

# CIUDAD DE MÉXICO MERCADO INDUSTRIAL

## INVERSIONES SEGURAS EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Si bien es cierto que todos los sectores económicos han sido impactados por la actual coyuntura, las decisión de disminuir la tasa de interés puede ser un punto determinante para la recuperación de fideicomisos de inversión en bienes raíces inmobiliarios, consolidando así, la importancia de las cadenas de suministro en la zona central del país.

## IMPORTANCIA DE LAS CADENAS DE SUMINISTRO

De acuerdo a un estudio realizado por GS1, Logística de México y el Tecnológico de Monterrey, la importancia de las cadenas de suministro radica en que las empresas han aumentado la terciarización de sus actividades, permitiendo a las mismas enfocarse en las actividades clave de su cadena de valor y dejando en manos de un tercero, la gestión de algunas otras actividades especializadas. Uno de los eslabones en dicha cadena de valor es la logística, ya que conduce las pautas para el traslado de las mercancías; el reflejo de éste dinamismo, se destaca a partir de cierres en el 2Q 2020 por más de 35,000 m<sup>2</sup> en el giro de almacén y logística, en el corredor Cuautitlán.

Uno de los puntos neurálgicos en el flujo de las cadenas de suministro es la importancia de los centros de distribución (CEDIS), cuyo función principal es gestionar el flujo de materiales o productos con la finalidad de generar la salida para su distribución comercial, ya sea en forma minorista o mayorista. Los corredores que cuentan con mayor presencia de CEDIS en el país, corresponden a los referentes al CTT.

## ABSORCIÓN Y ACTIVIDAD DEL MERCADO

La incertidumbre fomentada por la pandemia durante éste año, ha repercutido de manera generalizada en el mercado industrial. Al generar un comparativo de los últimos 4 años, se puede observar que la absorción neta ha disminuido de manera constante; sin embargo, la actividad ha permanecido estable con operaciones destacadas en el CTT y Tlalnepantla como lo son *Prologis Izcalli* con 36,000 m<sup>2</sup>, *Tlanepark* con más de 24,000 m<sup>2</sup> y *Prologis Park Cedros* con casi 14,000 m<sup>2</sup>.

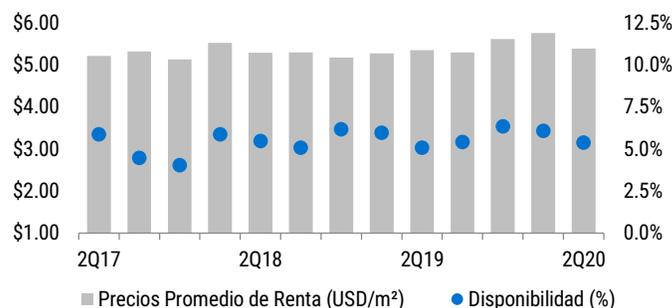
Al observar más de 260,000 metros cuadrados de actividad en el mercado industrial y considerando que los precios han presentado una tendencia constante en los últimos 5 años, se puede proyectar que la recuperación del sector industrial, será una de las más rápidas de país. Además, la actividad creciente en construcción denota que la demanda de espacios industriales permanece viva.

## CONDICIONES ACTUALES

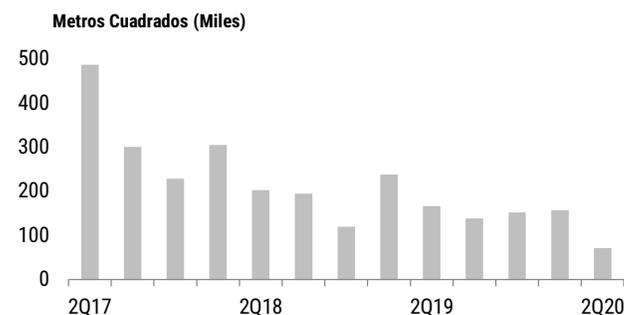
- El inventario industrial clase A presenta más de 11.8 millones de metros cuadrados en el segundo trimestre de 2020.
- Las naves industriales en construcción aumentaron respecto al 1T 2020 al presentar casi 1 millón de metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad en la Ciudad de México disminuye al pasar del 6.1% en el trimestre pasado a 5.4% en el 2T 2020.

## ANÁLISIS DE MERCADO

### Precios de Renta Promedio y Tasa de Disponibilidad



### Absorción Neta



## RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	11,788,391	11,421,251	10,404,644	↑
Tasa de Disponibilidad	5.4%	6.1%	5.1%	=
Absorción Neta Trimestral	71,491	157,677	165,013	↑
Precio de Renta Promedio	\$5.40	\$5.76	\$5.36	↑
En Construcción	998,690	535,920	358,329	=

## PRECIOS

Los precios de renta en el 2T 2020 presentan una tendencia a la baja, con valor promedio de \$5.40 USD/m<sup>2</sup>.

El precio máximo por metro cuadrado en Ciudad de México, corresponde al corredor Naucalpan con precio de \$8.40 USD/ m<sup>2</sup>, mientras que el más bajo pertenece a Huehuetoca con \$3.50 USD/m<sup>2</sup>.

Las modificaciones en los precios de renta, responde principalmente a la actual coyuntura. Gran parte de los desarrolladores industriales del país, han tomado medidas para fomentar prácticas que apoyen a los inquilinos de las naves a contrarrestar los efectos de la pandemia.

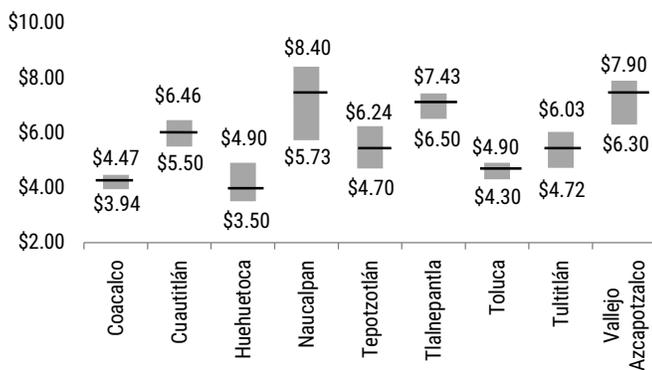
## DISPONIBILIDAD Y CONSTRUCCIÓN

El corredor cuya superficie disponible es la más alta entre los corredores de la Ciudad de México, corresponde a Toluca, con casi 131,420 m<sup>2</sup>, seguido de Tepotzotlán con 158,140 m<sup>2</sup> y finalmente Tultitlán con 94,300 m<sup>2</sup> disponibles. El total de metros cuadrados disponibles en la Ciudad de México es de 640,833 m<sup>2</sup>.

Respecto a la construcción, el submercado que presenta mayor superficie en construcción corresponde a Toluca, con más de 500 mil metros cuadrados en construcción, de los cuales, la mayor parte se concentra en la zona de Toluca 2000-Aeropuerto.

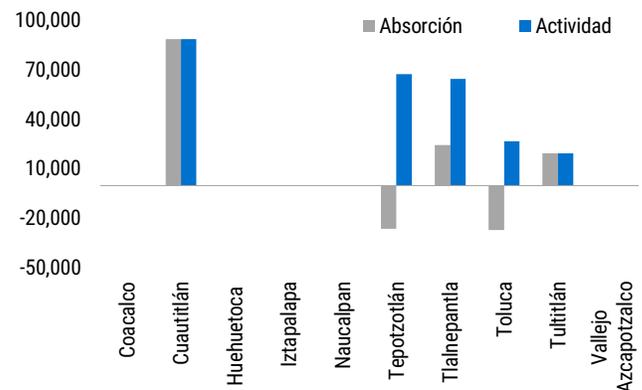
### RANGO DE PRECIOS DE SALIDA POR CORREDOR

Precio renta promedio (USD/m<sup>2</sup>) 2Q 2020



### ABSORCIÓN NETA Y ACTIVIDAD POR CORREDOR

Absorción Neta y Actividad de Mercado 2Q 2020



## RESUMEN DE MERCADO

Corredor	Inventario (m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de disponibilidad (%)	Actividad Total (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Precios de renta promedio (US\$/m <sup>2</sup> /mes)
Coacalco	109,030	58,825	7,821	7.2%	-	-	\$4.30
Cuautitlán	3,469,329	252,304	85,829	2.5%	88,920	88,920	\$5.85
Huehuetoca	736,939	-	32,619	4.4%	-	-	\$3.80
Iztapalapa	270,829	-	-	0.0%	-	-	-
Naucalpan	91,143	-	8,722	9.6%	-	-	\$7.60
Tepotzotlán	1,867,680	44,315	191,567	10.3%	67,649	(26,177)	\$5.30
Tlalnepantla	989,097	73,044	59,520	6.0%	64,761	24,661	\$7.05
Toluca	1,925,000	502,690	131,420	6.8%	26,910	(26,910)	\$4.70
Lerma	899,045	6,923	104,510	11.6%	-	-	\$4.52
Ocoyoacac	81,715	17,422	-	-	-	-	-
Toluca 2000-Aeropuerto	533,211	478,345	26,910	5.0%	26,910	(26,910)	\$5.00
Toluca Centro	411,029	-	-	-	-	-	-
Tultitlán	1,821,052	67,511	94,325	5.2%	19,579	10,997	\$5.16
Vallejo-Azcapotzalco	508,292	-	29,010	5.7%	-	-	\$7.60
<b>CDMX y Área Metropolitana</b>	<b>11,788,391</b>	<b>998,690</b>	<b>640,833</b>	<b>5.4%</b>	<b>267,819</b>	<b>71,491</b>	<b>\$5.40</b>

## CONDICIONES ECONÓMICAS

### PERSPECTIVAS ECONÓMICAS DE LA PANDEMIA

La situación actual de la economía muestra un escenario poco favorable a nivel internacional. Sin embargo, los efectos más profundos de la pandemia se muestran en los países dependientes del comercio internacional, el turismo y las exportaciones. La magnitud de dichos efectos variarán entre países como consecuencia de las medidas que los gobiernos han impuesto ante el COVID-19.

La implementación de políticas que garanticen la mitigación de pérdidas económicas y reducción de costos humanos, serán claves para que la actual coyuntura rompa con la tendencia negativa.

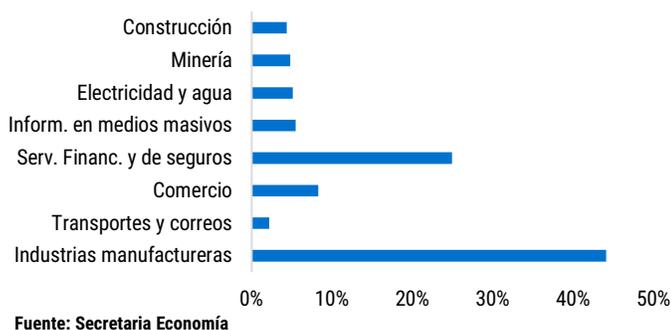
En el caso de México, el Banco Mundial estima que la caída del Producto Interno Bruto sea de entre 7.5% y 8% durante el 2020, cifra mucho mayor a la estimada a finales de 2019. Lo anterior, es generado por el bajo nivel de exportaciones, la caída en los precios del petróleo, el freno en el sector turístico y las restricciones que el gobierno mexicano impuso ante un incremento en los contagios.

A pesar del contexto mencionado anteriormente, se prevé que exista una recuperación de 3 puntos porcentuales en 2021, alentada por el incremento del consumo privado, la normalización de las relaciones con el exterior, el incremento en las remesas y la reactivación del turismo internacional.

### DECISIONES DE POLÍTICA MONETARIA

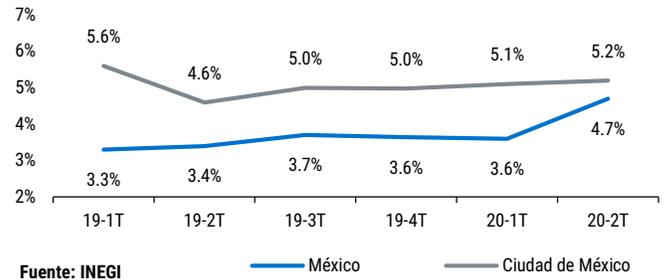
A partir del incremento en la volatilidad financiera del país, el Banco de México decidió como medida de política monetaria, disminuir en 50 puntos base la tasa de interés de referencia, situándola en 5.50%. Dicho recorte es el octavo consecutivo que BANXICO ha realizado desde el 2019. La decisión de un nuevo recorte se basa en el interés de proveer de liquidez y estabilizar el funcionamiento del sistema financiero ante la actual coyuntura. Por otra parte, las actuales decisiones de política monetaria influyen también en la reducción de la inflación y la proyección de estabilidad de los precios en el corto y mediano plazo.

### INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



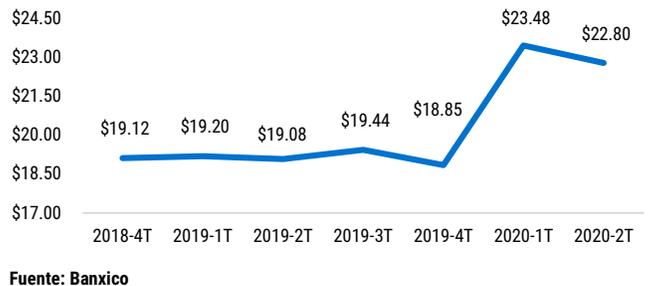
### TASA DE DESEMPLEO

#### Indicador Anualizado



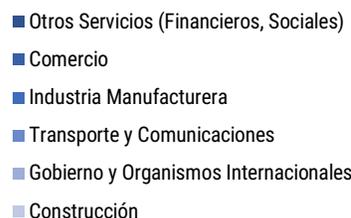
### TIPO DE CAMBIO

#### Pesos (MXN) por Dólar (USD)

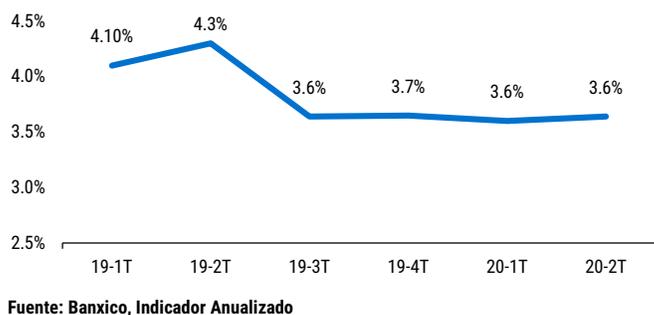


### EMPLEO POR INDUSTRIA

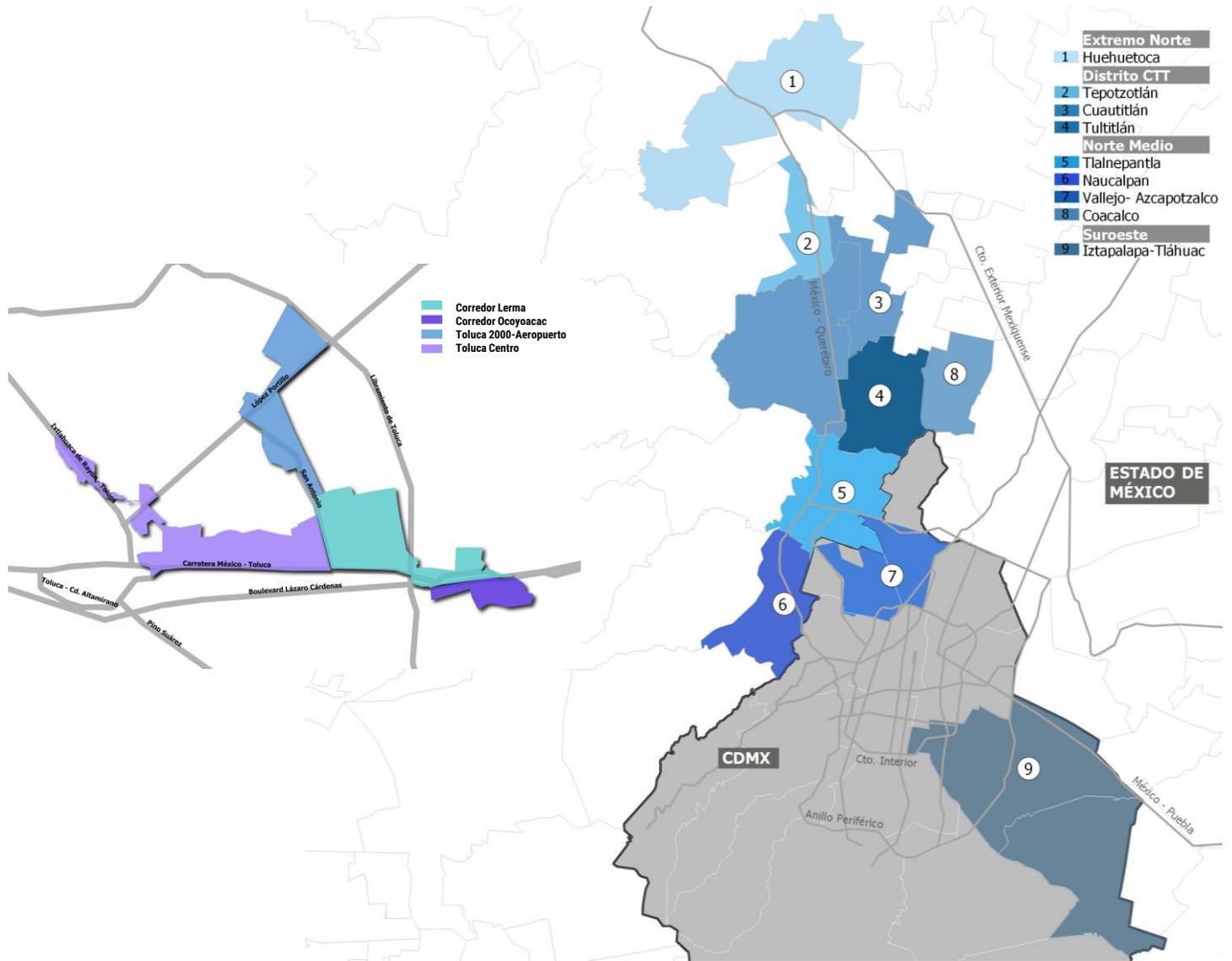
#### CDMX, Junio 2020



### ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



## CORREDORES INDUSTRIALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ÁREA METROPOLITANA Y TOLUCA



### 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 <https://research.newmark.mx/reportes-de-mercado/>

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