
1T24

Ciudad de México Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- El tipo de cambio llega a \$17.00 MXN por cada Dólar Americano USD. Valor similar al registrado en el tercer trimestre de 2023.
- El desempleo cerca de un punto porcentual en respecto al periodo anterior; en contraste con el panorama nacional, donde no hay una diferencia significativa entre trimestres.
- En conjunto, la manufactura y la logística alcanzan una cuota mayor al 35% de la inversión extranjera directa.

Transacciones

- Destaca la actividad en el submercado de Tlalnepantla, con una operación mayor a 16 mil metros cuadrados.
- Las operaciones en los submercados de Cuautitlán y Tultitlán (pertenecientes al corredor industrial CTT) suman una absorción neta superior a 15 mil metros cuadrados.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	11.9 M	11.7 M	11.5 M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.2%	0.5%	1.2%	→
Absorción Neta Trim. (m ²)	34,979	-9,078	101,407	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.47	\$7.46	\$7.57	↑
En Construcción (m ²)	418,367	585,893	423,880	→

Perspectivas

- Se espera la incorporación al inventario total de desarrollos en los submercados que conforman el CTT. Sin embargo, es difícil que la tasa de disponibilidad se vea afectada ya que la mayoría de esos espacios son ocupados antes de terminar su construcción.
- Se prevé que el precio de renta continúe a al alza de manera generalizada, pese desocupaciones puntuales que afectan el promedio de submercados aislados.
- Es posible plantear que los desarrollos basados en el modelo *Last Mile* continúen su diversificación en espacios industriales ubicados al interior de la Ciudad de México

I. Economía	4
II. Fundamentos de mercado	7

1T24

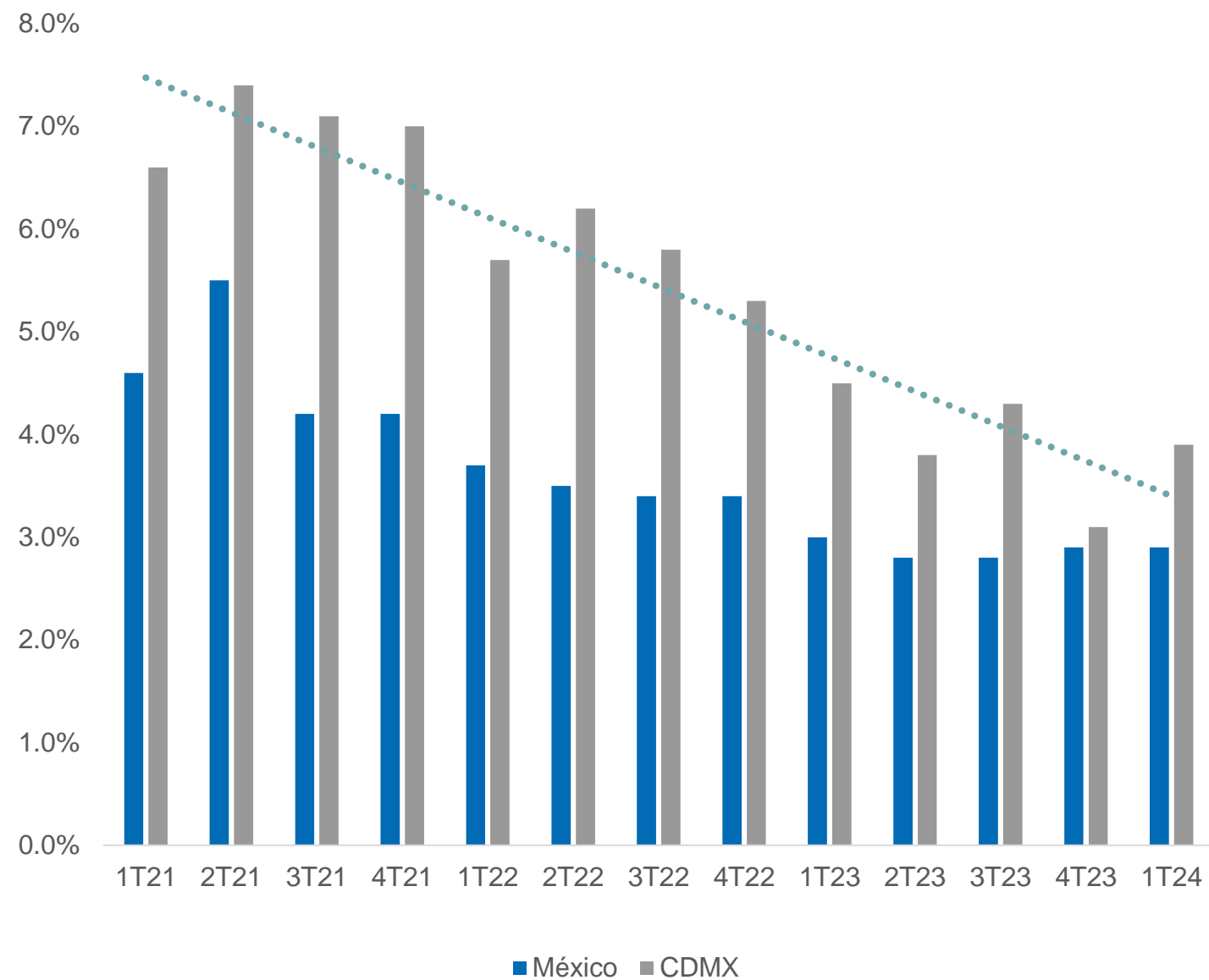
Economía



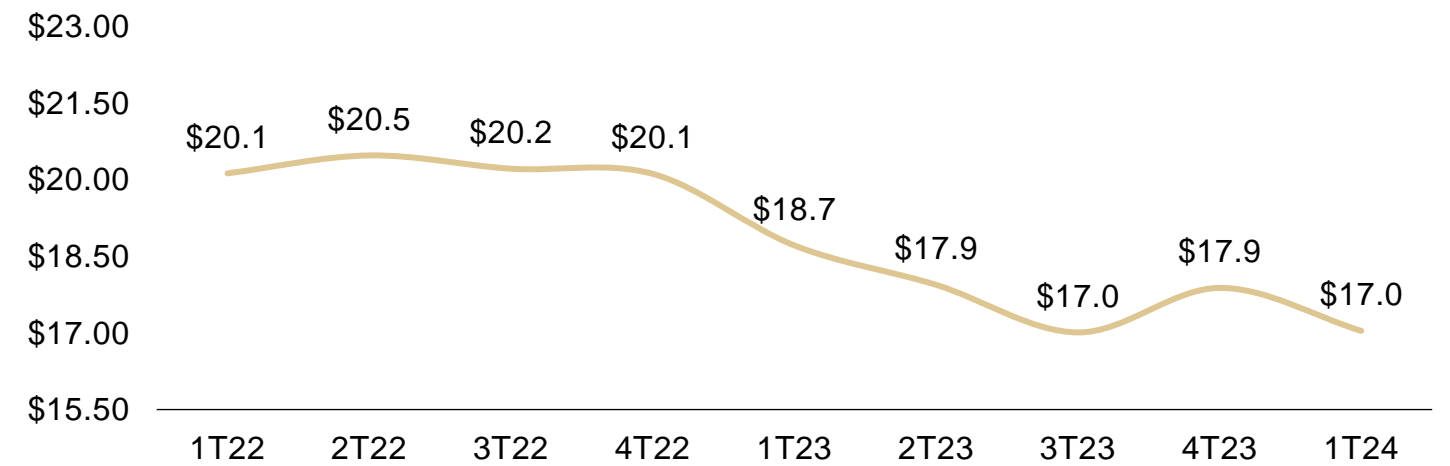
Panorama económico

El tipo de cambio se mantiene a la baja, llegando a estar por debajo de los \$17 Pesos Mexicanos (MXN) por cada Dólar Americano (USD) en durante algunos momentos de este trimestre.

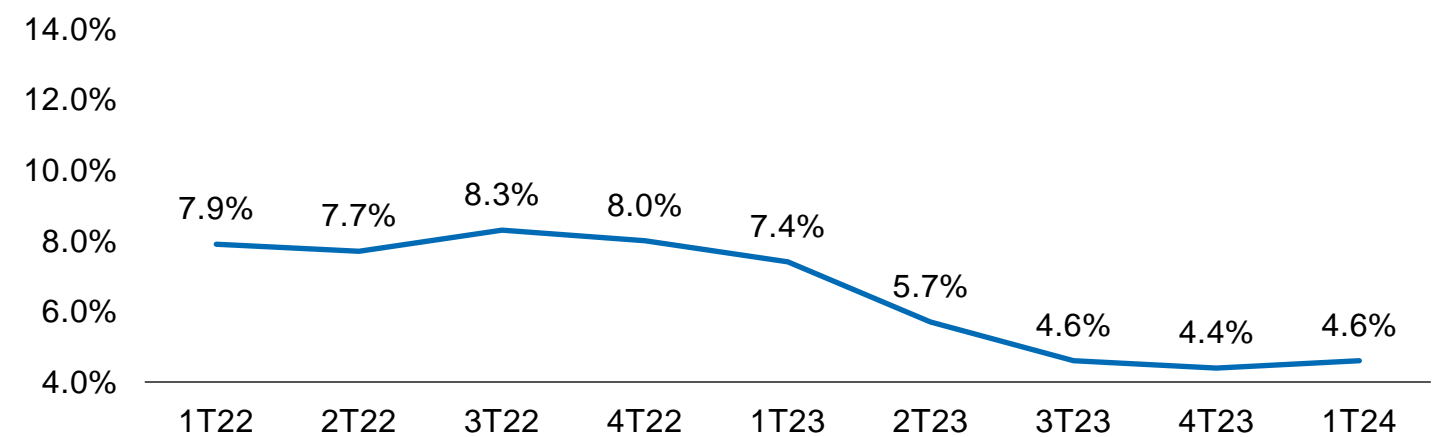
Tasa de Desempleo



Tipo de Cambio: Peso Mexicano (MXN) por Dólar Americano (USD)



Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

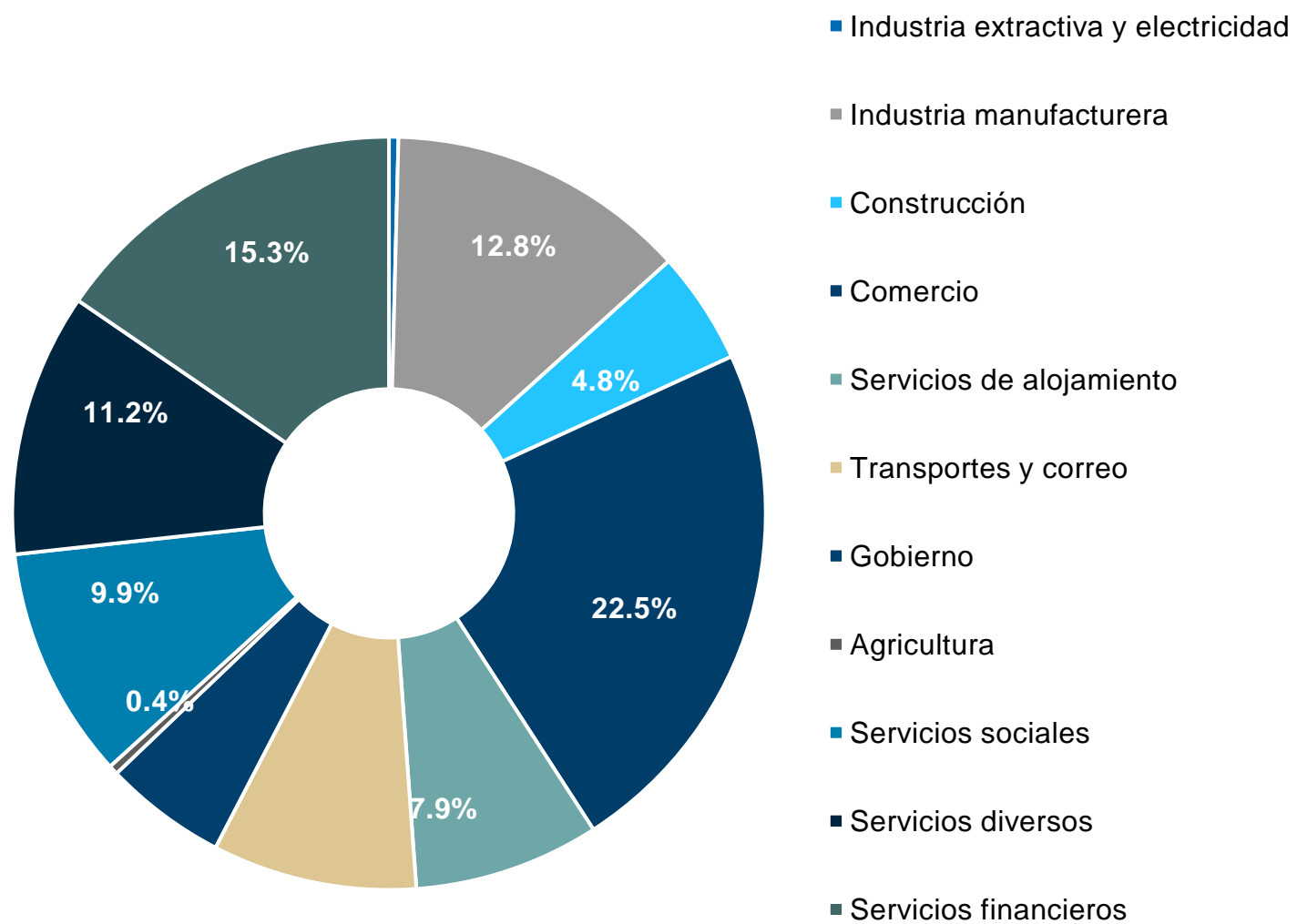


Fuente: Inegi, Banxico

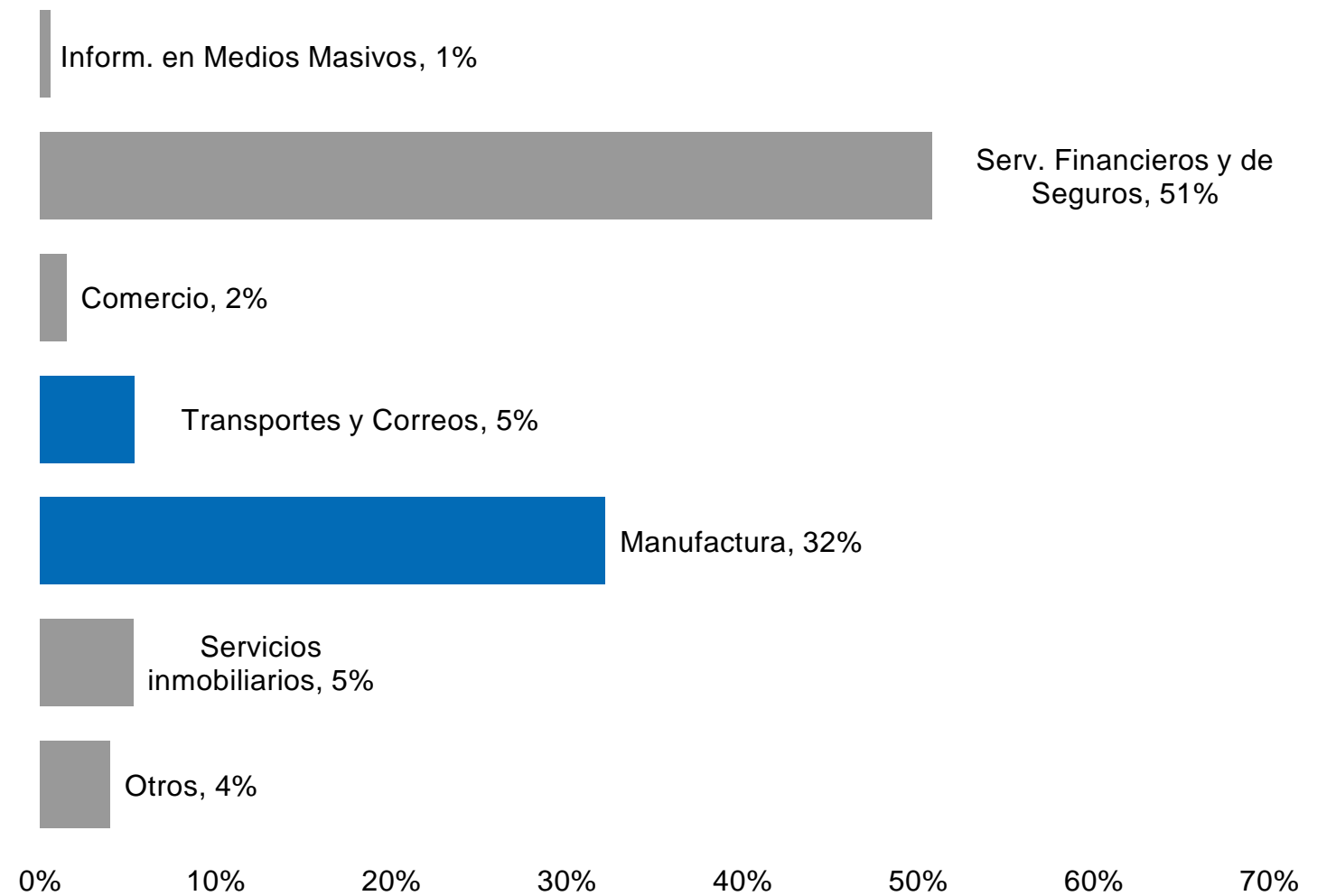
Sectores económicos

La industria manufacturera se mantiene como uno de los sectores más representativos en el empleo formal en la CDMX, únicamente por detrás del comercio y de los servicios financieros. Dato sobresaliente considerando la complejidad económica de la ciudad y su papel respecto a la República.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico

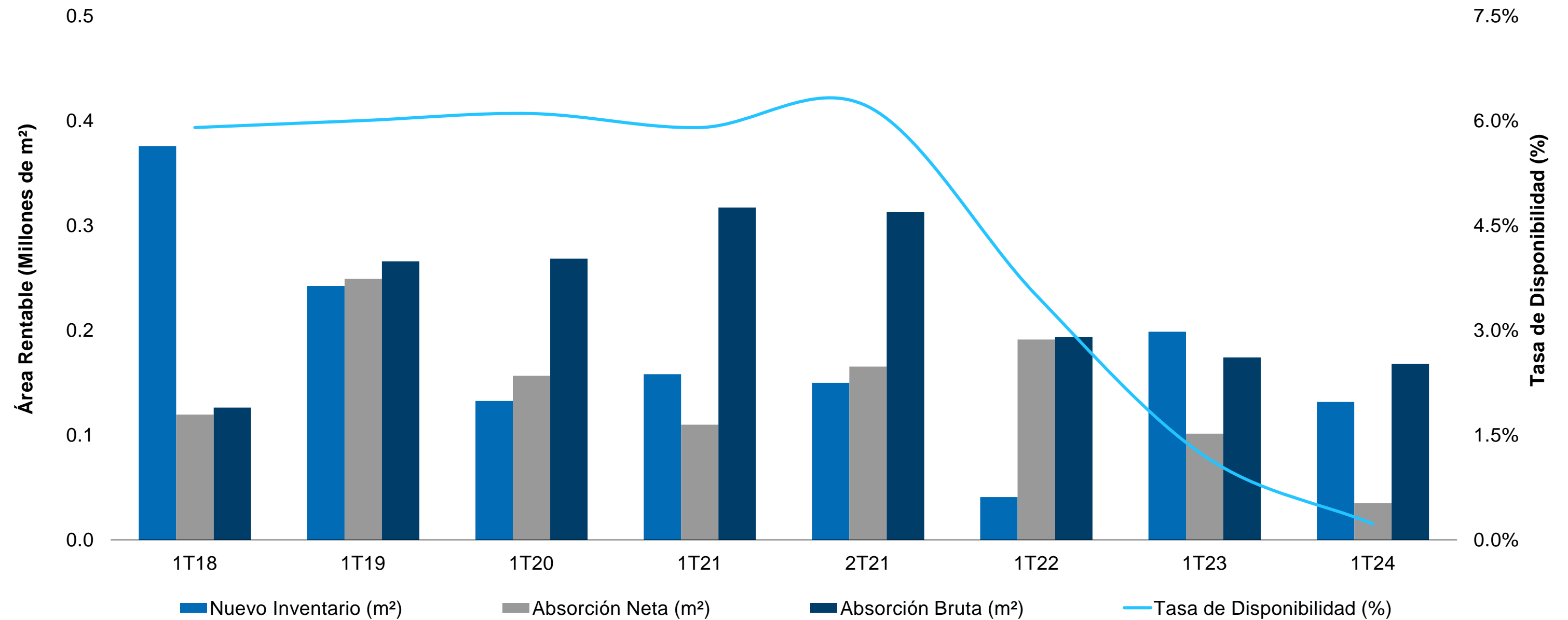
Fundamentos de mercado



La tasa de disponibilidad se mantiene en un mínimo histórico

La tasa de disponibilidad llega a 0.23%, manteniéndose a la baja considerando la actividad de inicio de año en distintos corredores.

Entrega de Construcción, Absorción Neta, Absorción Bruta y Tasa de Disponibilidad

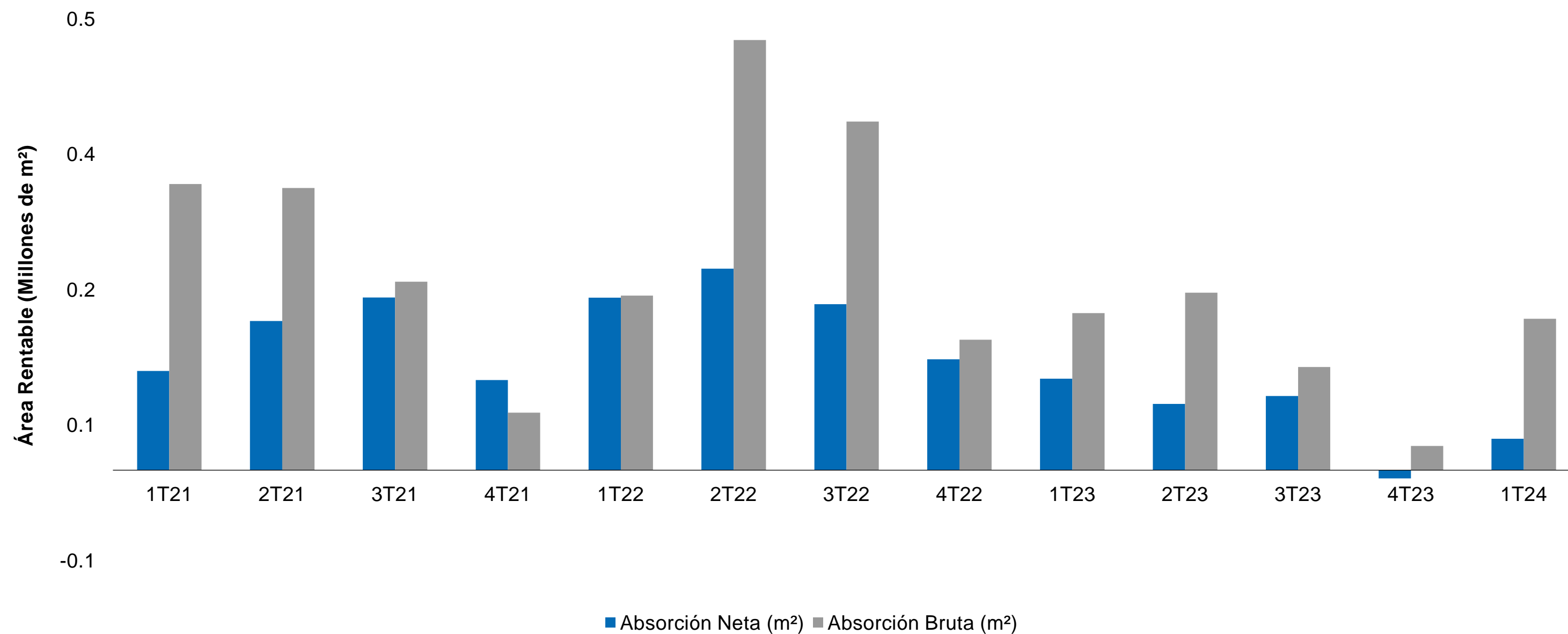


Fuente: Newmark Research

Repunte en la absorción bruta frente a periodos anteriores

Mientras que la absorción bruta registrada fue de 167,842 m², el ingreso de nuevos desarrollos condiciona la absorción neta para cerrar en un total de 34,979 m², una fracción considerablemente menor.

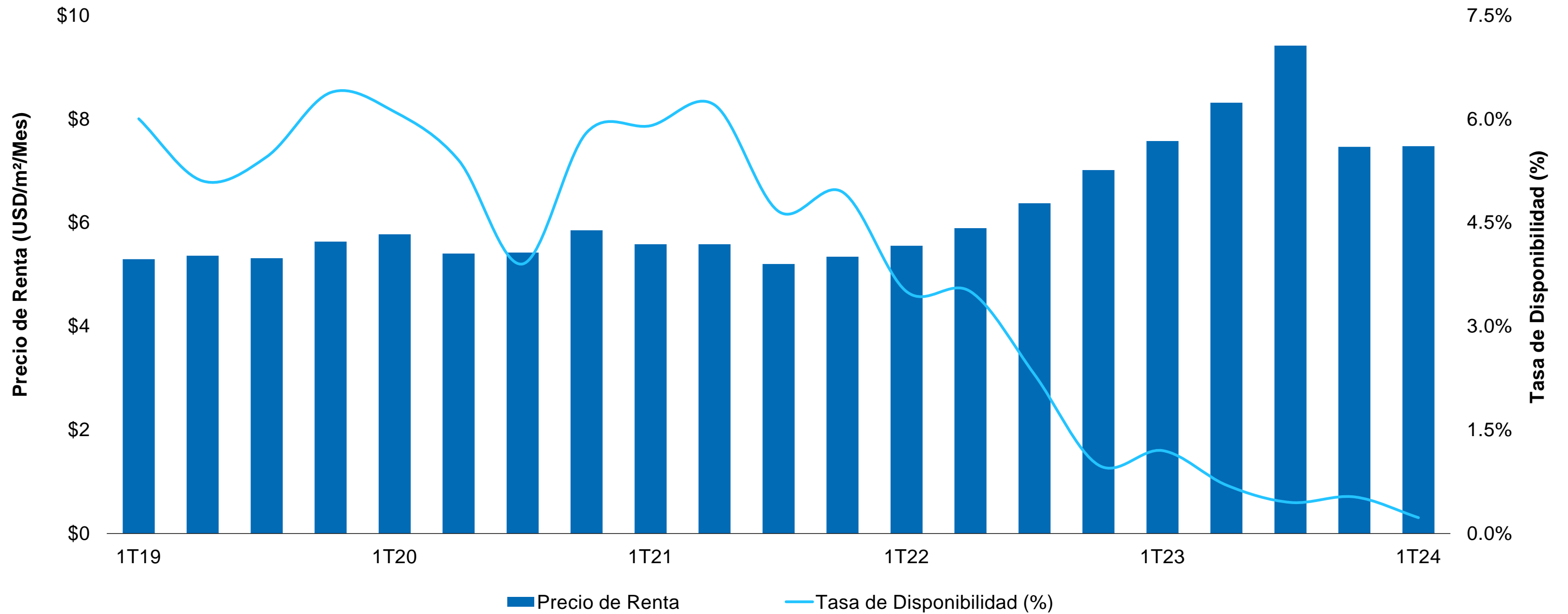
Absorción Bruta y Absorción Neta



Precio estable en el inicio de año

El precio de salida promedio se mantiene en \$7.47 USD/m²/Mes. Resultado de un mercado con precios que varían desde \$5.10 hasta \$12.50 USD/m²/Mes. La tasa de absorción alcanza un mínimo de 0.23%, aún por debajo del 0.5% del periodo anterior.

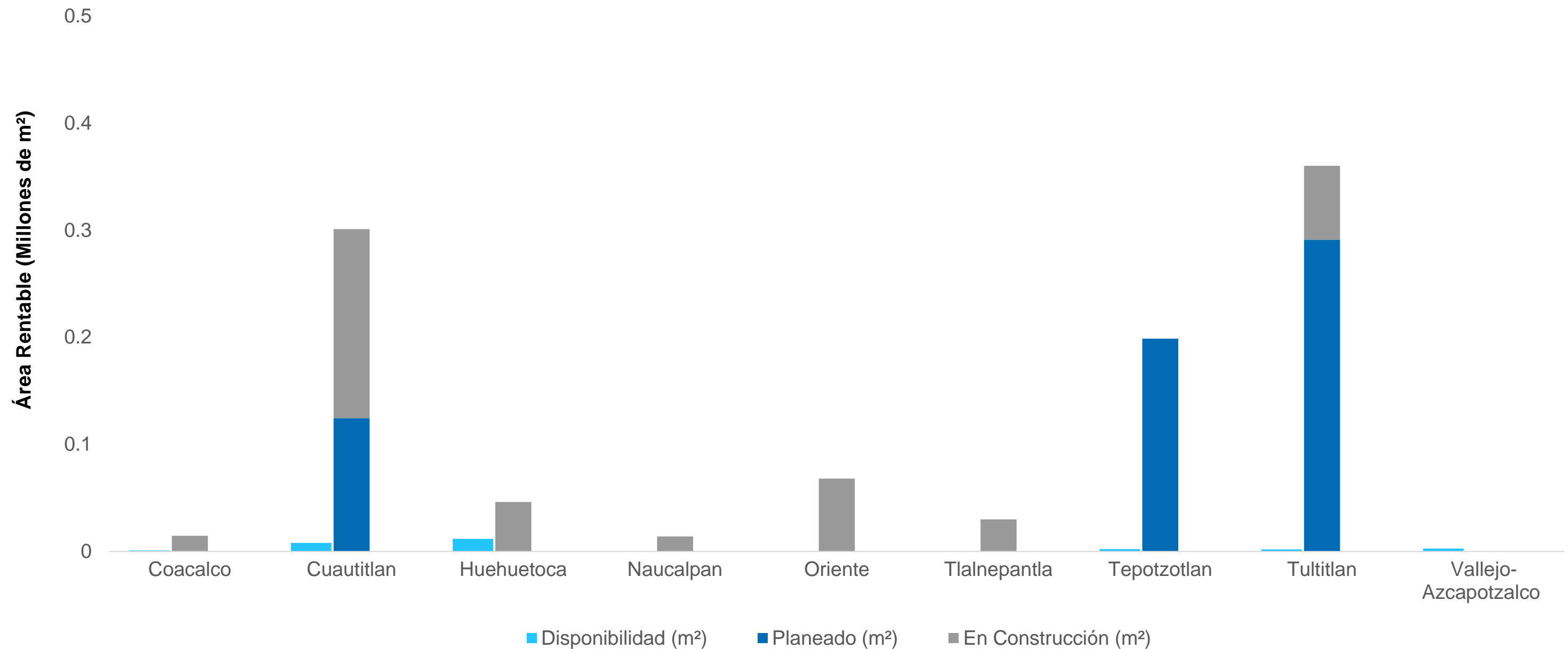
Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



Se mantiene volumen de construcción a la espera de grandes proyectos

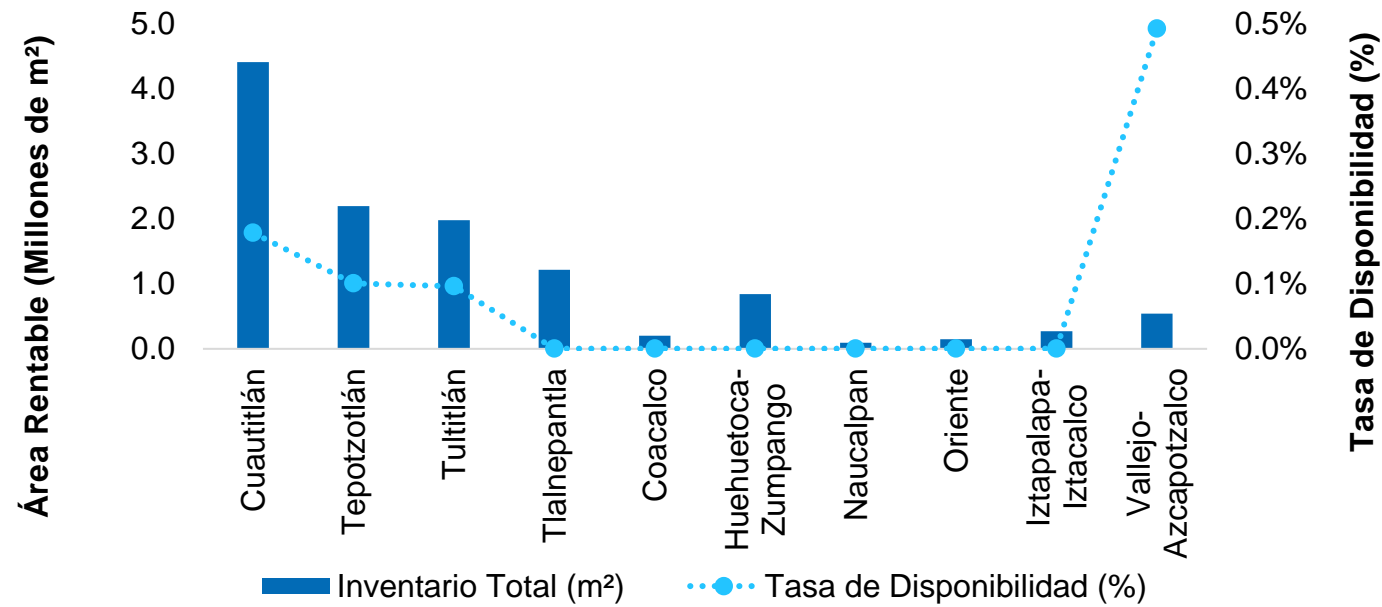
Pese a la especulación propia del año electoral, el mercados Industrial de la Ciudad de México cuenta con una reserva de desarrollos enfocados en los submercados que conforman la zona CTT; proyectos que planean iniciar construcción en este 2024. La disponibilidad actual se ve representada en dichos submercados (Cuautitlán, Tepetzotlán y Tultitlán) con cifras significativamente menores, sumándose a los espacios disponibles en Vallejo y Coacalco.

Planeado vs En Construcción Por Submercado

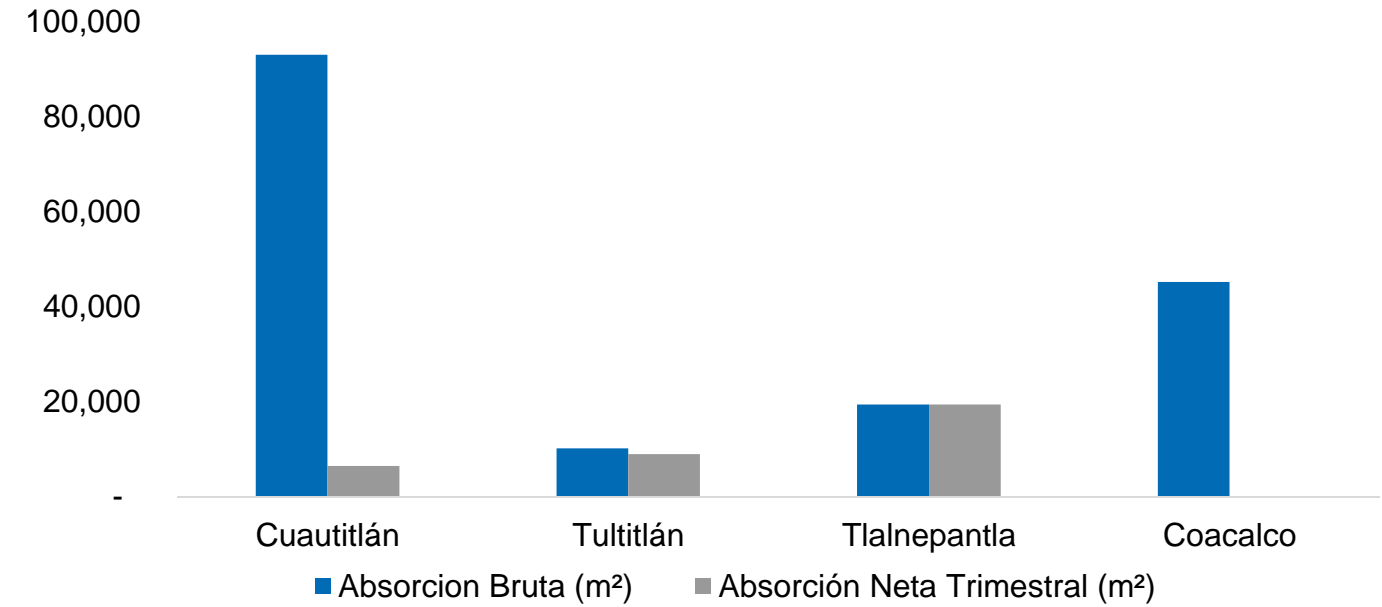


Actividad en la mayoría de los submercados de CDMX

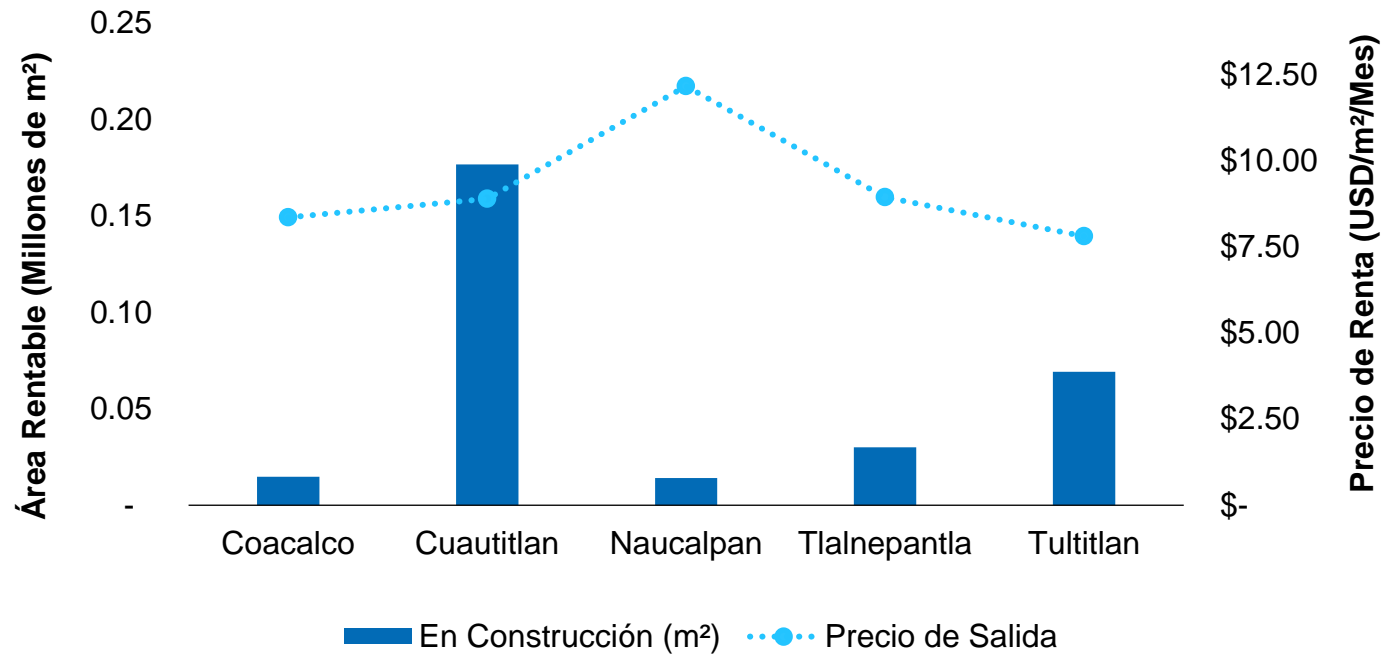
Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



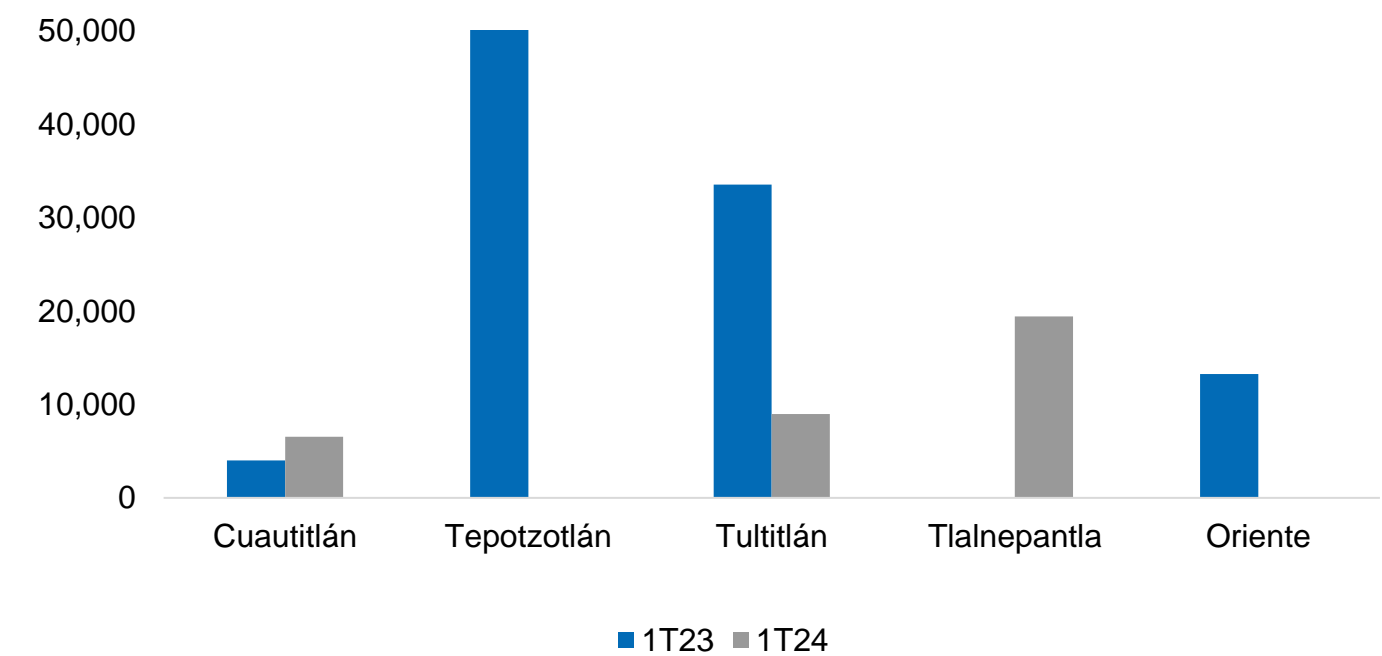
Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



Construcción vs. Precio de Salida por Submercado



Absorción Neta de Primer Trimestre 2023 vs 2024



Fuente: Newmark Research

Estadísticas Ciudad de México 1T24

La mayor parte de los movimientos se concentran los submercados que conforman el corredor CTT; tanto el desarrollo de nuevos proyectos, como la ocupación de espacios entregados durante el año anterior.

	Inventario (millones m ²)	En Construcción (m ²)	Nuevo Inventario (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Renta Promedio (USD/m ²)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m ²)
CTT	8.56	245,578	86,428	11,923	0.1%	103,197	15,555	\$8.61	\$8.58
Cuautitlán	4.40	176,538	86,428	7,835	0.2%	92,986	6,558	\$8.28	\$8.89
Tepotzotlán	2.19	-	-	2,200	0.1%	-	-	\$8.70	-
Tultitlán	1.97	60,364	-	1,888	0.1%	10,211	8,997	\$8.72	\$7.80
Tlalnepantla	1.21	29,957	-	-	-	19,424	19,424	-	\$8.94
Coacalco	0.19	14,604	45,221	859	-	45,221	-	\$8.72	\$8.35
Huehuetoca- Zumpango	0.84	46,219	-	11,742	-	-	-	\$5.10	-
Naucalpan	0.09	14,009	-	-	-	-	-	-	\$12.16
Oriente	0.14	68,000	-	-	-	-	-	-	-
Iztapalapa-Iztacalco	0.27	-	-	-	-	-	-	-	-
Vallejo-Azcapotzalco	0.54	-	-	2,642	0.5%	-	-	\$12.50	-
Total	11.86	418,367	131,649	27,166	0.2%	167,842	34,979	\$7.47	\$8.77

Fuente: Newmark Research

Para más información:

Juan Flores

*Market Research Director
LATAM*

juan.flores@nrmk.com

Oscar Granados

*Market Research Analyst
Ciudad de México*

oscar.granados@nrmk.mx

Ciudad de México

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, CDMX. 05320
t 52 55-5980-2000

[newmark.mx](https://nrmk.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 <https://nrmk.lat/reportes-de-mercado>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

NEWMARK

NEWMARK