

Industrial T3 2022

Cambio anual Proyección a 12 meses

2.7%

Tasa de disponibilidad



1.21M

Actividad en arrendamiento, Millones de M2



\$6.22

Renta de salida, Clase A, M2/Mes



INDICADORES ECONÓMICOS T3 2022

Cambio anual Proyección a 12 meses

4.8M

Empleo Ciudad de México



5.9%

Tasa de desempleo Ciudad de México



3.5%

Tasa de desempleo México



Fuente: INEGI

ECONOMÍA

La recuperación de la actividad económica observada en la primera mitad del año ha persistido en el tercer trimestre. Los sectores de la economía orientados a la exportación han mostrado la recuperación más clara, mientras otros sectores han mostrado un comportamiento mixto. El impulso debido a la reapertura de actividades de negocios tras la pandemia permite hacer comparaciones favorables contra las cifras del mismo periodo en 2021. Las presiones inflacionarias, de las que tanto se ha hablado recientemente, han afectado también al sector de los bienes raíces y han tenido un importante componente exógeno a la economía mexicana. En esta línea, las autoridades monetarias mexicanas han alineado su política con la de Estados Unidos; el nivel de las tasas de interés ha tenido un incremento.

ESTABILIDAD EN EL MERCADO

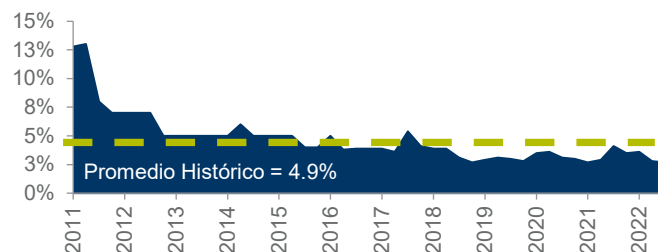
El mercado inmobiliario industrial de la Ciudad de México sigue presentando una tasa de disponibilidad históricamente baja, 2.7% al cierre del tercer trimestre del año. Numerosas transacciones en el sector logístico han impulsado el sano comportamiento del mercado. Más de 1,200,000 m2 en actividad dan testimonio de lo anterior. Todos los submercados del área metropolitana han disfrutado esta expansión. Sin embargo, sobresalen Cuautitlán y Tepotzotlán; en cada uno de estos corredores han tenido lugar más de 300,000 m2 de nuevos contratos.

Además del buen desempeño de la demanda, la cartera de edificios en construcción mantiene el paso, con varios nuevos desarrollos iniciando trabajos de edificación. El inventario de edificios en construcción alcanza actualmente 801,490 m2, un volumen que se mantiene en línea con su tendencia histórica.

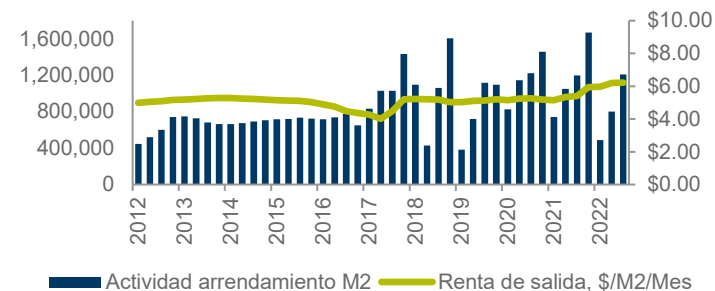
PRECIOS

El precio de salida promedio en renta para edificios clase A muestra un crecimiento importante y se ubica en US\$6.22 por metro cuadrado al mes, lo que representa un incremento anual de 10.6%. A su vez, este precio es ya 17% superior al observado justo al inicio de la pandemia, lo que certifica el buen volumen de actividad que ha presentado el mercado en los últimos dos años.

VACANCIA GENERAL



ACTIVIDAD EN ARRENDAMIENTO/RENTA DE SALIDA



Industrial T3 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	4,012,705	84,266	2.1%	351,580	36,100	170,200	\$6.50	\$5.42
Tultitlán	1,995,832	27,941	1.4%	55,922	15,900	145,800	\$5.69	\$4.96
Vallejo-Azcapotzalco	1,347,811	63,347	4.7%	37,355	12,750	6,500	\$9.37	\$7.02
Naucalpan	907,516	35,393	3.9%	28,438	3,700	5,000	\$6.75	\$5.83
Tepotzotlán	2,185,100	61,182	2.8%	381,568	17,100	220,500	\$5.12	\$4.35
Tlalnepantla	1,874,718	65,615	3.5%	96,435	27,200	25,200	\$7.21	\$5.20
Toluca-Lerma	3,979,872	135,315	3.4%	212,717	42,140	205,100	\$5.24	\$4.51
Iztapalapa	940,300	10,343	1.1%	30,405	7,100	0	\$6.80	\$4.95
Huehuetoca-Teoloyucan	685,537	15,767	2.3%	16,537	0	23,190	\$4.03	\$3.38
CIUDAD DE MÉXICO TOTAL	17,929,391	499,169	2.7%	1,210,957	161,990	801,490	\$6.22	\$4.85

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

ARRENDAMIENTOS REPRESENTATIVOS 2022

UBICACIÓN	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	CLASE
CPA Corregidora	Cuautitlán	Nadro	43,000	A
Complejo Logístico Agave	Cuautitlán	Chep	18,900	A
Prologis Park Grande	Tepotzotlán	Geodis Wilson	18,123	A
El Peral	Cuautitlán	JT Express	16,000	A
Año de Juárez 198	Iztapalapa	Federal Express	14,432	B
Prologis Park Grande Edificio 6	Tepotzotlán	Vantage Servicios Integrales	10,863	A
Prologis Park Grande Edificio 5	Tepotzotlán	Terminal Logistics	9,568	A
Vesta Naucalpan	Naucalpan	Xanor	8,814	A
Convento City Park Polígono B1	Tepotzotlán	Petrom Logistics	8,533	A
Prologis Park Álamos Edificio 1-D	Tultitlán	C.V.A.	7,735	A

JOSE LUIS RUBI

Market Research Director

5255 8525 8258 / joseluis.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