

Industrial T1 2022

Cambio anual Proyección a 12 meses

3.6%

Tasa de disponibilidad



0.49M

Actividad en arrendamiento, Millones de M2



\$5.97

Renta de salida, Clase A, M2/Mes



INDICADORES ECONÓMICOS T1 2022

Cambio anual Proyección a 12 meses

4.6M

Empleo Ciudad de México



7.1%

Tasa de desempleo Ciudad de México



3.6%

Tasa de desempleo México



Fuente: INEGI

ECONOMÍA

En el primer trimestre del año ha sido generalizado el retorno, si bien a ritmo lento, de la actividad de negocios presencial. La reapertura ha permitido continuar con el rebote en el crecimiento de la economía, tras el duro shock que representó el Covid-19. No obstante, las previsiones sobre el crecimiento del PIB han sido revisadas a la baja por parte de la mayoría de los analistas*. Las presiones inflacionarias no muestran señales de ceder y se ha iniciado un ciclo de crecimiento en las tasas de interés. Pese a este entorno, persisten algunos hechos positivos, como el comportamiento sano del comercio exterior mexicano y un volumen récord en la recepción de remesas. Si bien estos factores dependen esencialmente del comportamiento de la economía de Estados Unidos, han sido un paliativo para las desafiantes condiciones del mercado interno.

DEMANDA: Comportamiento estable

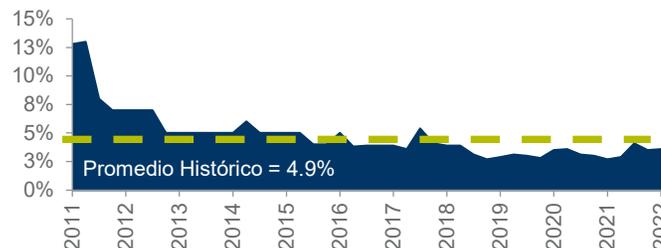
Al inicio de 2022 la creciente actividad logística ayudó a que el mercado inmobiliario industrial de la Ciudad de México se mantuviera activo. Dentro de los submercados de bienes raíces industriales de la Ciudad de México hubo una saludable cantidad de actividad, impulsada principalmente por la demanda logística, respaldada por los grandes minoristas y el continuo ascenso del comercio electrónico. Esto resultó en una tasa de disponibilidad de 3.6%, ubicada aún en niveles mínimos históricos. El submercado Tepotzotlán mantuvo su rol como el área más dinámica hoy en día para el sector inmobiliario industrial en la Ciudad de México; esta región ha alcanzado a Cuautitlán, el submercado con mayor inventario, en términos de actividad de arrendamiento. Además del buen desempeño de la demanda, la cartera de edificios en construcción ha acelerado el paso, con varios nuevos desarrollos iniciando trabajos de edificación. El inventario de edificios en construcción alcanza actualmente 958,840 m2, un volumen que ya está en línea con su tendencia histórica.

PRECIOS

El precio de salida promedio en renta para edificios clase A muestra una recuperación a niveles previos a la pandemia y se ubica en US\$5.97 por metro cuadrado al mes, lo que representa un incremento anual de 10.5%. Este ajuste de precios también estuvo presente en los edificios Clase B.

* Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado, Banco de México, Diciembre 2021

VACANCIA GENERAL



ACTIVIDAD EN ARRENDAMIENTO/RENTA DE SALIDA



Industrial T1 2022

SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	ESPACIO VACANTE (M2)	TASA DISPONIB. GENERAL	2022 ACTIVIDAD EN ARRENDAMIENTO (M2)	2022 ACTIVIDAD EN VENTA (M2)	EN CONSTRUCCIÓN (M2)	RENTA SALIDA PROM. POND. CLASE A	RENTA SALIDA PROM. POND. CLASE B
Cuautitlán	3,963,784	138,732	3.5%	152,698	21,200	370,200	\$5.85	\$4.95
Tultitlán	1,895,832	47,396	2.5%	22,153	5,400	135,300	\$5.41	\$4.70
Vallejo-Azcapotzalco	1,347,811	57,956	4.3%	10,556	6,750	6,500	\$8.63	\$5.92
Naucalpan	907,516	23,595	2.6%	7,125	0	5,000	\$7.05	\$5.95
Tepotzotlán	1,983,112	117,004	5.9%	153,734	5,200	195,550	\$5.35	\$4.23
Tlalnepantla	1,874,718	69,365	3.7%	43,528	10,100	13,400	\$6.95	\$5.14
Toluca-Lerma	3,954,872	130,511	3.3%	80,182	17,270	165,500	\$4.89	\$3.98
Iztapalapa	940,300	25,388	2.7%	13,500	0	0	\$6.80	\$4.96
Huehuetoca-Teoloyucan	675,567	16,214	2.4%	4,400	0	67,390	\$4.20	\$3.49
CIUDAD DE MÉXICO TOTAL	17,543,512	626,160	3.6%	487,876	65,920	958,840	\$5.97	\$4.72

*Las rentas de salida son ponderadas y están expresadas en dólares por metro cuadrado al mes.

ARRENDAMIENTOS REPRESENTATIVOS T1 2022

UBICACIÓN	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	CLASE
Tlalnepark II	Tlalnepantla	Logístico	24,700	A
Puente México - 7	Cuautitlán	Logístico	21,685	A
El Convento	Tepotzotlán	Logístico	20,181	A
Toluca 2000	Toluca	Manufactura	17,060	A
Prologis Park Laurel	Cuautitlán	Manufactura	15,411	A
Parque Industrial Chalco	Otros	Logístico	15,000	A
Convento City Park	Tepotzotlán	Manufactura	14,715	A
Tepotzotlán Park	Tepotzotlán	Logístico	12,407	A
Carr. Teoloyucan – Cuautitlán Km. 25	Cuautitlán	Logístico	7,804	B
Año de Juárez 198	Iztapalapa	Manufactura	7,000	B

JOSE LUIS RUBI

Market Research Director

5255 8525 8258 / jose-luis.rubi@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

©2022 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.

cushmanwakefield.com