

INDICADORES DE MERCADO

	Cambio anual	Perspectiva
1.3% Tasa de Disponibilidad		
420 K Actividad en Arrendamiento, M2		
\$9.30 Renta de Salida, Clase A, USD/M2/Mes		

INDICADORES ECONÓMICOS

	Cambio anual	Perspectiva
10.3 M Empleo Ciudad de México		
3.6% Tasa de desempleo Ciudad de México		
2.5% Tasa de desempleo México		

Fuente: INEGI

ECONOMÍA

Volatilidad es el término en boca de la comunidad de negocios al inicio de 2025. La incertidumbre detonada por el gobierno de Estados Unidos con su confusa política de aranceles afecta directamente al comercio exterior mexicano, que representa 78% del PIB nacional*. En vista de lo anterior, el consenso de analistas considera que la actividad económica estará estancada en el año. No obstante, la gran actividad logística que disfruta la Ciudad de México impulsa la actividad inmobiliaria industrial. El episodio de volatilidad actual coincide con una tasa de desempleo local en un bajo nivel, 3.6% al cierre de febrero.

MERCADO ACTIVO

El mercado de bienes raíces industriales en la Ciudad de México sigue disfrutando de un periodo con expansión. El volumen de actividad se mantiene en niveles históricamente elevados, lo que mantiene a la tasa de disponibilidad en niveles mínimos históricos. Al cierre del primer trimestre se ubica en 1.3%. El crecimiento de la oferta ha sido sostenido, pero moderado, dadas las limitaciones para encontrar terrenos adecuados. Los mercados de Cuautitlán y Tepotzotlán continúan liderando la actividad, pero esta ha sido positiva en todos los submercados. Es interesante ver como empiezan a despuntar nuevas areas para desarrollo, por ejemplo la zona de Zumpango.

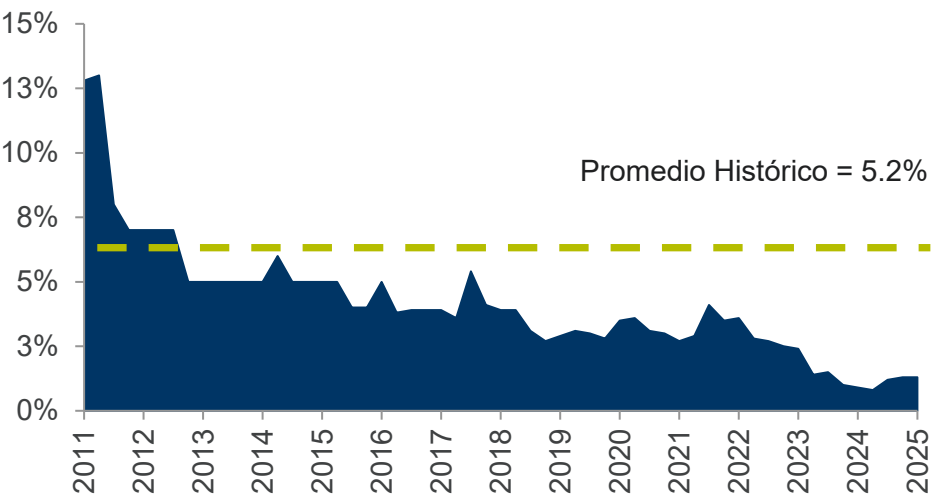
El mercado desequilibrio entre la oferta y la demanda ha traído como consecuencia un gran crecimiento en los precios de salida.

PRECIOS

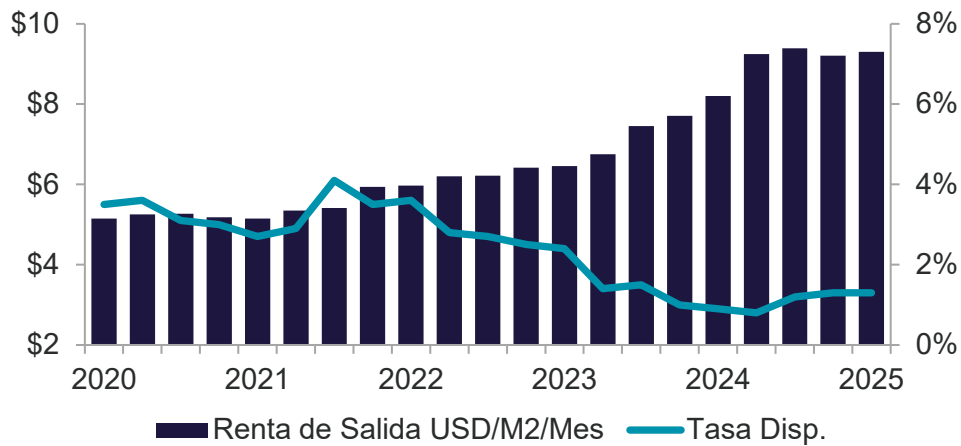
El precio promedio de alquiler de edificios clase A continúa experimentado crecimiento, manteniéndose en niveles récord de US\$ 9.30 por metro cuadrado al mes, lo que representa un incremento anual del 13.4%. Además, este precio es un 75% superior al registrado al inicio de la pandemia, lo que confirma el alto nivel de actividad del mercado en los últimos cinco años.

*Fuente: INEGI. <https://www.inegi.org.mx/temas/pib>

DISPONIBILIDAD GENERAL



RENTA DE SALIDA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	ESPACIO VACANTE (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	ACTIVIDAD EN ARRENDAMIENTO (M2)	ACTIVIDAD EN VENTA (M2)	EN CONSTRUCCIÓN (M2)	RENTA DE SALIDA PROMEDIO POND. CLASE A	RENTA DE SALIDA PROMEDIO POND. CLASE B
Cuautitlán	4,192,705	4,505	0.1%	144,227	5,200	258,200	\$12.15	\$10.75
Tultitlán	2,121,832	8,480	0.4%	35,029	9,470	177,550	\$10.05	\$8.00
Vallejo-Azcapotzalco	1,352,811	78,750	5.8%	26,675	3,000	9,200	\$13.00	\$11.90
Naucalpan	912,516	40,150	4.4%	12,160	0	5,780	\$11.70	\$10.15
Tepotzotlán	2,398,800	3,200	0.1%	85,980	0	0	\$9.00	\$ 8.00
Tlalnepantla	1,899,718	21,300	1.2%	20,970	0	0	\$10.90	\$9.15
Toluca-Lerma	4,079,520	44,270	1.1%	82,273	3,700	236,000	\$7.25	\$6.40
Iztapalapa	940,300	0	0%	5,360	0	0	-	-
Huehuetoca-Teoloyucan	697,537	52,300	7.5%	8,160	0	115,600	\$7.00	\$5.95
MEXICO CITY TOTALS	18,595,739	252,955	1.3%	420,834	21,370	802,330	\$9.30	\$ 7.75

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

ARRENDAMIENTOS REPRESENTATIVOS 2025

UBICACIÓN	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Parque Industrial Dahnos	Cuautitlán	DeRemate.com	104,200	Reubicación
Cuautitlán Parque Logístico	Cuautitlán	Fram Group	29,000	Renovación*
P.I. La Antigua	Otros	Geodis	12,600	Renovación*
Nave Chalco	Otros	Walmart	6,160	Subarriendo
Poniente 128 / 550	Vallejo-Azcapotzalco	Coca Cola	5,080	Renovación*
Ind. Automotriz 17 / Lote 2	Toluca-Lerma	SS Abies	3,300	Reubicación

JOSE LUIS RUBI

Director de Investigación de Mercados

Tel: +5255 8525 8058

joseluis.rubi@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.