

CIUDAD DE MÉXICO 1Q18 Industrial

RECUPERACIÓN DE PRECIOS Y LIGERA DISMINUCIÓN EN LA ABSORCIÓN

La actividad del mercado industrial no disminuye a pesar del nerviosísimo que provocan la cercanía de las elecciones del mes de junio y el renegociación del Tratado de Libre Comercio. Si bien el año pasado fue de incertidumbre para los inversionistas y las empresas, los principales analistas económicos en México se muestran optimistas sobre lograr un acuerdo positivo en la actualización del tratado con Canadá y los Estados Unidos.

En meses anteriores algunos desarrolladores pospusieron sus decisiones de compra y esto se reflejó en el anuncio y el inicio de nuevos proyectos. Sin embargo, esta tendencia podría cambiar en los siguientes meses una vez que termine la renegociación del Tratado de Libre Comercio y exista un nuevo presidente electo en México.

Actualmente, se encuentran más de 9 millones de m² de inventario dentro de los 9 corredores industriales en la CDMX y su zona Metropolitana.

Tepetzotlán continúa creciendo

La actividad en construcción presentó un aumento considerable del 11% en comparación con el trimestre anterior. Sobresalen nuevamente las naves ubicadas en el municipio de Tepetzotlán, con más de 300 mil metros cuadrados en construcción y más de 25,000 m² próximos a incluirse en la disponibilidad inmediata.

La disponibilidad supera los 500,000 m²

Durante este periodo, la tasa de disponibilidad en el mercado industrial se ubicó en 5.93% lo que representa que en la actualidad existen 579,411 m² disponibles. La mayor concentración se ubica dentro de los corredores Tepetzotlán y Cuautitlán, que representan el 37% y 30% respectivamente, Tlalnepantla con el 15%. La disponibilidad anual presenta un crecimiento mayor al 40% al pasar de 401,587 metros cuadrados en el primer trimestre del 2017 a 579,411 metros cuadrados disponibles durante este último trimestre.

Proyectos en Cuautitlán y Tlalnepantla

Referente a los proyectos, se tienen más de 1.6 millones de metros cuadrados. Destaca el corredor de Cuautitlán que concentra 453,251 metros cuadrados en proyecto. Estos se ubican principalmente dentro de los desarrollos O Donnell Cuautitlán Parque Logístico, Parque Logístico el Peral y Puente México. El 21% de los metros cuadrados en proyecto se ubica dentro de el corredor Tlalnepantla con 335,411 m², principalmente dentro del Parque Industrial Tlalnepark II de Fibra Uno.

Condiciones Actuales

- La **tasa de disponibilidad** durante este último trimestre fue de **5.93%**
- El precio de renta promedio fue de **\$5.54 USD, 7.9% más** que el trimestre anterior.
- El inventario creció en **121,860 m²** este trimestre.
- Se espera que **ingresen más de 58 mil metros cuadrados** al inventario durante el **Segundo trimestre 2018**.

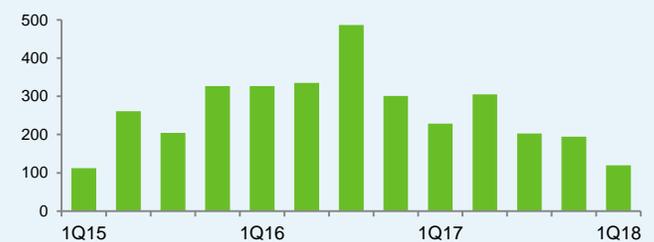
Rango de Precios de Salida por Corredor

Precios de Renta vs. Disponibilidad



Absorción Neta

Metros Cuadrados (Miles)



Resumen de Mercado

| | Trimestre Actual | Trimestre Anterior | Hace un año | Proyección 12 Meses |
|---------------------------|------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| Inventario Total | 9,771,125 | 9,649,265 | 9,007,541 | ↑ |
| Tasa de Disp. | 5.93% | 4.06% | 4.50% | ↑ |
| Absorción Neta Trimestral | 119,657 | 194,738 | 401,587 | ↓ |
| Precio Promedio | \$5.54 | \$5.14 | \$5.04 | ↑ |
| En Construcción | 395,127 | 439,496 | 777,139 | ↓ |
| Entregados | 121,860 | 113,332 | 212,478 | ↑ |

CIUDAD DE MÉXICO

1Q18 Industrial

Corredores mas destacados

Cuautitlán fue el municipio en donde creció mas el inventario, ingresando 34,537 metros cuadrados. Tepetzotlán continúa consolidándose con un crecimiento en su inventario de 34,287m².

Cabe destacar los corredores Vallejo – Azcapotzalco y Tultitlán, donde se están desarrollado proyectos de microparques, estos resultan prácticos y más cercanos a los usuarios de la zona central de la CDMX,

La absorción se reduce por segundo trimestre consecutivo

Durante el trimestre, la absorción neta registró una caída del 38% con respecto al trimestre anterior y alcanzó 119,657 metros cuadrados. Los corredores con mayor actividad durante el primer trimestre fueron Cuautitlán, Vallejo- Azcapotzalco y Tultitlán. Se observa que dentro del corredor Cuautitlán se ocuparon 54,922 metros cuadrados en los desarrollos Puente México y Parque Logístico San Martin Obispo Park III.

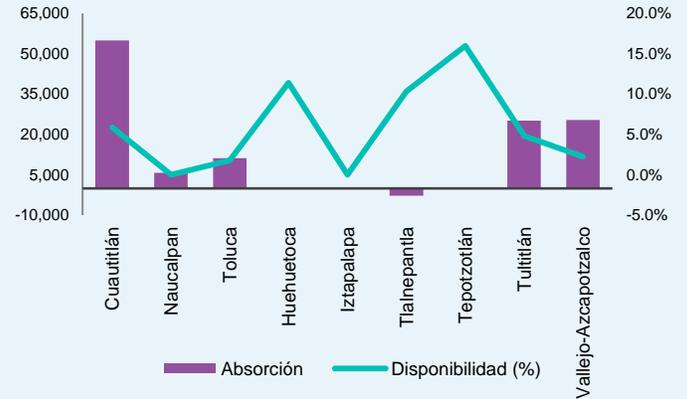
Precios de renta aumentaron

Durante este último trimestre se presentó un incremento en los precios promedio de renta de \$5.14 a \$5.54 USD/m². Al compararse con el mismo trimestre del 2017, presenta un incremento del 7.9%. Se observa que en el corredor Vallejo-Azcapotzalco es donde se observa el aumento mas importante, esto debido al ingreso de nuevas naves.

Transacciones

El mayor volumen de transacciones se encuentran dentro del corredor Cuautitlán con 54,922m², por inquilinos como Bericap y DeRemate.com. Le siguen los corredores Tultitlán y Toluca, con un total de 36,301m² arrendados.

Absorción y Disponibilidad por Corredor



Rango de Precios de Salida por Corredor



Resumen de Mercado

| | Inventario (m ²) | Construcción (m ²) | En proyecto (m ²) | Disponibilidad (m ²) | Tasa de disponibilidad | Absorción trimestral (m ²) | Absorción anualizada (m ²) | Precios promedio de renta (m ² /mes) |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|--|--|---|
| Cuautitlán | 2,982,932 | | 453,251 | 176,080 | 5.7% | 54,922 | 160,723 | \$5.18 |
| Naucalpan | 60,979 | | | | | 5,744 | 11,488 | |
| Toluca | 1,818,530 | 47,666 | 204,113 | 15,952 | 1.8% | 18,484 | 62,349 | \$4.46 |
| Huehuetoca | 498,038 | | 233,450 | 56,686 | 11.4% | | | \$4.65 |
| Iztapalapa | 247,532 | | 7,427 | | | | | |
| Tlalnepantla | 862,188 | | 335,411 | 89,053 | 10.3% | 4,860 | 29,233 | \$5.75 |
| Tepetzotlán | 1,339,714 | 325,638 | 312,665 | 213,742 | 16.0% | | 291,578 | \$5.14 |
| Tultitlán | 1,597,377 | 20,373 | 41,839 | 19,625 | 4.8% | 31,144 | 235,536 | \$4.69 |
| Vallejo-Azcapotzalco | 363,836 | 1,450 | 21,328 | 8,273 | 2.3% | 25,390 | 51,802 | \$7.70 |
| CDMX y Área Metropolitana | 9,771,125 | 395,127 | 1,609,484 | 579,411 | 5.9% | 119,657 | 842,709 | \$5.54 |

CIUDAD DE MÉXICO 1Q18 Industrial

CONDICIONES ECONÓMICAS

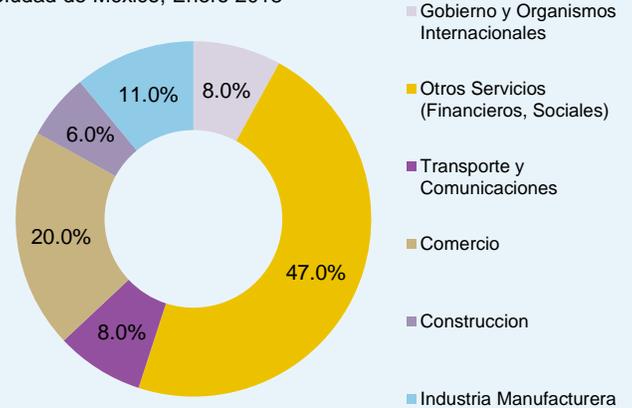
Este inicio de año ha estado marcado por la incertidumbre detonada por las elecciones presidenciales a celebrarse en julio. La inversión privada se ha desacelerado debido a la falta de claridad a futuro, sin embargo, se espera un mayor dinamismo en el gasto gubernamental en la búsqueda de inclinar la balanza a favor de algunos actores de este proceso.

A pesar de la importancia del proceso electoral en la economía del país, hay circunstancias ajenas a este que pesan en la coyuntura. La sostenida retórica proteccionista y antiinmigrante del presidente de EU hace difícil de predecir el curso de las acciones que tomará hacia el sur de su frontera. Además, quedan temas pendientes por resolver en el TLCAN y la Reforma Tributaria de EU sigue en el tintero, que podrían modificar fuertemente las condiciones comerciales entre México y su principal socio comercial.

Es por esto que las predicciones de crecimiento económico para el 2018 tienen un rango tan amplio (del 1.5% al 2.7%).

Empleo por Industria

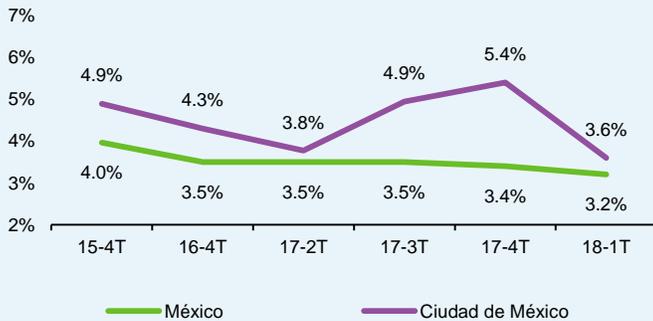
Ciudad de México, Enero 2018



Fuente: Secretaria del Trabajo

Tasa de Desempleo

Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

Tipo de Cambio



Fuente: Banxico

Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: INEGI

Inversión Extranjera Directa



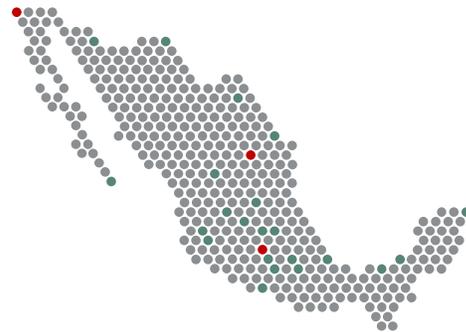
Fuente: Secretaria Economía

Ciudad de México
ESPACIO SANTA FE
 Carr. México-Toluca 5420 – PH1
 Santa Fe, México, DF, 05320
 55.5980.2000

Juan Flores
 Director of Research
 55.5980-2000
 jflores@ngkf.com.mx

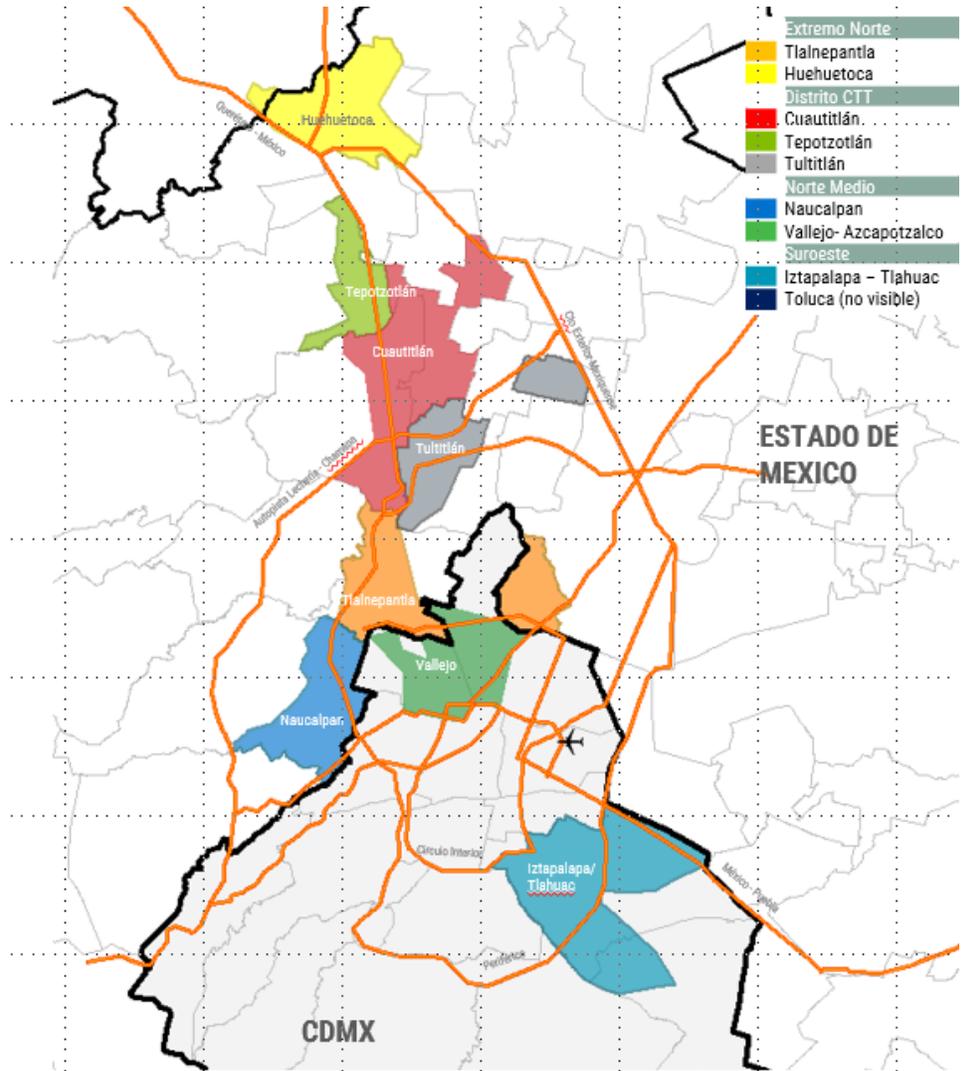
Karen Gutiérrez
 Market Research - Analyst
 55.5980-2000
 karen.gutierrez@ngkf.com.mx

Newmark Knight Frank
 Cobertura en México



- Oficinas de Newmark Knight Frank
- Cobertura de Newmark Knight Frank

Corredores Industriales en la Ciudad de México y Área Metropolitana



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 Kight 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