

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO INDUSTRIAL

SE REBASÓ LA CIFRA POR ENCIMA DE LOS 10 MILLONES DE M² DE INVENTARIO EN CLASE A.

El mercado industrial continúa con grandes oportunidades de crecimiento y de competitividad, pues los sectores que se valen de este tipo de espacios para el desarrollo de sus negocios aportan más del 30% del producto interno bruto del país.

Es particularmente notable que durante este trimestre se alcanzaron 10 millones de m² de inventario en el mercado industrial de la Ciudad de México. Esta superficie contempla los 9 corredores que integran el mercado de la CDMX y su zona metropolitana.

INVENTARIO

Durante este período se presentó un aumento en el inventario de casi 2% en comparación con el trimestre anterior. Naturalmente, este incremento está ligado a las diferentes naves que se encontraban en proceso de construcción y en el transcurso del trimestre ingresaron al inventario. Los ejemplos más representativos son las naves industriales ubicadas en Park Grande, algunas naves de Microparque la Teja y Parque Industrial Gairet. En conjunto estos ingresos suman más de 150,000 m².

Hablando de la superficie de naves industriales en construcción, se encontraron más de 500 mil metros cuadrados. La mayoría de esta superficie en construcción se encuentra concentrada en cuatro parques industriales, que son Cuautipark II, Tepozpark, Lerma Park y Ferromex.

DISMINUYE LA DISPONIBILIDAD

Durante este periodo, la tasa de disponibilidad en el mercado industrial se ubicó en 5.1%, ligeramente abajo del trimestre anterior, lo que representa 518,637 m². La mayor parte de esta disponibilidad se ubica dentro de los corredores Tepotzotlán y Tlalnepantla, que representan el 47.7% y 18.8% de la disponibilidad total, respectivamente. En comparación con el mismo periodo del año anterior, la disponibilidad presenta un aumento del 20%, donde se contaban 431,703 metros cuadrados.

DEMANDA

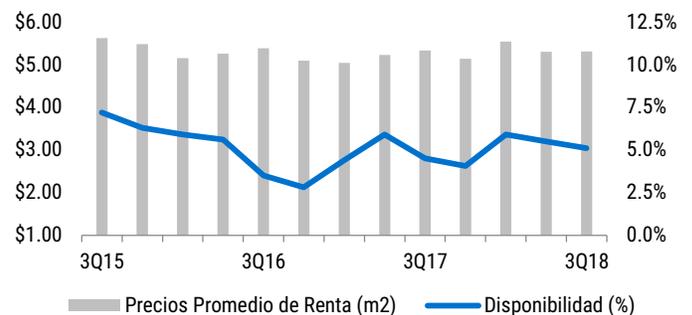
El mayor volumen de transacciones de este cuarto tuvieron lugar dentro de cuatro corredores diferentes: Tepotzotlán con 65,361 m² ocupado por inquilinos como Edlmann y Federal Mogel; Cuautitlán con 54,978 m², donde destacan las operaciones de Federal Mogul y Dicka Logistics; Tultitlan y Tlalnepantla también presentaron transacciones por más de 36 mil metros cuadrados de naves clase A.

CONDICIONES ACTUALES

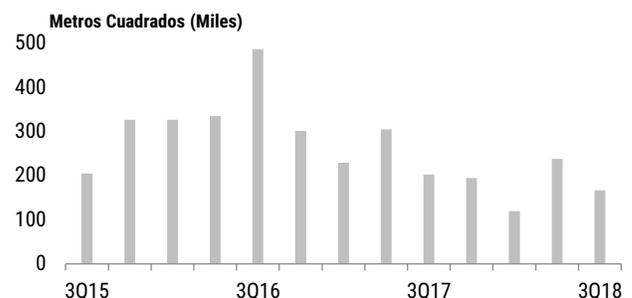
- La **tasa de disponibilidad** durante este último trimestre fue de **5.1%**
- El precio de renta promedio fue de **\$5.31 USD**
- El inventario creció en **162,843 m²** este trimestre.
- Se espera que **ingresen más de 100 mil metros cuadrados** al inventario durante el **cuarto trimestre 2018**.

ANALISIS DE MERCADO

Rango de Precios de Salida por Corredor



Absorción Neta (Miles)



RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	10,152,287	9,989,443	9,534,968	↑
Tasa de Disp.	5.1%	5.5%	4.5%	↑
Absorción Neta Trimestral	166,487	237,978	202,475	↓
Precio Promedio	\$5.31	\$5.30	\$5.33	↑
En Construcción	505,588	435,661	351,915	↑
Entregados	162,844	218,318	27,569	↓

PROYECTOS

Se tienen más de 1.5 millones de metros cuadrados. Destaca el corredor de Cuautitlán que concentra 28% de los metros cuadrados para futuros desarrollos. Estos se ubican principalmente dentro de los desarrollos O'Donnell Puente México y Parque Logístico el Peral. El 22% de ellos se ubican en el corredor Tlalnepantla, Tepetzotlán cuenta con el 17% y el resto de los corredores concentran el 33% de metros cuadrados en proyecto.

CORREDORES MÁS DESATACADOS

Tepetzotlán fue el corredor en donde creció más el inventario, al ingresar más de 90,000 metros cuadrados, donde destaca el Parque Industrial Tepetzotlán I. Tultitlán aumentó 30,552 m² y en el corredor Toluca se ingresaron al inventario 4,452m².

BAJA LA ABSORCIÓN

Durante el trimestre, la absorción neta registró una disminución comparado con el trimestre anterior y alcanzó 166,487 metros cuadrados. Los corredores con mayor actividad durante el tercer trimestre fueron Tepetzotlán con 65,361m² y Cuautitlán con 54,978m².

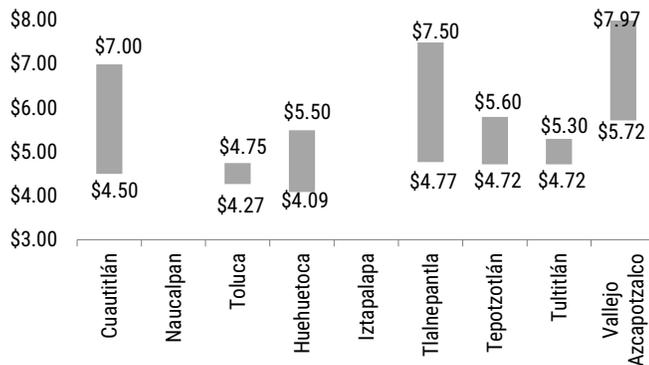
En cuanto a la absorción anual, se observa que Tepetzotlán es el corredor que más actividad concentra con más de 65,000 mil m² ocupados.

PRECIOS DE RENTA ESTABLES

Durante este trimestre se presentó una estabilidad en los precios promedio de renta ya que pasaron de \$5.30 a \$5.31 USD/m². Al compararse con el mismo trimestre del 2017, presenta una disminución menor al 1%.

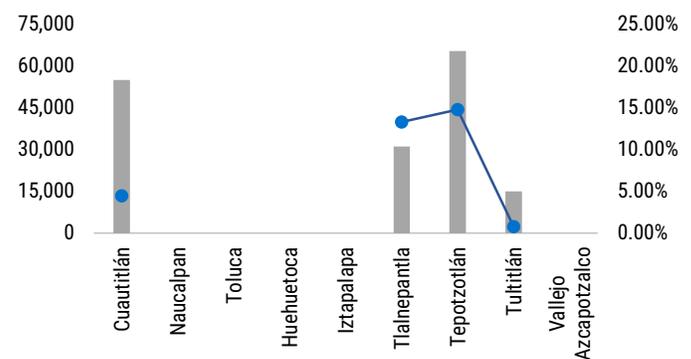
RANGO DE PRECIOS DE SALIDA POR CORREDOR

Precio renta promedio (\$/m²)



ABSORCION Y DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Absorción y tasa de disponibilidad



RESUMEN DE MERCADO

	Inventario (m ²)	Construcción (m ²)	En proyecto (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de disponibilidad	Absorción trimestral (m ²)	Absorción anual 2018 (m ²)	Precios promedio de renta (m ² /mes)
Cuautitlán	3,092,964	55,699	436,376	41,086	1.3%	54,978	173,855	\$4.98
Naucalpan	60,979						5,744	
Toluca	1,850,176	47,666	216,359	35,890	1.9%	0	22,132	\$4.38
Huehuetoca	498,038		233,450	35,764	7.2%		0	\$4.66
Iztapalapa	247,532		7,427				0	
Tlalnepantla	867,375	31,523	338,494	97,325	11.2%	31,137	34,036	\$6.15
Tepetzotlán	1,487,227	312,687	265,651	247,395	16.6%	65,361	207,538	\$4.99
Tultitlán	1,652,945	56,563	41,839	23,399	1.4%	15,011	50,014	\$4.84
Vallejo-Azcapotzalco	395,051	1,450	21,328	37,779	9.6%		30,803	\$7.18
CDMX y Área Metropolitana	10,152,287	505,588	1,560,924	518,637	5.1%	166,487	524,122	\$5.31

CONDICIONES ECONÓMICAS

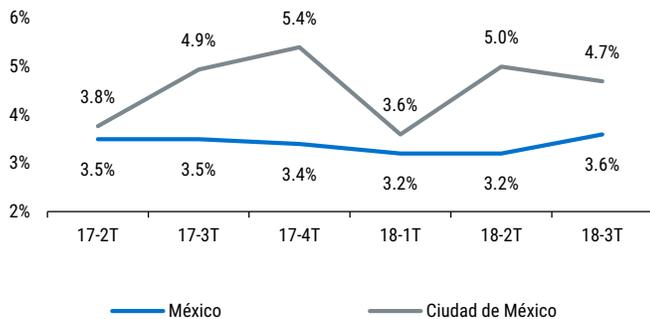
Este cuarto ha estado marcado por diversos anuncios que ha hecho el presidente electo respecto a diferentes medidas que tomará y los proyectos que echará a andar una vez iniciada su administración. Estas declaraciones han sucedido en el contexto de la exitosa renegociación del TLC, ahora T-MEC, que se pactó el 30 de septiembre y tiene como fecha límite el 30 de noviembre para firmarlo.

Después de haberse declarado vencedor en la elección de julio, tanto el FMI como Banxico mostraban preocupación por las promesas de menor recaudación, mayor gasto y nuevos proyectos hechas por el candidato de Morena durante su campaña, ya que su discurso no había cambiado al hablar como presidente electo. Estas propuestas iban desde la reducción del IVA e ISR en ciudades fronterizas, pasando por la construcción de una refinera en Dos Bocas y la congelación al precio de las gasolinas, para terminar con la tan polémica cancelación del NAICM y el proyecto de descentralización del país.

Sin embargo, con el paso de los meses hemos visto a un Andrés Manuel más sensible a las repercusiones políticas y económicas que el cumplimiento de sus promesas de campaña podría traer al país. La insistencia sobre la refinera de Dos Bocas utilizando recursos de Pemex obligaría al FMI a bajar la calificación de México como país destino para inversiones, el congelar en precio de las gasolinas habría sacado de la mesa de negociación del ahora USMCA a EUA, la cancelación del NAICM para optar por el proyecto de Santa Lucía inhibiría las inversiones durante el sexenio, pues se daría la imagen de que el país es incapaz de concretar proyectos de inversión a largo plazo. Hemos visto a un presidente electo que se separa del idealismo hacia un pragmatismo administrativo, sin embargo quedan importantes decisiones por tomar.

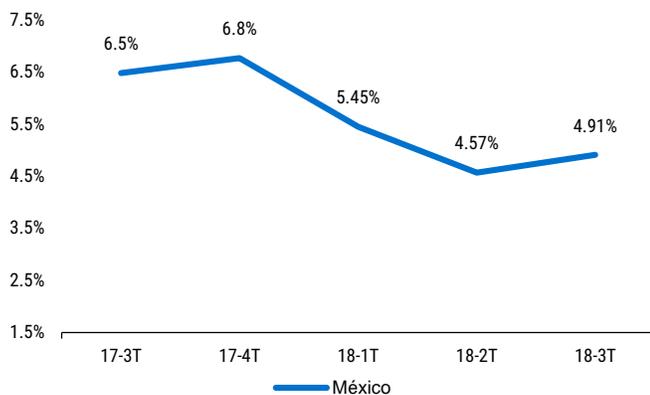
TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

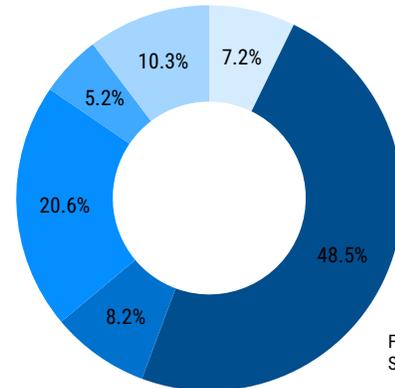
ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOS (INPC)



Fuente: INEGI

EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, Octubre 2018

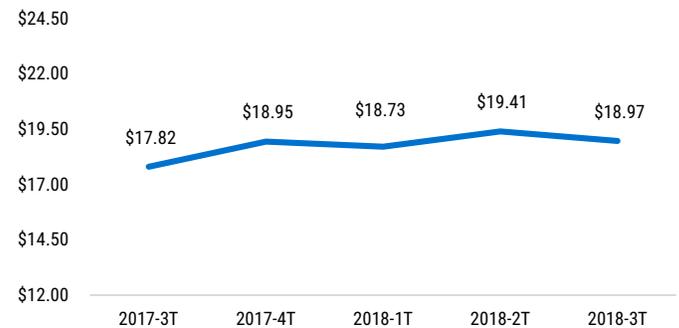


Fuente: Secretaría del Trabajo

- Gobierno y Organismos Internacionales
- Servicios (Financieros, Sociales)
- Transporte y Comunicaciones
- Comercio
- Construccion
- Industria Manufacturera

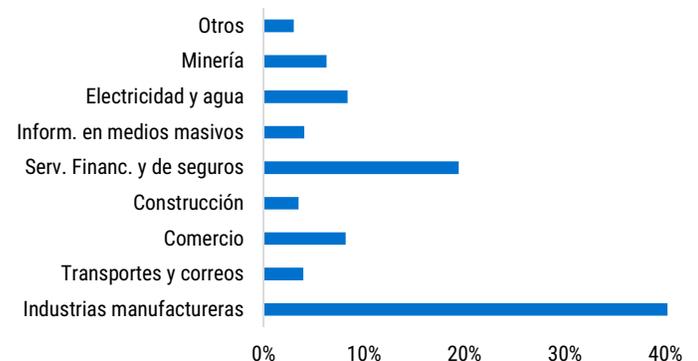
TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)



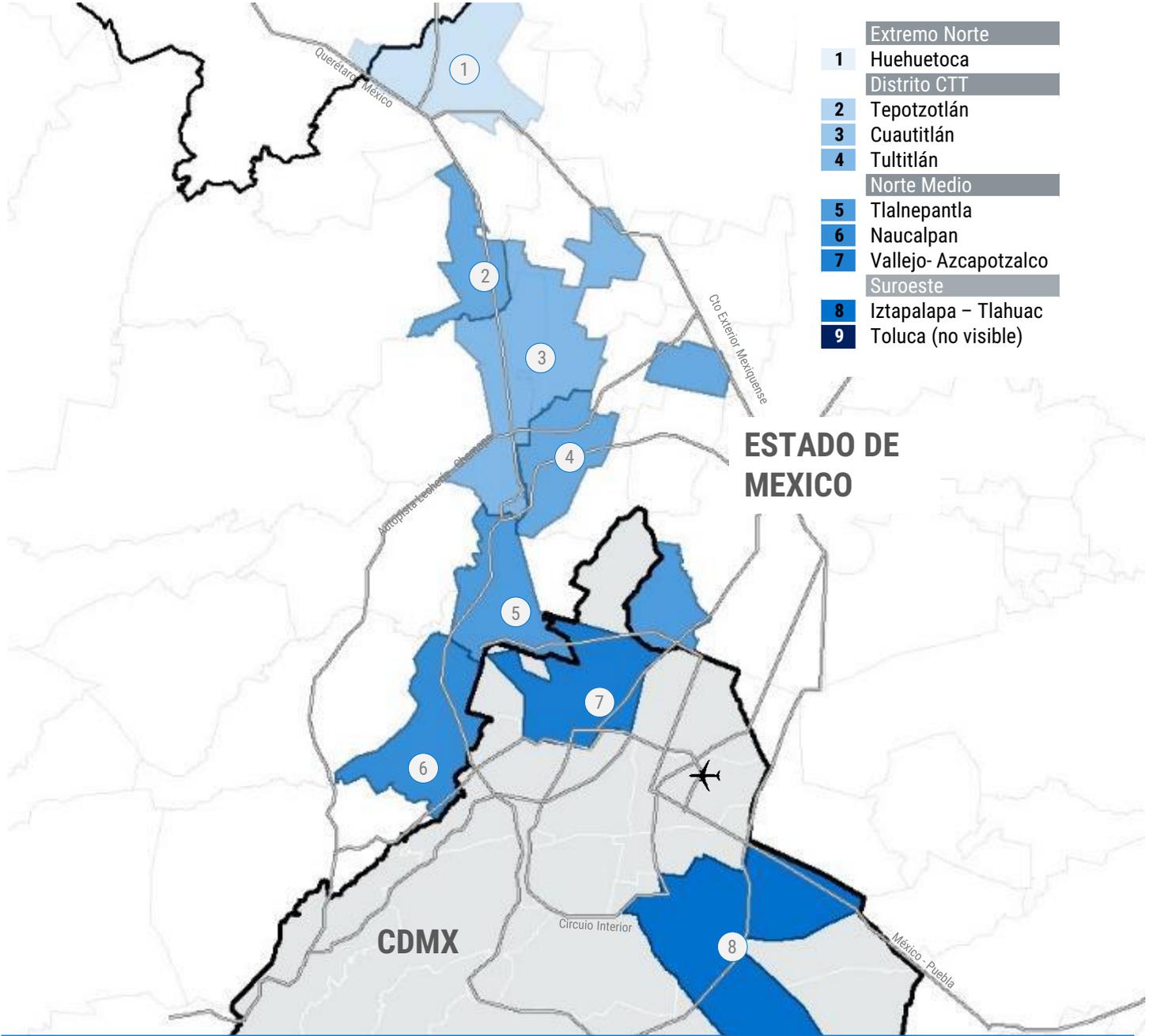
Fuente: Banxico

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

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