
4T24

Ciudad de México Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- El tipo de cambio llega a \$20.30 pesos (MXN) por cada Dólar Americano (USD).
- La tasa de desempleo mantiene una tendencia a la baja y se mantiene ligeramente sobre el promedio nacional.
- La Ciudad de México encabeza la inversión extranjera directa a nivel nacional, llegando a representar el 46% a nivel nacional durante la primera mitad del 2024.

Transacciones

- Con una absorción bruta mayor a 170,000 m² en Cuautitlán, el corredor CTT se reafirma como el principal foco de desarrollo industrial de la Ciudad de México.
- Se reporta el ingreso de más de 200,000 m² al inventario; espacios industriales que, en su mayoría, fueron ocupados durante su proceso de construcción.
- Resalta la actividad en Vallejo-Azcapotzaco y Tlalnepantla, submercados centrales de la Ciudad de México que representan una ventaja logística debido a su ubicación dentro del área urbana.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	12.2 M	12.0 M	11.7 M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.8%	1.5%	0.5%	→
Absorción Bruta (m ²)	191,589	108,874	114,390	↑
Absorción Neta (m ²)	-41,869	-25,699	-9,078	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$9.67	\$9.82	\$7.46	↑
Construcción (m ²)	538,479	747,456	585,893	↑

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 durante la primera mitad del 2025.
- Es posible considerar un aumento de operaciones en espacios *Last Mile* en submercados centrales como Naucalpan, Vallejo e Iztapalapa.
- Se prevé que la tendencia al alza en los precios de salida se mantenga durante el 2025.

I. Economía	4
II. Fundamentos de mercado	7

4T24

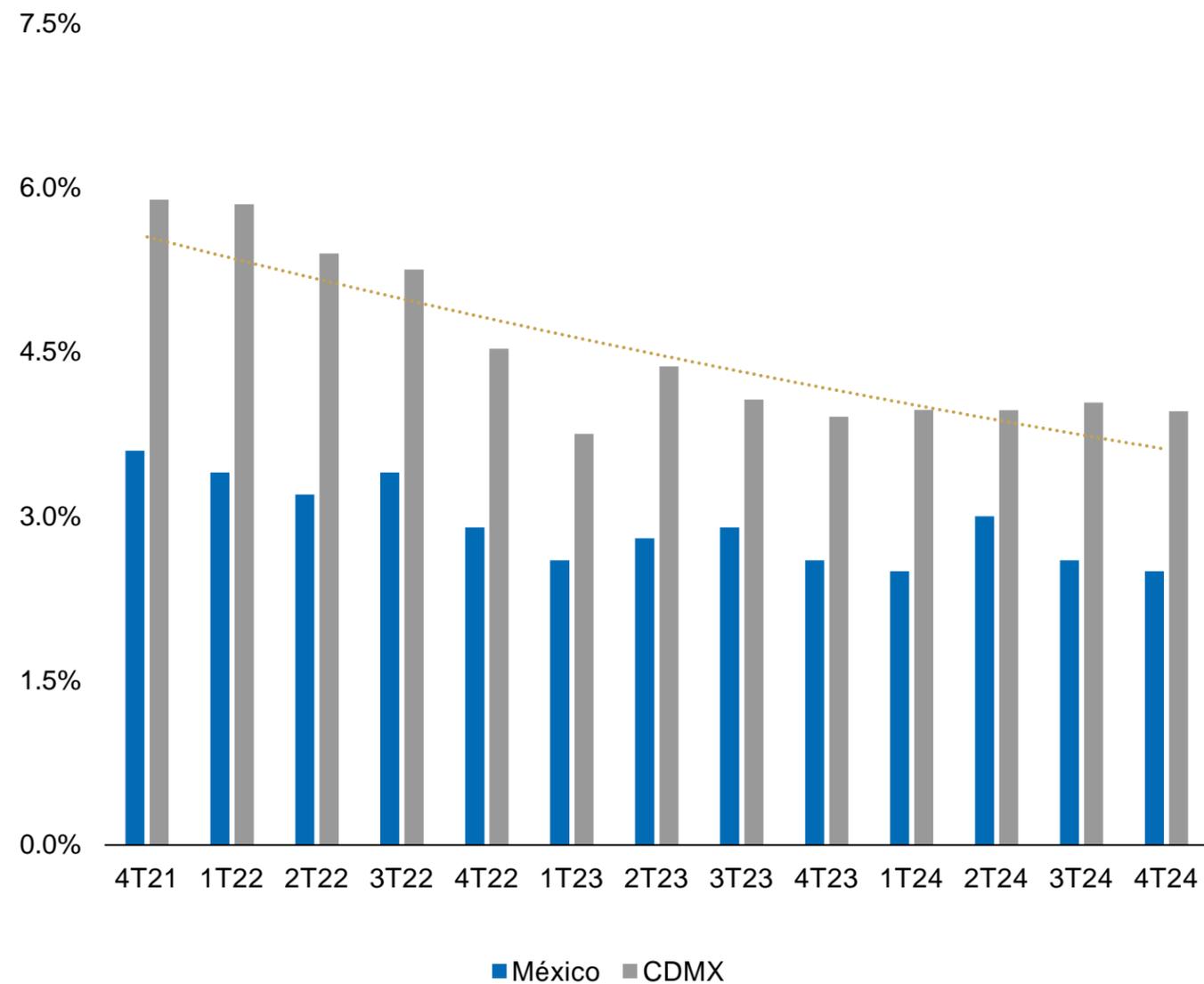
Economía



Panorama económico

La incertidumbre por las relaciones económicas entre México y Estados Unidos afectan directamente al tipo de cambio, llegando a \$20.30 pesos mexicanos (MXN) por cada dólar estadounidense (USD); valores que no se habían registrado desde el 2022.

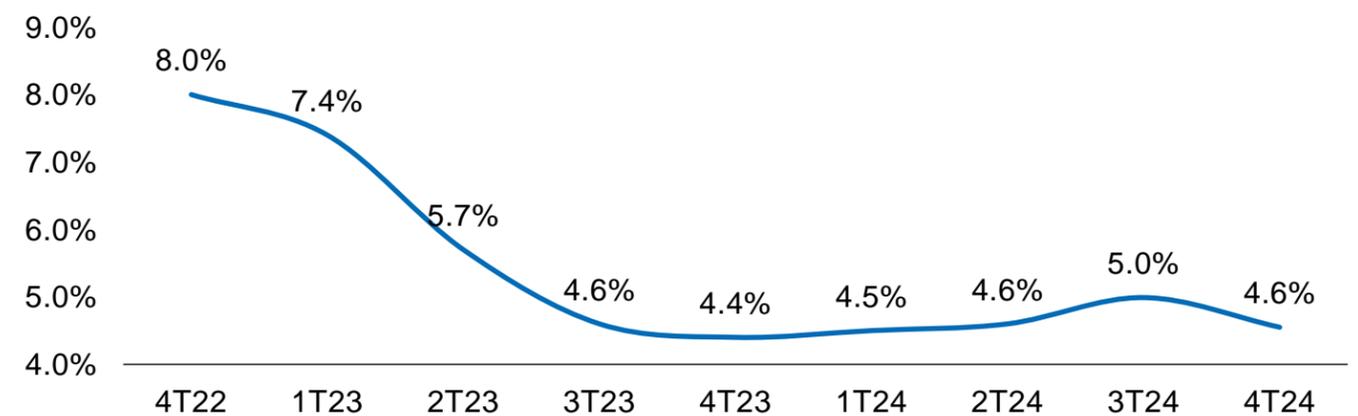
Tasa de Desempleo



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



Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

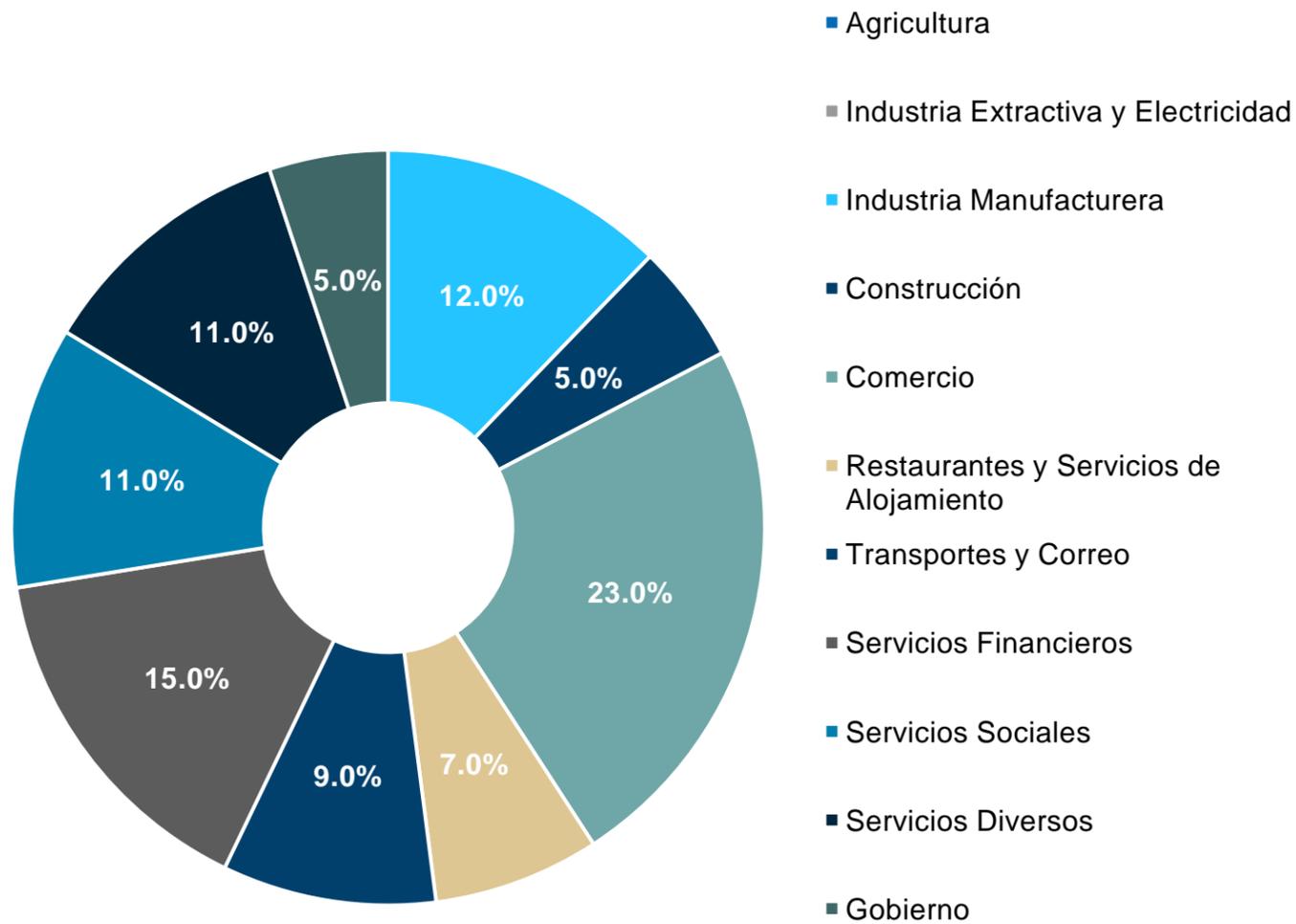


Fuente: Inegi, Banxico

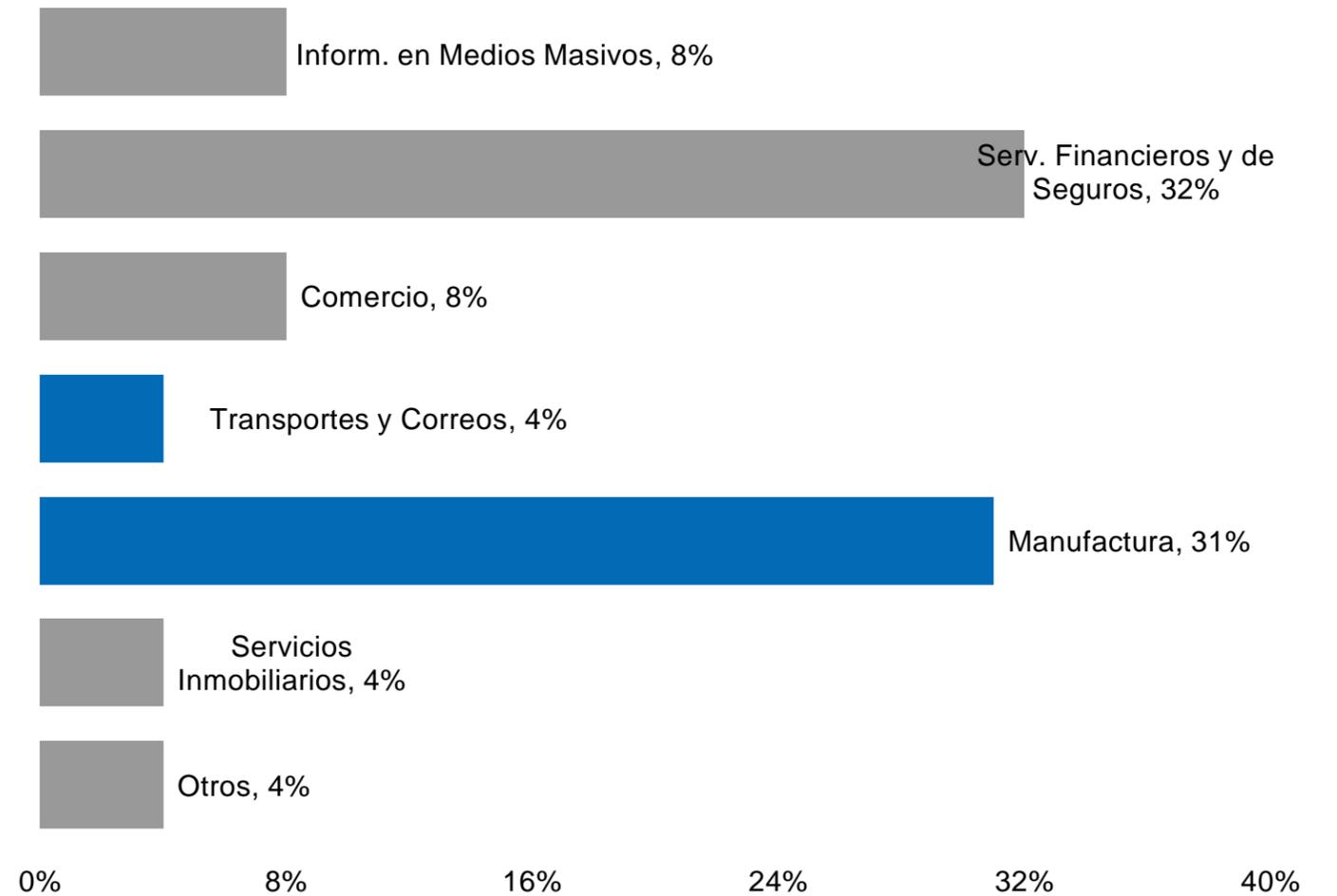
Sectores económicos

En conjunto, la industria manufacturera y los transportes representan el 21% de los empleos en la Ciudad de México, por lo que son superados únicamente por el 23% del comercio como actividad económica.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico

4T24

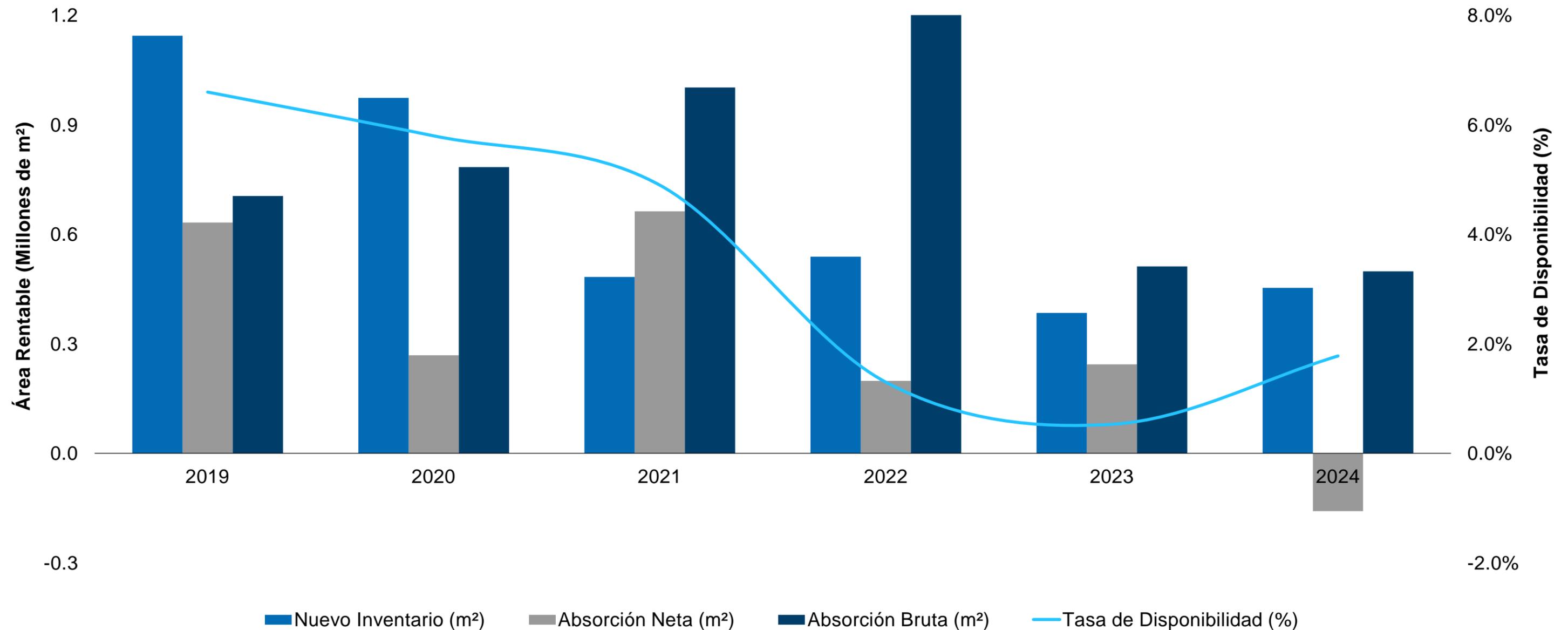
Fundamentos de mercado



Tasa de disponibilidad reacciona a aumento de inventario

Con más de 200,000 m² de nuevos desarrollos industriales, el inventario industrial de la Ciudad de México se mantiene en crecimiento constante. La mayoría de estos espacios son ocupados durante su proceso de construcción.

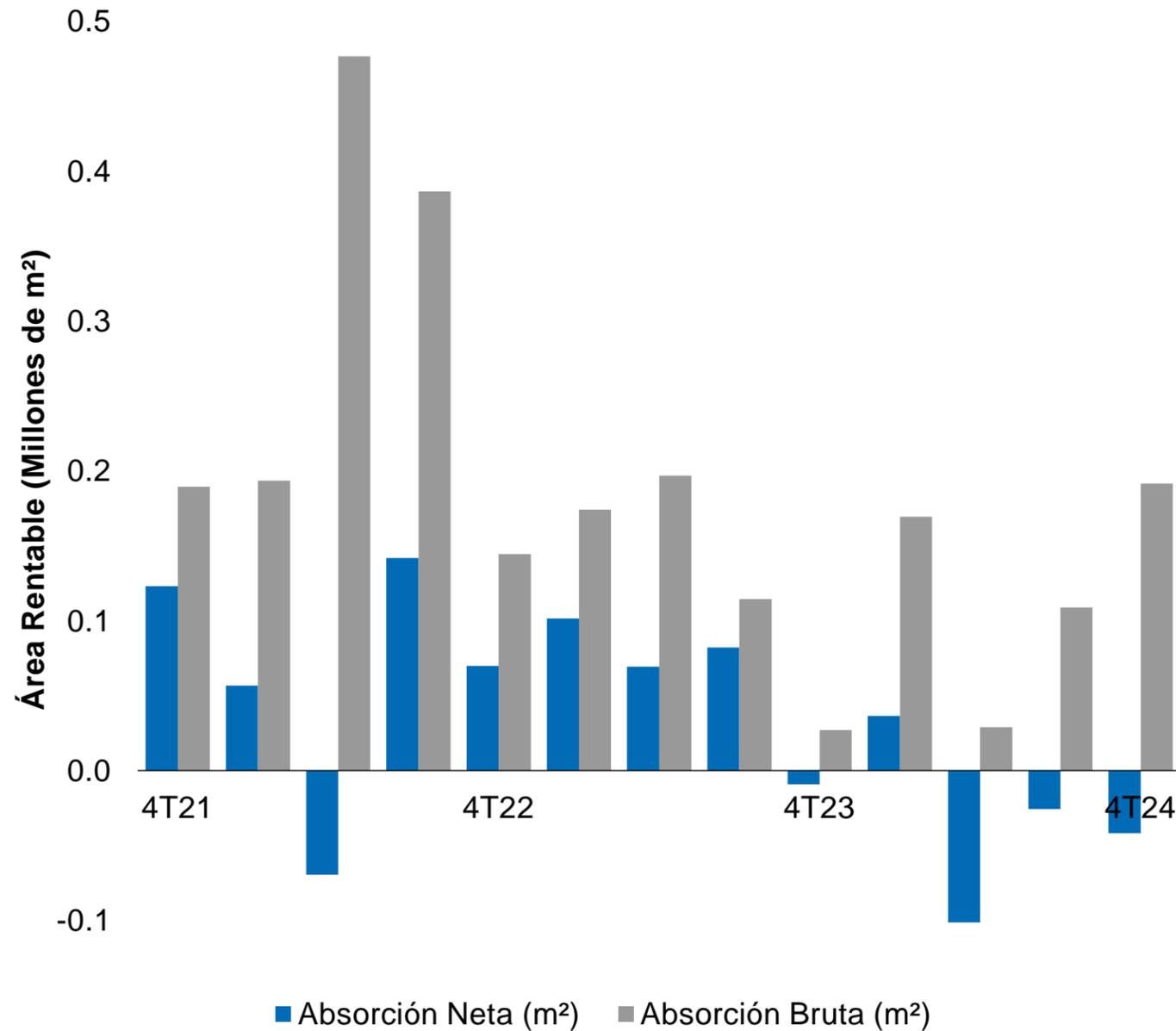
Entrega de Construcción, Absorción Neta, Absorción Bruta y Tasa de Disponibilidad



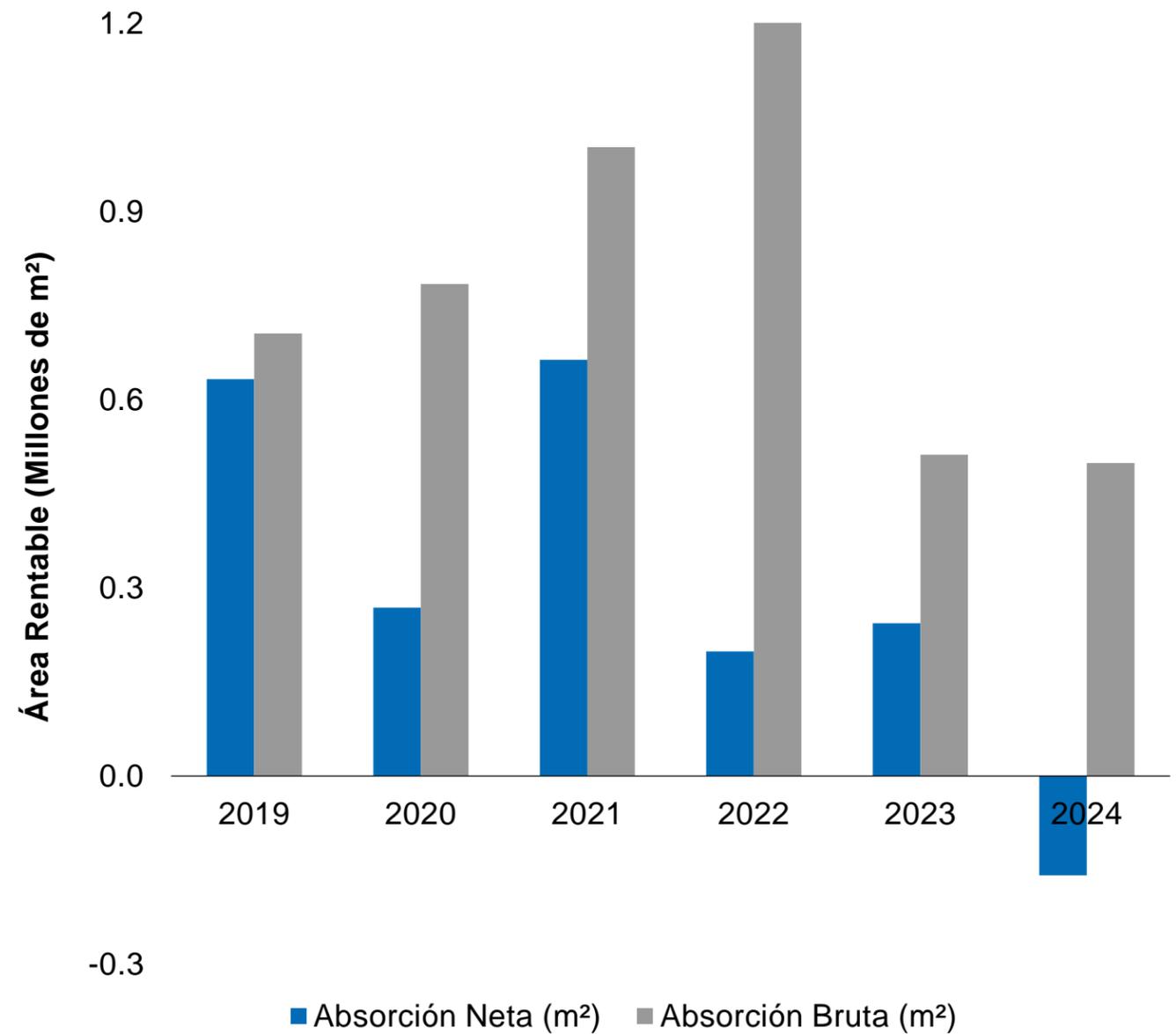
Repunte de absorción bruta en 4Q24

Mientras que la absorción neta se mantiene en valores negativos, la absorción bruta registra el mayor valor del 2024. Esta dualidad se explica con el ingreso de naves nuevas al inventario en conjunto con la desocupación de espacios en parques industriales consolidados.

Absorción Bruta y Absorción Neta



Absorción Bruta y Absorción Neta Anualizada

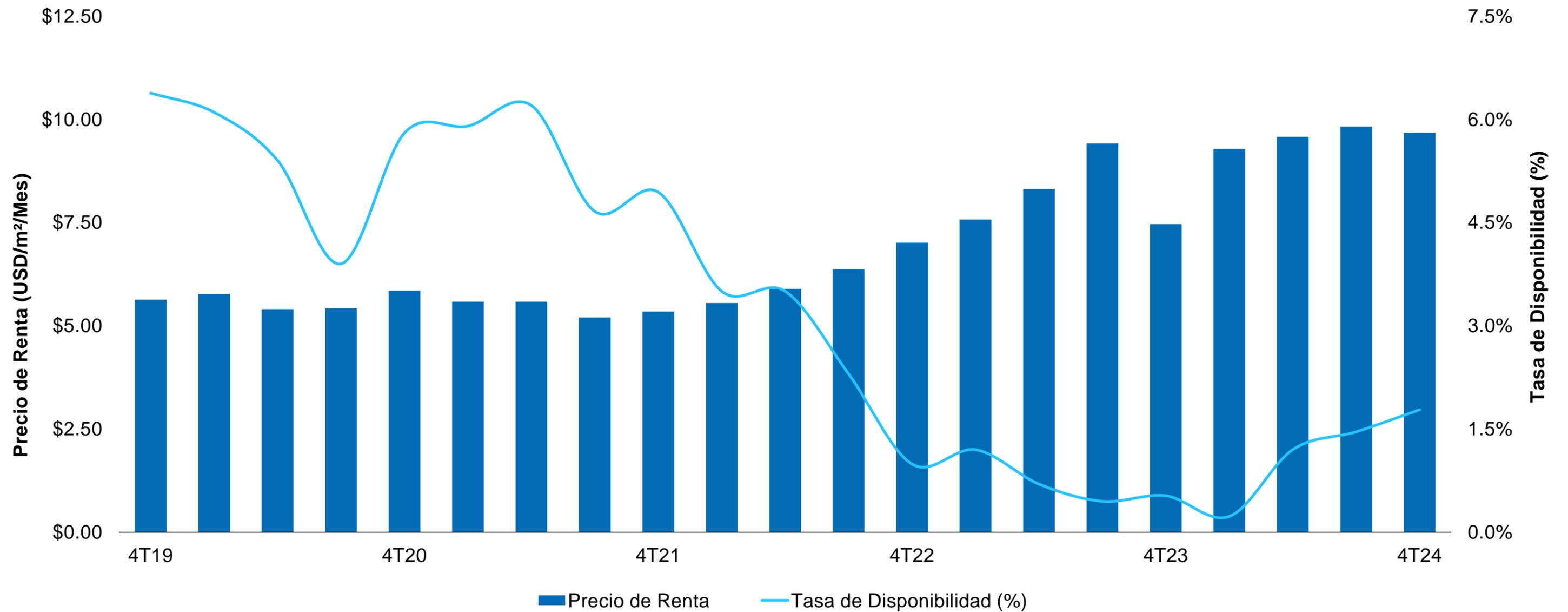


Fuente: Newmark Research

Recuperación de la tasa de disponibilidad de cara al 2025

La tasa de disponibilidad reacciona ante el ingreso de nuevos espacios. Con un aumento paulatino durante los últimos 3 periodos, recupera valores no vistos durante los últimos 2 años. Por otra parte, los precios de salida mantienen una tendencia a la alza pese a disminuciones puntuales.

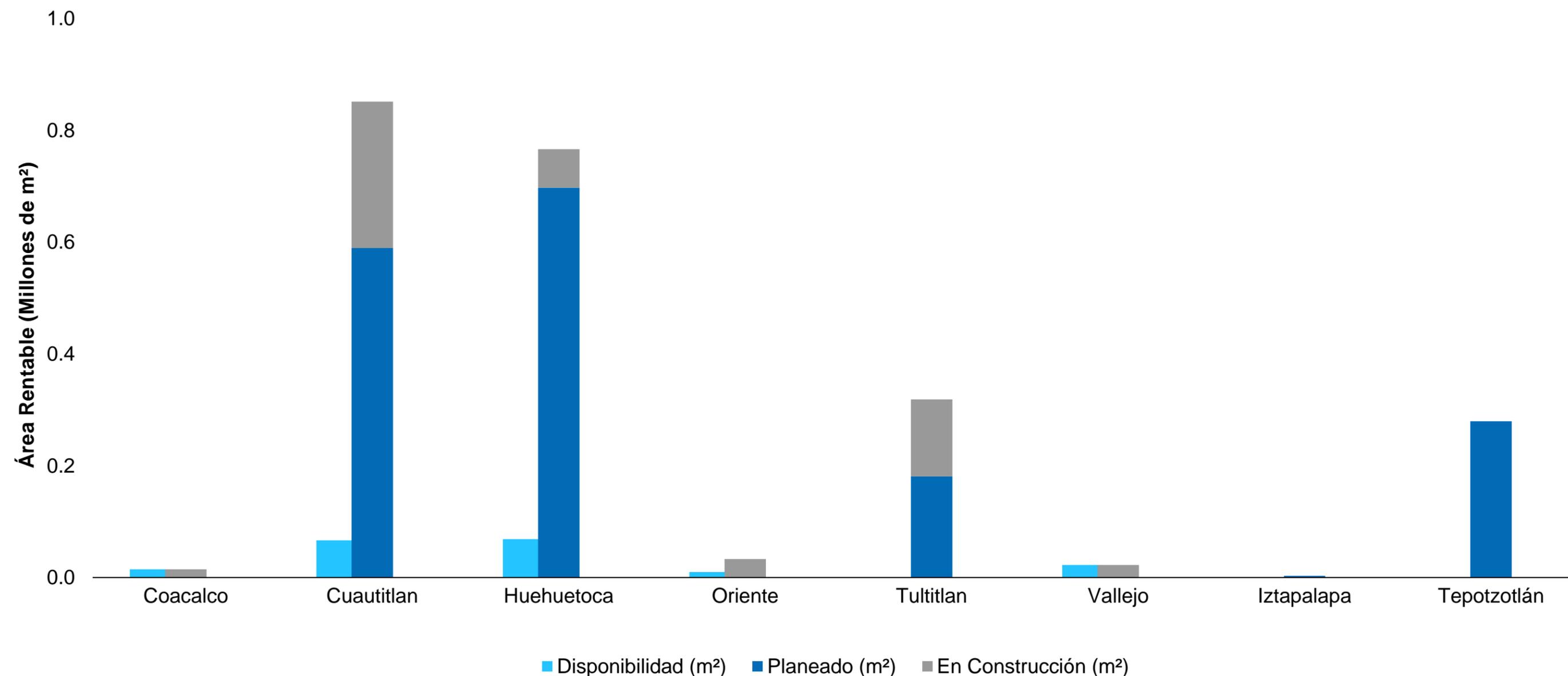
Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



Desarrollo de nuevos espacios industriales en la Ciudad de México

Tanto la planeación como la construcción de espacios industriales se concentra en los submercados del norte de la ciudad. El corredor CTT en conjunto con Huehuetoca representan el foco del desarrollo de espacios industriales de clase A para el 2025.

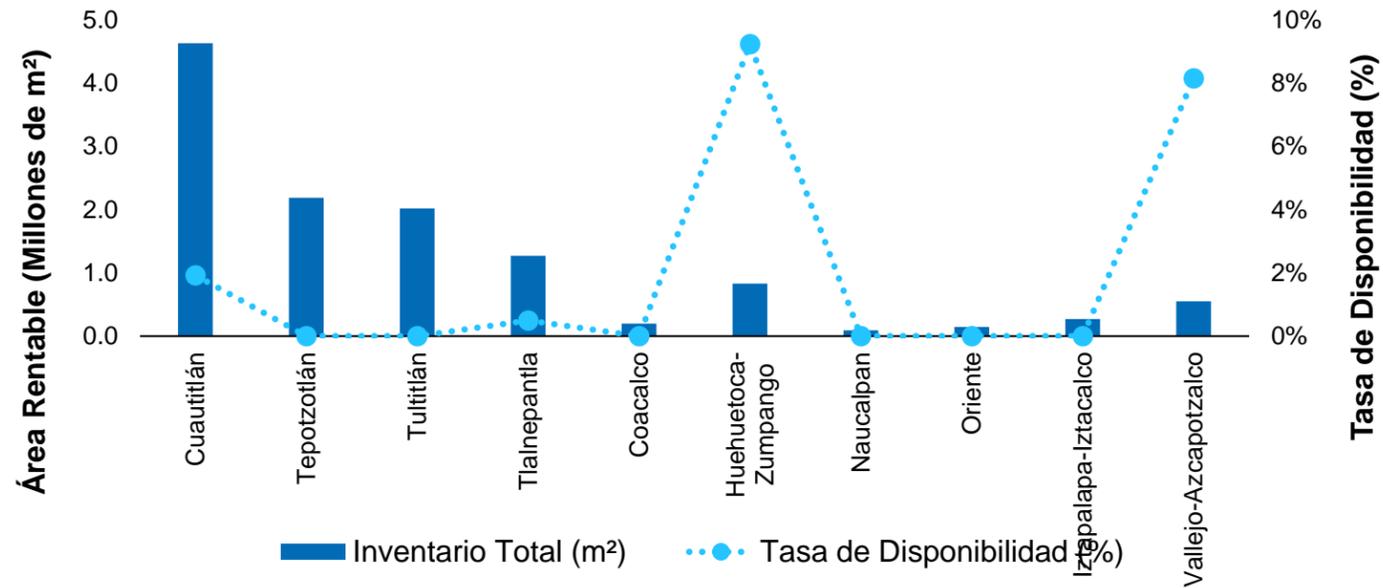
Planeado vs En Construcción Por Submercado



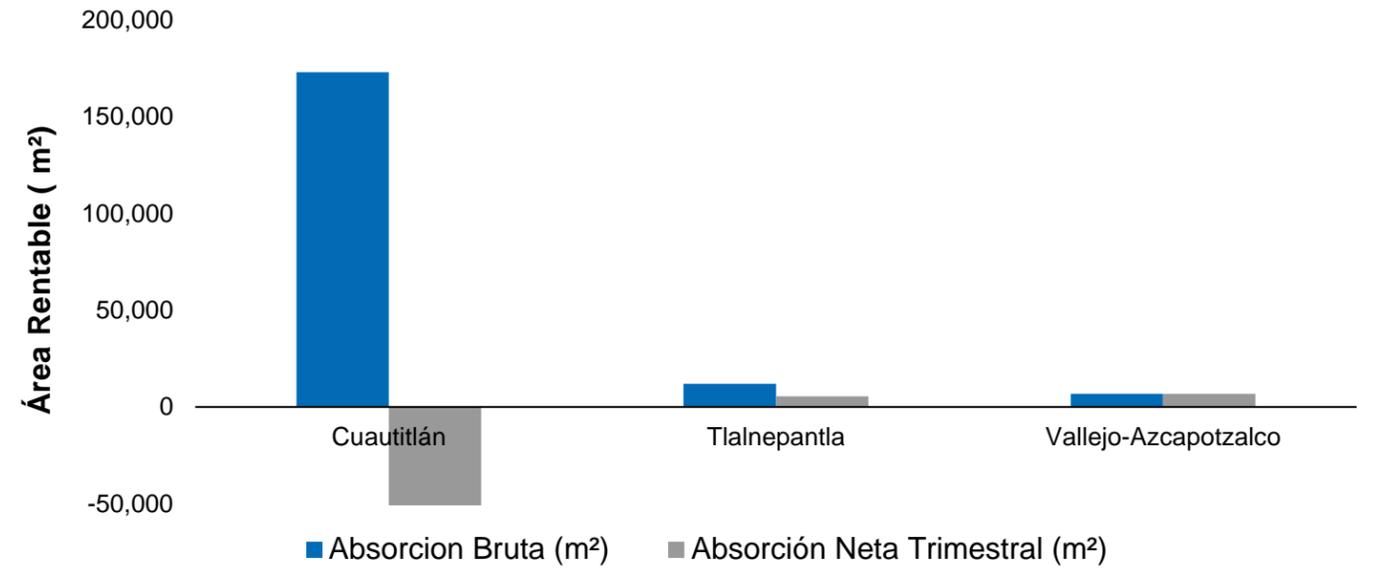
Fuente: Newmark Research

Actividad en los submercados de CDMX

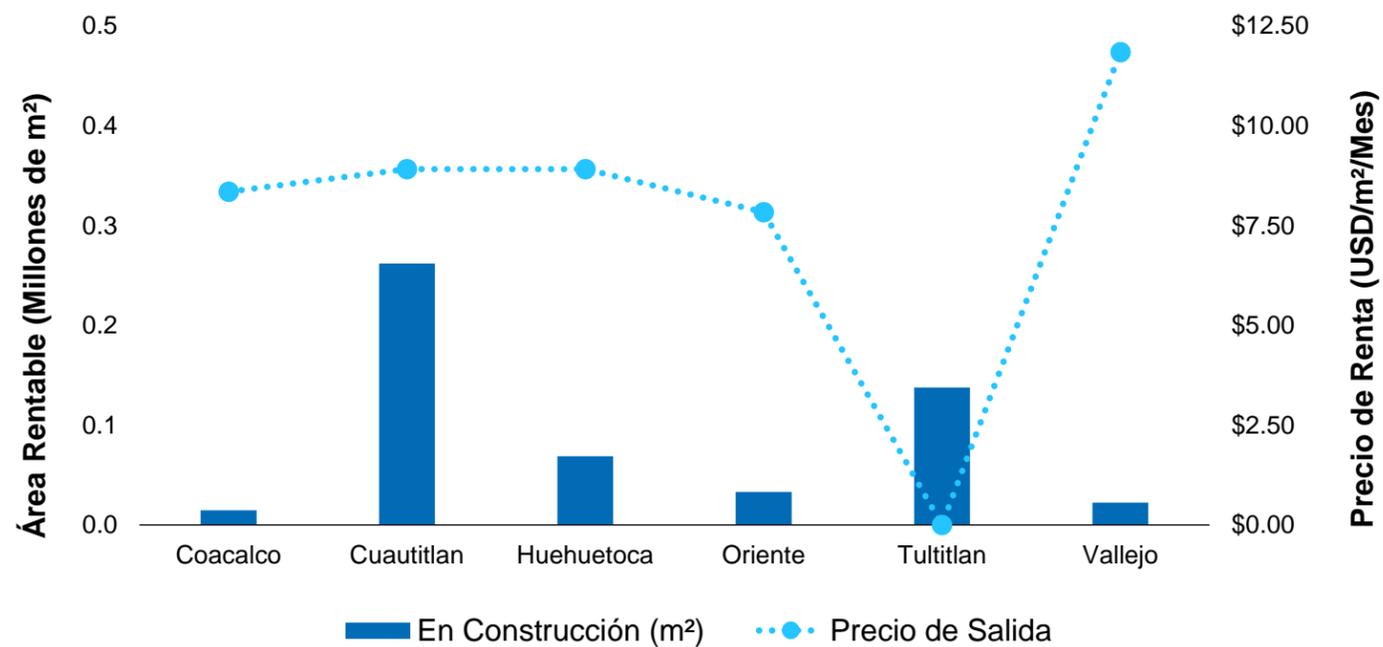
Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



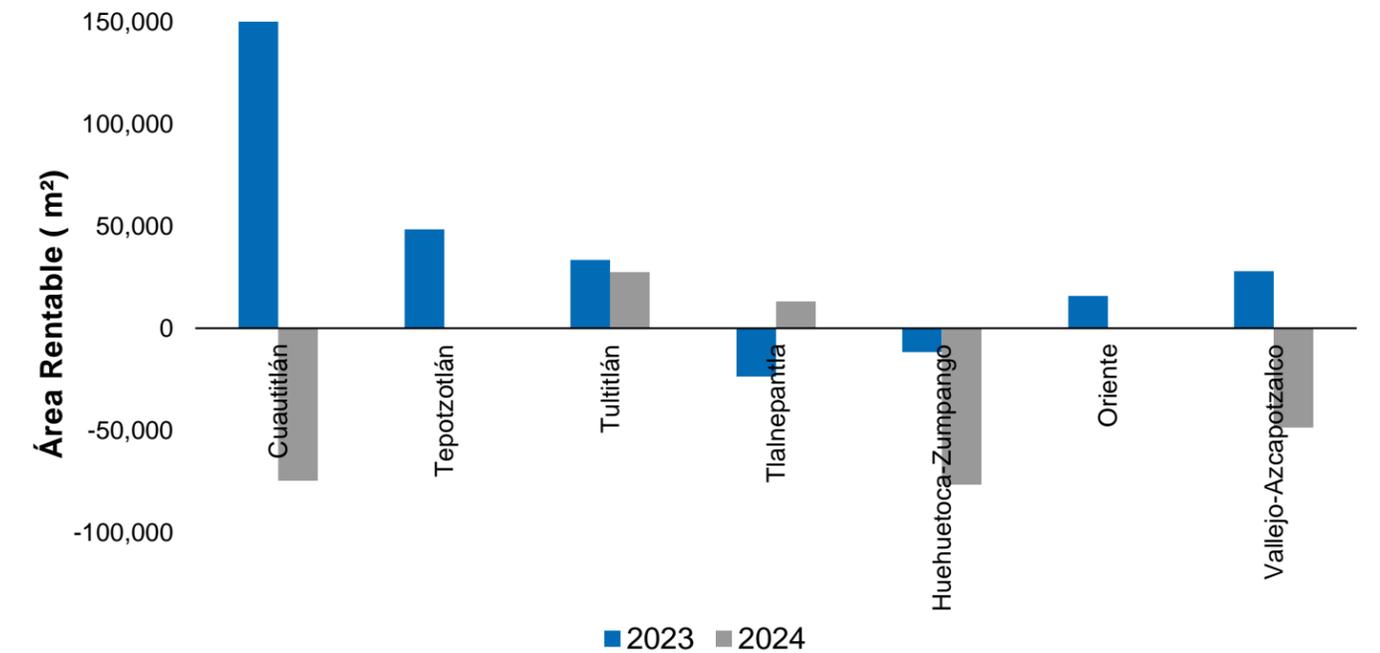
Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



Construcción vs. Precio de Salida por Submercado



Absorción Neta Acumulada al Cuarto Trimestre 2023 vs 2024



Fuente: Newmark Research

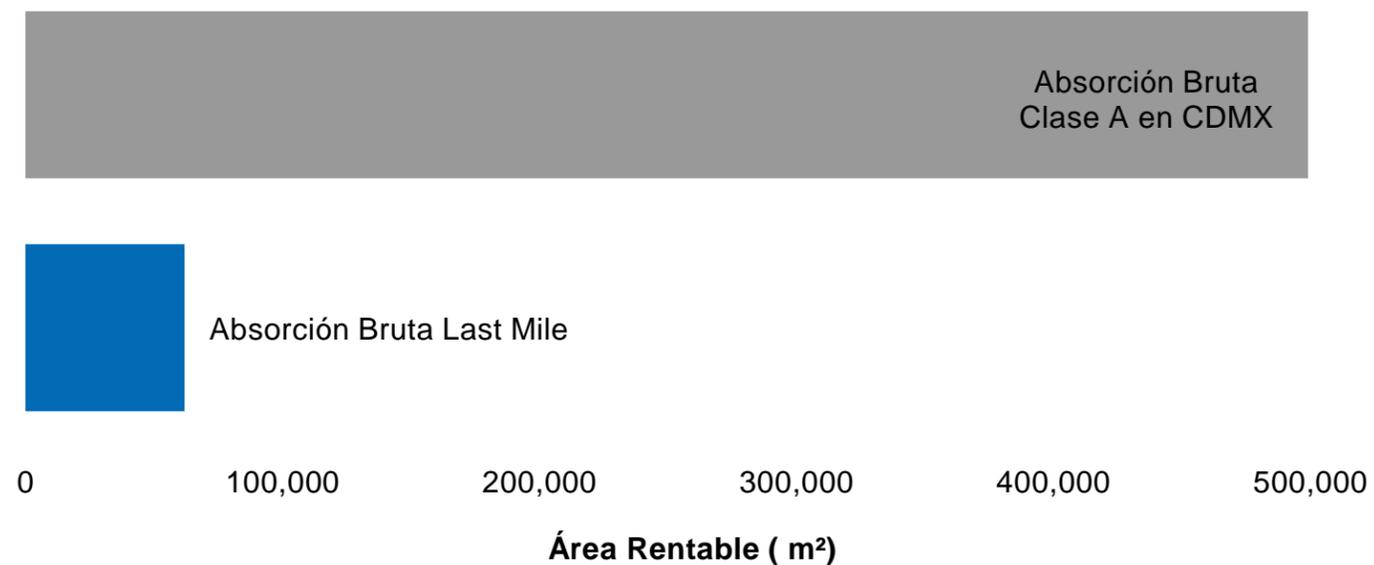
Disponibilidad de Espacios *Last Mile* 4T24

Nombre	Desarrollador	Submercado	Disponibilidad (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Estatus
Proximity Parks Lomas Verdes	Proximity Parks	Naucalpan	14,008	\$12.00	Existente
OD Vallejo 1	O'Donnell	Vallejo-Azcapotzalco	25,630	\$12.50	En Construcción
OD Tlalpan B1	O'Donnell	Iztapalapa-Iztacalco	10,609	\$13.00	Existente
CPA Eulalia Gómez	CPA	Vallejo-Azcapotzalco	10,357	\$11.00	En Construcción
MEX007	Fibra Macquarie	Iztapalapa-Iztacalco	5,334	\$10.50	Existente

Precio de Renta Sector Last Mile

Precio de Renta Mínimo (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Máximo (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
\$10.50	\$13.00	\$12.10

Absorción Bruta Last Mile vs Clase A en CDMX 2024



Estadísticas Ciudad de México 4T24

El corredor CTT representa el 71% de la absorción bruta acumulada a lo largo del 2024, concentrando también la mayoría de los nuevos desarrollos que ingresan al inventario industrial de la Ciudad de México. La tasa de disponibilidad se recupera a valores no vistos durante los últimos 2 años.

*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	8.84	399,754	89,085	1.0%	172,975	352,998	-54,111	-47,242	\$10.24	\$8.92
Cuautitlán	4.63	261,897	89,085	1.9%	172,975	288,931	-54,111	-74,691	\$10.24	\$8.92
Tepetzotlán	2.19	-	-	-	-	4,752	-	-	-	-
Tultitlán	2.02	137,857	-	-	-	59,315	-	27,450	-	-
Tlalnepantla	1.27	-	6,300	0.5%	11,914	80,613	5,542	13,124	\$12.50	-
Coacalco	0.20	14,604	-	-	-	46,080	-	859	-	\$8.35
Huehuetoca- Zumpango	0.83	68,833	76,568	9.2%	-	-	-	-76,568	\$8.50	\$8.91
Naucalpan	0.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oriente	0.14	33,018	-	-	-	-	-	-	-	\$7.83
Iztapalapa-Iztacalco	0.27	-	-	-	-	-	-	-	-	\$10.70*
Vallejo-Azcapotzalco	0.55	22,270	44,918	8.2%	6,700	19,149	6,700	-48,656	\$10.14	\$11.85
Total	12.20	538,479	216,871	1.8%	191,589	498,840	-41,869	-158,482	\$9.67	\$9.17

Fuente: Newmark Research

Para más información:

Mauricio Mondragón

*Market Research Manager
México*

mauricio.mondragon@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://nmark.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://nmark.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