

3T24

Ciudad de México Mercado Industrial

NEWMARK



Análisis de mercado



Economía

- El tipo de cambio llega a \$19.36 pesos (MXN) por cada Dólar Americano (USD).
- INPC presenta una ligera repunte en comparación con los valores registrados durante el año anterior. Sin embargo, se mantiene por debajo de valores de 2022.
- Con un valor cercano al 30% por ciento, la Ciudad de México encabeza la inversión extranjera directa a nivel nacional.



Transacciones

- Con operaciones en distintos submercados, la absorción de espacios industriales de clase A superan los 108 mil metros cuadrados.
- Sobresale el ingreso de naves industriales ocupadas durante el proceso construcción en Tlalnepantla y Tultitlán.



Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	12.0 M	11.9 M	11.7 M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.5%	1.2%	0.5%	→
Absorción Bruta (m ²)	108,874	28,986	114,390	↑
Absorción Neta (m ²)	-25,699	-127,443	82,142	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$9.82	\$9.57	\$9.41	↑
Construcción (m ²)	747,456	628,892	539,330	→



Perspectivas

- Se espera la ocupación de espacios industriales de clase A que se encuentran en fase de desarrollo. Al igual que el ingreso al inventario de espacios ocupados construidos durante el 2024.
- Se prevé un aumento en la ocupación de espacios *Last Mile* en submercados centrales de la CDMX.
- Se prevé que el precio de renta continúe al alza al igual que en los principales mercados industriales del país.

I. Economía	4
II. Fundamentos de mercado	7

3T24

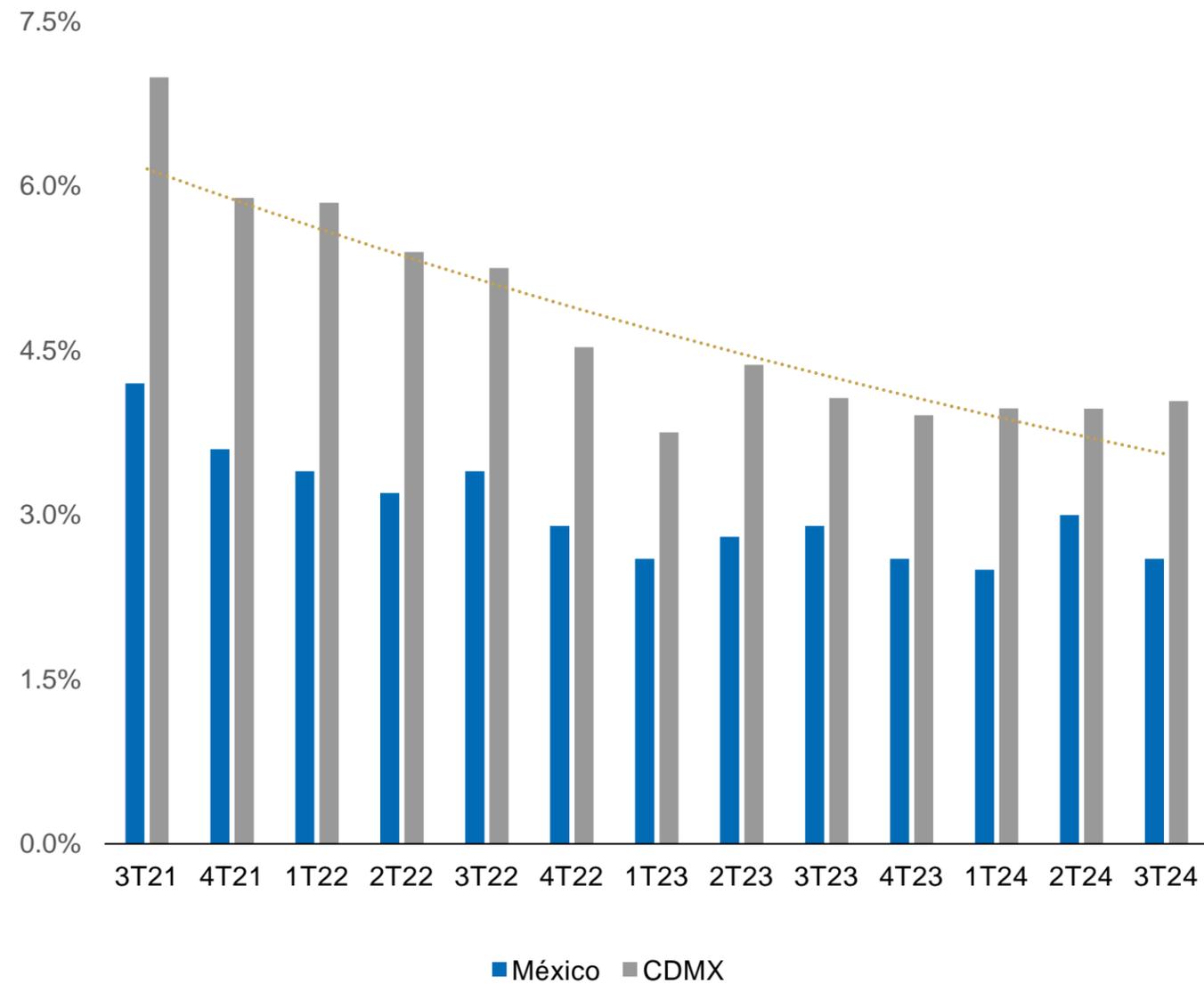
Economía



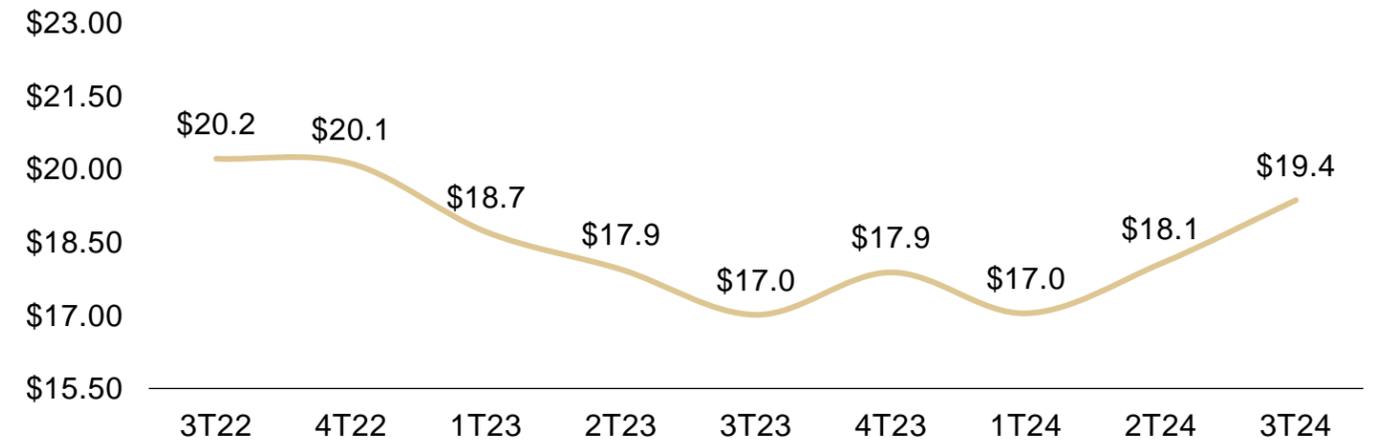
Panorama económico

El sexenio cierra con claro avance del dólar (USD) frente al peso (MXN), consolidando así la incertidumbre frente a las políticas económicas y su implementación durante la administración entrante.

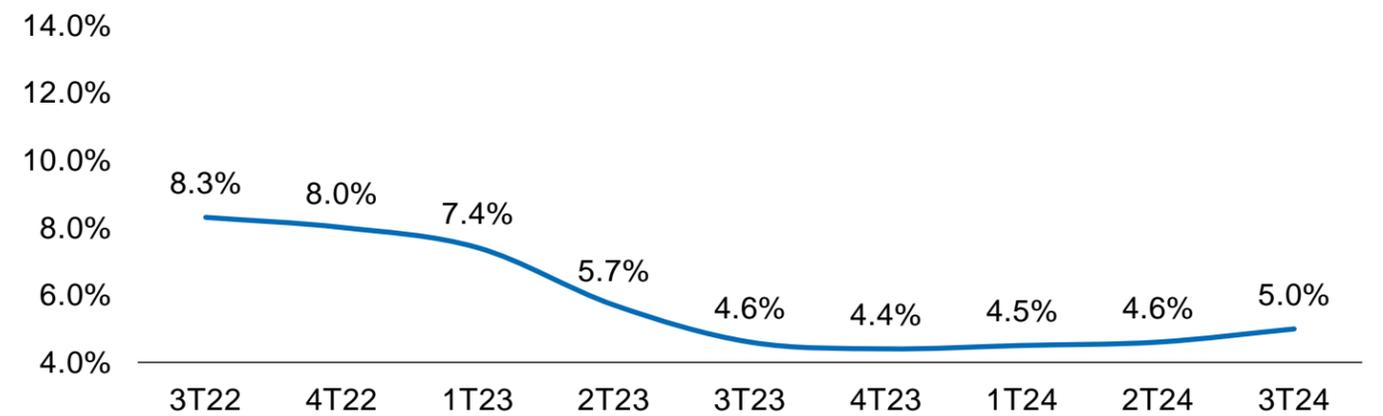
Tasa de Desempleo



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



Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

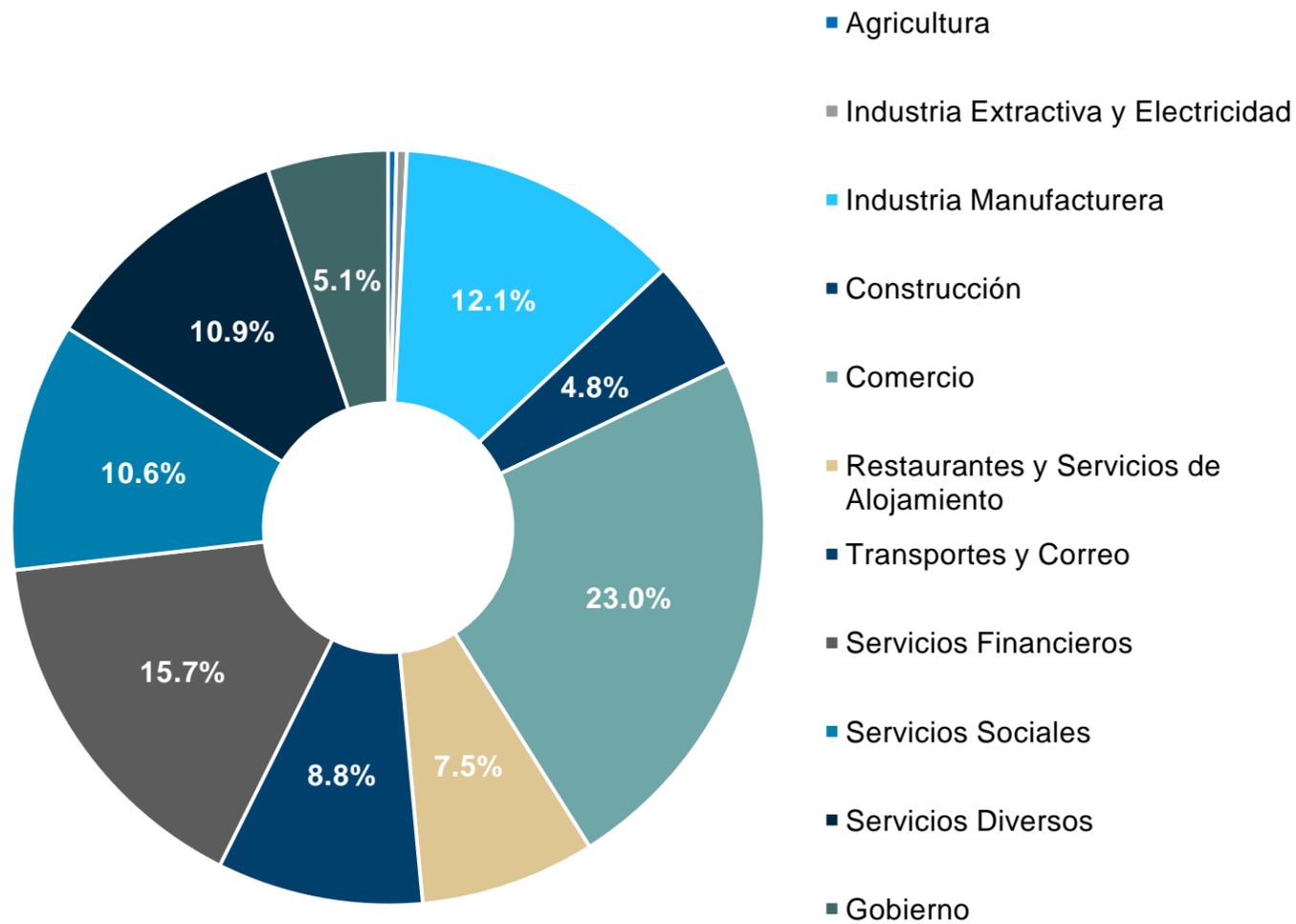


Fuente: Inegi, Banxico

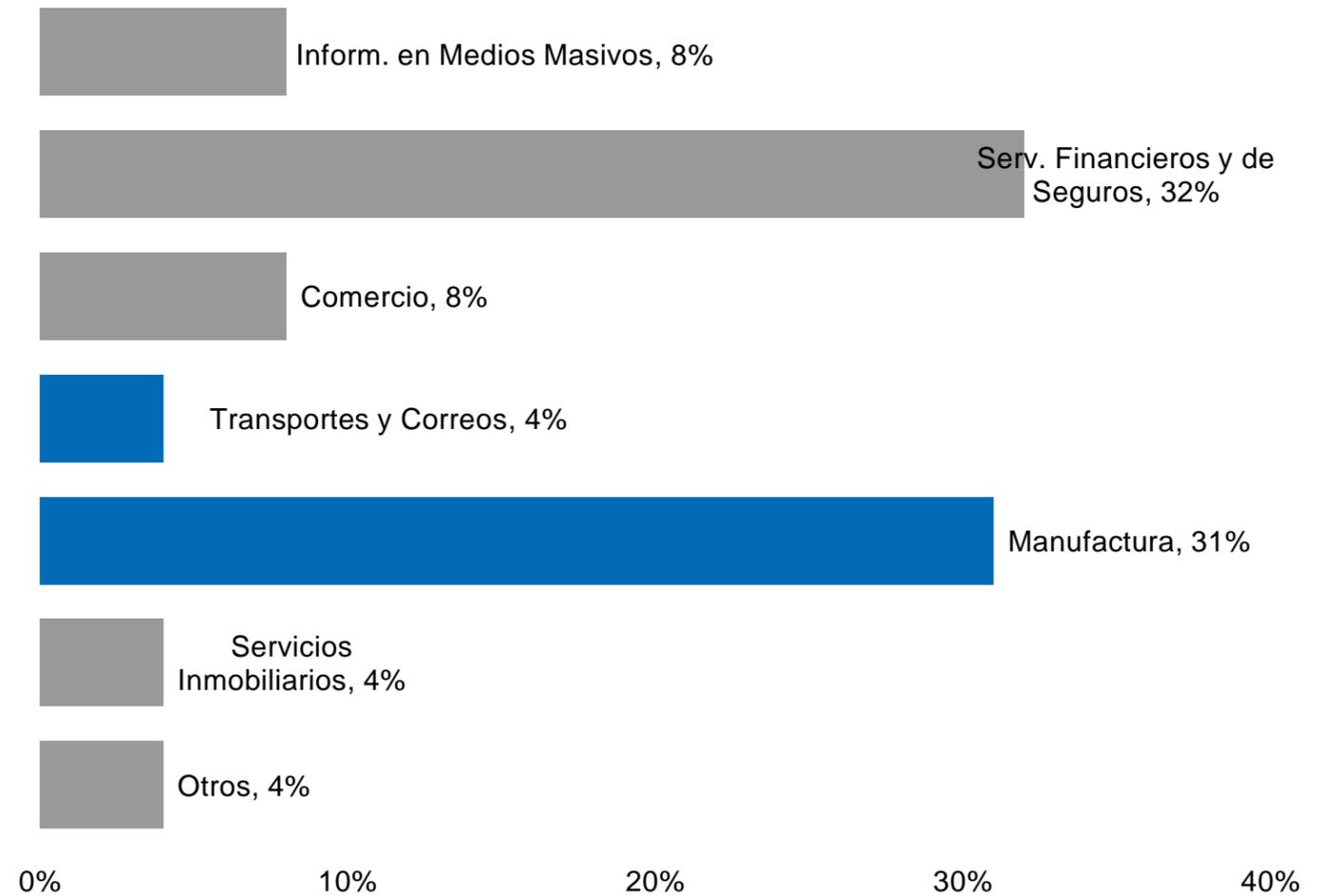
Sectores económicos

Con cifras de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), la Ciudad de México recibe el 29.7% de la inversión extranjera directa nacional. La manufactura y los servicios financieros son los sectores con mayor representación de dicho indicador.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico

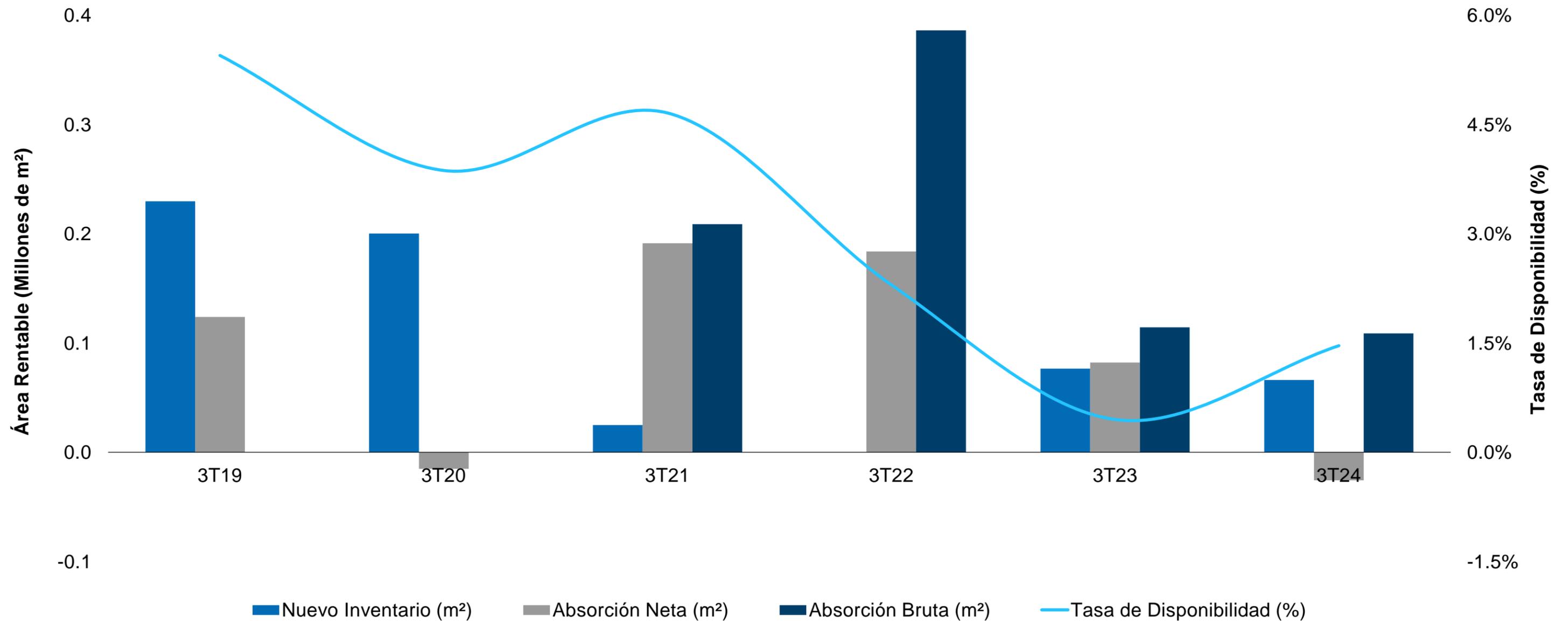
Fundamentos de mercado



Mayor disponibilidad de espacios industriales de clase A

Con 1.46%, la tasa de disponibilidad crece ante la desocupación de espacios industriales. Sobresale el ingreso de espacios ocupados al inventario industrial de la CDMX.

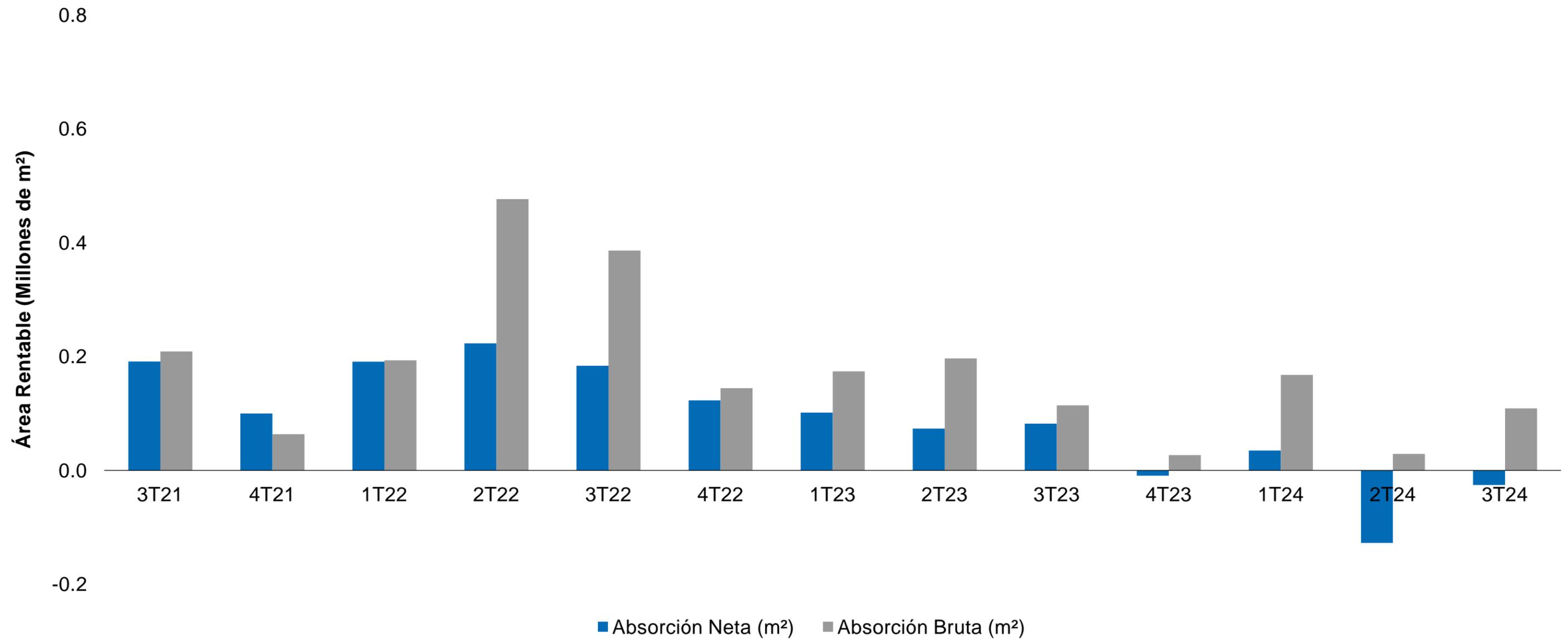
Entrega de Construcción, Absorción Neta, Absorción Bruta y Tasa de Disponibilidad



Absorciones previo al cierre de 2024

La absorción bruta creció respecto al trimestre anterior, presentando más de 108 mil metros cuadrados, enfocándose en submercados como Tlalnepantla y Tultitlán. Se espera este indicador aumente para el cierre de 2024 al considerar el ingreso al inventario industrial de espacios previamente ocupados.

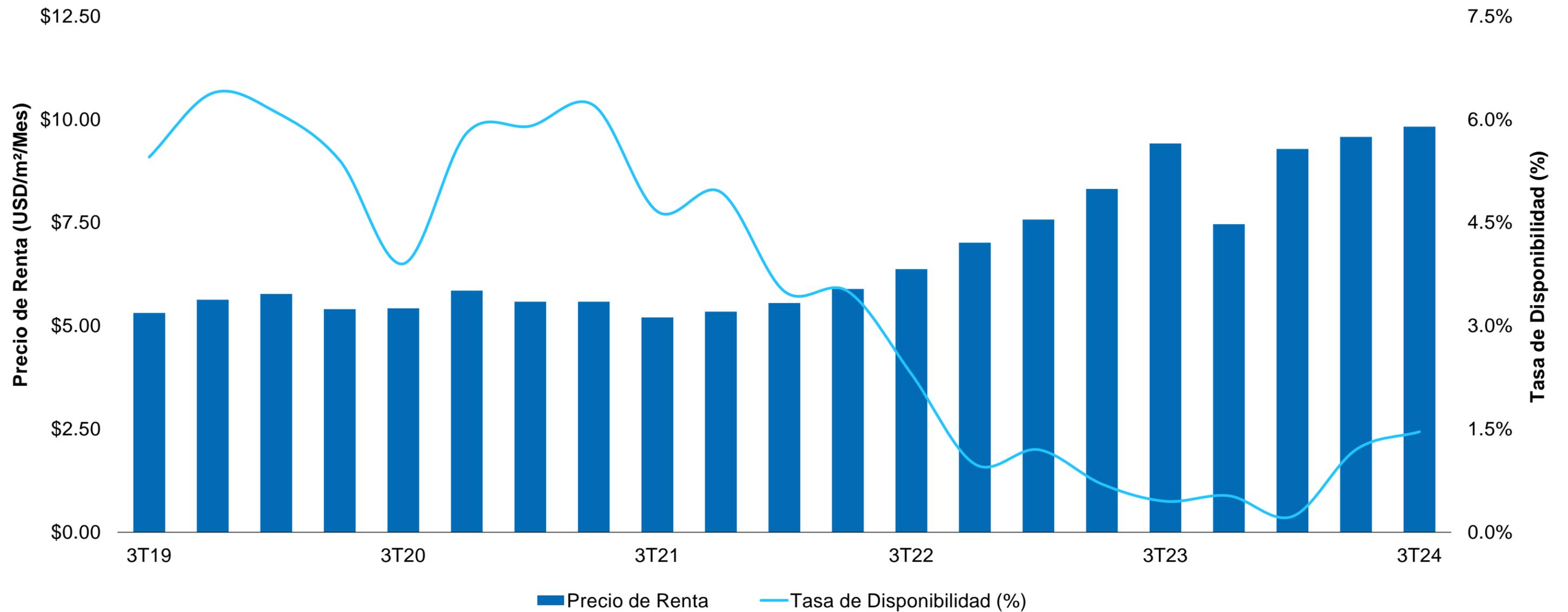
Absorción Bruta y Absorción Neta



Repunte en la tasa de disponibilidad

Continuando con la tendencia del último trimestre, aumenta la disponibilidad industrial. Sin embargo, esto puede relacionarse directamente a la desocupación de espacios industriales en parque previamente consolidados. El precio de renta mantiene la tendencia al alza.

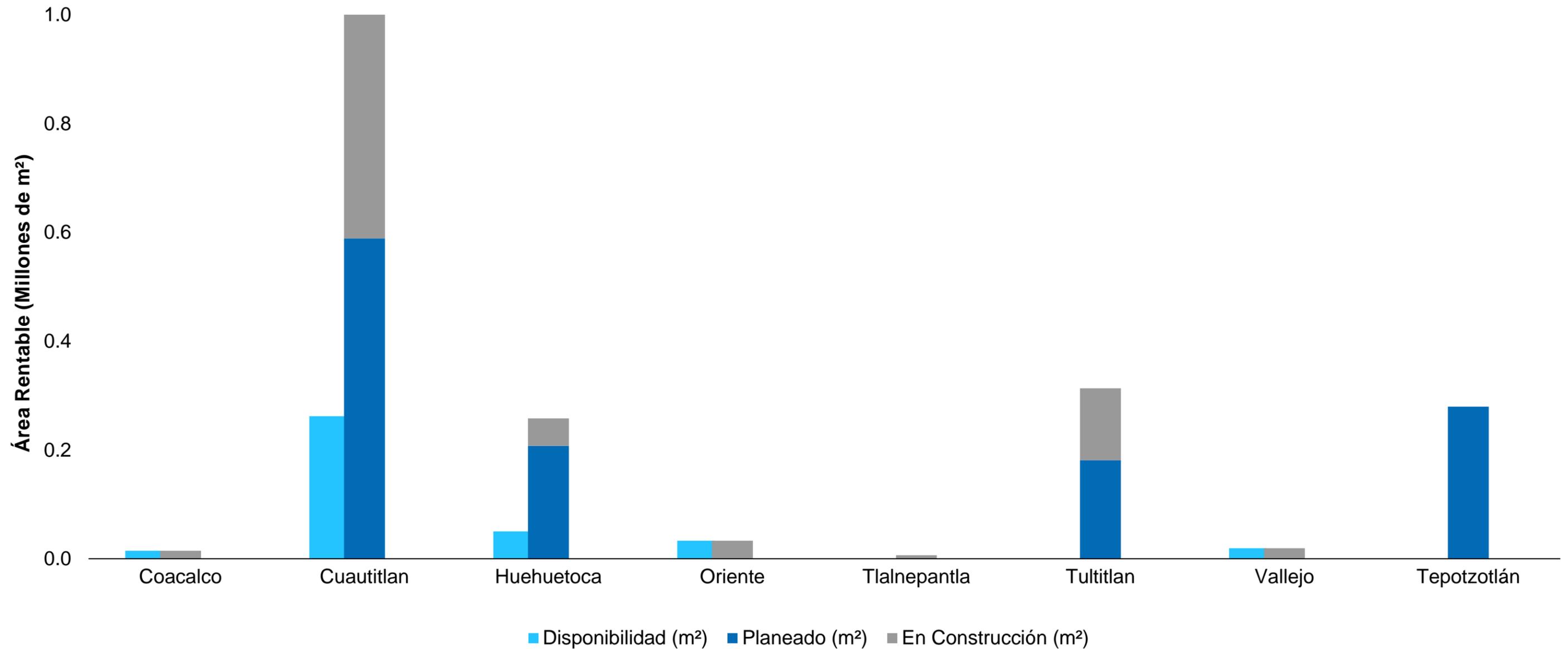
Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



Desarrollo de proyectos industriales en CDMX

Mientras que el desarrollo de proyectos se concentra en submercados del norte, como Huehuetoca, Cuautitlán y Tultitlán; sobresale que haya nuevas edificaciones en etapa de planeación o desarrollo en 7 de los 10 submercados de la CDMX.

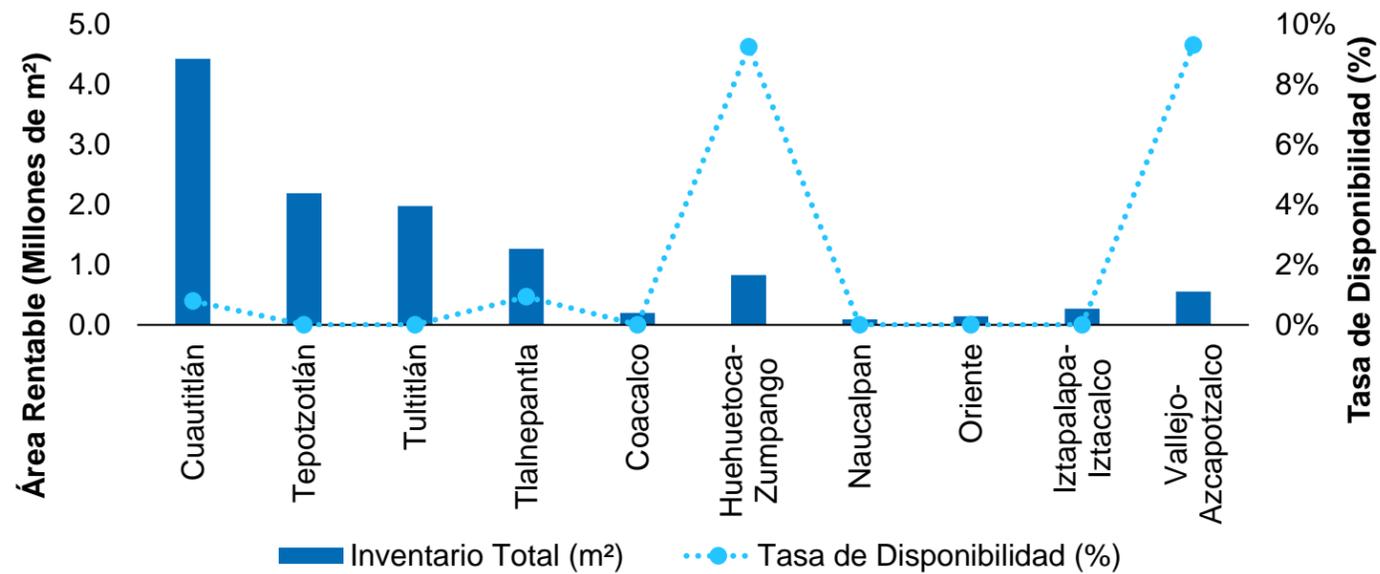
Planeado vs En Construcción Por Submercado



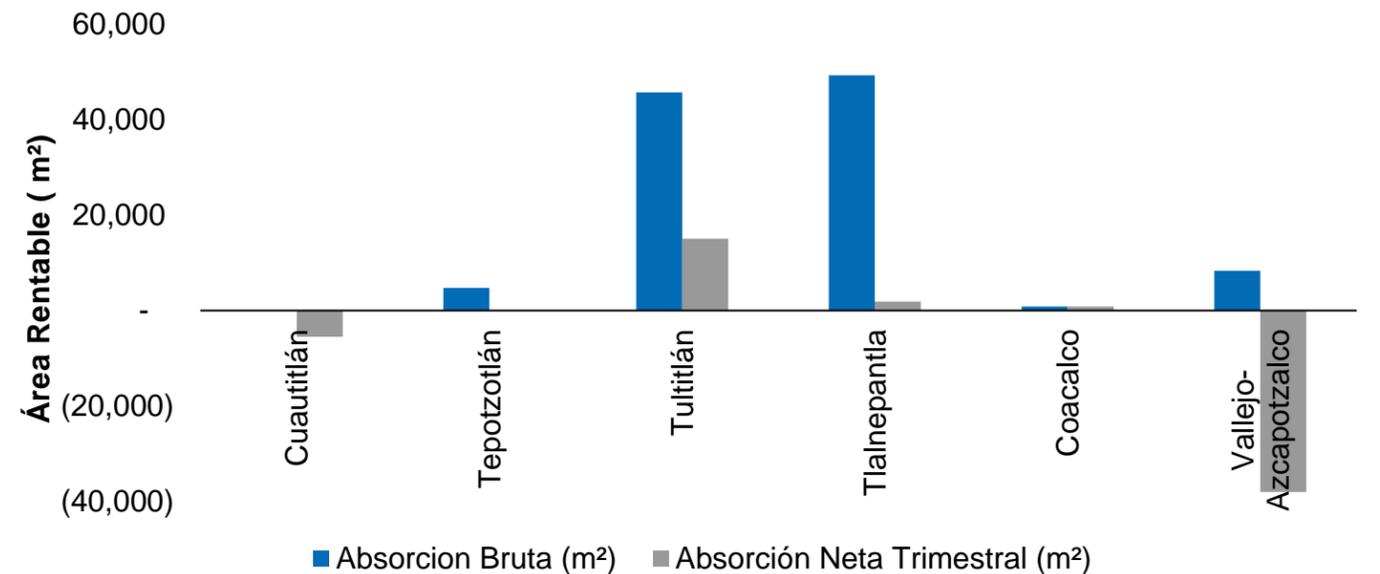
Fuente: Newmark Research

Actividad en los submercados de CDMX

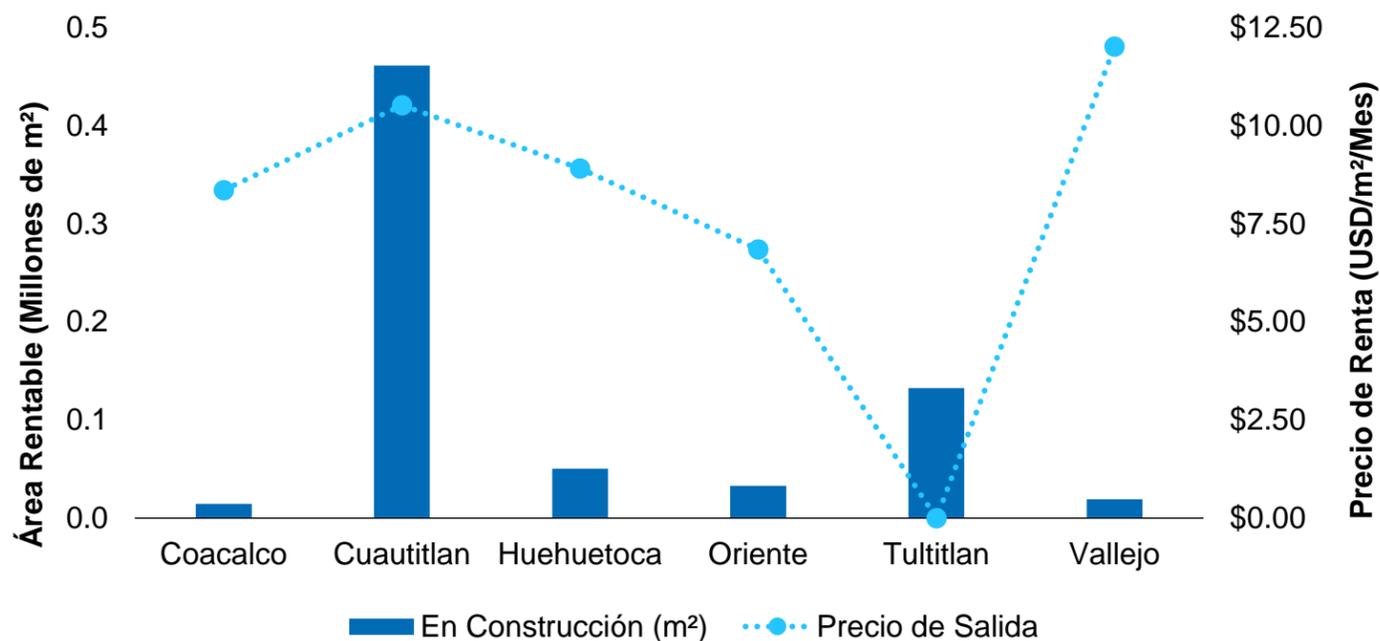
Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



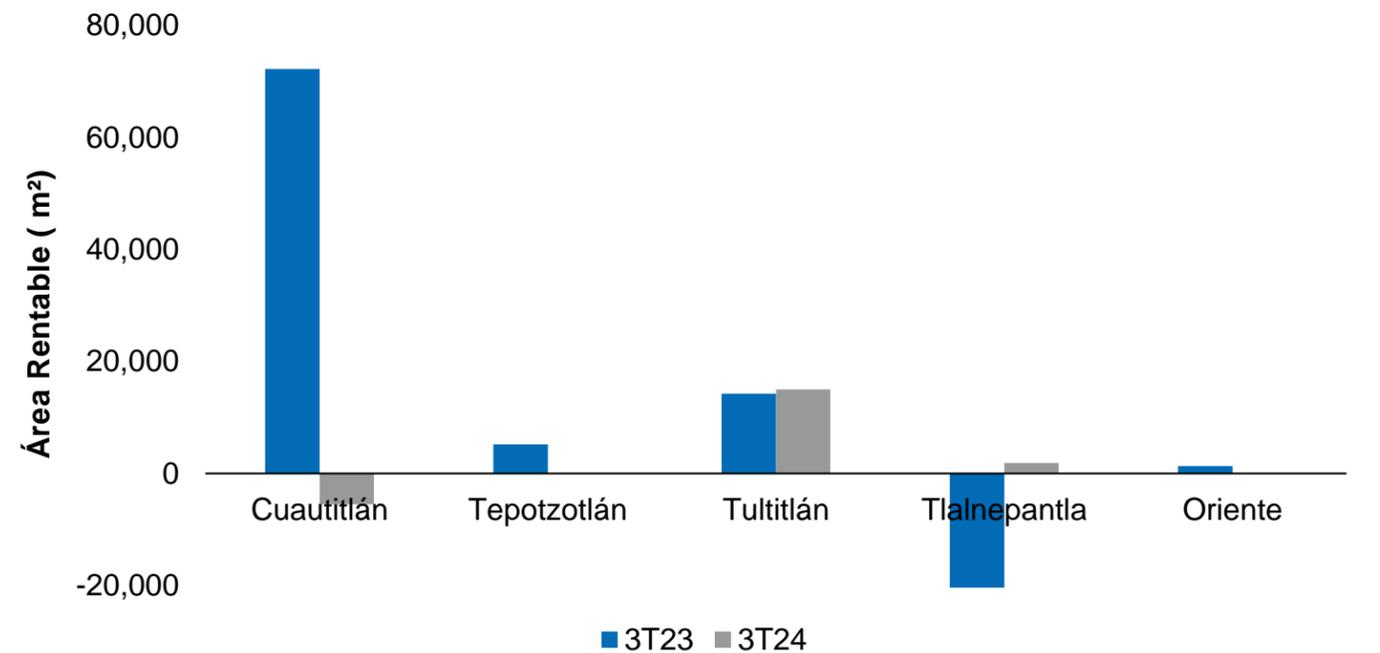
Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



Construcción vs. Precio de Salida por Submercado



Absorción Neta del Tercer Trimestre 2023 vs 2024



Fuente: Newmark Research

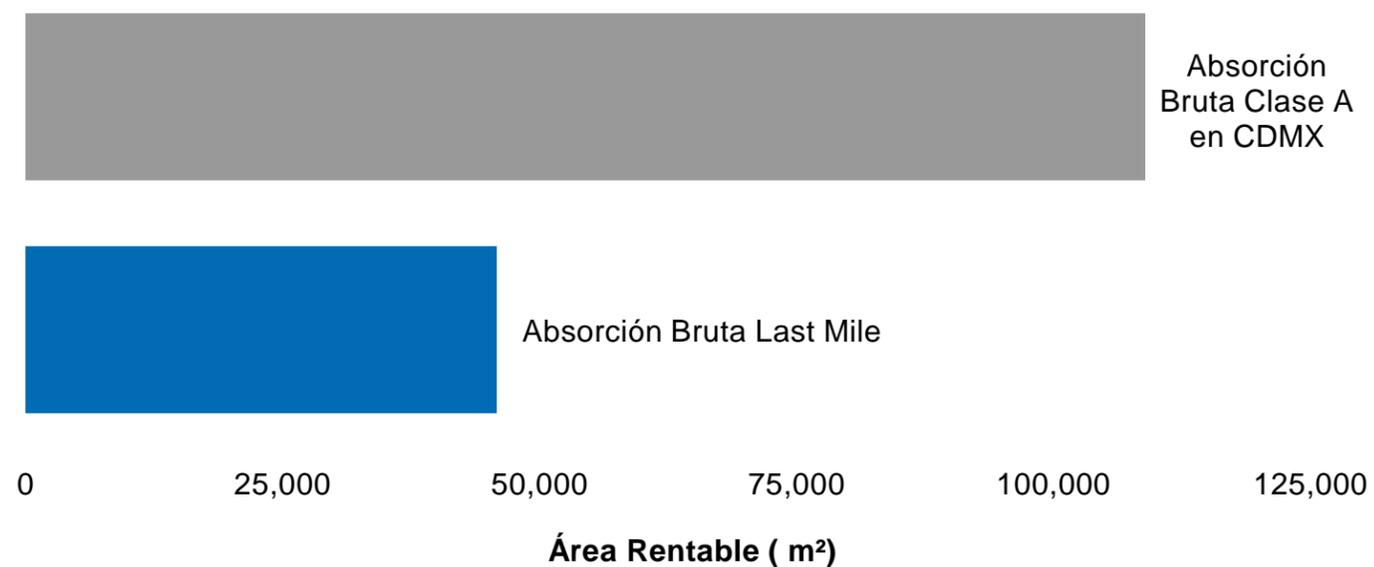
Disponibilidad de Espacios *Last Mile* 3T24

Nombre	Desarrollador	Submercado	Disponibilidad (m ²)	Precio de Renta (USD/m ²)	Estatus
Proximity Parks Lomas Verdes	Proximity Parks	Naucalpan	14,008	\$12.15	Entregado
OD Vallejo 5B	O'Donnell	Vallejo-Azcapotzalco	10,902	\$11.50	En Construcción
OD Tlalpan B1	O'Donnell	Iztapalapa-Iztacalco	10,609	\$13.00	Entregado
CPA Eulalia Gómez	CPA	Vallejo-Azcapotzalco	10,357	-	En Construcción
Prologis Last Touch Interlogix Lomas II	Prologis	-	6,780	-	En Construcción

Precio de Renta Sector Last Mile

Precio de Renta Mínimo (USD/m ²)	Precio de Renta Máximo (USD/m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ²)
\$10.50	\$13.00	\$11.88

Absorción Bruta Last Mile vs Clase A 3T24



Estadísticas Ciudad de México 3T24

Con ocupaciones en Tlalnepantla, Vallejo y el corredor CTT, el mercado industrial de la Ciudad de México se mantiene dinámico. La mayoría de los submercados registran desarrollo de espacios industriales y disponibilidad.

*Disponibilidad de Clase B

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Bruta Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
CTT	8.63	593,235	34,974	0.4%	50,419	180,023	9,553	6,869	\$11.83	\$10.54
Cuautitlán	4.42	460,894	34,974	0.4%	-	115,956	-5,463	-20,581	\$11.83	\$10.54
Tepetzotlán	2.19	-	-	-	4,752	4,752	-	-	-	-
Tultitlán	2.02	132,341	-	-	45,667	59,315	15,016	27,450	-	-
Tlalnepantla	1.26	6,372	11,842	0.9%	49,275	68,699	1,872	7,582	\$11.10	-
Coacalco	0.20	14,604	-	-	859	46,080	859	859	-	\$8.35
Huehuetoca- Zumpango	0.83	50,256	76,568	9.2%	-	-	-	-76,568	\$8.50	\$8.90
Naucalpan	0.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oriente	0.14	33,018	-	-	-	-	-	-	-	\$6.97
Iztapalapa-Iztacalco	0.27	-	-	-	-	-	-	-	-	\$12.75*
Vallejo-Azcapotzalco	0.55	19,320	51,228	9.3%	8,321	12,449	-37,983	-55,356	\$10.12	\$12.00
Total	11.98	716,805	174,612	1.5%	108,874	307,251	-25,699	-116,614	\$9.82	\$10.00

Fuente: Newmark Research

Para más información:

Juan Flores

*Market Research Director
LATAM*

juan.flores@nmrk.com

Oscar Granados

*Market Research Analyst
Ciudad de México*

oscar.granados@nmrk.com

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