

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO INDUSTRIAL

COVID-19 IMPULSA EL E-COMMERCE EN MÉXICO

Debido las medidas que el gobierno utiliza para contener y evitar la propagación del COVID-19, las ventas a partir de canales digitales se han incrementado en las últimas semanas. La adquisición de productos de primera necesidad, así como otros productos de uso doméstico u ocio, presentan tendencia al alza de acuerdo con datos de la Asociación Mexicana de Venta Online (AMVO).

EL SECTOR LOGÍSTICO Y EL E-COMMERCE ANTE LA PANDEMIA

La oportunidad de que el Comercio Electrónico en México se posicione como uno de los canales de intercambio más relevantes en el país es inminente. Las transformaciones que la industria está sufriendo a partir de la pandemia son una oportunidad para el incremento de la demanda en E-Commerce, lo anterior, debido a que apenas tres de cada 10 Pymes han implementado una estrategia digital, lo que se traduce en un área de oportunidad para la incursión de empresas en la nueva era de tecnologías 4.0.

De 2009 a 2018 el valor del E-Commerce en México ha mostrado un crecimiento promedio anual de 40.1%. De acuerdo con los últimos datos reportados por la Asociación de Internet en su Estudio sobre Comercio Electrónico en México 2019, refiere que la actividad en el país alcanzó más de 491 mil millones de pesos y se espera que se dé un importante incremento en 2020.

PANORAMA GENERAL DEL MERCADO

Mientras el mundo atraviesa por los conflictos de la pandemia, el mercado industrial continúa con avances positivos durante el primer trimestre del año. El incremento de inventario con respecto a los últimos meses de 2019 fue de más de 215 mil m², con una tasa de disponibilidad de 6.6%.

El mercado industrial presenta actividad constante en la construcción, siendo los mercados del CTT y Toluca los de mayor actividad, dichos mercados suman casi 500 mil m² de construcción en parques como Megapark, Puente México, Megapark y Toluca Park II.

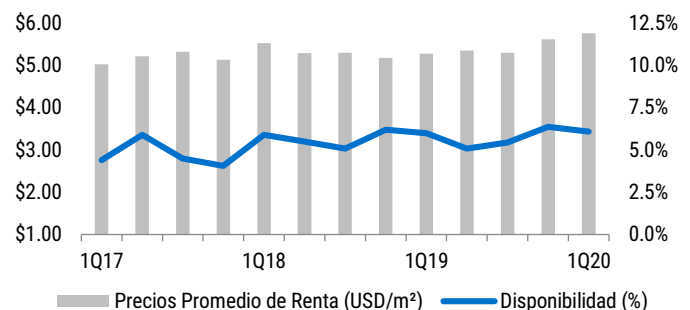
La actividad en construcción en la Ciudad de México permanecerá constante, ya que se encuentran planeados para éste año más de 600 mil m² en parques como Frontier Toluca, Megapark y Niknelia. Las principales operaciones del 1Q 2020 pertenecen al corredor Cuautitlán, específicamente al giro logístico. Dichas operaciones se dieron en los parques Tres Ríos y O'Donnell Puente México; los movimientos corresponden a *Geodis Wilson* (24,700 m²) y *Logistorage* (12,200 m²).

CONDICIONES ACTUALES

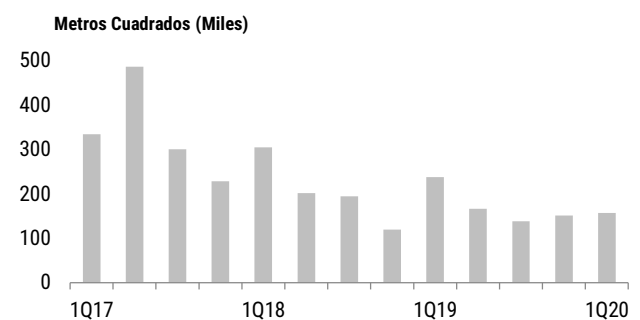
- El inventario industrial clase A incorporó 215,341 metros cuadrados a los 11.2 millones de metros cuadrados del 1T19.
- Las naves industriales en construcción disminuyeron al presentar superficies de 535,920 m² respecto a los 519,140 m² del último trimestre del año anterior
- La tasa de disponibilidad en la Ciudad de México disminuye al pasar del 6.6% en el trimestre pasado a 6.1% en el 1T 2020.

ANÁLISIS DE MERCADO

Precios de Renta Promedio y Tasa de Disponibilidad



Absorción



RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	11,421,251	11,205,910	10,302,802	↑
Tasa de Disponibilidad	6.1%	6.6%	6.0%	↓
Absorción Neta Trimestral	157,677	151,961	254,931	=
Precio de Renta Promedio	\$5.76	\$5.63	\$5.29	↑
En Construcción	535,920	583,132	460,172	=
Entregados	215,341	584,836	242,254	↓

PRECIOS

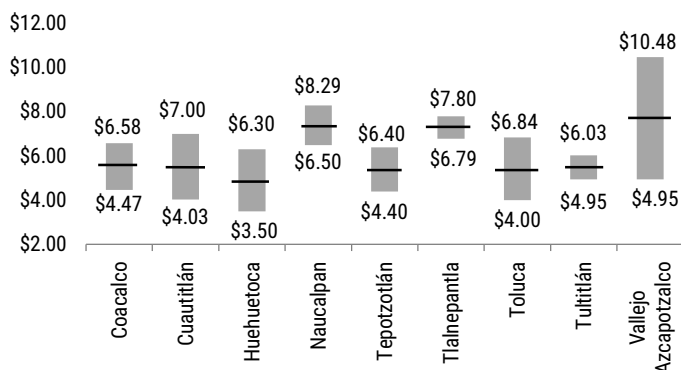
Los precios de renta en el 1T 2020 presentan una tendencia a la alza, con valor promedio de \$5.76 USD/m². El incremento de los precios con respecto al trimestre anterior fue de 2.49%.

El precio máximo por metro cuadrado en Ciudad de México, corresponde al corredor Vallejo-Azcapotzalco con precio de \$10.48 USD/m², mientras que el más bajo pertenece a Huehuetoca con \$3.50 USD/m².

Las modificaciones en los precios de renta, responde a los efectos que el aumento de la demanda de naves industriales ha mostrado debido al incremento del índice de precios al productor en el concepto de transporte y logística, lo anterior, por efectos del COVID-19.

RANGO DE PRECIOS DE SALIDA POR CORREDOR

Precio renta promedio (USD/m²) 1Q 2020



DISPONIBILIDAD

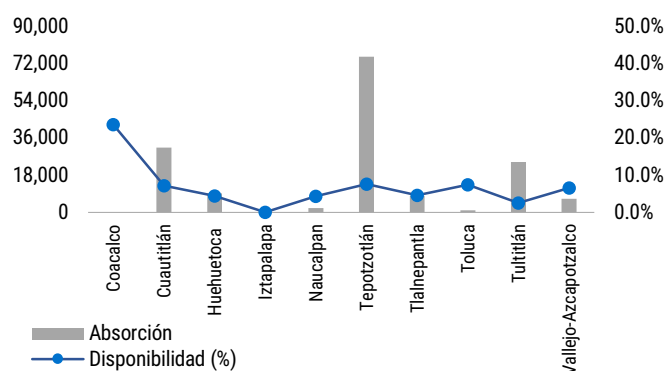
El corredor cuya superficie disponible es la más alta entre los corredores de la Ciudad de México, corresponde a Cuautitlán, con casi 237,000 m², seguido de Toluca con 144,507 m² y finalmente Tepotztlán con 138,528 m² disponibles. El total de metros cuadrados disponibles en la Ciudad de México es de 535,920 m².

La disponibilidad con respecto al trimestre anterior muestra la disminución de su tasa debido al incremento de la demanda en distribución y la ocupación de más de 64,000 m² de espacio con giros logísticos en el CTT.

La tasa de disponibilidad de la Ciudad de México disminuyó respecto al trimestre anterior al pasar de 6.6% a 6.1%.

ABSORCIÓN Y DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Absorción y tasa de disponibilidad 1Q 2020



RESUMEN DE MERCADO

Corredor	Inventario (m ²)	Construcción (m ²)	Entregados (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de disponibilidad	Absorción trimestral (m ²)	Precios de renta promedio (US\$/m ² /mes)
Coacalco	109,030	40,811	19,657	25,752	23.6%	-	\$5.53
Cuautitlán	3,275,574	166,753	21,555	236,592	7.2%	31,323	\$5.60
Huehuetoca	736,939	-	28,589	32,619	4.4%	9,135	\$4.90
Iztapalapa	270,829	-	-	-	-	-	-
Naucalpan	71,457	-	-	3,080	4.3%	2,148	\$8.29
Tepotztlán	1,818,760	93,235	24,798	138,528	7.6%	75,215	\$5.30
Tlalnepantla	951,375	-	-	43,304	4.6%	7,945	\$7.30
Toluca	1,943,406	109,822	56,110	144,507	7.4%	1,009	\$5.91
Tultitlán	1,767,617	125,299	16,199	44,295	2.5%	24,297	\$5.13
Vallejo-Azcapotzalco	476,264	-	21,779	31,215	6.6%	6,605	\$8.01
CDMX y Área Metropolitana	11,421,251	535,920	215,341	699,892	6.1%	157,677	\$5.76

CONDICIONES ECONÓMICAS

Impacto del Covid-19

El impacto del Covid-19 es solo un agravante más al conjunto de factores que actualmente golpean la economía no solo en México, sino en el resto del mundo.

La guerra comercial China-Estados Unidos, así como la fuerte caída de los precios del petróleo son los desencadenantes de economías en recesión y crisis. Las salidas de capital del país, la caída del precio frente al dólar y la disminución de ingresos por exportaciones han sido tan solo algunos de los indicadores que presentan un panorama poco alentador.

Sin embargo, a pesar de los escenarios poco favorecedores, se mantiene el optimismo con respecto a las operaciones del sector logístico y el comercio electrónico.

Movimiento de los precios

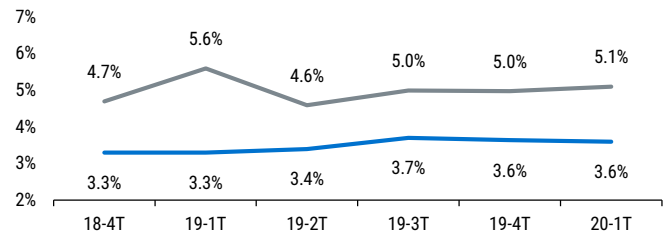
En marzo de 2020, los precios al consumidor tuvieron un decremento mensual de 0.05%, cifra que contrasta con el alza observada un año atrás (0.39%) e inferior a la estimada para ese mes por el sector privado (0.31%), según la última Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía de marzo de 2020 del Banco de México (Banxico).

El comportamiento de los precios en el mes se explica por la disminución del precio de los energéticos (gasolina de alto y bajo octanaje y gas doméstico natural), que descontaron 0.421 puntos porcentuales.

En México, el gasto total realizado por los hogares en bienes de consumo y servicios comenzó a revertir su tendencia positiva; en tanto que la tendencia de la inversión fija bruta se mantiene a la baja. Por otra parte, en la última Minuta del Banco de México (3-abr-20), se señaló que, "En el último trimestre de 2019 y los primeros meses de 2020, el consumo privado mostró debilidad, resultado del estancamiento del consumo de bienes y servicios de origen nacional y de una desaceleración del consumo de bienes importados."

TASA DE DESEMPLEO

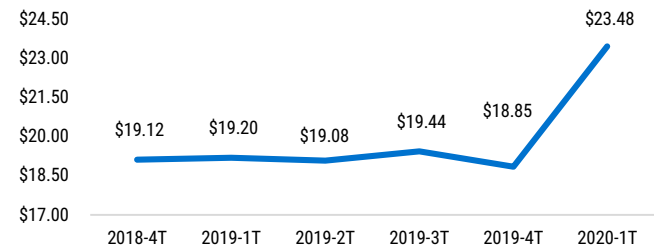
Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

TIPO DE CAMBIO

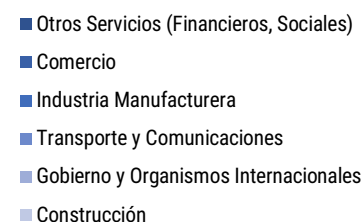
Pesos (MXN) por Dólar (USD)



Fuente: Banxico

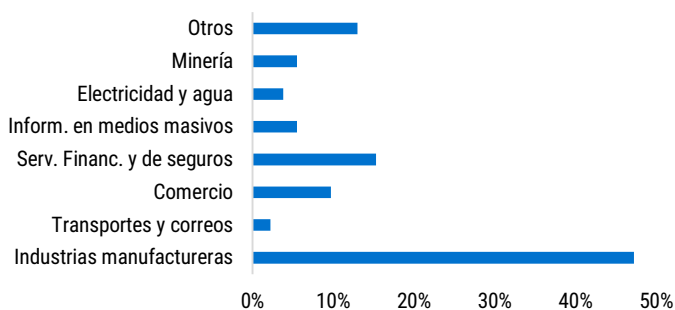
EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, Marzo 2020



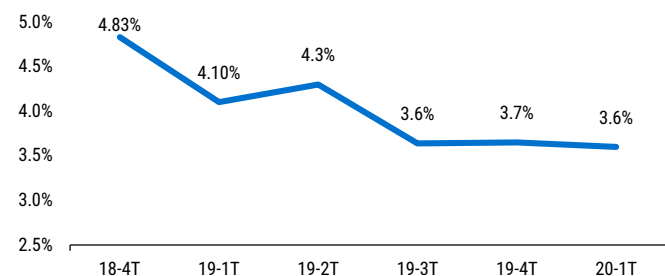
Fuente: Secretaría del Trabajo

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



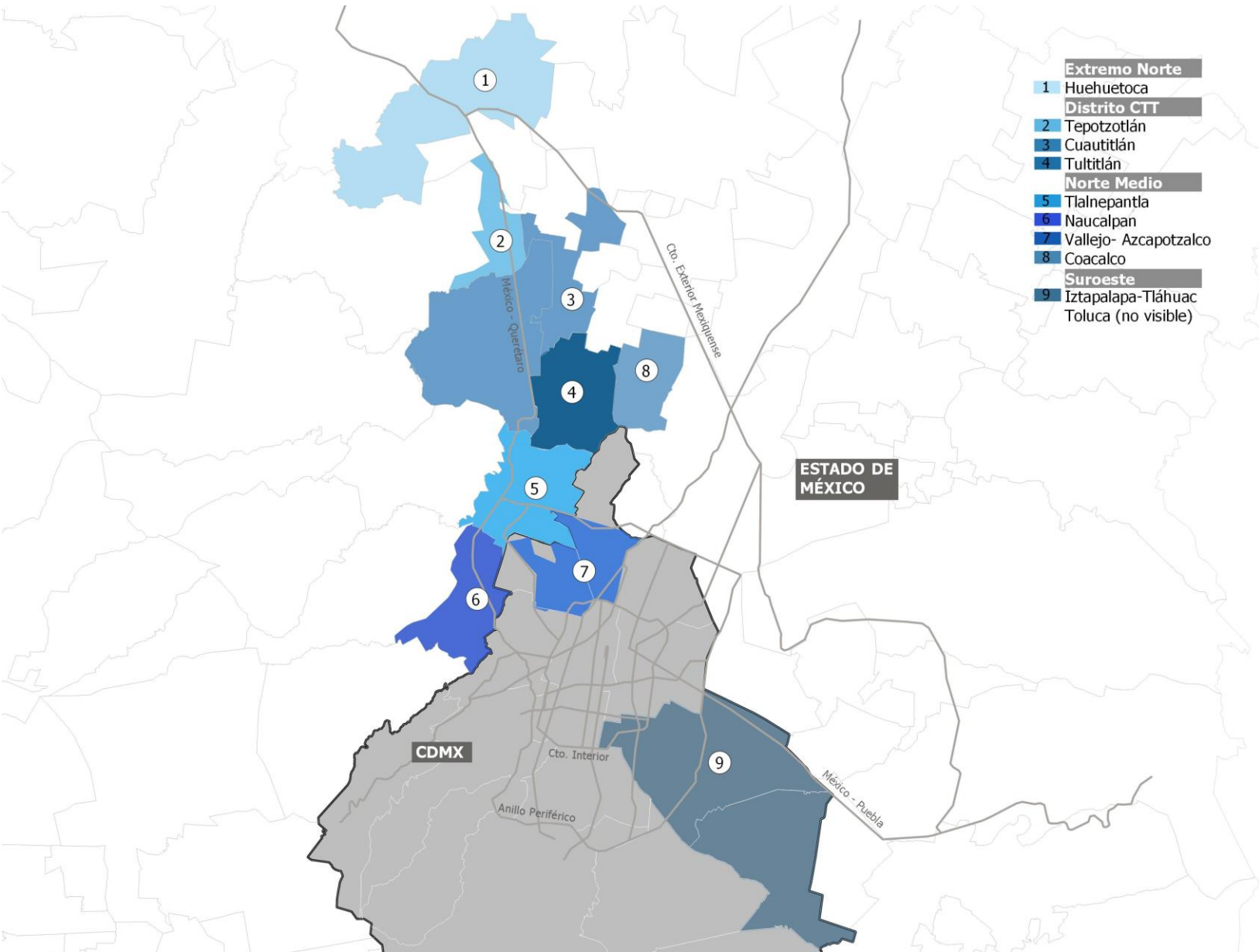
Fuente: Secretaría Economía

ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



Fuente: Banxico, Indicador Anualizado

CORREDORES INDUSTRIALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y ÁREA METROPOLITANA



CIUDAD DE MÉXICO

Espacio Santa Fe
Carretera México-Toluca 5420-PH 1
Santa Fe, México, CDMX, 05320
55.5980.2000

JUAN FLORES

Director of Research
juan.flores@ngkf.com

VIANEY MACÍAS

Market Research Analyst
vianey.macias@ngkf.com

Newmark Knight Frank 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. Newmark Knight Frank México, Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en www.ngkf.com.mx/

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark Knight Frank 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 Knight Frank México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene