

# CIUDAD DE MEXICO 3T17 OFICINAS

## LA DISPONIBILIDAD EN SU MAYOR NIVEL DESDE HACE UN AÑO

A pesar del dinamismo que ha mostrado el mercado mexicano de oficinas en los dos últimos años, está llegando a niveles muy elevados de disponibilidad. La construcción de edificios con altos estándares internacionales, ha permitido que una gran cantidad de empresas hayan modernizado sus instalaciones y, por ende, ha motivado a los desarrolladores, a seguir construyendo en todas las zonas de la ciudad. Sin embargo, la mayoría de ellos han llegado durante en el periodo 2015-2017, con lo que la tasa de disponibilidad pasó de 9.9% a 16.3%, el mayor desde hace dos años, y el inventario creció en un millón de metros cuadrados en el mismo lapso de tiempo.

### El terremoto y su efecto sobre el mercado

En el mes de septiembre se registró el terremoto más fuerte de los últimos 32 años. A pesar de su magnitud y el enorme parque inmobiliario existente en la ciudad de México, la cantidad de edificios que se afectaron fue menor. Algunos de los edificios afectados fueron de clase B, de más de 25 años que generalmente son ocupados por el gobierno y empresas pequeñas, y esto disparó la demanda de los modernos edificios clase A ya que ninguno resultó afectado. Los sismos de 1985 modificaron los reglamentos de construcción con lo que, a pesar de la intensidad del fenómeno, fueron mínimas las afectaciones.

### Polanco con un millón de metros

Uno de los corredores de mayor demanda y tradición en la ciudad es Polanco que, durante muchos años junto con Reforma y las Lomas de Chapultepec, se convirtieron en la sede de las empresas más importantes del país. Con las modificaciones que se dieron en los planes de desarrollo por parte del gobierno, el cambio en el uso del suelo en las colonias Anáhuac y Granada aceleró el reciclaje de inmuebles. Con ello, el corredor Polanco es el segundo de la ciudad en rebasar el millón de metros cuadrados con una muy aceptable tasa de disponibilidad de 14.95% y una gran cantidad de proyectos en construcción.

### Once edificios nuevos en el trimestre

El periodo de julio a septiembre ha sido uno de los más activos en cuanto al ingreso de edificios nuevos. Tan sólo en este periodo ingresaron 267,435 metros cuadrados, de los cuales destacan Torre Manacar y Universidad 1897 en el corredor Insurgentes y One Marina Park en el corredor Norte. Con los nuevos edificios, el acumulado anual llegó a 409,027 metros cuadrados, uno de los periodos más activos que se recuerde en los últimos años.

### El mercado rebasó seis millones de inventario

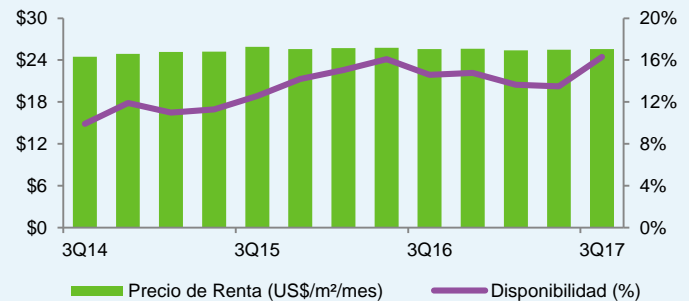
La construcción de oficinas mantiene un ritmo acelerado. Hace dos años reportábamos que en el mercado había 5 millones y creció a ritmos de un millón cada cuatro años, mientras que ahora sólo transcurrieron dos años para pasar de 5 a 6 millones. De mantenerse las condiciones actuales, podríamos llegar a 7 millones en el año 2019. Los antecedentes nos remiten a que en el año 2006 rebasó el mercado 3 millones, en el 2011 superó 4 millones y fue hasta el tercer trimestre del año 2015 cuando rebasó los 5 millones.

### Condiciones Actuales

- La disponibilidad creció a niveles de 16.3%, la mayor desde hace un año.
- El mercado de clase A+ y A rebasó 6 millones de metros cuadrados.
- Existen 1,942,048 metros cuadrados en construcción en todo el mercado de la Ciudad de México.
- El terremoto reactivó rápidamente la demanda de espacio, aunque sus efectos se verán hasta el cuarto trimestre.

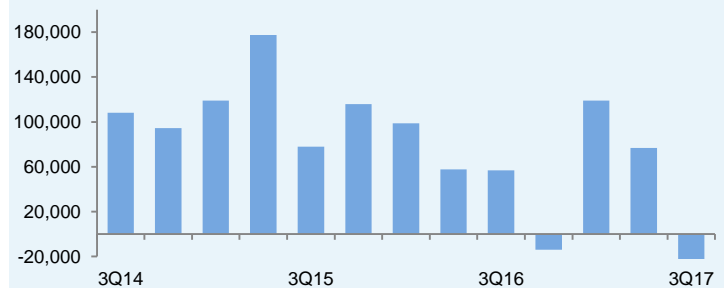
### Análisis de Mercado

#### 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	6,230,362	5,962,887	5,665,683	↑
Tasa de Disponibilidad	16.32%	13.50%	16.09%	↑
Absorción Trimestral	-78,914	76,813	57,660	↔
Precio Promedio	\$25.56	\$25.48	\$25.76	↔
En Construcción	1,942,048	1,875,784	1,380,946	↑
Superficie Entregada	267,435	72,041	136,920	↔

# CIUDAD DE MEXICO 3T17 OFICINAS

### Un millón de metros disponibles

El acelerado crecimiento ha provocado que, por primera vez, en el mercado estén disponibles más de un millón de metros. El 40% de todo el espacio se ubica en la zona del Distrito Central de Negocios donde tan sólo los corredores Reforma y Polanco representan el 32% del total de disponibilidad en el mercado. La zona con menor espacio disponible es el Distrito Sur, conformado por los corredores Insurgentes y Periférico Sur. Ésta en su conjunto representa sólo el 13% del total disponible, a pesar de que es una de las zonas donde más espacio se ha incorporado en los años recientes.

### Absorción negativa en cuatro corredores

Durante el presente año el volumen de operaciones en renta y venta alcanzó la cifra de 290 mil metros cuadrados, lo que se conoce en el medio inmobiliario como absorción bruta. Pero, si consideramos que al cierre del tercer trimestre han ingresado 400 mil metros cuadrados de edificios nuevos y algunas desocupaciones, la diferencia ha llevado a que en el mercado cuatro de los corredores tengan registros negativos. Destacan las zonas donde mayor actividad de construcción se registra, que son Reforma, Polanco y el corredor Norte.

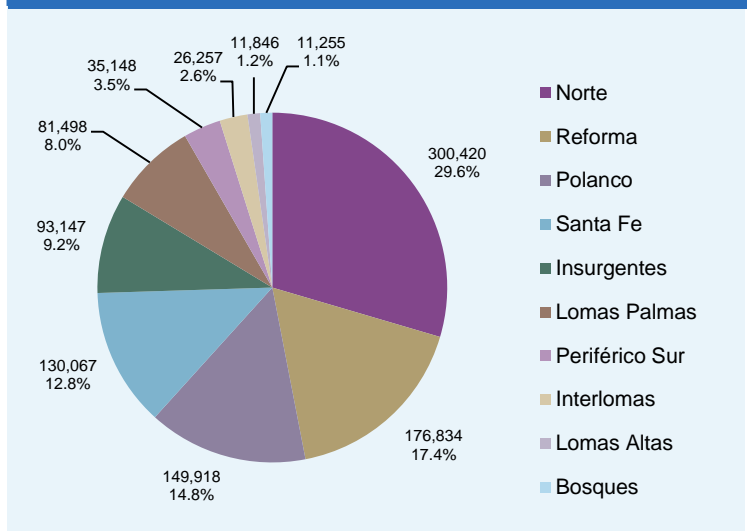
### Las operaciones más destacadas en Santa Fe, Reforma y Lomas Palmas

La absorción neta durante el tercer trimestre de 2017 fue negativa en 78,914 metros cuadrados, donde Reforma y el corredor Norte fueron los que registraron los mayores números. Sorprendentemente, uno de los mercados más pequeños de la ciudad, el corredor Interlomas, fue el de mejor comportamiento con 17,385 m de absorción. A pesar de este panorama, en este trimestre destacan operaciones como la renovación de Ford Motor Company de 18,791 m<sup>2</sup> y de Microsoft de 9,796 m<sup>2</sup> en Santa Fe, Aeroméxico con 4,581 m<sup>2</sup> y Goodrich de 4,150 m<sup>2</sup> en Reforma, y Credit Suisse de 3,657 m<sup>2</sup> en Lomas Palmas.

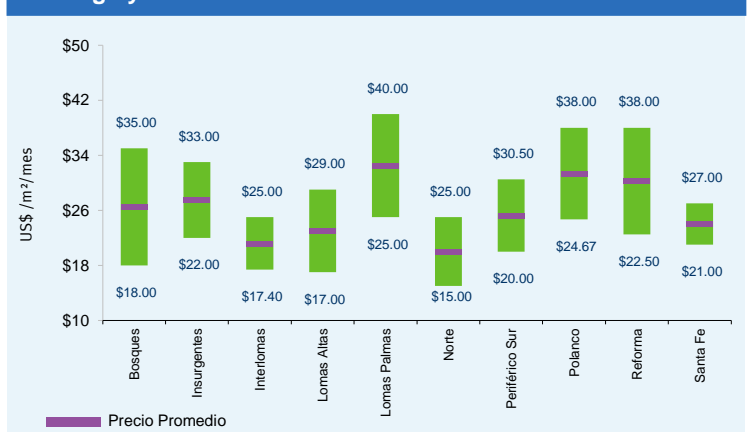
### Estabilidad en los precios

Los precios promedio de renta permanecen estables a pesar de los abruptos movimientos en el tipo de cambio de la moneda mexicana. El precio de renta promedio se ubicó en US\$25.56 por m<sup>2</sup> mensual. Los precios más elevados del mercado permanecen dentro del Distrito Central de Negocios conformado por Reforma, Polanco y Lomas Palmas.

### Disponibilidad por Corredor (Total Mercado: 1,016,659 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	11,255	3.75%	6,172	\$26.41
Insurgentes	854,128	93,147	10.91%	7,253	\$25.84
Interlomas	135,398	26,257	19.39%	17,385	\$20.89
Lomas Altas	78,071	11,846	15.17%	488	\$23.10
Lomas Palmas	676,365	81,498	12.05%	-1,784	\$30.67
Norte	553,790	300,420	54.25%	-49,195	\$19.47
Periférico Sur	478,589	35,418	7.40%	904	\$24.43
Polanco	1,002,782	149,918	14.95%	-17,701	\$29.68
Reforma	890,273	176,834	19.86%	-43,749	\$30.08
Santa Fe	1,261,139	130,067	10.31%	1,315	\$25.06
<b>Total</b>	<b>6,230,362</b>	<b>1,016,659</b>	<b>16.32%</b>	<b>-78,914</b>	<b>\$25.56</b>

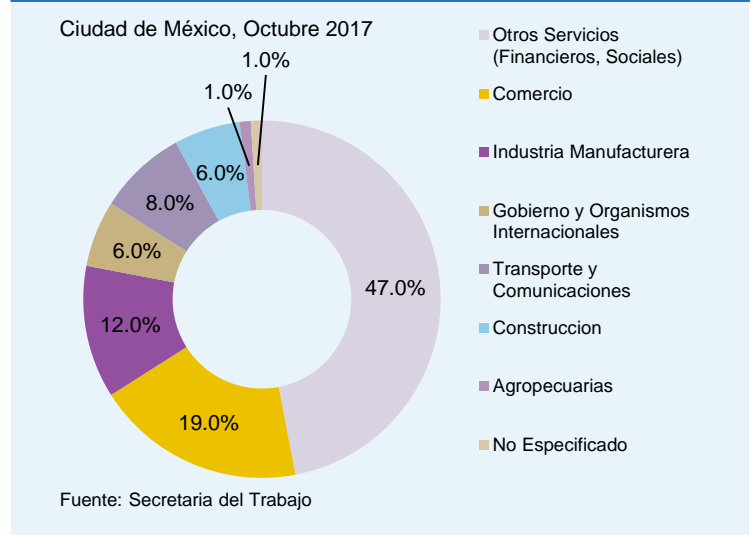
**CIUDAD DE MEXICO  
3T17 OFICINAS**

**CONDICIONES ECONÓMICAS**

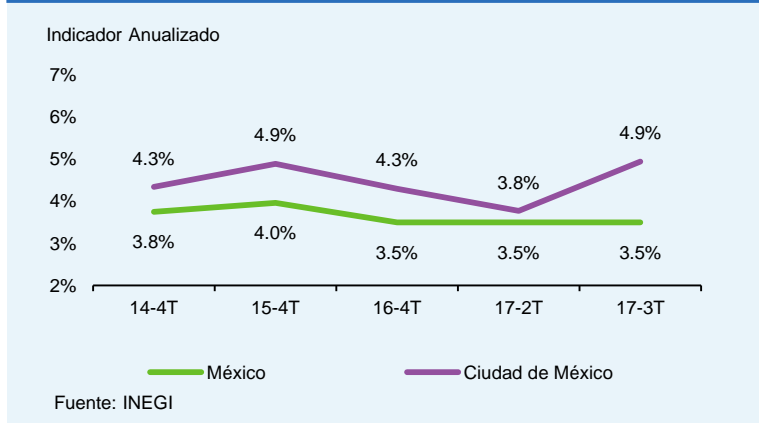
En el mes de septiembre se registró un fuerte terremoto que afectó principalmente los estados del centro y sur del país. La ciudad de México a pesar de que la intensidad del fenómeno, se vieron afectados tan sólo el 0.1% del inventario inmobiliario que según especialistas alcanza 2 millones de inmuebles. La ciudad ha retomado sus actividades normales sin embargo el terremoto podría tener efectos negativos sobre el crecimiento de la economía.

Durante el mes de agosto inició la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), Estados Unidos, Canadá y México han planteado sus posturas con reuniones en los tres países. Las estrechas relaciones comerciales de los tres países podrían verse favorecidas o afectadas debido a los resultados finales de la renegociación.

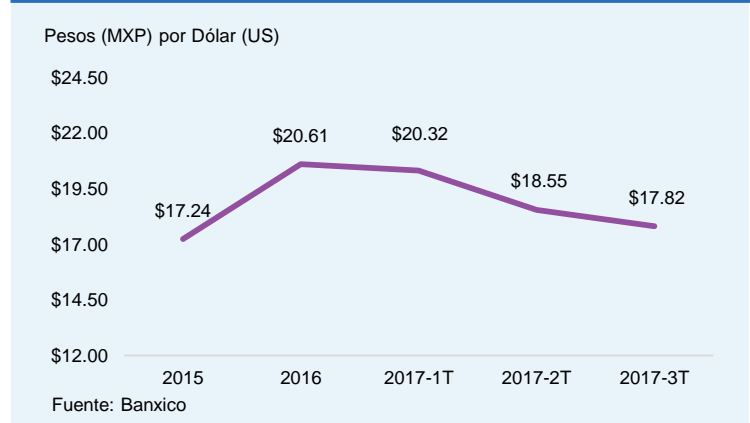
**Empleo por Industria**



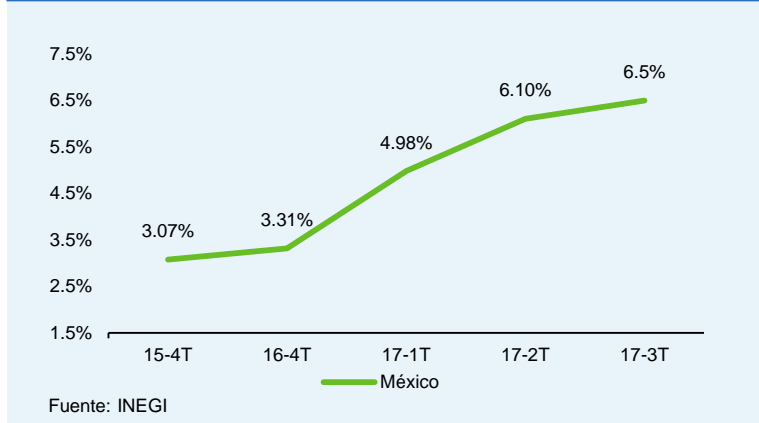
**Tasa de Desempleo**



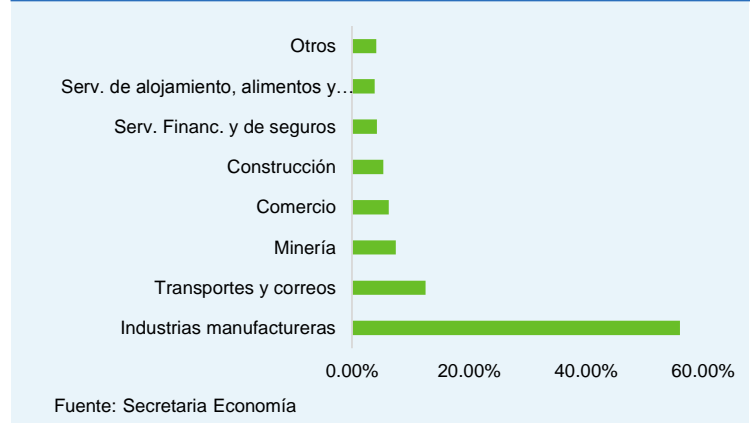
**Tipo de Cambio**



**Índice de Precios al Consumidor (IPC)**



**Inversión Extranjera Directa**



## 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

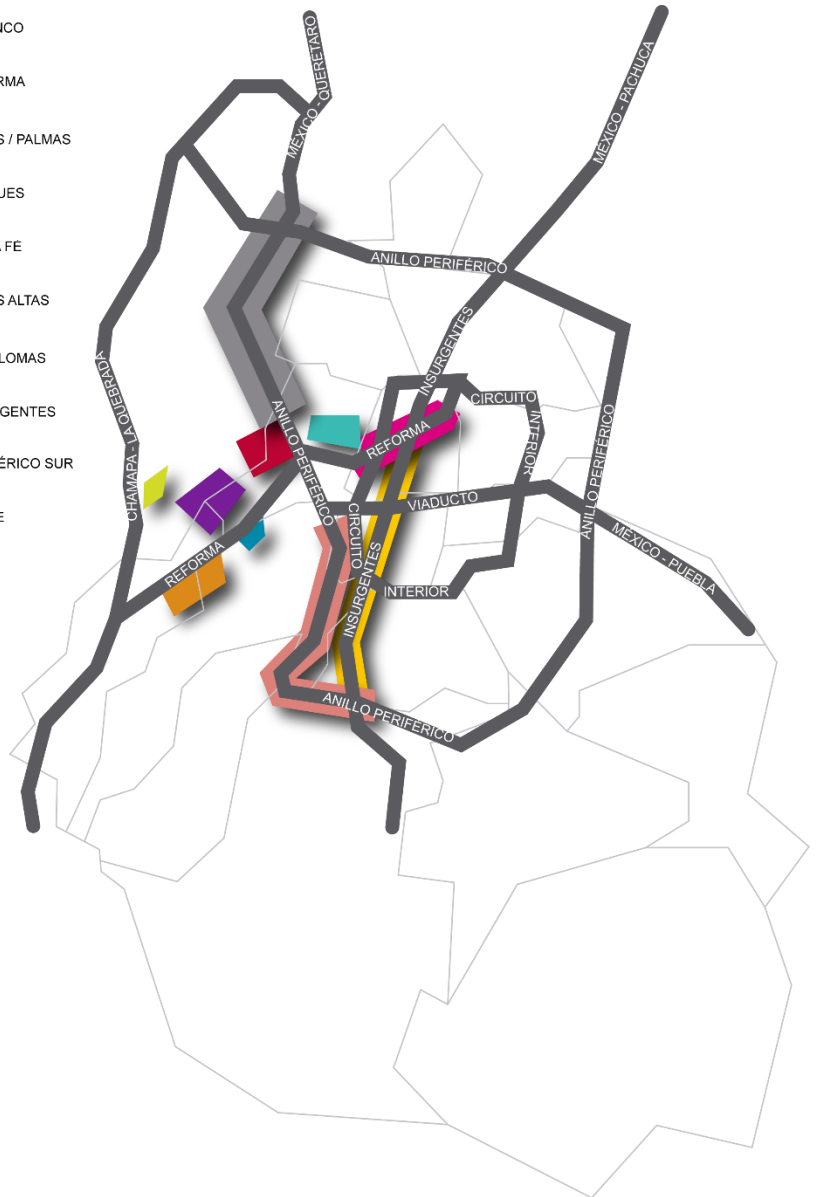
## Newmark Knight Frank Cobertura en México



- ◆ 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

