

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO INDUSTRIAL

METAMORFOSIS INMOBILIARIA EN LA NUEVA NORMALIDAD

Las transformaciones de la industria inmobiliaria a partir de la actual coyuntura han impactado de manera generalizada a todos los sectores; sin embargo, dichos impactos no se reflejan necesariamente de manera negativa para todos. El sector industrial ha sido el más resiliente ante las adversidades, ya que no solo siguió adelante a partir de la adaptación de reglas del juego de desarrolladores con sus inquilinos, sino que, además, transfiguró al mercado industrial a partir del concepto de "última milla".

EL AUJE "LAST MILE" AL INTERIOR DE LA CIUDAD DE MÉXICO

El incremento de las ventas por internet en el último año, ha fomentado que la tendencia de las necesidades industriales se modifique. La cadena de suministro y el transporte de las mercancías ha sufrido una transformación importante, lo anterior, fomentado por las necesidades específicas de los demandantes de mercancías; es decir, los compradores requieren que sus productos se entreguen de manera inmediata y en las mejores condiciones posibles. Ésta "distribución capilar" dentro de la ciudad genera que los desarrolladores industriales tengan miras a la adquisición de inmuebles industriales en la zona central de la ciudad, tal es el caso de los corredores Vallejo-Azcapotzalco, Iztapalapa y Gustavo A. Madero.

Ejemplo de lo anterior, es la inversión de 40 millones de dólares que el desarrollador y arrendador O'Donnell realizó recientemente en la zona de Gustavo A. Madero, la cual, es justificada por su presidente y director general como una inversión de 38,765 metros cuadrados destinados a la atención de la creciente demanda del sector de *E Commerce* y la satisfacción de sus necesidades de última milla.

ACTIVIDAD DE MERCADO

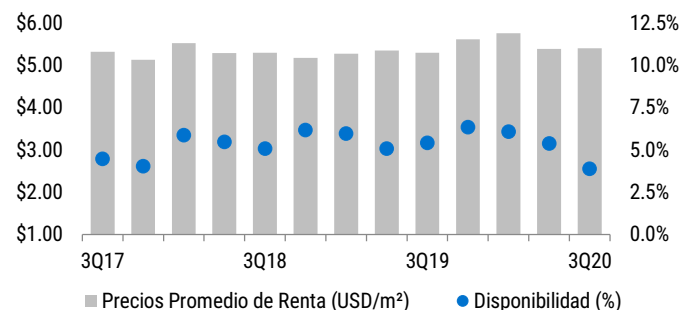
La actividad del mercado durante el tercer trimestre del 2020 ha sido continua. Si bien se puede observar que la absorción del trimestre fue negativa, los cierres que se presentaron fueron destacados. El corredor CTT fue el más activo del periodo, ya que no solo fue el que presentó mayor número de cierres, sino que también, está incorporando nuevos parques industriales con naves en construcción y planeadas; tal es el caso de San José Puente Park (Cuautitlán), Park Ladero II (Cuautitlán) y Premium Park (Tultitlán).

CONDICIONES ACTUALES

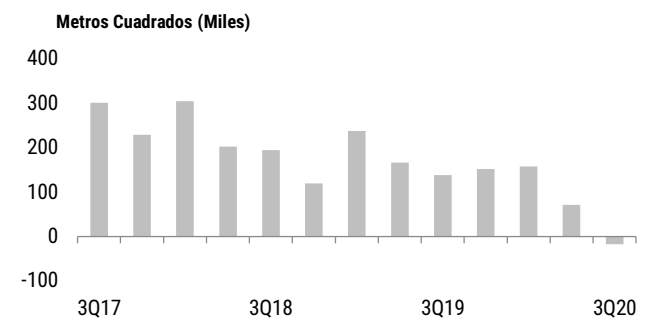
- El inventario industrial clase A presenta más de 12 millones de metros cuadrados en el tercer trimestre de 2020.
- Las construcción se contrajo respecto al 2T 2020 al presentar poco más de 800 mil metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad en la Ciudad de México disminuye al pasar del 4.9% en el trimestre pasado a 3.9% en el 3T 2020.

ANÁLISIS DE MERCADO

Precios de Renta Promedio y Tasa de Disponibilidad



Absorción Neta



RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	12,003,817	11,788,391	10,557,077	↑
Tasa de Disponibilidad	3.9%	4.9%	5.1%	↓
Absorción Neta Trimestral	-17,767	70,801	126,308	↑
Precio de Renta Promedio	\$5.48	\$5.40	\$5.54	↑
En Construcción	802,333	998,690	291,418	=

PRECIOS

Los precios de renta en el 3T 2020 presentan estabilidad con respecto al trimestre anterior, con valor promedio de \$5.42 USD/m².

El precio máximo por metro cuadrado en Ciudad de México, corresponde al corredor Naucalpan con precio de \$7.27 USD/ m², mientras que el más bajo pertenece a Huehuetoca con \$3.60 USD/m².

Los máximos de precios por corredor sufrieron ajustes por parte de los desarrolladores, disminuyendo \$1.00 dólar el precio máximo respecto al anterior trimestre (corredor Naucalpan).

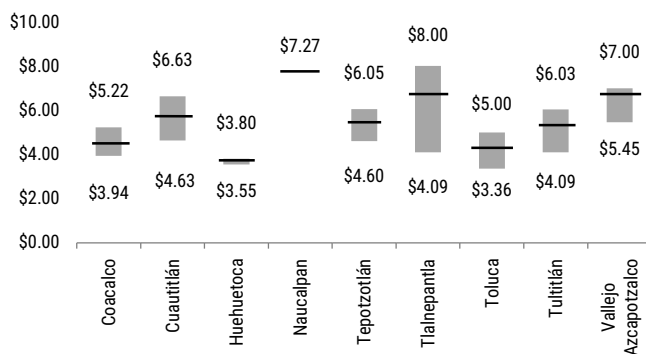
DISPONIBILIDAD Y CONSTRUCCIÓN

El corredor con mayor superficie disponible en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, corresponde a Tepotzotlán, con más de 135,000 m², seguido de Toluca con 75,737 m² y finalmente Cuautitlán con 66,768 m² disponibles. El total de metros cuadrados disponibles en la Ciudad de México es de 464,762 m².

Respecto a la construcción, el submercado que presenta mayor superficie en construcción corresponde a Cuautitlán, con más de 220 mil metros cuadrados en construcción.

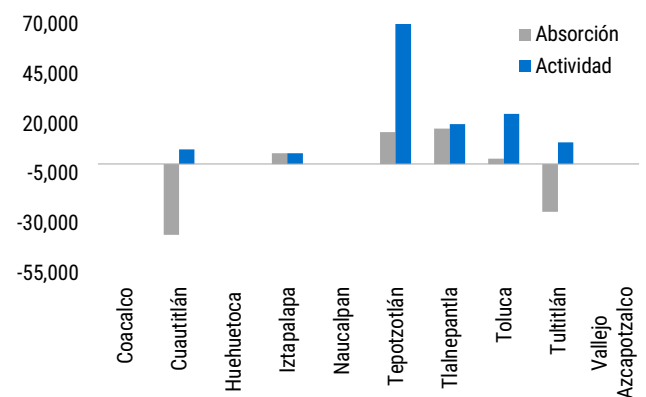
RANGO DE PRECIOS DE SALIDA POR CORREDOR

Precio renta promedio (USD/m²) 3Q 2020



ABSORCIÓN NETA Y ACTIVIDAD POR CORREDOR

Absorción Neta y Actividad de Mercado 3Q 2020



RESUMEN DE MERCADO

Corredor	Inventario (m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de disponibilidad (%)	Actividad Total (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precios de renta promedio (US\$/m ² /mes)
Coacalco	109,030	29,208	2,146	1.97%	-	-	\$4.30
Cuautitlán	3,520,520	225,826	66,768	1.90%	7,290	-35,684	\$5.37
Huehuetoca	736,939	-	32,619	4.43%	-	-	\$3.60
Iztapalapa	270,829	-	-	0.00%	5,468	5,468	\$0.00
Naucalpan	91,143	-	5,804	6.37%	-	-	\$7.27
Tepotzotlán	1,898,814	142,985	135,942	7.16%	70,532	16,000	\$5.48
Tlalnepantla	1,072,111	83,014	56,463	5.27%	20,017	17,842	\$6.01
Toluca	1,940,086	183,016	75,737	3.90%	35,154	2,667	\$4.38
Lerma	902,815	6,923	38,020	4.21%	13,671	-7,401	\$4.21
Ocoyoacac	93,031	-	3,100	3.33%	11,316	-	3.36
Toluca 2000-Aeropuerto	533,211	176,093	34,617	6.49%	-	-	\$4.65
Toluca Centro	411,029	-	-	0.00%	10,068	10,068	-
Tultitlán	1,856,052	138,284	60,273	3.25%	10,940	-24,060	\$4.93
Vallejo-Azcapotzalco	508,292	-	38,636	7.60%	-	-	\$6.60
CDMX y Área Metropolitana	12,003,817	802,333	464,762	3.87%	149,302	-17,767	\$5.48

CONDICIONES ECONÓMICAS

Perspectivas de crecimiento y análisis de precios

El cierre de los datos del tercer trimestre es crucial para las proyecciones económicas del país en el año por venir, debido a la entrega del paquete económico.

Durante la primera quincena de septiembre, se da a conocer el paquete económico 2021, según el cual el secretario de Hacienda, es un paquete responsable, más allá de optimista.

Las estimaciones más preocupantes, corresponden a las de crecimiento y recuperación económica. Se prevé que la caída del producto interno bruto sea de 8% al cierre del 2020 y, con un escenario favorecedor a partir del regreso a la normalidad en el país, las perspectivas del crecimiento proyectado para el 2021 será de aproximadamente 4.6%.

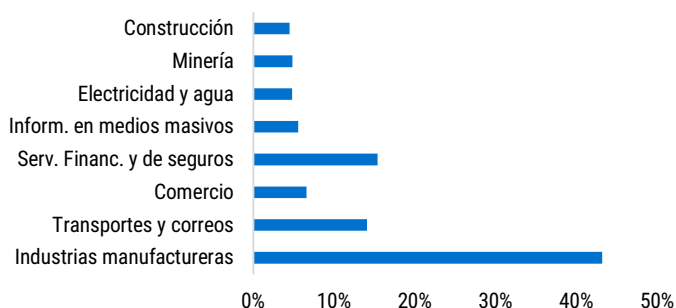
Respecto a los precios durante el 3T 2020, la tasa de inflación interanual en un corte a la fecha, se ubicó en 4.05% generado por alzas en los precios agropecuarios y de los alimentos. El panorama inflacionario no fue alentador para el tercer trimestre del año, ya que el objetivo de la tasa en el 2020 se calculó en 3% +/-

Amortiguadores contra coyuntura

De acuerdo a la ley de presupuesto y responsabilidad hacendaria, para hacer frente a la coyuntura, se proponen diversos amortiguadores financieros y fiscales que permitirán mitigar los efectos de los choques internos y externos en materia económica, fiscal, de liquidez internacional y cobertura petrolera.

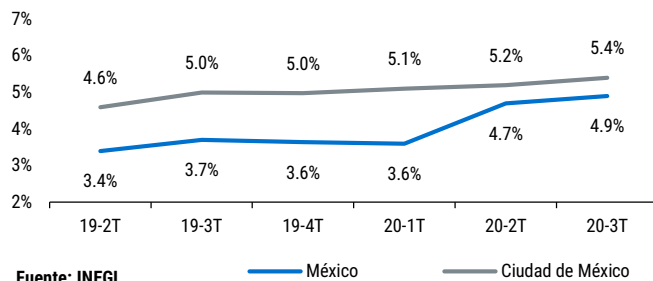
De acuerdo a la OCDE, los gobiernos deben continuar prestando apoyo fiscal, financiero y de otro tipo en la fase actual de la recuperación y durante 2021; el mantenimiento de las ayudas públicas tiene que estar cada vez más supeditado a objetivos medioambientales, económicos y sociales más amplios. Una mejor orientación del apoyo hacia donde más se necesita mejorará, especialmente, las perspectivas de los desempleados y de las personas poco calificadas.

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



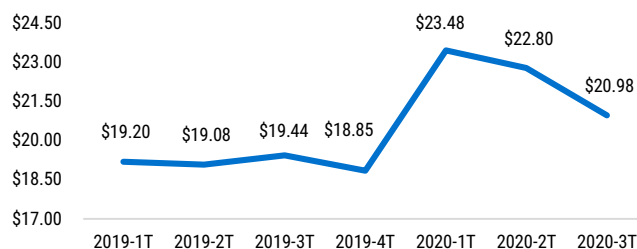
TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado



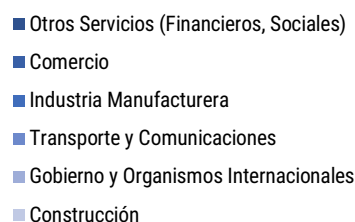
TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)

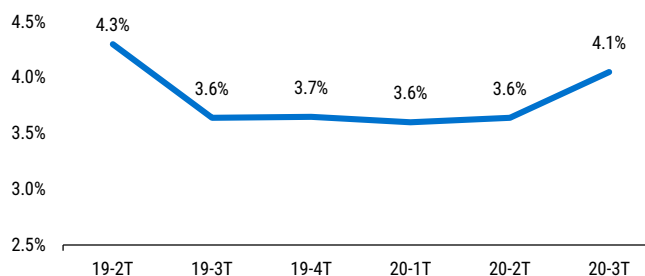


EMPLEO POR INDUSTRIA

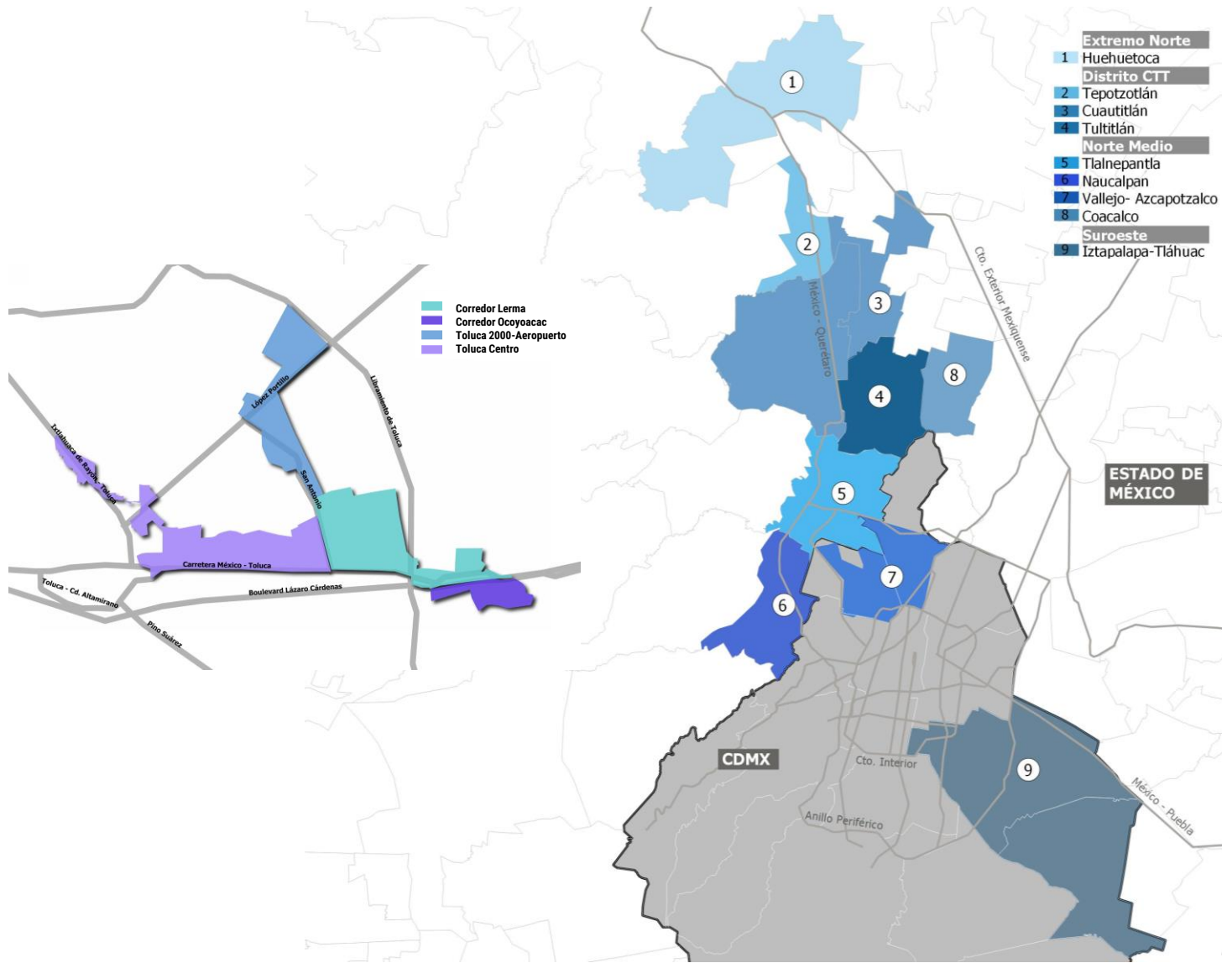
CDMX, septiembre 2020



ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



CORREDORES INDUSTRIALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ÁREA METROPOLITANA Y TOLUCA



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