

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO INDUSTRIAL

BUEN INICIO DE AÑO EN EL MERCADO INDUSTRIAL

Tras un cierre de año con ciertas dudas debido al cambio de gobierno, el inicio del 2019 confirmó la solidez del mercado industrial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. El importante volumen de cierres que presenta el corredor Tepotzotlán, así como el crecimiento sostenido del inventario clase A en el corredor Cuautitlán demuestran la confianza de los desarrolladores y empresarios en este sector.

CUATILTLÁN LIDERA EL INVENTARIO

El inventario clase A en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México mantuvo la tendencia positiva y reportó un crecimiento del 2.4% en comparación con el trimestre anterior. Cuautitlán continúa siendo el mercado con mayor inventario -con más de 3.1 millones de metros cuadrados de superficie rentable clase A- al ingresar más de 158,000 metros cuadrados, principalmente en San Martín Obispo Park I y III. Por su parte, el corredor Vallejo-Azcapotzalco aumentó un 6.0% y demostró su continua renovación de inventario.

DISMINUYE LA DISPONIBILIDAD

La tasa de disponibilidad en el mercado industrial disminuyó ligeramente al pasar de 6.3% al 6.0% durante este trimestre. Entre los corredores con mayor disponibilidad se encuentran Cuautitlán y Tepotzotlán, dos de los corredores más activos, con cerca de 177,000 y 151,000 metros cuadrados, respectivamente. Los corredores Iztapalapa y Naucalpan se mantienen sin actividad y, dado que no se cuenta con información de proyectos en construcción, se prevé que continuarán así en los próximos meses.

ALTA DEMANDA LOGÍSTICA

El 63% de las transacciones del trimestre se realizaron en Tepotzotlán. Destacan las operaciones realizadas por Grupo Modelo y Wal-Mart en Megapark con ocupaciones que superaron los 100,000 metros cuadrados. Le sigue Cuautitlán con el 24% y Tultitlán con el 7% de las transacciones.

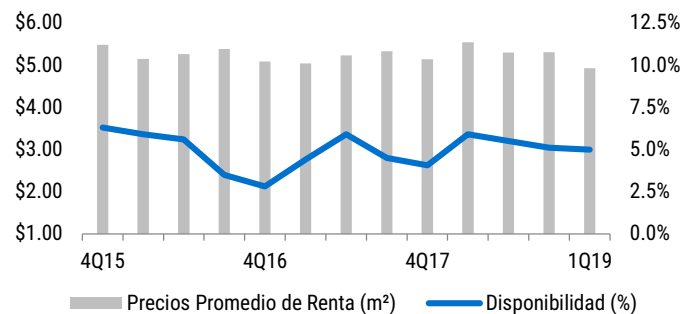
Las naves que tuvieron más demanda durante este trimestre fueron para uso logístico por parte de empresas dedicadas, en su mayoría, a bienes de consumo industrial, y alimentos y bebidas. Ello corrobora la búsqueda de espacio industrial en la ZMVM para atender la demanda de la creciente población.

CONDICIONES ACTUALES

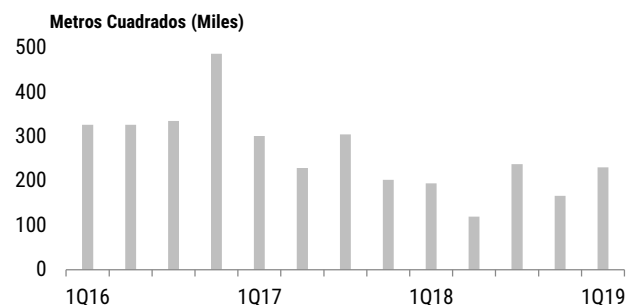
- El inventario industrial clase A superó los 10.2 millones de metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad pasó del 6.3% al 6.0% impulsada por un gran volumen de cierres en el corredor Tepotzotlán.
- La absorción trimestral se elevó a más de 250,000 metros cuadrados.

ANÁLISIS DE MERCADO

Precios de Renta Promedio y Tasa de Disponibilidad



Absorción (Miles)



RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior*	Hace un año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	10,302,802	10,060,549	9,771,125	↑
Tasa de Disp.	6.0%	6.3%	5.9%	↑
Absorción Neta Trimestral	254,931	3,610	119,657	↓
Precio Promedio	\$5.29	\$5.19	\$5.54	↑
En Construcción	460,172	519,140	395,127	↓
Entregados	242,254	117,240	121,860	↓

* Se realizaron modificaciones a los indicadores del trimestre anterior por ajuste de criterios.

PROYECTOS EN MÚLTIPLES CORREDORES

El 49% de los metros para futuros desarrollos se distribuyen entre los corredores Tepetzotlán, Tlalnepantla y Huehuetoca- Zumpango. La mayor parte de los proyectos de Tlalnepantla se encuentran a cargo de Fibra UNO, con alrededor de 290,000 metros cuadrados.

POSITIVA ABSORCIÓN

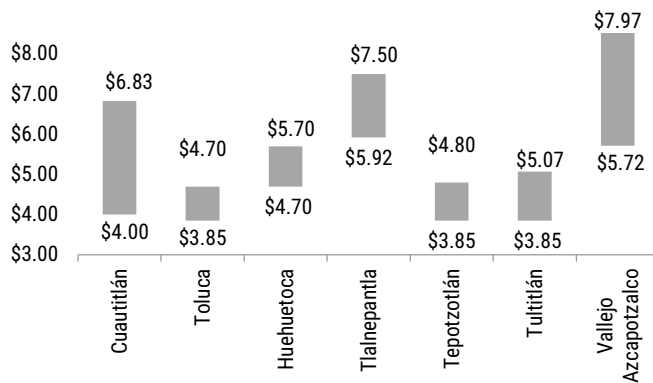
La absorción tuvo una mejora importante durante el primer trimestre del año al alcanzar cerca de 255,000 metros cuadrados. Ello debido, en gran parte, a la actividad reportada en Tepetzotlán con gran actividad en parques como Megapark y San José Park.

LIGERA DIMINUCIÓN DE PRECIOS

Los precios tuvieron una ligera disminución en la mayoría de los corredores durante este periodo, en parte, ocasionado por una mejora en el tipo de cambio. Solamente los corredores de Tlalnepantla y Vallejo -Azcapotzalco presentan un incremento entre el 1.0% y 2.0% en sus precios promedio de salida comparados con el trimestre anterior.

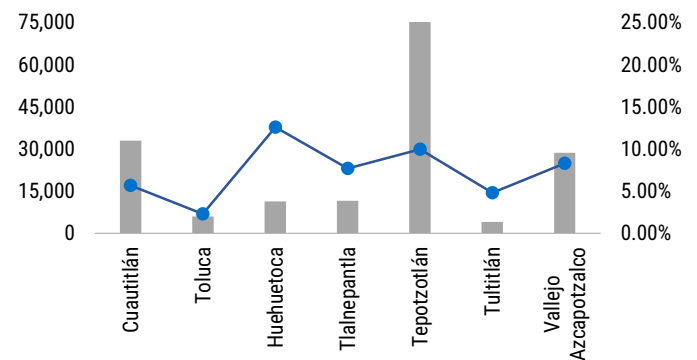
RANGO DE PRECIOS DE SALIDA POR CORREDOR

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 (m ² /mes)
Cuautitlán	3,117,510	126,902	177,615	5.7%	57,742	\$5.03
Huehuetoca	523,689	-	65,868	12.6%	11,404	\$4.10
Iztapalapa	247,532	-	-	0.0%	-	-
Naucalpan	60,979	-	-	0.0%	-	-
Tepetzotlán	1,506,018	111,832	151,009	10%	135,503	\$4.95
Tlalnepantla	867,375	49,759	66,983	7.7%	11,596	\$6.59
Toluca	1,859,613	47,666	43,112	2.3%	5,977	\$4.36
Tultitlán	1,665,600	122,563	80,752	4.8%	4,003	\$4.83
Vallejo-Azcapotzalco	454,485	1,450	37,779	8.3%	28,706	\$7.14
CDMX y Área Metropolitana	10,302,802	460,172	623,117	6.0%	254,931	\$5.29

CONDICIONES ECONÓMICAS

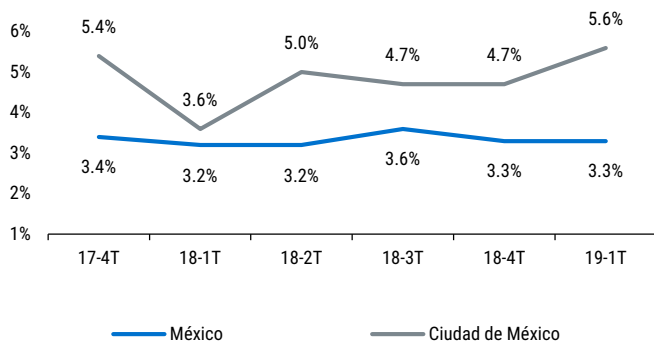
México proyecta bajas expectativas de expansión económica, según lo observado durante el primer trimestre de 2019, afectado por un pobre nivel de crecimiento económico, menores ingresos petroleros, y condiciones sociales de inestabilidad e inseguridad.

La Secretaría de Hacienda ha disminuído su pronóstico de crecimiento del PIB para este año, al pasar de entre 2.5%-1.5%, a 2.1%-1.1%. De la misma manera, estima que los ingresos presupuestarios disminuyan un 0.5% del PIB, con respecto a los previstos en la Ley de Ingresos de la Federación. Para la inflación, se estima un alza a 3.4%, en contraste con el 3.0% anterior.

En cuanto a la economía nacional, el crecimiento esperado cayó 0.6% para 2019 y, para 2020, el intervalo pasó de entre 2.0% - 3.0%, a entre 1.7% - 2.7%, aunque esto sólo se alcanzará si el gobierno federal garantiza un marco macroeconómico sólido y finanzas públicas sostenibles.

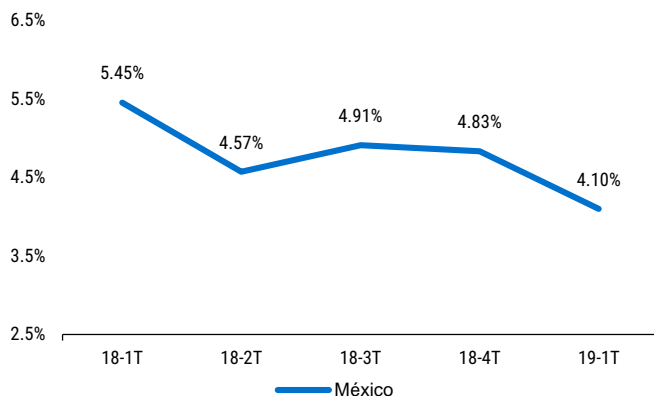
TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

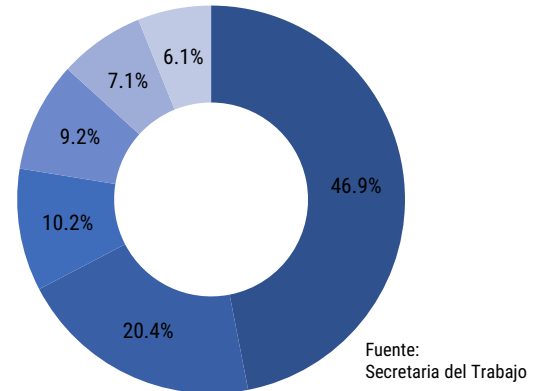
ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



Fuente: Banxico, Indicador Anualizado

EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, Marzo 2019

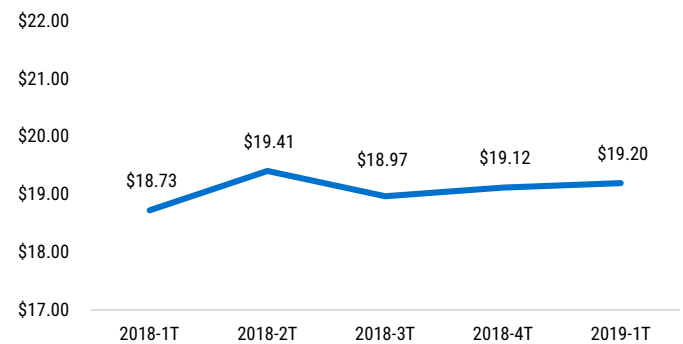


Fuente: Secretaría del Trabajo

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

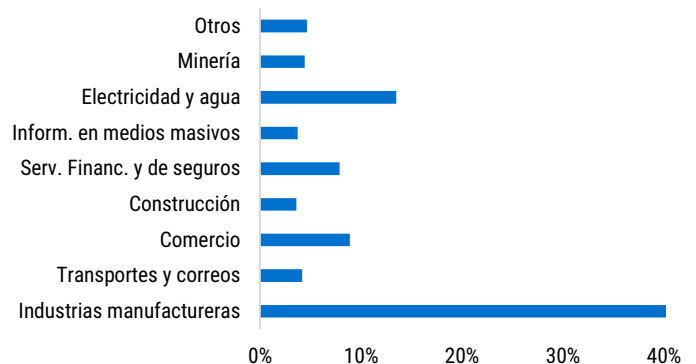
TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)



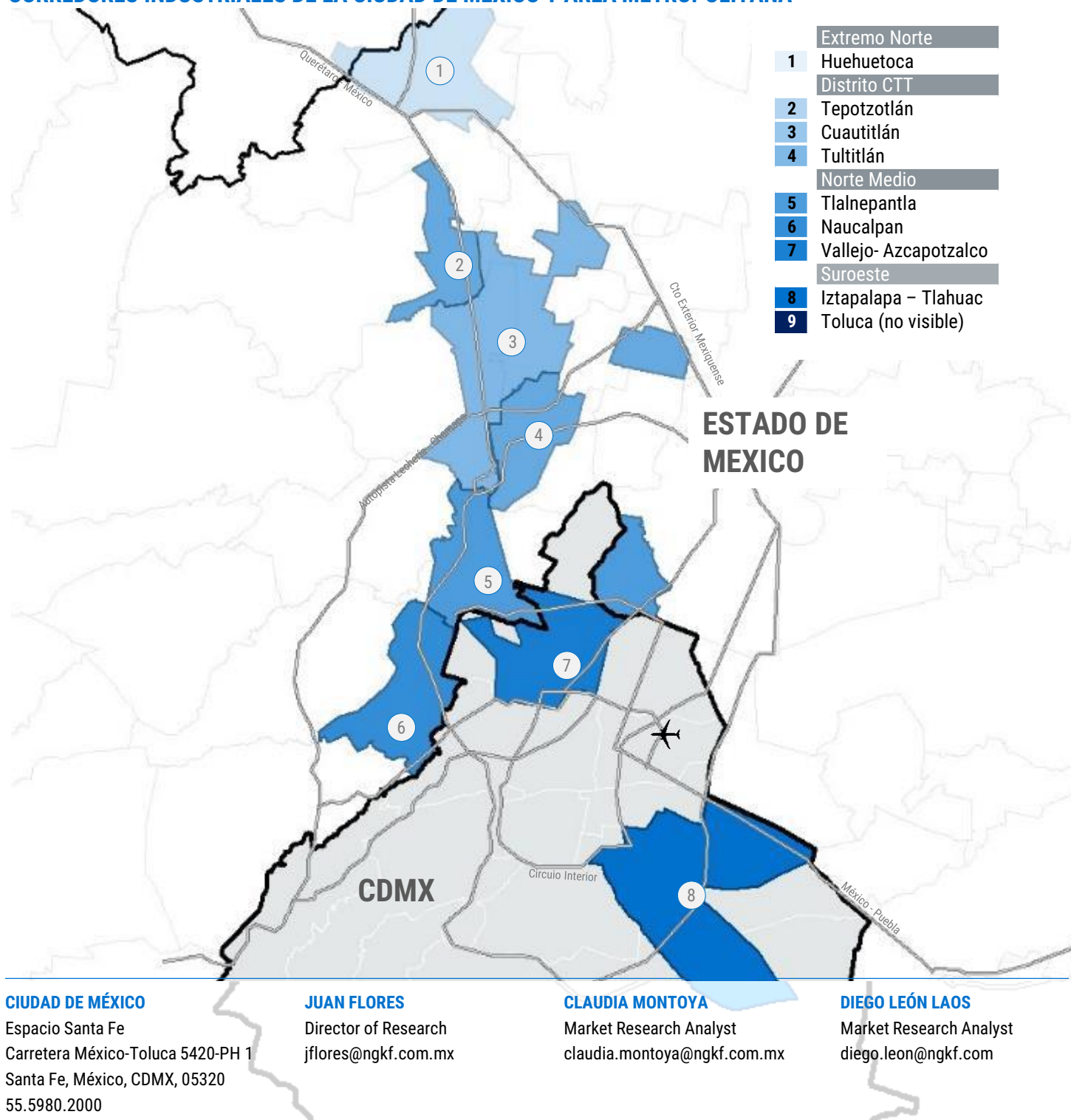
Fuente: Banxico

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



Fuente: Secretaría 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