

CIUDAD DE MÉXICO INDUSTRIAL

Indicadores Económicos

	T2 18	T2 19	Pronóstico a 12 meses
Empleo Ciudad de México	4.60M	4.56M	■
Desempleo Ciudad de México	3.9%	4.7%	■
Desempleo México	3.2%	3.6%	■

Indicadores de Mercado (General, Clase A)

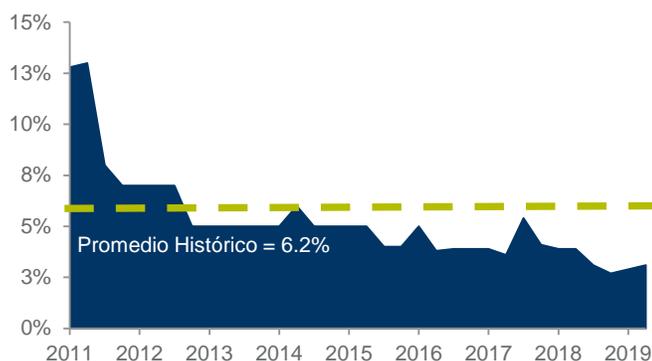
	T2 18	T2 19	Pronóstico a 12 meses
Tasa de Disponibilidad	3.4%	3.1%	■
Actividad en Arrendamiento	714 K	721 K	▲
En Construcción	433 K	382 K	■
Renta de Salida Promedio Clase A	\$5.25	\$5.18	▲

K=Miles de metros cuadrados

Actividad en Arrendamiento/Renta de Salida Clase A PROMEDIOS MÓVILES TRIMESTRALES



Tasa de Disponibilidad General



Panorama Económico

En México el inicio de una nueva administración federal normalmente ha venido asociado con cambios que suelen retrasar las inversiones. Los más recientes datos de inversión fija bruta mostraron una contracción anual de 2.4%. Al mismo tiempo, el consumo privado disminuyó 0.8% en el mismo periodo. Estos indicadores vinieron aparejados con un ánimo crecientemente cauteloso entre los inversionistas. Sin embargo, el comercio internacional aún creció, como puso en evidencia el aumento de 6.6% en las exportaciones¹. En la primera mitad de este año, México se convirtió en el mayor socio comercial de los Estados Unidos.

Comportamiento del Mercado

Un comportamiento estable del comercio internacional y la inercia de los fundamentos de la economía ayudaron al sector de bienes raíces industriales a permanecer en buena forma. Entre los submercados industriales de la Ciudad de México hubo un volumen sano de actividad, conducido principalmente por la demanda logística, apoyada a su vez por grandes empresas comerciales y el continuo ascenso del e-commerce. Lo anterior se reflejó en una tasa de disponibilidad de 3.1%, que representa una reducción anual de 300 puntos base.

El submercado de Tepetzotlán mantuvo su posición como el área más dinámica para los bienes raíces industriales en la Ciudad de México; esta región está alcanzando en actividad al submercado de Cuautitlán, que es el que posee el mayor inventario del área metropolitana.

Pese al sano comportamiento de la demanda, el inventario de edificios en construcción tuvo una reducción anual de 11.8%, reflejando una creciente preocupación entre los desarrolladores sobre los retos que la economía local puede encontrar en el mediano plazo.

Las rentas de salida en edificios clase A promediaron \$5.18 dólares por metro cuadrado al mes, una pequeña reducción anual de 1.4%. Esta reducción en precios de salida también se observó en los edificios de clase B.

Perspectiva

La percepción de que vientos en contra pueden arreciar crece entre los participantes del mercado. No obstante, un desempeño moderadamente estable puede esperarse, siempre que la integración de México con las cadenas productivas internacionales continúe, y que se pueda aprovechar el fuerte bono demográfico que el país aun posee.

1. Anual a mayo de 2019. Fuente: INEGI

MARKETBEAT

Ciudad de México

Industrial – Tercer Trimestre de 2019



SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	ACTIVIDAD ACUMULADA EN RENTA, 2019 (M2)	ACTIVIDAD ACUMULADA EN VENTA, 2019 (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	EN CONSTRUCCIÓN (M2)	RENTA DE SALIDA PROMEDIO PONDERADO CLASE A*	RENTA DE SALIDA PROMEDIO PONDERADO CLASE B*
Cuautitlán	3,893,784	232,590	26,340	2.3%	205,450	\$5.47	\$5.26
Tultitlán	1,380,621	34,086	7,805	2.1%	100,900	\$4.78	\$3.68
Vallejo-Azcapotzalco	1,342,811	17,018	22,925	0.3%	5,000	\$6.32	\$5.98
Naucalpan	907,516	8,365	0	4.6%	0	\$7.13	\$6.21
Tepotzotlán	1,949,608	233,894	4,354	6.4%	0	\$4.97	\$3.85
Tlalnepantla	1,859,518	53,050	16,373	2.9%	21,657	\$5.95	\$4.90
Toluca-Lerma	3,604,872	108,749	11,918	1.5%	49,325	\$4.36	\$4.02
Iztapalapa	940,300	17,905	23,982	4.3%	0	\$5.30	\$4.50
Huehuetoca-Teloyucan	635,467	15,346	0	5.5%	0	\$3.68	\$3.50
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	16,514,497	721,003	105,900	3.1%	382,332	\$5.18	\$4.52

*Las rentas de salida están expresadas en dólares por metro cuadrado al mes

Arrendamientos Sobresalientes en el Segundo Trimestre de 2019

EDIFICIO	M2	INQUILINO	CLASE	SUBMERCADO
CPA San Martín Obispo	28,113	Amazon	A	Cuautitlán
San Martín Obispo Park	27,870	Neovia Logistics	A	Cuautitlán
Prologis Park Izcalli	15,236	Newell Brands	A	Cuautitlán
Prologis Park Toluca	9,919	Aerobal	A	Toluca-Lerma

Ventas Sobresalientes en el Segundo Trimestre de 2019

EDIFICIO	M2	COMPRADOR	CLASE	SUBMERCADO
Tlahuac 4615	23,982	Home Depot	B	Iztapalapa
Poniente 148-962	9,120	Apla México	B	Vallejo-Azcapotzalco

Cushman & Wakefield
 Paseo de los Tamarindos No. 60
 Col. Bosques de las Lomas,
 05120 Mexico, D.F.
cushmanwakefield.com

Para más información,
 contacte a:
 José Luis Rubí,
 Director de Investigación de
 Mercados
 Tel: +52 (55) 8525 8258
JoseLuis.rubi@cushwake.com

Acerca de Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value by putting ideas into action for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with 48,000 employees in approximately 400 offices and 70 countries. In 2017, the firm had revenue of \$6.9 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2019 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.