
2T24

Ciudad de México

Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- El tipo de cambio llega a \$18.06 MXN por cada Dólar Americano USD durante el cierre del trimestre relacionado principalmente a la incertidumbre posterior al proceso electoral.
- El desempleo continúa su tendencia a la baja; en contraste con el panorama nacional donde la tendencia es menos notoria.
- En conjunto, la manufactura y la logística representan uno de los sectores con mayor inversión extranjera directa.

Transacciones

- Con operaciones en distintos submercados, la absorción de espacios industriales de clase A tuvo un periodo discreto, contrastando con las desocupaciones e incorporaciones de nuevos desarrollos.
- Con cerca de 25 mil metros cuadrados de actividad, el corredor CTT sobresale en el panorama de la Ciudad de México.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	11.9 M	11.9 M	11.6 M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.2%	0.2%	0.6%	→
Absorción Bruta (m ²)	28,986	167,842	196,800	↑
Absorción Neta (m ²)	-127,443	34,979	69,277	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$9.57	\$9.26	\$8.36	↑
Construcción (m ²)	628,892	418,367	495,212	→

Perspectivas

- Se espera la absorción paulatina de los nuevos desarrollos en el transcurso del 2024, disminuyendo notoriamente la tasa de disponibilidad.
- Se considera la incorporación de desarrollos *Last Mile* en submercados internos de la ciudad, tales como Vallejo, Iztapalapa y Naucalpan.
- Considerando los precios de renta en espacios en construcción, es posible esperar que continúe la tendencia al alza en los precios de salida para el mercado industrial de la Ciudad de México.

I. Economía	4
II. Fundamentos de mercado	7

2T24

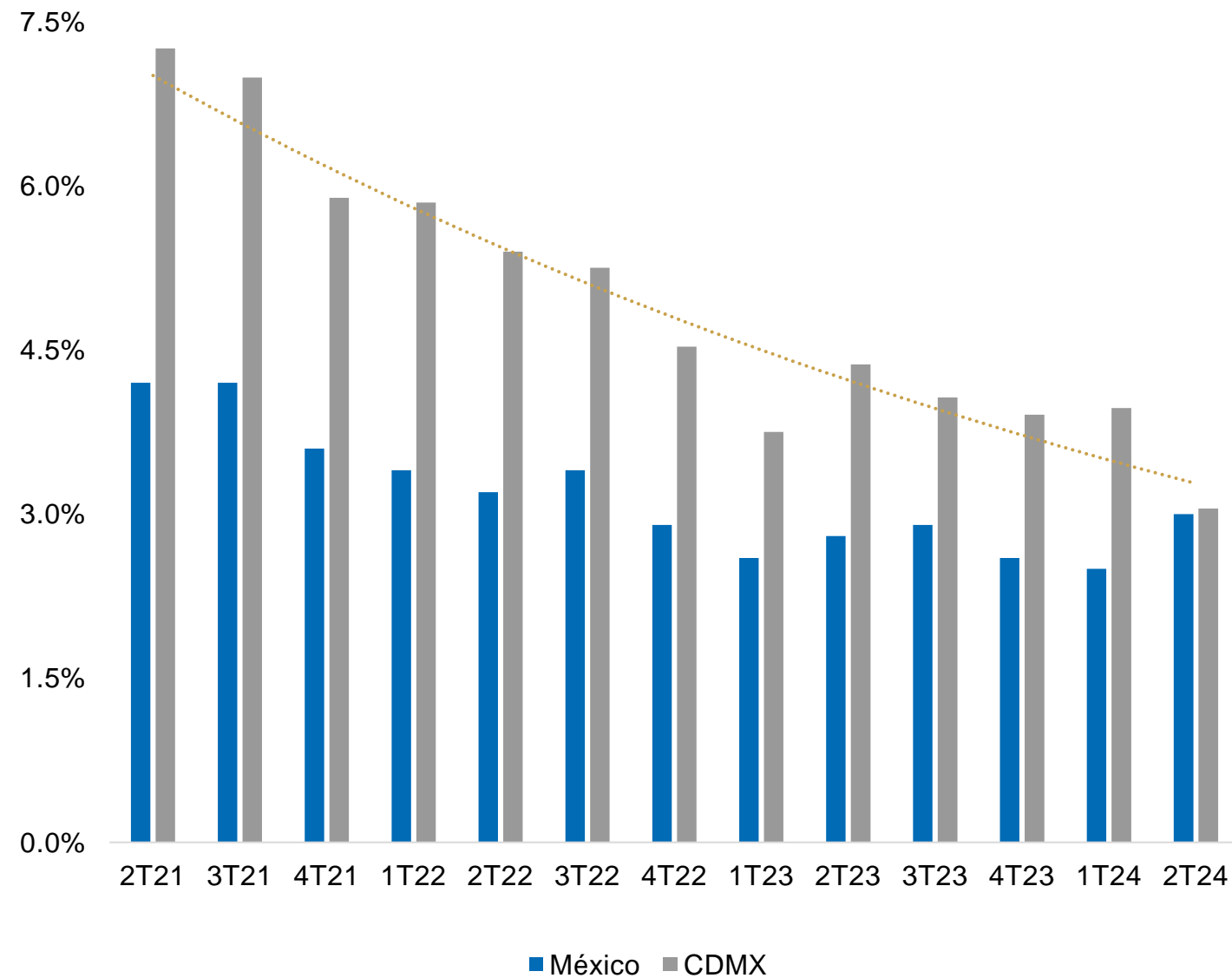
Economía



Panorama económico

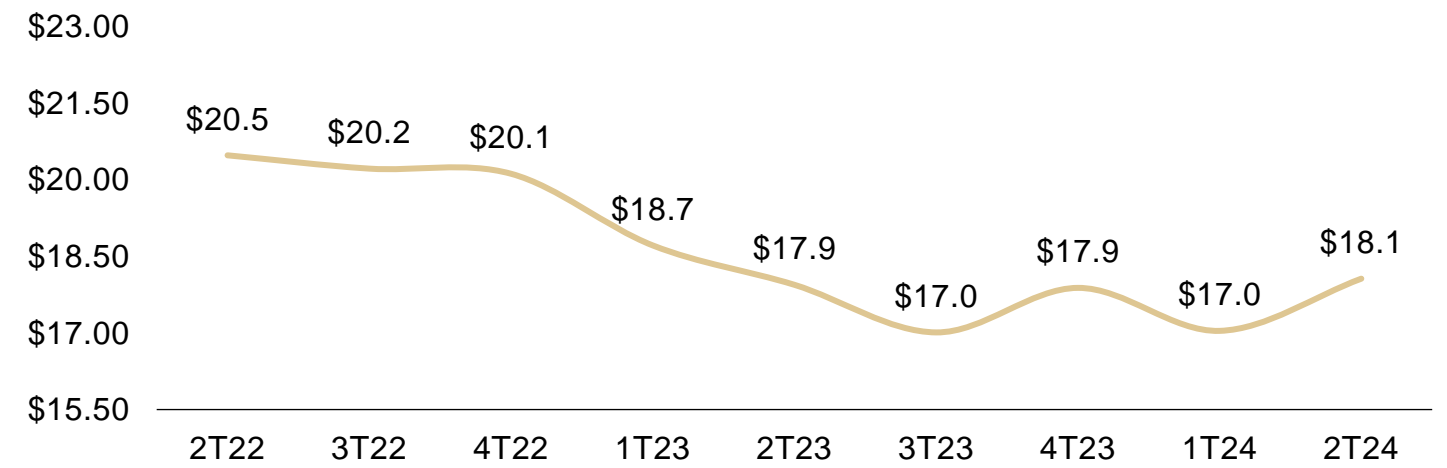
El tipo de cambio llega a \$18.06 MXN por cada Dólar Americano USD durante el cierre del trimestre, incluso presentando valores cercanos a \$19 MXN durante las semanas posteriores al proceso electoral.

Tasa de Desempleo

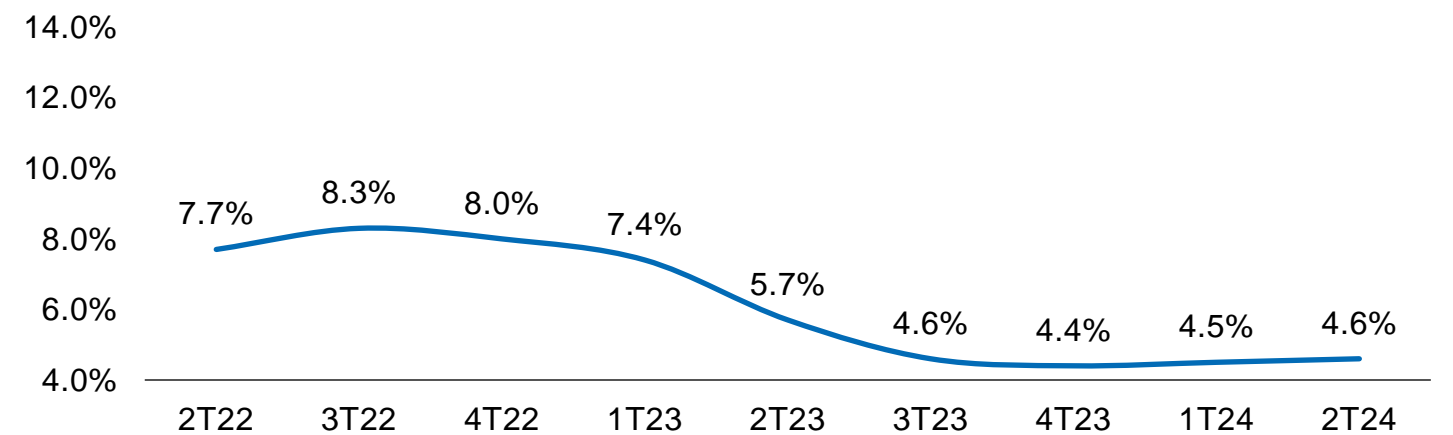


Fuente: Inegi, Banxico

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



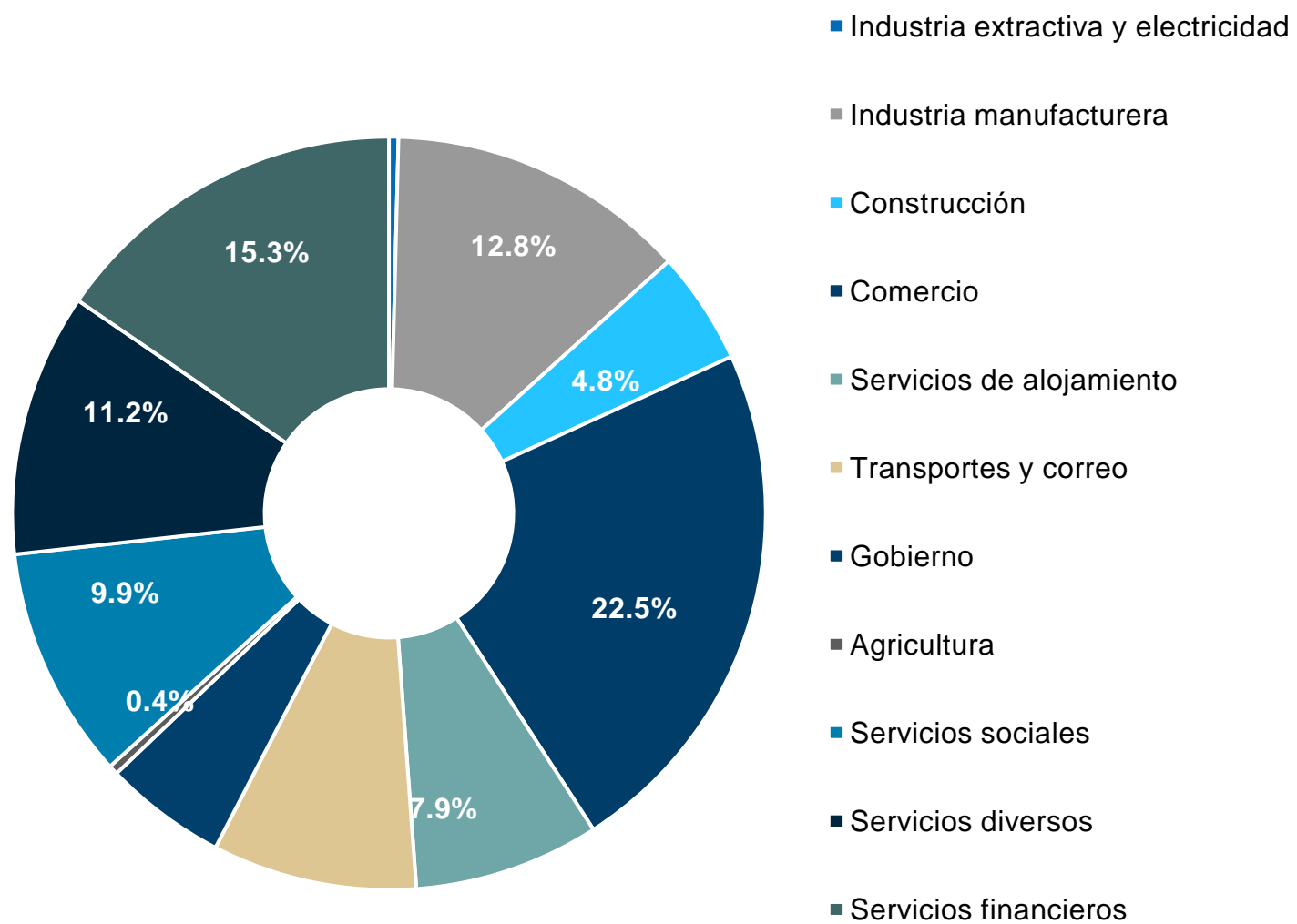
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)



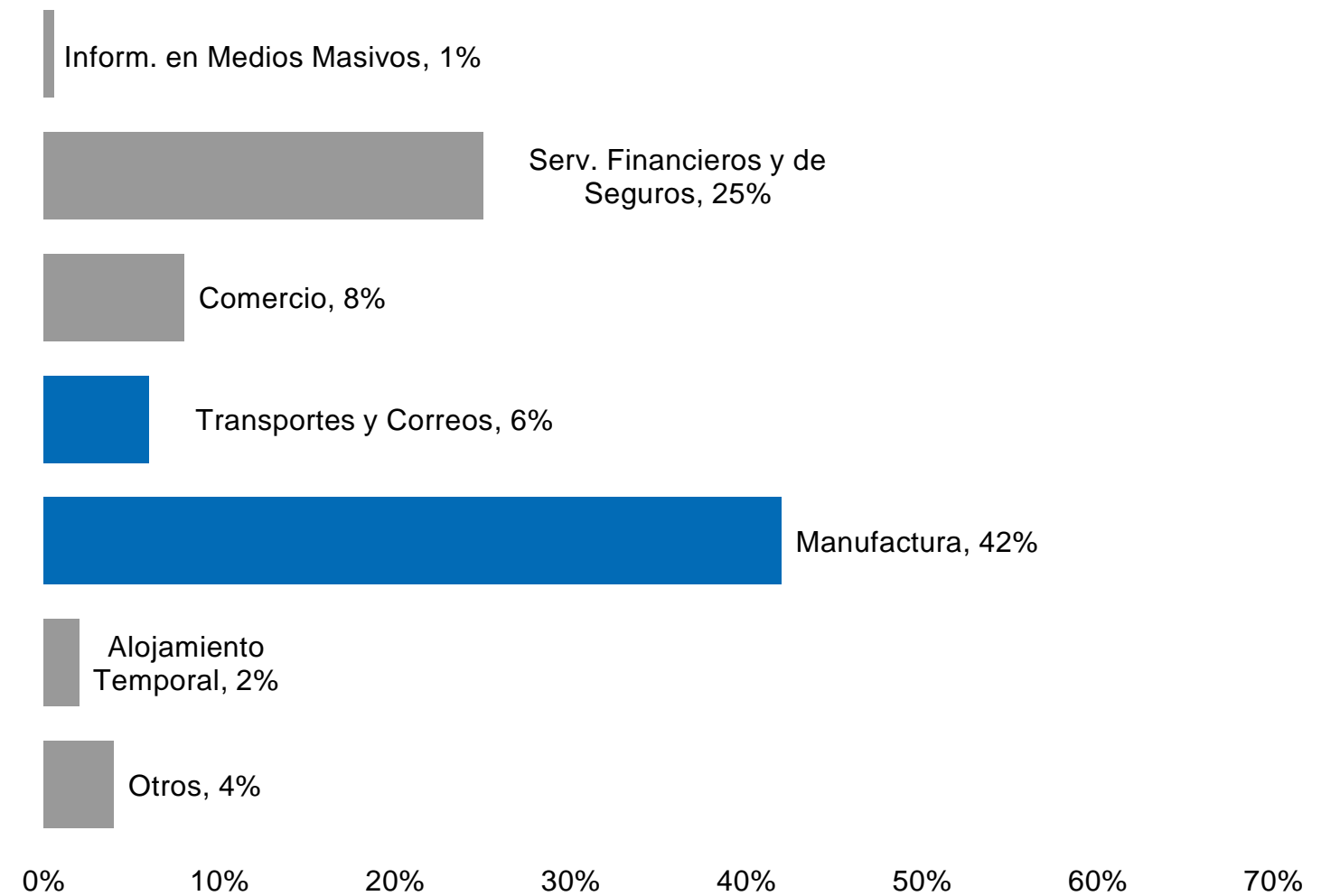
Sectores económicos

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, ligados a un fuerte sector terciario en una economía compleja.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico

2T24

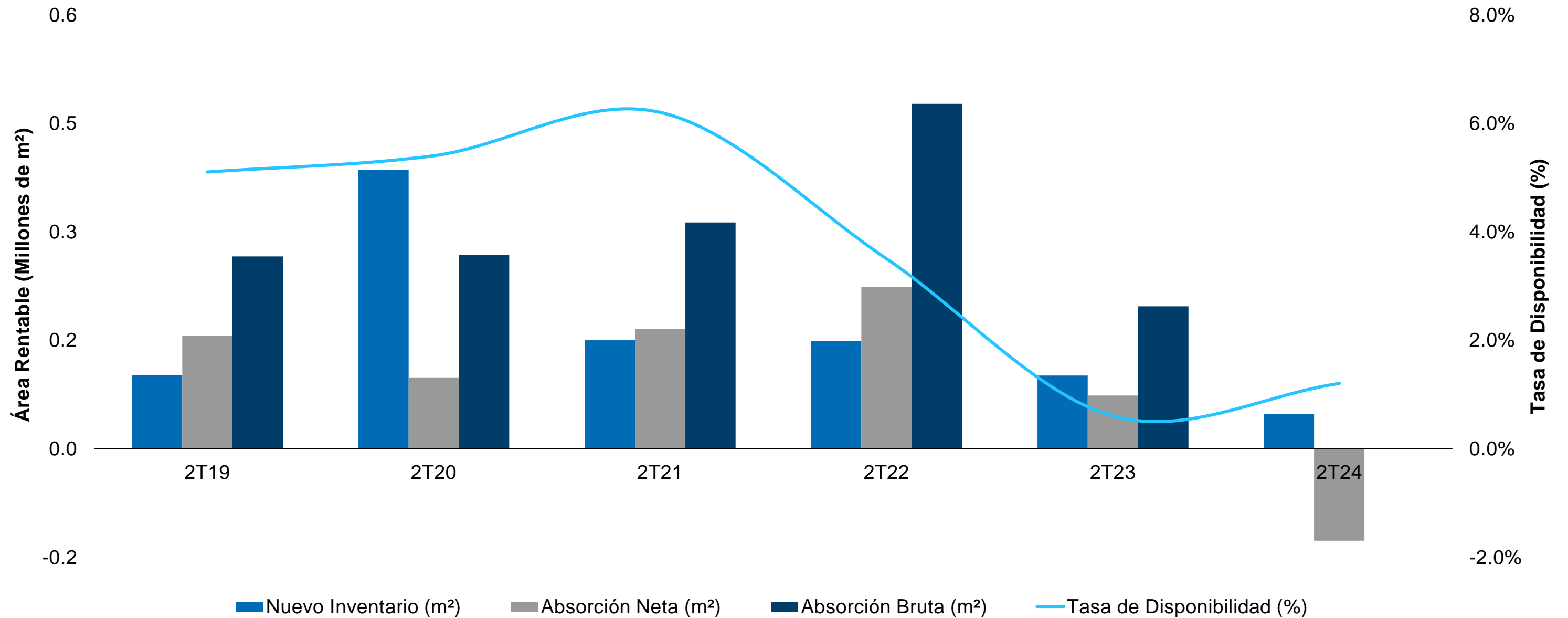
Fundamentos de mercado



Aumento en la tasa de disponibilidad

La tasa de disponibilidad llega a 1.20% al incorporarse nuevos espacios disponibles en distintos submercados. Aunado a una absorción bruta bastante discreta en comparación con años anteriores.

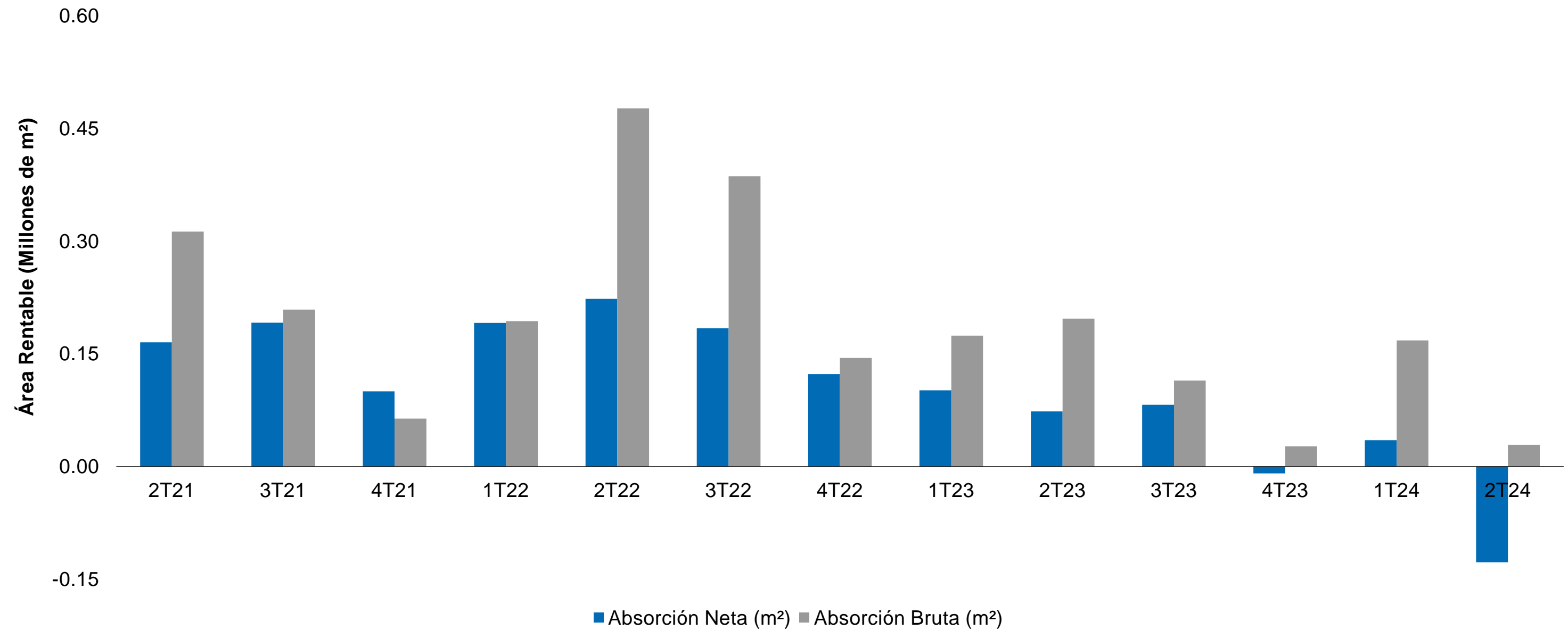
Entrega de Construcción, Absorción Neta, Absorción Bruta y Tasa de Disponibilidad



Incorporación de espacios en varios submercados

Con un valor negativo de 127 mil metros cuadrados, la absorción neta representa el ingreso de naves desarrolladas durante el 2023; junto con desocupaciones significativas como en el caso del submercado Huehuetoca-Zumpango.

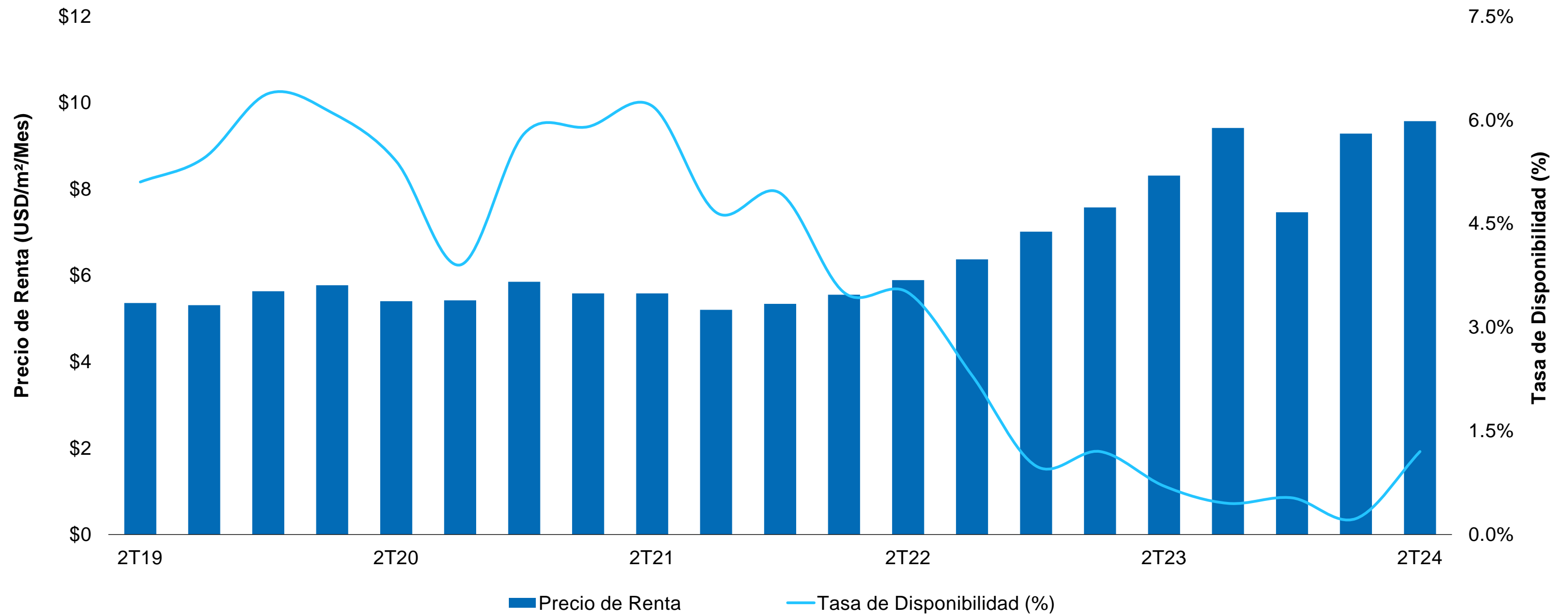
Absorción Bruta y Absorción Neta



Alza en los precios de salida

Recuperando un alza general en los precios de sus corredores, el mercado industrial de la Ciudad de México llega a un valor promedio de \$9.57 USD/m²/Mes, con casos en los que se rebasan los \$11 USD como precio de salida.

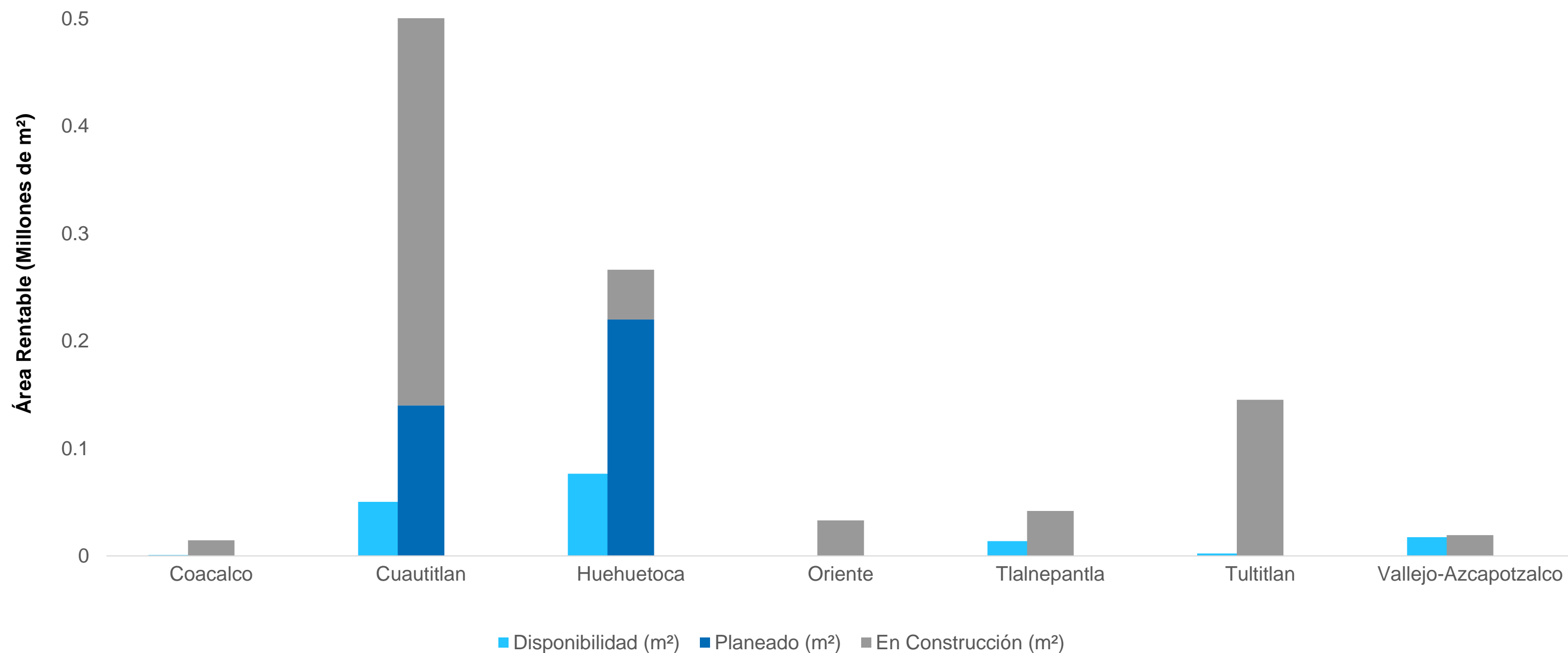
Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



No disminuye el desarrollo de proyectos industriales

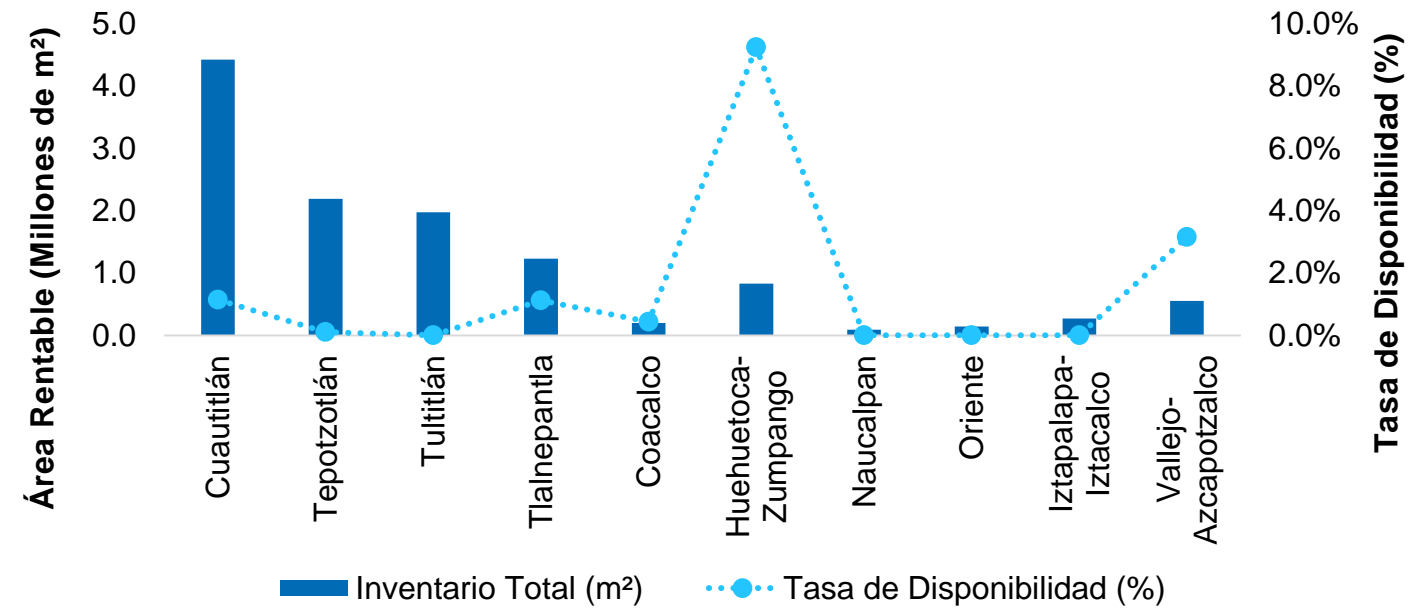
Con grandes desarrollos planeados en CTT y en Huehuetoca, se espera que el inventario continúe creciendo en el futuro cercano. Manteniendo disponibilidad en varios de los submercados industriales de la Ciudad de México.

Planeado vs En Construcción Por Submercado

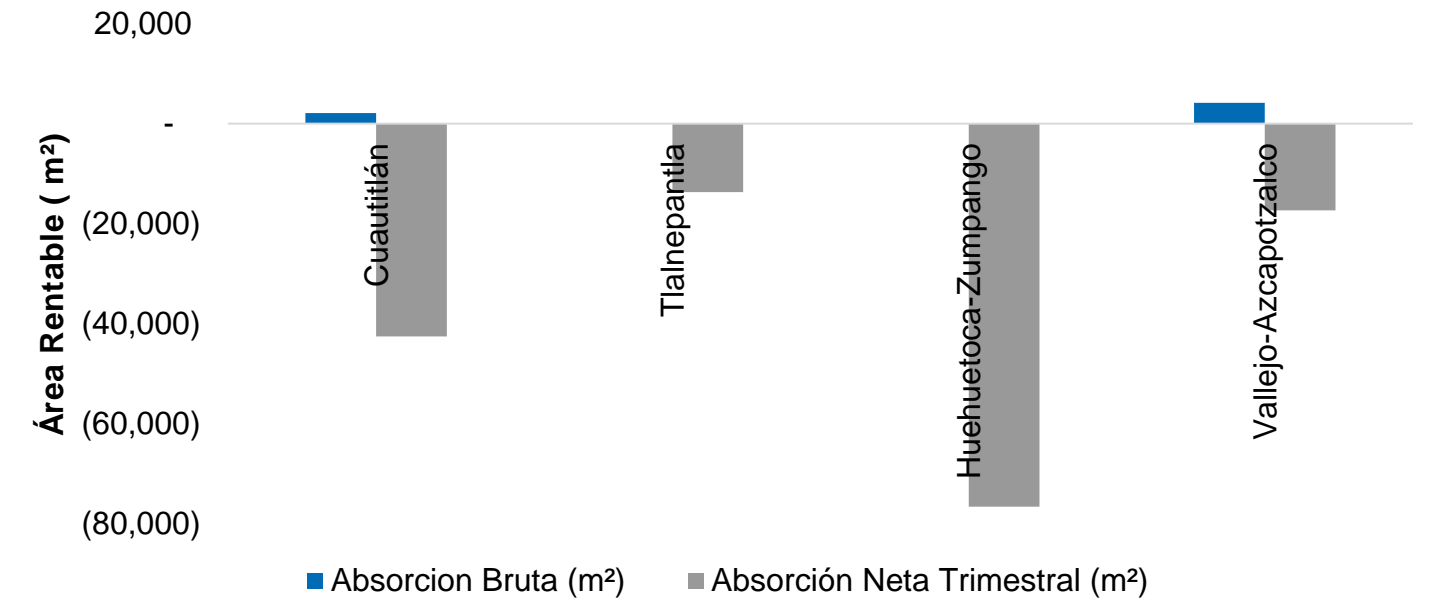


Actividad en la mayoría de los submercados de CDMX

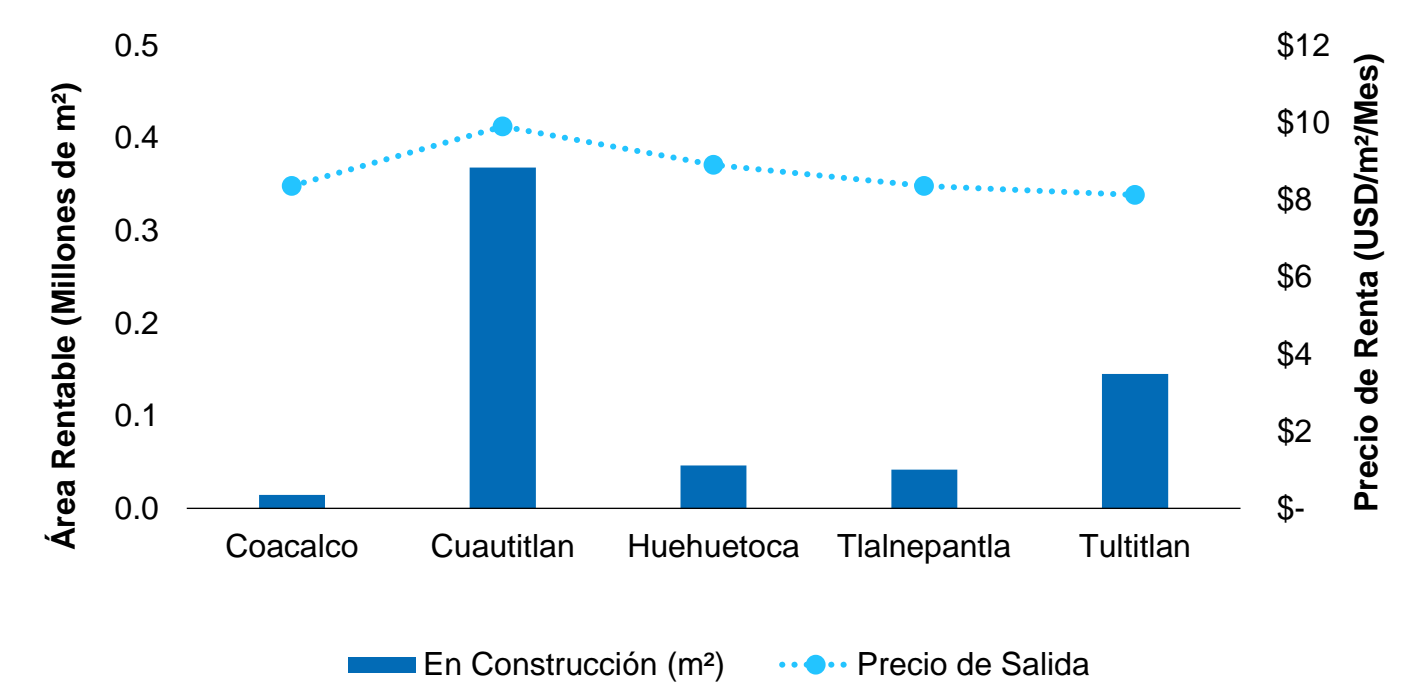
Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



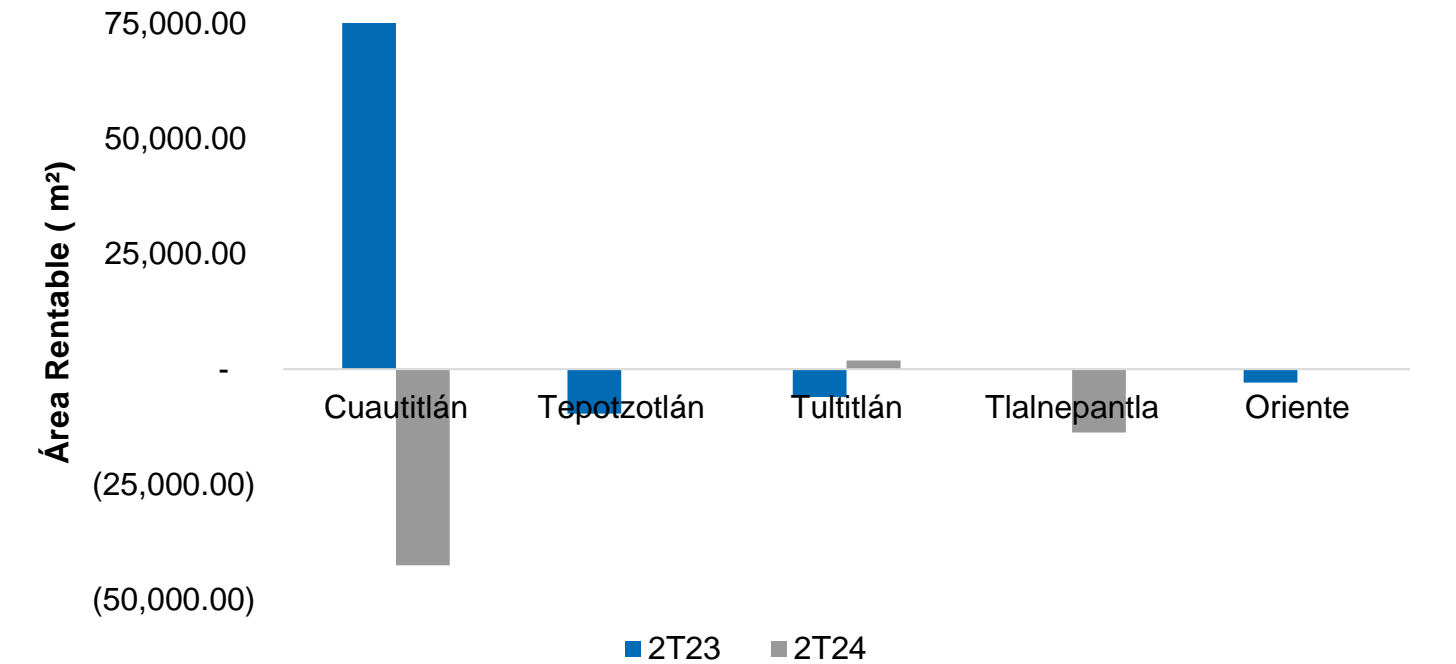
Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



Construcción vs. Precio de Salida por Submercado



Absorción Neta del Segundo Trimestre 2023 vs 2024



Fuente: Newmark Research

Disponibilidad de Espacios Last Mile

Nombre	Desarrollador	Submercado	Disponibilidad (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Estatus
OD Tlalpan B1	O'Donnell	Iztapalapa-Iztacalco	10,609	\$13.00	Entregado
OD Tlalpan B4	O'Donnell	Iztapalapa-Iztacalco	3,340	\$13.00	Entregado
OD Tlalpan B6	O'Donnell	Iztapalapa-Iztacalco	7,960	\$13.00	Entregado
OD Vallejo 1	O'Donnell	Vallejo-Azcapotzalco	24,174	\$11.50	En Construcción
OD Vallejo 2	O'Donnell	Vallejo-Azcapotzalco	23,433	\$11.50	En Construcción
OD Vallejo 3	O'Donnell	Vallejo-Azcapotzalco	9,450	\$11.50	En Construcción
OD Vallejo 4	O'Donnell	Vallejo-Azcapotzalco	7,135	\$11.50	En Construcción
OD Vallejo 5	O'Donnell	Vallejo-Azcapotzalco	25,173	\$11.50	En Construcción
Proximity Parks Lomas Verdes	Proximity Parks	Naucalpan	4,833	\$12.15	Entregado
Prologis Last Touch Interlogix Postes	Prologis	-	3,093	-	En Construcción
Prologis Last Touch Interlogix Santa Fe	Prologis	-	5,851	-	En Construcción
Prologis Last Touch Interlogix Centenario	Prologis	-	4,919	-	En Construcción
Prologis Last Touch Interlogix Lomas II	Prologis	-	6,780	-	En Construcción

Precio de Renta Mínimo (USD/m ²)	Precio de Renta Máximo (USD/m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ²)
\$11.50	\$13.00	\$11.85

Fuente: Newmark Research

Estadísticas Ciudad de México 2T24

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)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m ²)	A.B. (m ²) Acumulada	Absorción Neta (m ²)	A.N. (m ²) Acumlada	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
CTT	8.58	493,118	31,711	0.4%	24,858	128,055	-19,788	-4,233	\$11.89	\$9.45
Cuautitlán	4.42	347,868	29,511	0.7%	22,970	115,956	-21,676	-15,118	\$12.13	\$10.00
Tepotzotlán	2.19	-	2,200	0.1%	-	-	-	-	\$10.00	-
Tultitlán	1.97	145,250	-	-	1,888	12,099	1,888	10,885	-	\$8.12
Tlalnepantla	1.23	41,933	13,714	1.1%	-	19,424	-13,714	5,711	\$9.90	\$8.35
Coacalco	0.19	14,604	859	0.4%	-	45,221	-	-	\$8.70	\$8.35
Huehuetoca- Zumpango	0.83	46,219	76,568	9.2%	-	-	-76,568	-76,568	\$7.90	\$8.90
Naucalpan	0.09	-	-	-	-	-	-	-	\$13.80	-
Oriente	0.14	33,018	-	-	-	-	-	-	-	-
Iztapalapa-Iztacalco	0.27	3,094**	-	-	-	-	-	-	-	\$12.75
Vallejo-Azcapotzalco	0.55	-	17,373	3.2%	4,128	4,128	-17,373	-17,373	\$11.32	\$12.15
Total	11.89	628,892	140,225	1.2%	28,986	196,828	-127,443	-92,463	\$9.57	\$9.15

Fuente: Newmark Research
 * Precio de referencia naves clase B
 **Nave Clase B

Para más información:

Juan Flores

*Market Research Director
LATAM*

juan.flores@nmrk.com

Oscar Granados

*Market Research Analyst
Ciudad de México*

oscar.granados@nmrk.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://nmrk.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://nmrk.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