

CIUDAD DE MÉXICO - OFICINAS

Indicadores Económicos

	T3 18	T3 19	Pronóstico a 12 meses
Empleo Ciudad de México	4.60M	4.50M	▲
Desempleo Ciudad de México	4.3%	4.9%	▲
Desempleo México	3.4%	3.8%	▲

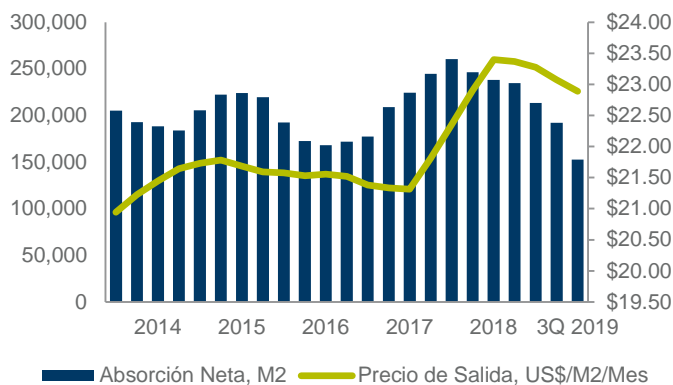
Indicadores de Mercado (General, Todas las Clases)

	T3 18	T3 19	Pronóstico a 12 meses
Tasa de Disponibilidad	12.5%	13.6%	▲
Absorción Neta (M²)	237.2k	79.1k	▲
En Construcción (M²)	1.05M	0.63M	▲
Precio de Renta General Promedio*	\$23.33	\$22.58	▲

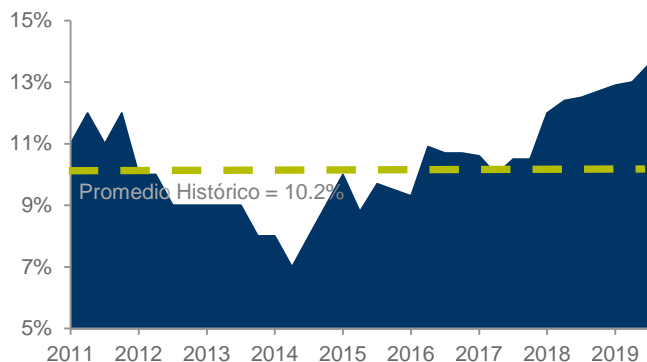
\*Los precios de renta reflejan precios de salida en dólares por metro cuadrado al mes

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. Una reciente encuesta a los expertos en economía conducida por el Banco de México<sup>1</sup> 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 de septiembre.

Comportamiento del Mercado

El mercado de oficinas en la Ciudad de México fue uno más donde la actividad disminuyó en el tercer trimestre. Comparada con el promedio para los primeros nueve meses de los cinco años anteriores, la absorción fue 65.8% más débil en 2019. Aún así, esto representó una demanda neta positiva de 79,000 metros cuadrados. La tasa general de disponibilidad subió 110 puntos base, para llegar a 13.6%. Esto aún no es un aumento alarmante, si se tiene en cuenta que una gran parte del inventario en desarrollo fue terminado de construir en el periodo, 422,000 m², equivalentes a 4.3% del inventario total existente al cierre del mismo trimestre un año antes.

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 40.1% 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 *coworking* 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 3.3%, ubicándose en \$22.58 dólares por metro cuadrado al mes.

Perspectiva

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 está en condiciones de atender un eventual cambio de ánimo.

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

MARKETBEAT

# Ciudad de México

Oficinas Tercer Trimestre de 2019



SUBMERCADO	INVENTARIO (M²)*	DISPONIBILIDAD GENERAL (M²)	DISPONIBILIDAD CLASE A (M²)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	ABSORCIÓN 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	1,723,465	186,958	127,747	10.8%	11.3%	2,668	15,250	79,830	\$25.26	\$26.81
Lomas	789,243	86,518	77,540	11.0%	12.2%	36,776	19,759	4,716	\$32.07	\$33.02
Reforma	1,339,122	170,201	113,808	12.7%	13.3%	3,845	17,745	53,298	\$25.70	\$28.53
<b>CBD</b>	<b>3,851,830</b>	<b>443,677</b>	<b>319,095</b>	<b>11.5%</b>	<b>12.2%</b>	<b>43,289</b>	<b>52,754</b>	<b>137,844</b>	<b>\$26.76</b>	<b>\$28.93</b>
Insurgentes	2,286,050	210,648	136,459	9.2%	12.5%	73,118	70,083	224,014	\$23.63	\$26.29
Santa Fe	1,288,117	212,031	211,591	16.5%	17.1%	-24,968	-25,675	141,545	\$21.33	\$21.35
Bosques	504,859	47,525	34,311	9.4%	10.4%	-14,712	-18,290	15,600	\$25.48	\$27.75
Periférico Norte	828,338	253,848	222,288	30.6%	37.7%	19,934	14,025	59,249	\$17.01	\$17.96
Periférico Sur	698,432	44,220	23,972	6.3%	4.9%	-7,766	7,214	46,634	\$23.47	\$25.88
Lomas Altas	133,456	47,806	47,806	35.8%	42.6%	-1,298	-1,298	0	\$23.22	\$23.22
Interlomas	154,843	25,341	24,609	16.4%	17.8%	12,321	12,511	9,380	\$18.97	\$19.06
Otros	311,506	83,637	21,470	26.8%	29.7%	-20,796	2,364	0	\$16.46	\$18.25
<b>EXTERNO AL CBD</b>	<b>6,205,601</b>	<b>925,056</b>	<b>722,506</b>	<b>14.9%</b>	<b>17.8%</b>	<b>35,833</b>	<b>60,934</b>	<b>496,422</b>	<b>\$20.57</b>	<b>\$21.65</b>
<b>TOTAL CIUDAD DE MÉXICO</b>	<b>10,057,431</b>	<b>1,368,733</b>	<b>1,041,601</b>	<b>13.6%</b>	<b>15.6%</b>	<b>79,122</b>	<b>113,688</b>	<b>634,266</b>	<b>\$22.58</b>	<b>\$23.88</b>

\*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	433	6,673,766	1,041,601	15.6%	856,470	113,688	634,266	172,066	\$23.88
Clase B	448	2,673,099	263,509	9.9%	337,253	-27,265	0	0	\$18.79
Clase C	151	710,566	63,623	9.0%	78,660	-7,301	0	0	\$16.17

\*Incluye renovaciones

## Arrendamientos Sobresalientes 3T 2019

EDIFICIO	M²	INQUILINO	CLASE	SUBMERCADO
Centera Chapultepec	10,029	WeWork	A	Reforma
Aleph	8,646	Novartis	A	Insurgentes
Work Lomas	8,364	WeWork	A	Lomas
Corporativo Vallarta	6,832	ISSSTE	B	Reforma
Torre Manacar	2,556	MacMillan	A	Insurgentes
Torre Carracci	2,200	Wipro Technologies	A	Insurgentes

Cushman & Wakefield  
Paseo de los Tamarindos No. 60  
Col. Bosques de las Lomas  
[cushmanwakefield.com](http://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](mailto:joseluis.rubi@cushwake.com)

### About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder a nivel global en servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional a ocupantes y propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las más grandes firmas de servicios inmobiliarios con 51,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 70 países. En 2018, la empresa tuvo ingresos por \$8.2 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, arrendamiento, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para obtener más información, visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o siga a @CushWake en 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.