

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO INDUSTRIAL

SIGUE EN AUMENTO EL INVENTARIO Y FUTUROS PROYECTOS

El mercado industrial continúa en crecimiento y con actividad dentro de la Ciudad de México y su Zona Metropolitana. Esto, a pesar de que se continúa con la incertidumbre para los inversionistas y empresas de conocer en qué términos quedará la renegociación del Tratado de Libre Comercio. Aunque ya se tenga presidente electo, falta esperar a que se establezca la situación política del país.

Se puede apreciar una mejora en el precio de dólar. A inicios de año se tenía un precio promedio de 19 dls, observándose aumentos hasta del 8% en Junio 2018. Sin embargo, a la fecha se tiene un precio promedio de \$18.85/m², lo que nos permite esperar un panorama positivo para el trimestre en curso.

Actualmente, se está por alcanzar los 10 millones de m² de inventario entre los 9 corredores industriales en la CDMX y su zona Metropolitana.

TULTITLÁN

La actividad en construcción presentó un aumento del 10% en comparación con el trimestre anterior. Sobresalen las naves ubicadas en el municipio de Tultitlán, con más de 37 mil metros cuadrados en construcción.

DISMINUYE LA DISPONIBILIDAD

Durante este periodo, la tasa de disponibilidad en el mercado industrial se ubicó en 5.5%, cuatro decimas abajo del trimestre anterior, lo que representa 545,780m². La mayor concentración se ubica dentro de los corredores Tepetzotlán y Cuautitlán, que representan el 38% y 26% respectivamente y Tlalnepantla con el 21%. La disponibilidad anual presenta una disminución del 3% donde se contaban con 563,177 metros cuadrados en el segundo trimestre del 2017.

PROYECTOS EN CUAUTITLÁN Y TLALNEPANTLA

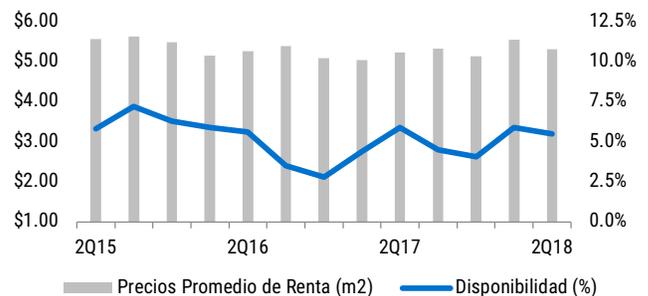
Se tienen más de 1.4 millones de metros cuadrados. Destaca el corredor de Cuautitlán que concentra 450,978 metros cuadrados para futuros desarrollos. Estos se ubican principalmente dentro de los desarrollos O Donnell Cuautitlán Parque Logístico, Parque Logístico el Peral y Puente México. El 21% se ubican en el corredor Tlalnepantla y Tepetzotlán con el 19%, el resto de los corredores concentran el 31.6% de metros cuadrados en proyecto.

CONDICIONES ACTUALES

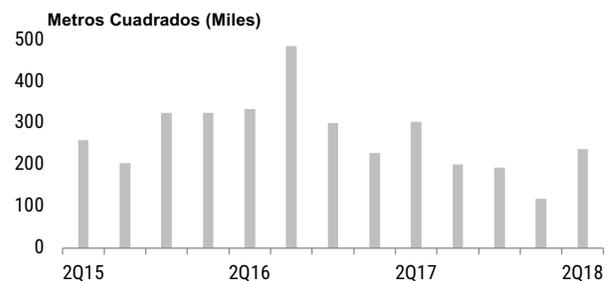
- La **tasa de disponibilidad** durante este último trimestre fue de **5.5%**
- El precio de renta promedio fue de **\$5.30 USD**, **4% menos** que el trimestre anterior.
- El inventario creció en **218,319 m²** este trimestre.
- Se espera que **ingresen más de 30 mil metros cuadrados** al inventario durante el **tercer trimestre 2018**.

ANALISIS DE MERCADO

Rango de Precios de Salida por Corredor



Absorción Neta (Miles)



RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	9,989,443	9,771,125	9,562,537	↑
Tasa de Disp.	5.5%	5.9%	5.9%	↓
Absorción Neta Trimestral	237,978	119,657	304,952	↑
Precio Promedio	\$5.30	\$5.54	\$5.23	↓
En Construcción	435,661	395,127	222,484	↑
Entregados	218,318	121,860	494,160	↑

CORREDORES MÁS DESATACADOS

Cuautitlán fue el municipio en donde creció más el inventario, al ingresar 109,995 metros cuadrados. Tepetzotlán aumentó 50,926 m² y Toluca presentó un crecimiento del 1% con 27,195 m² agregados a su inventario. Cabe destacar los corredores Tultitlán y Tlalnepantla, donde se están desarrollando nuevos proyectos con superficies mayores a los 10,000m² por nave.

MEJORA LA ABSORCIÓN

Durante el trimestre, la absorción neta registró un aumento considerable con respecto al trimestre anterior y alcanzó los 237,978 metros cuadrados. Los corredores con mayor actividad durante el segundo trimestre fueron Tepetzotlán y Cuautitlán. Se observa que dentro del corredor Cuautitlán se ocuparon 63,955 metros cuadrados en los desarrollos Prologis Tres Rios, Puente México y Parque Logístico San Martín Obispo Park III.

PRECIOS DE RENTA DISMINUYERON

Durante este último trimestre se presentó una disminución en los precios promedio de renta de \$5.54 a \$5.30 USD/m². Al compararse con el mismo trimestre del 2017, presenta un incremento del 1%.

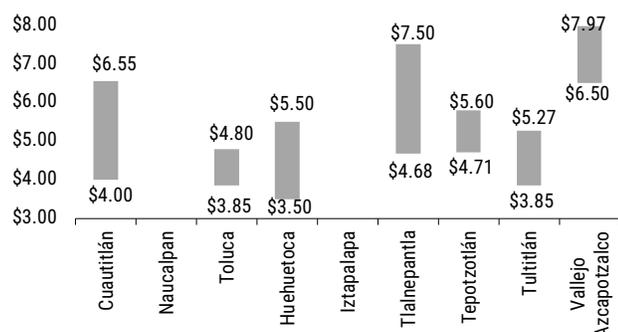
Esta baja se encuentra relacionada con la mejora del peso de las últimas semanas.

TRANSACCIONES

El mayor volumen de transacciones se encuentran dentro del corredor Cuautitlán con 63,955m², por inquilinos como Geodis y Natura. Dentro de el corredor Tepetzotlán, sobresale la transacción en Park Grande de 97,843m² arrendados.

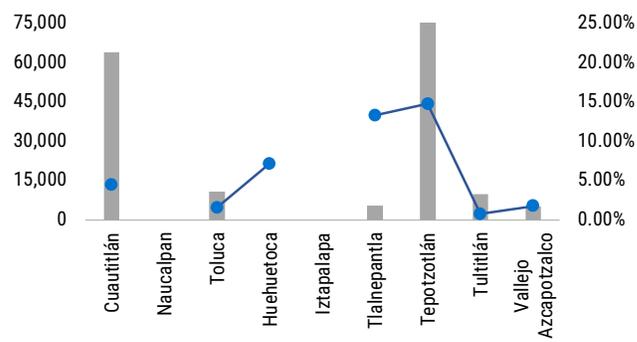
RANGO DE PRECIOS DE SALIDA POR CORREDOR

Precio renta (\$/m²)



ABSORCIÓN Y DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Absorción y % disponibilidad



RESUMEN DE MERCADO

	Inventario (m ²)	Construcción (m ²)	En proyecto (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de disponibilidad	Absorción trimestral (m ²)	Absorción anual 2018 (m ²)	Precios promedio de renta (m ² /mes)
Cuautitlán	3,092,927	19,714	450,978	140,344	4.5%	63,955	118,877	\$4.96
Naucaipan	60,979						5,744	
Toluca	1,845,724	47,666	216,359	29,056	1.6%	10,975	22,132	\$4.37
Huehuetoca	498,038		233,450	35,764	7.2%			\$4.65
Iztapalapa	247,532		7,427					
Tlalnepantla	867,375	31,523	338,494	114,977	13.3%	5,599	2,899	\$6.09
Tepetzotlán	1,390,640	277,383	188,467	205,384	14.8%	142,177	142,177	\$4.94
Tultitlán	1,622,393	57,925	41,839	13,692	0.8%	9,859	35,003	\$4.88
Vallejo-Azcapotzalco	363,836	1,450	21,328	6,564	1.8%	5,413	30,803	\$7.12
CDMX y Área Metropolitana	9,989,443	435,661	1,498,342	545,780	5.5%	237,978	357,635	\$5.30

CONDICIONES ECONÓMICAS

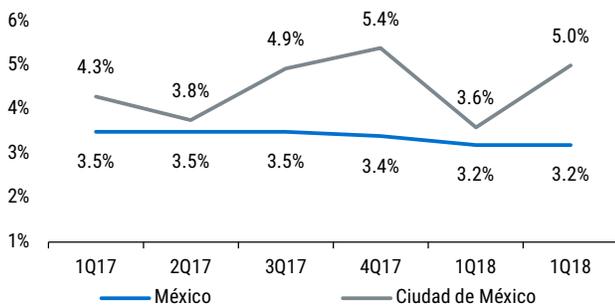
Este primer semestre de 2018 ha visto un ritmo relativamente lento en el sector inmobiliario que puede atribuirse a la inseguridad generada por las elecciones celebradas el 1° de julio. Tras la victoria de AMLO, inicia un período de transición entre la actual administración y la del nuevo presidente electo, período en el que Andrés Manuel dará a conocer sus primeras decisiones administrativas, las cuales tendrán un impacto inmediato en el comportamiento de los inversionistas nacionales y extranjeros.

Se espera que López Obrador regrese al "centro" en sus declaraciones durante este lapso, pues no querrá recibir una economía que se le vaya de las manos en los primeros meses de sus funciones, ni tampoco querrá que los inversionistas, que necesitan certidumbre y reglas claras, congelen o retiren su dinero por falta de estas dos características.

No olvidemos que un factor importante para nuestra economía es el TLCAN 2.0, cuyas negociaciones se esperan lleguen a buen puerto a principios de noviembre.

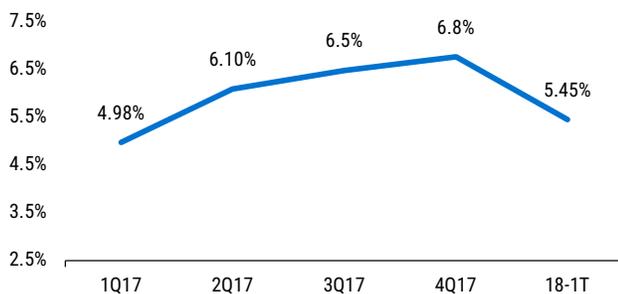
TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

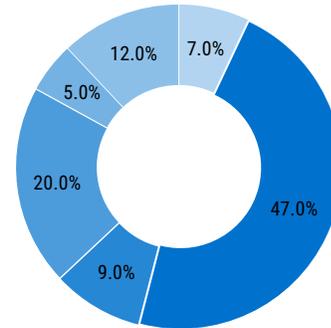
ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOS (INPC)



Fuente: INEGI

EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, Junio 2018



- Gobierno y Organismos Internacionales
- Servicios (Financieros, Sociales)
- Transporte y Comunicaciones
- Comercio
- Construcción
- Industria Manufacturera

Fuente: Secretaria del Trabajo

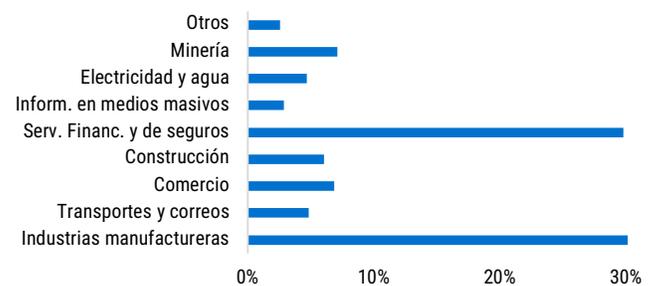
TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)



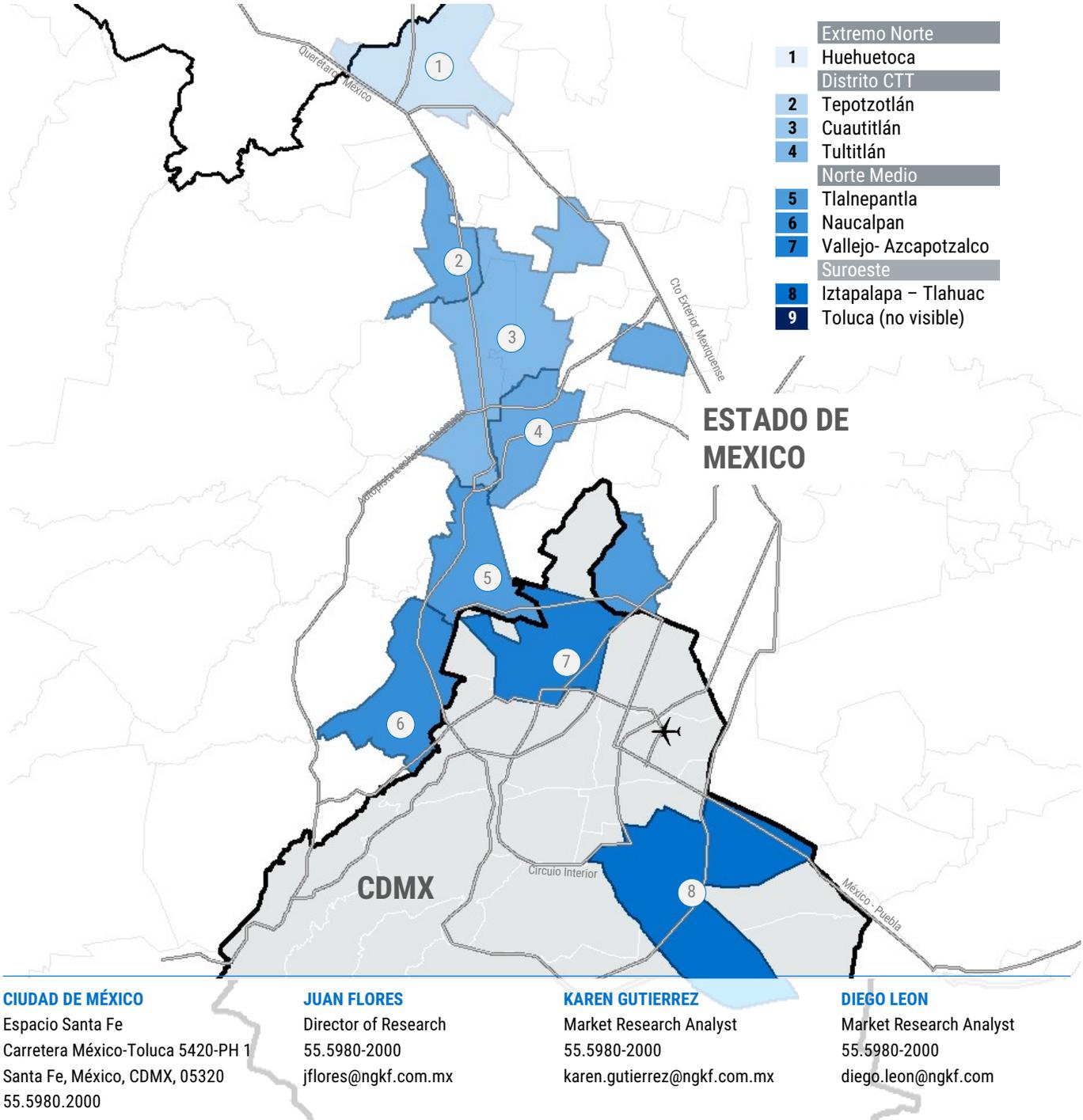
Fuente: Banxico

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



Fuente: Secretaria Economía

CORREDORES INDUSTRIALES DE LA CIUDAD DE MEXICO 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
55.5980-2000
jflores@ngkf.com.mx

KAREN GUTIERREZ

Market Research Analyst
55.5980-2000
karen.gutierrez@ngkf.com.mx

DIEGO LEON

Market Research Analyst
55.5980-2000
diego.leon@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