

# CIUDAD DE MÉXICO MERCADO DE OFICINAS

## DISPONIBILIDAD SIN CAMBIO A PESAR DE LA INTENSA ACTIVIDAD EN CONSTRUCCIÓN

A finales del mes de septiembre por fin se concretó el acuerdo comercial entre México, Canadá y Estados Unidos, lo que ha traído tranquilidad a los mercados, que estaban expectantes de saber la decisión final del gobierno canadiense de adherirse, lo que finalmente ocurrió a finales del mes de septiembre.

Para el mercado de oficinas de la Ciudad de México, el anuncio del acuerdo impactará positivamente, además consolidará la recuperación que se había venido presentando desde el tercer trimestre de 2017, cuando la tasa de disponibilidad creció hasta 16%. La etapa de incertidumbre quedó atrás y ahora el mercado está expectante a las primeras decisiones que tome el nuevo gobierno de Andrés Manuel López Obrador.

El inventario de oficinas mantiene su carrera ascendente y alcanzó la cifra de 6,675,888 m<sup>2</sup>, siendo este uno de los años más activos en cuanto a la incorporación de edificios nuevos con 371,005 m<sup>2</sup>, pero a pesar de esto, la tasa de disponibilidad se mantiene sin cambio para situarse en niveles de 14.1%, lo que sí bien es cierto muestra una ligera sobreoferta, pero es una señal positiva si consideramos que todo este espacio nuevo y de reciente incorporación, no ha disparado la tasa de disponibilidad, por el contrario los metros cuadrados disponibles ahora en el mercado, están 7% abajo de los que había hace un año, cuando ya habíamos rebasado el millón de metros cuadrados disponibles.

Al cierre del tercer trimestre, podemos apreciar una intensa actividad en operaciones de renta y venta, que superó 127,657 m<sup>2</sup>, con destacadas operaciones principalmente de empresas de los sectores telecomunicaciones, financiero, educativo y gobierno. En el balance entre operaciones de venta y renta contra desocupaciones y edificios nuevos vacíos, que determinan la absorción neta, el resultado sigue siendo positivo en 28,287 m<sup>2</sup>.

Desde la elección presidencial, se ha podido apreciar una relativa disminución en el número de proyectos que se anuncian por parte de los desarrolladores, esto es consecuencia del cambio de gobierno y en espera las primeras acciones que tomen, sin embargo la construcción no se detiene y en la actualidad están en proceso 1,159,423 m<sup>2</sup>, donde los corredores más activos son Insurgentes, Polanco y Santa Fe.

### CONDICIONES ACTUALES

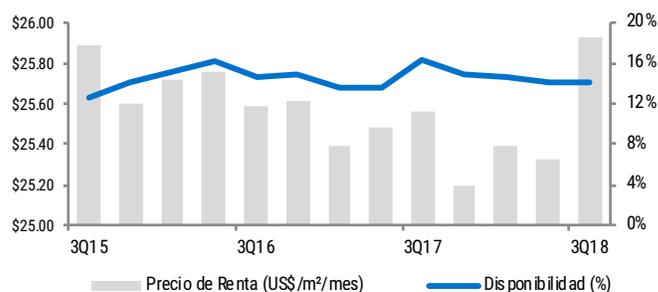
El inventario de oficinas llegó a 6.6 millones de m<sup>2</sup>, con la reciente incorporación 371 mil m<sup>2</sup> hasta el tercer trimestre.

La tasa de disponibilidad se mantiene estable en 14.16%, pero existe 7% menos espacio que hace un año, cuando había rebasado un millón de m<sup>2</sup> disponibles.

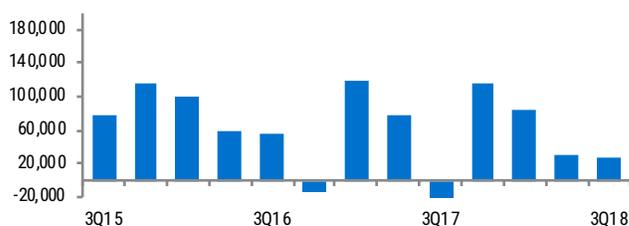
El precio promedio de renta creció ligeramente para llegar a \$25.93 dólares por m<sup>2</sup> de renta mensual.

### 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	6,675,888	6,579,885	5,962,887	↑
Tasa de Disponibilidad	14.16%	14.14%	13.50%	↓
Absorción Trimestral	28,287	30,932	76,813	↑
Precio Promedio Salida	\$25.93	\$25.33	\$25.48	↑
En Construcción	1,159,423	1,579,616	1,875,784	↓
Superficie Entregada	99,370	161,130	72,041	↓

## LA ZONA SUR CON LA MENOR TASA DE DISPONIBILIDAD DEL MERCADO

Analizando la disponibilidad por zona, el Distrito Sur (Insurgentes y Periférico Sur) cuentan con una tasa de 8%, seguido del Distrito Central de Negocios (Polanco, Reforma y Lomas Palmas) una tasa del 12%, y la zona Poniente (Santa Fe, Lomas Altas, Interlomas y Bosques) con una tasa del 12%, y finalmente el Distrito Norte que cuenta con 41%, la mayor de la ciudad.

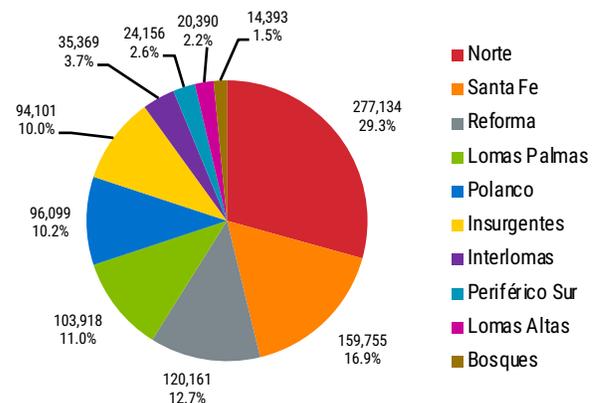
Por otra parte, sí bien es cierto que el corredor Norte sigue siendo la zona con el mayor número de metros cuadrados disponibles con 277,134, también esta renovación del inventario ha transformado radicalmente todo el entorno urbano, incorporando edificios que cuentan con las más altas especificaciones y gran eficiencia, lo que siempre son buenas oportunidades para las empresas, instituciones o entidades gubernamentales que son muy intensivas en personal.

Dentro de las operaciones más destacadas del tercer trimestre se encuentran 20,887 m<sup>2</sup> de Total Play en el edificio Panorama Pedregal, los 8,417 m<sup>2</sup> de Nacional Monte de Piedad en la Torre EIII, y los 4,371 m<sup>2</sup> de SECORSE en Centrum Park. Los corredores Norte y Polanco son los de mayor actividad durante este trimestre. El corredor de mayor actividad de renta y venta durante este trimestre fue Periférico Sur con 46,365 m<sup>2</sup> y una absorción neta de 25,478m<sup>2</sup>. Seguido del corredor Norte y Polanco.

Los precios de renta mensual permanecen sin cambios, el promedio general se ubica en US\$ 25.93 por m<sup>2</sup> mensual, donde los promedios más elevados se localizan dentro en Reforma, Lomas de Chapultepec y Polanco. En general se aprecian mejores condiciones para los inquilinos como consecuencia de la actual competencia.

## DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Disponibilidad Total en el Mercado: 945,475 m<sup>2</sup>



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 <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	299,827	14,393	4.80%	56	56	0	\$27.12
Insurgentes	903,941	94,101	10.41%	7,529	11,002	3,473	\$25.48
Interlomas	149,980	35,369	23.58%	-6,235	8,347	14,582	\$21.29
Lomas Altas	82,904	20,390	24.59%	-2,673	-2,673	0	\$22.07
Lomas Palmas	714,163	103,918	14.55%	2,014	6,442	4,428	\$30.29
Norte	665,148	277,134	41.67%	-33,985	22,015	56,000	\$19.24
Periférico Sur	571,664	24,156	4.23%	25,478	46,365	20,887	\$24.76
Polanco	1,039,660	96,099	9.24%	16,069	16,069	0	\$29.24
Reforma Centro	906,287	120,161	13.26%	15,342	15,342	0	\$30.10
Santa Fe	1,342,314	159,755	11.90%	4,693	4,693	0	\$23.21
<b>Total</b>	<b>6,675,888</b>	<b>945,475</b>	<b>14.16%</b>	<b>28,287</b>	<b>127,657</b>	<b>99,370</b>	<b>\$25.93</b>

## CONDICIONES ECONÓMICAS

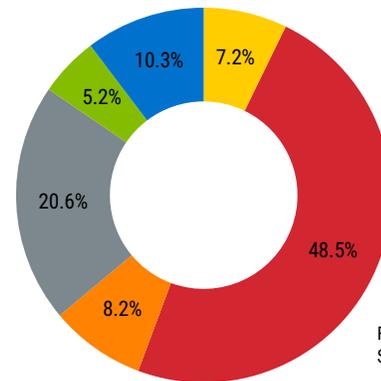
Este cuarto ha estado marcado por diversos anuncios que ha hecho el presidente electo respecto a diferentes medidas que tomará y los proyectos que echará a andar una vez iniciada su administración. Estas declaraciones han sucedido en el contexto de la exitosa renegociación del TLC, ahora T-MEC, que se pactó el 30 de septiembre y tiene como fecha límite el 30 de noviembre para firmarlo.

Después de haberse declarado vencedor en la elección de julio, tanto el FMI como Banxico mostraban preocupación por las promesas de menor recaudación, mayor gasto y nuevos proyectos hechas por el candidato de Morena durante su campaña, ya que su discurso no había cambiado al hablar como presidente electo. Estas propuestas iban desde la reducción del IVA e ISR en ciudades fronterizas, pasando por la construcción de una refinería en Dos Bocas y la congelación al precio de las gasolinas, para terminar con la tan polémica cancelación del NAICM y el proyecto de descentralización del país.

Sin embargo, con el paso de los meses hemos visto a un Andrés Manuel más sensible a las repercusiones políticas y económicas que el cumplimiento de sus promesas de campaña podría traer al país. La insistencia sobre la refinería de Dos Bocas utilizando recursos de Pemex obligaría al FMI a bajar la calificación de México como país destino para inversiones, el congelar en precio de las gasolinas habría sacado de la mesa de negociación del ahora USMCA a EUA, la cancelación del NAICM para optar por el proyecto de Santa Lucía inhibiría las inversiones durante el sexenio, pues se daría la imagen de que el país es incapaz de concretar proyectos de inversión a largo plazo. Hemos visto a un presidente electo que se separa del idealismo hacia un pragmatismo administrativo, sin embargo quedan importantes decisiones por tomar.

## EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, Octubre 2018

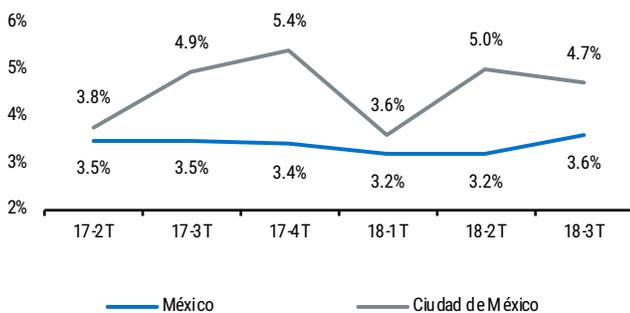


Fuente: Secretaría del Trabajo

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

## TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

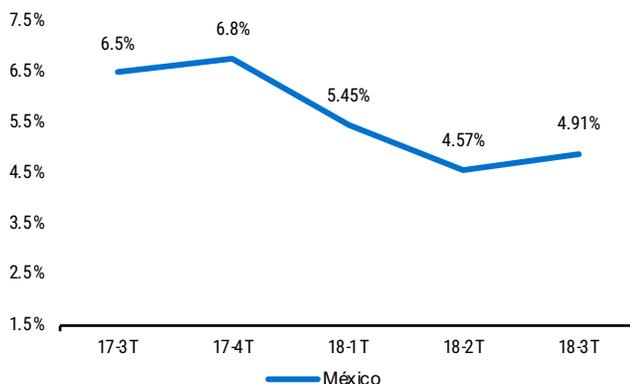
## TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)



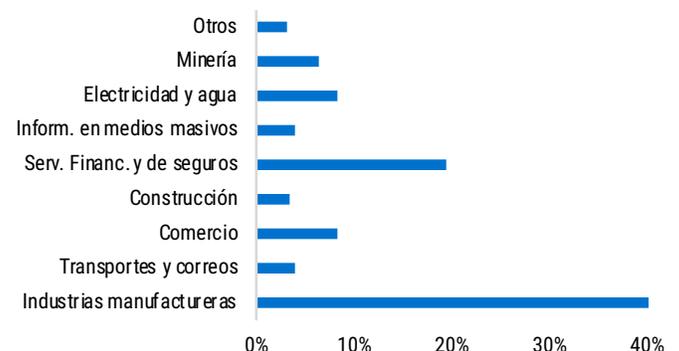
Fuente: Banxico

## ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOS (INPC)

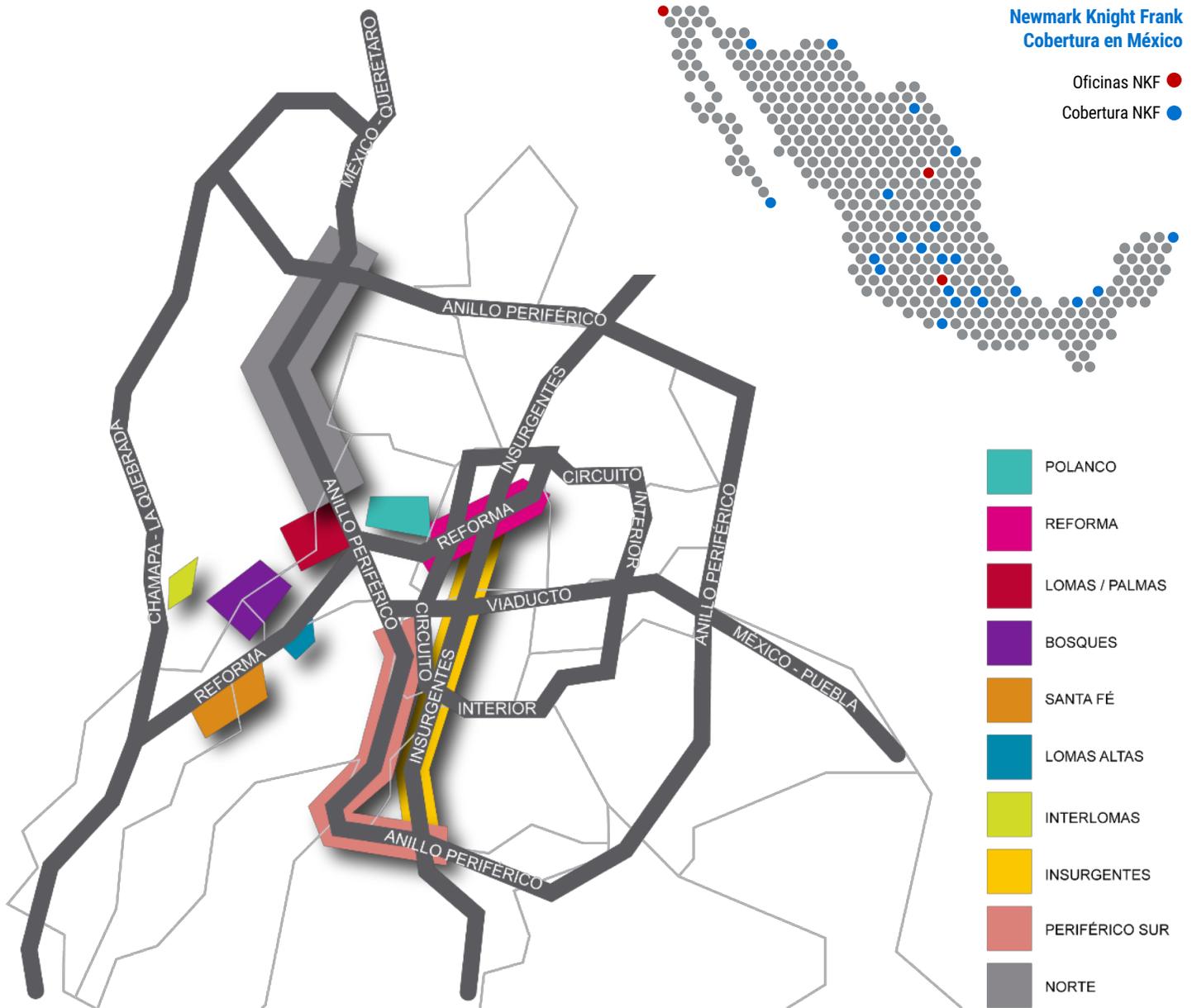


Fuente: INEGI

## INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



Fuente: Secretaría Economía



## JUAN FLORES

Research Director  
5980.2000  
jflores@ngkf.com.mx

## STEPHANIE MARTÍNEZ

Market Research - Office  
5980.2000  
smartinez@ngkf.com.mx

## MAURICIO MONDRAGÓN

Market Research - Analyst  
5980.2000  
mauricio.mondragon@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