

Industrial Segundo Trimestre de 2020

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

2.8%

Tasa de Disponibilidad



1.09M

Actividad Arrendamiento, M2



\$5.41

Renta de Salida Clase A, PM2



(General, Todas las Clases)

INDICADORES ECONÓMICOS T2 2020

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

4.1M

Empleo Ciudad de México



6.6%

Tasa de Desempleo Ciudad de México



4.7%

Tasa de Desempleo México



Fuente: INEGI

ECONOMÍA

Los confinamientos asociados al Covid-19 llegaron a México en un momento cuando la actividad económica venía moderándose. Los indicadores económicos correspondientes al segundo trimestre del año que se han reportado dan cuenta de una caída significativa en el empleo y una severa contracción en la inversión. Adicionalmente, al inicio del tercer trimestre no hay señales de que la pandemia esté controlada en México. No obstante, el sistema financiero ha mostrado estar bien capitalizado y la política monetaria ha tenido margen de maniobra. El tipo de cambio y la inflación no reflejaron demasiada volatilidad en el trimestre y el nuevo tratado de libre comercio T-MEC finalmente entró en vigor.

DEMANDA

El comercio internacional se vio significativamente afectado en el trimestre y varias cadenas de valor experimentaron una reducción en su actividad. No obstante algunas industrias clave, como las de procesamiento de alimentos, continuaron con actividad normal. Entre los submercados industriales de la Ciudad de México hubo un volumen de actividad razonablemente elevado en arrendamiento, 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 2.8%, aún dentro de los niveles más bajos de los que se tiene registro.

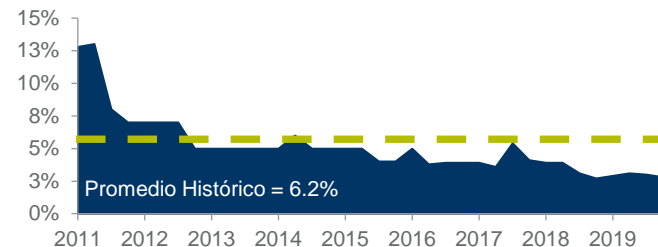
Los submercados de Cuautitlán y Tepotzotlán mantuvieron su posición como el área más dinámica para los bienes raíces industriales en la Ciudad de México. Cuautitlán, no obstante, posee el mayor inventario del área metropolitana.

El inventario de edificios en construcción sigue mostrando una reducción anual, reflejando una creciente preocupación entre los desarrolladores sobre los retos que la economía local puede encontrar en el corto plazo.

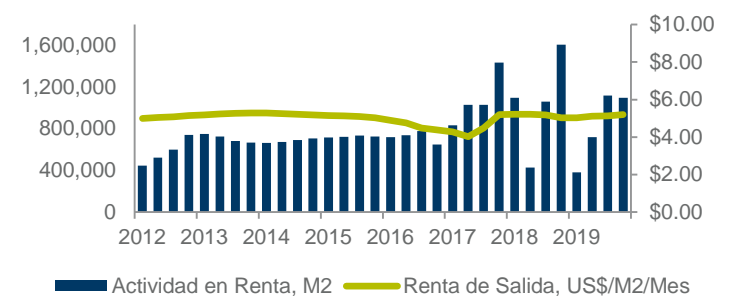
PRECIOS

Las rentas de salida en edificios clase A promediaron \$5.40 dólares por metro cuadrado al mes, un pequeño ajuste anual de 2.7% a la baja. Los precios de salida en los edificios de clase B también presentaron una pequeña reducción, ubicándose en \$4.10 dólares por metros cuadrado.

TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL



ACTIVIDAD EN ARRENDAMIENTO/RENTA DE SALIDA



Industrial Segundo Trimestre de 2020

SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	DISPONIBILIDAD GENERAL (M2)	TASA DE DISPONIB. GENERAL	2020 ACTIVIDAD ARRENDAMIENTO (M2)	2020 ACTIVIDAD VENTA (M2)	EN CONSTRUCCIÓN (M2)	RENTA DE SALIDA PROMEDIO* CLASE A	RENTA DE SALIDA PROMEDIO* CLASE B
Cuautitlán	3,913,784	93,930	2.5%	220,920	18,500	79,450	\$5.37	\$4.90
Tultitlán	1,395,621	25,120	1.9%	144,350	9,000	69,700	\$4.55	\$3.90
Vallejo-Azcapotzalco	1,347,811	2,685	0.2%	68,600	5,470	0	\$6.35	\$5.60
Naucalpan	907,516	42,650	4.5%	12,500	4,200	0	\$6.92	\$5.95
Tepotzotlán	1,949,608	122,825	6.1%	110,100	3,500	5,200	\$4.95	\$3.66
Tlalnepantla	1,869,518	65,430	3.1%	45,100	5,000	9,400	\$5.95	\$4.84
Toluca-Lerma	3,604,872	50,468	1.4%	98,900	9,500	140,025	\$4.36	\$3.87
Iztapalapa	940,300	37,600	3.2%	7,500	0	0	\$5.30	\$4.40
Huehuetoca-Teoloyucan	635,467	33,040	5.0%	7,800	0	0	4.10	\$3.28
TOTALES CIUDAD DE MÉXICO	16,564,497	473,748	2.8%	715,770	55,170	303,775	\$5.40	\$4.10

*Los precios de salida están expresados en US\$ dólares por metro cuadrado al año.

ARRENDAMIENTOS SOBRESALIENTES EN 2020

PROPIEDAD	SUBMERCADO	GIRO DE INQUILINO	M2	CLASE
Parque Industrial Santín	Toluca-Lerma	Industria química	76,640	A
Prologis Park Izcalli	Cuautitlán	Logística	25,857	A
Parque Industrial Tepotzotlán	Tepotzotlán	Logística	50,499	B
Prologis Cedros	Cuautitlán	Logística	41,807	A
Parque Industrial Tepotzotlán	Tepotzotlán	Cuidado personal	38,260	A

JOSE LUIS RUBI

Director de Investigación de Mercados
5255 8525 8258 / joseluis.rubi@cushwake.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder a nivel global en servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional a ocupantes y propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las más grandes firmas de servicios inmobiliarios con 51,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 70 países. En 2018, la empresa tuvo ingresos por \$8.2 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, arrendamiento, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com o siga a @CushWake en Twitter.

cushmanwakefield.com