



MONTERREY 4Q17 OFFICE MARKET

IMPORTANTE CRECIMIENTO Y CONSIDERABLE OCUPACIÓN EN LA OFERTA DE OFICINAS

Este año la Zona Metropolitana de Monterrey contó con un importante crecimiento de inventario de oficinas clase A+ y A. El nuevo inventario registrado este año fue de casi 100 mil m², es decir el 12% del inventario registrado hasta el año anterior. De este, la mitad se ubicó en Ricardo Margáin – Gómez Morín. El inventario integrado en el cuarto trimestre fue menor al del trimestre anterior y la mayoría de los edificios se ubicaron en los corredores Santa María y Sur. En algunos casos, cuando entraron al inventario los nuevos edificios, ya contaban con ciertas áreas bajo contrato de arrendamiento, propiciando así la estabilización de la disponibilidad. La absorción del último trimestre del año fue representativa y ayudó a la absorción acumulada anual, que nuevamente está por encima de años anteriores.

Disminución del porcentaje de disponibilidad

Este trimestre, la disponibilidad cerró en 20.86%, 0.70 puntos porcentuales por debajo del 4Q del año anterior y 0.29 puntos porcentuales por debajo del trimestre previo. Este año, el comportamiento de la disponibilidad se observó poco uniforme. En el 2Q, la disponibilidad bajó a porcentajes de 18%, 2 puntos menos que la disponibilidad actual. A pesar de los cambios que presenta, el 2017 aún permanece dentro del margen de disponibilidad de los últimos años.

Tendencia de la absorción anual a la alza

La absorción en este cuarto estuvo poco debajo de la presentada a inicios de este mismo año. Sin embargo en términos de absorción acumulada, este año presenta 70,773 m², casi 10,000 m² por encima del año anterior, es decir, 15% más aproximadamente. Se observa una tendencia de crecimiento de la absorción conforme los años van pasando. Por ejemplo, en 2016 la absorción aumentó el 50% con respecto al año anterior. Como es la tendencia, algunos de los contratos que se trabajan durante el año se concretan al cierre. En el comparativo del 4Q de los últimos años, 2017 ha sido el mejor en términos de absorción.

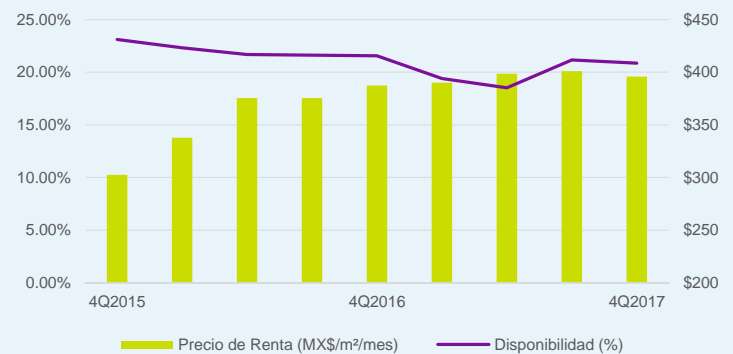
Absorción proporcional al crecimiento del inventario

El porcentaje de disponibilidad en los últimos años ha sido relativamente constante conforme al crecimiento de la oferta. El inventario aumenta y el crecimiento de empresas y la necesidad de espacio de oficinas es tal que ha permitido que la absorción y el porcentaje de disponibilidad sean constantes. Es un crecimiento proporcional, que en números de inventario disponible representa 192,709 m².

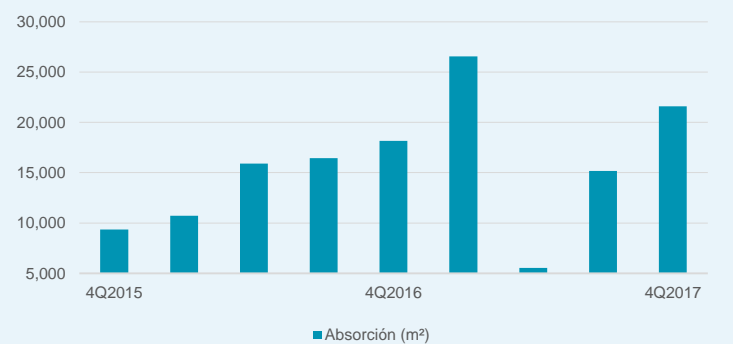
Condiciones Actuales

- El inventario de oficinas clase A+ y A es de 923,736 m².
- El nuevo inventario que se integró este trimestre fue de 23,988 m².
- La disponibilidad es de 20.86%; 0.29 puntos porcentuales por debajo del trimestre anterior.
- La absorción neta del trimestre fue 21,582 m², la absorción neta acumulada anual de 70,773 m².

Análisis de Mercado



Absorción Neta



Resumen del Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario Total	923,736	899,749	824,211	↑
Tasa de Disponibilidad	20.86%	21.15%	21.56%	↓
Absorción Trimestral	21,582	15,173	16,457	↑
Precio Promedio	\$395.20	\$401.10	\$387.44	↑
En Construcción	248,187	196,801	197,031	↑
Superficie Entregada	23,988	47,578	10,811	↔



MONTERREY
4Q17 OFFICE MARKET

El reemplazo de edificios clase B por edificios clase A+ y A

En los últimos tres años, se ha visto una tendencia de reubicación de empresas a edificios con mayor presencia corporativa. Edificios clase B o de uso habitacional habilitados como oficinas están siendo reemplazados por espacios de oficinas de alta calidad correspondiente a la imagen de las empresas. Lo mismo sucede con empresas industriales cuya actividad administrativa innecesariamente concentrada en parques industriales es reubicada a edificios corporativos.

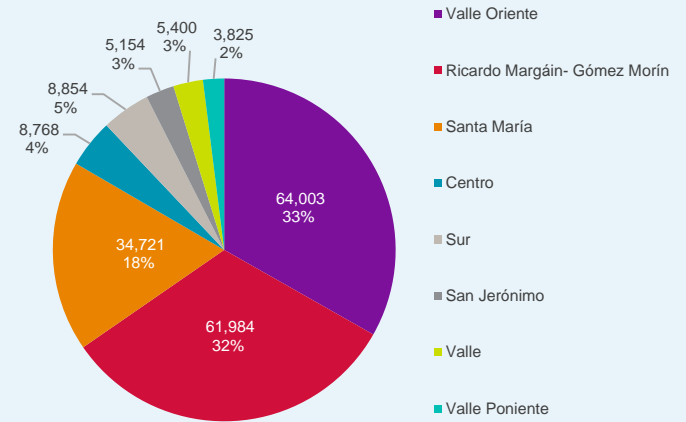
Disminución del precio promedio ponderado

El precio promedio ponderado con el que el mercado de oficinas cerró el año es \$395.20, es decir MX \$7.00 pesos más que el año anterior. La mayoría de los edificios entregados este trimestre se localizan en Santa María y Sur. En otros trimestres del año la entrega de nuevos edificios estuvo liderada por Valle Oriente y Ricardo Margáin – Gómez Morín. El aumento de inventario en Santa María y Sur, debido a que sus precios se ubican por debajo de los precios de Valle Oriente y Ricardo Margáin – Gómez Morín, ayudó a la disminución del precio ponderado, en MX\$5.00 con respecto al trimestre anterior.

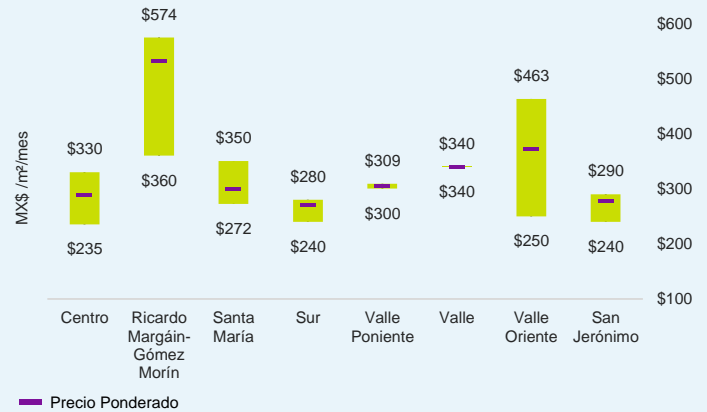
Apreciación de la oferta en pipeline de oficinas de la ZMM

Actualmente, se cuenta con alrededor 250 mil metros cuadrados en construcción y otro tanto de proyectos en planeación, es decir 500 mil metros cuadrados en pipeline. Esto quiere decir que el inventario crecerá aproximadamente un 50% más en los próximos 5 años. Monterrey y su Zona Metropolitana han sido un nodo importante de desarrollo que se ve reflejado en el crecimiento del mercado inmobiliario. En 10 años, el inventario ha crecido 200% y, de acuerdo a la tendencia, estimamos que éste se duplicará en 10 años más. Es importante considerar que hay proyectos en proceso de planeación sin alcance al dominio público y que, con el paso de los años, se irán dando a conocer y agregando al pipeline de oficinas.

Disponibilidad por Corredor (Total Mercado: 192,709 m²)



Rango y Precio Promedio de Renta



Estadísticas por Corredor

	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción 4Q2017 (m ²)	Precio de Renta Ponderado (MX\$/m ² /mes)
Centro	73,829	8,768	11.88%	1,948	\$288.76
Ricardo Margáin – Gómez Morín	245,028	61,984	25.30%	2,034	\$531.73
Santa María	131,387	34,721	26.43%	849	\$299.13
Sur	34,628	8,854	25.57%	10,339	\$271.37
Valle Poniente	12,673	3,825	30.18%	0	\$304.78
Valle	14,927	5,400	36.18%	0	\$340.00
Valle Oriente	383,675	64,003	16.68%	6,413	\$372.90
San Jerónimo	27,590	5,154	18.68%	0	\$277.58
Total	923,736	192,709	20.86%	21,582	\$395.20



MONTERREY
4Q17 OFFICE MARKET

Necesidad de espacio y absorción de la oferta, reflejo de crecimiento

A inicios del año, la tasa de desempleo del país comenzó baja con respecto al año anterior y parecía seguir positivamente con esta tendencia. Sin embargo, este trimestre la tasa estuvo 0.21 por encima de la cifra a inicios del año. La situación laboral de Nuevo León en 2017 se muestra relativamente estable ya que los rangos de desempleo permanecen constantes o poco bajos con respecto a los últimos cuatro años.

La tendencia positiva de la absorción neta de oficinas es reflejo del surgimiento de nuevas empresas y la expansión de compañías existentes, que conllevan al crecimiento de la fuerza laboral que da servicio a ellas. La mayoría de las transacciones fueron llevadas a cabo por empresas nacionales. Destacan las enfocadas al sector bancario, la educación y las relacionadas a la manufactura o que brindan servicio a esta. Conforme a ello, se observa el crecimiento de la fuerza laboral en estos sectores según datos socioeconómicos.

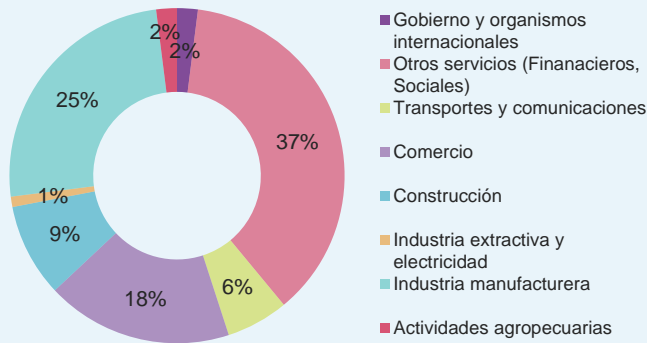
Presencia de Nuevo León en México



Fuente: INEGI. Nuevo León, 3Q2017.

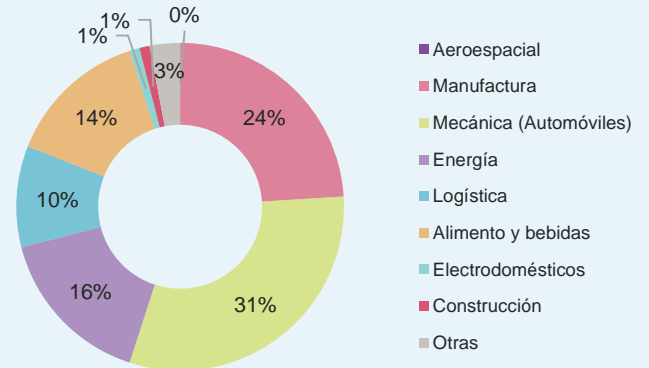
*Información del 2016

Empleo por Sector



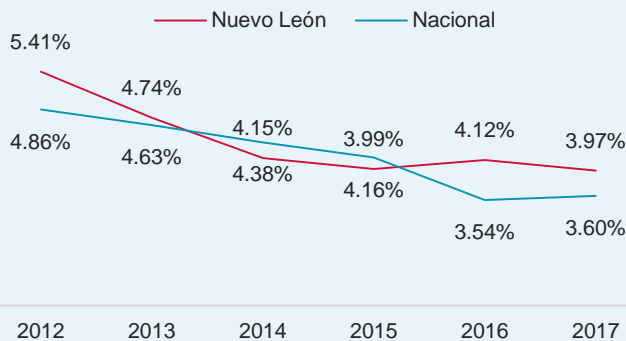
Fuente: INEGI. Nuevo León, 3Q2017.

Inversión Extranjera Directa por Sector



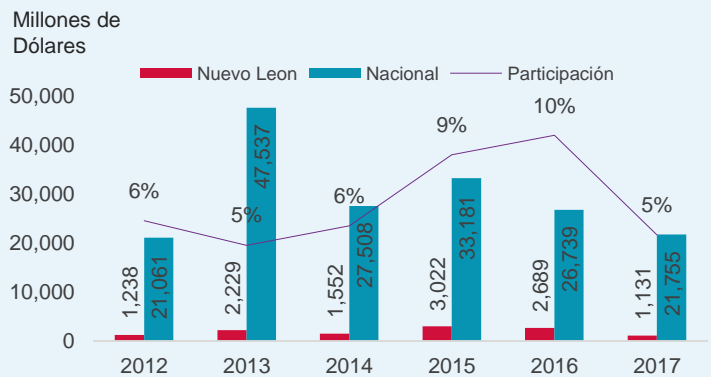
Fuente: SEDEC. Nuevo León, 2016.

Tasa de Desempleo



Fuente: SEDEC.

Inversión Extranjera Directa por Año



Fuente: SEDEC, 3Q2017.



Corredores de Oficinas

Ciudad de México

Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, México, D.F.
+52.55.59080,2000

Monterrey

Edificio BH, Piso 11
Blvd. Antonio L. Rodríguez
Monterrey, 64650
T +52.81.8356.2020

Melisa Ávila Mayorga

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



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

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