

# CIUDAD DE MEXICO 4T17 OFICINAS

## TRIMESTRE CON INTENSA ACTIVIDAD

La incertidumbre que siempre provoca la cercanía de las elecciones a celebrarse en México durante 2018 y la actual renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, habían provocado un clima de incertidumbre en el mercado de oficinas durante los primeros trimestres del año. Sin embargo, el terremoto del mes de septiembre modificó drásticamente este escenario y sus efectos se pudieron apreciar en el último periodo del año, con un acelerado repunte en la demanda. Esto provocado principalmente por la necesidad del gobierno y empresas privadas por recuperar las oficinas que resultaron afectadas por el fenómeno natural y anticiparse a tomar decisiones de cara a la elección.

### Nueva baja en la disponibilidad

En el tercer trimestre reportábamos que el mercado había rebasado un millón de m<sup>2</sup> disponibles, pero a pesar de esto, nuevamente la disponibilidad se disminuyó a 927 mil m<sup>2</sup>, a pesar que dos edificios nuevos se integraron al inventario, que agregaron 48,500 m<sup>2</sup>. La disponibilidad en este trimestre registró una baja considerable de 8.7% en el último trimestre del año, como resultado de las nuevas ocupaciones de parte del gobierno, empresas de telecomunicaciones, aseguradoras y el sector energético. En la actualidad la disponibilidad está en los niveles que se registraron en el tercer trimestre de 2016.

### Recuperación en los niveles de absorción

Los números del tercer trimestre anunciaban un cierre complicado, pero esto cambio rápidamente y estamos cerrando el año con una absorción neta acumulada de 231,700 m<sup>2</sup>, a pesar de que el tercer trimestre fue uno de los peores de los últimos años. Además, con la intensa actividad que se registró en este trimestre, la absorción anual acumulada fue 7.1% por encima de lo que se registró en todo el año 2016. El volumen de operaciones totales en venta y renta, que se conoce como absorción bruta, alcanzó los 231,033 m<sup>2</sup> en el trimestre, uno de los mejores registros desde el periodo de enero a marzo del año; sin embargo, en el acumulado anual la absorción bruta del mercado alcanzó 454,373 m<sup>2</sup>.

### 51 edificios nuevos en dos años

El crecimiento del mercado no deja de sorprendernos, en especial el periodo 2016 y 2017 ha sido especialmente sorprendente, estos dos años el mercado creció en 964,527 m<sup>2</sup> producto de los 51 edificios que se integraron. Durante el año 2017 fueron 23 edificios los que se incorporaron al inventario, en total 457,527 m<sup>2</sup>, siendo Insurgentes donde mayor actividad se registró, en este corredor se incorporaron 12 nuevos edificios lo que representa el 28% del total. Otros corredores con intensa actividad fueron Reforma con el 20% y Polanco con el 16% del total de los metros cuadrados que se entregaron este año.

### El mercado rebasó seis millones de inventario

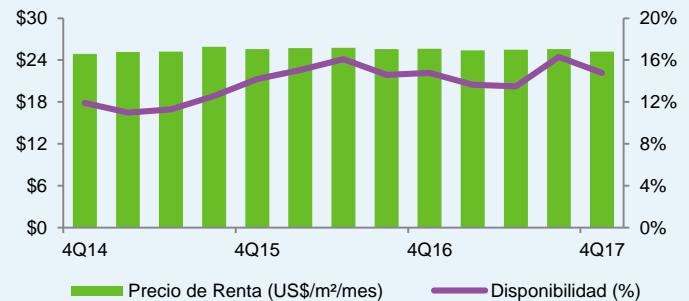
Al cierre del año 2017, el inventario de oficinas de la Ciudad de México llegó a 6,278,862 m<sup>2</sup>. Por primera vez en el año se puede apreciar una disminución en el número de proyectos o construcciones que han iniciado. Esto se debió a diversos factores entre los que destacan las modificaciones en los reglamentos de construcción a causa del terremoto y la incertidumbre que provocan las elecciones presidenciales en México.

### Condiciones Actuales

- La disponibilidad disminuyó aceleradamente a niveles de 14.7%, la mayor baja desde hace cinco trimestres.
- La absorción neta anual acumulada alcanzó 231,700 m<sup>2</sup>, 7.1% por encima de lo que se registró en 2016.
- Existen 1,821,987 metros cuadrados en construcción en todo el mercado de la Ciudad de México.
- Durante 2016 y 2017 se incorporaron 51 edificios nuevos, lo que representó un crecimiento de 964,527 m<sup>2</sup>.

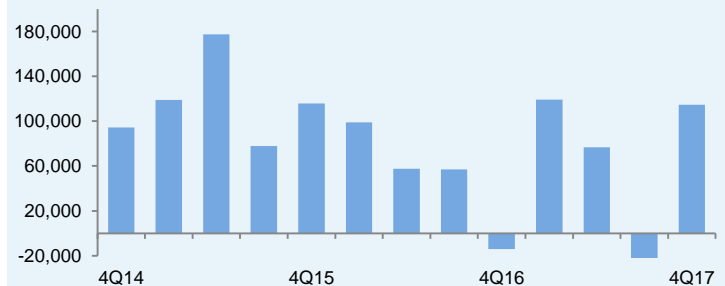
### Análisis de Mercado

#### Precios de Renta y Disponibilidad



### Absorción Neta

En metros cuadrados



### Resumen de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	6,278,862	6,230,362	5,880,418	↑
Tasa de Disponibilidad	14.78%	16.32%	14.79%	↔
Absorción Trimestral	114,734	-78,914	-13,996	↔
Precio Promedio	\$25.20	\$25.56	\$25.61	↔
En Construcción	1,821,987	1,942,048	1,650,776	↓
Superficie Entregada	48,500	267,435	153,587	↑

# CIUDAD DE MEXICO 4T17 OFICINAS

## Reforma con un millón de metros de inventario

El corredor Reforma podría convertirse, durante el año 2018, en el tercer corredor de oficinas en la ciudad de México, con un millón de m<sup>2</sup>. En la actualidad, existen alrededor de 26 proyectos nuevos, donde participan los principales desarrolladores del mercado de oficinas como Fibra UNO, MF, Abilia, Thor Urbana, Grupo Arquitectura, Pulso Inmobiliario, Grupo Carso y Grupo Sordo, tan sólo por mencionar algunos de los más destacados. Definitivamente la avenida Paseo de la Reforma sufrirá una transformación impresionante.

## Se mantiene el corredor Norte como el de mayor disponibilidad

A pesar de que durante dos años ha sido el corredor con el mayor número de m<sup>2</sup>, se puede apreciar que poco a poco se está absorbiendo. Esto se debe en gran medida a los atractivos precios que se registran dentro de los edificios de la zona. En la actualidad, el 28.4% del espacio disponible de la ciudad se encuentra en el corredor Norte, seguido de Reforma con 18.9% y Polanco con 14.9%. Los corredores con la menor cantidad de espacio disponible son Bosques de las Lomas y Lomas Altas que en conjunto solo cuentan con el 2.9% del espacio disponible en la ciudad.

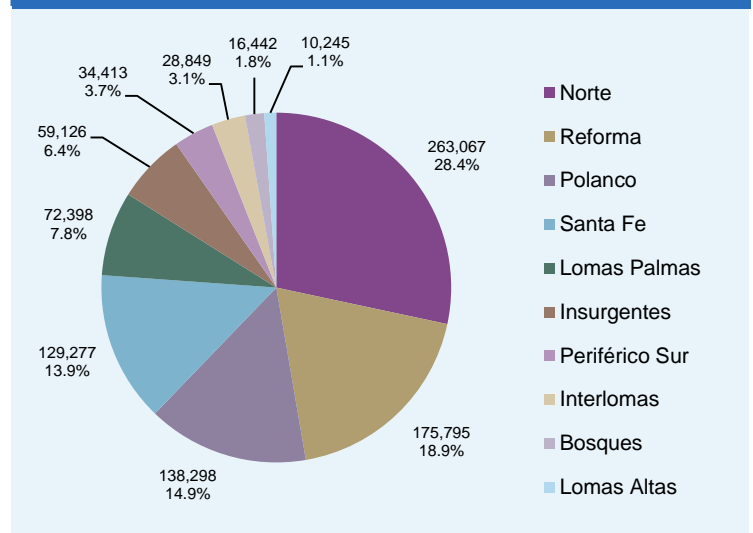
## Rápidamente se recuperaron los niveles de absorción

La absorción neta durante el cuarto trimestre de 2017 fue 114,734 m<sup>2</sup> y en todos los corredores se observaron resultados positivos, Ello revela una rápida recuperación después del indicador negativo del trimestre previo. El corredor Norte fue el de mayor actividad con 37,653 m<sup>2</sup>, seguido Insurgentes y Periférico Sur. Destacan como los cierres más importantes de este trimestre, la ocupación de 28,000 m<sup>2</sup> de Torre Glorieta dentro del corredor Reforma y 25,000 m<sup>2</sup> de Torre A del Parque Tereo dentro del corredor Norte. Por otra parte, en el corredor Periférico Sur, Grupo Salinas ocupó 19,355 m<sup>2</sup> del edificio denominado Periférico Sur 4277 y Metlife ocupó 17,059 m<sup>2</sup> del recientemente inaugurado edificio denominado Torre Manacar.

## Estabilidad en los precios

Los precios promedio de renta promedio se mantienen sin cambio, a pesar de las fluctuaciones en el tipo de cambio de la moneda mexicana. El precio de renta promedio se ubicó en US\$25.20 por m<sup>2</sup> mensual. Los precios de renta más elevados se registran dentro del corredor Lomas Palmas.

## Disponibilidad por Corredor (Total Mercado: 927,910 m<sup>2</sup>)



## Rango y Precio Promedio de Renta



## Estadísticas por Corredor

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	16,441	5.48%	460	\$26.06
Insurgentes	854,128	59,126	6.92%	34,105	\$25.52
Interlomas	135,398	28,849	21.31%	2,080	\$20.63
Lomas Altas	78,071	10,245	13.12%	1,601	\$23.14
Lomas Palmas	676,365	72,398	10.70%	9,099	\$30.07
Norte	553,790	263,067	47.50%	37,653	\$19.30
Periférico Sur	495,988	34,413	6.94%	17,632	\$24.42
Polanco	1,002,782	138,298	13.83%	6,543	\$29.49
Reforma	921,374	175,795	19.08%	3,937	\$29.97
Santa Fe	1,261,139	129,277	10.25%	1,625	\$23.41
<b>Total</b>	<b>6,278,862</b>	<b>927,910</b>	<b>14.78%</b>	<b>114,734</b>	<b>\$25.20</b>

**CIUDAD DE MEXICO  
4T17 OFICINAS**

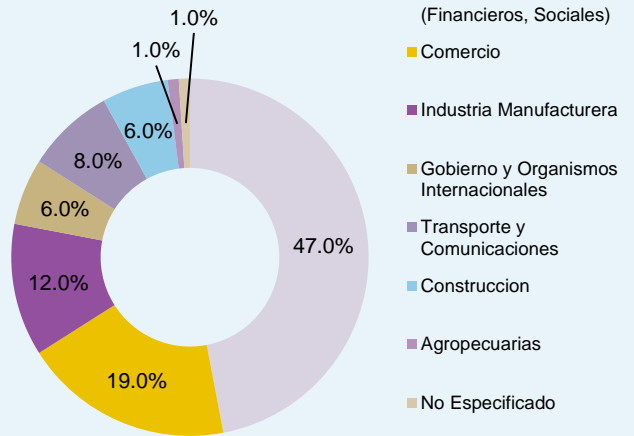
## CONDICIONES ECONÓMICAS

México ha visto durante 2017 un incremento histórico en su tasa inflacionaria, principalmente, por un alza importante en el precio de la gasolina. Ello afectó los costos tanto del transporte público como del transporte de carga. Esto, aunado al continuo incremento de las tasas de interés y a los recortes presupuestales del gobierno federal, ha provocado una contracción en el sector de la construcción que, a pesar de la obra necesaria a raíz del sismo del 19 de septiembre, continuará en 2018.

La agenda económica mexicana de 2018 estará marcada por 2 eventos: las conclusiones de la negociación del TLCAN, que terminarán entre marzo y abril y las elecciones presidenciales que tendrán lugar el 1 de julio. Como consecuencia, se puede esperar un primer semestre de incertidumbre y reservas en las inversiones. Pero, una vez que se conozcan las nuevas condiciones del tratado, así como el nuevo presidente electo del país, las especulaciones terminarán y se observará mayor estabilidad y crecimiento económico.

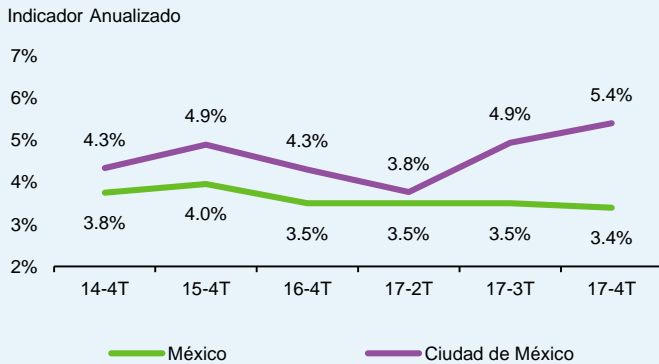
### Empleo por Industria

Ciudad de México, Octubre 2017



Fuente: Secretaria del Trabajo

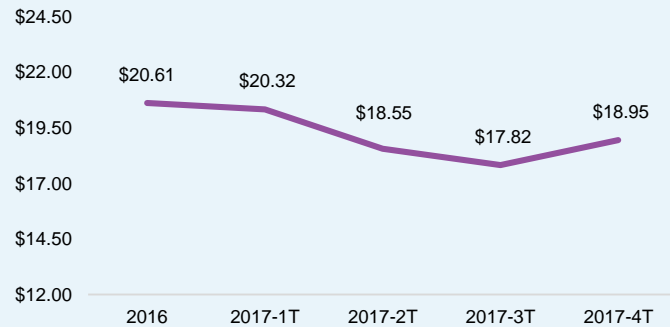
### Tasa de Desempleo



Fuente: INEGI

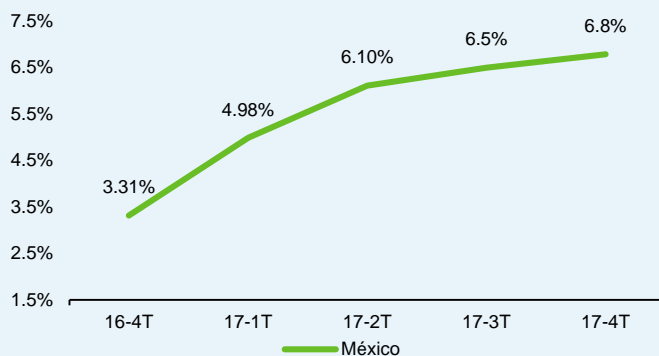
### Tipo de Cambio

Pesos (MXP) por Dólar (US)



Fuente: Banxico

### Índice de Precios al Consumidor (IPC)



Fuente: INEGI

### Inversión Extranjera Directa



Fuente: Secretaria 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

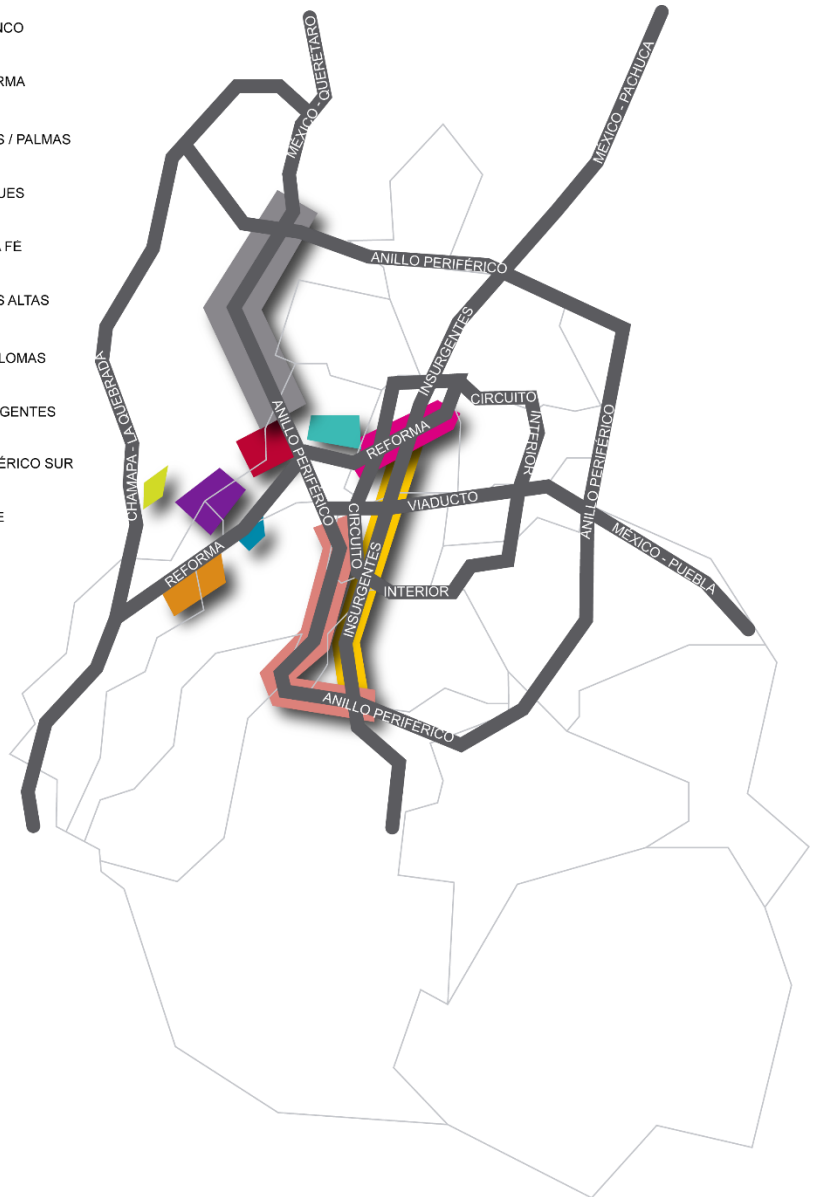
## Newmark Knight Frank Cobertura en México



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

## Corredores de Oficinas

- POLANCO
- REFORMA
- LOMAS / PALMAS
- BOSQUES
- SANTA FE
- LOMAS ALTAS
- INTERLOMAS
- INSURGENTES
- PERIFÉRICO SUR
- NORTE



**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