

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO DE OFICINAS

REPUNTE EN LA ACTIVIDAD DEL MERCADO DE OFICINAS

La economía mexicana está cerrando el año 2019 con una tasa de crecimiento entre 0% y 0.5%, sin embargo los factores políticos y económicos internacionales, como la firma del T-MEC (USMCA) y la reducción de riesgos de una guerra comercial entre Estados Unidos y China, han provocado un efecto positivo en el mercado que se reflejó sobre todo en el cuarto trimestre del año.

El año cerró con un trimestre que vio un repunte en la actividad del mercado de oficinas (198,437 m²), siendo este período en el que más metros cuadrados de oficinas clase A se ocuparon durante todo el año, llegando a 762,744 m² en todo 2019.

Esto gracias a las más de 110 operaciones realizadas durante este trimestre, que estuvieron encabezadas por los nuevos contratos de dos destacadas empresas, una financiera y otra de comercio electrónico de 13,885m² y 12,748m², respectivamente, y que casualmente compartirán dirección postal, pues estarán operando en el edificio Puerta Polanco, que pronto iniciará operaciones.

En términos de absorción neta (concepto que contempla actividad, ingreso de edificios nuevos y desocupaciones), continuamos viendo números positivos. Esto se explica en buena medida por la poca superficie que ha ingresado al inventario durante el trimestre, pues a pesar de que fueron 53,135 m² de superficie nueva, durante el año tuvimos dos períodos con superficies nuevas de cerca de 150,000 m² y 200,000 m², lo que llevó a la absorción neta reportar números muy bajos, incluso negativos. Aunado a esto, las desocupaciones no han sido nada despreciables durante este trimestre, sobre todo en sub mercados como Bosques, Polanco y Santa Fe, este último ya con una tendencia notable en la desocupación de sus espacios de oficinas. Aún así, la absorción neta presentó un buen comportamiento y la disponibilidad en el mercado de la CDMX bajó, lo que representan buenas señales.

El precio de renta se ha estabilizado después de una serie de períodos de haber presentado caídas consecutivas (\$23.68 USD por metro cuadrado). Como en cualquier mercado, estos precios dependen de la escasez o abundancia de un producto en determinado momento, y en el mercado de oficinas hemos visto un ritmo acelerado de crecimiento del inventario durante los últimos 10 períodos, lo que ha obligado a los precios de renta a ajustarse en consecuencia. Este ritmo, aunque alterado por las clausuras y suspensiones de obras a principios de este año, continuará durante 2020.

CONDICIONES ACTUALES

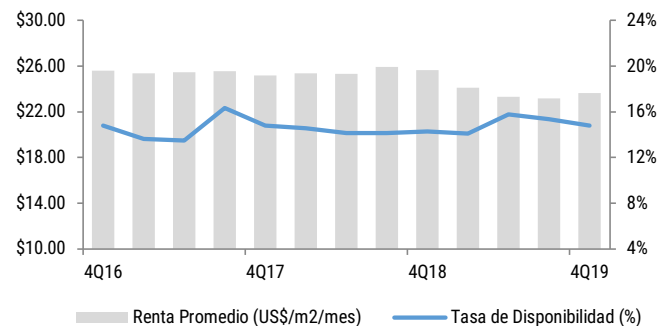
El mercado de oficinas cerró su último trimestre con una buena actividad de mercado.

A pesar de los ingresos al inventario y las desocupaciones, la absorción neta se presenta saludable.

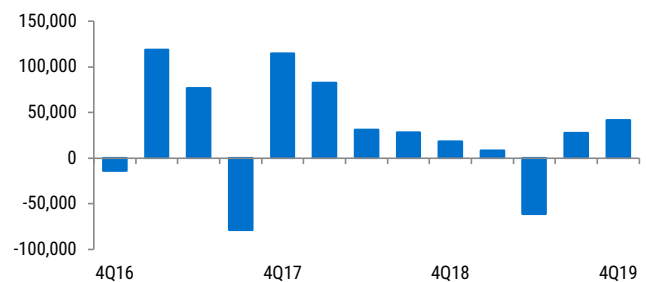
El precio de renta se ha estabilizado después de varios períodos de presentar bajas consecutivas.

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	7,163,835	7,110,699	6,746,099	↑
Tasa de Disponibilidad	14.73%	15.35%	14.30%	↓
Absorción Trimestral	41,634	27,846	18,543	↓
Precio Promedio Salida	\$23.68	\$23.17	\$25.67	↑
En Construcción	1,315,850	1,091,752	1,282,769	↑
Superficie Entregada	53,135	14,243	65,491	↑

INSURGENTES Y POLANCO, LOS DOS SUB-MERCADOS CON MAYOR CRECIMIENTO DURANTE 2019

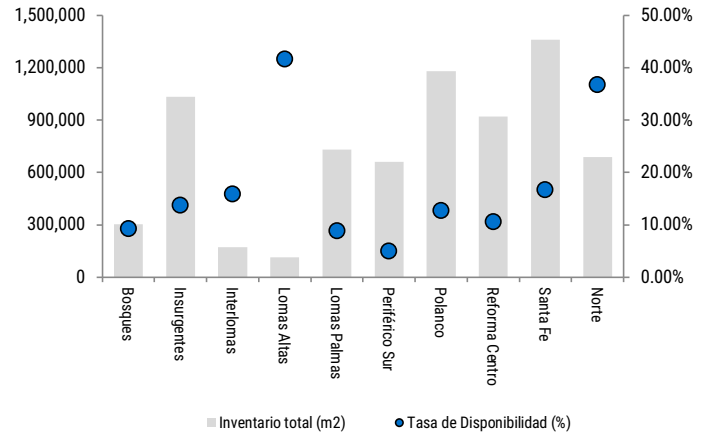
En comparativa con el año anterior, el inventario se ha incrementado 6.5% para el mercado en general, claro que el comportamiento no ha sido homogéneo dentro de todos los corredores. En este sentido fue notable la variación porcentual que presentó el corredor Lomas Altas, que incrementó su inventario en 38.1%, aunque en términos reales los sub mercados cuyos inventarios se incrementó de manera muy importante fueron Insurgentes y Polanco, con un aumento de 130,333m² y 115,416m², respectivamente. Principalmente por estos dos corredores seguirá pasando el crecimiento del inventario de oficinas en la ciudad durante los próximos dos años.

Vale la pena comentar la progresiva estabilización del corredor norte, que en un año ha disminuido su tasa de disponibilidad en más de 8% y en cuyo pipeline únicamente quedan cerca de 50,000m². Si el mercado sigue comportándose de esta manera, para finales de 2020 veremos un sub mercado con indicadores mucho más sanos.

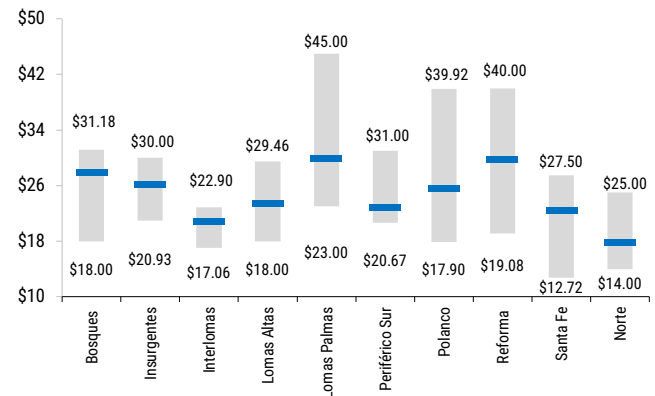
Por tercer año consecutivo la tasa de disponibilidad ha permanecido sin variación significativa, con un promedio en este periodo de 14.6%, estas son buenas noticias y una muestra del dinamismo del mercado de la ciudad de México, ya que a pesar de que en el mismo periodo se han incorporado alrededor de 430,000 m² anuales, casi todos estos metros se han ocupado. En la actualidad los corredores Bosques, Lomas Palmas, Periférico y Reforma, tienen tasas de disponibilidad muy aceptables, lo que representa condiciones favorables para los propietarios. En contraste los corredores donde existen oportunidades para los usuarios de oficinas están en los corredores Lomas Altas, Norte, Interlomas y Santa Fe, donde se concentra el 52% del espacio total disponible.

DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Disponibilidad Total en el Mercado: 1,055,153 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	27,655	9.09%	-8,467	7,497		\$27.98
Insurgentes	1,034,274	144,860	14.01%	-1,605	60,815	39,638	\$26.08
Interlomas	171,570	32,162	18.75%	8,388	33,667	8,995	\$20.91
Lomas Altas	114,461	47,615	41.60%	1,204	1,582		\$23.51
Lomas Palmas	730,381	65,234	8.93%	12,417	19,567	2,906	\$29.87
Periférico Sur	660,175	32,780	4.97%	2,112	5,645		\$22.87
Polanco	1,180,813	150,223	12.72%	2,816	12,838		\$25.54
Reforma Centro	919,597	84,281	9.16%	15,489	20,231	1,596	\$31.49
Santa Fe	1,359,515	227,354	16.72%	-14,043	13,271		\$22.51
Norte	688,706	242,991	35.28%	23,323	23,323		\$17.84
*Norte Azcapotzalco	107,200	3,579	3.34%	1,685	1,685		\$19.00
*Norte Naucalpan	368,732	141,902	38.48%	2,101	2,101		\$18.88
*Norte Tlalnepantla	212,774	97,510	45.83%	19,537	19,537		\$16.28
Total	7,163,835	1,055,153	14.73%	41,634	198,437	53,135	\$23.68

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

CONDICIONES ECONÓMICAS

A pesar del crecimiento nulo de la economía en el cuarto trimestre de 2019, se vislumbra un escenario más favorable para el 2020.

De acuerdo a las proyecciones del Centro de Modelística y Pronósticos Económicos de la UNAM (CEMPE), el Producto Interno Bruto del país podría mantener un crecimiento de 1.3% y 1.6% de crecimiento en empleos. A pesar de que son cifras que se mantienen por debajo del promedio esperado (2.4%), muestran un escenario positivo respecto a 2019 y esperanzador a mediano plazo.

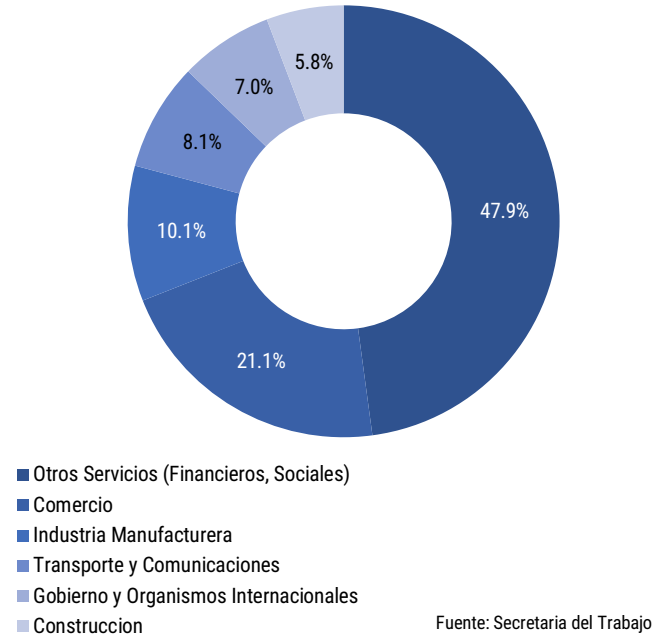
Al evaluar los sectores con mejor desempeño en el periodo, se observa que la agricultura, la información en medios masivos, el comercio al por menor y los servicios de apoyo a negocios aportan, en conjunto, alrededor de 18% del PIB.

En contraste, los sectores con el peor desempeño en el periodo fueron el sector construcción, la minería, el comercio al por mayor y los servicios financieros; en total, estas actividades aportan casi 25% del PIB nacional.

A pesar de la incertidumbre económica, política y social que se vive en el país, el tipo de cambio se ha mantenido estable durante todo el año, ubicándose en \$18.84 pesos por dólar al cuarto trimestre del 2019. Lo anterior, como consecuencia de la alta tasa de interés y su amplio diferencial respecto a la tasa de la Reserva Federal. Las mejoras en los pronósticos económicos, se deben a la ratificación del T-MEC tras las modificaciones firmadas por México, Estados Unidos y Canadá.

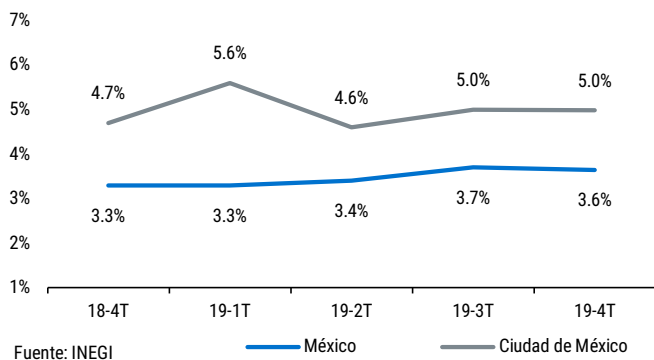
EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, Diciembre 2019



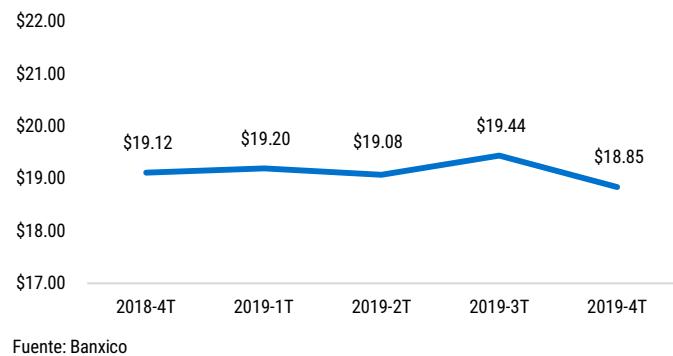
TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado

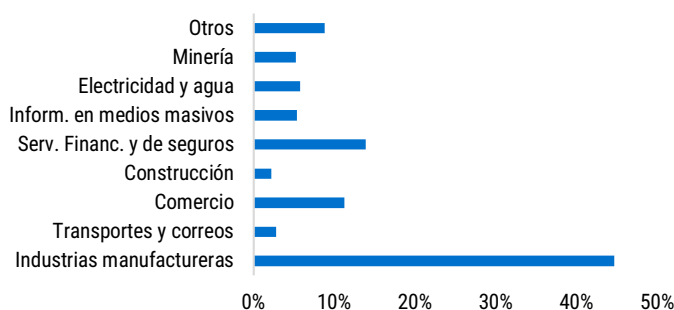


TIPO DE CAMBIO

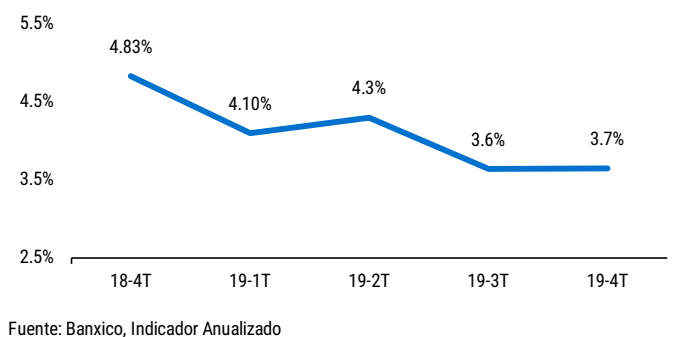
Pesos (MXN) por Dólar (USD)

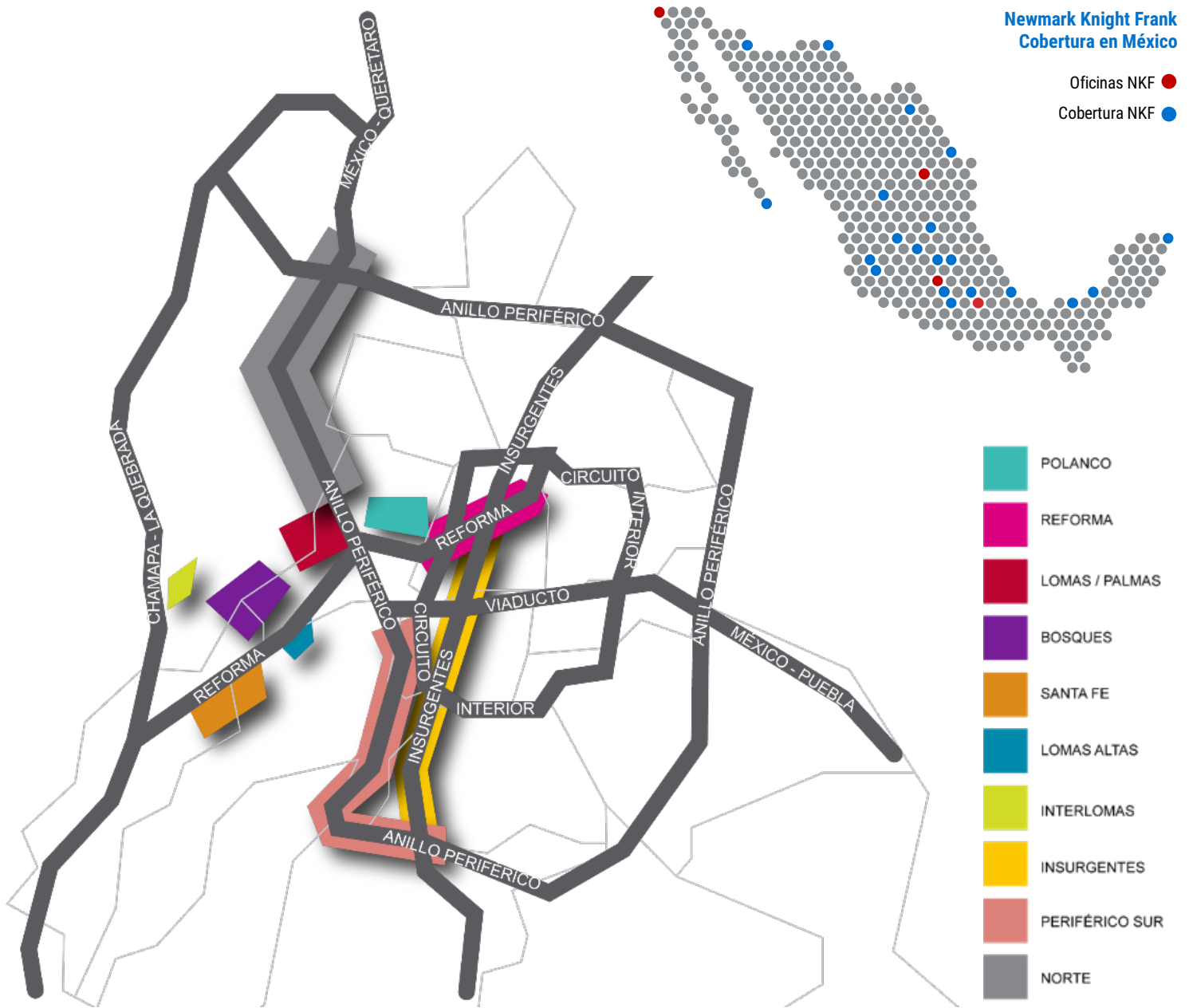


INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)





JUAN FLORES

Director of Research
5980.2000
juan.flores@ngkf.com

MAURICIO MONDRAGÓN

Market Research – Analyst
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