

# MONTERREY MERCADO DE OFICINAS

## SECTOR INMOBILIARIO EN MOVIMIENTO

A pesar de la incertidumbre que vive el país debido a las recientes elecciones presidenciales y la negociación del TLCAN, y la paralización que esto provoca en algunos sectores, el mercado inmobiliario de oficinas sigue con aparente impulso. El lanzamiento de nuevos proyectos de oficinas se extiende por toda la Zona Metropolitana de Monterrey y la absorción se supera año con año, esperando que continúe y encamine la reducción o el mantenimiento de los porcentajes de disponibilidad.

### La absorción sustenta la disponibilidad

Este trimestre el porcentaje de disponibilidad es de 19%, 0.28 puntos porcentuales abajo del 1Q. El inventario total aumentó por la entrega de nuevos edificios, pero el metraje disponible permaneció casi igual al del trimestre anterior siendo de 179,915 m<sup>2</sup>. Se podría decir que este 2Q, la sumatoria del metraje de las entregas fue igual al metraje absorbido, dejando el número de disponibilidad prácticamente intacto.

### La absorción se supera con el transcurso del tiempo

La absorción de este trimestre estuvo dada en 13,530 m<sup>2</sup>, que en suma con el trimestre anterior da un total de 38,080 m<sup>2</sup>, la mejor cifra semestral hasta ahora. Centro, con 36%, y Valle Oriente y Ricardo Margáin – Gómez Morín, con 29% cada uno, abarcaron casi el total de la absorción trimestral. El periodo anterior estuvo liderado por Santa María, gracias a que la empresa WeWork cerró operaciones en el corredor, para continuar con Centro y Valle Oriente este trimestre.

### El precio se mantiene estable

A pesar de las fluctuaciones del dólar en este periodo, el precio promedio ponderado con el que cerró el trimestre fue \$400, tan sólo 0.7% arriba con respecto al periodo anterior. Los incrementos han sido mínimos, pues con respecto al mismo trimestre del año anterior, el precio actual está sólo 0.3% arriba. Fue el año pasado cuando el cambio de un trimestre a otro trajo consigo una diferencia de casi diez pesos.

### Oficinas y diversificación de actividades

La característica invariable de los nuevos desarrollos es la mezcla de usos, donde si el negocio principal es oficinas, se procura tener por lo menos una pequeña proporción comercial que complemente las actividades del día a día de los inquilinos.

## CONDICIONES ACTUALES

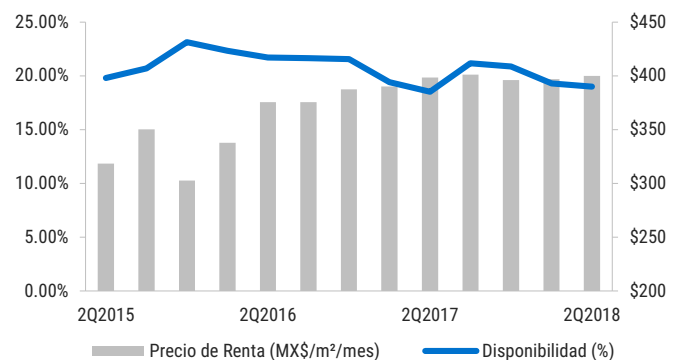
La disponibilidad con la que cerró el trimestre fue de 18.99%; esto representa una disminución del 0.28% con respecto al trimestre anterior

Las entregas sumaron 13,457 m<sup>2</sup> durante el trimestre, y 23,539 m<sup>2</sup> acumulado en el semestre, esperando que este año se completen 100,000 m<sup>2</sup> más.

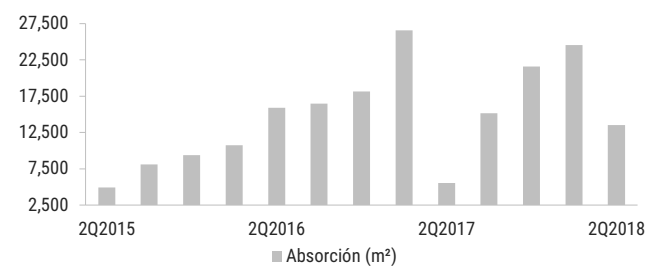
El precio promedio con el que cerró el 2Q es MX \$399.80, sólo 0.7% de incremento con respecto al 1Q.

## ANÁLISIS DE MERCADO

### Precios de Renta y Disponibilidad



### Absorción Neta (m<sup>2</sup>)



## RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proy. 12 Meses
Inventario Total	947,276	933,818	852,171	↑
Tasa de Disponibilidad	18.99%	19.27%	18.53%	↑
Absorción Trimestral	13,530	24,550	5,530	↑
Precio Promedio Salida	\$399.80	\$396.94	\$398.41	↑
En Construcción	409,860	229,861	225,998	↓
Superficie Entregada	13,457	10,082	2,643	↑

Hoy en día el ambiente laboral evoluciona a una cultura mucho más cooperativa y compartida. Es por eso que los edificios de oficinas por defecto tienen que incluir amenidades comunes para sus inquilinos, por ser una de los principales requisitos de la demanda. Espacios comunes como comedor, centros de negocios, áreas de desfogue, entre otras, son la oferta obligada y permiten poner al edificio en ventaja sobre el resto.

### Evolución de los espacios de trabajo

Y como las características de los corporativos cambian, también lo hacen los centros de negocios. Los "Coworks" tienen por lo general un diseño interior muy casual y poseen una oferta amplia de espacios con diferentes cualidades para las distintas actividades del día a día de los inquilinos. Estos espacios además de brindar el ambiente de trabajo óptimo para el logro de objetivos y el desarrollo personal. Traen consigo diversas ventajas para el posicionamiento de la empresa, ya que facilitan el reconocimiento de la misma y sus colaboradores en el mercado donde se desenvuelven, con alianzas apoyadas por el networking.

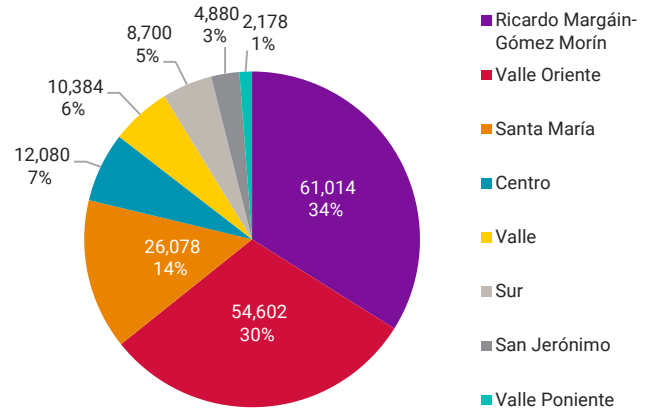
Entre los cierres más importantes realizados en el año están los de WeWork, comprendidos en 13,342 m<sup>2</sup> en diferentes puntos, donde están por comenzar operaciones este año.

### Crecimiento constante de inventario

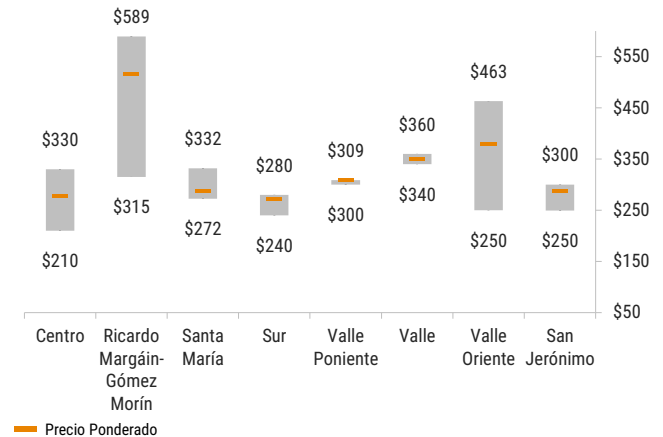
Existen 410,000 m<sup>2</sup> en construcción a entregarse en un periodo de dos años aproximadamente, dando como resultado un crecimiento del 43% del inventario. De este metraje casi la mitad está conformado en edificios en el Corredor Centro. Si todos los edificios que están en planeación y construcción siguen en pie, el inventario habrá aumentado 70% en 5 años a partir del presente periodo. Esto sin considerar proyectos que pudieran darse próximamente a conocer y que pudieran entregarse en este periodo. Con estas estimaciones el corredor Centro en este tiempo, terminará por igualar su inventario con el de Ricardo Margáin - Gómez Morín.

## DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Disponibilidad Total en el Mercado: 179,915 m<sup>2</sup>



## RANGO DE PRECIO Y PROMEDIO DE RENTA



## ESTADÍSTICAS POR CORREDOR

Corredores	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción 2Q2018 (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Ponderado (MX\$/m <sup>2</sup> /mes)
Centro	82,227	12,080	14.69%	5,086	\$277.25
Ricardo Margáin - Gómez Morín	257,012	61,014	23.74%	4,139	\$515.29
Santa María	131,347	26,078	19.85%	-267	\$287.18
Sur	34,628	8,700	25.12%	0	\$271.95
Valle Poniente	12,673	2,178	17.19%	546	\$308.11
Valle	19,911	10,384	52.15%	0	\$349.60
Valle Oriente	381,889	54,602	14.30%	4,027	\$380.33
San Jerónimo	27,590	4,880	17.69%	0	\$286.96
<b>Total</b>	<b>947,276</b>	<b>179,915</b>	<b>18.99%</b>	<b>13,530</b>	<b>\$399.80</b>

## CONDICIONES ECONÓMICAS

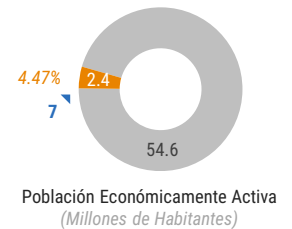
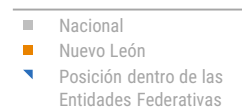
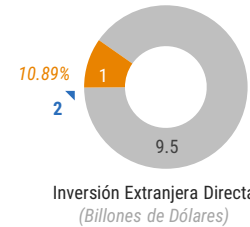
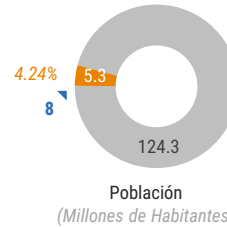
Empresas de diversos sectores, sobre todo el de la manufactura, se mantienen al margen en sus decisiones por la renegociación del TLCAN y la continua guerra económica China-EUA que afectan directamente a la economía nacional. La elección de Andrés Manuel López Obrador como presidente de México, y la mayoría de su partido en el congreso, crearon incertidumbre y disminuyeron la confianza empresarial dadas sus propuestas en campaña.

Según el registro de la inversión extranjera destinada al país en el primer trimestre del año, ésta fue de 9,502.4 mdd, cifra por debajo de años anteriores. En el primer trimestre de 2016 y 2017, la inversión fue de 11,907 mdd y 12,482 mdd, respectivamente. En Nuevo León, este análisis resulta positivo, debido a que el año anterior, casi hasta el mes de septiembre se obtuvo la inversión con la que ya este primer trimestre cerró (1,035 mdd). Esto lo colocó como el segundo estado destino y representó el 11% del total invertido al país.

Después de ser nombrado presidente, Lopez Obrador, puso claridad en sus propuestas, y proclamó disciplina y equilibrio fiscal, sobre todo en el control de la deuda pública. Se espera que esto permita a las compañías recuperar la confianza, situación que derivará en estabilidad e integridad para la economía del país.

## PRESENCIA DE NUEVO LEÓN

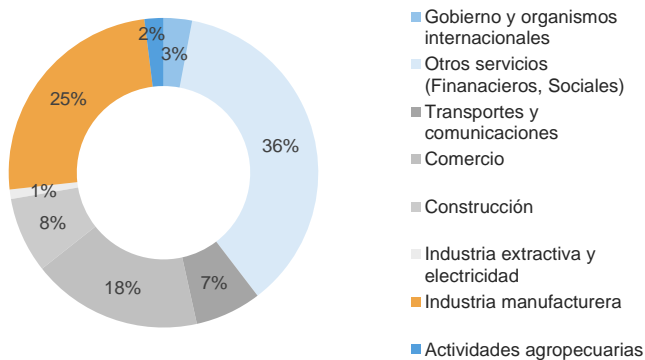
### EN EL PAÍS



Fuente: INEGI. Nuevo León, al 1Q2018.

## DISTRIBUCIÓN DEL EMPLEO POR SECTOR

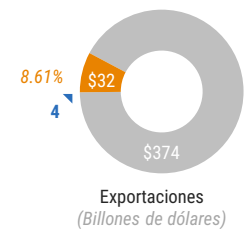
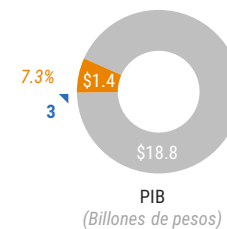
### 1Q2018



Fuente: STPS

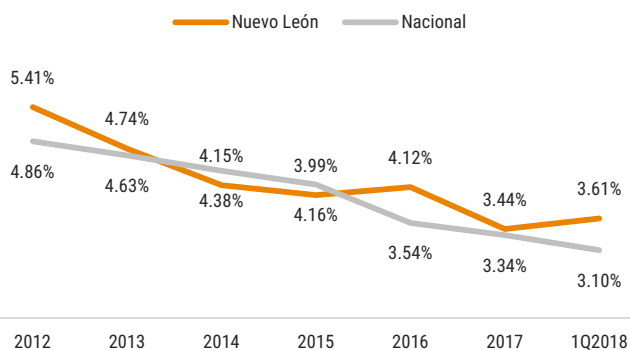
## POSICION ECONOMICA DE NUEVO LEÓN

### EN EL PAÍS



Fuente: INEGI. Nuevo León, 2016.

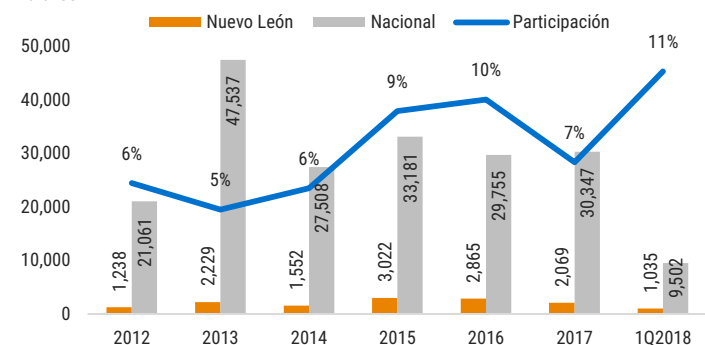
## TASA DE DESEMPEÑO



Fuente: STPS.

## INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA

Millones de Dólares



Fuente: Secretaría Economía



## MONTERREY

Edificio Cytrus  
 Av. Roble 660, Valle del Campestre  
 San Pedro Garza García, N.L.  
 T +52.81.8356.2020

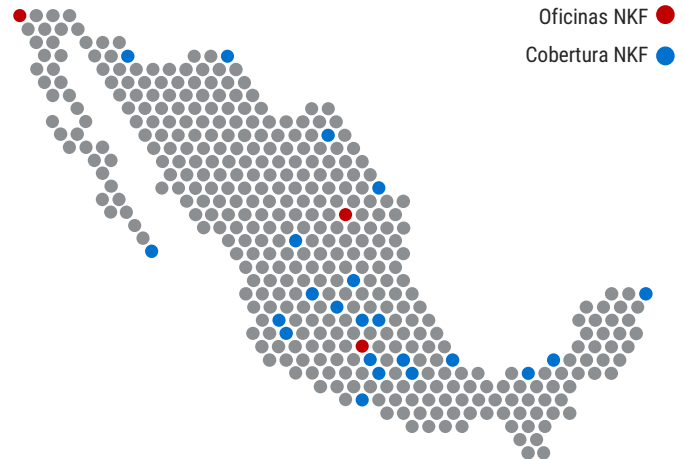
## MELISA ÁVILA

Director Market Research  
 M +521.81.1280.6537  
 melisa.avila@ngkf.com.mx

## ARMANDO DE LA FUENTE

Senior Managing Director  
 M +521.81.1066.3600  
 armando.delafuente@ngkf.com.mx

## Newmark Knight Frank Cobertura en México



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. 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