

CIUDAD DE MÉXICO INDUSTRIAL

Indicadores Económicos

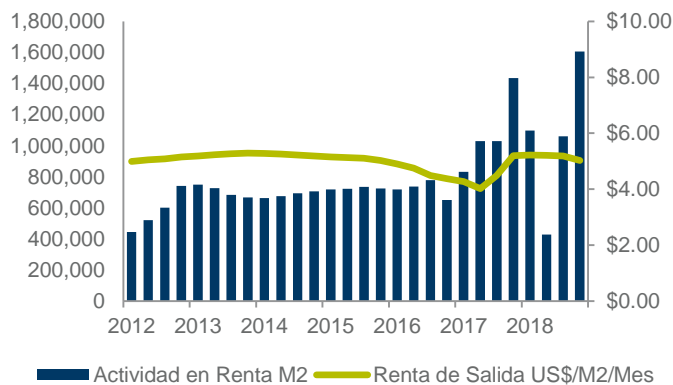
	T1 18	T1 19	Pronóstico a 12 meses
Empleo Ciudad de México	4.50M	4.60M	▲
Desempleo Ciudad de México	4.7%	4.3%	▲
Desempleo México	3.5%	3.4%	▲

Indicadores de Mercado (General, Clase A)

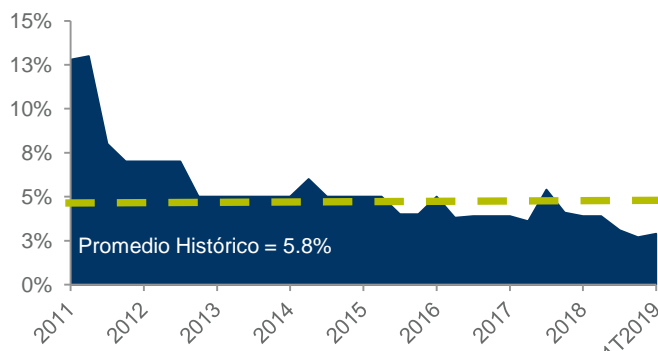
	T1 18	T1 19	Pronóstico a 12 meses
Tasa de Disponibilidad	3.9%	2.9%	▲
Actividad en Arrendamiento	297K	382K	▲
En Construcción	501K	355K	▲
Renta de Salida Promedio Clase A	\$5.36	\$5.03	▲

K=Miles de metros cuadrados

Actividad en Arrendamiento/Renta de Salida Clase A PROMEDIOS MÓVILES TRIMESTRALES



Tasa de Disponibilidad Clase A



Panorama Económico

2018 fue un año de transición para México. El gobierno federal cambió de manos a un nuevo partido que es visto con escepticismo por el mundo de los negocios, pero que ha declarado que preservará la estabilidad macroeconómica. El presupuesto federal aprobado para 2019 da credibilidad a esta declaración. Adicionalmente, el principal factor externo de incertidumbre sobre la economía mexicana se redujo, al iniciar la transición del TLCAN rumbo al T-MEC, el nuevo acuerdo comercial y de inversiones para norteamérica.

Comportamiento del Mercado

En el mercado de bienes raíces industriales de la Ciudad de México un moderado pero constante incremento en el consumo local, y la actividad comercial, son los factores que conducen la expansión de la demanda; esto se traduce en una tasa de disponibilidad de 2.9%, una reducción anual de 100 puntos base.

El submercado de Tepetzotlán continúa fortaleciendo su rol como el área más dinámica para la expansión de actividades logísticas en la Ciudad de México; el mayor arrendamiento de 2018 tuvo lugar en este submercado, 98,000 metros cuadrados de Mercado Libre en Park Grande de Prologis. Tepetzotlán representa 58.2% del inventario en desarrollo total, resaltando su excelente accesibilidad a la autopista Mexico-Querétaro, y su condición como el submercado con la reserva de tierra más importante. A lo largo de la ciudad, los terrenos son crecientemente escasos y algunos submercados han experimentado un incremento significativo de precios en su reserva territorial.

El precio de salida promedio general para edificios clase A se ubicó en US\$5.03 por metro cuadrado al mes, lo que corresponde a un decremento anual de 6.2%. Esta reducción en precios de salida también se observó en los edificios de clase B.

Perspectiva

Algunos analistas consideran que un crecimiento moderado de 1.5% del PIB es posible para 2019; sin embargo, en un contexto donde se combinan inversión titubeante y altas tasas de interés, se podría alterar este pronóstico. En todo caso, consideramos que habrá suficiente actividad de negocios como para apoyar un crecimiento sano y sostenido de la demanda de espacios industriales.

MARKETBEAT

Ciudad de México

Industrial – Primer Trimestre de 2019

SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	ACTIVIDAD ACUMULADA EN RENTA, 2019 (M2)	ACTIVIDAD ACUMULADA EN VENTA, 2019 (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	EN CONSTRUCCIÓN (M2)	RENTA DE SALIDA PROMEDIO PONDERADO CLASE A*	RENTA DE SALIDA PROMEDIO PONDERADO CLASE B*
Cuautitlán	3,893,784	108,920	16,340	2.3%	9,856	\$5.30	\$4.80
Tultitlán	1,300,621	17,215	0	1.8%	46,782	\$4.78	\$3.68
Vallejo-Azcapotzalco	1,323,811	11,460	22,925	0.8%	19,990	\$6.32	\$5.98
Naucalpan	907,516	3,346	0	3.2%	0	\$6.93	\$6.36
Tepotzotlán	1,742,399	136,780	4,354	6.0%	207,209	\$4.97	\$3.86
Tlalnepantla	1,859,518	28,475	11,373	2.3%	21,657	\$5.34	\$4.73
Toluca-Lerma	3,604,872	54,115	35,900	1.5%	19,325	\$4.36	\$3.92
Iztapalapa	940,300	12,180	0	5.5%	0	\$5.29	\$4.53
Huehuetoca-Teloyucan	635,467	10,163	0	5.8%	30,898	\$3.98	\$3.50
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	16,208,292	382,654	90,892	2.9%	355,717	\$5.03	\$4.41

*Las rentas de salida están expresadas en dólares por metro cuadrado al mes

Arrendamientos Sobresalientes en el Primer Trimestre de 2019

PROPIEDAD	METROS CUADRADOS	INQUILINO	CLASE	SUBMERCADO
San Martín Obispo III	10,440	Pharmaceutical distributor	A	Cuautitlán
CPA Logistics Center	9,628	T.T. Corporation	A	Cuautitlán
Prologis Cedros	5,184	Argos	A	Cuautitlán

Cushman & Wakefield
 Paseo de los Tamarindos No. 60
 Col. Bosques de las Lomas,
 05120 Mexico, D.F.
cushmanwakefield.com

Para más información,
 contacte a:
 José Luis Rubí,
 Director de Investigación de
 Mercados
 Tel: +52 (55) 8525 8258
JoseLuis.rubi@cushwake.com

Acerca de Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value by putting ideas into action for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with 48,000 employees in approximately 400 offices and 70 countries. In 2017, the firm had revenue of \$6.9 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2019 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.