

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO DE OFICINAS

CAMBIO DE GOBIERNO CON ESTABILIDAD PARA EL MERCADO DE OFICINAS

Inicia la nueva administración del presidente Andrés Manuel López Obrador y las primeras acciones de gobierno, se están enfocando en realizar importantes obras de infraestructura, destacando el Tren Maya y la rehabilitación de seis refineras. Por otra parte ha puesto mucho énfasis en combatir la corrupción, donde destacan las primeras acciones emprendidas dentro de la empresa petrolera estatal PEMEX, con el objetivo de mejorar su operación.

Para el sector inmobiliario, las acciones del nuevo gobierno pueden representar oportunidades, pero en general han creado cierta incertidumbre para empresas y grupos de inversionistas, que están expectantes en las decisiones y su desempeño, aunque aún es muy pronto para poder evaluar el impacto que tendrá en el corto plazo.

El mercado de oficinas termina 2018 con estabilidad y sin mayor afectación, a pesar de la intensa competencia electoral y el cambio de partido político gobernante. Durante el año se incorporaron 467,237 m², pero las tasas de disponibilidad no se dispararon y se mantuvieron en niveles de 14%. No obstante este crecimiento, la disponibilidad nunca rebasó el millón de metros cuadrados, como era nuestra expectativa a inicios de año.

Con esta intensa actividad de construcción, al cuarto trimestre de 2018 el inventario llegó a 6,746,099 m², donde la zonas de mayor crecimiento fueron el corredor Norte con 141,949 m², lo que representa el 30% del incremento anual, seguido de Santa Fe con 81,175 m² y Periférico Sur con 80,396 m², lo que representa el 17% respectivamente.

A pesar de la intensa actividad en construcción y su impacto en el crecimiento actual del mercado, hacia el futuro se aprecia una marcada disminución en el número de proyectos que están iniciando, esto se debe en parte, a que algunos desarrolladores han decidido poner en lista de espera algunos de sus proyectos, hasta ver el impacto de las primeras acciones del nuevo gobierno.

En la actualidad han iniciado construcción o están en proceso 1,282,769 m² en 86 proyectos edificios de oficinas y conjuntos mixtos, destacando el corredor Insurgentes con 31 proyectos, seguido de Polanco con 19 y Periférico Sur con 10.

CONDICIONES ACTUALES

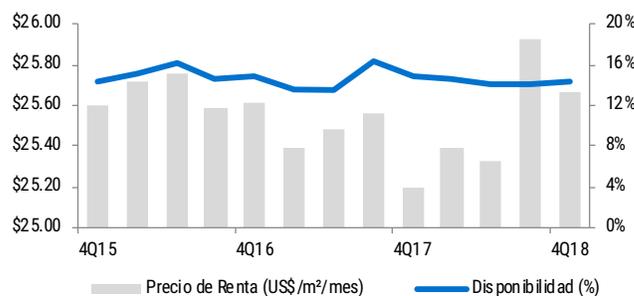
El inventario termina el cuarto trimestre con 6.7 millones de m² con la incorporación de 467,237 m² de edificios nuevos durante 2018.

La tasa de disponibilidad creció ligeramente en el cuarto trimestre de 2018, pero durante todo el año se mantuvo en niveles del 14%.

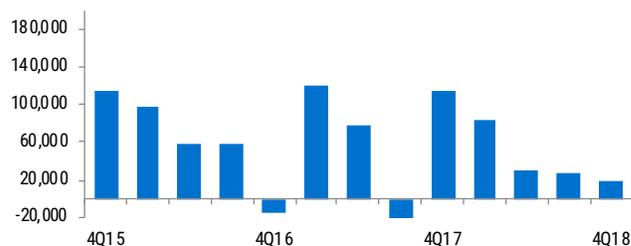
Los precios del mercado se están viendo presionados por la nueva oferta, pero permanecen estables en \$25.67 dólares por m² de renta mensual.

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	6,746,099	6,675,888	6,278,862	↑
Tasa de Disponibilidad	14.30%	14.16%	14.78%	↑
Absorción Trimestral	18,543	28,287	114,734	↓
Precio Promedio Salida	\$25.67	\$25.93	\$25.20	↓
En Construcción	1,282,769	1,159,423	1,821,987	↓
Superficie Entregada	65,491	99,370	48,500	↓

RÁPIDA DISMINUCIÓN DEL ESPACIO DISPONIBLE EN EL CORREDOR REFORMA

El espacio disponible en el corredor Reforma disminuyó rápidamente pasando de los 175,795 m² que reportábamos al cierre de 2017, a 96,065 m², al cuarto trimestre de este año, esta la zona en la ciudad donde más bajó el espacio disponible y esto se debe en gran medida a la absorción registrada y ante la falta de incorporación de nuevos edificios.

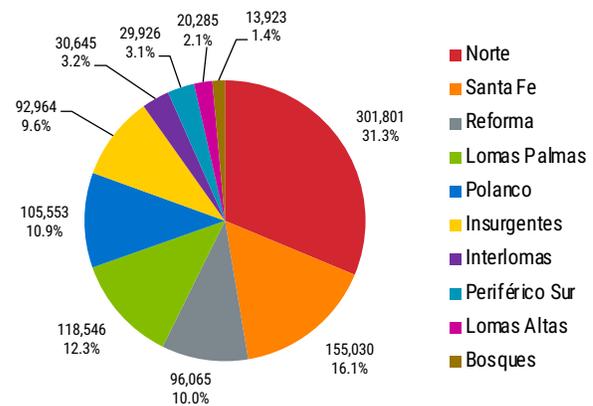
La absorción neta del trimestre fue de 18,543 m² y la acumulada anual llegó a 160,870 m², este indicador que mide el balance entre ocupaciones, desocupaciones y nuevos edificios, termina de manera positiva, no obstante el casi medio millón de metros cuadrados que se incorporaron durante 2018. Por otra parte la actividad total o absorción bruta, que son todas las operaciones de renta y venta del periodo, alcanzaron 142,761 m² en el trimestre y un acumulado anual de 481,448 m².

Dentro de las operaciones más destacadas del cuarto trimestre se encuentran los 31,827 m² de la Secretaría de Salud, los 7,845 m² de Sky, y los 7,700 m² de Nest. Los corredores que registraron mayor número metros en renta y venta fueron Insurgentes con 50,848 m² y Polanco con 25,422 m². El gobierno, empresas de tecnología, farmacéuticas y entretenimiento son las que mayor número de metros ocuparon.

Los precios de renta mensual registraron una ligera disminución debido a la nueva oferta existente, el promedio general se ubica en US\$ 25.93 por m² mensual, donde los promedios más elevados se localizan dentro en Reforma, Lomas de Chapultepec y Polanco.

DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Disponibilidad Total en el Mercado: 964,738m²



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	299,827	13,923	4.64%	540	540	0	\$26.65
Insurgentes	903,941	92,964	10.28%	5,426	5,426	0	\$25.48
Interlomas	149,980	30,645	20.43%	4,874	4,874	0	\$21.29
Lomas Altas	82,904	20,285	24.47%	105	105	0	\$22.07
Lomas Palmas	723,327	118,546	16.39%	-9,522	-358	9,164	\$30.29
Norte	695,739	301,801	43.38%	-11,157	19,434	30,591	\$19.24
Periférico Sur	576,384	29,926	5.19%	-1,055	-1,055	0	\$24.76
Polanco	1,065,396	105,553	9.91%	-9,454	16,282	25,736	\$29.24
Reforma Centro	906,287	96,065	10.60%	24,119	24,119	0	\$30.10
Santa Fe	1,342,314	155,030	11.55%	14,667	14,667	0	\$23.21
Total	6,746,099	964,738	14.30%	18,543	84,034	65,491	\$25.67

CONDICIONES ECONÓMICAS

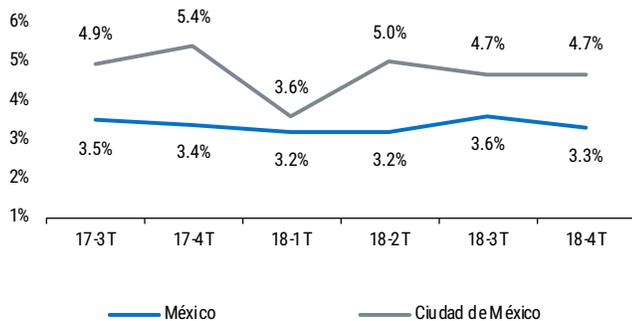
Este último trimestre de 2018 ha sido eclipsado por la cancelación del NAIM a través de la consulta pública promovida por el todavía entonces presidente electo Andrés Manuel López Obrador. Dicha cancelación traerá al país un costo de 100,000 mdp ya invertidos en la obra, además del costo de las penalizaciones y la renuncia a una contribución anual del 0.5% del PIB que esta obra traería al país.

La visión del ahora presidente en funciones es separar el poder económico del gobierno, para que el presidente en turno deje de ser un rehén de los grandes capitales. Sin embargo en el modelo económico actual es cosa difícil de lograr, pues está abierto a los capitales extranjeros, que son dueños del 35% del mercado bursátil nacional y de más del 20% de la deuda soberana de México, y además dominan grandes sectores económicos como el automotriz, de cómputo y banca de primer piso.

Banxico señala los siguientes riesgos para 2019: 1. El crecimiento se reduce el primer año de cada sexenio. 2. Falta de personal de probada experiencia en el SAT puede poner en peligro una adecuada recaudación. 3. La calidad en el gasto público priorizando los programas asistencialistas sobre el gasto que a la postre traería crecimiento al país.

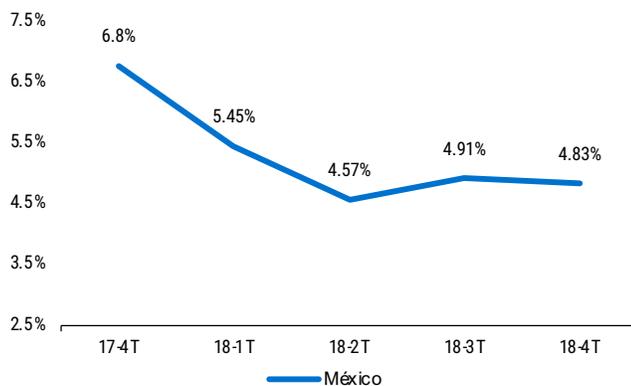
TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

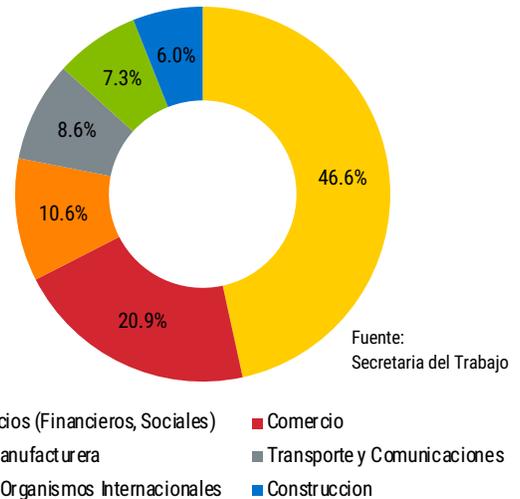
ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



Fuente: Banxico, Indicador Anualizado

EMPLEO POR INDUSTRIA

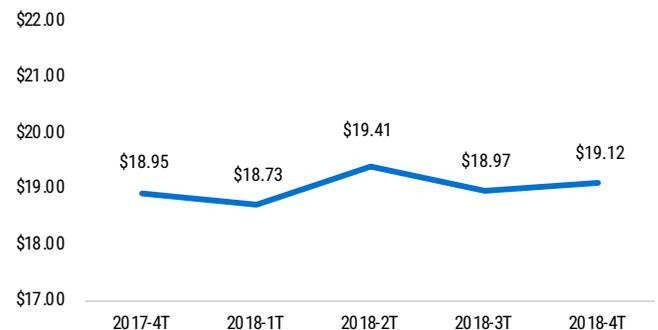
CDMX, Diciembre 2018



Fuente: Secretaria del Trabajo

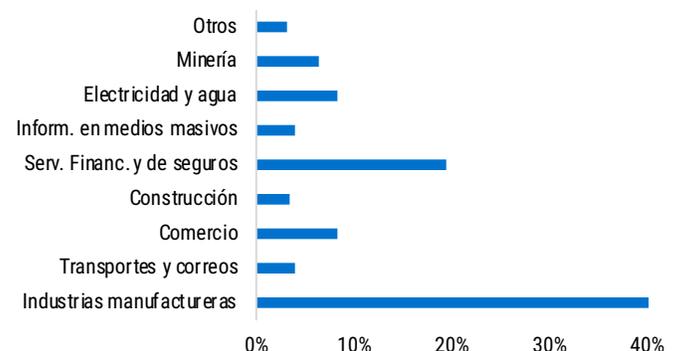
TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)

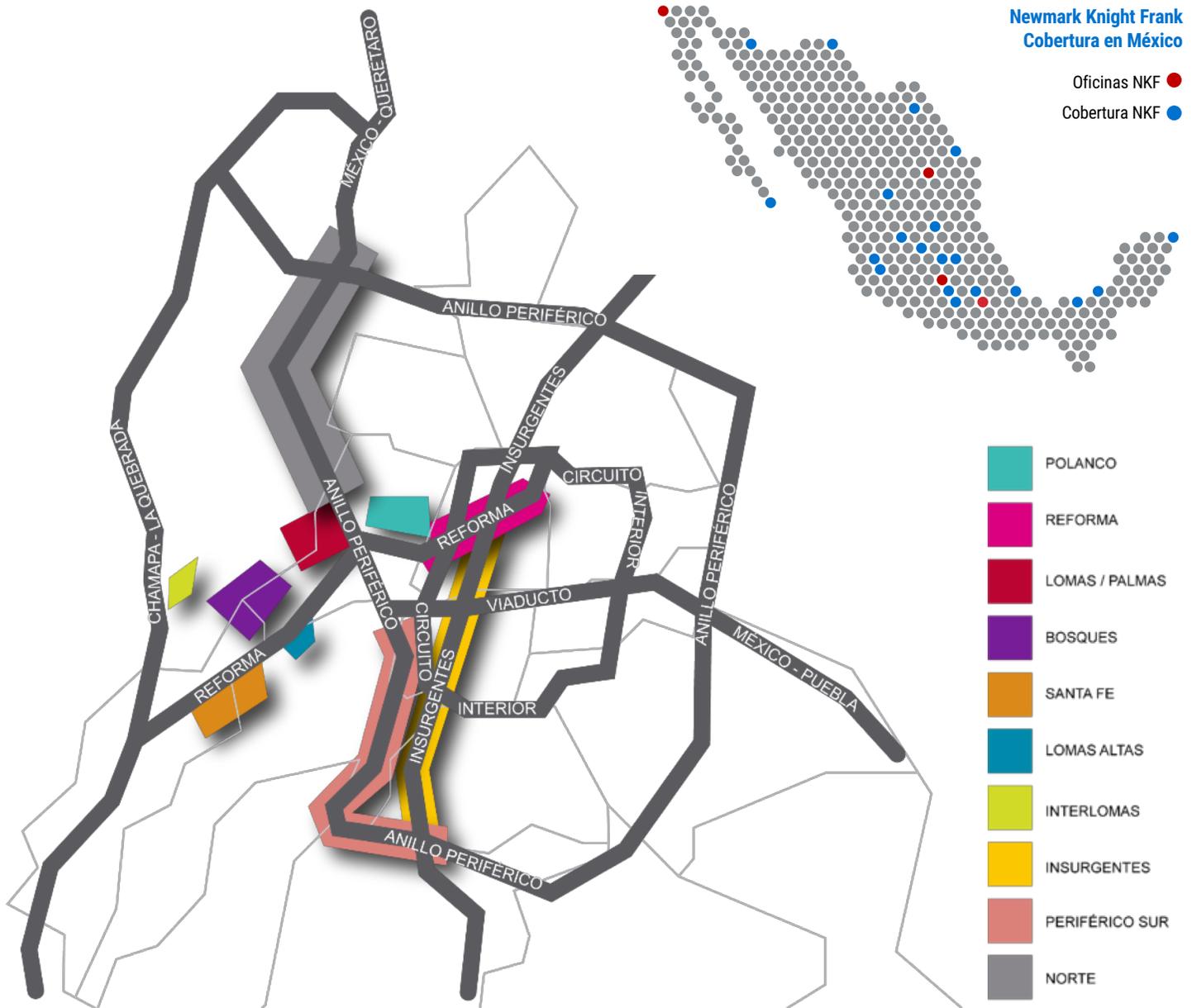


Fuente: Banxico

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



Fuente: Secretaria Economía



JUAN FLORES

Director of Research
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

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