

MarketView

Ciudad de México Industrial

En Breve

	Actual	Año	Trim.
Tasa Disponibilidad	9.3%	↓	↓
Renta	\$4.52*	↓	↓
Absorción	68**	↓	↑
Construcción	62**	↓	↑

*Usd/m²/mes.
**Miles de m²



San Martín Obispo / Sector Cuautitlán

Hot Topics

- El precio de salida continúa con una tendencia a la baja, ubicándose en US \$4.52m²/mes.
- Aumenta la actividad en construcción respecto al trimestre anterior, registrando 62 mil m² aproximadamente.
- La tasa de disponibilidad disminuyó considerablemente debido a la comercialización registrada.
- Finaliza la construcción de una nave de 18 mil m² en el sector Cuautitlán.
- El 93% de la comercialización registrada durante el trimestre se realizó en el corredor norte.

Durante la segunda mitad de 2010 la economía mexicana continúa manteniendo un gradual proceso de recuperación; debido a que la economía estadounidense sigue siendo un factor de alta influencia, la producción de bienes, las exportaciones mexicanas y diversas actividades manufactureras han continuado su desarrollo como consecuencia de incrementos moderados en la demanda externa por parte de nuestro principal socio comercial.

Diversos indicadores importantes como el tipo de cambio se han mantenido estables, con lo cual los pronósticos se han ido ajustado y apuntan a panoramas ligeramente más positivos para la segunda parte del año. La consistencia en la recuperación económica será un factor clave para incentivar y acelerar la inversión en el sector inmobiliario.

Al finalizar el tercer trimestre del año el mercado industrial de la Cd de México presentó una importante actividad de mercado, la construcción aumenta ligeramente en el corredor norte y la baja en los precios de salida es una clara tendencia en el mercado.

BBVA Bancomer, Servicio de Estudios Económicos.

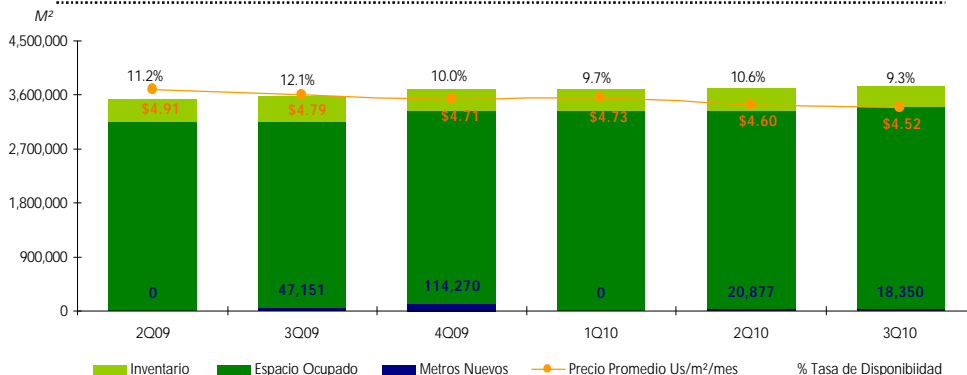
La alta competitividad en los precios de salida ha sido una constante estrategia por parte de los desarrolladores para incentivar la comercialización, por lo que los precios de lista continúan presentando una tendencia a la baja.

El aumento en la comercialización durante el trimestre, reflejó una importante baja en la tasa de disponibilidad registrando 9.3%, disminuyendo aproximadamente un punto porcentual respecto al trimestre anterior.

La actividad en construcción aumentó ligeramente respecto al trimestre anterior registrando 62 mil m² dentro del corredor norte, los cuales se estiman finalicen al cierre del 2010. Por otro lado concluye la construcción de una nave de 18 mil m² dentro del parque industrial San Martín Obispo.

Durante el trimestre la comercialización presentó cerca de 68 mil m², de los cuales el corredor norte registró el 93% de las operaciones.

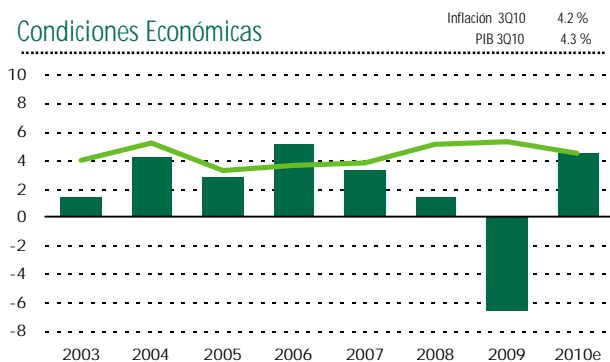
Inventario / Espacio Ocupado / Metros Nuevos / Precio / Disponibilidad



Inventario Total Clase A

Submercado	Inventario Total m ²	Disponibilidad m ²	Tasa de Disponibilidad	Precio Promedio de Renta USD \$/m ² /mes
Tepetzotlán	378,490	13,033	3.4%	\$4.30
Cuautitlán	1,596,447	160,836	10.1%	\$4.65
Tultitlán	716,920	86,895	12.1%	\$4.06
Tlalhepantla	382,108	40,000	10.5%	\$4.78
Naucalpan	28,000	1,830	6.5%	\$6.30
Vallejo-Azcapotzalco	240,392	-----	-----	\$0.00
Iztapalapa-Tlahuac	237,295	23,118	9.7%	\$5.20
Huehuetoca	90,699	20,877	23.0%	\$4.15
Teoloyucan	57,289	-----	-----	\$0.00
Total	3,727,640	346,589	9.3%	\$4.52

Condiciones Económicas

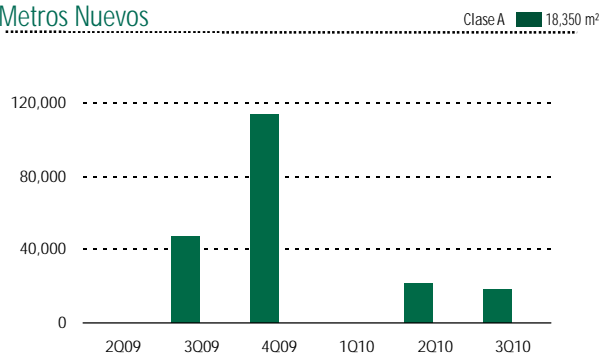


Fuentes:
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)
- BBVA Bancomer, Servicio de Estudios Económicos
Cifras al cierre del 3Q10 y 2010 estimadas.

Los pronósticos del Producto Interno Bruto se han ajustado y se espera que 2010 finalice con una variación anual de 4.5%. Por otra parte, la aplicación de una estricta política monetaria y la estabilidad continua en las finanzas han generado que las proyecciones apunten a una inflación general promedio más controlada que podría terminar el año en 4.5%.

En los mercados financieros, las estimaciones para diciembre sobre las tasas de interés de referencia son de 4.5% para Cetes a 28 días y 4.9% en el caso de la TIIE, mientras que el bono a 10 años se ubica en 7.1%.

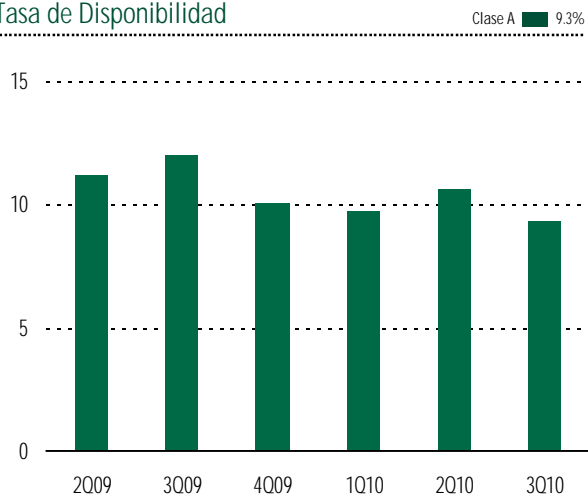
Metros Nuevos



La actividad en construcción tuvo un ligero aumento respecto al trimestre anterior registrando 62 mil m² de los cuales el 35% es un proyecto hecho a la medida para la empresa OXXO ubicado en el Parque Industrial San Martín Obispo, el 65% restantes son espacios especulativos los cuales finalizarán durante el 4Q10. Por otro lado finalizó la construcción de una nave de 18 mil m² la cual ocupa la empresa Waldos.

El aumento en la comercialización ha incentivado la construcción de espacios especulativos, sin embargo algunos desarrolladores que cuentan con reserva de terreno continúan con la tendencia de construcción bajo el criterio "built to suit".

Tasa de Disponibilidad

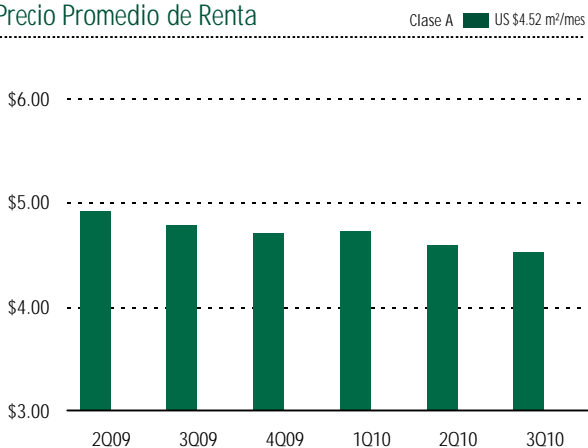


La ligera incorporación de metros nuevos y el incremento en la comercialización de espacio durante el trimestre, favoreció a la tasa de disponibilidad registrando una baja de 1.3% en comparación al periodo anterior ubicándose en 9.3%, una de las tasa mas bajas de los últimos trimestres.

Durante el tercer trimestre del año algunos corredores presentaron una disminución en la tasa de disponibilidad: Uno de los sectores que presentó una importante baja fue Tlalnepantla registrando una tasa de 10.5%, seguido por Iztapalapa-Tlahuac con 9.7% esto debido a la comercialización dentro de estos submercados

En contraparte el corredor Huehuetoca presentó la tasa de disponibilidad más alta en el mercado registrando 23.0%.

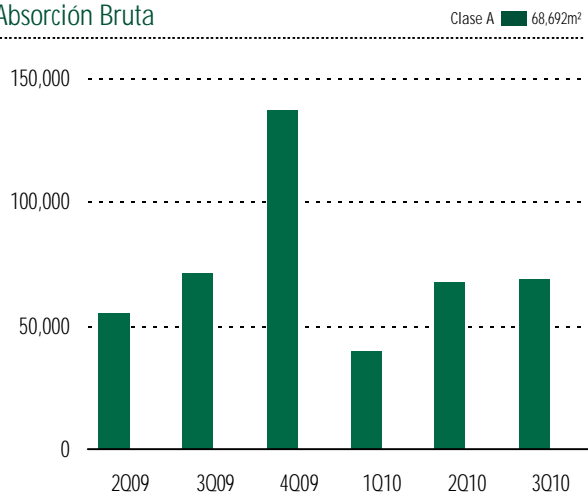
Precio Promedio de Renta



El precio promedio de salida registrado durante el trimestre fue de US\$4.52 m²/mes el cual tuvo una baja de US\$ 0.8 m²/mes respecto al trimestre anterior, algunos corredores continúan manteniendo los precios de salida estables sin embargo se estima tengan una baja en los próximos trimestres.

El submercado que presentó una importante disminución en el precio de salida fue Tultitlán bajando de US\$ 4.41 a US\$4.06 m²/mes al finalizar el trimestre.

Absorción Bruta



La actividad de mercado registrada durante el periodo fue de 68 mil m² la cual presento un ligero aumento respecto al trimestre anterior, el 93% de esta actividad se registró en el corredor norte siendo Cuautitlán el sector con mayor actividad quien registró 40 mil m² y el 7% restante en Iztapalpa-Tlahuac.

La expansión de empresas fue un punto clave durante el trimestre ya que el 39% del total de la comercialización en el periodo fue por empresas ya instaladas con necesidades de crecer sus operaciones logísticas.

El promedio de los espacios que se comercializaron durante el periodo fue de aproximadamente 9 mil m².

Ciudad de México Mercado Industrial

Operaciones más Importantes 3Q10

m ²	Inquilino	Submercado
16,000	Electrolux	Cuautitlán
12,000	Mehr	Cuautitlán
11,000	LG	Tepotztlán

Precio Promedio de Renta

Se determina multiplicando el precio promedio de cada edificio incluido en el inventario por su respectivo espacio disponible, los productos se suman y se divide entre el total de espacio disponible en el inventario.

Cobertura del Mercado

Todos los edificios clasificados por nuestra empresa como 'Clase A' en las principales áreas del mercado.

Superficie Rentable

Se refiere a la superficie de área neta rentable, excluyendo las áreas comunes.

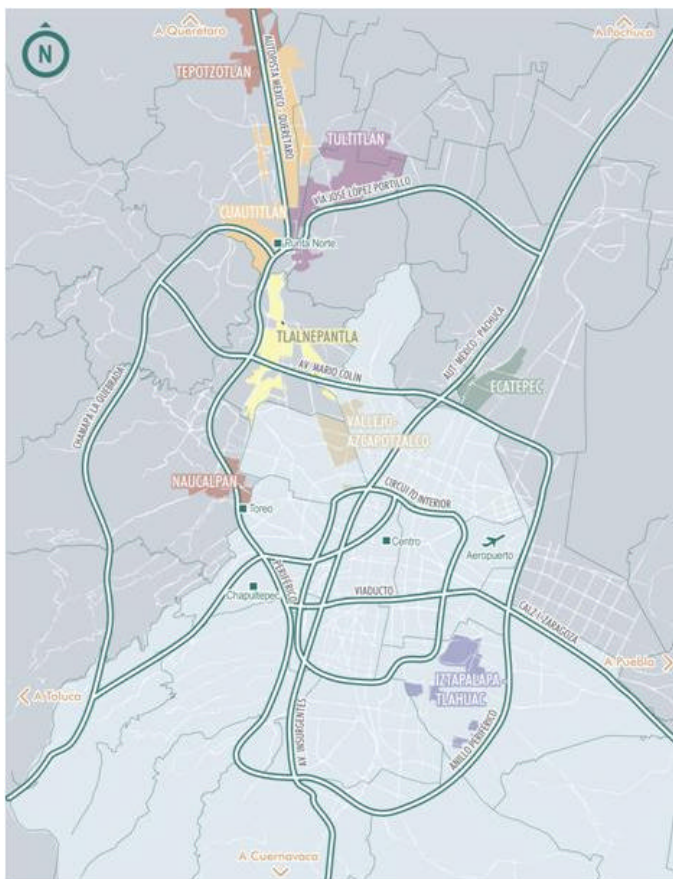
Superficie Ocupada

Superficie rentable que no se encuentra vacante.

Tasa de Desocupación

Metros cuadrados desocupados divididos entre el total de superficie o superficie rentable.

Corredores Industriales de la Ciudad de México



© Copyright 2010 CB Richard Ellis (CBRE) Las estadísticas contenidas en este informe pueden representar datos diferentes a los utilizados para generar las estadísticas del Índice Nacional de Vacancia y Disponibilidad publicado por el Departamento de Comunicaciones Corporativas de CB Richard Ellis o por la unidad de Investigación y Proyecciones Económicas de CB Richard Ellis (Tortoise Research). La información contenida en este reporte ha sido obtenida a través de fuentes confiables. A pesar de que no dudamos su veracidad, no la hemos verificado y por tanto no la garantizamos, justificamos o representamos. Es su entera responsabilidad confirmar la veracidad de esta información en su totalidad. Cualquier proyección, opinión o suposición ha sido usada como ejemplo solamente y no representa el actual o futuro comportamiento del mercado. Esta información ha sido diseñada exclusivamente para el uso de los clientes de CB Richard Ellis y no puede ser duplicada sin previa autorización de CB Richard Ellis. CB Richard Ellis funciona como CB Hillier Parker en el Reino Unido.