

# CIUDAD DE MÉXICO MERCADO DE OFICINAS

## NOTABLE RECUPERACIÓN SE APRECIA EN EL MERCADO CON LA ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE

La economía mexicana cierra el tercer trimestre del año 2019, con algunas señales positivas de recuperación. Destaca el crecimiento anualizado de 1.9% en el empleo formal, que reporta el gobierno a través del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), lo que son buenas noticias rumbo al último trimestre del año. Por otra parte, si bien es cierto que el consumo ha caído, no deja de reportar números positivos de acuerdo a la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD), que reportó que sus ventas en septiembre tuvieron un crecimiento de 1.6 por ciento anual. En general los efectos positivos son resultado de los programas sociales que están beneficiando el consumo interno.

Después de 5 trimestres de caídas consecutivas como consecuencia de la incertidumbre económica, la absorción neta presentó una marcada recuperación de 27,846 m<sup>2</sup>. Por su parte, la absorción bruta que representa todas las operaciones en renta y venta del periodo, alcanzó la cifra de 114,742 m<sup>2</sup>, con importantes operaciones en pre arrendamiento que vienen principalmente de empresas de tecnología y financieras.

La inercia que mostraba la construcción de edificios en el mercado se ha ido reduciendo, tan sólo en este periodo ingresaron 13,733 m<sup>2</sup> de oficinas nuevas, por su parte los nuevos proyectos que iniciaron obra durante el trimestre sólo fueron 14,243 m<sup>2</sup>. Si bien es cierto que las políticas públicas que se han aplicado en la ciudad de México han inhibido el desarrollo de nuevos proyectos, no parecen buenas noticias ante los buenos resultados y crecimiento de las empresas de tecnología y financieras que siguen demandando espacio con grandes operaciones de pre arrendamiento. Un efecto inmediato de este fenómeno es la reducción en la tasa de disponibilidad que pasó 15.78% a 15.35%.

El mercado de oficinas llegó a 7.1 millones de m<sup>2</sup>, con 1.1 millones de m<sup>2</sup> en proceso de construcción que podrían incorporarse al mercado en los próximos 2.5 años. Es importante mencionar que la combinación entre una rápida disminución en el número de proyectos en construcción y una fuerte demanda, en poco tiempo podría tener efectos positivos sobre el mercado y podríamos volver a disponibilidades por debajo del 1 millón de metros cuadrados.

### CONDICIONES ACTUALES

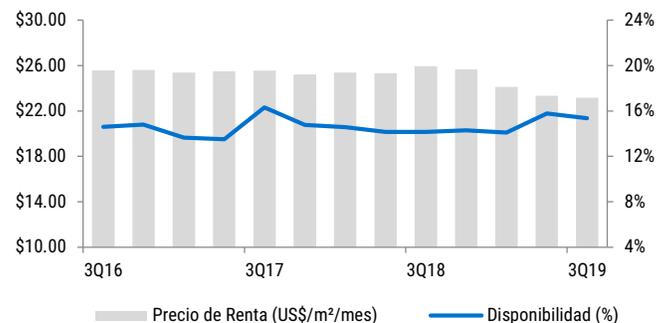
La demanda de oficinas creció y después de 5 trimestres de caídas consecutivas, la absorción llegó a 27,846 m<sup>2</sup>.

La tasa de disponibilidad disminuyó en el trimestre de 2019, pasando de 15.78% a 15.35%, debido a una recuperación de la demanda.

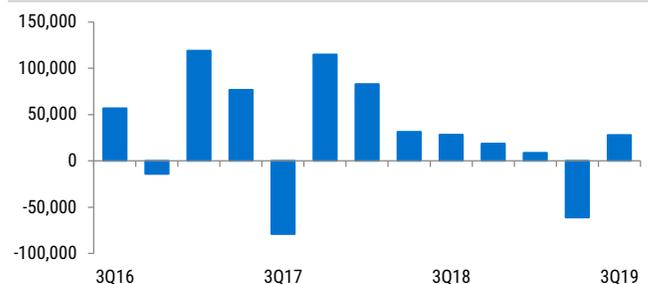
Los precios de renta disminuyeron ligeramente a US \$23.17, pero la demanda aumentó, por lo que podrían crecer en el corto plazo.

### 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       | 7,110,699        | 7,096,456          | 6,675,888   | ↑              |
| Tasa de Disponibilidad | 15.35%           | 15.78%             | 14.16%      | ↑              |
| Absorción Trimestral   | 27,846           | -61,137            | 28,287      | ↑              |
| Precio Promedio Salida | \$23.17          | \$23.33            | \$25.93     | ↑              |
| En Construcción        | 1,149,633        | 1,106,269          | 1,159,423   | ↑              |
| Superficie Entregada   | 13,733           | 191,031            | 99,370      | ↓              |

## EL ESPACIO DISPONIBLE DISMINUYÓ Y LA DEMANDA CRECE EN LA ZONA DEL DISTRITO CENTRAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

La actividad general del mercado de oficinas (renta y ventas del periodo) alcanzó la cifra de 114,742 m<sup>2</sup>. Si bien es cierto que disminuyó respecto a los 191,031 m<sup>2</sup> del trimestre anterior, la mayor parte de esta actividad fueron ocupaciones nuevas, por lo que tuvo un efecto positivo en el desempeño de la absorción neta (balance entre ocupaciones y nueva disponibilidad). Sin lugar a dudas son buenas noticias rumbo al fin de año, que usualmente es el de mayor actividad.

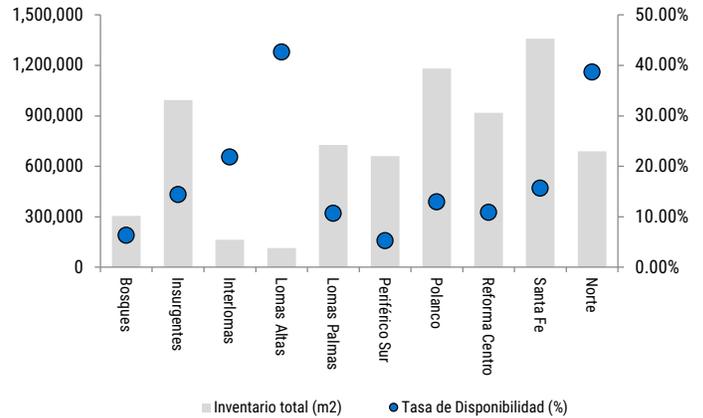
Por corredor, los que registraron mayor actividad fueron Reforma con 21,353 m<sup>2</sup>, el corredor Lomas Palmas con 21,034 m<sup>2</sup>. En el rubro de absorción neta, el que presentó mejor desempeño fue Reforma con 16,384 m<sup>2</sup> y el corredor Lomas Palmas con 15,562 m<sup>2</sup>.

Dentro de las operaciones más destacadas del trimestre están los 20,000 m<sup>2</sup> en pre arrendamiento de UBER en Distrito Polanco, los 12,000 m<sup>2</sup> de Amazon en Puerta Polanco y los 10,000 m<sup>2</sup> de Wework en Centera Chapultepec. Dentro de las operaciones de venta destacan los 14,000 m<sup>2</sup> del edificio Periférico Sur 4605. Las empresas de tecnología, coworking, financieras, recursos humanos abogados y el gobierno siguen siendo las entidades que mayor demanda han generado en el mercado.

Los precios de renta disminuyeron en el trimestre, pero la tendencia descendente puede cambiar debido a la falta de construcción nueva y un repunte en la demanda. El promedio general se ubicó en US\$ 23.17 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 podrían crecer en los siguientes trimestres.

## DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Disponibilidad Total en el Mercado: 1,091,752m<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                            | 19,188                           | 6.30%                      | -4,058                           | 1,055                             |  | \$27.06                                   |
| Insurgentes         | 994,636                            | 143,255                          | 14.40%                     | 1,324                            | 14,138                            | 7,733                                  | \$23.65                                   |
| Interlomas          | 162,575                            | 35,514                           | 21.84%                     | 9,393                            | 12,530                            |  | \$21.43                                   |
| Lomas Altas         | 114,461                            | 48,819                           | 42.65%                     | 2,936                            | 2,936                             |  | \$23.68                                   |
| Lomas Palmas        | 727,475                            | 77,651                           | 10.67%                     | 15,562                           | 21,034                            |  | \$29.97                                   |
| Periférico Sur      | 660,175                            | 34,892                           | 5.29%                      | 4,766                            | 13,152                            | 6,000                                  | \$23.25                                   |
| Polanco             | 1,180,813                          | 153,039                          | 12.96%                     | -2,446                           | 8,573                             |  | \$24.38                                   |
| Reforma Centro      | 918,001                            | 99,770                           | 10.87%                     | 16,384                           | 21,353                            |  | \$30.78                                   |
| Santa Fe            | 1,359,515                          | 213,310                          | 15.69%                     | -20,964                          | 10,293                            |  | \$22.39                                   |
| Norte               | 688,706                            | 266,314                          | 38.67%                     | 4,950                            | 9,679                             |  | \$17.86                                   |
| *Norte Tlalnepan    | 212,774                            | 117,047                          | 55.01%                     | 1,385                            | 1,385                             |  | \$16.54                                   |
| *Norte Naucalpan    | 368,732                            | 144,003                          | 39.05%                     | 7,041                            | 8,294                             |  | \$18.90                                   |
| *Norte Azcapotzalco | 107,200                            | 5,264                            | 4.91%                      | -3,476                           | 0                                 |  | \$19.00                                   |
| <b>Total</b>        | <b>7,110,699</b>                   | <b>1,091,752</b>                 | <b>15.35%</b>              | <b>27,846</b>                    | <b>114,742</b>                    | <b>13,733</b>                          | <b>23.17</b>                              |

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

## CONDICIONES ECONÓMICAS

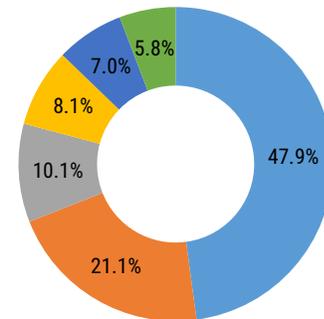
En el tercer trimestre de 2019, el nivel de actividad económica en el país se expandió a una tasa de crecimiento anual de 0.2%. Ésta moderación en la actividad económica quedó determinada por los incrementos en las actividades agropecuarias y de servicios, y la disminución en las actividades industriales, principalmente las actividades de minería y construcción.

A partir de los Criterios Generales de Política Económica establecidos en el Presupuesto de Egresos 2020, las expectativas del crecimiento del Producto Interno Bruto de los próximos meses son menores a las previstas en la OCDE, con porcentajes de crecimiento de entre 0.6% y 1.2%.

A pesar de la poca estabilidad en el país, reflejada en la desaceleración de la economía mexicana en los últimos meses, se espera inyectar más de 480 mil millones de pesos para la creación de infraestructura y financiamiento de la inversión física y consumo privados, así como proyectos de licitación del gobierno; con lo anterior, se busca incrementar la actividad de los principales sectores estratégicos de la economía, comprometer la generación de empleos y detonar la inversión de las participaciones en el sector privado.

## EMPLEO POR INDUSTRIA

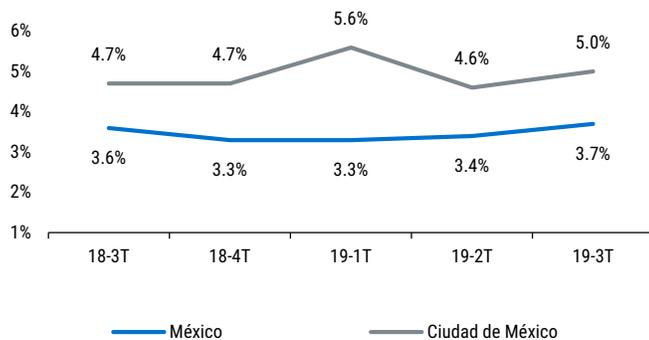
CDMX, Septiembre 2019



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

## TASA DE DESEMPLEO

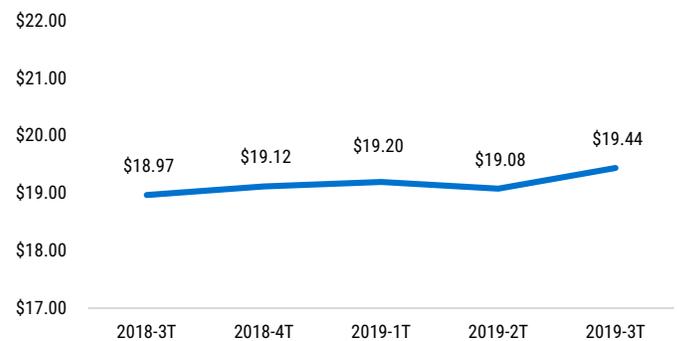
Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

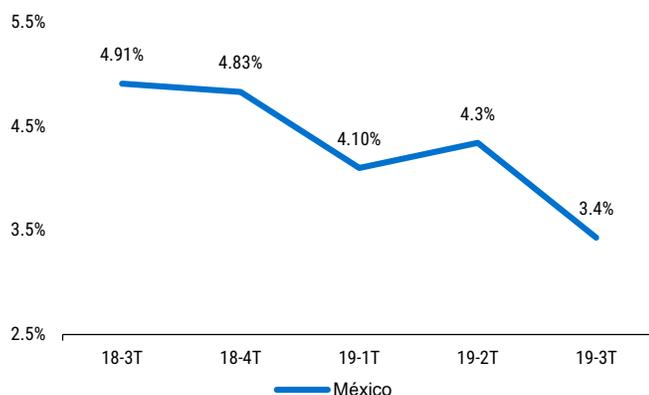
## TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)



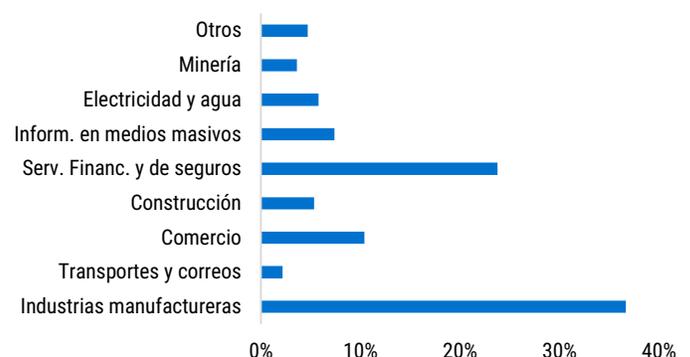
Fuente: Banxico

## ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)

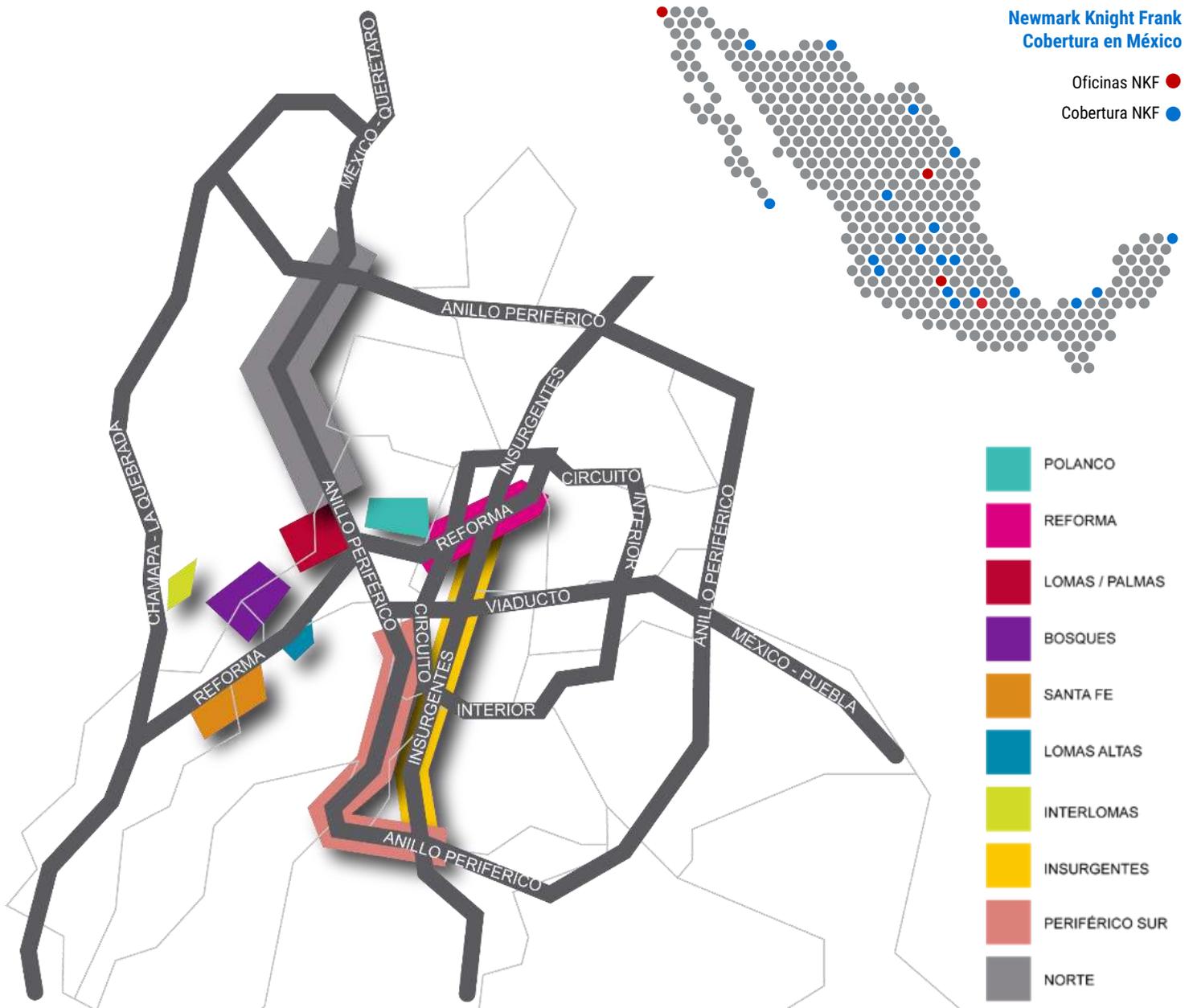


Fuente: Banxico, Indicador Anualizado

## 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