

# CIUDAD DE MÉXICO MERCADO DE OFICINAS

## EL MERCADO DE OFICINAS CON NOTABLE DISMINUCIÓN EN LA ABSORCIÓN

Al cierre del primer semestre del año, la mayor parte de los analistas económicos señalan que México está entrando en una recesión técnica. Las acciones del nuevo gobierno en materia energética y la falta de señales claras de inversión en infraestructura han provocado nerviosismo entre ciertos grupos de inversionistas y esto ha afectado los mercados. Sin embargo, a pesar de este panorama adverso, el gobierno de la Ciudad de México, encabezado por Claudia Sheinbaum, ha expresado su intención de reactivar diversos corredores urbanos para fomentar el desarrollo inmobiliario y reactivar la inversión del sector, con lo que esperamos un mejor segundo semestre de 2019.

El mercado de oficinas rebasó la cifra de 7 millones de m<sup>2</sup>, mantiene su vigoroso ritmo de crecimiento con el ingreso de 500 mil m<sup>2</sup> anuales de edificios nuevos, sin embargo ahora las condiciones del mercado han cambiado drásticamente, ya que la construcción ha ido disminuyendo consistentemente, pasando de 1.8 millones a 1 millón de m<sup>2</sup> en proceso, debido principalmente a la incertidumbre en materia económica y la decisión de las autoridades de la ciudad de México de someter a revisión exhaustiva los grandes proyectos inmobiliarios de la ciudad. Es importante destacar que esta disminución podría provocar en el corto plazo escasez de espacio y alza de precios afectando el crecimiento y nuevas inversiones dentro del mercado de oficinas.

En la actualidad existen 76 proyectos en construcción de oficinas activos, lo que implica que en los próximos 3 o 4 años el inventario podría crecer a 8 millones de m<sup>2</sup>, la mayor parte de estos se concentran en la zona sur de la ciudad de México, principalmente en los corredores Insurgentes y Periférico Sur, donde existen en conjunto 39 proyectos activos.

Durante el segundo trimestre se incorporaron 191,031 m<sup>2</sup> en edificios nuevos, con lo que alcanzamos la cifra acumulada de 339,779 m<sup>2</sup> en el año, donde la mayor parte de este espacio se ha incorporado dentro del corredor Insurgentes, con 42% dentro de este submercado. La localización de la oferta de espacio nuevo continuará con esta tendencia durante los próximos años, siendo Insurgentes el submercado que más proyectos en construcción alberga, seguido de Polanco, Periférico Sur y Reforma.

## CONDICIONES ACTUALES

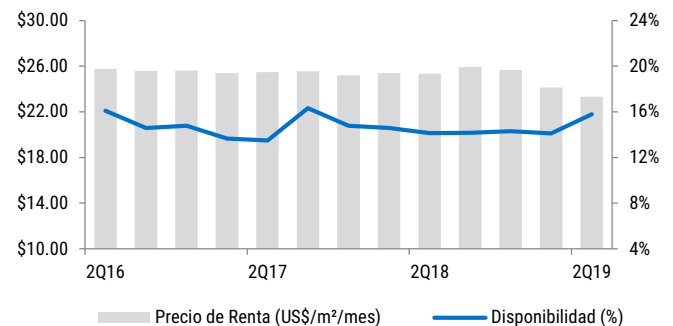
El inventario de oficinas llegó a 7 millones de m<sup>2</sup>, sin embargo ha disminuido la actividad de construcción.

La tasa de disponibilidad creció en el segundo trimestre de 2019, pasando de 14.10% a 15.78%, rebasando el millón de m<sup>2</sup> disponibles.

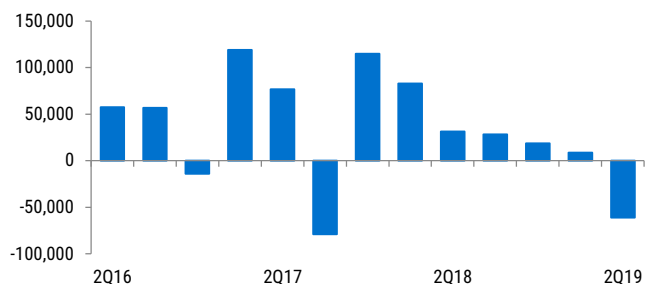
Los precios del mercado disminuyeron a US \$23.33, presionados por la actual situación económica y abundante oferta de oficinas.

## ANÁLISIS DE MERCADO

### Precios de Renta y Disponibilidad



### Absorción Neta (m<sup>2</sup>)



## RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Prox. 12 Meses
Inventario Total	7,096,456	6,779,591	6,579,885	↑
Tasa de Disponibilidad	15.78%	14.10%	14.39%	↑
Absorción Trimestral	-61,137	8,546	30,932	↓
Precio Promedio Salida	\$23.33	\$24.12	\$25.33	↓
En Construcción	1,106,269	1,475,884	1,579,616	↓
Superficie Entregada	191,031	148,748	161,130	↓

## LOS PRECIOS AFECTADOS ANTE CRECIMIENTO DE LA OFERTA Y BAJO NIVEL DE ABSORCIÓN

La tasa de disponibilidad creció a 15.78%, lo que representa que en la actualidad existen 1.1 millones de m<sup>2</sup> disponibles, donde la mayor parte del espacio se encuentra dentro del corredor Norte con 271 mil m<sup>2</sup> (25%), Santa Fe con 192 mil m<sup>2</sup> (17%) y Polanco con 150 mil m<sup>2</sup> (13%) del total de espacio disponible en la ciudad.

La absorción neta del mercado durante este trimestre registró un nivel negativo en -61,137 m<sup>2</sup>, algo que no se registraba desde el tercer trimestre del año 2017. Esta absorción negativa es atribuible a la gran cantidad de metros cuadrados que se incorporaron al inventario para este período, así como a algunas desocupaciones importantes.

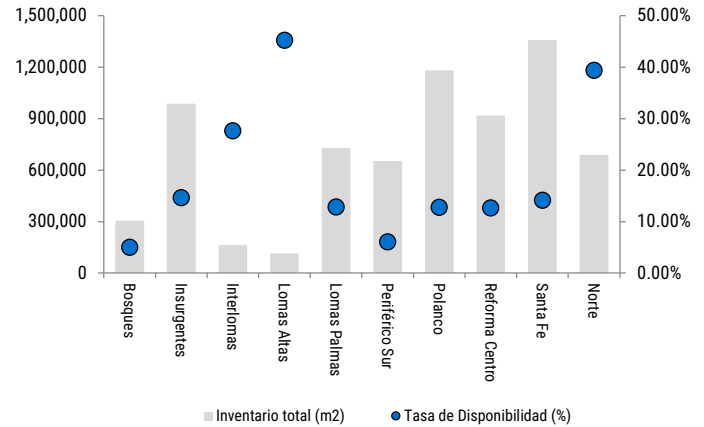
La actividad total del mercado que son las rentas y ventas del periodo fueron 191,031 m<sup>2</sup>, un similar al del trimestre anterior, en el acumulado anual la actividad alcanzó 391,242 m<sup>2</sup>, lo que es un aspecto positivo a pesar de la incertidumbre del mercado.

Dentro de las operaciones o renegociaciones más destacadas del segundo trimestre se encuentran: los 13,062 m<sup>2</sup> de EY en Polanco, los 10,421 m<sup>2</sup> de GNP en Insurgentes y los 7,700 m<sup>2</sup> de Armstrong en Periférico Sur. Por sector, las empresas que más espacio ocuparon fueron las empresas de consultoría, del sector farmacéutico, las empresas aseguradoras y las del sector de telecomunicaciones.

Los precios de renta se están viendo presionados y registraron una disminución generalizada, el promedio general se ubicó en US\$ 23.33 por m<sup>2</sup> mensual, donde los precios más elevados se localizan en Reforma y Lomas Palmas. De mantenerse la tendencia actual los precios pueden seguir disminuyendo en los siguientes trimestres.

## DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Disponibilidad Total en el Mercado: 1,119,598m<sup>2</sup>



## RANGO DE PRECIO Y PROMEDIO DE RENTA



## ESTADÍSTICAS POR CORREDOR

Corredor	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Actividad Total (m <sup>2</sup> )	Superficie Entregada (m <sup>2</sup> )	Renta Promedio (US\$/m <sup>2</sup> /mes)
Bosques	304,343	15,130	4.97%	2,208	4,300	0	\$26.31
Insurgentes	986,903	144,579	14.65%	-33,948	69,111	99,879	\$24.91
Interlomas	162,575	44,907	27.62%	-8,936	4,807	12,288	\$20.56
Lomas Altas	114,461	51,755	45.22%	-29,538	181	29,077	\$22.05
Lomas Palmas	727,475	93,212	12.81%	14,321	29,441	5,689	\$28.94
Periférico Sur	654,175	39,659	6.06%	-862	8,138	5,929	\$26.12
Polanco	1,180,813	150,592	12.75%	2,768	21,379	5,132	\$25.39
Reforma Centro	918,001	116,154	12.65%	6,479	13,757	0	\$30.11
Santa Fe	1,359,005	192,346	14.15%	-23,230	16,579	25,322	\$23.03
Norte	688,706	271,264	39.39%	9,601	23,338	10,649	\$17.84
*Norte Tlalnepantla	212,774	118,432	55.66%	7,730	8,912	0	\$16.30
*Norte Naucalpan	368,732	151,044	40.96%	-1,355	11,199	10,649	\$19.03
*Norte Azcapotzalco	107,200	1,788	1.67%	3,227	3,227	0	\$19.00
<b>Total</b>	<b>7,096,456</b>	<b>1,119,598</b>	<b>15.78%</b>	<b>-61,137</b>	<b>191,031</b>	<b>193,965</b>	<b>\$23.33</b>

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

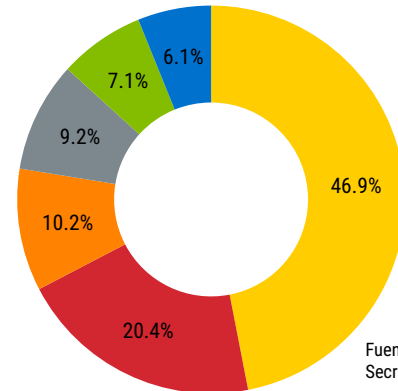
## CONDICIONES ECONÓMICAS

De acuerdo con el Banco de México, la economía mexicana continúa enfrentando riesgos que podrían generar efectos negativos sobre el crecimiento. Los elementos más notables de riesgo tanto internos como externos que están vigentes y mantienen las expectativas con un sesgo a la baja son los siguientes: 1. que el proceso de implementación del acuerdo comercial alcanzado con Estados Unidos y Canadá se retrase y genere mayor incertidumbre, afectando a la inversión, 2. que se deteriore el actual ambiente de incertidumbre interna que ha venido afectando a la inversión, y que ello ocasione que diversas empresas pospongan o no lleven a cabo sus planes de inversión o que los consumidores reduzcan su gasto de manera precautoria, 3. que se observe un deterioro en la calificación de la deuda de Pemex que complique la situación financiera de la empresa, o revisiones a la baja por parte de las agencias calificadoras en las notas crediticias de otras empresas productivas del Estado o en la del país, 4. que se presenten nuevas afectaciones a la producción o distribución de bienes y servicios (huelgas o bloqueos, así como mayores retrasos en los cruces fronterizos con Estados Unidos).

Sin embargo, hay factores que podrían tener incidencias positivas en el comportamiento de la economía, como son: 1. la formalización del acuerdo comercial alcanzado con Estados Unidos y Canadá, 2. un dinamismo de la producción industrial en Estados Unidos mayor al anticipado, 3. mayor dinamismo de la demanda agregada al previsto, derivado de un aumento en el gasto de los consumidores o de que algunos sectores productivos enfrenten mejores condiciones para aumentar sus inversiones.

## EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, Marzo 2019

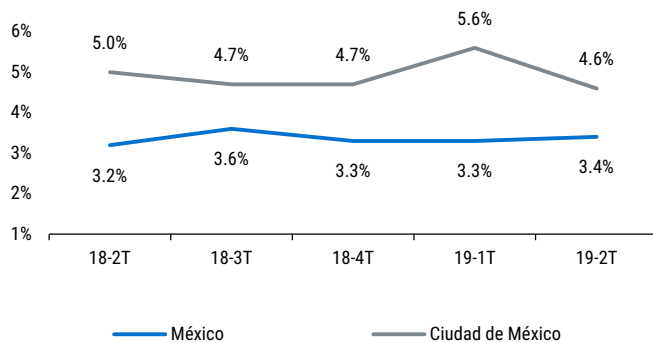


Fuente: Secretaria del Trabajo

- Otros Servicios (Financieros, Sociales)
- Industria Manufacturera
- Gobierno y Organismos Internacionales
- Comercio
- Transporte y Comunicaciones
- Construcción

## TASA DE DESEMPLEO

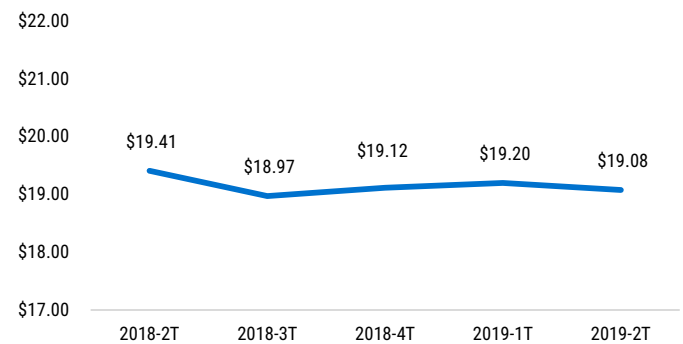
Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

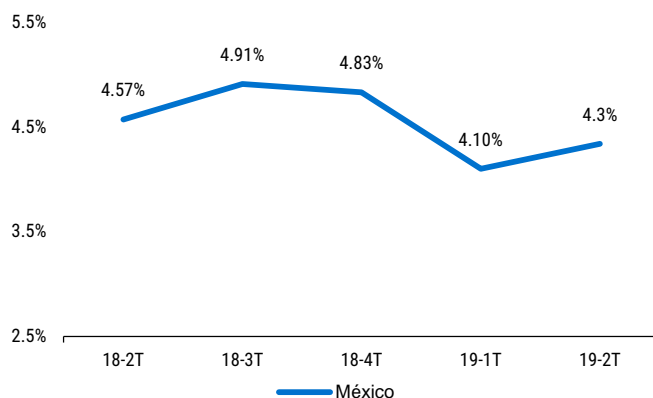
## TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)



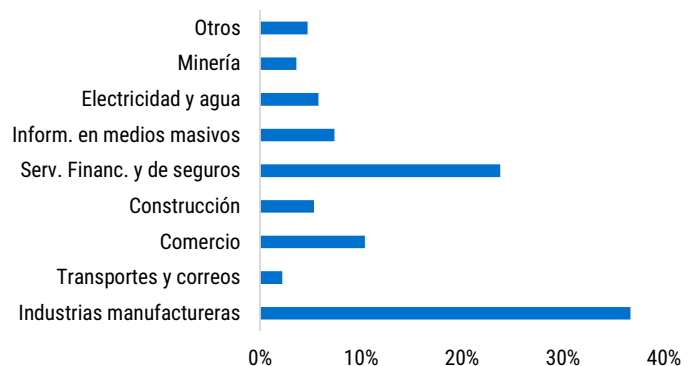
Fuente: Banxico

## ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)

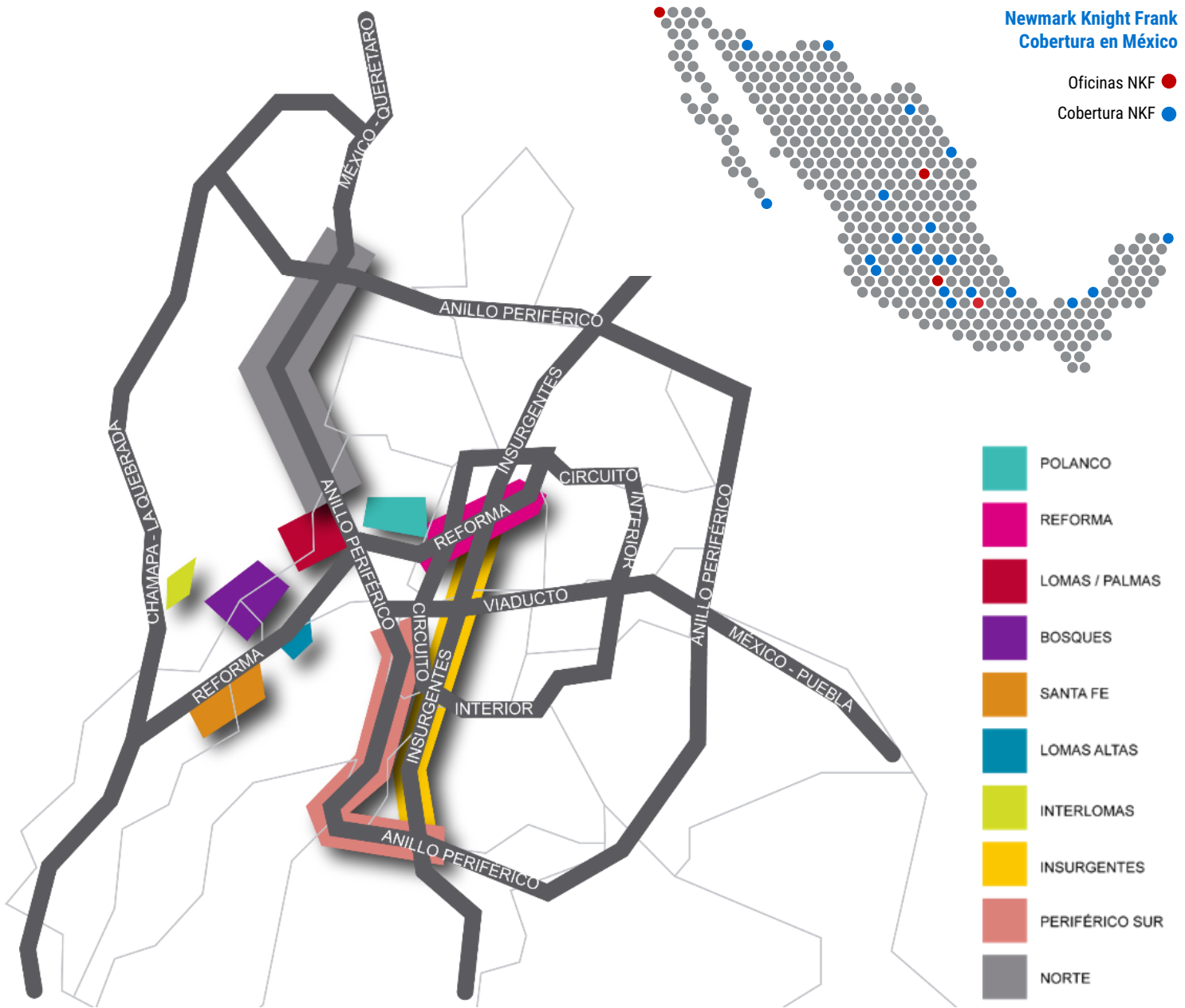


Fuente: Banxico, Indicador Anualizado

## INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



Fuente: Secretaria Economía



**JUAN FLORES**

Director of Research  
5980.2000  
juan.flores@ngkf.com

**MAURICIO MONDRAGÓN**

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

**KAREN GUTIÉRREZ**

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

**DIANA MERINO**

Market Research - Analyst  
5980.2000  
diana.merino@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](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