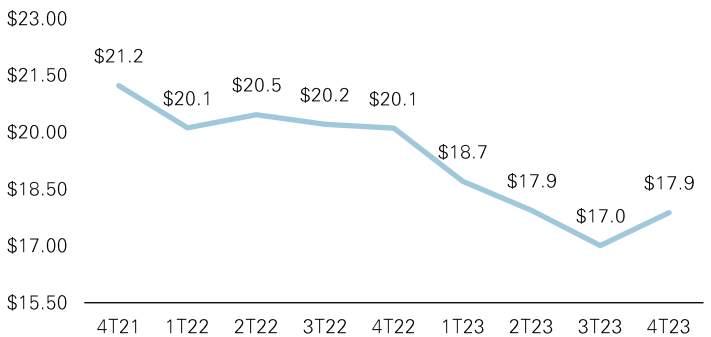
CDMX, NOVIEMBRE 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

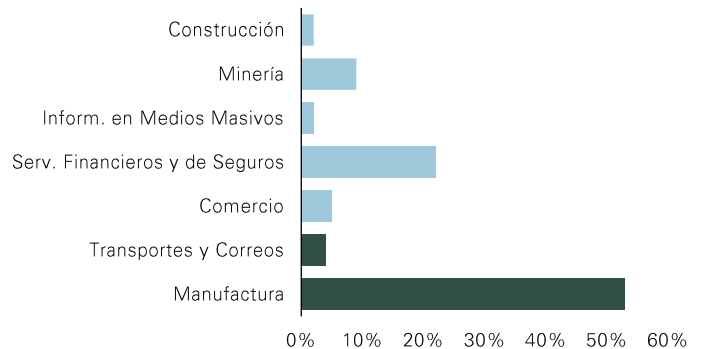
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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

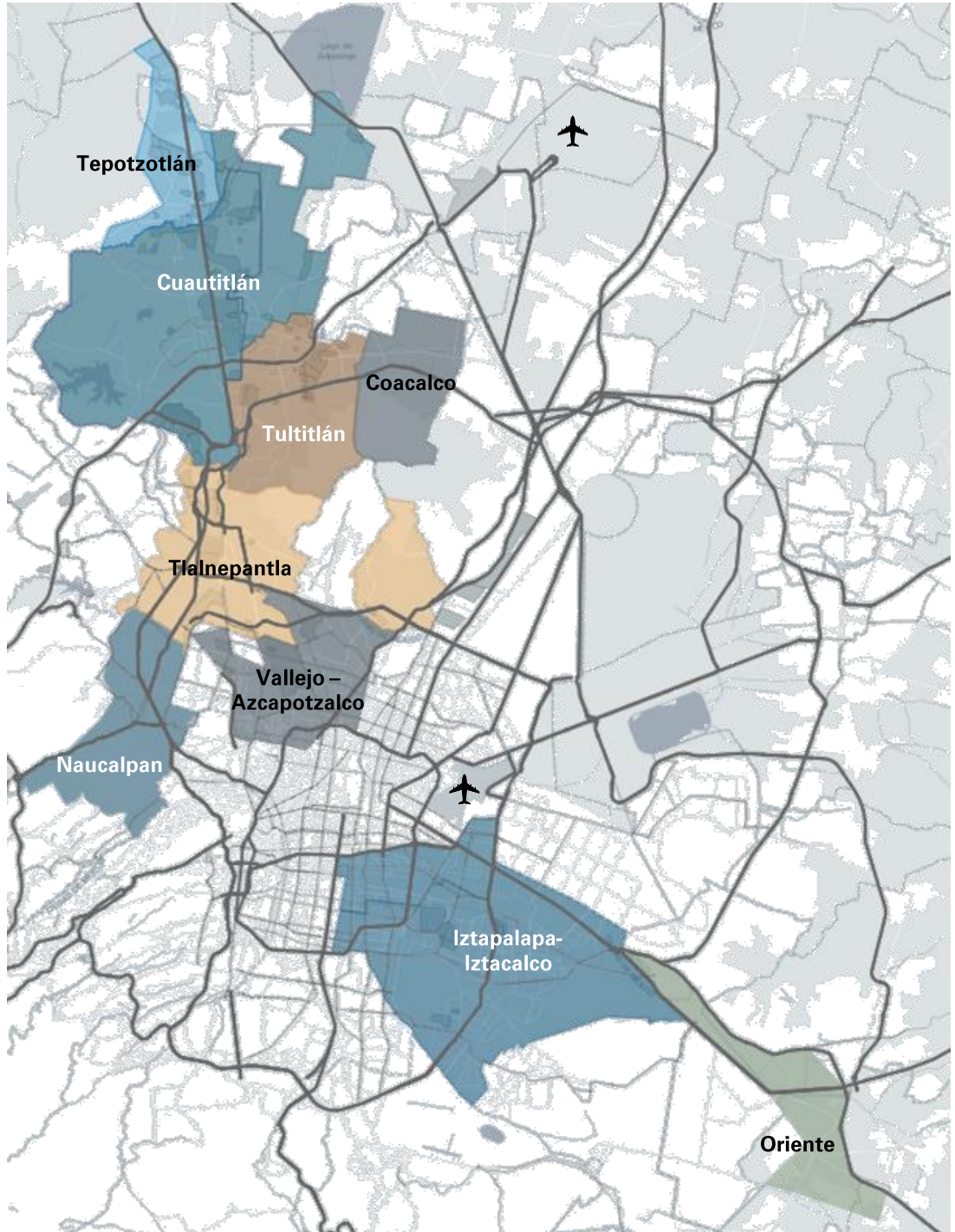
Juan Flores

Market Research Director LATAM
juan.flores@nrmk.com

Oscar Granados

Market Research Analyst
oscar.granados@nrmk.mx

newmark.mx



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.