

CIUDAD DE MÉXICO

MERCADO DE OFICINAS

SÓLIDO INICIO DE AÑO PARA EL MERCADO DE OFICINAS

El mercado de oficinas de la Ciudad de México inicia el año de manera muy sólida con un trimestre superior en actividad al ya de por sí buen último cuarto de 2019. Este indicador reportó cerca de 224,000 m² de ocupaciones en el período, cifra que superó a todos los trimestres desde hace por lo menos tres años.

En términos de absorción neta, esta triplicó la marca del trimestre anterior, misma que no había sido mayor desde el 1Q18. Esta excelente cifra no se debe a la falta de ingresos de edificios durante el trimestre (recordemos que la AN contempla la actividad total, ingresos de m² al inventario y desocupaciones), pues se ingresaron al inventario cerca de 90,000m², cosa que no sucedía desde 2Q19.

La disponibilidad del mercado general se situó en 14.80%, cifra que se mantiene dentro del rango reportado en los últimos períodos, pues el ingreso de nuevo espacio al inventario ha sido sostenido. En este sentido, podemos decir que la parálisis inmobiliaria sufrida a principios de esta administración ha permitido al mercado de oficinas mantener tasas de disponibilidad relativamente sanas, pues el retraso en la entrega de las obras a raíz de las clausuras ha provocado un crecimiento del inventario más mesurado al impedir ingresos concentrados en un lapso corto de tiempo.

Este crecimiento de inventario durante el trimestre sucedió únicamente dentro de cuatro corredores (Insurgentes, Interlomas, Polanco y Reforma Centro) y se ha dado de manera prácticamente equitativa. Esperamos que los motores de crecimiento del inventario de aquí a 2022 sean Polanco, Insurgentes y Reforma, pues concentran cerca del 68% de los 1,230,238 m² de oficinas en construcción.

Vimos otra caída en los precios de renta de salida del mercado general. Como lo expresamos en su momento, esto es esperado y es producto del ya mencionado crecimiento del inventario, pues como regla general podemos decir que a mayor producto, menores precios. Esta relación es particularmente notable en los corredores Loma Altas, Periférico Sur y Norte, que han visto una disminución de precios de \$4.43, \$2.15 y \$1.79 usd por metro cuadrado, respectivamente. Por supuesto estos movimientos de precios en los submercados se explican a partir de motivos diferentes: Lomas Altas recién incorporó cerca de 30,000 m² a su inventario con el edificio Corporativo Lomas Altas, lo que ha traído una baja de precios al submercado cuatro trimestres

CONDICIONES ACTUALES

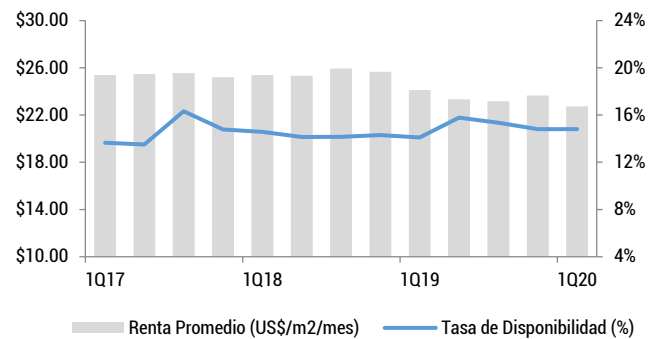
La actividad del trimestre superó todas las marcas del pasado reciente.

La tasa de disponibilidad se mantiene en rangos aceptables a pesar del ingreso constante de nueva superficie.

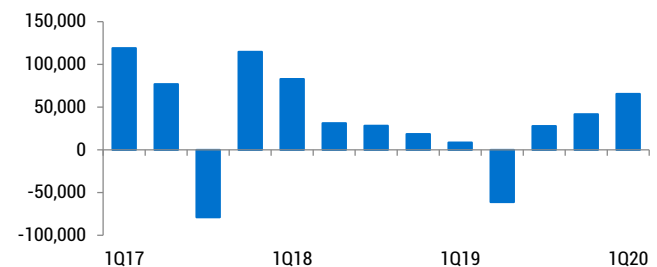
Los precios de renta se siguen ajustando derivado de la nueva competencia que representan los edificios nuevos.

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	7,267,984	7,163,835	6,779,591	↑
Tasa de Disponibilidad	14.80%	14.73%	14.10%	↑
Absorción Trimestral	65,563	41,634	8,546	↑
Precio Promedio Salida	\$22.74	\$23.68	\$24.12	↓
En Construcción	1,230,238	1,315,850	1,475,884	↓
Superficie Entregada	85,612	53,135	148,748	↑

NOTABLE COMPORTAMIENTO DEL CORREDOR INSURGENTES DENTRO DE UN CONTEXTO DIFÍCIL

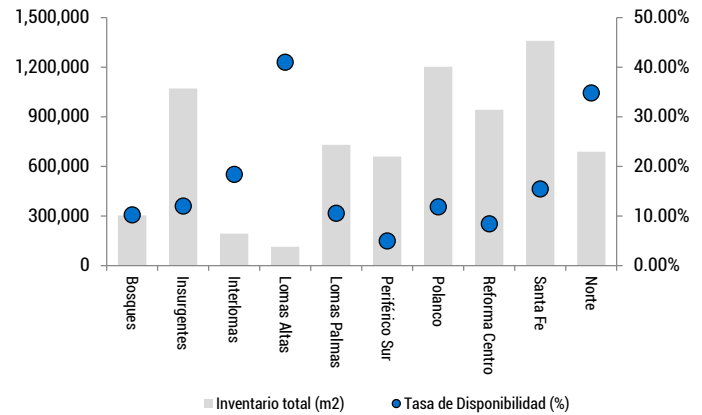
Después del ingreso del edificio; Periférico Sur sufre por la enorme cantidad de superficie nueva en el corredor Insurgentes, ya que ambos submercados están localizados muy cerca uno del otro y Periférico no puede competir de otra manera con la calidad y prestigio de Avenida de los Insurgentes; mientras que el corredor Norte, además de estar sobre ofertado desde hace ya bastante tiempo, ha tenido que buscar competir con los nuevos edificios del sector norte de Polanco.

En este contexto, es notable el buen comportamiento del corredor Insurgentes. Este sub mercado ha incrementado su inventario a una tasa promedio de 3.0% durante los últimos doce meses para convertirse en el tercer corredor más grande de la ciudad (sólo después de Santa Fe y Polanco), que concentra el 15% del inventario de todo el mercado de la CDMX con 1,070,947 m². A pesar de este crecimiento acelerado, hoy vemos que este sub mercado está sano, pues presenta una tasa de disponibilidad estable del 12.74% (la más baja de los tres corredores con más de 1 millón de metros cuadrados), y su actividad durante este período (58,953 m²) fue la mayor de todo el mercado, seguido no tan de cerca por el submercado de Polanco (46,052 m²).

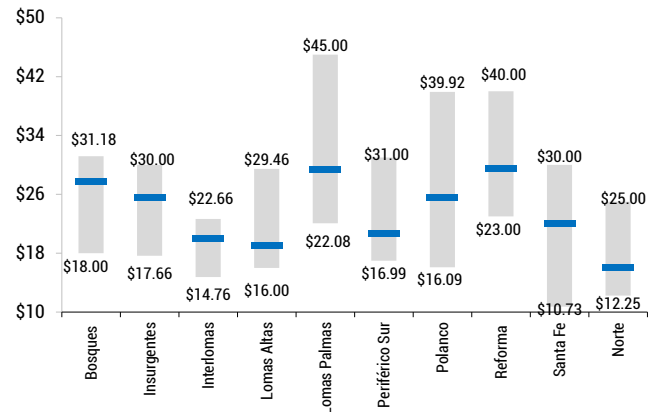
Es innegable que no solo para los mercados inmobiliarios se vislumbra un panorama incierto para el resto del año, sin embargo, ya en varias ocasiones el mercado de oficinas de la CDMX ha mostrado resiliencia en circunstancias adversas y estamos convencidos de que una vez más el impulso de los empresarios mexicanos por hacer negocios darán buenos resultados.

DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Disponibilidad Total en el Mercado: 1,076,010 m²



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 (usd/m ² /mes)
Bosques	304,343	27,590	9.07%	10,632	10,932		\$27.75
Insurgentes	1,070,947	136,399	12.74%	26,621	58,953	18,135	\$25.52
Interlomas	194,070	50,922	26.24%	-2,560	22,476	22,500	\$20.05
Lomas Altas	114,461	46,924	41.00%	969	969		\$19.08
Lomas Palmas	730,381	76,272	10.44%	-11,085	5,659		\$29.32
Periférico Sur	660,175	32,810	4.97%	-30	5,719		\$20.72
Polanco	1,203,270	160,622	13.35%	10,567	46,052	22,457	\$25.58
Reforma Centro	942,117	98,067	10.41%	5,820	34,115	22,520	\$29.50
Santa Fe	1,359,515	206,946	15.22%	21,098	32,812		\$21.96
Norte	688,706	239,459	34.77%	3,532	6,179		\$16.08
*Norte Azcapotzalco	107,200	3,476	3.24%	103	103		\$19.00
*Norte Naucalpan	368,732	139,940	37.95%	1,962	2,375		\$17.63
*Norte Tlalnepantla	212,774	96,043	45.14%	1,467	3,701		\$13.71
Total	7,267,984	1,076,010	14.80%	65,563	223,865	85,612	\$22.74

* ESTOS AREAS FORMAN PARTE DEL CORREDOR, MUESTRAN DETALLES DE SU ACTIVIDAD PERO NO SE CONSIDERAN PARA LA SUMA DE TOTALES

CONDICIONES ECONÓMICAS

En marzo de 2020, los precios al consumidor tuvieron un decremento mensual de 0.05%, cifra que contrasta con el alza observada un año atrás (0.39%) e inferior a la estimada para ese mes por el sector privado (0.31%), según la última Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía de marzo de 2020 del Banco de México.

El comportamiento de los precios en el mes se explica por la disminución del precio de los energéticos (gasolina de alto y bajo octanaje y gas doméstico natural), que descontaron 0.421 puntos porcentuales.

En México, el gasto total realizado por los hogares en bienes de consumo y servicios comenzó a revertir su tendencia positiva; en tanto que la tendencia de la inversión fija bruta se mantiene a la baja.

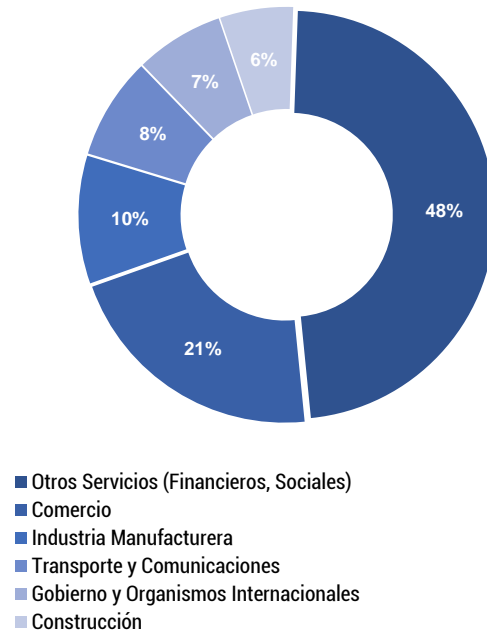
Por otra parte, en la última Minuta del Banco de México, se señaló que, "En el último trimestre de 2019 y los primeros meses de 2020, el consumo privado mostró debilidad, resultado del estancamiento del consumo de bienes y servicios de origen nacional y de una desaceleración del consumo de bienes importados."

El impacto del Covid-19 es solo un agravante más al conjunto de factores que actualmente golpean la economía no solo en México, sino en el resto del mundo.

La guerra comercial China-Estados Unidos, así como la fuerte caída de los precios del petróleo son los desencadenantes de economías en recesión y crisis. Las salidas de capital del país, la caída del precio frente al dólar y la disminución de ingresos por exportaciones han sido tan solo algunos de los indicadores que presentan un panorama poco alentador.

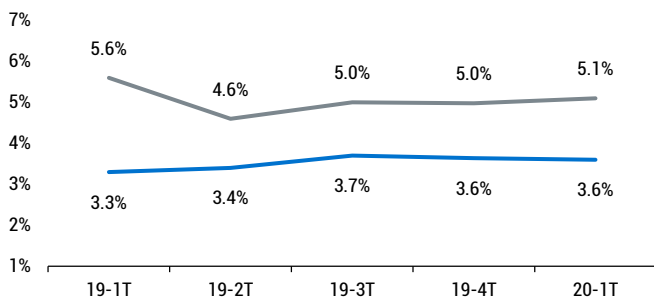
EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, Marzo 2020



TASA DE DESEMPLEO

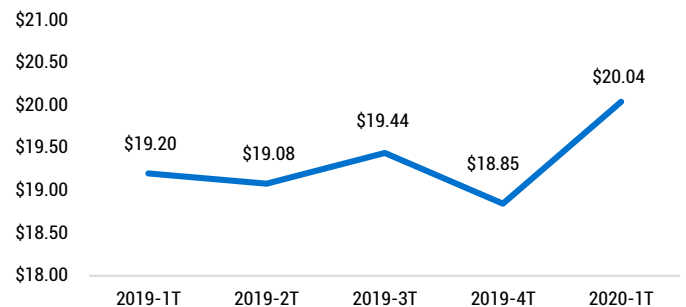
Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

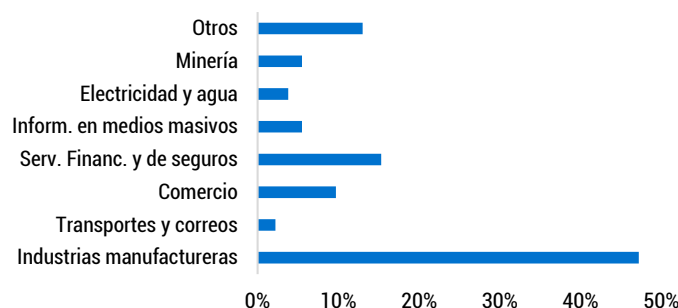
TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)



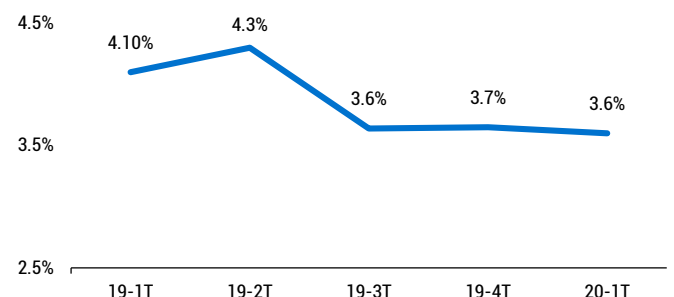
Fuente: Banxico

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA

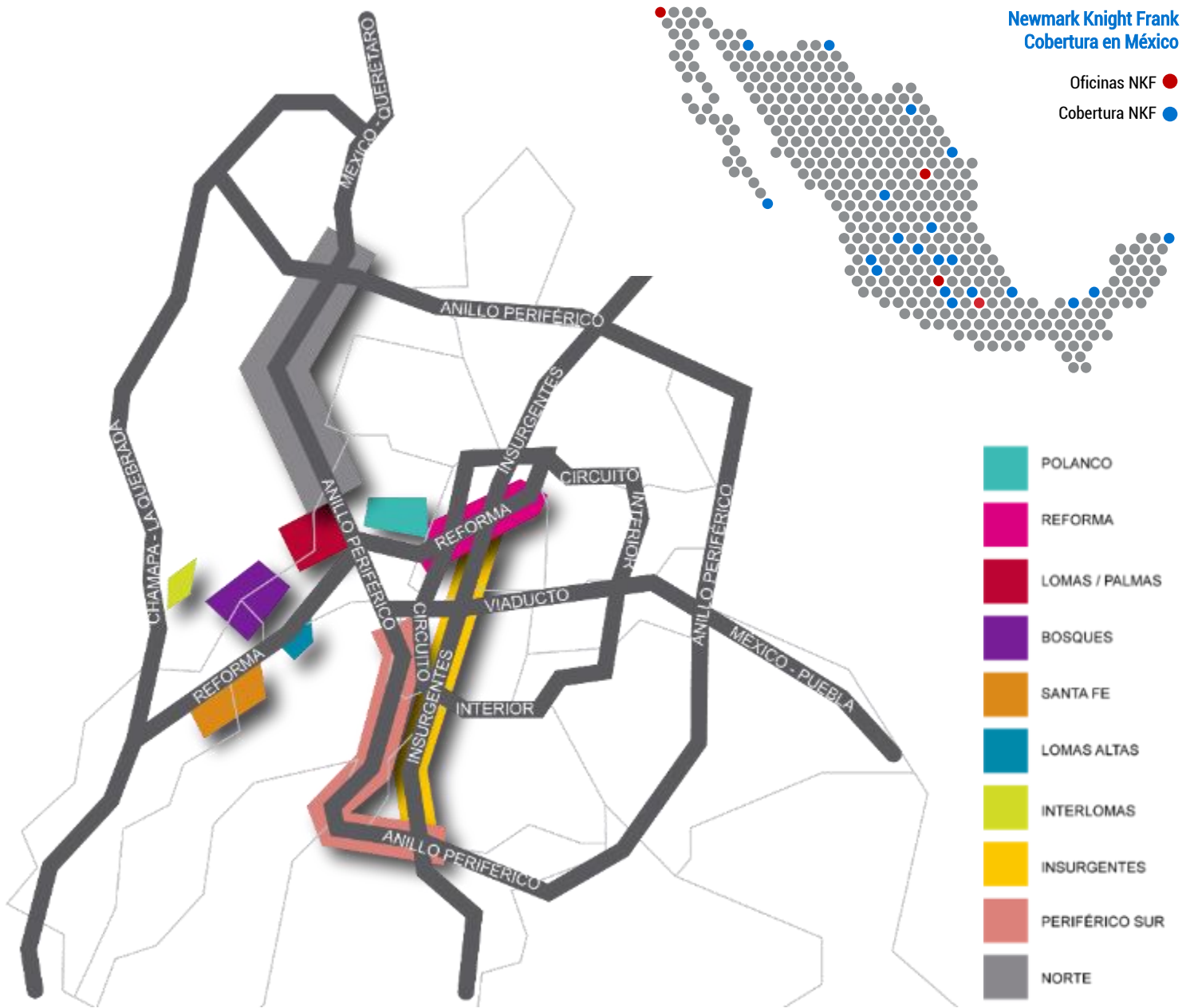


Fuente: Secretaria Economía

ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



Fuente: Banxico, Indicador Anualizado



JUAN FLORES

Director of Research
5980.2000
juan.flores@ngkf.com

MAURICIO MONDRAGÓN

Market Research – Manager
5980.2000
mauricio.mondragon@ngkf.com

KAREN GUTIÉRREZ

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

DIANA MERINO

Market Research - Analyst
5980.2000
diana.merino@ngkf.com

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