

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO DE OFICINAS

EL MERCADO DE OFICINAS ESTABLE A PESAR DE LA INCERTIDUMBRE

El primer trimestre de la administración del presidente Andrés Manuel López Obrador, cierra con una marcada disminución en la creación de nuevos empleos, hace un año en marzo de 2018, este indicador mostraba un crecimiento de 4.95%, pero los registros al cierre de marzo de 2019, indican que existe una disminución y se está creciendo a ritmos de 3.31%. Entre los factores que han provocado esta caída, están la incertidumbre que han provocado las primeras decisiones y acciones del gobierno tanto federal, como el de la Ciudad de México, que han inhibido algunas inversiones privadas, por otra parte la falta de definición en la política económica, donde los principales sectores de la economía están esperando que se anuncie el nuevo Plan Nacional de Desarrollo.

Para el sector inmobiliario de oficinas, las circunstancias económicas actuales implican un gran reto, ya que en la actualidad están disponibles 956 mil m² en el mercado en todos los corredores de la ciudad, sin embargo ante este escenario algo positivo se ha presentado con las empresas del sector financiero, tecnología y de seguridad que estuvieron muy activas durante este primer periodo, por lo que la tasa de disponibilidad ha permanecido estable en 14.1%.

Durante el primer trimestre se incorporaron 148,748 m², lo que representa el 34% de todo el espacio que se agregó al inventario durante 2018, un récord para un primer trimestre en los años recientes. Dentro de los edificios nuevos destacan Aleph de 43 mil m² en el corredor Insurgentes, Chapultepec Uno con 27 mil m² y Corporativo 379 con 16 mil m² en el corredor Santa Fe.

Actualmente en la ciudad de México están en proceso de construcción 67 edificios, lo que representa alrededor de 1,475,884 m² que se van a sumar al inventario en los próximos 4 años, lo significativo es que el 40% de este espacio está en etapas avanzadas de construcción, por lo que podría formar parte del inventario en los próximos 12 meses, con sus consecuencias y presión adicional para la tasa de disponibilidad, principalmente en los corredores Insurgentes, Polanco y Reforma que es donde más se construye.

El inventario alcanzó 6,779,591 m² pero con la intensa actividad que se registra en construcción, podríamos llegar a 7 millones de m² en el tercer trimestre. La tendencia de crecimiento actual es de 500 mil m² anuales, que se viene dando desde el año 2015.

CONDICIONES ACTUALES

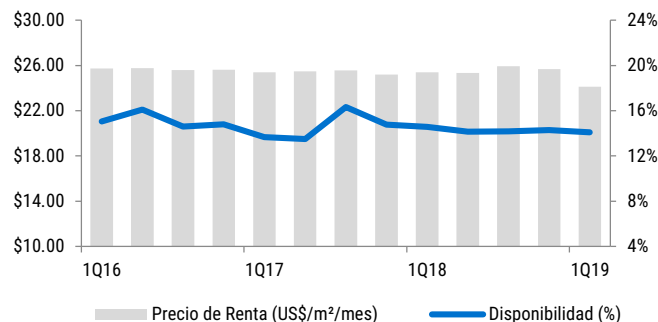
El inventario de oficinas sigue creciendo en 500 mil metros anuales, por lo que a finales de 2019, podríamos llegar a 7 millones de m²

La tasa de disponibilidad bajo ligeramente en el primer trimestre de 2019, pasando de 14.30% a 14.10%.

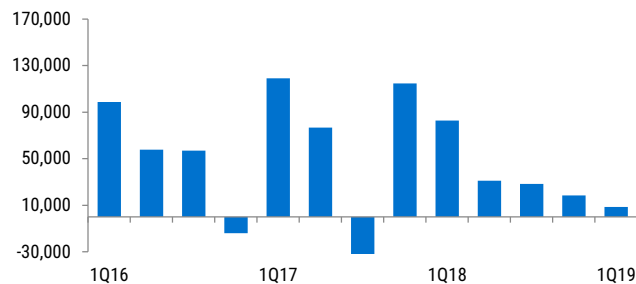
Los precios del mercado se están viendo presionados por la nueva oferta, actualmente el precio se ubicó en \$24.12 dólares por m² de renta mensual.

ANÁLISIS DE MERCADO

Precios de Renta y Disponibilidad



Absorción Neta (m²)



RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Prox. 12 Meses
Inventario Total	6,779,591	6,746,099	5,880,351	↑
Tasa de Disponibilidad	14.10%	14.30%	13.65%	↑
Absorción Trimestral	8,546	18,543	119,067	↓
Precio Promedio Salida	\$24.12	\$25.67	\$25.39	↑
En Construcción	1,475,884	1,282,769	1,739,801	↑
Superficie Entregada	148,748	65,491	69,551	↓

CONSIDERABLE DISMINUCIÓN EN LA ABSORCIÓN

Por cuarto trimestre consecutivo, el mercado observó una disminución en la absorción neta, al primer trimestre del año se registraron 8,546 m². Sin lugar a dudas estamos en un momento difícil, donde se han combinado factores como la construcción acelerada, una disminución de la actividad económica, incertidumbre en el rumbo de las nuevas inversiones por parte del gobierno y un entorno global complicado, por lo que es importante ser cautos en las decisiones en temas inmobiliarios en estos momentos.

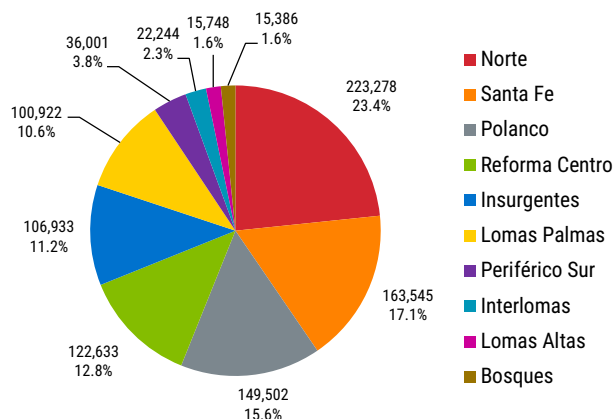
A pesar de todo, la actividad total del mercado que son las rentas y ventas del periodo fueron 200,211 m², dentro de las operaciones o renegociaciones más destacadas del primer trimestre se encuentran los 14,500 m² de Actinver, CH2M Hill de 4,658 m² y J. Ray McDermott con 4,174 m². Por sector, las empresas que más espacio ocuparon vienen del sector financiero, construcción y la industria química.

Respecto a la disponibilidad, el corredor Norte se sigue recuperando y actualmente tiene 223,278 m² disponibles, ya solo representa el 23% del espacio disponible en la ciudad, cuando hace dos años representaba más del 50% de todo el espacio disponible en el mercado. Otros corredores con alta disponibilidad son Santa Fe y Polanco, mientras que los de menor cantidad de metros son Lomas Altas y Bosques.

Los precios de renta mensual se siguen viendo presionados por la nueva oferta y registraron una ligera disminución, el promedio general se ubica en US\$ 24.12 por m² mensual, donde los promedios más elevados se localizan en Reforma y Lomas Palmas. Ante el escenario complicado que se presenta es posible que sigan disminuyendo en los próximos trimestres.

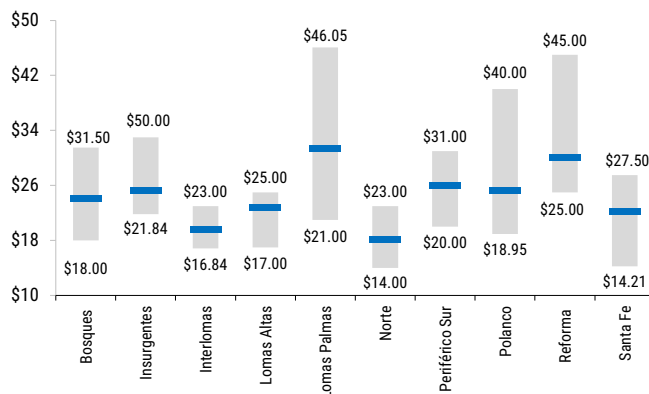
DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Disponibilidad Total en el Mercado: 956,192m²



Esta gráfica refleja la proporción de la oferta de oficinas en renta por corredor en el mercado.

RANGO DE PRECIO Y PROMEDIO DE RENTA



ESTADÍSTICAS POR CORREDOR

Corredor	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción Neta (m ²)	Actividad Total (m ²)	Superficie Entregada (m ²)	Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
Bosques	304,343	15,386	5.06%	-1,463	2,988		\$24.14
Insurgentes	950,168	106,933	11.25%	-13,969	15,896	42,900	\$25.24
Interlomas	149,750	22,244	14.85%	8,401	9,903		\$19.54
Lomas Altas	85,384	15,748	18.44%	4,537	6,469	2,480	\$22.86
Lomas Palmas	721,433	100,922	13.99%	17,624	29,780		\$31.30
Norte	677,779	223,278	32.94%	55,962	72,142	5,734	\$18.13
Periférico Sur	571,335	36,001	6.30%	-6,075	963	6,675	\$25.95
Polanco	1,058,216	149,502	14.13%	-21,387	21,802	35,529	\$25.24
Reforma Centro	918,001	122,633	13.36%	-26,568	7,495	27,000	\$30.05
Santa Fe	1,343,183	163,545	12.18%	-8,516	32,773	28,430	\$22.15
Total	6,779,591	956,192	14.10%	8,546	200,211	148,748	\$24.12

CONDICIONES ECONÓMICAS

México proyecta bajas expectativas de expansión económica, según lo observado durante el primer trimestre de 2019, afectado por un pobre nivel de crecimiento económico, menores ingresos petroleros, y condiciones sociales de inestabilidad e inseguridad.

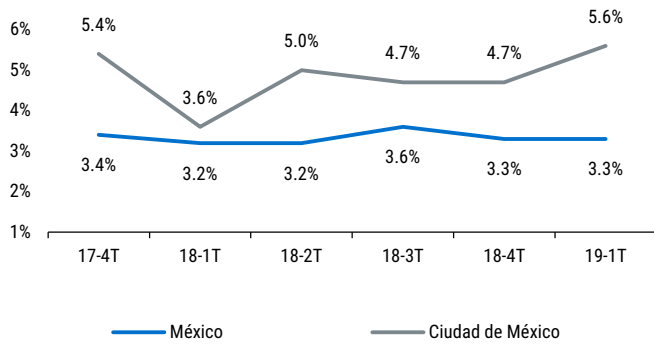
La Secretaría de Hacienda ha disminuido su pronóstico de crecimiento del Producto Interno Bruto para este año, al pasar de entre 2.5%-1.5%, a 2.1%-1.1%. De la misma manera, estima que los ingresos presupuestarios disminuyan un 0.5% del PIB, con respecto a los previstos en la Ley de Ingresos de la Federación, y en cuanto a la inflación, éste cálculo registra un alza, quedando en 3.4%, en contraste con el 3.0% anterior.

En cuanto a la economía nacional, el crecimiento esperado cayó 0.6% para 2019, y para 2020, el intervalo pasó de entre 2.0% y 3.0%, a entre 1.7% y 2.7%, aunque esto sólo se alcanzará si el gobierno federal garantiza un marco macroeconómico sólido y finanzas públicas sostenibles.

El Banco de México explica que dicho ajuste en el crecimiento económico está relacionado con factores externos, como la pérdida de dinamismo en el comercio y actividades económicas mundiales; cuestiones que influyen directamente en las exportaciones mexicanas, y en el ámbito interno, una desaceleración cada vez más importante de la actividad económica.

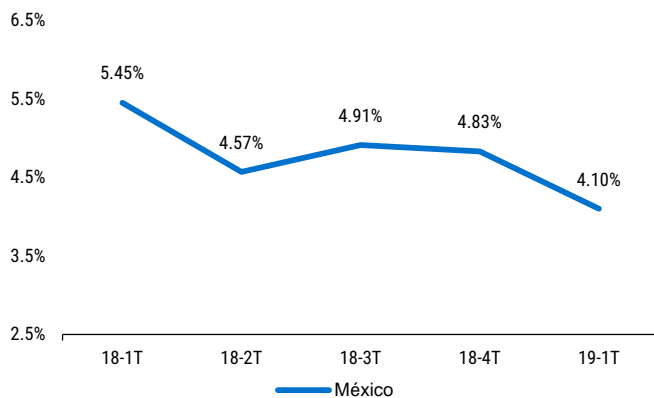
TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

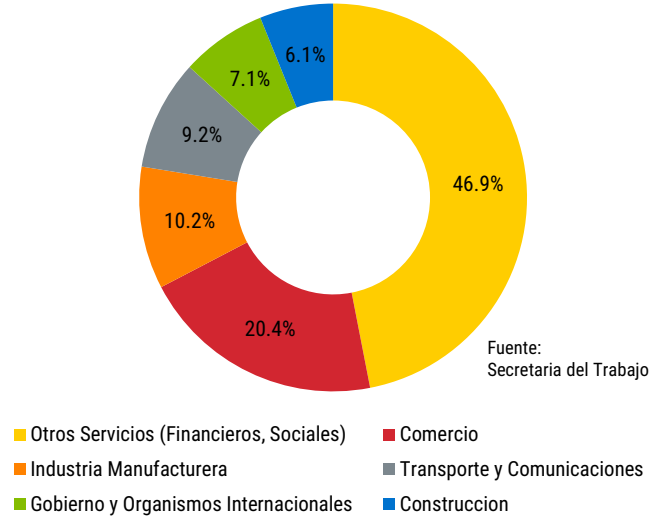
ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



Fuente: Banxico, Indicador Anualizado

EMPLEO POR INDUSTRIA

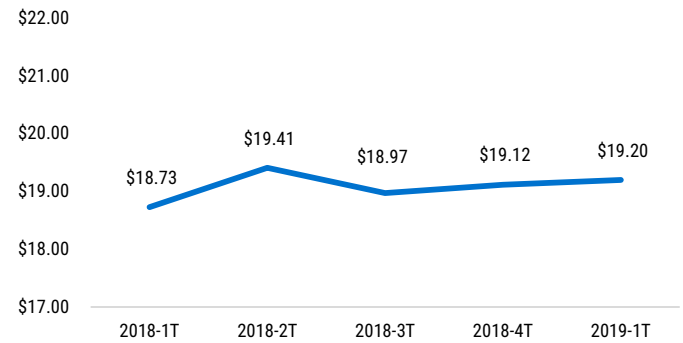
CDMX, Marzo 2019



Fuente: Secretaría del Trabajo

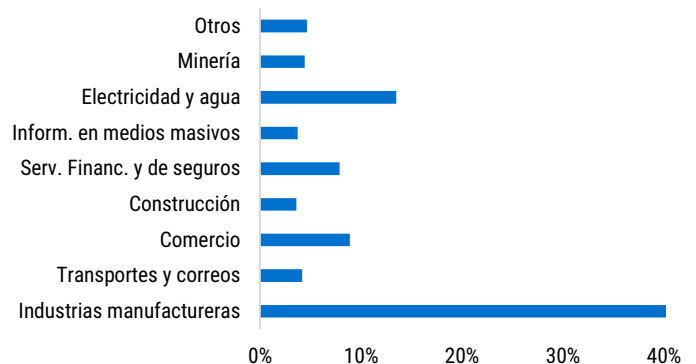
TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)

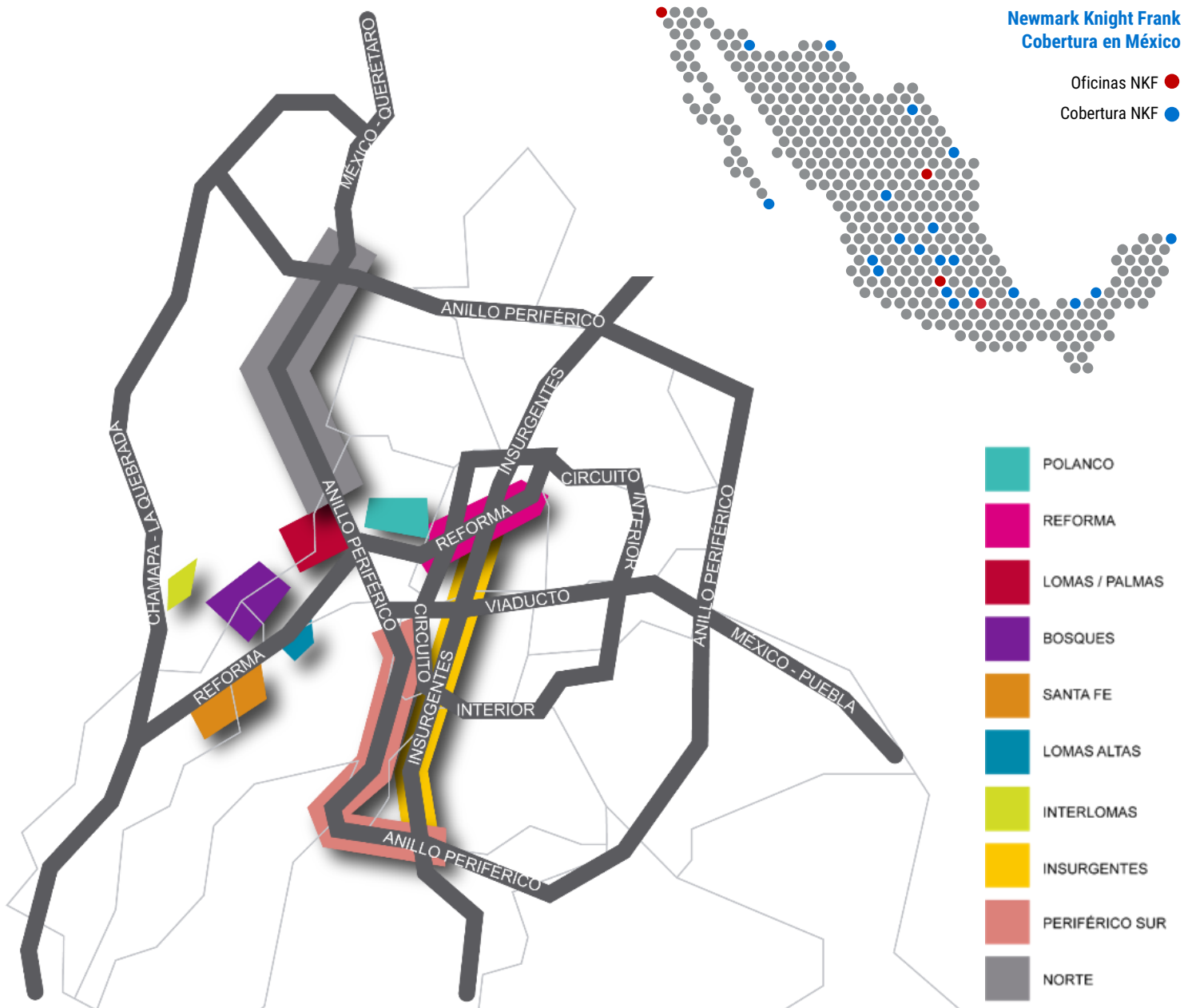


Fuente: Banxico

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



Fuente: Secretaría Economía



JUAN FLORES

Director of Research
5980.2000
jflores@ngkf.com.mx

MAURICIO MONDRAGÓN

Market Research – Analyst
5980.2000
mauricio.mondragon@ngkf.com.mx

KAREN GUTIÉRREZ

Market Research - Analyst
5980.2000
karen.gutierrez@ngkf.com.mx

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

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