

## Industrial T4 2022

Cambio anual      Proyección a 12 meses

**2.5%**

Tasa de disponibilidad



**1.62M**

Actividad en arrendamiento, Millones de M2



**\$6.42**

Renta de salida, Clase A, M2/Mes



### INDICADORES ECONÓMICOS T3 2022

Cambio anual      Proyección a 12 meses

**9.4M**

Empleo Ciudad de México



**5.4%**

Tasa de desempleo Ciudad de México



**2.8%**

Tasa de desempleo México



Fuente: INEGI

### ECONOMÍA

En 2022 se desaceleró la recuperación de la economía, iniciada tras la reapertura de la actividad de negocios, después del fin de la fase crítica de la pandemia por Covid-19. Un entorno de alta inflación hizo que los bienes y servicios aumentaran rápidamente de precio, afectando negativamente la evolución de las tasas de interés; en México, la tasa objetivo del banco central escaló hasta 10.50 %. Sin embargo, el buen volumen de exportaciones que ha sostenido el país ha sido un factor positivo en este contexto, ya que el comercio exterior sigue proporcionando una fuente de ingresos estable para el país. No obstante, las medidas que ha tomado el gobierno para abordar la desaceleración económica y sus políticas en otros campos, como por ejemplo el energético, no han incidido positivamente en el ánimo general de los inversionistas, lo que se refleja también en el ambiente inmobiliario.

### ESTABILIDAD EN EL MERCADO

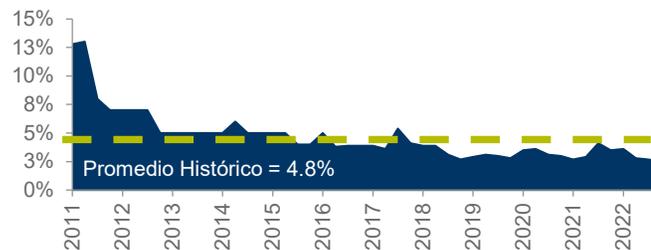
El mercado inmobiliario industrial de la Ciudad de México sigue presentando una tasa de disponibilidad históricamente baja, 2.5% al cierre del tercer trimestre del año. Numerosas transacciones en el sector logístico han impulsado el sano comportamiento del mercado. Más de 1,600,000 m2 en actividad dan 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 450,000 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\$6.42 por metro cuadrado al mes, lo que representa un incremento anual de 19.2%. A su vez, este precio es ya 22.3% 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 T4 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         | 80,254               | 2.00%                  | 471,117                              | 47,652                       | 170,200              | \$6.70                           | \$5.48                           |
| Tultitlán                     | 1,995,832         | 25,946               | 1.30%                  | 74,935                               | 20,988                       | 145,800              | \$5.82                           | \$5.10                           |
| Vallejo-Azcapotzalco          | 1,347,811         | 56,608               | 4.20%                  | 50,056                               | 16,830                       | 6,500                | \$9.35                           | \$7.43                           |
| Naucalpan                     | 907,516           | 32,671               | 3.60%                  | 38,107                               | 4,884                        | 5,000                | \$6.91                           | \$5.80                           |
| Tepotzotlán                   | 2,185,100         | 58,998               | 2.70%                  | 511,301                              | 22,572                       | 220,500              | \$5.62                           | \$4.41                           |
| Tlalnepantla                  | 1,874,718         | 61,866               | 3.30%                  | 129,223                              | 35,904                       | 25,200               | \$7.50                           | \$5.43                           |
| Toluca-Lerma                  | 3,979,872         | 139,296              | 3.50%                  | 285,041                              | 55,625                       | 205,100              | \$5.42                           | \$4.48                           |
| Iztapalapa                    | 940,300           | 9,403                | 1.00%                  | 40,743                               | 9,372                        | 0                    | \$6.90                           | \$4.97                           |
| Huehuetoca-Teoloyucan         | 685,537           | 16,453               | 2.40%                  | 22,160                               | 0                            | 23,190               | \$4.25                           | \$3.36                           |
| <b>CIUDAD DE MÉXICO TOTAL</b> | <b>17,929,391</b> | <b>448,235</b>       | <b>2.50%</b>           | <b>1,622,682</b>                     | <b>213,827</b>               | <b>801,490</b>       | <b>\$6.42</b>                    | <b>\$5.02</b>                    |

\*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 / [jose-luis.rubi@cushwake.com](mailto:jose-luis.rubi@cushwake.com)

## A CUSHMAN &amp; 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.

©2023 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](https://www.cushmanwakefield.com)