

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO DE OFICINAS

EL MERCADO SE RECUPERA Y MUESTRA OPTIMISMO DESPUÉS DE LA ELECCIÓN

Se celebraron las elecciones en México y el candidato ganador fue Andrés Manuel López Obrador, algo que no sorprendió, ya que durante toda la campaña las encuestas lo señalaron con más de 20 puntos porcentuales por encima de sus más cercanos competidores.

Para la economía mexicana y en especial para el sector inmobiliario, la elección no resultó en el evento catastrófico como los partidos políticos lo señalaron durante la campaña, en cambio, las primeras señales que envió la virtual nueva administración parecen positivas, sobre todo señalando a continuar con la renegociación del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá, un estricto plan de austeridad, así como la intención de combatir la corrupción.

Meses antes de la celebración de las elecciones, el sector inmobiliario de oficinas ya había mostrado las primeras señales de recuperación y los números del segundo trimestre confirman esta tendencia, con una disminución en la tasa de disponibilidad para concluir con 14.39%, a pesar de que ingresaron 161,130 m² de edificios nuevos. El acumulado de operaciones de renta y venta al segundo trimestre llegó a 203,942 m² anuales, donde la absorción neta acumulada es de 114,040 m², un gran inicio a pesar de la incertidumbre por los tiempos electorales.

El inventario sigue creciendo y durante este trimestre se incorporaron 161,130 m², por lo que el inventario de oficinas llegó a 6,579,885 m². Desde hace un año el ritmo de crecimiento se ha mantenido en 150,000 m² por trimestre, por lo que de mantenerse la actual tendencia en breve llegaremos a 7 millones de m², lo que ocurrirá en los primeros trimestres del año 2019. En la actualidad se están construyendo 1,579,616 m² principalmente dentro del corredor Insurgentes, Polanco y Periférico Sur.

Desde el tercer trimestre de 2017, cuando la tasa de disponibilidad estaba en niveles de 16.3%, esta ha caído consistentemente. Las recientes ocupaciones de sectores como el gobierno, telecomunicaciones, financiero, automotriz y tecnología han llevado al mercado a tener el mejor registro desde ese trimestre, donde las operaciones más importantes y que provocaron esta caída se llevaron a cabo dentro del corredor Norte, Periférico Sur y Polanco. Para el segundo semestre del año se espera se mantenga esta tendencia positiva y la disponibilidad siga bajando.

CONDICIONES ACTUALES

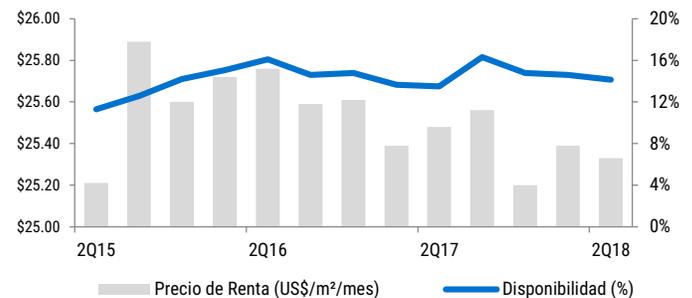
El mercado registra intensa actividad con una absorción neta acumulada desde el mes de enero de 114,040 m².

La tasa de disponibilidad bajó a 14.39% a pesar de la incorporación de 161,130 m² de edificios nuevos.

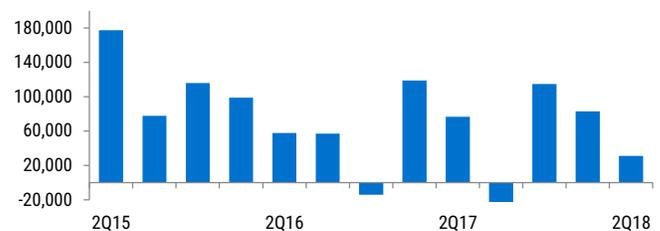
La actividad de construcción cayó a 1,579,616 m² como reflejo de la incertidumbre antes de las elecciones, pero se espera una recuperación.

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	6,579,885	6,405,288	5,962,887	↑
Tasa de Disponibilidad	14.39%	14.58%	13.50%	↓
Absorción Trimestral	30,932	82,828	76,813	↓
Precio Promedio Salida	\$25.33	\$25.38	\$25.48	↓
En Construcción	1,579,616	1,599,108	1,875,784	↓
Superficie Entregada	161,130	110,505	72,041	↑

DISMINUYE EL ESPACIO EN CORREDOR NORTE

Poco a poco se recupera de la sobreoferta

Después de casi dos años de tener tasas de disponibilidad cercanas al 50%, este submercado comienza su proceso de recuperación, donde importantes operaciones se registraron durante el segundo trimestre, sobre todo en el Toreo, Tecnoparque y en Centrum Park. El corredor Norte registró la mayor absorción neta del mercado con 56,957 m².

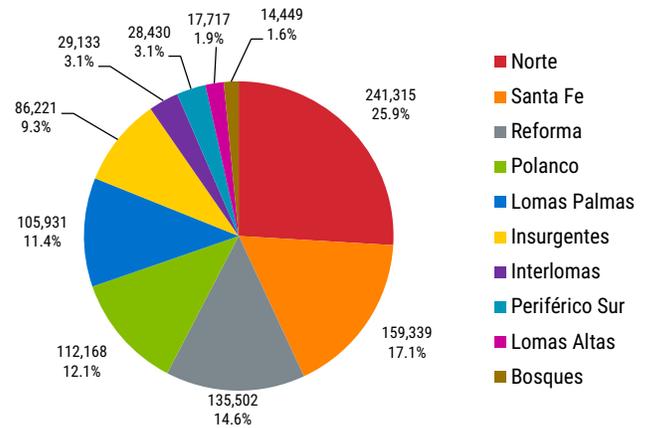
Dentro de las operaciones más destacadas del segundo trimestre se encuentran la renovación de 6,698 m² de American Express y los 3,268 m² de GBT Travel en Tecnoparque dentro del corredor Norte, los 5,347 m² de Reckitt Benkiser en Miyana y los 3,058 m² de Intercam en Carso II en el corredor Polanco. Los corredores Norte y Polanco son los de mayor actividad durante este trimestre.

Ante la reciente incertidumbre, el mercado mexicano que tradicionalmente había adoptado el dólar como la moneda en las operaciones inmobiliarias, ha empezado a aceptar operaciones en pesos, lo que ha tenido un impacto en los promedios de renta en el mercado. Hace un año el promedio general se ubicaba en US\$ 23.48 por m² mensual, sin embargo el promedio en la actualidad se ubica en US\$ 23.33 por m² mensual. Por otra parte se aprecian mejores condiciones en general para los inquilinos como parte de este proceso de competencia entre edificios y corredores.

Los corredores con mayor nivel de precio se localizan dentro del Distrito Central de Negocio, donde los promedios de renta mensual por m² se ubicaron en US\$ 29.71. Seguido del Distrito Sur donde Insurgentes y Periférico promedian US\$ 25.28 y el Distrito Poniente donde promedian US\$ 23.59. Los precios más bajos se ubican dentro del corredor Norte con promedios de US\$ 19.30 por m².

DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Disponibilidad Total en el Mercado: 930,485 m²



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 (m ²)	Superficie Entregada (m ²)	Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
Bosques	299,827	14,449	4.82%	2,342	0	\$26.98
Insurgentes	900,468	86,221	9.58%	-23,284	46,340	\$25.78
Interlomas	135,398	29,133	21.52%	-1,273	0	\$20.95
Lomas Altas	82,904	17,717	21.37%	-690	4,833	\$23.14
Lomas Palmas	709,735	105,931	14.93%	-9,101	7,168	\$30.43
Norte	609,148	241,315	39.62%	56,957	0	\$19.30
Periférico Sur	550,777	28,710	5.21%	6,408	39,351	\$24.65
Polanco	1,043,027	112,168	10.75%	27,009	2,562	\$29.38
Reforma Centro	906,287	135,502	14.95%	-1,023	0	\$29.97
Santa Fe	1,342,314	159,339	11.87%	-26,414	60,876	\$23.27
Total	6,579,885	930,485	14.39%	30,932	161,130	\$25.33

CONDICIONES ECONÓMICAS

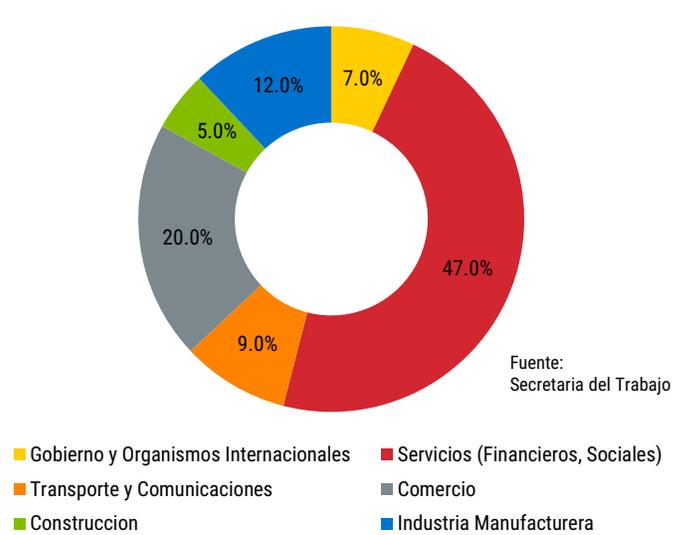
Una Delicada Transición

Este primer semestre de 2018 ha visto un ritmo relativamente lento en el sector inmobiliario que puede atribuirse a la inseguridad generada por las elecciones celebradas el 1° de julio. Tras la victoria de AMLO, inicia un período de transición entre la actual administración y la del nuevo presidente electo, período en el que Andrés Manuel dará a conocer sus primeras decisiones administrativas que tendrán un impacto inmediato en el comportamiento de los inversionistas nacionales y extranjeros. Se espera que López Obrador regrese al "centro" en sus declaraciones durante este lapso, pues no querrá recibir una economía que se le vaya de las manos en los primeros meses de sus funciones, ni tampoco querrá que los inversionistas, que necesitan certidumbre y reglas claras, congelen o retiren su dinero por falta de estas dos características.

No olvidemos que un factor importante para nuestra economía es el TLCAN 2.0, cuyas negociaciones se esperan lleguen a buen puerto a principios de noviembre.

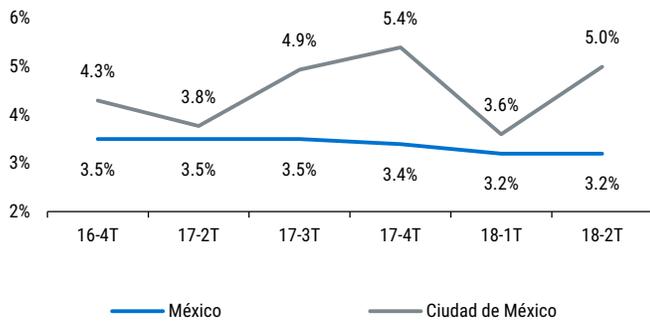
EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, Junio 2018



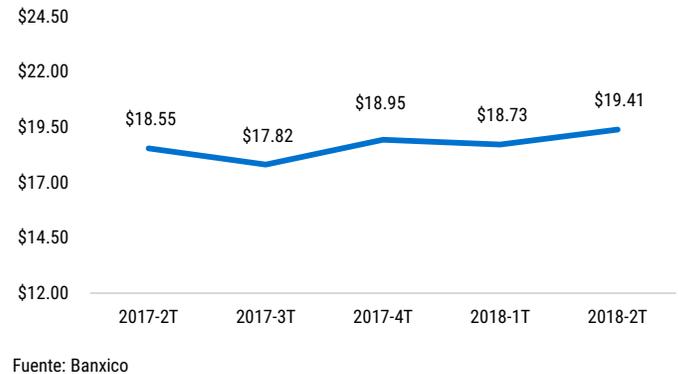
TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado

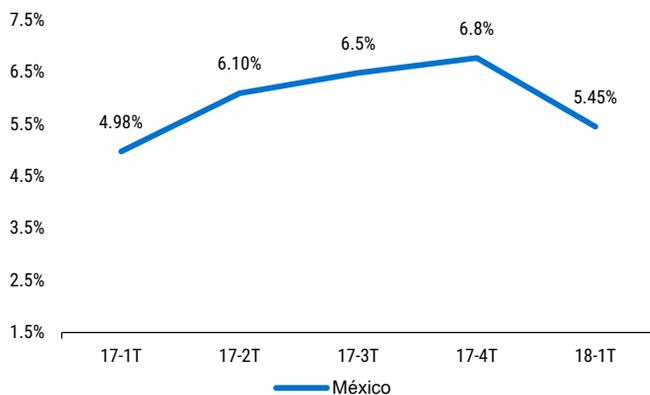


TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)

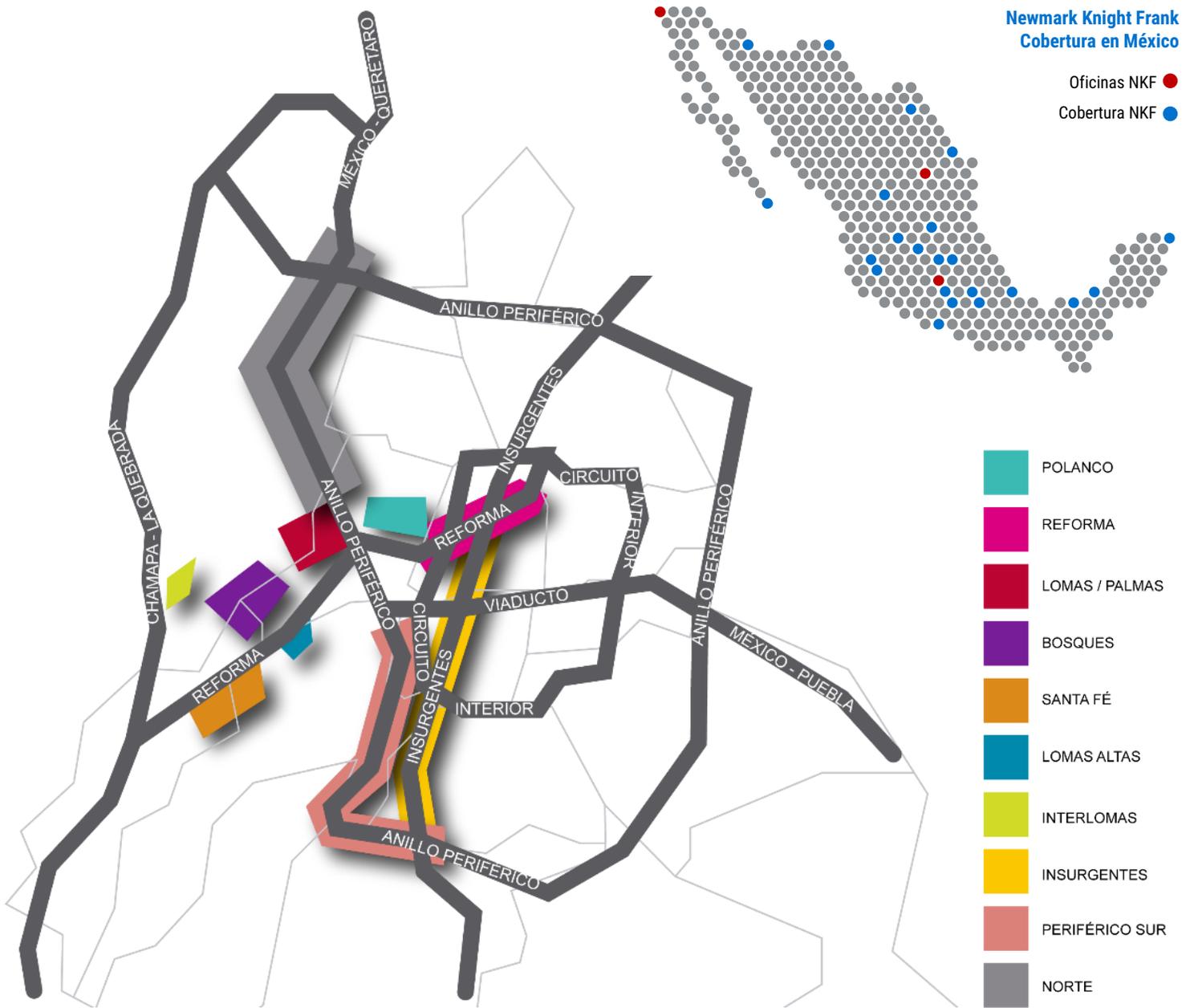


ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOS (INPC)



INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA





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

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