

CIUDAD DE MEXICO

1Q 2018 OFICINAS

REGRESA LA ESTABILIDAD

Pese a la incertidumbre en la elección presidencial y la renegociación del Tratado de Libre Comercio, el mercado de oficinas está retomando su ritmo de crecimiento y absorción previos. Diferentes sectores, tanto empresariales como gubernamentales, han decidido retomar sus planes de inversión y, por ello, sectores como los de energía, automotriz, tecnología y química, estuvieron muy activos durante el primer trimestre de este año.

En los dos últimos trimestres, la absorción casi alcanza los 200,000 m², lo que sin lugar a dudas es una señal muy positiva para el mercado. Sin importar el perfil político del candidato ganador, se esperan acuerdos que beneficien a los diferentes sectores, por lo que no hay posibilidad de un cambio drástico en el rumbo de la economía.

Decrece la tasa de disponibilidad

La disponibilidad absoluta para este trimestre aumentó ligeramente respecto a la reportada para finales del año pasado, situándose por encima de los 933 mil metros cuadrados. Sin embargo, en términos relativos, disminuyó hasta alcanzar una tasa de 14.58% respecto al inventario contado para este trimestre. Se mantiene la tendencia descendente que presenta el mercado desde mediados de 2017, posterior al ingreso al inventario de cerca de 300 mil metros cuadrados del segundo al tercer período de ese año. No sorprende que el corredor Norte continúe con la mayor disponibilidad en términos absolutos y relativos, sobre todo después de los dos desarrollos incorporados al inventario para este trimestre. Por otra parte, en el corredor Reforma la disponibilidad está bajando rápidamente, pasando de 19% a 14% en un trimestre.

La absorción se estabiliza

Tras la enorme absorción que presentó el mercado el último período del año anterior, este indicador se estabilizó para el primer trimestre de 2018. Más de 82 mil metros cuadrados fueron ocupados entre enero y marzo de este año, estableciendo una tendencia de recuperación en el mercado de oficinas después de la absorción negativa reportada en el tercer trimestre de 2017. En particular, los corredores Periférico Sur, Polanco, Reforma y Santa Fe se comportaron de manera positiva, pues todos presentaron absorciones superiores a los 20 mil metros cuadrados. Las dos mayores absorciones negativas se ubicaron en el corredor Norte y Lomas Palmas, sin embargo estas se deben a la incorporación de nuevos edificios al inventario.

Continúa el ritmo de edificios entregados

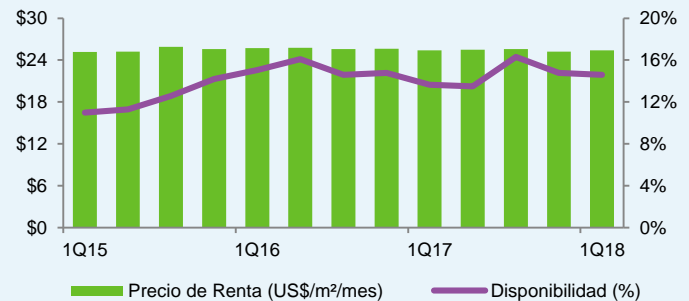
Para este trimestre, ingresaron 6 edificios nuevos al inventario, que suman un total de 110,505 metros cuadrados. Estas incorporaciones continúan con la tendencia de crecimiento de los últimos dos años, en los que ingresaron 51 edificios nuevos al inventario. Los corredores a los que se les atribuye este crecimiento son Norte y Polanco, con dos incorporaciones, y Lomas Palmas y Santa Fe con 1 edificio nuevo por corredor.

Condiciones Actuales

- A pesar de los nuevos espacios, la disponibilidad volvió a reducirse hasta alcanzar 14.58%.
- La absorción se estabilizó y ahora muestra dos periodos consecutivos creciendo vigorosamente.
- Las incorporaciones de edificios nuevos fueron 110,505 m².
- El corredor Norte e Interlomas con la mayor disponibilidad del mercado

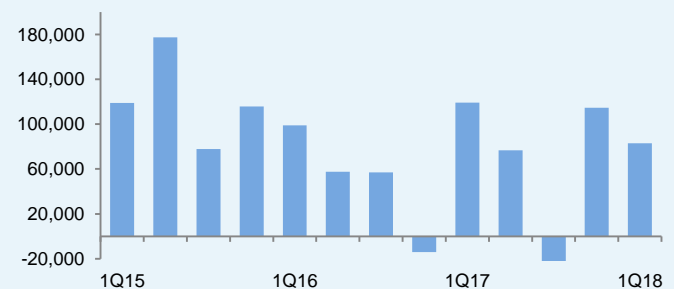
Análisis de Mercado

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	6,405,288	6,278,862	5,880,351	↑
Tasa de Disponibilidad	14.58%	14.78%	13.65%	↔
Absorción Trimestral	82,828	114,734	119,067	↔
Precio Promedio	\$25.40	\$25.20	\$25.39	↑
En Construcción	1,599,108	1,821,987	1,739,801	↑
Superficie Entregada	110,505	48,500	69,551	↑

CIUDAD DE MEXICO 1T18 OFICINAS

Crecimiento ininterrumpido

La superficie de oficinas clase A y A+ en la Ciudad de México ha incrementado de manera ininterrumpida como en periodos anteriores. El corredor Norte encabeza las aportaciones de espacios nuevos al inventario, seguido por Polanco y Santa Fe. Este último sigue siendo el corredor con más metros cuadrados de oficinas, seguido por el corredor Polanco, que hace 2 periodos había roto la barrera de un millón de metros cuadrados. En los próximos 12 meses se espera que el corredor Insurgentes rebase el millón de metros cuadrados de inventario.

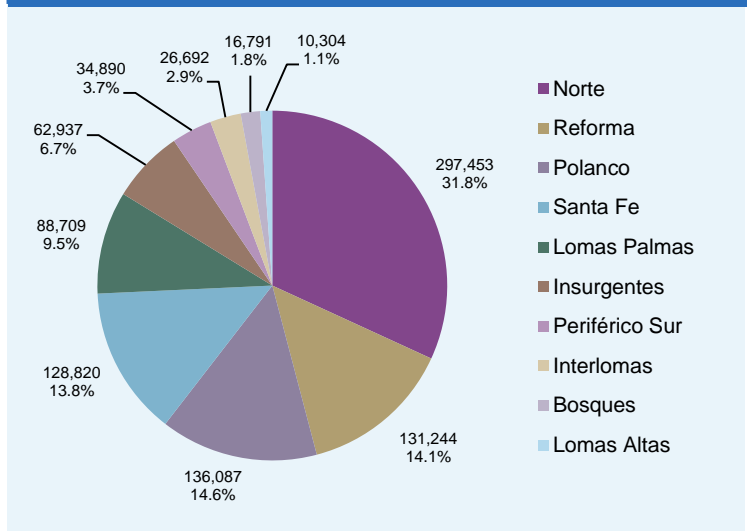
La oferta continuará aumentando

El crecimiento de la oferta en el mercado de oficinas no se detendrá pronto, al existir más de un centenar de proyectos en construcción y anunciados para los próximos años. En particular, los corredores Reforma, Polanco e Insurgentes esperan un crecimiento mayor a medio millón de metros cuadrados, con lo que el corredor Reforma sería el tercero en la Ciudad de México en rebasar la marca del millón de metros cuadrados. Insurgentes destaca por ser el corredor de la ciudad con más proyectos en línea de producción, con más de 30 proyectos anunciados y cerca de tres cuartos de millón de metros cuadrados pendientes.

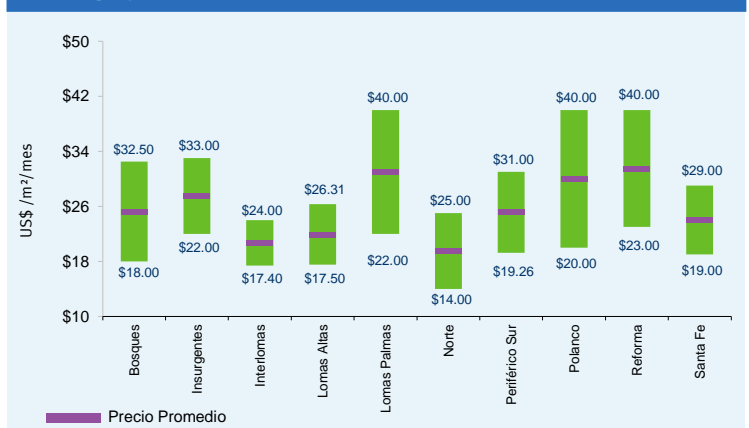
Ligera recuperación de precios

Ante la absorción existente y la rápida disminución de la disponibilidad en algunos corredores, los precios de renta en el mercado crecieron ligeramente. Al cierre del primer trimestre, los niveles promedio de renta mensual se ubican en US\$ 25.40 por metro cuadrado. Los corredores con mayor precio promedio, Lomas Palmas, Polanco y Reforma, se ubican dentro del distrito central de negocios, donde la demanda es constante y ha provocado incrementos en los precios de renta. Es importante destacar que se mantiene una fuerte tendencia por parte de los desarrolladores para aceptar contratos de arrendamiento en pesos. Las abruptas fluctuaciones en el tipo de cambio han provocado que se esté dejando de utilizar el dólar como la moneda base de los contratos de arrendamiento.

Disponibilidad por Corredor (Total Mercado: 927,910 m²)



Rango y Precio Promedio de Renta



Estadísticas por Corredor

Corredor	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción (m ²)	Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
Bosques	299,827	16,791	5.60%	924	\$27.10
Insurgentes	854,128	62,937	7.37%	-2,664	\$25.76
Interlomas	135,398	26,692	19.71%	2,151	\$20.95
Lomas Altas	78,071	10,304	13.20%	-61	\$23.14
Lomas Palmas	689,452	88,709	12.87%	-4,887	\$30.43
Norte	609,148	297,453	48.83%	-9,002	\$19.30
Periférico Sur	495,988	34,890	7.03%	22,075	\$24.65
Polanco	1,040,465	136,087	13.00%	23,770	\$29.38
Reforma	921,373	131,244	14.24%	29,506	\$29.97
Santa Fe	1,281,438	128,820	10.05%	21,016	\$23.27
Total	6,405,288	933,926	14.39%	82,828	\$25.38

CIUDAD DE MEXICO
1T18 OFICINAS

CONDICIONES ECONÓMICAS

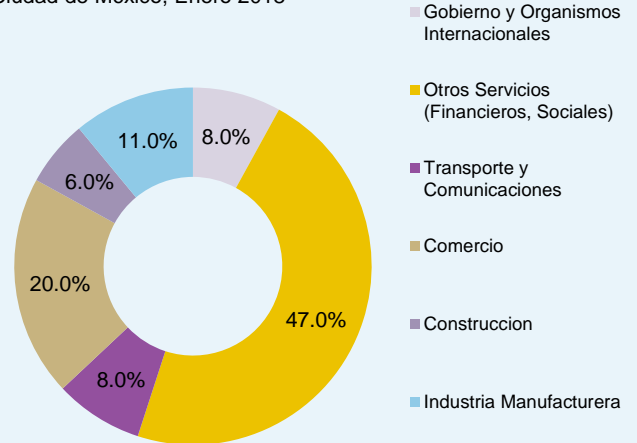
Este inicio de año ha estado marcado por la incertidumbre detonada por las elecciones presidenciales a celebrarse en julio. La inversión privada se ha desacelerado debido a la falta de claridad a futuro, sin embargo, se espera un mayor dinamismo en el gasto gubernamental en la búsqueda de inclinar la balanza a favor de algunos actores de este proceso.

A pesar de la importancia del proceso electoral en la economía del país, hay circunstancias ajenas a este que pesan en la coyuntura. La sostenida retórica proteccionista y antiinmigrante del presidente de EU hace difícil de predecir el curso de las acciones que tomará hacia el sur de su frontera. Además, quedan temas pendientes por resolver en el TLCAN y la Reforma Tributaria de EU sigue en el tintero, que podrían modificar fuertemente las condiciones comerciales entre México y su principal socio comercial.

Es por esto que las predicciones de crecimiento económico para el 2018 tienen un rango tan amplio (del 1.5% al 2.7%).

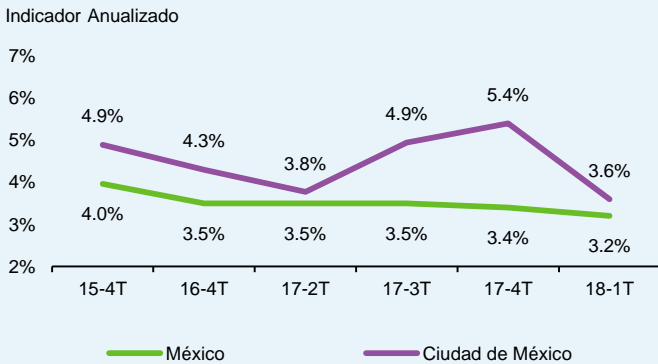
Empleo por Industria

Ciudad de México, Enero 2018



Fuente: Secretaria del Trabajo

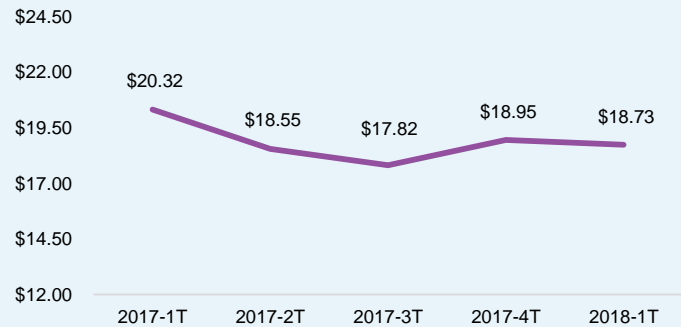
Tasa de Desempleo



Fuente: INEGI

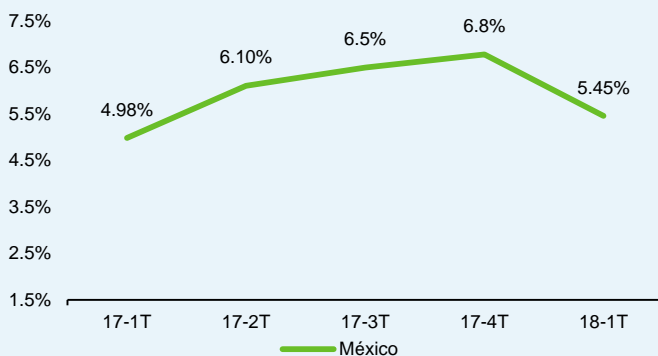
Tipo de Cambio

Pesos (MXP) por Dólar (US)



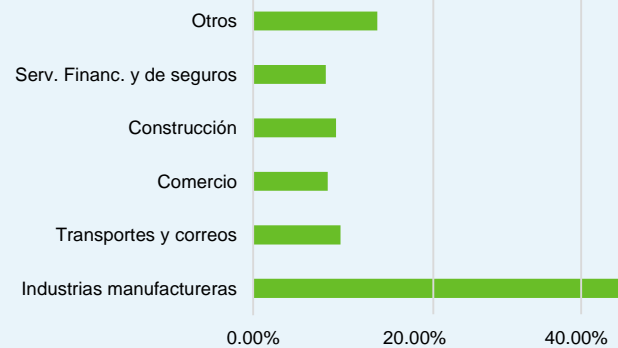
Fuente: Banxico

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

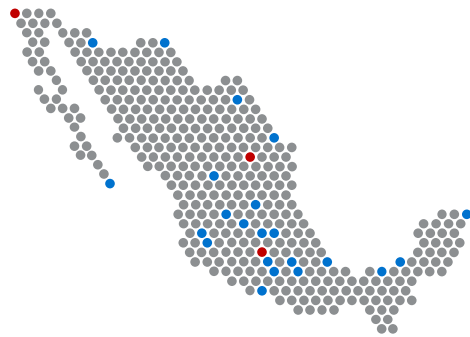
Stephanie Martínez

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

Mauricio Mondragón

Market Research - Office
 55.5980.2000
 mauricio.mondragon@ngkf.com.mx

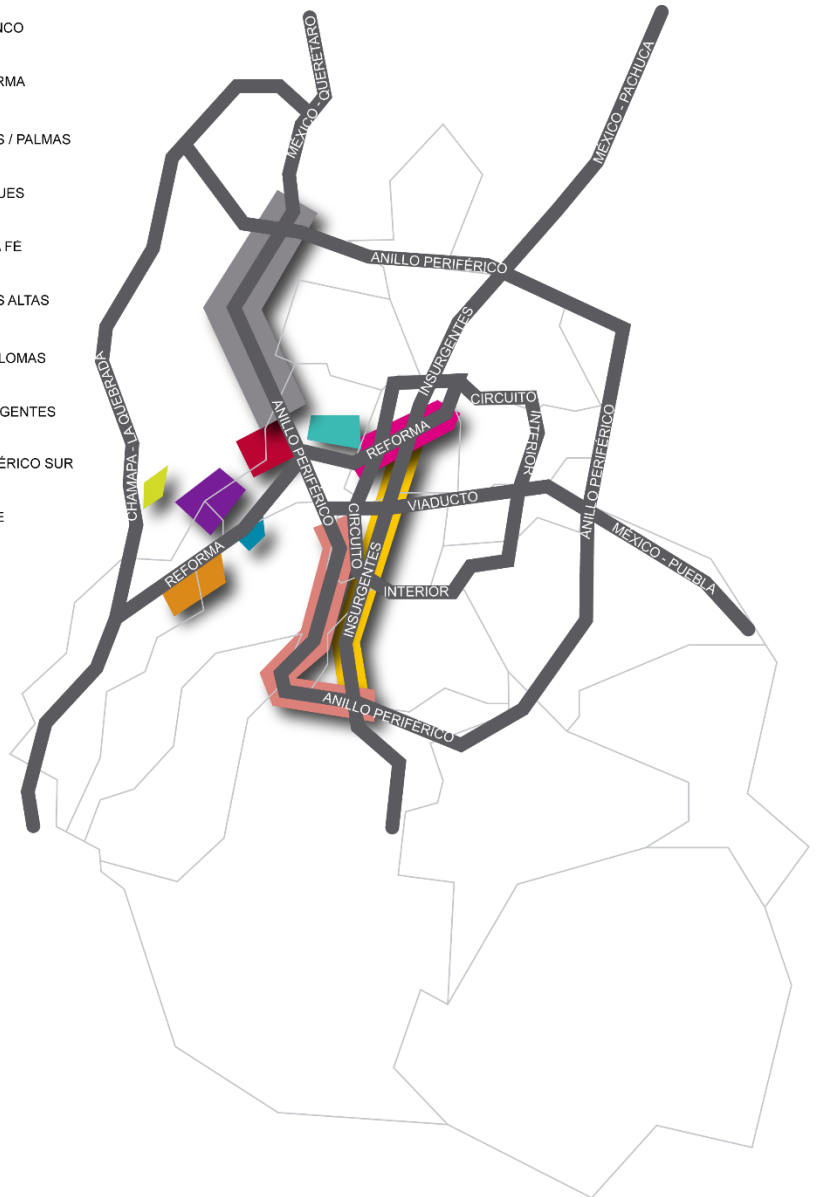
Newmark Knight Frank Cobertura en México



- Oficinas de Newmark Knight Frank
- Cobertura de 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

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