
2T2025

Ciudad de México Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- El tipo de cambio es de \$19.66 pesos mexicanos (MXN) por cada dólar estadounidense (USD).
- De acuerdo con declaraciones del Secretario de Economía, el anuncio de inversiones significativas en el sector privado se mantiene tanto para la Ciudad de México como para distintas Entidades Federativas pese a la incertidumbre generalizada.
- Según El Financiero, el mercado industrial se verá notoriamente impulsado por el e-commerce durante la próxima década. Sin embargo, son necesarias acciones tanto de la iniciativa pública como privada para consolidar el sector logístico.

Transacciones

- El segundo trimestre del 2025 presenta poca actividad en comparación con periodos anteriores, sin embargo cabe resaltar que estos estuvieron repartidos entre varios corredores, sobresaliendo AIFA – Zumpango y Cuautitlán.
- En total se reporta una absorción bruta acumulada de 232 mil m², 65% menor a la registrada a esta altura del 2024.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	12.7 M	12.2 M	11.9 M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.5%	1.3%	1.2%	→
Absorción Bruta (m ²)	51,917	180,206	28,986	↑
Absorción Neta (m ²)	-125,269	73,503	-127,443	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$10.59	\$9.72	\$9.57	↑
Construcción (m ²)	517,198	749,820	628,892	→

Perspectivas

- Se espera que el aumento en la tasa disponibilidad en varios de los corredores industriales de la Ciudad de México facilite operaciones mayores en la segunda mitad del 2025 no solamente en el CTT.
- Ante el aumento de inversión en el sector logístico, es posible considerar una mayor actividad en el sector *Last Mile*, así como su ampliación a nuevas zonas dentro de la ciudad.

I. Economía	4
II. Fundamentos de mercado	7

2T25

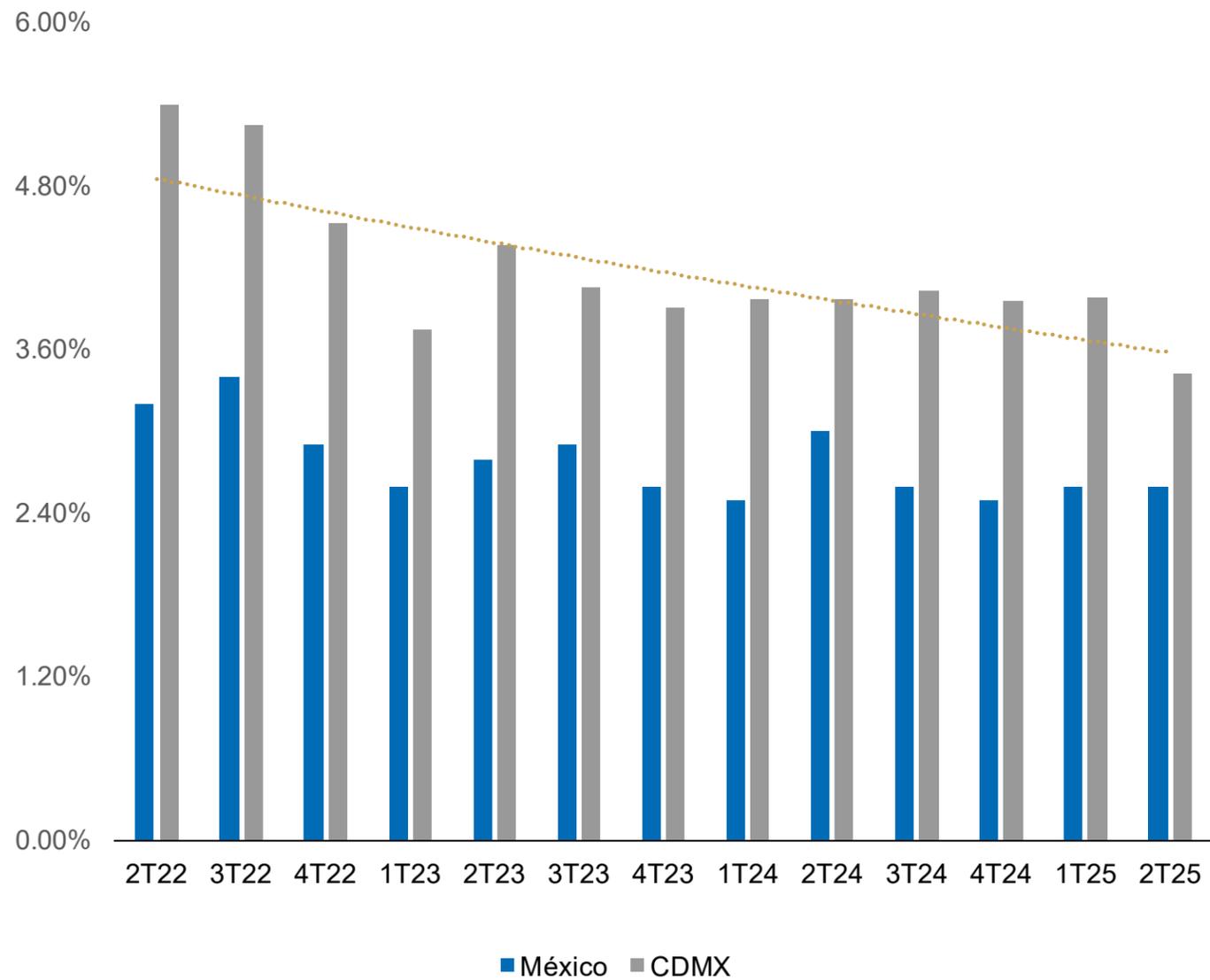
Economía



Panorama económico

Mientras que el tipo de cambio sigue fluctuando debido a la incertidumbre en las relaciones comerciales con EUA; La tasa de desempleo mantiene una tendencia a la baja y el INPC estable por debajo de los valores registrados durante la segunda mitad de 2024.

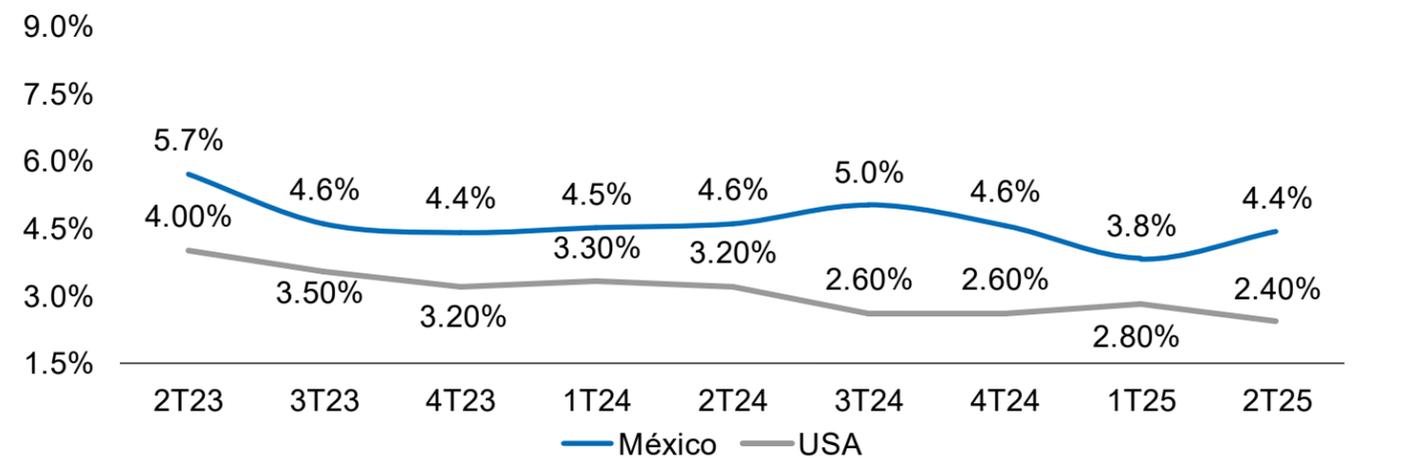
Tasa de Desempleo



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



Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

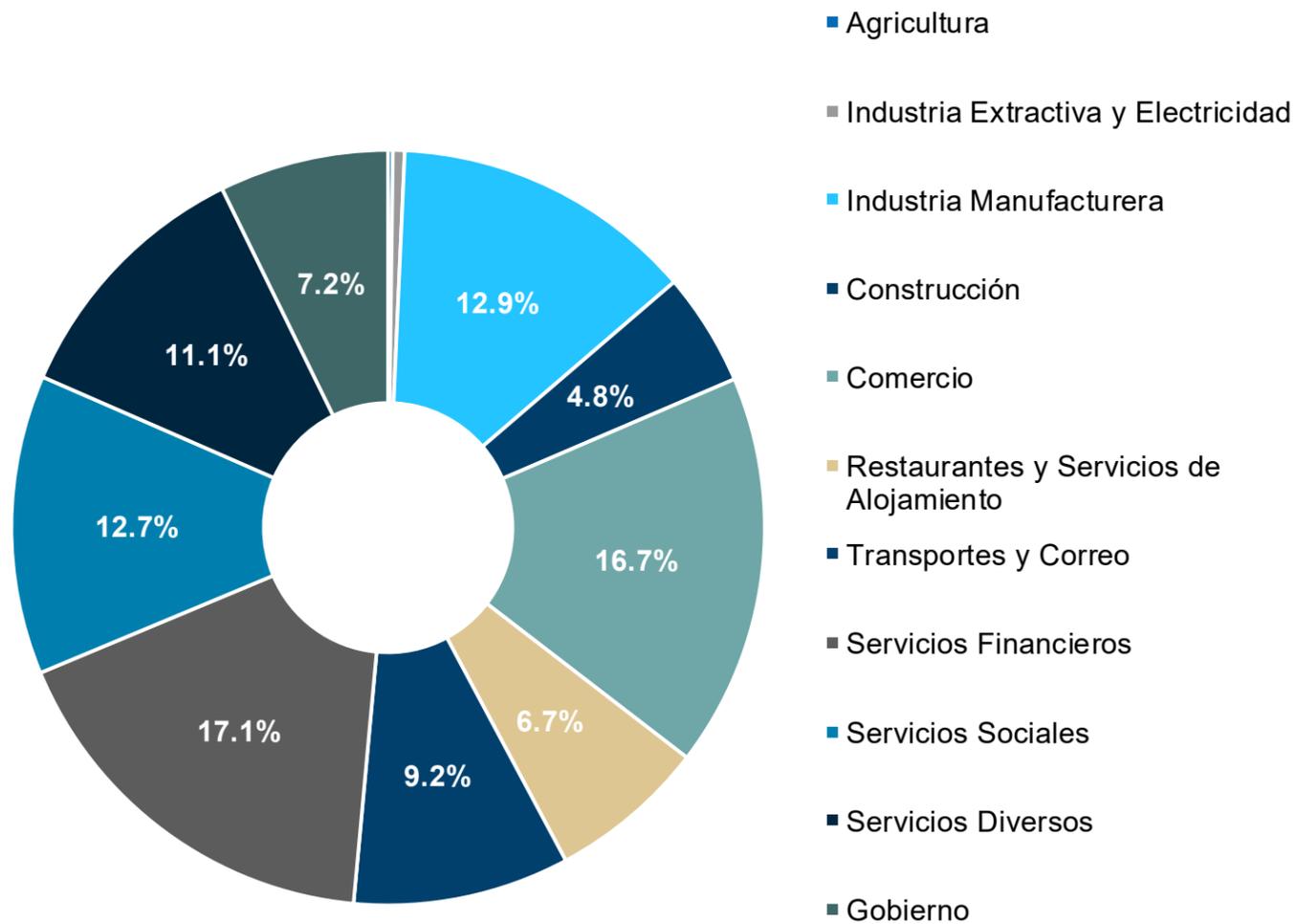


Fuente: Inegi, Banxico

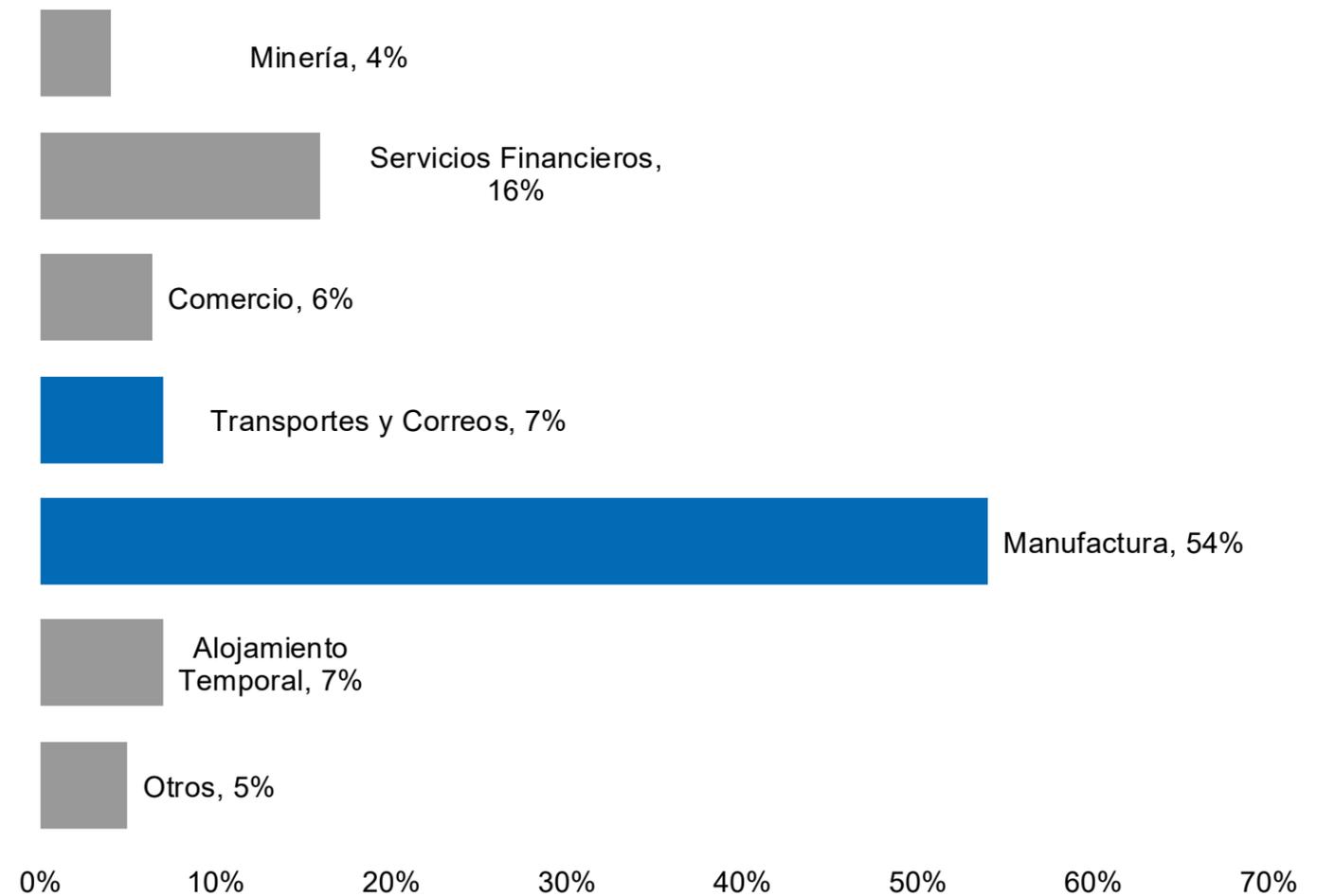
Sectores económicos

Manufactura y logística, sectores ligados directamente al mercado inmobiliario industrial, representan más del 22% del empleo formal.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico

2T25

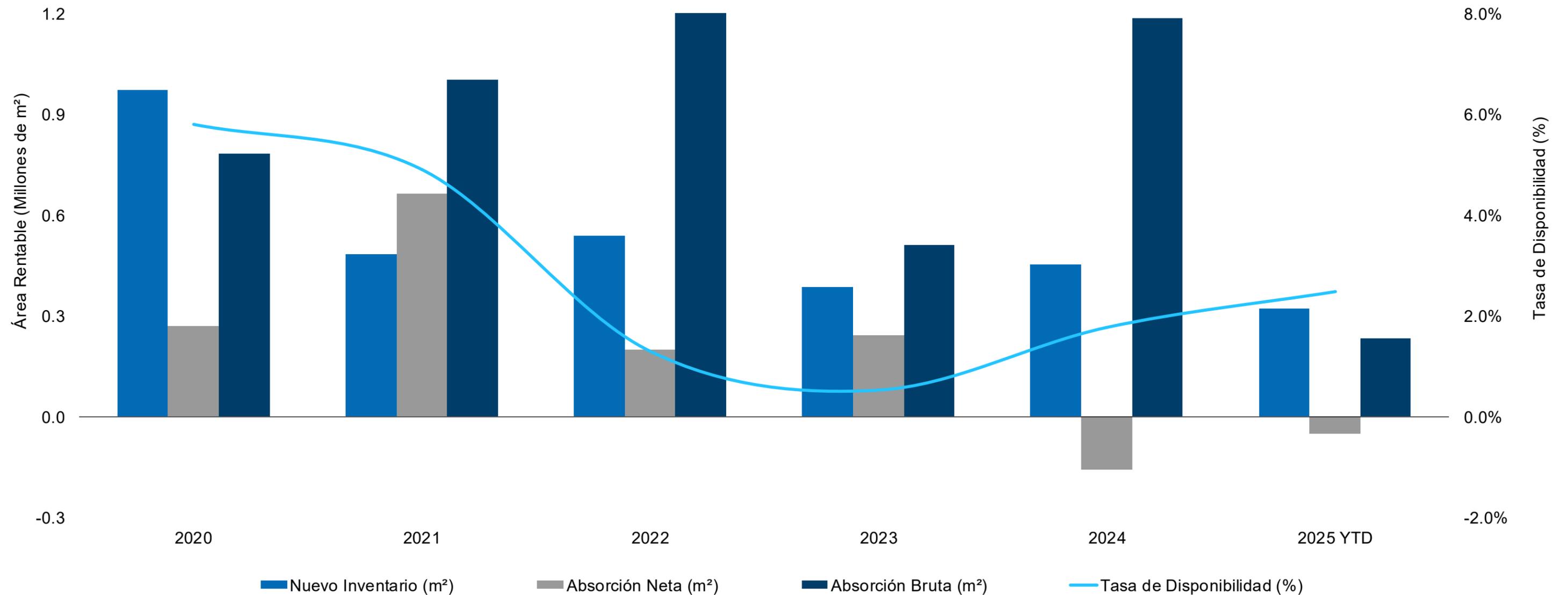
Fundamentos de mercado



2.45% de disponibilidad industrial de clase A en el segundo trimestre de 2025

Se registra un aumento en la disponibilidad de la mano de desocupaciones puntuales en los corredores que componen el CTT. De igual forma se mantiene un constante ingreso constante de nuevos espacios industriales en distintos submercados de la Ciudad de México.

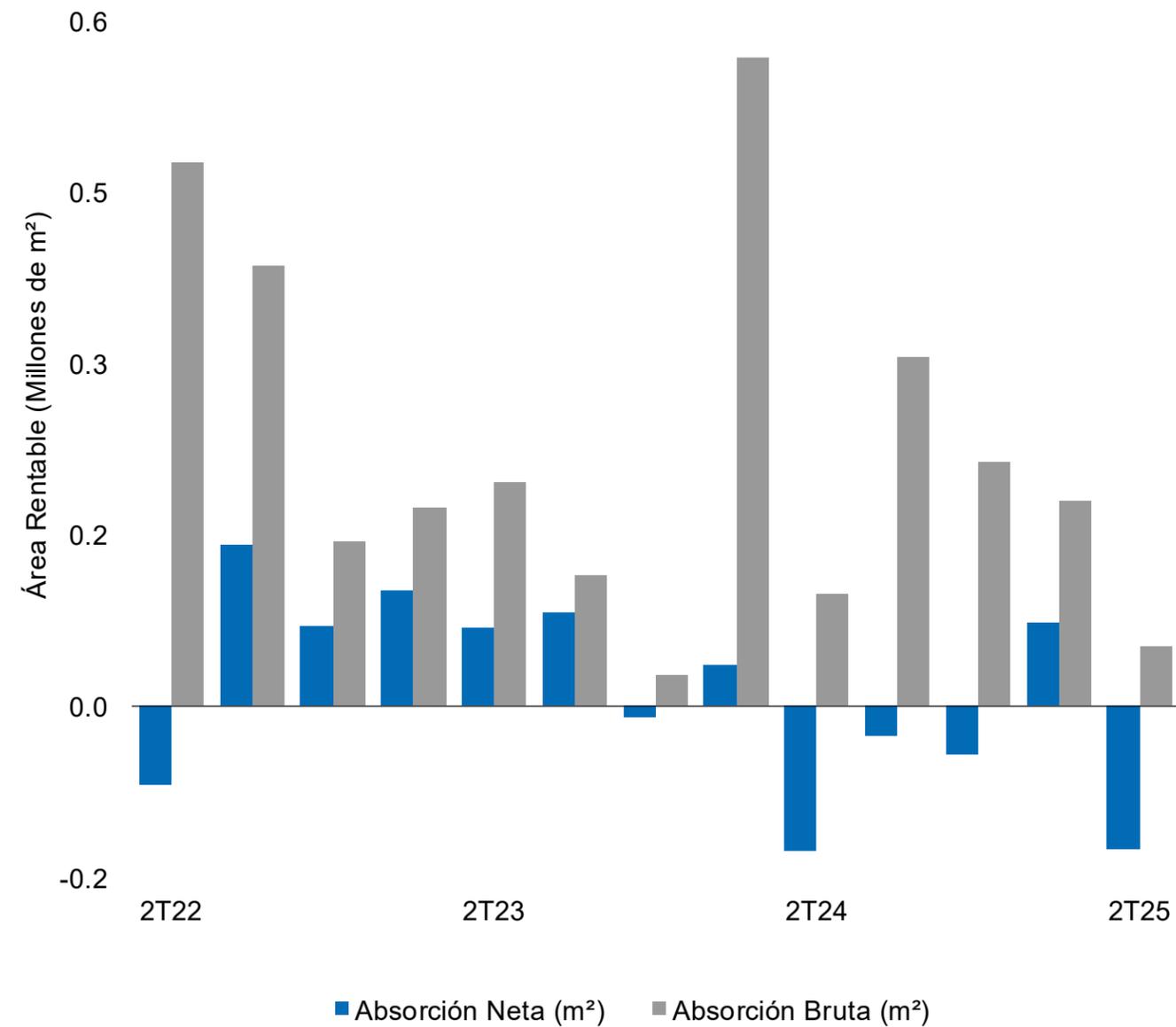
Entrega de Construcción, Absorción Neta, Absorción Bruta y Tasa de Disponibilidad Anualizada



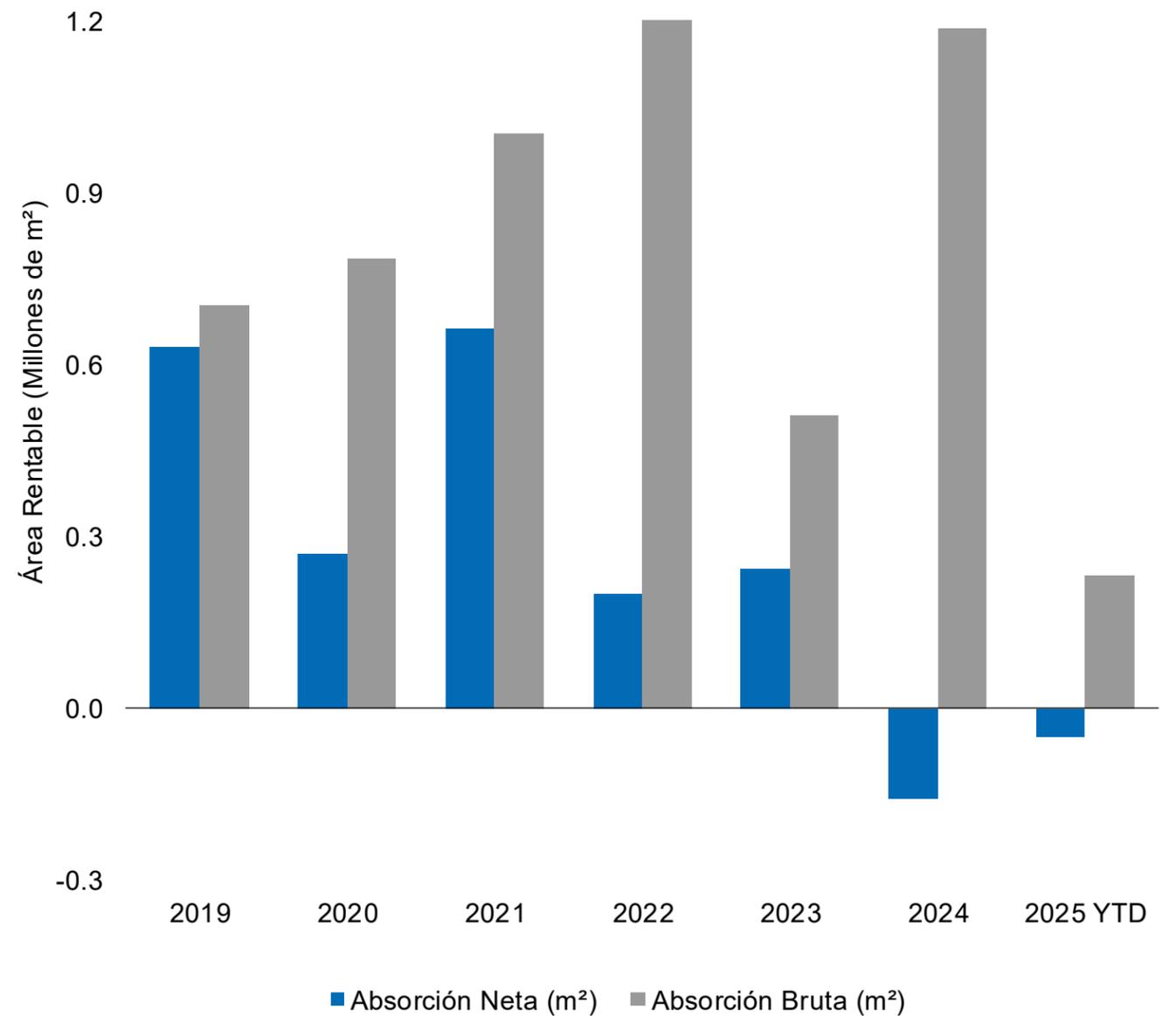
Valores negativos de absorción neta

Mientras que la absorción bruta se mantiene por debajo de lo visto en periodos anteriores con cerca de 52 mil m²; la absorción neta refleja el ingreso de naves en múltiples corredores y llega a un valor negativo de 125 mil m², escenario similar al visto durante el segundo trimestre del año anterior.

Absorción Bruta y Absorción Neta



Absorción Bruta y Absorción Neta Anualizada

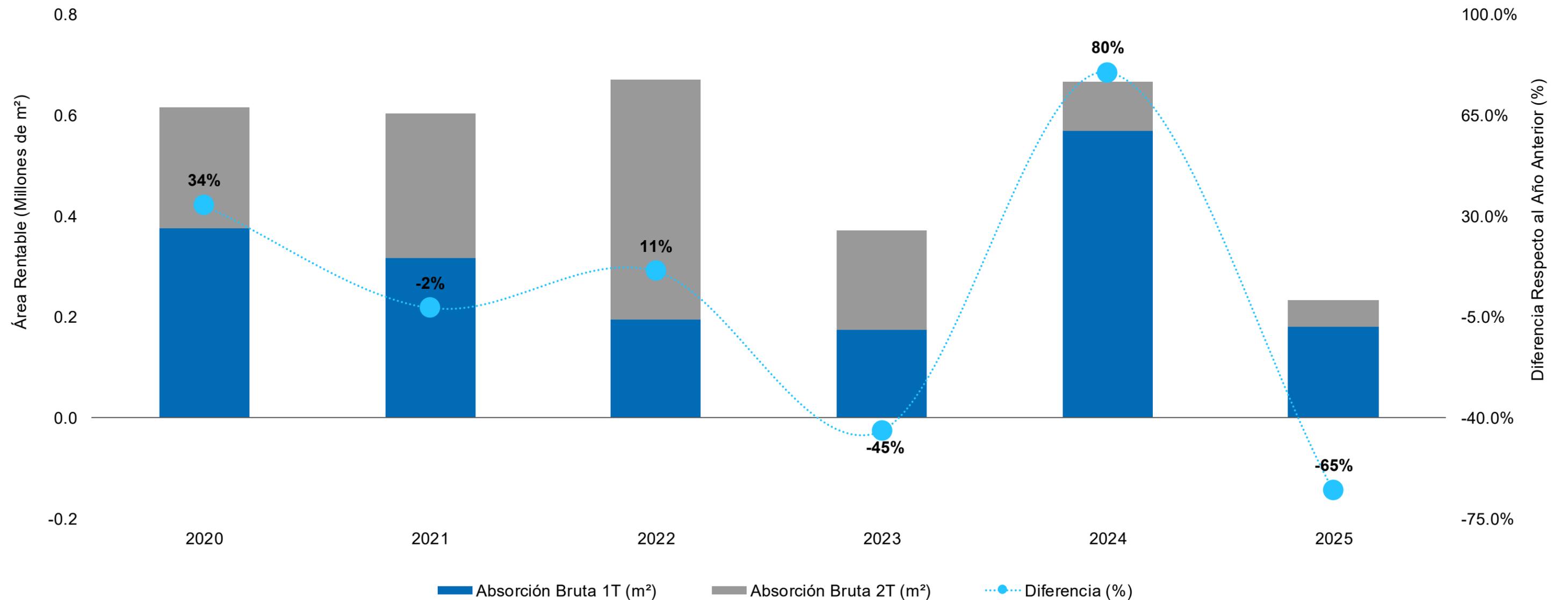


Fuente: Newmark Research

Absorción bruta contrasta con la registrada en el segundo trimestre del 2024

En contraste con el buen inicio de año registrado en años anteriores, 2025 se ve afectado directamente por la incertidumbre económica y registra una absorción bruta 65% menor a la registrada durante los dos primeros trimestres del 2024.

Absorción Bruta Acumulada al Segundo Trimestre y Diferencia Respecto al Año Anterior

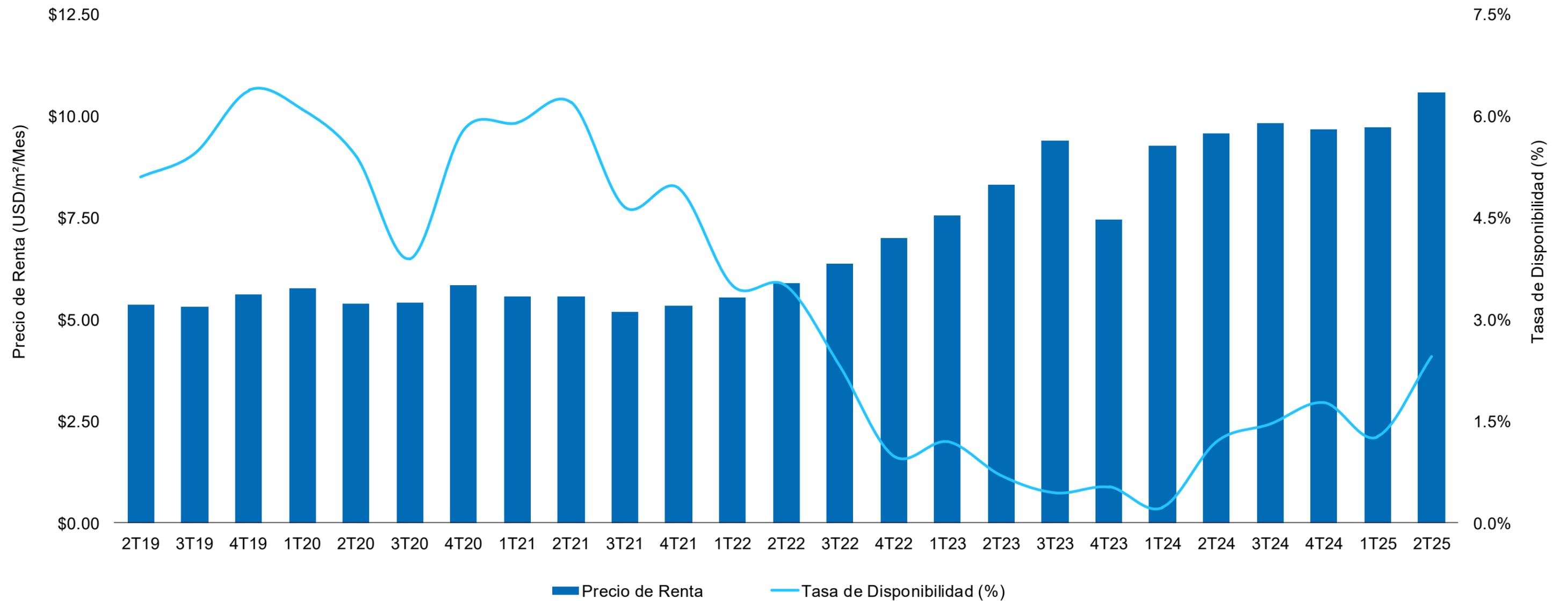


Fuente: Newmark Research

Repunte en tasa de disponibilidad respecto a 2024

La tasa de disponibilidad reacciona ante el registro de nuevas disponibilidades en corredores como Cuautitlán, Tepotzotlán y Tlalnepantla, llegando puntualmente a un valor de 2.45%. Por otra parte, el precio de salida mantiene en aumento y ya registra \$10.59 USD/m²/Mes.

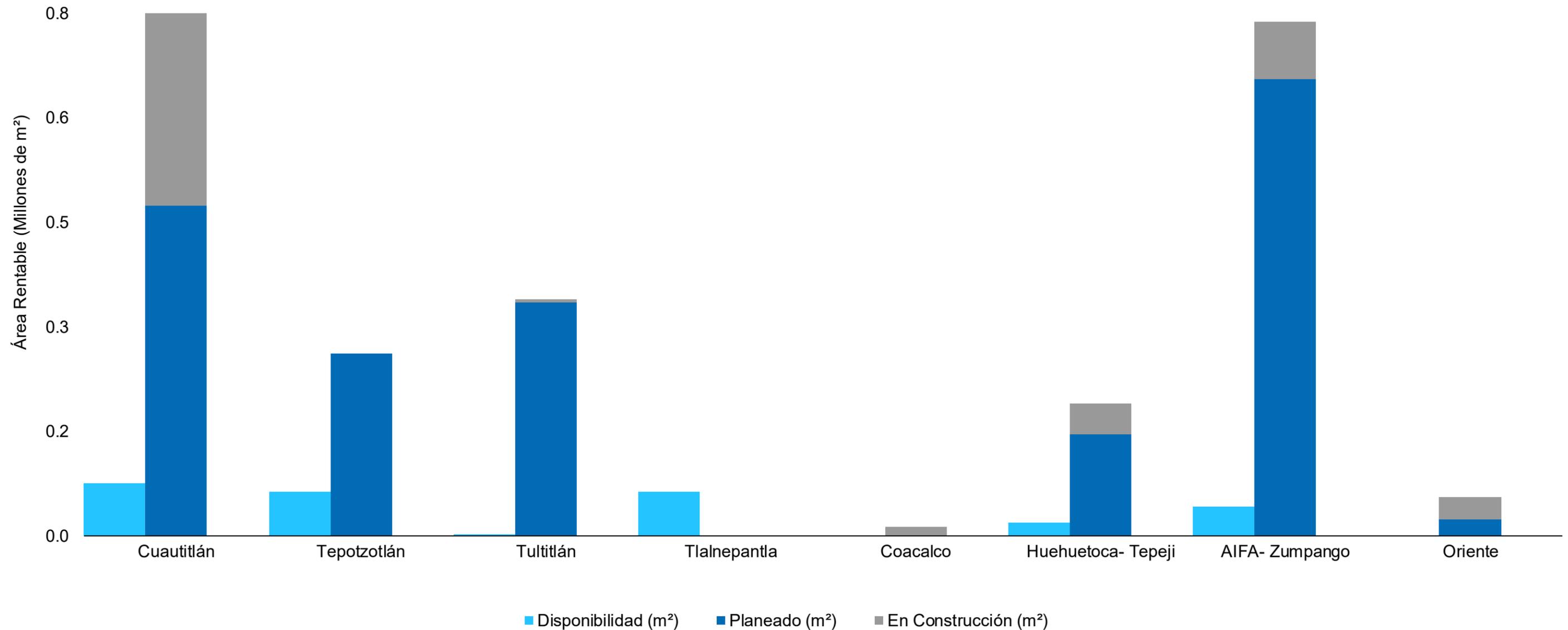
Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



Desarrollo de nuevos espacios industriales en la Ciudad de México

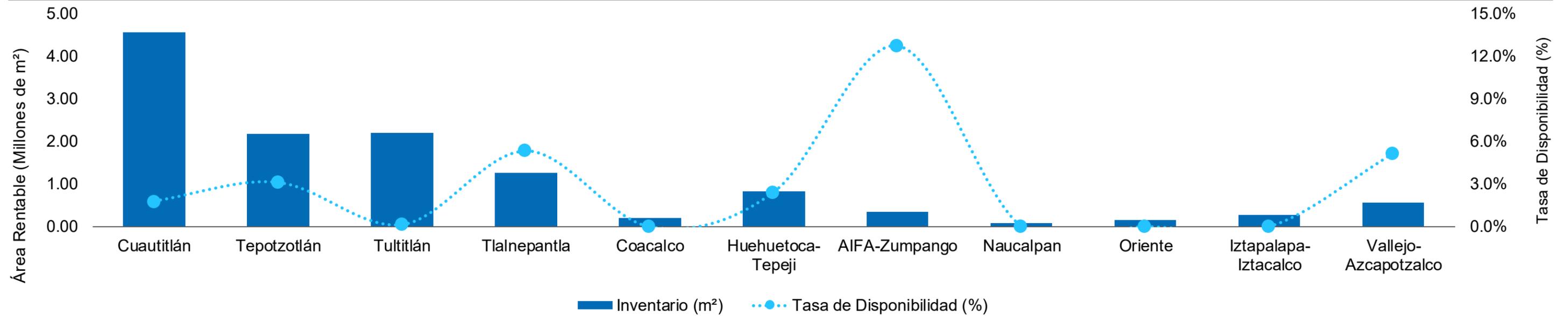
Se consolidan los corredores del norte de la ciudad como el foco de desarrollo de nuevos proyectos industriales para los próximos años. CTT, Huehuetoca y AIFA-Zumpango concentran la mayor cantidad de metros rentables tanto en planeación como en construcción de nuevos espacios.

Planeado vs En Construcción Por Submercado

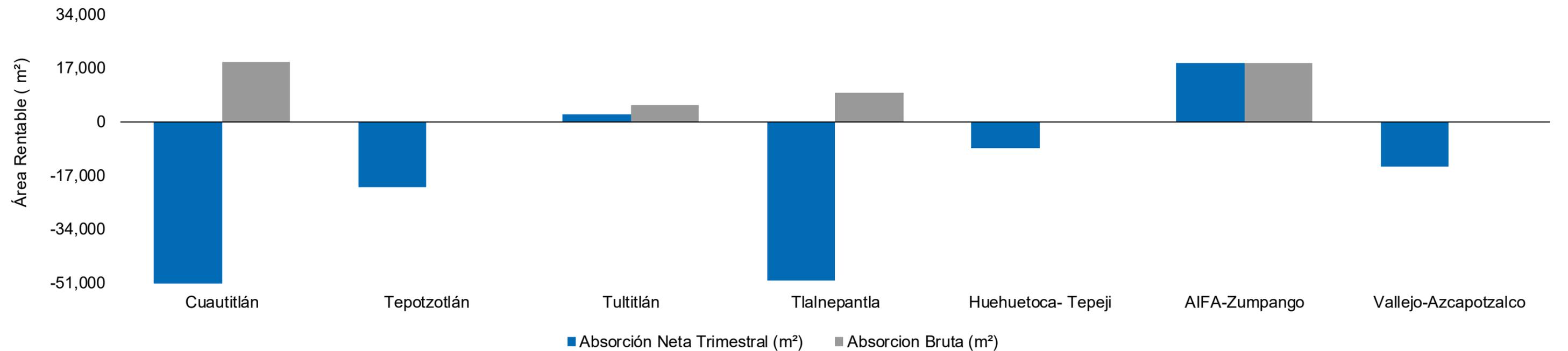


Actividad en los submercados de CDMX

Inventario vs. Tasa de Disponibilidad

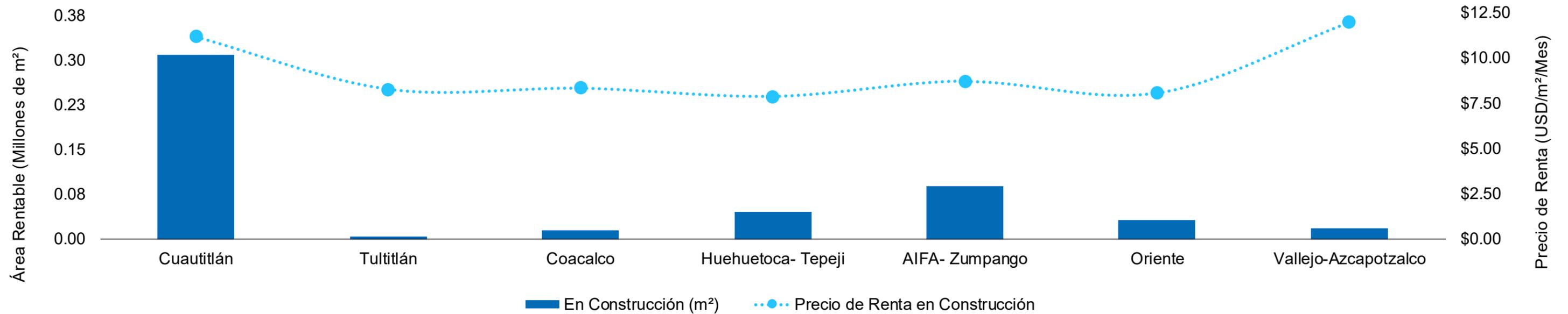


Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado

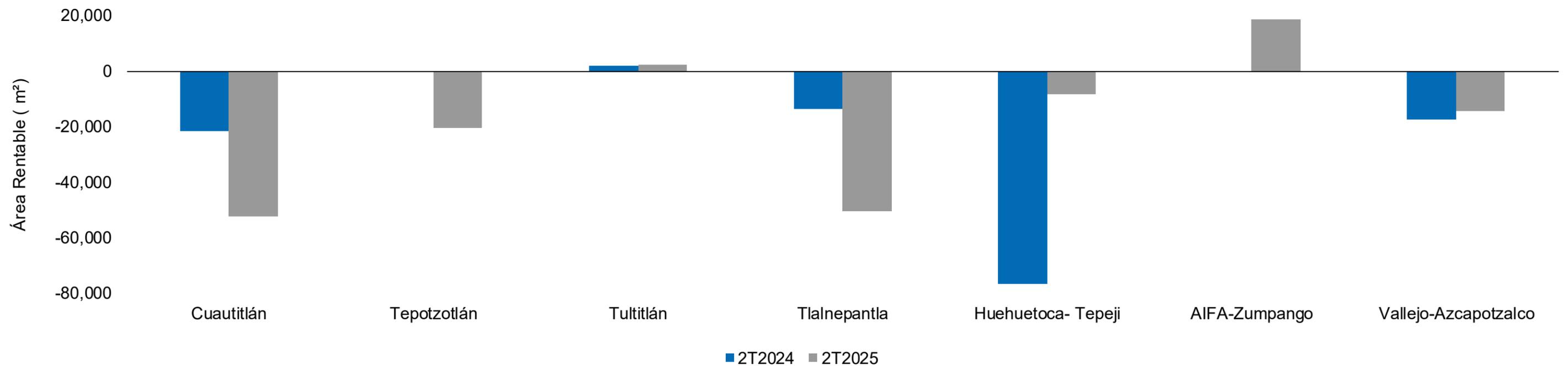


Actividad en los submercados de CDMX

Construcción vs. Precio de Salida por Submercado



Absorción Neta Acumulada del Segundo Trimestre 2024 vs 2025



Fuente: Newmark Research

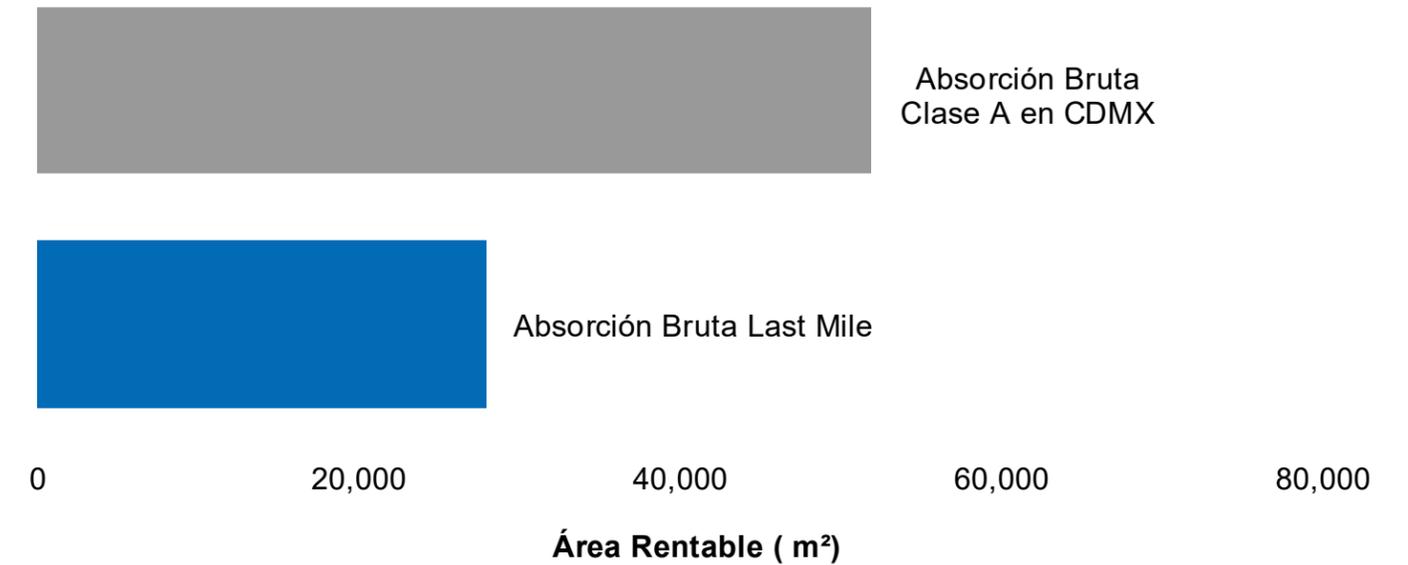
Disponibilidad de Espacios *Last Mile* 2T25

Nombre	Desarrollador	Submercado	Disponibilidad (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Estatus
Last Touch Interlogix Lomas II	Interlogix	-	6,780	\$11.00	En Construcción
OD Vallejo 1	O'Donnell	Vallejo-Azcapotzalco	10,902	\$12.50	En Construcción
Jysa Park Norte 35	Jysa	Vallejo-Azcapotzalco	3,800	\$11.20	Existente
CPA Eulalia Gómez	CPA	Vallejo-Azcapotzalco	10,357	ND	En Construcción
Vesta La Villa	Vesta	Vallejo-Azcapotzalco	19,320	\$12.00	En Construcción

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)
\$10.70	\$13.00	\$10.77

Absorción Bruta Last Mile vs Clase A en CDMX, Segundo Trimestre 2025



Estadísticas Ciudad de México 2T25

	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	8.97	314,969	152,695	1.7%	24,134	94,944	-70,888	- 92,408	\$11.18	\$11.15
Cuautitlán	4.58	309,453	81,211	1.8%	18,865	63,455	-52,537	-26,193	\$11.33	\$11.20
Tepetzotlán	2.19	-	68,467	3.1%	-	26,220	-20,603	-68,467	\$11.00	-
Tultitlán	2.02	5,516	3,017	0.2%	5,269	5,269	2,252	2,252	\$11.00	\$8.29
Tlalnepantla	1.27	-	68,001	5.4%	9,206	9,206	-50,278	-61,701	\$11.73	-
Coacalco	0.20	14,604	-	-	-	-	-	-	-	\$8.35
Huehuetoca - Tepeji	0.83	46,310	20,170	2.4%	-	76,568	-8,428	68,140	\$6.19	\$7.89
AIFA - Zumpango	0.36	88,977	45,780	12.8%	18,577	18,577	18,577	18,577	\$8.75	\$8.74
Naucalpan	0.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oriente	0.14	33,018	-	-	-	-	-	-	-	\$8.09
Iztapalapa-Iztacalco	0.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vallejo-Azcapotzalco	0.57	19,320	29,292	5.2%	-	32,828	-14,252	15,626	\$10.80	\$12.00
Total	12.70	517,198	315,938	2.5%	51,917	232,123	-125,269	-51,766	\$10.59	\$9.32

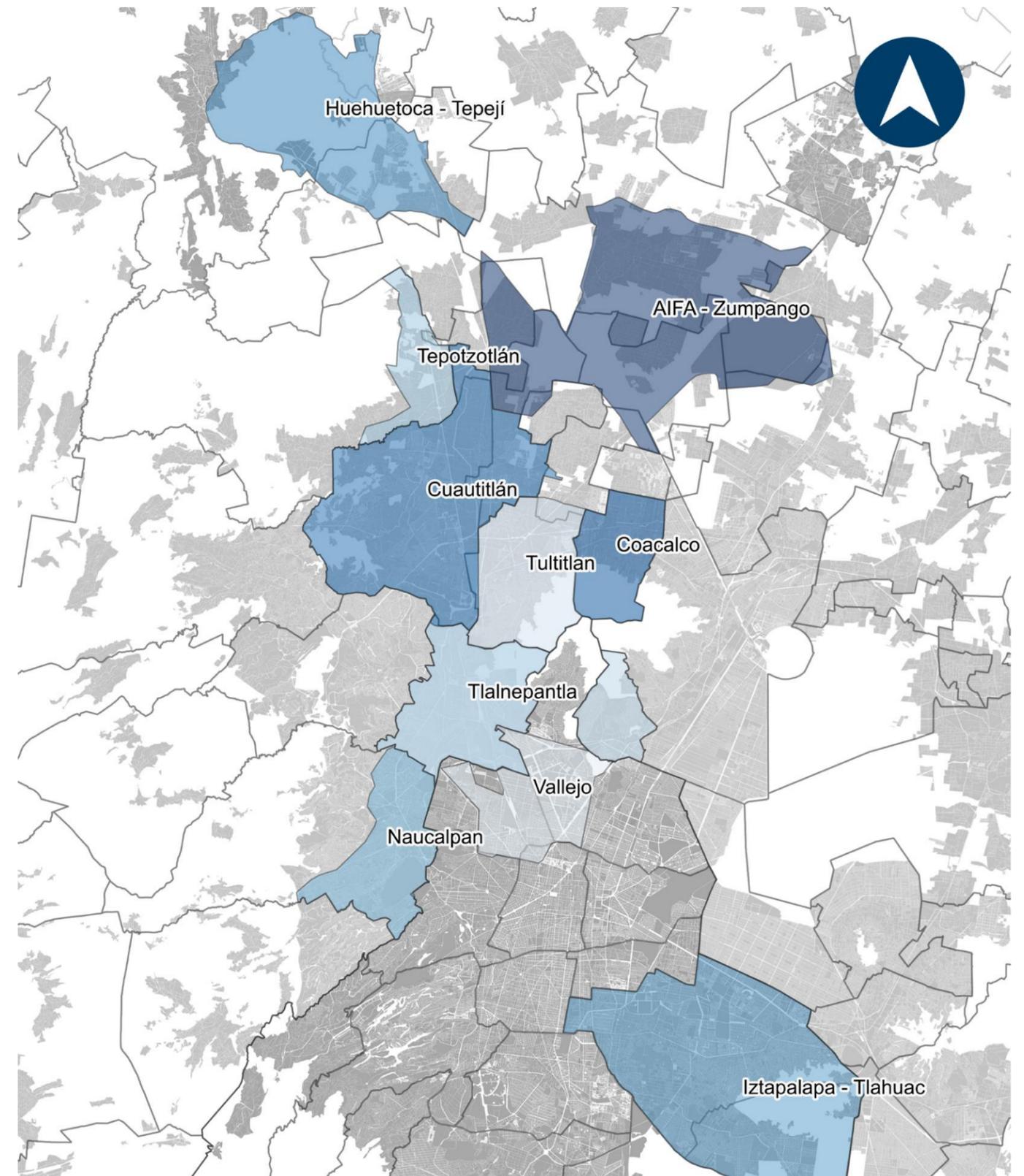
Fuente: Newmark Research

Submercados Industriales Ciudad de México

Para el segundo trimestre del 2025 se considera una reconfiguración en la delimitación territorial de los submercados industriales que componen la Ciudad de México. Esta medida responde a las diferentes disponibilidades identificadas en el corredor anteriormente denominado Huehuetoca-Zumpango y a su proximidad con la zona norte de Cuautitlán.

Como resultado de este análisis, se propone el nuevo corredor AIFA-Zumpango, que incorpora los desarrollos industriales ubicados en los municipios de Nextlalpan, Zumpango, Melchor Ocampo y la zona norte de Cuautitlán. Por otro lado, los desarrollos situados más al norte, con la carretera 57 como principal eje logístico, se agrupan ahora en el corredor Huehuetoca-Tepeji.

De este modo, el corredor Huehuetoca-Tepeji se consolida al norte, con precios promedio que oscilan entre 6 y 8 USD/m²/mes y una tasa de disponibilidad del 2.4%. Al noreste, el corredor AIFA - Zumpango presenta precios cercanos a los 9 USD/m²/mes. Finalmente, en el corazón del CTT, el área de Cuautitlán se ve reducido territorialmente, y su precio promedio —anteriormente afectado por la inclusión de desarrollos con precios de salida por debajo del promedio— se ubica actualmente en 11.33 USD/m²/mes, con una tasa de disponibilidad del 1.8%.



Para más información:

Mauricio Mondragón

*Market Research Director
Latin America*

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://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.