

# CIUDAD DE MÉXICO MERCADO INDUSTRIAL

## 2018: CRECIMIENTO DEL INVENTARIO SUPERÓ EL 6%

A pesar de los cambios políticos y sociales experimentados en los últimos meses, los desarrolladores mantienen la confianza en este mercado. Destaca durante este cuarto trimestre, la consolidación de los microparques como producto exitoso. Esta tipología se ofrece con altos precios de renta y se comercializan rápidamente, incluso desde su etapa de construcción.

### MÁS DE 100,00M<sup>2</sup> ENTREGADOS

En este periodo se presentó un aumento de inventario por encima de los 100,000 metros cuadrados. Ello deriva, en gran medida, de naves que se integraron al inventario de parques como Multipark y Tulticedis VII. Las naves en construcción, por su parte, superaron los 500,000 metros cuadrados. Este dinamismo, que supera en 18% lo reportado el año pasado, se debe a la gran actividad de parques como Cuautipark II y Ferromex, en los corredores Cuautitlán y Tlalnepantla.

### DISPONIBILIDAD AL ALZA

En este último trimestre del año, la tasa de disponibilidad se ubicó en 5.7%, 0.6% por encima del periodo anterior. La mayor concentración de superficie disponible clase A se presenta en los corredores Tepetzotlán y Tlalnepantla, los cuales representan 44.9% y 12.3% respectivamente. En comparación con el cuarto trimestre del 2017, la disponibilidad presenta un aumento del 1.3%.

### ALTA DEMANDA EN TEPOTZOTLÁN

La absorción neta registró una disminución comparado con el trimestre anterior y alcanzó 118,681 metros cuadrados.

El mayor volumen de transacciones se encuentra dentro del corredor Tepetzotlán por un total de 81,000 metros cuadrados. Aquí destacan las operaciones de Hasbro con 28,365 metros cuadrados ocupados y de Elektra con 9,973 metros cuadrados. Le siguen, en orden de importancia, los corredores Cuautitlán, Tlalnepantla y Tultitlán, con operaciones que superan los 10,000 metros cuadrados de naves clase A.

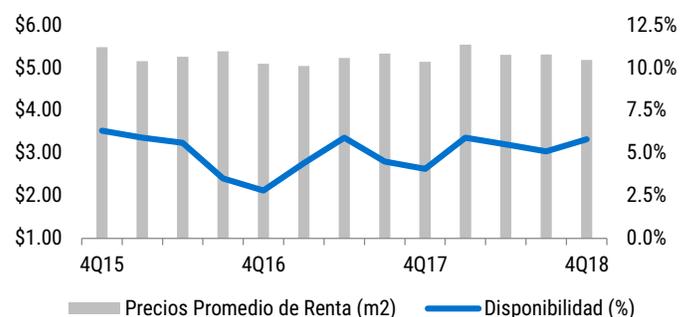
En cuanto a la absorción anual, se observa que Tepetzotlán es el corredor que más actividad concentra con más de 288,000 metros cuadrados ocupados en el 2018.

## CONDICIONES ACTUALES

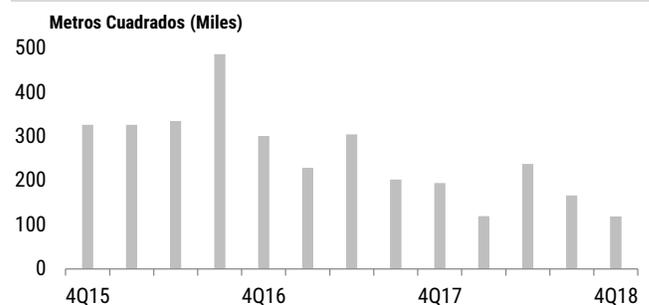
- El año 2018 finalizó con una **tasa de disponibilidad** del **6.2%**.
- El precio de renta promedio al finalizar el año fue de **\$5.19 USD/m<sup>2</sup>**.
- Se cierra el año con un crecimiento en el inventario **1.2%** principalmente en los corredores de **Tultitlán y Tepetzotlán**.
- Se espera que **ingresen más de 500 mil metros cuadrados** al inventario durante el **2019**.

## ANÁLISIS DE MERCADO

### Precios de Salida y Tasa de Disponibilidad



### Absorción Neta



## RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	10,269,527	10,152,287	9,649,265	↑
Tasa de Disp.	6.21%	5.10%	6.53%	↑
Absorción Neta Trimestral	118,681	166,487	194,738	↓
Precio Promedio	\$5.19	\$5.31	\$5.14	↓
En Construcción	519,140	505,588	439,496	↑
Entregados	117,240	162,844	113,332	↓

## ESTABILIDAD DE PRECIOS

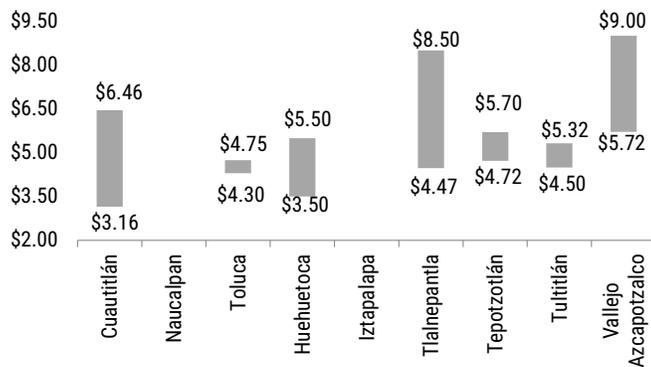
En este trimestre, se presentó una baja en los precios de renta al pasar de \$5.31 a \$5.18/m<sup>2</sup>. Ante las constantes variaciones del tipo de cambio, cada vez más desarrolladores están ofreciendo sus precios en pesos.

## EL FUTURO, EN CUAUTITLÁN

El panorama a futuro se ve vislumbra sólido. Actualmente, se cuenta con más de 1.4 millones de metros cuadrados en proyecto. En esta categoría, el corredor Cuautitlán concentra el 27.6% de la superficie. Estos proyectos se ubicarán principalmente dentro de los parques O'Donnell Puente México y Parque Logístico El Peral.

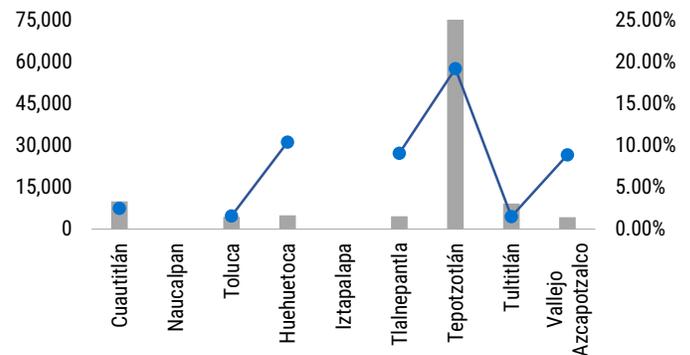
### RANGO DE PRECIOS DE SALIDA POR CORREDOR

#### Precio renta promedio (US\$/m<sup>2</sup>)



### ABSORCIÓN Y DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

#### Absorción y tasa de disponibilidad



## RESUMEN DE MERCADO

	Inventario (m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	En proyecto (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de disponibilidad	Absorción trimestral (m <sup>2</sup> )	Absorción anual 2018 (m <sup>2</sup> )	Precios promedio de renta (m <sup>2</sup> /mes)
Cuautitlán	3,100,188	83,980	403,717	76,902	2.5%	10,041	183,896	\$5.04
Naucalpan	60,979						5,744	
Toluca	1,859,613	46,224	187,477	30,635	1.6%	4,360	26,492	\$4.48
Huehuetoca	498,038		233,450	51,621	10.4%	5,020	5,020	\$4.47
Iztapalapa	247,532		7,427					
Tlalnepantla	867,375	18,236	31,523	78,579	9.1%	4,680	38,716	\$6.51
Tepotzotlán	1,506,018	312,687	246,915	286,512	19.0%	81,084	288,622	\$5.02
Tultitlán	1,703,916	56,563	41,839	75,837	4.5%	9,182	59,196	\$4.90
Vallejo-Azcapotzalco	425,867	1,450	21,328	37,866	8.9%	4,314	35,117	\$7.08
<b>CDMX y Área Metropolitana</b>	<b>10,269,527</b>	<b>519,140</b>	<b>1,173,675</b>	<b>637,952</b>	<b>6.2%</b>	<b>118,681</b>	<b>642,803</b>	<b>\$5.19</b>

## CONDICIONES ECONÓMICAS

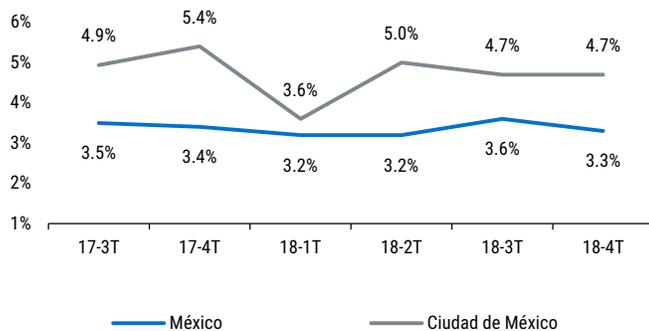
Este último trimestre ha sido eclipsado por la cancelación del NAIM. Dicha suceso traerá al país un costo de 100,000 mdp ya invertidos en la obra, además del costo de las penalizaciones y la renuncia a una contribución anual del 0.5% del PIB que esta obra traería al país.

La visión del presidente es separar el poder económico del gobierno, para que el presidente en turno deje de ser un rehén de los grandes capitales. Sin embargo, en el modelo económico actual es difícil de lograr, pues está abierto a los capitales extranjeros, que son dueños del 35% del mercado bursátil nacional y de más del 20% de la deuda soberana de México, y dominan grandes sectores económicos.

Banxico señala los siguientes riesgos para 2019: 1. El crecimiento se reduce el primer año de cada sexenio. 2. Falta de personal de experiencia en el SAT puede poner en peligro una adecuada recaudación. 3. La calidad en el gasto público priorizando los programas asistencialistas sobre el gasto que traería crecimiento.

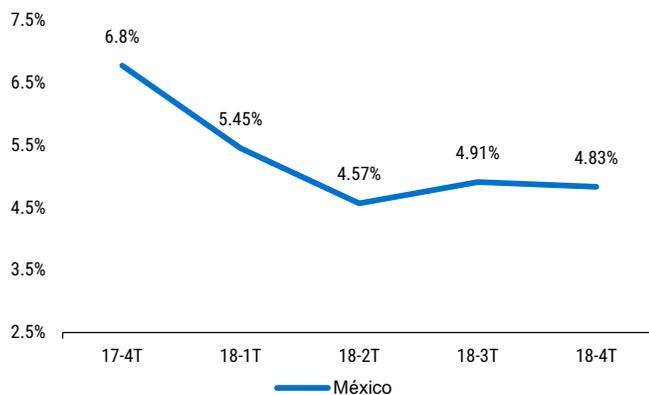
## TASA DE DESEMPLEO

### Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

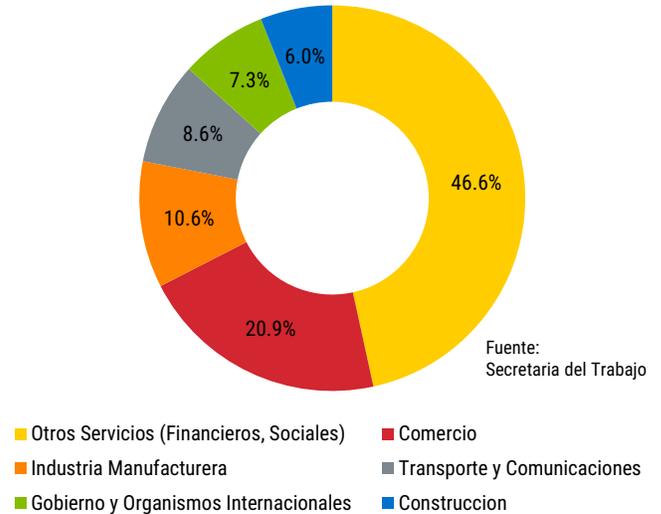
## ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



Fuente: Banxico, Indicador Anualizado

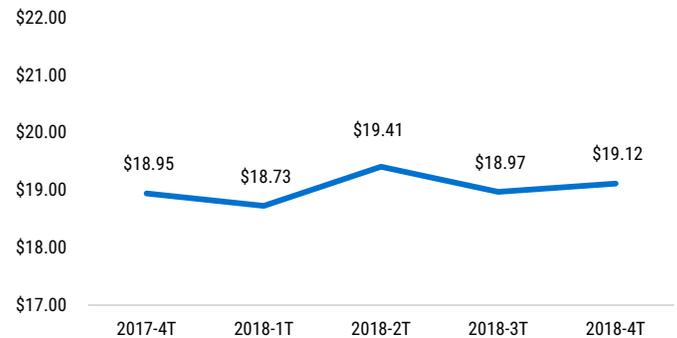
## EMPLEO POR INDUSTRIA

### CDMX, Diciembre 2018



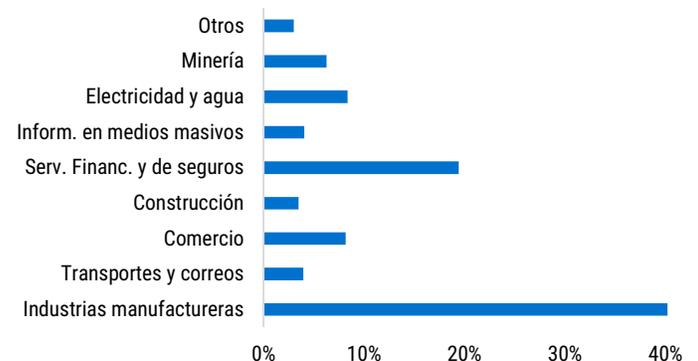
## TIPO DE CAMBIO

### Pesos (MXN) por Dólar (USD)



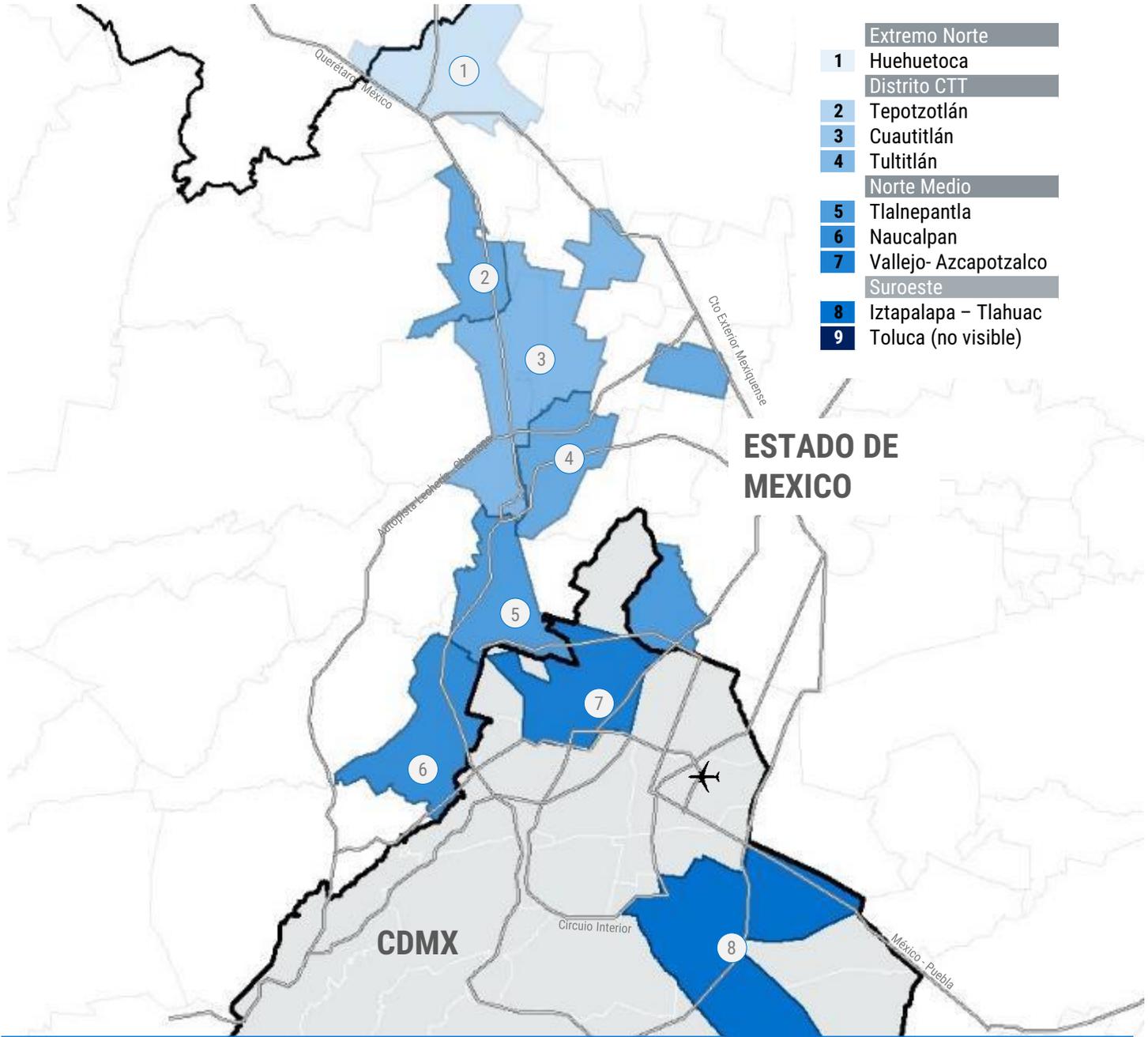
Fuente: Banxico

## 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](http://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