

CIUDAD DE MÉXICO 3Q17 Industrial

TEPOTZOTLÁN LIDERA EL CRECIMIENTO INDUSTRIAL

Las negociaciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) se prologarán hasta el próximo año en medio de desacuerdos sobre la mejor manera de adecuar el tratado a los intereses de todas las partes involucradas. Sin embargo, algunas industrias como la automotriz han declarado su firme postura de continuar apostando por invertir y expandirse en el territorio mexicano sin importar el rumbo que tome el tratado. Además, el fuerte impulso de las cadenas comerciales que han apostado por el comercio electrónico ha detonado la demanda, por lo que los desarrolladores están creando enormes centros logísticos en el norte de la ciudad, específicamente en los municipios de Tultitlán, Tepotzotlán y Cuautitlán.

La actividad en construcción se recupera

En este tercer trimestre del año, la actividad en construcción presentó una notable recuperación comparada con los periodos anteriores. El corredor Tepotzotlán destaca particularmente con más de 275,000 metros cuadrados en construcción actual en múltiples parques como La Teja y Tepozpark II de Fibra Uno, en Tepozpark de Egroup, y en el Parque Industrial Tepotzotlán de BTS. Le sigue en importancia los corredores de Toluca y Tultitlán, con más de 47,000 y 27,000 metros cuadrados respectivamente.

El inventario crece moderadamente

Para este trimestre se presentó un nivel moderado de entrega de nuevos espacios, con lo que el inventario total de la Ciudad de México y su área metropolitana creció de 9.45 millones a 9.53 millones de metros cuadrados de espacio industrial Clase A. El corredor que registró el mayor incremento fue Tepotzotlán, con 71,000 metros cuadrados. En él, se entregaron espacios importantes como la nave 2 del parque industrial Tepozpark de Parks con más de 50,000 metros cuadrados, así como la nave del desarrollo Logipark con 19,400 metros cuadrados.

Importantes proyectos confirmados

Los planes de desarrollo industrial en el área metropolitana demuestran el panorama positivo en los próximos años. Los corredores de Cuautitlán y Tepotzotlán se presentan como los más dinámicos, con cerca de 270,000 y 390,000 metros cuadrados en proyecto respectivamente.

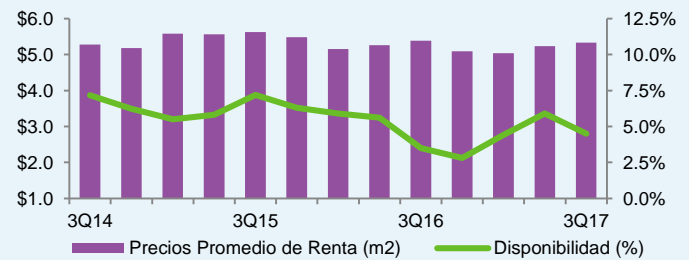
En Cuautitlán, destacan los desarrollos de Puente México con casi 100,000 metros cuadrados contemplados, San Martín Obispo III con 82,000 metros cuadrados y el Parque Logístico El Peral con 70,000 metros cuadrados. En Tepotzotlán, el Parque Industrial Tecnológico México de Hines sumará 78,000 metros cuadrados junto a Park Grande de Prologis con cerca de 290,000 metros en sus diversas etapas. En este último, la apertura del nuevo centro de distribución de Amazon por más de 90,000 metros cuadrados ratifica la buena salud del mercado.

Condiciones Actuales

- El ritmo de absorción trimestral se redujo en 33% para el tercer trimestre.
- La tasa de disponibilidad se reduce en todos los corredores.
- El precio de renta promedio sube a \$5.33 USD
- El inventario creció en 82,000m² este trimestre.

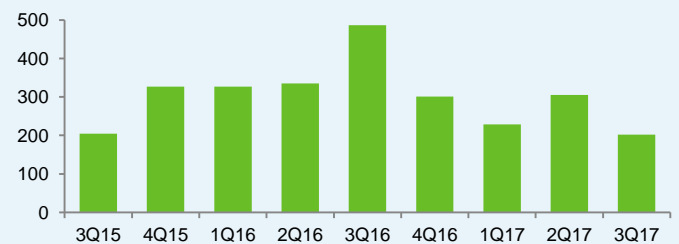
Rango de Precios de Salida por Corredor

Precios de Renta vs. Disponibilidad



Rango de Precios de Salida por Corredor

Metros Cuadrados (Miles)



Rango de Precios de Salida por Corredor

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	9,534,968 ¹	9,453,005 ¹	8,649,571	↑
Tasa de Disponibilidad	4.5%	5.9%	3.4%	↔
Absorción Neta Trimestral	202,475	304,952	486,645	↓
Precio Promedio	\$5.33	\$5.23	\$5.38	↓
En Construcción	351,915	222,484	643,655	↔
Entregados	81,963	494,160	50,813	↑

¹ Se realizó un ajuste al inventario por revisión de criterios.

CIUDAD DE MÉXICO

3Q17 Industrial

Comportamientos mixtos en los precios de renta

Tras el alza en los precios de renta del periodo anterior, este trimestre el precio promedio de renta sólo aumenta en 2.0% para llegar a \$5.33 USD. Sin embargo, cabe destacar que en los corredores se han presentado variadas tendencias. En el caso de Cuautitlán, el precio del corredor se incrementó en \$0.23 USD hasta llegar a \$5.28 USD. Para la renta en Tepetzotlán, el precio aumentó 3.6% y alcanzó \$5.15 USD. En contraparte, el precio en Tlalnepantla se redujo en \$0.42 USD y se posicionó en \$5.71 USD para este trimestre. En el corto plazo y ante el fluctuante tipo de cambio por las negociaciones del TLCAN, se observará una reducción en los precios como consecuencia de que algunos desarrolladores utilizan pesos en sus transacciones.

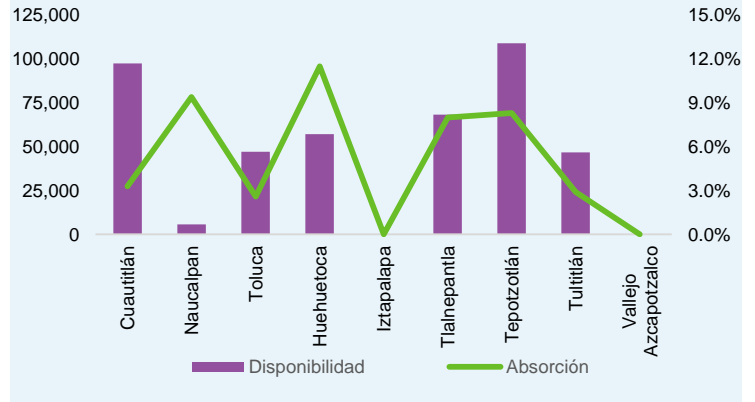
La absorción vuelve a reducirse

Durante el trimestre, la absorción neta registró una caída del 33.1% con respecto al trimestre anterior, alcanzando 203,865 metros cuadrados. Los corredores con mayor actividad durante el tercer trimestre fueron Cuautitlán, Tepetzotlán y Tultitlán. En Tepetzotlán, destaca la incorporación de la nave 2 de Tepozpark con más de 52,000 metros cuadrados. En consecuencia, la absorción acumulada neta supera los 730,000 metros cuadrados. Es posible que el acumulado anual alcance una cifra muy similar a la de años anteriores, manteniendo una tendencia positiva y cifras record en el crecimiento del mercado.

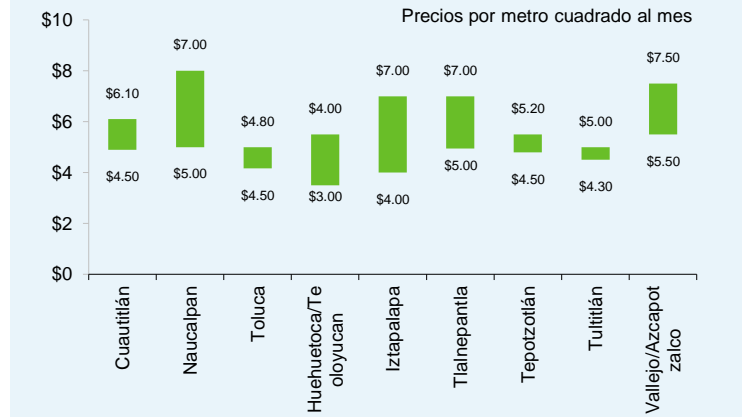
La disponibilidad por buen camino

En la gran mayoría de corredores se redujo la disponibilidad de manera significativa. En esta categoría, sobresalen los corredores de Tultitlán y Tlalnepantla, cuyas tasas de disponibilidad presentaron la mayor reducción al pasar de 5.59% y 9.98% a 2.95% y 8.04% respectivamente. De esta forma, la disponibilidad en el mercado que se encontraba en más de 560,000 metros cuadrados alcanzó poco más de 430,000 metros cuadrados en el tercer trimestre.

Absorción y Disponibilidad por Corredor



Rango de Precios de Salida por Corredor



Resumen de Mercado

	Inventario (m2)	Construcción (m2)	En proyecto (m2)	Disponibilidad (m2)	Tasa de disponibilidad (%)	Absorción trimestral	Absorción anual	Precios promedio de renta (m2/mes)
Cuautitlán	2,934,395	-	304,879	97,494	3.3%	36,018	116,556	\$5.28
Naucalpan	60,979	-	-	5,744	9.4%	-	-	\$7.00
Toluca	1,807,020	47,666	202,736	47,077	2.6%	14,576	66,353	\$4.46
Huehuetoca	495,683	-	233,450	57,207	11.5%	-	-	\$3.75
Iztapalapa	247,532	-	7,427	-	-	-	-	-
Tlalnepantla	850,750	-	335,411	68,376	8.0%	16,487	39,293	\$5.71
Tepetzotlán	1,196,154 ¹	276,771	482,949	108,954	9.1%	89,669	291,578	\$5.15
Tultitlán	1,589,750	27,478	41,839	46,851	2.9%	41,990	204,392	\$4.81
Vallejo-Azcapotzalco	352,705	-	21,328	-	-	3,735	18,084	\$6.50
CDMX y Área Metro	9,534,968¹	351,915	1,630,019	431,703	4.5%	202,475	736,256	\$5.33

¹ Se realizó un ajuste al inventario por revisión de criterios.

CIUDAD DE MÉXICO 3Q17 Industrial

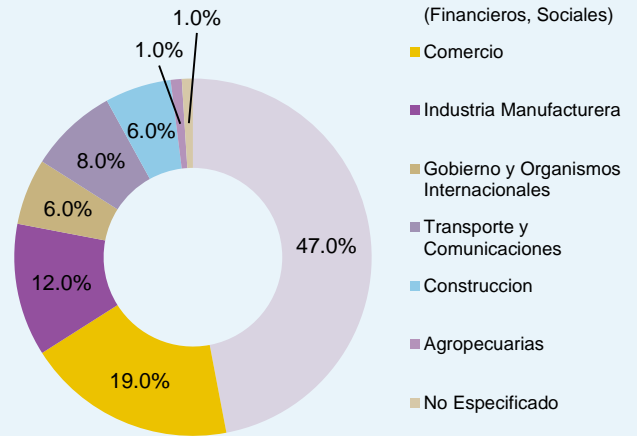
CONDICIONES ECONÓMICAS

En el mes de septiembre se registró un fuerte terremoto que afectó principalmente a los estados del centro y sur del país. En la Ciudad de México, a pesar de la intensidad del fenómeno, se vio afectado tan sólo el 0.1% del inventario inmobiliario que, según especialistas, alcanza los 2 millones de inmuebles. Si bien la ciudad ha retomado sus actividades normales, el terremoto podría tener efectos negativos sobre el crecimiento de la economía.

Durante el mes de agosto, inició la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN). Estados Unidos, Canadá y México han planteado sus posturas con reuniones en los tres países. Las estrechas relaciones comerciales entre estos podrían verse favorecidas o afectadas debido a los resultados finales del proceso de renegociación.

Empleo por Industria

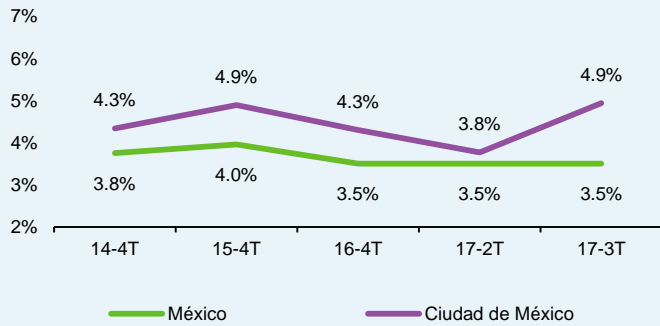
Ciudad de México, Octubre 2017



Fuente: Secretaria del Trabajo

Tasa de Desempleo

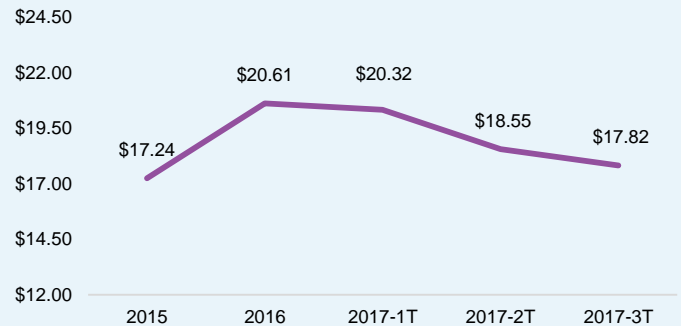
Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

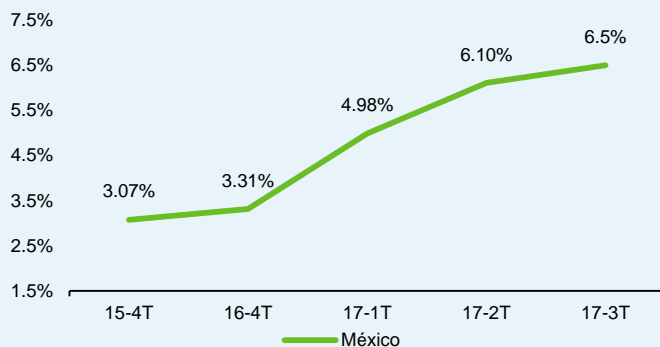
Tipo de Cambio

Pesos (MXP) por Dólar (US)



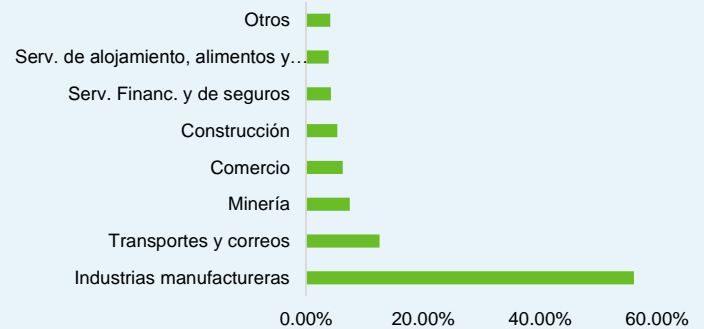
Fuente: Banxico

Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: INEGI

Inversión Extranjera Directa



Fuente: Secretaria Economía

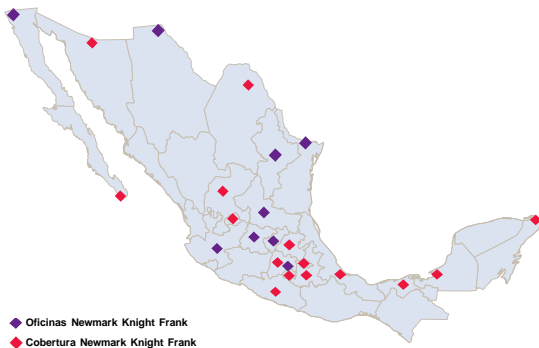
Ciudad de México
ESPACIO SANTA FE
 Carr. México-Toluca 5420 – PH1
 Santa Fe, México, DF, 05320
 55.5980.2000

Juan Flores
 Director of Research
 55.5980-2000
 jflores@ngkf.com

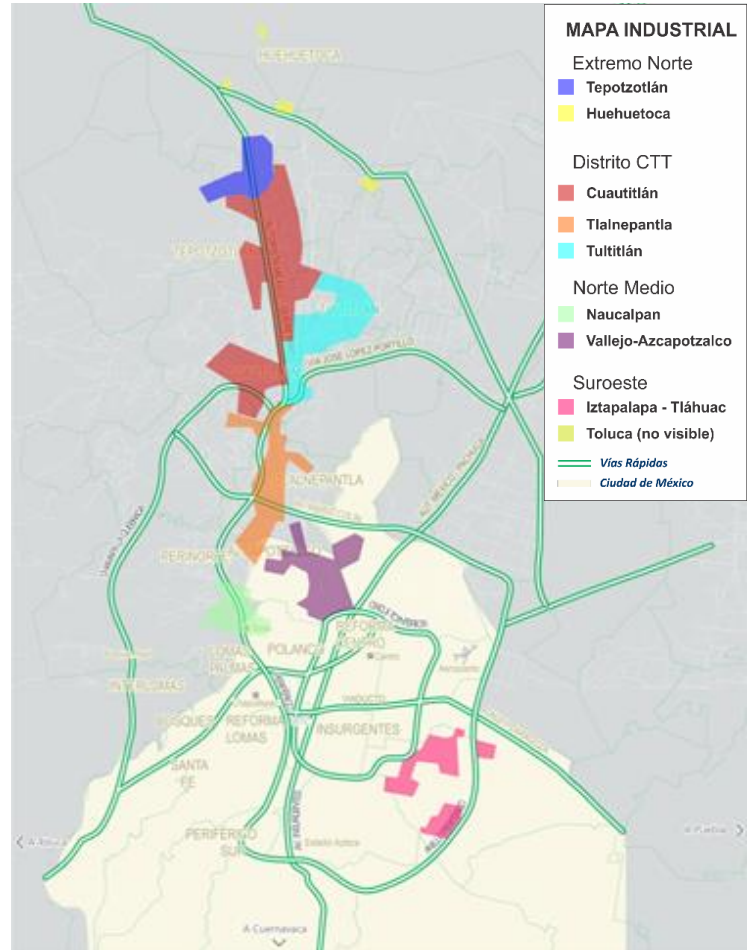
Marcos Juárez
 Market Research - Analyst
 55.5980-2000
 mjuarez@ngkf.com

Diego León
 Market Research - Analyst
 55.5980-2000
 diego.leon@ngkf.com

Newmark Knight Frank
Cobertura México



Corredores Industriales en la Ciudad de México y Área Metropolitana



Newmark Knight Frank ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas.

Newmark Knight Frank México, Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark Knight Frank México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones.

El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark Knight Frank México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene