

CIUDAD DE MÉXICO - OFICINAS

Indicadores Económicos

	T2 18	T2 19	Pronóstico a 12 meses
Empleo Ciudad de México	4.60M	4.56M	■
Desempleo Ciudad de México	3.9%	4.7%	■
Desempleo México	3.2%	3.6%	■

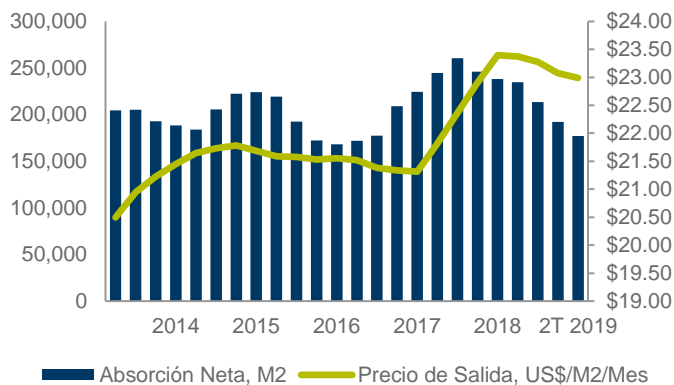
Indicadores de Mercado (General, Todas las Clases)

	T2 18	T2 19	Pronóstico a 12 meses
Tasa de Disponibilidad	12.4%	13.0%	▲
Absorción Neta (M²)	176.4k	91.0k	■
En Construcción (M²)	1.15M	0.65M	■
Precio de Renta General Promedio*	\$23.51	\$22.71	■

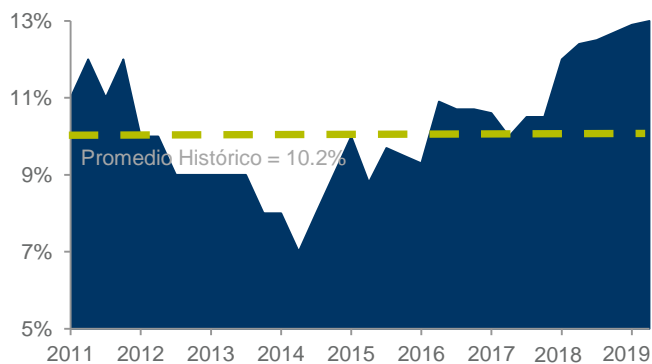
*Los precios de renta reflejan precios de salida en dólares por metro cuadrado al mes

Absorción General/Precio de Salida General

Promedios Móviles Trimestrales



Tasa de Disponibilidad General



Panorama Económico

Este año ha cambiado el ánimo de los inversionistas en México. Nuevas inversiones se han pospuesto en varias industrias, incluyendo la de bienes raíces. La más reciente encuesta a los expertos en economía conducida por el Banco de México¹ arrojó que el 100% de ellos considera que la economía hoy está peor que hace un año. La expansión del PIB se ha desacelerado; su tasa de crecimiento se ubica abajo de 1% anual y el desempleo muestra un incremento. No obstante, los indicadores monetarios continúan reflejando estabilidad. La tasa de inflación está abajo de 5% y el tipo de cambio tuvo una moderada apreciación de 2.1% al cierre de la primera mitad del año. Ante el crecimiento de la cautela entre los inversionistas, la inercia de los fundamentos de la economía condujo a un desempeño mediocre en varias industrias al cierre del segundo trimestre.

Comportamiento del Mercado

El mercado de oficinas en la Ciudad de México se suma a la lista de industrias cuyo desempeño estuvo en línea con el ánimo general de la economía. Comparada con el promedio para el primer semestre de los cinco años anteriores, la absorción fue 63% más débil en la primera mitad de 2019. Aún así, esto representó una demanda neta positiva de 91,000 metros cuadrados. La tasa general de disponibilidad aumentó 60 puntos base, para llegar a 13%. Esto no resulta un crecimiento muy grande si se tiene en cuenta que una gran parte del inventario en desarrollo fue terminado de construir en el periodo, 527,000 m², equivalentes a 5.5% del inventario total existente al cierre de la primera mitad de 2018.

El ambiente favorable a los inquilinos que sugieren las cifras mencionadas se encontrará en poco tiempo con el rápido ajuste que está teniendo la oferta de espacios nuevos. El inventario en construcción es hoy 43.2% menor al de hace un año, y no inicia la construcción de los proyectos propuestos.

La demanda fue apoyada por un apetito apreciable en las industrias de servicios financieros y de tecnología. Estos ocupantes se inclinaron por el área central de negocios de la ciudad y el submercado de Insurgentes para aterrizar sus decisiones inmobiliarias. En contraste, la zona de Santa Fe tuvo un desempeño pobre en términos históricos. El nivel de precios refleja el ambiente de duda observado en el conjunto de la economía. La renta de salida promedio tuvo un ajuste anual a la baja de 3.4%, ubicándose en \$22.71 dólares por metro cuadrado al mes.

Perspectiva

Parece que el mercado debe aceptar que un mayor grado de volatilidad llegó para quedarse; aún no es obvio si este será contenido o aumentará en el medio de bienes raíces local. Los fundamentos de la demanda de oficinas persisten y la creciente sofisticación de la oferta inmobiliaria podría sostener un cambio de ánimo.

1. <http://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/encuestas-sobre-las-expectativas-de-los-especialis/%7B747A0D4E-DCEF-1665-0694-C69F86713C4B%7D.pdf>

MARKETBEAT

Ciudad de México

Oficinas Segundo Trimestre de 2019



SUBMERCADO	INVENTARIO (M²)*	DISPONIBILIDAD GENERAL (M²)	DISPONIBILIDAD CLASE A (M²)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	ABSORCIÓN NETA GENERAL (M²)**	ABSORCIÓN NETA CLASE A (M²)**	EN CONSTRUCCIÓN (M²)	PROM. POND. PRECIO DE RENTA (TODAS LAS CLASES)***	PROM. POND. PRECIO DE RENTA (CLASE A)***
Polanco	1,723,145	191,249	136,487	11.1%	12.1%	-1,943	5,590	79,830	\$24.80	\$26.36
Lomas	789,243	80,022	73,315	10.1%	11.6%	43,272	23,984	4,716	\$30.32	\$31.03
Reforma	1,339,122	177,087	118,101	13.2%	13.8%	-3,041	13,452	53,298	\$26.17	\$29.56
CBD	3,851,510	448,358	327,903	11.6%	12.5%	38,288	43,026	137,844	\$26.33	\$28.55
Insurgentes	2,285,348	230,824	157,984	10.1%	14.5%	52,240	48,558	224,014	\$22.80	\$25.15
Santa Fe	1,287,115	185,547	184,775	14.4%	14.9%	-7,486	-7,861	141,545	\$22.68	\$22.70
Bosques	504,859	34,372	20,377	6.8%	6.2%	-1,559	-4,356	15,600	\$23.10	\$25.91
Periférico Norte	808,324	250,463	221,512	31.0%	38.9%	3,305	-5,213	79,263	\$17.38	\$18.30
Periférico Sur	698,091	36,416	20,599	5.2%	4.2%	-303	10,587	46,634	\$22.84	\$25.98
Lomas Altas	104,379	19,713	19,713	18.9%	23.7%	-2,282	-2,282	0	\$24.48	\$24.48
Interlomas	154,843	29,935	29,203	19.3%	21.1%	7,727	7,917	9,380	\$20.63	\$20.66
Otros	311,506	61,749	21,470	19.8%	29.7%	1,092	2,364	0	\$18.07	\$18.50
EXTERNO AL CBD	6,154,465	849,019	675,633	13.8%	16.9%	52,734	49,714	516,436	\$20.79	\$21.85
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	10,005,975	1,297,377	1,003,536	13.0%	15.2%	91,022	92,740	654,280	\$22.71	\$24.04

*Las cifras del inventario incluyen edificios de todas las clases, A, B y C. ** Absorción acumulada anual ***Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes.

RESUMEN POR CLASE	NÚMERO DE EDIFICIOS	INVENTARIO (M²)	DISPONIBILIDAD (M²)	TASA DE DISPONIBILIDAD	ACTIVIDAD GENERAL* (M²)	ABSORCIÓN NETA GENERAL (M²)	EN CONSTRUCCIÓN (M²)	CONSTRUCCIÓN TERMINADA (M²)	PROM. PONDERADO PRECIO DE SALIDA GENERAL
Clase A	431	6,622,753	1,003,536	15.2%	535,963	92,740	654,280	142,989	\$24.04
Clase B	448	2,672,656	242,661	9.1%	192,348	2,185	0	0	\$18.59
Clase C	151	710,566	51,180	7.2%	41,692	-3,903	0	0	\$13.71

*Incluye renovaciones

Arrendamientos Sobresalientes 2T 2019

EDIFICIO	M²	INQUILINO	CLASE	SUBMERCADO
Insurgentes Capital	10,420	Grupo Nacional Provincial	A	Insurgentes
Periférico Sur 4605	7,700	Laboratorios Armstrong	B	Periférico Sur
Plaza Carso	3,956	Metlife	A	Polanco
One Marina Park	3,912	Atento	A	Otros
Plaza Carso	1,978	Principal	A	Polanco
Tecnoparque E	1,685	AT&T	A	Norte
Aleph	1,407	Merens	A	Insurgentes

*Renovación, no incluido en las estadísticas de absorción neta.

Cushman & Wakefield
Paseo de los Tamarindos No. 60
Col. Bosques de las Lomas
cushmanwakefield.com

Para más información, por favor contacte a:
José Luis Rubí,
Director de Investigación de Mercados
Tel: +1 52(55) 8525 8258
joseluis.rubi@cushwake.com

About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value by putting ideas into action for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with 48,000 employees in approximately 400 offices and 70 countries. In 2017, the firm had revenue of \$6.9 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2019 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.