

Mercado Industrial Zona Metropolitana

una perspectiva logística para 2023

the
**LOGISTICS
WORLD**

E-BOOK

SÍGUENOS

INTRODUCCIÓN

El Mercado Industrial de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) ha experimentado dos años de enorme crecimiento como resultado del aumento del comercio electrónico, así como la demanda de servicios de manufactura, logística y distribución.

Mientras otros segmentos del sector inmobiliario se desaceleraron tras la irrupción del Covid-19, el ramo industrial se ha potenciado con la reestructuración de las cadenas de suministro a nivel global.

Con ocupaciones récord y mínimos históricos en la disponibilidad, el centro del país se prepara para lo que podría ser otro gran año de recuperación para la demanda de espacios industriales.

En este reporte analizamos las cifras de cierre del Mercado Industrial de la ZMVM y el Valle de Toluca durante el cuarto trimestre de 2022, así como los principales conceptos asociados a las oportunidades de negocio e inversión para operar en esta zona.

¿Qué es una nave industrial?

Una nave es una estructura urbana pensada como un espacio de uso industrial. Estos proyectos constructivos son el centro de almacenamiento, producción y desarrollo de una gran variedad de activos.

Mientras que un almacén se utiliza para concentrar bienes y administrar los envíos a los clientes, las naves industriales se reservan para una variedad de procesos comerciales que incluyen:

- Manufactura
- Ensamble
- Fabricación
- Embalaje
- Oficinas
- Centro de negocios



● Crece la demanda de espacios industriales en México

Pese al moderado crecimiento económico que ha registrado el país, la actividad del mercado inmobiliario industrial ha mantenido un firme dinamismo en los últimos años, impulsado por el crecimiento del e-commerce y la tendencia al nearshoring.

Según un reporte de Solili, durante el tercer trimestre de 2022, México registró un incremento de la demanda bruta de naves industriales de casi 13% con respecto al mismo trimestre de 2021. [i](#)

La plataforma de información inmobiliaria apunta que la necesidad de espacios industriales creció 55% a tasa anual en el tercer trimestre de 2022, evidencia de que el mercado consume inventarios vacantes a una mayor velocidad que la registrada en períodos anteriores.

La Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP) tiene registrados más de 430 parques industriales con presencia en 27 estados de la República Mexicana donde operan más de tres mil 800 empresas.



¿Qué es un parque industrial?

Un parque industrial es un complejo, que generalmente estaba ubicado en las afueras de las grandes ciudades, sin embargo, la necesidad de tener cerca vías de comunicación terrestre accesibles, servicios e incluso vivienda para los trabajadores ha provocado que los parques industriales no contaminantes estén próximos a los centros de población.

El parque industrial brinda a las empresas acceso a soluciones y servicios logísticos, administrativos y de abastecimiento adecuados para sus operaciones.

Estas zonas ocupan terrenos designados especialmente para apoyar la actividad de una infraestructura industrial. De acuerdo con la Secretaría de Economía de México, un parque industrial se caracteriza por cuatro aspectos fundamentales: [i](#)

- Están ubicados cerca de importantes vías de comunicación como puertos aéreos o marítimos, carreteras o vías férreas.
- Disponen de infraestructura necesaria para instalar plantas industriales, como servicios básicos de agua, descarga, energía eléctrica, telefonía y urbanización interna.
- Tienen los permisos necesarios para la operación de las plantas industriales que se van a instalar dentro.
- Cuentan con una administración central que coordina la seguridad interna, el buen funcionamiento de la infraestructura, la promoción de los inmuebles y la gestión general de trámites y permisos ante las autoridades.



La Norma Mexicana de Clasificación de Parques Industriales (NMX-R-046-CSFI-2005) considera que un parque industrial debe tener una extensión mínima de 10 hectáreas de superficie urbanizada y recomienda tener otras 10 hectáreas utilizables para ampliaciones a futuro.

¿Qué son los corredores industriales?

Se considera como corredor industrial a la delimitación territorial en que se ubican distintas empresas cuyo principal objetivo es la producción con fines de exportación.

Es común que muchas de las empresas que operan en estos espacios sean de origen extranjero, debido a que gozan de beneficios como excepciones arancelarias que dependen de las mercancías y la región donde se producen.

No obstante, gracias a su fuerte actividad empresarial, los corredores industriales también son un importante centro de negocios para las empresas nacionales.



México cuenta con atractivos hubs para la inversión extranjera

En años recientes, México ha experimentado un fuerte crecimiento industrial y la expansión de diversos negocios hacia zonas estratégicas de la República y el centro del país.

Entre los principales atractivos para la inversión extranjera se encuentran:

- Demanda de productos en Estados Unidos
- Alto nivel de consumo interno
- Impulso al comercio exterior con la firma de acuerdos como el T-MEC
- Ubicación geográfica estratégica

Nuestro país también ofrece una sólida infraestructura industrial y logística, así como mano de obra calificada y accesible.

• Las regiones industriales del país

Las tres principales regiones industriales en México son:

1. La zona norte. Incluye los estados fronterizos de Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Está orientada principalmente a la manufactura de exportación hacia los mercados de EU y Canadá.


2. La región del Bajío. Abarca los estados de San Luis Potosí, Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y Jalisco. Concentra la mayor fuerza de producción automotriz nacional. Fabricantes de equipos originales (OEMs) como GM, Nissan, Honda, Mazda, BMW o Toyota, están ubicados en esta zona.

3. La región Centro. Está conformada por Ciudad de México (CDMX), Puebla, Estado de México, Tlaxcala e Hidalgo. Son ocupados principalmente por actividades de distribución y logística. ⓘ

¿Por qué está aumentando la demanda de espacios industriales en CDMX y la Zona Metropolitana?

La Ciudad de México y el Valle de Toluca registraron una fuerte demanda de espacios industriales en 2022. Durante el cuarto trimestre de ese año, el acumulado de absorción neta, es decir de transacciones nuevas, fue de 100 mil 861 metros cuadrados, de acuerdo con la consultora Newmark.




La fuerte demanda ha provocado un ajuste a la baja en la vacancia de espacios industriales que al cierre del año se ubicó en 1.3%, un nuevo mínimo histórico. Este impulso a la actividad inmobiliaria ha sido resultado de diversos factores, entre los que destacan:

- Impacto de la pandemia
- Auge del comercio electrónico
- Tensiones comerciales entre China y Estados Unidos
- Guerra en Ucrania 
- Demanda de última milla
- Reajuste de las cadenas de suministro a través de la deslocalización

Desempeño del Mercado Industrial Zona Metropolitana y Valle de Toluca en 2022

La irrupción del Covid-19 significó un duro golpe para los edificios corporativos y el mercado de oficinas en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) y el Valle de Toluca. El ramo industrial, sin embargo, se ha fortalecido con una recuperación sin precedentes como resultado del auge de la logística y la distribución.

A continuación, se enlistan los indicadores de desempeño inmobiliario industrial en la ZMVM recopilados por las principales consultoras del sector durante el cuarto trimestre de 2022.

	NEWMARK	COLLIERS	CBRE
INVENTARIO (metros cuadrados)	13.6 millones 	14 millones 	10.2 millones 
% CRECIMIENTO ANUAL DE INVENTARIO	4.7%	Mayor a 4%	8%
DISPONIBILIDAD O VACANCIA	1.3%	2.0%	2.3%
SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN (metros cuadrados)	501 mil 128	900 mil	416 mil
PRECIOS DE SALIDA	7.01 dólares mensuales por metro cuadrado	5.7 dólares mensuales por metro cuadrado	
*ABSORCIÓN BRUTA (metros cuadrados)	1.5 millones	1.3 millones	1 millón

*(incluye renovaciones, pre-arrendamientos y espacios en Build to Suit)

- **Aumentan los precios de salida en 2022**

Las rentas industriales experimentaron una tendencia al alza a lo largo de 2022. De acuerdo con Newmark, los precios pasaron de 5.54 dólares mensuales por metros cuadrados en el 4T 2021 a 7.01 dólares mensuales por metros cuadrados para la Zona Metropolitana y 6.01 dólares mensuales por metros cuadrados para el Valle de Toluca durante el 4T 2022.

México se posicionó en 2022, por tercer año consecutivo, dentro del top 5 de países con mayor crecimiento en e-commerce. ⓘ

- **Parques destacados en construcción y planeados al cierre de 2022 ⓘ**

Parque Industrial	Corredor
Frontier Toluca	Toluca 2000-Aeropuerto
Vesta Toluca	2000-Aeropuerto
Panorama Coacalco	Coacalco
Blue Park	Cuautitlán
Exeter Teoloyucan	Tepotzotlán
CPA Corregidora	Cuautitlán
Teolopark	Tepotzotlán
TultePark	Tultitlán
La Presa	Tlalnepantla

- **El sector logístico lidera la demanda de espacios industriales**

De acuerdo con un reporte de la Asociación Mexicana de Ventas en Línea (AMVO), la experiencia de compra online y los hábitos de consumo tras la emergencia sanitaria por Covid-19 han impulsado el auge del comercio electrónico en México.

Este crecimiento se ha convertido en el canal más importante para el desarrollo de espacios destinados a almacenar y distribuir productos. Como resultado, desde 2020 se ha disparado la demanda de espacios industriales para el sector logístico en la zona centro del país.





Perspectivas para 2023

Se espera que en 2023 se concreten nuevos proyectos de conceptualización y desarrollo de inmuebles industriales dedicados a la última milla ubicados dentro de CDMX y Zona Metropolitana.

Estos proyectos son una respuesta al aumento de usuarios de comercio electrónico, logístico y de distribución. Al cierre del 4T 2022, los espacios en construcción sugieren un panorama alentador para 2023 con la posibilidad de nula disponibilidad.

logistic-warehouse-concept-with-orange-helmet

En los próximos años, sin embargo, el desarrollo y oferta de naves se enfrentará a importantes problemáticas como:

- Escasez de tierra para desarrollar
- Obtención de permisos y licencias de construcción
- Incremento en los costos constructivos
- Continua demanda de espacios industriales



La zona industrial con mayor dinamismo en el Valle de México es el corredor Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán (CTT). Al cierre del año, incorporó 290 mil 326 metros cuadrados a los 13.2 millones de metros cuadrados del 2T 2022, según cifras de Newmark.

CONCLUSIONES

De acuerdo con la Secretaría de Economía (SE), en el tercer semestre de 2022, la inversión extranjera directa (IED) en la Ciudad de México fue de 10 mil 296 millones de dólares, lo que representó un crecimiento del 92.6% en comparación con 2021. ⓘ

CDMX es la entidad federativa con mayor absorción de la IED, concentrando el 32% del total de ésta a nivel nacional. Estos indicadores favorecen la demanda de espacios industriales en la zona centro del país, especialmente en los corredores del Estado de México.

La distribución y la logística han jugado un papel clave en la transformación del Área Metropolitana del Valle de México, el centro económico más importante del país y uno de los más destacados de América Latina y lo seguirá siendo en los próximos años.

Para aprovechar al máximo el potencial de esta región industrial, inversionistas, empresas y desarrolladores deberán hacer frente a los principales retos que se avizoran en el corto plazo: escasez de espacio, altos costos de inmuebles y terrenos disponibles en venta.

ESTOS E-BOOKS PODRÍAN INTERESARTE



the
LOGISTICS
WORLD

Te inspiramos para transformar al mundo logístico, vinculándote con información, capacitación y networking del más alto nivel. Nuestras plataformas son:

TLW | ONLINE: medio digital especializado en logística y de supply chain.

TLW | SUMMIT & EXPO: exposición de logística, cadena de suministro y carga de México y Centroamérica, con formato presencial.

TLW | PLAY: todos los contenidos multimedia y el podcast.

¡Conéctate e inspírate!