

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO INDUSTRIAL

DISPONIBILIDAD, A LA BAJA

De acuerdo al FMI, el crecimiento fue revisado a la baja 0.9% durante el primer semestre del 2019 debido a la subejecución del presupuesto, la elevada incertidumbre en torno a las políticas económicas como la reinversión de ciertas políticas económicas con relación a las reformas de la energía y la educación. Tampoco se han disipado las preocupaciones acerca de la salud financiera y las perspectivas de Pemex. A pesar de ello, se espera que repunte a 1.9% en el 2020 conforme se normalicen las condiciones. Para promover el crecimiento potencial a mediano plazo, será vital impulsar reformas estructurales que fomenten la productividad, uno de los principales motores del mercado industrial.

CUAUTITLÁN, EL LÍDER

A pesar de la incertidumbre mencionada, el inventario clase A de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México mantiene su tendencia positiva al reportar un incremento en el inventario cerca del 1.0% en comparación con el trimestre anterior. Cuautitlán lidera el mercado con más de 3.1 millones de metros cuadrados de superficie rentable clase A. Ello representa el 30.7% del total del inventario de la ciudad y con más de 47 mil metros en construcción principalmente desarrollados por E-Group y Pulso Inmobiliario que se sumarán en los próximos meses.

LA DISPONIBILIDAD SE REDUCE

La tasa de disponibilidad pasó del 6.0% a 5.1% durante este trimestre. Entre los corredores con mayor actividad durante el trimestre se encuentran Tultitlán, Tepotzotlán y Cuautitlán. Este último es el corredor con mayor disponibilidad con más de 166 mil metros cuadrados, pero con una tasa de disponibilidad relativamente baja: 5.2%. En términos generales, aquellos corredores que aún cuentan con reservas territoriales, ante la disminución del ritmo de entrega de nuevas naves, experimentarán una reducción mayor de su tasa de disponibilidad en el corto plazo.

VARIACIÓN DE PRECIOS MIXTA

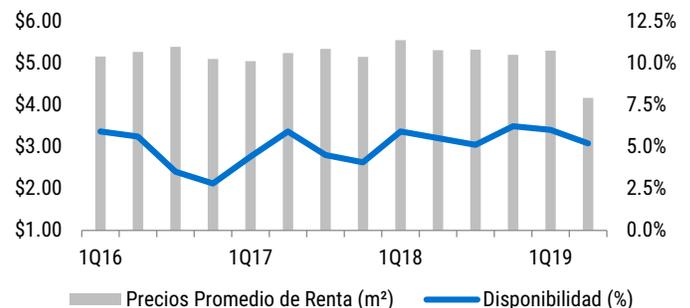
Los precios presentaron un ligero aumento este trimestre, principalmente motivado por una mejora en el tipo de cambio. Cuautitlán, Tepotzotlán y Vallejo – Azcapotzalco, disminuyen hasta un \$0.71 dólares por mes, mientras que Huehuetoca, Tlanepantla y Tultitlán incrementan ligeramente sus precios promedio.

CONDICIONES ACTUALES

- El inventario industrial clase A supero los 10.4 millones de metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad paso del 6.0% a 5.1% impulsada por los cierres en Cuautitlán y Tultitlán.
- La absorción trimestral se redujo a cerca de 165,000 metros cuadrados

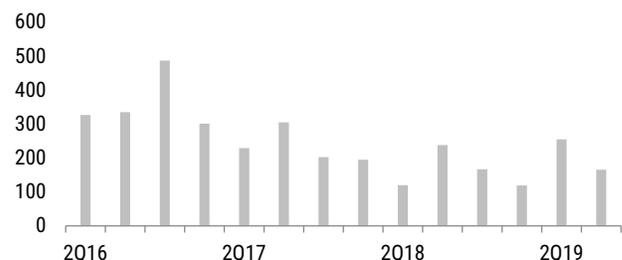
ANÁLISIS DE MERCADO

Precios de Renta Promedio y Tasa de Disponibilidad



Absorción

Metros Cuadrados (Miles)



RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	10,404,644	10,302,802	9,989,443	↑
Tasa de Disponibilidad	5.1%	6.0%	5.5%	↑
Absorción Neta Trimestral	165,013	254,931	237,978	↑
Precio de Renta Promedio	\$5.36	\$5.29	\$5.30	↑
En Construcción	358,329	460,172	435,661	↓
Entregados	101,842	242,254	218,318	↑

DISMINUYE LA ABSORCIÓN

La absorción disminuyó durante el segundo trimestre del año al pasar de 255 mil metros cuadrados a cerca de 165 mil metros cuadrados. Dentro de los cierres mas destacados del trimestre, se encuentra el que se realizó en Tultitlán con más de 23 mil metros cuadrados. Otras operaciones interesantes son las que se dieron en MegaPark, en Tepotzotlán y las de Prologis Mezquite y Logipark en Cuautitlán. Además, este corredor presenta importantes proyectos en últimas fases de construcción, como el caso de Work Park Cuautitlán, con más de 30,000m² para ingresar el próximo trimestre.

DEMANDA LOGÍSTICA

Históricamente, México muestra una desaceleración en el primer año del sexenio, tanto en el consumo como en la inversión y el gasto de gobierno tiende inclusive a contraerse por la curva de aprendizaje de la nueva administración. En este contexto, la actividad industrial puede que desacelere ante las expectativas, al menos a corto plazo. Sin embargo, empresas logísticas y de transporte, de alimentos y bebidas, y de bienes de consumo realizaron ocupaciones de espacios industriales, principalmente en Cuautitlán y Tepotzotlán, para ubicar sus centros de distribución cerca de la ciudad.

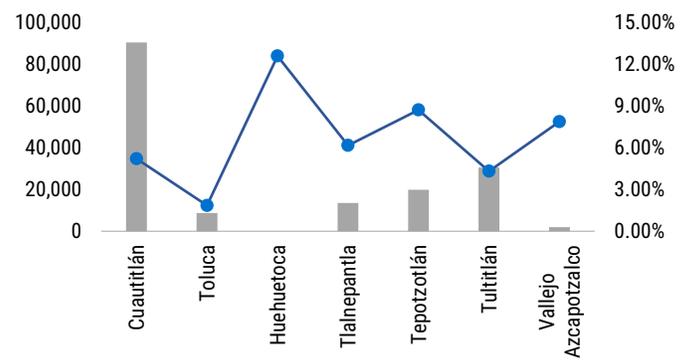
RANGO DE PRECIOS DE SALIDA POR CORREDOR

Precio renta promedio (\$/m²)



ABSORCION Y DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Absorción y tasa de disponibilidad



RESUMEN DE MERCADO

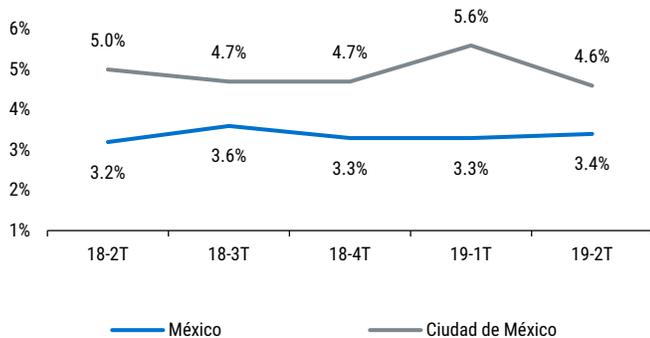
Corredor	Inventario (m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de disponibilidad	Absorción trimestral (m ²)	Precios promedio de renta (US\$/m ² /mes)
Cuautitlán	3,196,820	47,592	166,594	5.2%	90,331	\$5.17
Huehuetoca	523,689	-	65,868	12.5%	0	\$3.79
Iztapalapa	247,532	-	-	0.0%	0	-
Naucalpan	60,979	-	-	0.0%	-	-
Tepotzotlán	1,506,018	111,832	131,134	8.7%	19,875	\$5.08
Tlalnepantla	867,375	49,759	53,417	6.1%	13,566	\$6.38
Toluca	1,859,613	47,666	34,397	1.8%	8,715	\$4.50
Tultitlán	1,688,133	100,030	72,759	4.3%	30,526	\$4.73
Vallejo-Azcapotzalco	454,485	1,450	35,779	7.8%	2,000	\$7.85
CDMX y Área Metropolitana	10,404,644	358,329	559,948	5.1%	165,013	\$4.16

CONDICIONES ECONÓMICAS

De acuerdo con el Banco de México, la economía mexicana enfrenta riesgos que podrían generar efectos negativos sobre el crecimiento. Los elementos más notables de riesgo tanto internos como externos que están vigentes y mantienen las expectativas con un sesgo a la baja son los siguientes: 1. que la implementación del T-MEC se retrase y afecte la inversión, 2. que la incertidumbre ocasione que empresas pospongan o no lleven a cabo sus planes de inversión o que los consumidores reduzcan su gasto, 3. que se observe un deterioro en la calificación de la deuda de Pemex que complique la situación financiera de la empresa, o revisiones a la baja por parte de las agencias calificadoras en las notas crediticias de otras empresas productivas del Estado o en la del país, 4. que se presenten nuevas afectaciones a la producción o distribución de bienes y servicios. También hay factores que podrían tener incidencias positivas en la economía como: 1. la formalización del T-MEC, 2. mayor dinamismo de la producción industrial en EE.UU., 3. mayor dinamismo de la demanda agregada, derivado de un aumento en el gasto de los consumidores o del aumento de las inversiones de algunos sectores productivos.

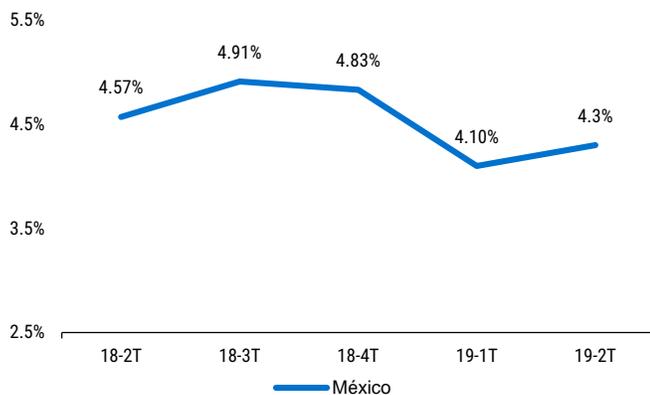
TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

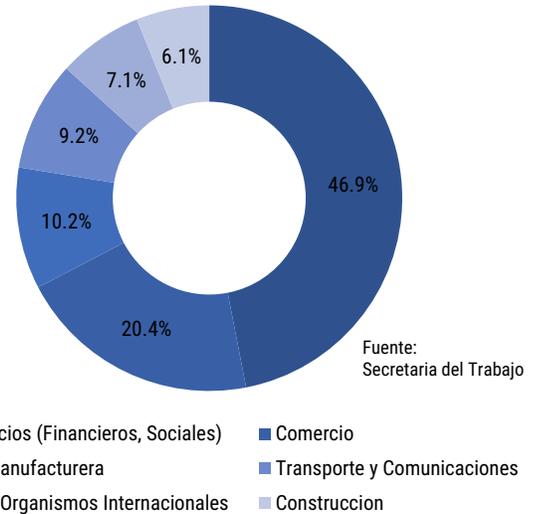
ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



Fuente: Banxico, Indicador Anualizado

EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, Junio 2019



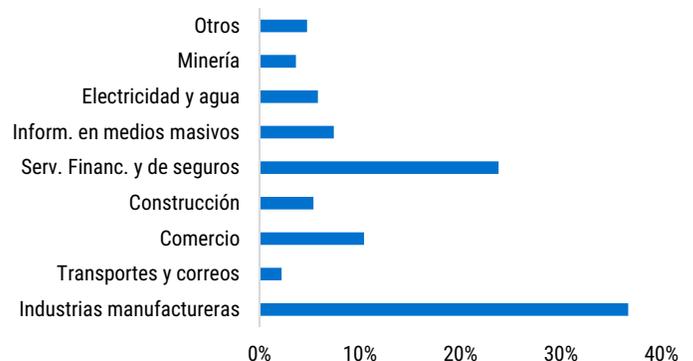
TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)



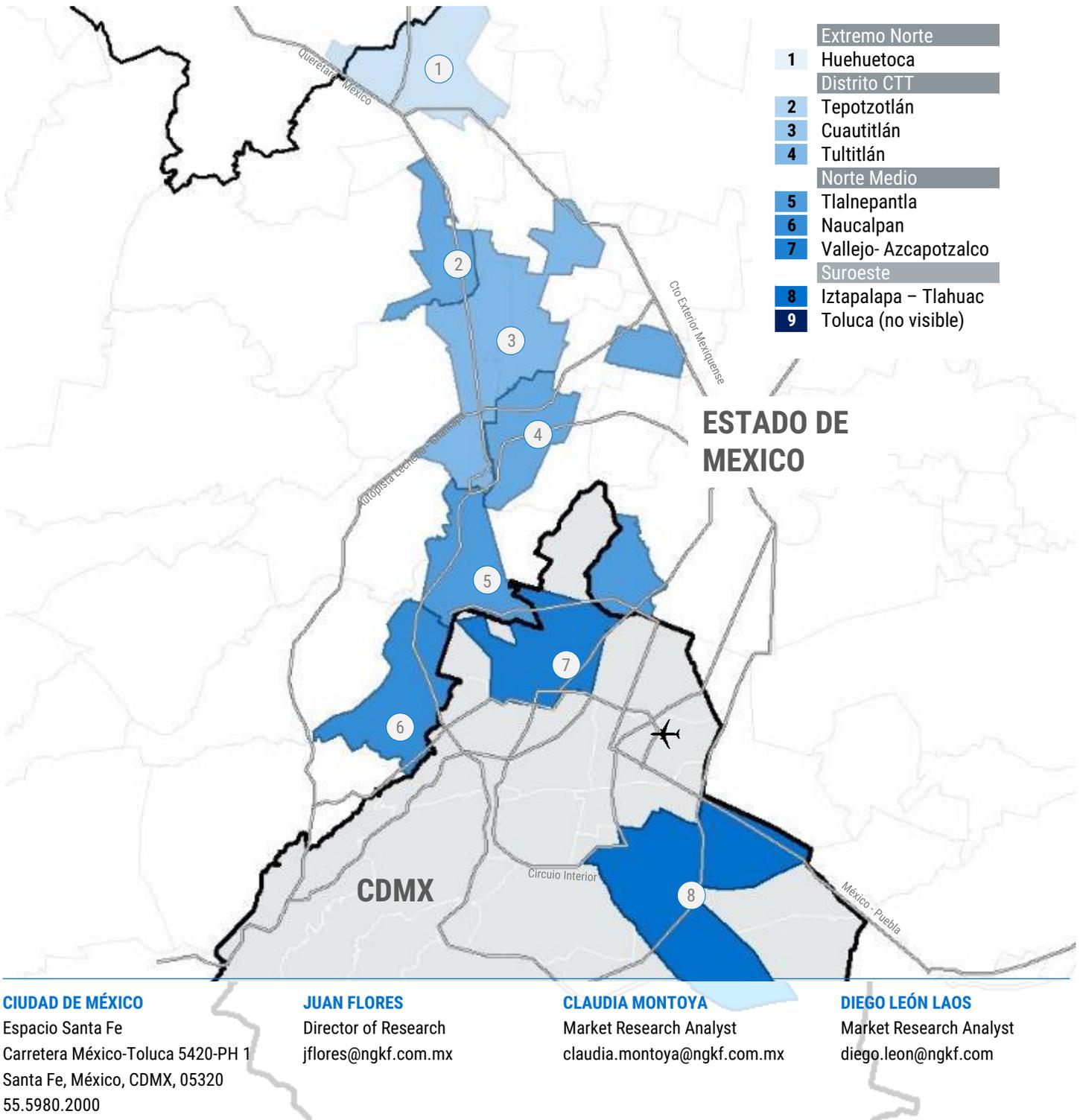
Fuente: Banxico

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



Fuente: Secretaria Economía

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
 jflores@ngkf.com.mx

CLAUDIA MONTOYA

Market Research Analyst
 claudia.montoya@ngkf.com.mx

DIEGO LEÓN LAOS

Market Research Analyst
 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