



## ESTABILIDAD EN LOS NIVELES DE DISPONIBILIDAD Y ABSORCIÓN

La estabilidad en los precios del petróleo y la recuperación en el tipo de cambio de la moneda mexicana ante el dólar, ha inyectado optimismo en los mercados inmobiliarios, a pesar de la incertidumbre en algunos sectores de la economía ante la inminente renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Sin embargo, las empresas han continuado con sus planes de expansión, sobre todo en sectores como el financiero, asegurador, de telecomunicaciones, tecnología, alimenticio y farmacéutico, donde se originaron las operaciones más destacadas del trimestre.

### La Disponibilidad No Cambia

Durante este trimestre ingresaron 6 nuevos edificios, lo que representó un crecimiento del inventario en 72,041 metros cuadrados, sin embargo, la disponibilidad no creció; es sorprendente que a pesar del espacio que se ingresa cada trimestre, la tasa disponibilidad continúa disminuyendo pasando de 16.1% registrada el año anterior a 13.5% al cierre de este trimestre. En caso de no se presenten cambios drásticos en la política o en la economía esta tendencia podría mantenerse a pesar de las intensa actividad en construcción.

### El Poniente de la Ciudad Registra Poco Espacio

Los corredores Bosques, Lomas Altas e Interlomas son los corredores en la ciudad con la menor cantidad de espacio disponible, en conjunto, estos corredores sólo aportan el 4% de la oferta disponible del total del mercado. No obstante, se espera que la zona se beneficie a consecuencia de las diversas inversiones en infraestructura como el tren suburbano México-Toluca que se espera que inicie operaciones en el año 2018, lo cual podría propiciar un mayor desarrollo de edificios de primer nivel en la zona Centro Sur de la ciudad.

### El Sorprendente Corredor Insurgentes

Es sin lugar a dudas el corredor que ha marcado tendencia en los últimos años. Este corredor ha presentado un alto crecimiento de 20% durante el último año, pasando de un inventario de 652 mil m<sup>2</sup> a 781 mil m<sup>2</sup> al cierre del segundo trimestre. La tasa de disponibilidad se ha mantenido en niveles constantes del 7.0%. Aunado a lo anterior, existen alrededor de 30 proyectos en construcción o en etapa de planeación con lo que sin lugar a dudas el inventario llegará a un millón de metros en los próximos 2 o 3 años.

### La Actividad de Construcción en Niveles Record

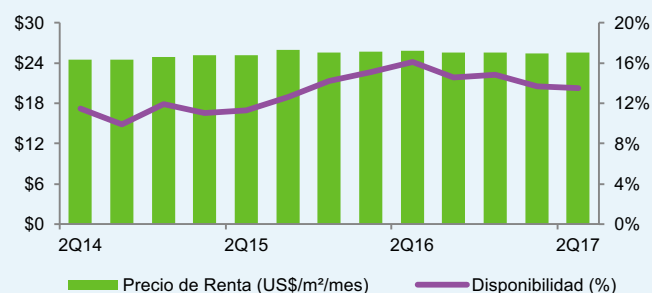
Durante el segundo trimestre, el inventario de oficinas llegó a 5.9 millones de metros cuadrados y el número de edificios que se construyen sigue creciendo. Durante este trimestre, la actividad en construcción alcanzó una cifra record de 1.8 millones de metros cuadrados que se van a incorporar al mercado en un periodo de 2 a 4 años. La mayor parte de los nuevos proyectos se están realizando en Polanco, Insurgentes y Santa Fe. Adicionalmente, se tienen detectados 1.3 millones de metros cuadrados de proyectos que no han iniciado construcción pero ya han sido anunciados por diferentes grupos de Desarrolladores, Fibras y Fondos Institucionales.

### Condiciones Actuales

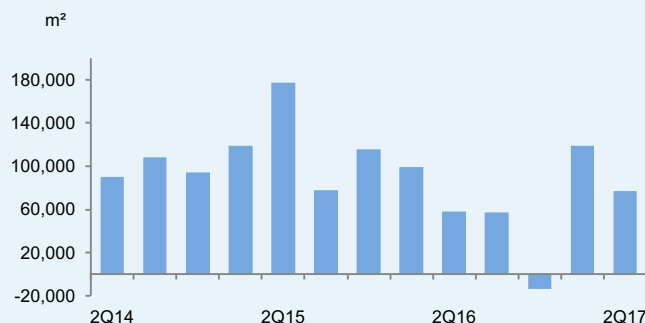
- La disponibilidad disminuyó a niveles de 13.50%.
- El corredor Norte presenta una disponibilidad de 48.73%
- Existen 1,875,784 metros cuadrados en construcción en todo el mercado de la Ciudad de México.
- Los precios promedio permanecen estables como consecuencia del equilibrio de la oferta y la demanda

### Análisis de Mercado

#### Precios de Renta y Disponibilidad



### Absorción Neta



### Resumen de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	5,962,887	5,880,351	5,665,683	↑
Tasa de Disponibilidad	13.50%	13.65%	16.09%	↑
Absorción Trimestral	76,813	119,067	57,660	↔
Precio Promedio	\$25.48	\$25.39	\$25.76	↔
En Construcción	1,875,784	1,739,801	1,380,946	↑
Superficie Entregada	72,041	69,551	136,920	↔

Nota: Durante este periodo aunque hubo incorporación de edificios nuevos al inventario, el inventario se modificó ligeramente debido a reclasificación y ajustes en las superficies.



**CIUDAD DE MEXICO  
2T17 OFICINAS**

**El Corredor Norte Presenta Gradual Recuperación**

Esta zona de la ciudad se presenta como un área de oportunidad para las empresas que tienen necesidades inmediatas de espacio con un precio accesible. En consecuencia, el corredor ha mantenido una disponibilidad por debajo del 50.0% pero son destacadas las ocupaciones recientes de empresas como AT&T, Grupo Axo, Zurich, Ingram Micro y AON que han provocado que el corredor esté en proceso de recuperación.

**Mayor Demanda en el Distrito Central**

Durante el último año, la absorción ha sufrido alzas y bajas debido a la inestabilidad y la incertidumbre del escenario político y económico, pero la zona central de la Ciudad de México, el Distrito Central de Negocios que se integra por los corredores Reforma, Polanco y Lomas Palmas, no ha dejado de tener una demanda constante. Los corredores de Reforma, Lomas Palmas y Polanco han acumulado una absorción de 58,000, 43,000 y 41,000 metros cuadrados, respectivamente desde el segundo trimestre de 2016 lo que representa el 65% de la demanda de toda la ciudad.

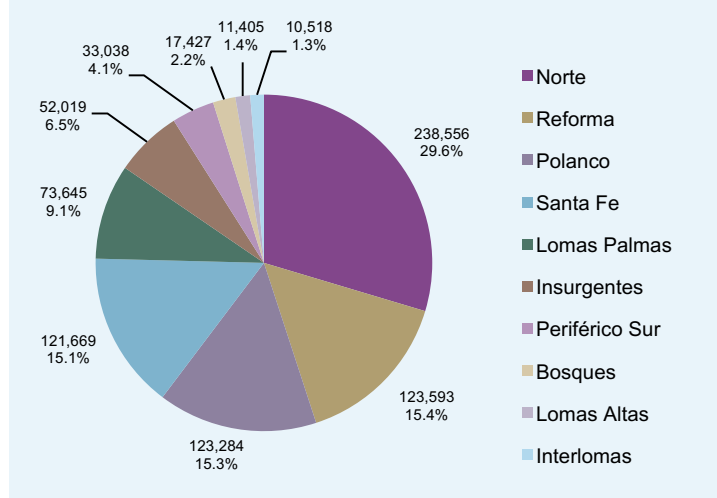
**Centros de Negocios y Comunicaciones con la Mayor Demanda**

La absorción neta durante el segundo trimestre de 2017 fue de 76,813 metros cuadrados donde destacan el corredor Insurgentes con 38,077 metros cuadrados, casi el 50.0% de la demanda del trimestre y que fue impulsada por las ocupaciones de empresas en el ramo de seguridad. En el corredor Norte, la absorción fue de 10,608 metros cuadrados donde destacan las ocupaciones de AT&T y AON de 10,608 m<sup>2</sup>, mientras que en el corredor Reforma se registraron las ocupaciones de Aeroméxico y Western Union para un total de 10,136 metros cuadrados.

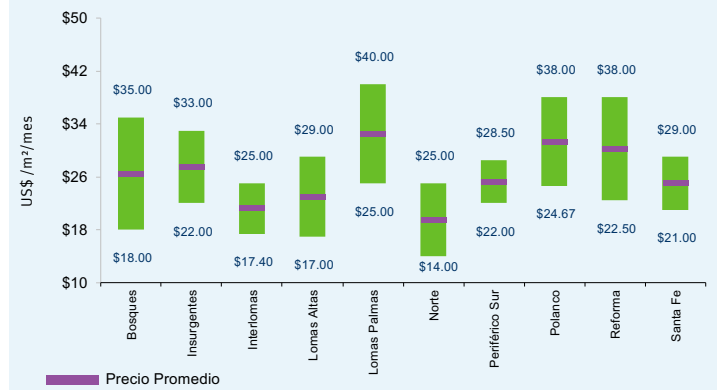
**Tres años de estabilidad de precios**

Los precios promedio de renta no han tenido cambios significativos desde hace más de tres años. En la actualidad, el promedio de renta mensual se ubica en \$25.48 dólares por metro cuadrado. Esto representa un aumento de únicamente 4% desde 2014. A pesar de los abruptos movimientos en el tipo de cambio, el equilibrio entre la oferta y demanda ha provocado que los precios permanezcan estables. Un factor a considerar dentro de este rubro, son las facilidades que los propietarios de edificios ofrecen durante la firma de contratos en pesos, lo que podría marcar una tendencia creciente en los próximos años.

**Disponibilidad por Corredor (Total Mercado: 805,154 m<sup>2</sup>)**



**Rango y Precio Promedio de Renta**



**Estadísticas por Corredor**

	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción (m <sup>2</sup> )	Renta Promedio (US\$/m <sup>2</sup> /mes)
Bosques	299,827	17,427	5.81%	1,691	\$26.57
Insurgentes	781,999	52,019	6.65%	38,077	\$25.61
Interlomas	112,792	10,518	9.33%	5,157	\$21.25
Lomas Altas	78,071	11,405	14.61%	4,361	\$23.21
Lomas Palmas	676,365	73,645	10.89%	2,729	\$30.67
Norte	489,508	238,556	48.73%	10,608	\$19.41
Periférico Sur	478,589	33,038	6.90%	2,860	\$24.29
Polanco	968,352	123,284	12.73%	-276	\$29.51
Reforma	825,137	123,593	14.98%	10,136	\$30.31
Santa Fe	1,252,247	121,669	9.72%	1,470	\$23.48
<b>Total</b>	<b>5,962,887</b>	<b>805,154</b>	<b>13.50%</b>	<b>76,813</b>	<b>\$25.48</b>



CIUDAD DE MEXICO  
2T17 OFICINAS

## CONDICIONES ECONÓMICAS

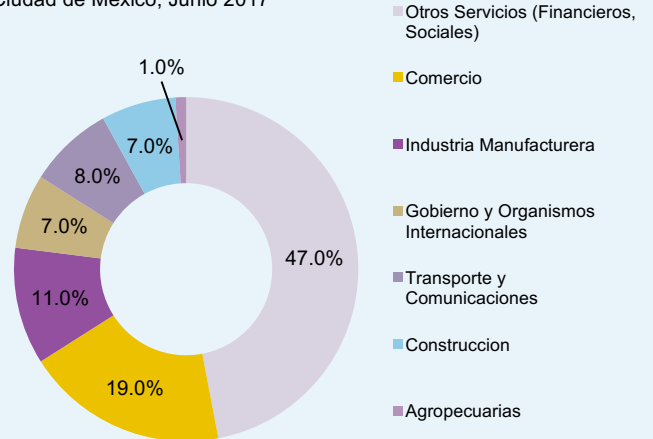
El primer semestre resultó mejor de lo esperado para la economía mexicana. Al cierre del primer semestre del 2017 el dólar al mayoreo se ubica en \$18.30, pero ha estado incluso por debajo de \$18.00 pesos en las últimas semanas.

El sector externo retomó la inercia de años anteriores registrando un aumento en las exportaciones en el mes de mayo, impulsadas, principalmente, por el sector manufacturero; dicha tendencia se mantuvo en el mes de junio. Por su parte, el consumo interno superó las expectativas a medida que la solidez del mercado laboral y el envío de remesas del extranjero apuntalaron el gasto familiar.

Se debe destacar la relativa estabilidad del precio del petróleo entre \$42 y \$55 dólares por barril del WTI, lo que ha dado expectativas a los inversionistas de que las finanzas dependientes en gran medida de los ingresos del petróleo, no se han salido de control, y que incluso es factible que la deuda pública no rebase la barrera del 50.0% del PIB, que ciertamente ha contribuido la inusual aceleración de la economía nacional en el primer semestre del año.

### Empleo por Industria

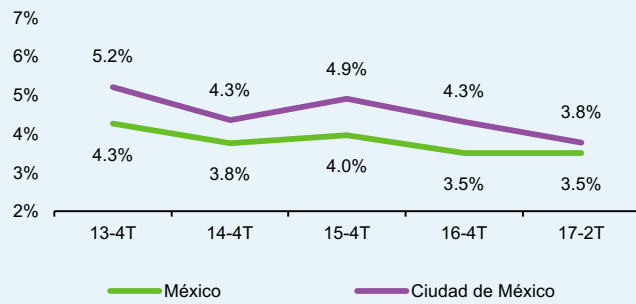
Ciudad de México, Junio 2017



Fuente: Secretaría del Trabajo

### Tasa de Desempleo

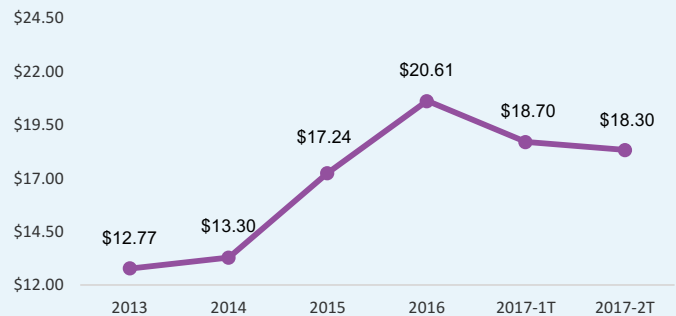
Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

### Tipo de Cambio

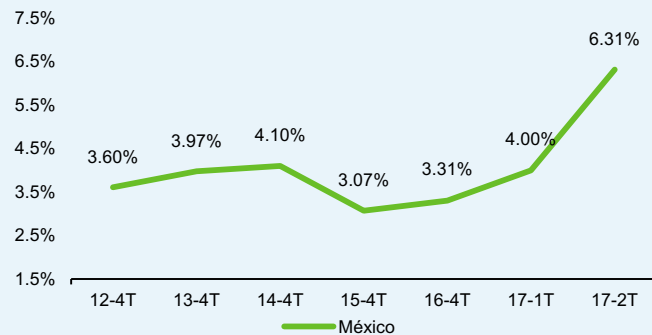
Pesos (MXP) por Dólar (US)



Fuente: Banxico

### Índice de Precios al Consumidor (IPC)

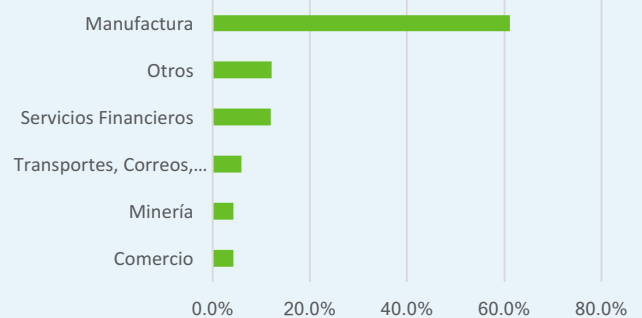
Variación Anual



Fuente: INEGI

### Inversión Extranjera Directa

Distribución de la IED en México (2016)



Fuente: Secretaría Economía



**Ciudad de México**

ESPACIO SANTA FE

Carr. México-Toluca 5420 – PH1  
Santa Fe, México, DF, 05320  
55.5980.2000

**Juan Flores**

Director of Research  
55.5980.2000  
jflores@ngkf.com.mx

**Stephanie Martínez**

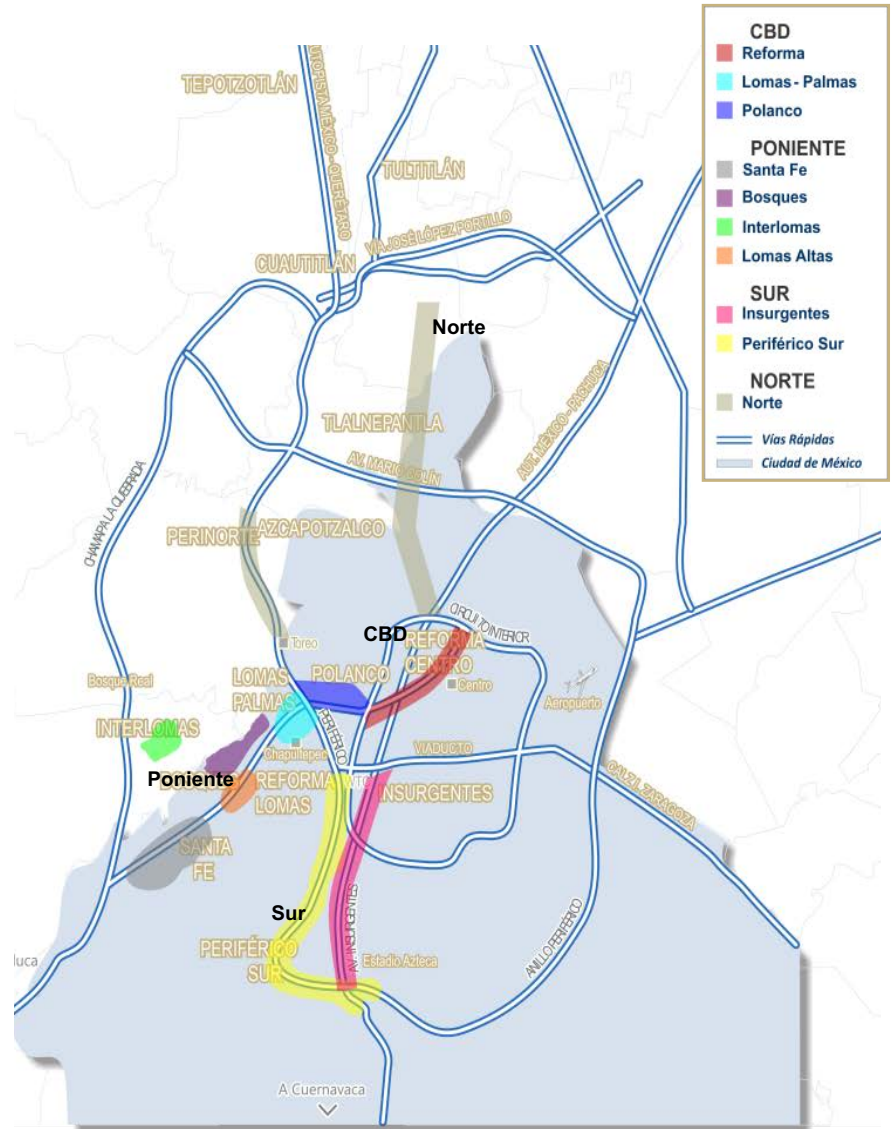
Market Research - Office  
55.5980.2000  
smartinez@ngkf.com.mx

**Newmark Grubb Knight Frank  
Cobertura en México**



- ◆ Oficinas Newmark Grubb Knight Frank
- ◆ Cobertura Newmark Grubb Knight Frank

**Corredores de Oficinas**



Newmark Knight Frank ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas.

Newmark Knight Frank, Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en [www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html](http://www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html)

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark Knight Frank no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones.

El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark Knight Frank, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene



Please recycle,  
whenever possible