

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO INDUSTRIAL

DINAMISMO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN LA CDMX

El corredor industrial más importante del centro de país, el CTT (Cuautitlán, Tepotzotlán y Tultitlán), ha mantenido su dinamismo por más de 4 años consecutivos. Dicho submercado, cuenta con más del 60.0% del inventario total de la Zona Metropolitana del Valle de México y aproximadamente 80.0% de las naves en construcción durante el tercer trimestre del 2019.

EXPECTATIVAS FAVORABLES

La relación entre el sector privado y el actual gobierno, fomenta que el sector industrial mantenga expectativas optimistas de crecimiento a mediano plazo; sin embargo, los desarrolladores se mantienen cautelosos respecto a la construcción de naves. La incorporación al inventario de espacios industriales que permanecían en construcción durante el primer semestre del año, así como la notoria reducción de oferta de suelo en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), provocarán que el sector industrial mantenga una actividad similar al cierre del 2019. Los movimientos internos de los corredores de la ZMVM mantendrán un volumen sano de actividad fomentada por diferentes sectores, destacando entre ellos: la industria manufacturera, el comercio electrónico y el dinamismo logístico.

DISPONIBILIDAD Y PRECIOS

La tasa de disponibilidad se incrementa durante el tercer trimestre debido a la incorporación de casi 40,000 m² en el corredor comercial Coacalco. Entre los corredores con mayor actividad durante el trimestre se encuentran Tultitlán, Tepotzotlán y Cuautitlán. Este último es el corredor con mayor disponibilidad en el mercado, con más de 120 mil metros cuadrados, pero con una tasa de disponibilidad de 3.74%. Para finales del año, se espera que la disponibilidad mantenga la tendencia constante de los últimos meses.

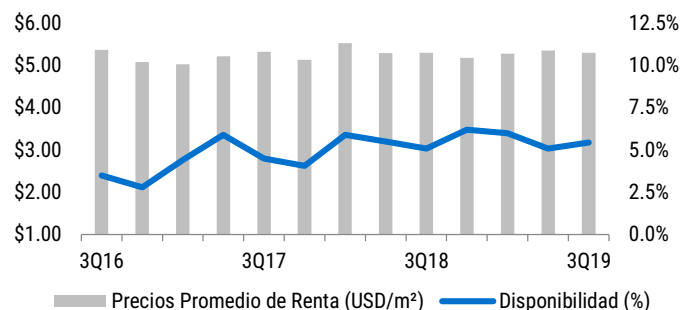
Para México, con una economía abierta al intercambio, el tipo de cambio es crucial para una sana relación comercial entre países. El impacto de las fluctuaciones del tipo de cambio durante el último trimestre, genera que se mantengan las operaciones comerciales en dólares y disminuyan en \$0.05 pesos los precios de renta por m². Además, la influencia que las mejoras en las condiciones de las naves industriales presentaron en este año, promueve un marco de competitividad entre desarrolladores, haciendo que los movimientos de precios respondan a las nuevas necesidades del mercado.

CONDICIONES ACTUALES

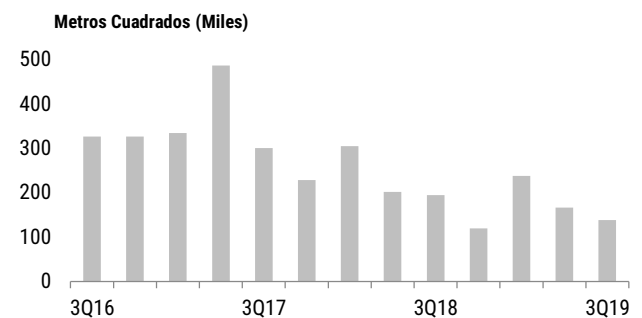
- El inventario industrial clase A incorporó 230,883 metros cuadrados a los 10.4 millones de metros cuadrados del 2T19.
- La construcción disminuyó al presentar 321,418 m² en construcción respecto a los 358,329 m² del trimestre anterior
- La tasa de disponibilidad en la Ciudad de México aumenta ligeramente al pasar del 5.1% al 5.4%.

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 | 10,635,527 | 10,404,644 | 10,152,287 | ↑ |
| Tasa de Disponibilidad | 5.5% | 5.1% | 5.1% | = |
| Absorción Neta Trimestral | 138,375 | 165,013 | 166,487 | ↑ |
| Precio de Renta Promedio | \$5.31 | \$5.36 | \$5.31 | = |
| En Construcción | 321,418 | 358,329 | 505,588 | ↓ |
| Entregados | 230,883 | 101,842 | 162,844 | ↑ |

OPERACIONES RELEVANTES

Proyectos cuyas fases de construcción estaban próximas a concluirse en el 2T de 2019, se incorporaron al mercado de manera exitosa. Tal es el caso Ferropark II (Tlalnepanitla) con poco más de 31,000 m² y Vesta Naucalpan, con poco más de 8,000 m². Dentro de los cierres del trimestre destacan Parque Logístico El Peral (Cuautitlán) con más de 38,000 m² y Prologis Park Tres Ríos, superior a 34,000 m².

E-COMMERCE INDUSTRIAL E INDUSTRIA 4.0

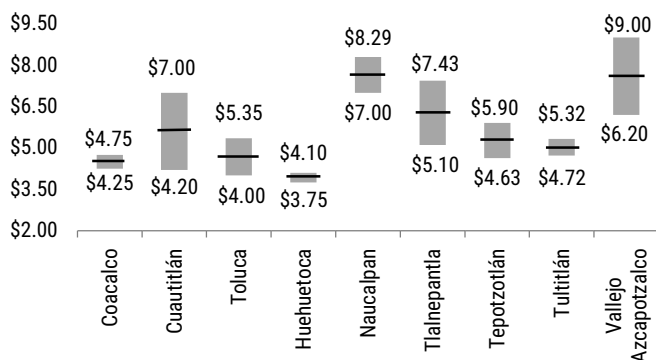
La implementación de la nueva revolución industrial (mejor conocida como industria 4.0) en los centros de distribución del centro del país, reconfigura y mantiene a la vanguardia el sector industrial a partir de los nuevos requerimientos y demandas de las cadenas de suministro.

Ejemplo de ello es la construcción del Centro de Distribución IKEA, localizado al oriente y fuera de los corredores tradicionales de la Zona Metropolitana del Valle de México, con más de 15,000 m² y apertura en 2020. La revolución digital ha generado que las necesidades del consumidor cambien; los hábitos de consumo de las nuevas generaciones, así como el auge del e-commerce y el comercio minorista, incrementan la demanda de naves industriales en los últimos años.

México está considerado uno de los líderes del e-commerce en América Latina, lo cual provocará que el mercado industrial se diversifique y transforme en cuanto al diseño de sus espacios. Las ventajas competitivas de localización y conectividad, así como los servicios que ofrecen los parques industriales, son factores fundamentales para dar el salto que la nueva era tecnológica necesita.

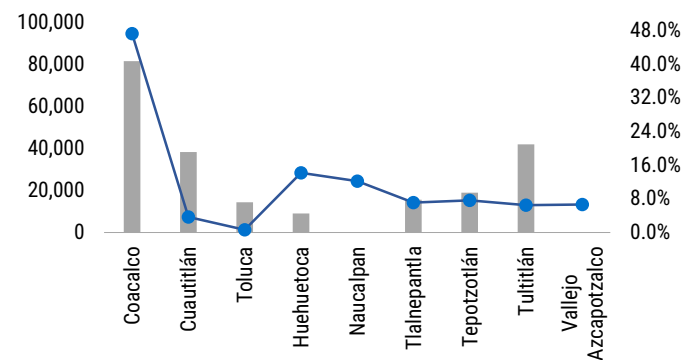
RANGO DE PRECIOS DE SALIDA POR CORREDOR

Precio renta promedio (USD/m²)



ABSORCION Y DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Absorción y tasa de disponibilidad



RESUMEN DE MERCADO

| Corredor | Inventario (m ²) | Construcción (m ²) | Entregados (m ²) | Disponibilidad (m ²) | Tasa de disponibilidad | Absorción trimestral (m ²) | Precios promedio de renta (US\$/m ² /mes) |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------|--|--|
| Coacalco | 81,602 | 30,000 | 81,602.00 | 38,602 | 47.31% | - | \$4.50 |
| Cuautitlán | 3,223,013 | 37,208 | 26,193 | 120,622 | 3.74% | 38,260 | \$5.60 |
| Huehuetoca | 532,824 | - | 9,135 | 75,592 | 14.19% | 9,135 | \$4.10 |
| Iztapalapa | 247,532 | - | - | - | - | - | - |
| Naucalpan | 71,457 | - | 10,478 | 8,728 | 12.21% | - | \$7.65 |
| Tepotzotlán | 1,518,706 | 141,652 | 12,688 | 116,254 | 7.65% | 18,927 | \$5.20 |
| Tlalnepanitla | 937,375 | 14,000 | 70,000 | 66,957 | 7.14% | 15,613 | \$6.26 |
| Toluca | 1,860,642 | 19,076 | 1,029 | 12,396 | 0.67% | 14,470 | \$5.10 |
| Tultitlán | 1,707,891 | 79,482 | 19,758 | 113,905 | 6.67% | 41,970 | \$5.02 |
| Vallejo-Azcapotzalco | 454,485 | - | - | 26,581 | 5.85% | - | \$7.60 |
| CDMX y Área Metropolitana | 10,635,527 | 321,418 | 230,883 | 579,637 | 5.45% | 138,375 | \$5.31 |

CONDICIONES ECONÓMICAS

En el tercer trimestre del 2019, el dinamismo económico en el país se expandió a una tasa de crecimiento anual de 0.2%. Dicha moderación en la actividad económica, quedó determinada por los incrementos en los sectores agropecuario y de servicios, así como la disminución en las actividades industriales, principalmente aquellas relacionadas con la minería y construcción.

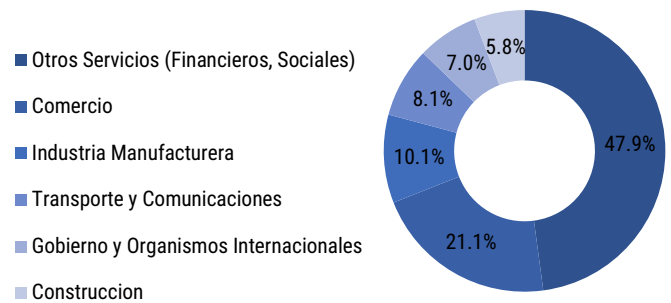
A partir de los Criterios Generales de Política Económica establecidos en el Presupuesto de Egresos 2020, las expectativas del crecimiento del Producto Interno Bruto de los próximos meses son menores a las previstas en la OCDE, con porcentajes de crecimiento de entre 0.6% y 1.2%.

Para destacar los movimientos que se generaron en los últimos meses respecto al sector industrial y de acuerdo al Instituto para el Desarrollo Industrial y el Crecimiento Económico (IDIC), se observa la presencia un escenario estable para el sector, reflejado por el impacto de la confianza que existe en el país respecto a las relaciones comerciales entabladas con el extranjero.

De acuerdo a las proyecciones del presupuesto de egresos, se espera inyectar más de 480 mil millones de pesos para la creación de infraestructura y financiamiento de la inversión física y consumo privados, así como proyectos de licitación del gobierno; con lo anterior, se busca incrementar la actividad de los principales sectores estratégicos de la economía, comprometer la generación de empleos y detonar la inversión de las participaciones en el sector privado.

EMPLEO POR INDUSTRIA

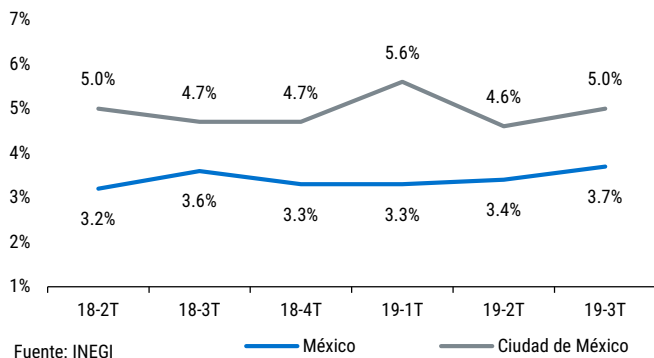
CDMX, Septiembre 2019



Fuente: Secretaría del Trabajo

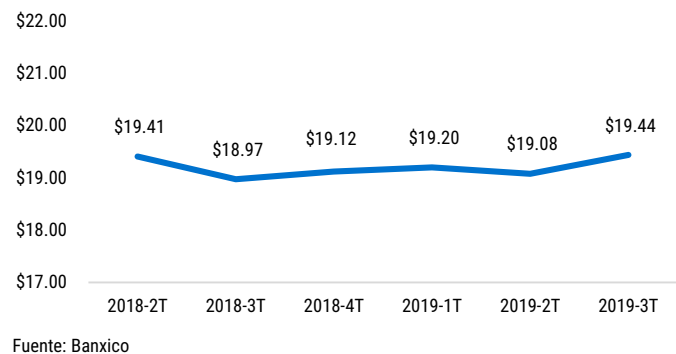
TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado

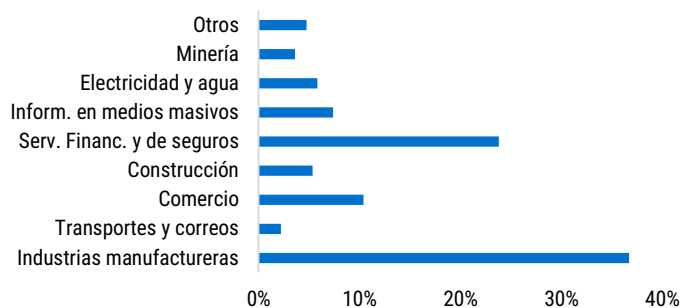


TIPO DE CAMBIO

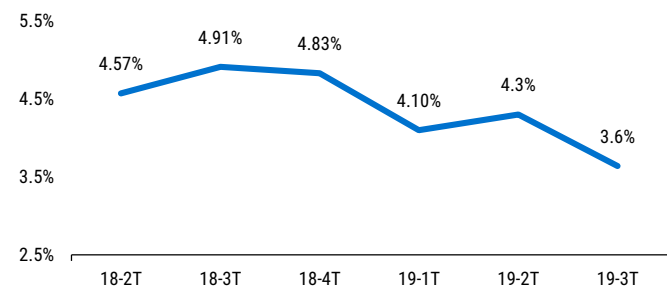
Pesos (MXN) por Dólar (USD)



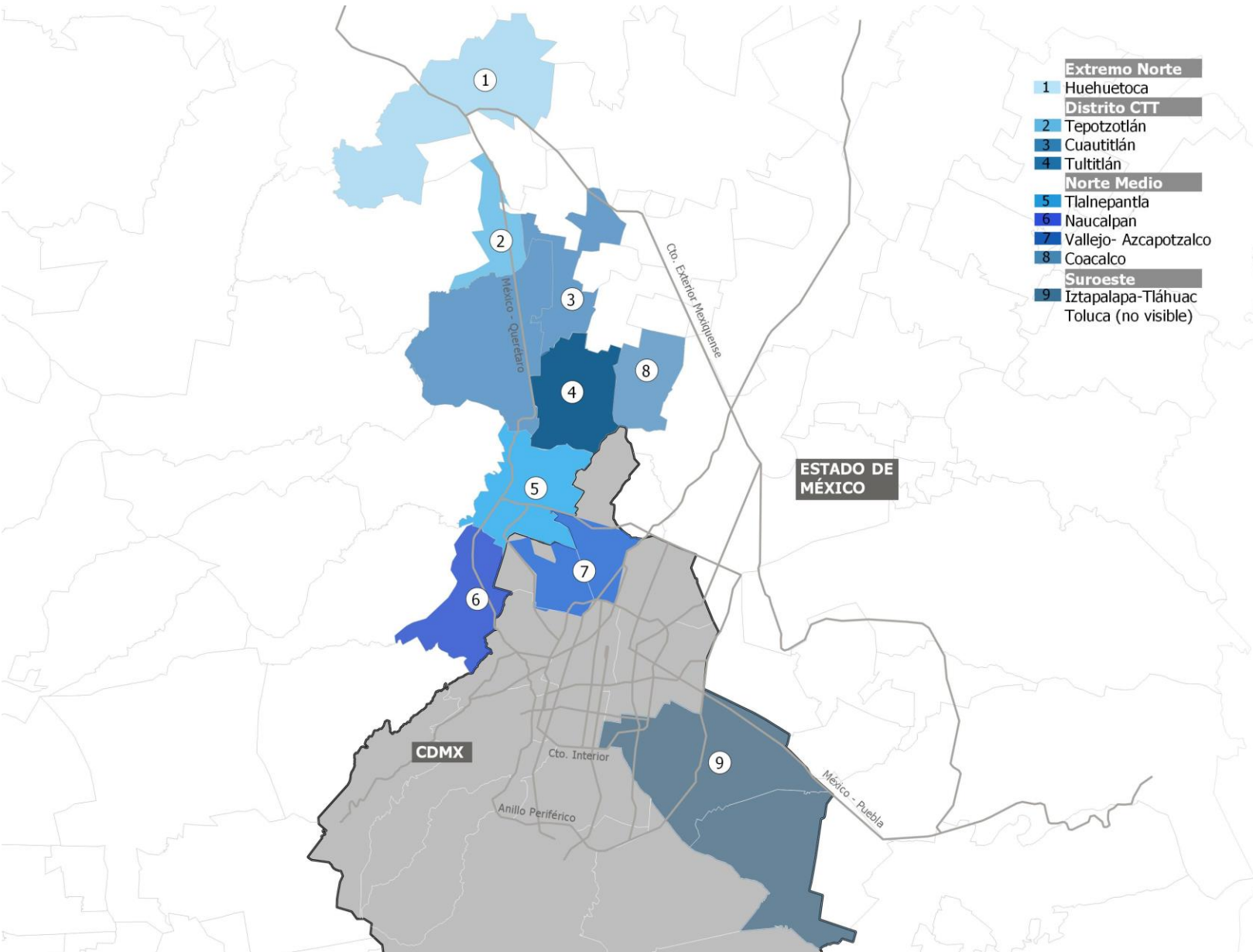
INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



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

CLAUDIA MONTOYA

Market Research Analyst
 claudia.montoya@ngkf.com

DIEGO LEÓN LAOS

Market Research Analyst
 diego.leon@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/reporteslocalesMercado.html

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