

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO INDUSTRIAL

MENOR RIESGO EN EL SECTOR INDUSTRIAL

El mercado industrial al cierre del 4T 2019 enmarca condiciones favorables; lo anterior, reflejado a través de una tasa de disponibilidad de 6.38% para la Ciudad de México, lo que muestra la actividad más atractiva para la inversión con condiciones menos riesgosas que otros mercados.

TRANSFORMACIÓN DE LA INDUSTRIA

Como consecuencia de la transformación en los procesos productivos industriales, las necesidades de los ocupantes de dichos espacios, demandan configuraciones de características diversificadas. Las demandas actuales de naves y localización estratégica de las mismas, deben permear el acceso a las nuevas tendencias de ocupación.

El incremento de los espacios BTS en el 2019, proyectan un panorama que apunta a la transformación de los espacios en 2020:

- Espacios diseñados para albergar procesos de automatización, monitorización y control de la producción. Es decir, espacios *build to suite* que permitan adaptar las necesidades del cliente, ejemplo de ello, es la nave de Amazon que alberga el parque industrial *Prologis Park Grande*.
- Análisis logístico de eficacia y rendimiento que se resuman en un espacio cuya lógica locacional permita la reducción de costos operativos y la generación de economías de escala, tal es el caso de *Ferropark II*, que permite la distribución de productos a partir de espuelas de ferrocarril conectadas a las principales redes ferroviarias del país.
- Seguridad avanzada en espacios industriales, que permita garantizar estándares de protección de riesgos elevados, por ejemplo, naves localizadas en zonas como Naucalpan.

OPERACIONES RELEVANTES

Las operaciones más relevantes del cuarto trimestre de 2019, pertenecen a naves industriales de fibra Prologis, con movimientos de casi 6,000 m² en Cuautitlán, más de 44,000 m² en Tepotzotlán y poco más de 21,000 m² en Tultitlán.

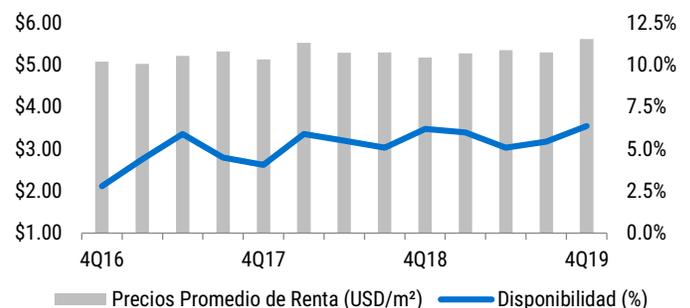
Por otra parte, la operación más representativa del 4T se generó en el corredor CTT (Cuautitlán-Tultitlán-Tepotzotlán), específicamente en el Parque Industrial Tepotzotlán I, con superficie superior a 50,000 m².

CONDICIONES ACTUALES

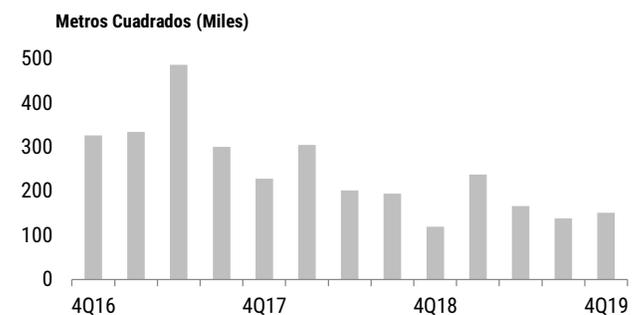
- El inventario industrial clase A incorporó 570,383 metros cuadrados a los 10.3 millones de metros cuadrados del 4T18.
- Las naves industriales en construcción aumentaron al presentar superficies de 583,132 m² respecto a los 519,140 m² del año anterior
- La tasa de disponibilidad en la Ciudad de México aumenta ligeramente al pasar del 6.2% en 2018 a 6.4% en 2019.

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	11,205,910	10,635,527	10,269,527	↑
Tasa de Disponibilidad	6.4%	5.5%	6.2%	↓
Absorción Neta Trimestral	151,961	138,375	118,681	=
Precio de Renta Promedio	\$5.63	\$5.31	\$5.19	=
En Construcción	583,132	321,418	519,140	↓
Entregados	584,836	230,883	117,240	↑

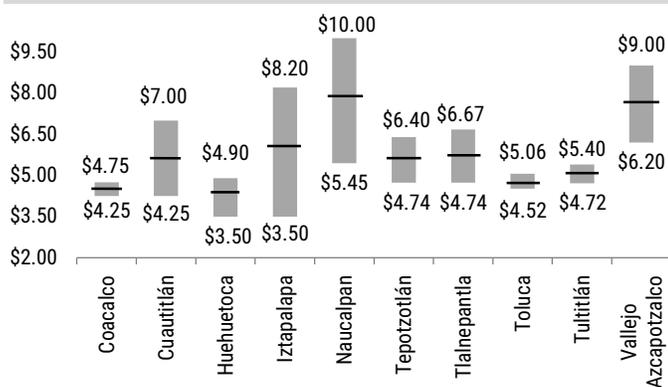
PRECIOS

Los precios de renta en el 4T 2019 presentan una tendencia a la alza, con valor promedio de \$5.63 USD/m². El incremento de los precios con respecto al trimestre anterior fue de 6.06%, mientras que, en una comparativa anual, el incremento del año 2018 al 2019 fue de 8.47%. El precio máximo por metro cuadrado en Ciudad de México, corresponde al corredor Naucalpan con \$10.00 USD/ m², mientras que el más bajo pertenece a Huehuetoca con \$3.50 USD/m².

Las modificaciones en los precios de renta, responde no solo a que la demanda de naves industriales se ha incrementado, sino también, debido a que las características de los parques industriales cada vez son más específicas y especializadas.

RANGO DE PRECIOS DE SALIDA POR CORREDOR

Precio renta promedio (USD/m²)



DISPONIBILIDAD

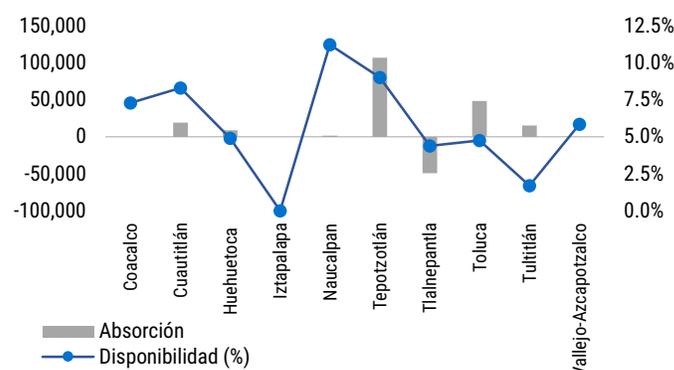
El indicador de disponibilidad en términos absolutos, muestra que el corredor con mayor superficie disponible corresponde a Cuautitlán con 270,691 m², seguido de Tepotzotlán con 175,526 m² disponibles. El total de metros cuadrados disponibles en la Ciudad de México es de 740,835 m².

La disponibilidad en términos relativos, muestra que el corredor con menor tasa es el correspondiente a Tultitlán con 1.70%; mientras que el corredor con mayor disponibilidad es Naucalpan, con 11.23% disponible.

La tasa de disponibilidad de la Ciudad de México se incrementó respecto al trimestre anterior, al pasar de 5.5% a 6.4%.

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)	Absorción anual (m ²)	Precios promedio de renta (US\$/m ² /mes)
Coacalco	89,373	48,426	7,771	70,020	7.30 %	-	-	\$4.50
Cuautitlán	3,254,019	123,659	31,006	270,691	8.31 %	19,157	193,423	\$5.35
Huehuetoca	708,350	-	175,526	34,732	4.90 %	9,135	29,674	\$4.43
Iztapalapa	270,829	-	23,297	8,984	3.32 %	-	-	\$5.85
Naucalpan	71,457	-	10,478	8,027	11.23 %	1,783	1,783	\$8.02
Tepotzotlán	1,793,962	212,882	275,256	161,882	9.02 %	107,066	281,371	\$5.10
Tlalpantla	951,375	-	14,000	41,775	4.39 %	-49,083	-8,308	\$5.38
Toluca	1,860,642	27,058	-	88,397	4.75 %	48,685	77,847	\$5.10
Tultitlán	1,751,418	171,107	47,502	29,746	1.70 %	15,218	91,717	\$5.00
Vallejo-Azcapotzalco	454,485	-	-	26,581	5.85 %	-	30,706	\$7.60
CDMX y Área Metropolitana	11,205,910	583,132	584,836	740,835	6.38 %	151,961	698,213	\$5.63

CONDICIONES ECONÓMICAS

A pesar del crecimiento nulo de la economía en el cuarto trimestre de 2019, se vislumbra un escenario más favorable para el 2020.

De acuerdo a las proyecciones del Centro de Modelística y Pronósticos Económicos de la UNAM (CEMPE), el Producto Interno Bruto del país podría mantener un crecimiento de 1.3% y 1.6% de crecimiento en empleos. A pesar de que son cifras que se mantienen por debajo del promedio esperado (2.4%), muestran un escenario positivo respecto a 2019 y esperanzador a mediano plazo.

Al evaluar los sectores con mejor desempeño en el periodo, se observa que la agricultura, la información en medios masivos, el comercio al por menor y los servicios de apoyo a negocios aportan en conjunto, alrededor de 18% del PIB. En contraste, los sectores con el peor desempeño en el periodo fueron el sector construcción, la minería, el comercio al por mayor y los servicios financieros; en total, estas actividades aportan casi 25% del PIB nacional.

Las mejoras en los pronósticos económicos, se deben a la ratificación del T-MEC tras las modificaciones firmadas por México, Estados Unidos y Canadá.

A pesar de la incertidumbre económica, política y social que se vive en el país, el tipo de cambio se ha mantenido estable durante todo el año, ubicándose en \$18.84 pesos por dólar al cuarto trimestre del 2019. Lo anterior, como consecuencia de la alta tasa de interés y su amplio diferencial respecto a la tasa de la Reserva Federal.

EMPLEO POR INDUSTRIA

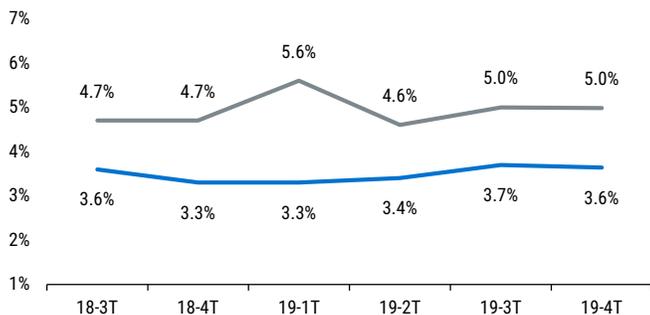
CDMX, Diciembre 2019



Fuente: Secretaria del Trabajo

TASA DE DESEMPEÑO

Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)



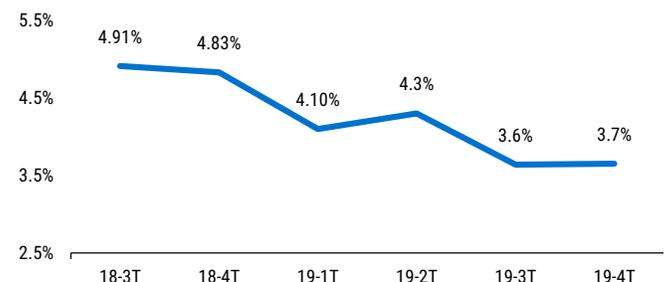
Fuente: Banxico

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



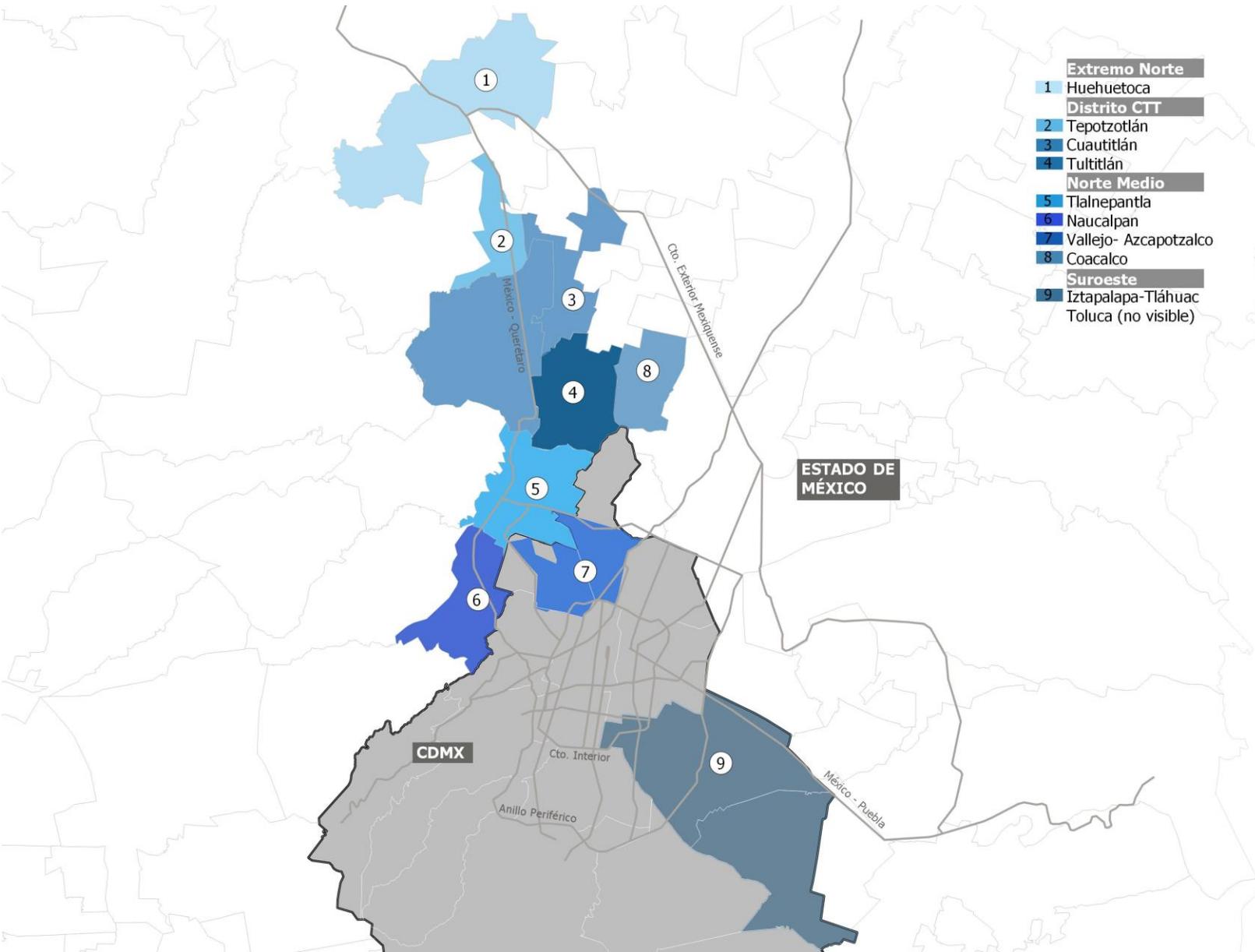
Fuente: Secretaria Economía

ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



Fuente: Banxico, Indicador Anualizado

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

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