

INDICADORES DE MERCADO



INDICADORES ECONÓMICOS



Fuente: INEGI

ECONOMÍA

La economía mexicana enfrenta un panorama de crecimiento moderado y desafíos inflacionarios, con señales de desaceleración en algunos sectores clave. En la primera mitad del año 2025, la economía mexicana mostró un desempeño mixto. Según el INEGI, la actividad económica tuvo un ligero crecimiento en los primeros meses del año, con un incremento de 0.2% en el primer trimestre. Sin embargo, las expectativas de crecimiento para el año completo se han ajustado a la baja, con proyecciones de un crecimiento del PIB de apenas 1.3%. La inflación se mantuvo por encima de la meta del Banco de México, ubicándose en 4.5% al cierre de junio. El consumo privado continuó creciendo, pero a un ritmo más lento, y la inversión fija bruta mostró una caída significativa en el sector de la construcción no residencial. A pesar de estos desafíos, la confianza empresarial se mantuvo relativamente optimista, sugiriendo que aún hay oportunidades para la inversión en el país.

MERCADO ACTIVO

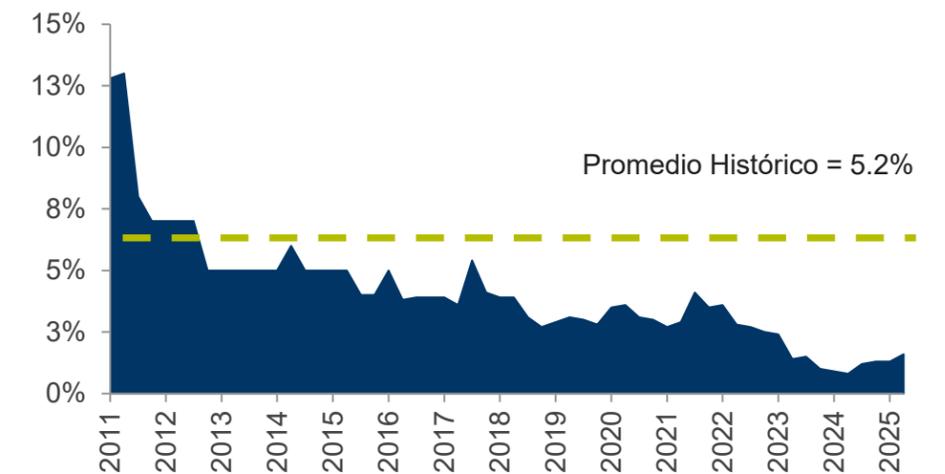
El mercado de bienes raíces industriales en la Ciudad de México mantiene tasas de disponibilidad en mínimos históricos; para el promedio general de la ciudad es de 1.6%. El volumen de actividad mantiene niveles sanos, sin embargo se observa que un creciente número de empresas está prolongando el periodo de evaluación para sus proyectos. Por su parte 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\$ 11.05 por metro cuadrado al mes, lo que representa un incremento anual del 19.4%. Además, este precio es un 103% superior al registrado al inicio de la pandemia, lo que confirma el alto nivel de actividad del mercado en los últimos cinco años.

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	4,198,705	46,185	1.1%	317,300	67,130	252,200	\$12.10	\$10.55
Tultitlán	2,121,832	4,240	0.2%	80,910	9,470	345,500	\$10.05	\$8.00
Vallejo-Azcapotzalco	1,352,811	87,930	6.5%	49,350	12,000	19,300	\$13.00	\$11.90
Naucalpan	918,290	22,040	2.4%	18,605	0	0	\$12.30	\$10.35
Tepotzotlán	2,398,800	19,190	0.8%	176,250	0	14,250	\$11.90	\$ 8.00
Tlalnepantla	1,899,718	9,500	0.5%	41,520	23,400	20,200	\$10.90	\$9.15
Toluca-Lerma	4,079,520	77,510	1.9%	144,800	18,200	299,800	\$7.95	\$6.70
Iztapalapa	940,300	0	0%	14,580	2,200	0	-	-
Huehuetoca-Teoloyucan	732,537	38,820	5.3%	23,750	0	80,600	\$7.85	\$6.15
MEXICO CITY TOTALS	18,642,513	305,415	1.6%	867,065	132,400	1,031,850	\$11.05	\$ 7.85

*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.