

Ciudad de México



Indicadores de Mercado

350

edificios de Oficinas clases A+&A

10

corredores de Oficinas

5.8

millones de metros cuadrados existentes

1.7

millones de metros cuadrados en construcción

10.8%

tasa de desocupación

Market Overview

El mercado de oficinas clases A+ & A en la Ciudad de México cerró el tercer trimestre del 2017 con un inventario de 5.8 millones de metros cuadrados existentes dentro de los 10 submercados, lo que representa un incremento del 3.5% con respecto al cierre del año pasado y un incremento del 11.3% con respecto al cierre del mismo periodo en 2016.

La oferta registrada al cierre del tercer trimestre del año, cerró en 626,300 metros cuadrados de los cuales, los corredores "Norte", "Polanco" y "Santa Fe" representan el 60.8% del total disponible en el mercado.

Los submercados "Interlomas", "Lomas Altas" y "Bosques" (SBD) suman únicamente el 5.2% del total del mercado disponible en la Ciudad de México.

La demanda bruta registrada durante los primeros tres trimestres del 2017 es de 399,400 metros cuadrados de los cuales el 47% corresponden al "ABD" (Insurgentes, Norte y Periférico Sur).

La demanda total a cierre de este trimestre representa un incremento del 35% en comparación con el cierre del mismo periodo del 2016 (+100,000 metros cuadrados)

En actividad en construcción, más de 430 mil metros cuadrados se entregarán en los siguientes tres meses del año.

Los precios promedio de renta mostraron un incremento del 3% con respecto al cierre del trimestre anterior, sin embargo, muestra un decremento del 10% en comparación con el cierre del mismo periodo del 2016.

Ciudad de México



Además del entorno macroeconómico, actualmente existen dos problemas específicos que afectan el comportamiento de los bienes raíces comerciales en México.

Guillermo Sepúlveda - Principal

El primer problema tiene que ver con las conversaciones de renegociación en curso del TLCAN entre los Estados Unidos, Canadá y México. La postura rígida de Estados Unidos con sus dos vecinos y principales socios comerciales amenazando con abandonar el acuerdo, sigue siendo la táctica de negociación preferida de Washington. Los temas específicos de discusión, como la propuesta de los Estados Unidos de revisar el acuerdo cada 5 años, están creando incertidumbre en los mercados. Como resultado, hemos visto una carrera contra el Peso en las últimas semanas.

Esta incertidumbre tiene un efecto en los bienes raíces comerciales con la comprensible demora en la toma de decisiones, que se traduce en una menor absorción del espacio industrial alquilable. Sin embargo, por otro lado, el arrendamiento de espacios industriales y de almacenamiento para fines logísticos continúa siendo fuerte.

El segundo problema son los desastres naturales. Específicamente, el fuerte terremoto que sacudió a la Ciudad de México a mediados de septiembre. A pesar de los informes de noticias, este evento no tuvo un impacto negativo en el inventario de bienes raíces comerciales del espacio de oficinas de clase "A". Por el contrario, en las semanas posteriores al terremoto, hemos sido testigos del interés de clientes situados en edificios clases "B", en trasladarse a instalaciones más nuevas que cumplen con los códigos estructurales y sísmicos .

La actividad de construcción de edificios clase "A" continúa sin inmutarse y anticipamos que se completarán 430,000 metros cuadrados de inventario en el último trimestre del año, por lo que el inventario clase "A" alcanzará los 6.1 millones de metros cuadrados.



Ciudad de México

Reporte de Oficinas 3Q 2017

Mercado de Oficinas

Cuenta con 10 corredores los cuales se engloban en tres grandes submercados: Central Business District, Suburban Business District y Alternative Business District.

	Inventario	Disponibilidad	Tasa de Disponibilidad	Demanda Bruta	USD / m ² / mes	Actividad en Construcción			
						2017 - 4Q	2018e	2019e	2020e
CBD	2,425,100	211,700	8.7%	125,100	\$30.5	168,000	104,600	165,100	117,000
SBD	1,662,300	123,100	7.4%	86,700	\$24.5	83,400	89,400	13,700	66,200
ABD	1,721,000	291,500	16.9%	187,600	\$23.9	181,800	272,500	268,500	193,300
Total	5,808,400	626,300	10.8%	399,400	\$25.5	433,100	466,500	447,300	376,500

Construcción

Debido a la sobre oferta que se generará en algunos corredores, muchos edificios pausaron su construcción durante los primeros nueve meses del año, por lo que esperamos que para cierre de 2017, más de 430 mil metros cuadrados se integren al inventario de oficinas clase "A+&A".

Los sub mercados que conforman el ABD (Norte, Periférico Sur e Insurgentes) representan el 53% del total de metros a entregar durante los siguientes tres años, mientras que el CBD (Lomas Palmas, Polanco y Reforma) únicamente representa el 32%.



WORK | Lomas

El submercado "Insurgentes" cuenta con más de 500,000 metros cuadrados en construcción, de los cuales el 20% ya se encuentra pre-arrendado.

"Polanco" es el segundo corredor con mayor cantidad de metros cuadrados a entregarse en los siguientes tres años con más de 320 mil en el pipeline.

Periférico Sur 4277



Absorción

La demanda bruta a cierre de 3Q - 2017 es de 399,400 metros cuadrados de los cuales, el 47% corresponden al ABD.

Para el año 2020
habrá más de 7.5
millones de metros
cuadrados en edificios
clases A+&A.

El submercado "Periférico Sur" es el que ha mostrado mayor dinamismo durante 2017, esto debido a los grandes pre arrendamientos con los que cuenta, como por ejemplo: Alsea, Citi Banamex, Janssen, Grupo Salinas entre otros.

Se estima que el 2017 cierre con una absorción bruta de 500,000 metros cuadrados dentro de sus 10 corredores de oficinas.



Corredor Bosques

Precios de Renta

El precio promedio ponderado de renta en el mercado de Oficinas de la Ciudad de México cerró el tercer trimestre del año en \$25.5 por metro cuadrado al mes, lo que representa un incremento de 1.4% con respecto al mismo periodo de 2016.

El corredor "Lomas Palmas" muestra un precio promedio de salida de USD \$32.0 / m² / mes, siendo el submercado que ha mostrado el precio promedio más alto los últimos tres años.

El submercado "Norte" ha mostrado un incremento en su precio de salida del 20.5% con respecto al mismo periodo de 2016.

Los precios promedio
de renta en la Ciudad
de México oscilan
entre

US \$20.2 y \$32.0 por
m² / mes .

Edificios clases A+&A



Torre Summit- Santa Fe - 28,000 m²



SKY Offices - Santa Fe - 22,000 m²

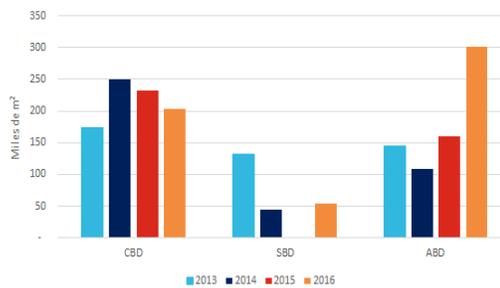


WORK | Polanco - Polanco - 21,000 m²

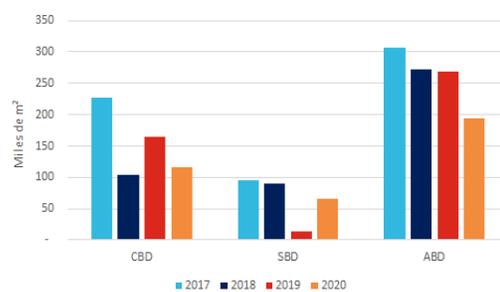
Construcción

- Durante el tercer trimestre de 2017, únicamente 21,100 metros cuadrados ingresaron al inventario existente de oficinas Clases A+ & A de la Ciudad de México.
- El corredor "Polanco" muestra la mayor cantidad de metros cuadrados en construcción para el 4Q 2017.
- En total más de 1.3 millones de metros cuadrados se encuentran en proceso de construcción para entregar durante los siguientes tres años.
- El submercado "Insurgentes" representa el 64% del total en construcción distribuidos en 19 edificios clases A+ & A.

Actividad en Construcción 2013-2016



Actividad en Construcción 2017-2020e



Pipeline 2017 4Q

Submercado	Edificio	M ²
Interlomas	Paseo Interlomas	20,000
Lomas Altas	DENN	4,315
Norte	Skala	51,000
Insurgentes	Torre Manacar	46,959
	Revolución 756	11,696
Santa Fe	DownTown	62,500
	The Tower Park	33,584
Periférico Sur	Artz Pedregal	54,778
	Periférico 4277	17,400
Polanco	Latitud Polanco	31,408
	One Marina Park	61,952
	Torre Concreta	9,687
Reforma	Torre Cuarzo	63,361

CBD

- Reforma - Polanco -
- Lomas Palmas -

2.4

millones de metros cuadrados



Corporativo Legaria



Reforma 180



Torre E3

El CBD conformado por los submercados "Reforma, Polanco y Lomas Palmas" cuenta con 2.4 millones de metros cuadrados existentes en edificios Clases A+ & A.

La tasa de disponibilidad cerró en 8.7% lo que corresponde a 211,700 metros cuadrados de los cuales Polanco representa el 48% del área total disponible.

La absorción bruta registrada durante al cierre de tercer trimestre del 2017 fue de 125,100 metros cuadrados.

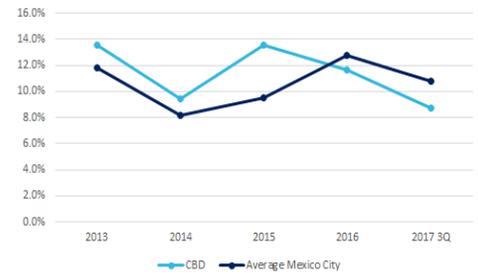
El CBD es considerado el corredor con los precios más altos registrados con un promedio de \$30.5 por metro cuadrado al mes.

Cuenta con 554,800 metros cuadrados en construcción, de los cuales el 58.2% se encuentran en Polanco y el 36.1% en Reforma.

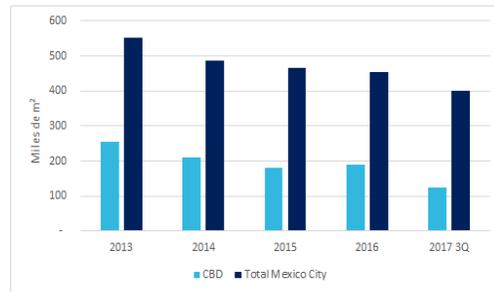
Precios Promedio de Renta



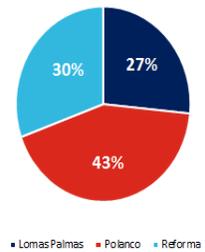
Tasa de Disponibilidad



Absorción



Inventario / Market Share



SBD

- Bosques - Santa Fe -
- Interlomas - Lomas
Altas -

1.6

millones de metros
cuadrados



Constituyentes 1070

El SBD conformado por los submercados "Bosques, Santa Fe, Interlomas y Lomas Altas" cuenta con 1.6 millones de metros cuadrados existentes en edificios Clases A+ & A.

La tasa de disponibilidad cerró en 7.4% lo que corresponde a 123,100 metros cuadrados de los cuales Santa Fe representa el 74% del área total disponible.

La absorción bruta registrada durante al tercer trimestre del 2017 fue de 86,700 metros cuadrados, de los cuales el 71.7% corresponden a "Santa Fe".

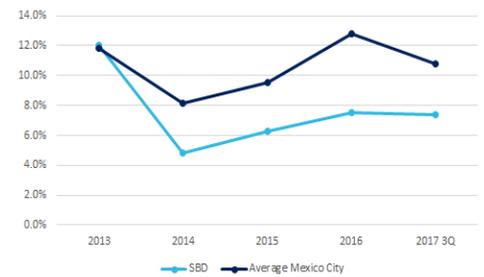
El precio promedio de renta en el SBD es de US \$24.5 / m² al mes el cuál mostró un incremento de cinco centavos de dólar en comparación con el cierre de 3Q 2016.

Cuenta con más de 252 mil metros cuadrados en construcción.

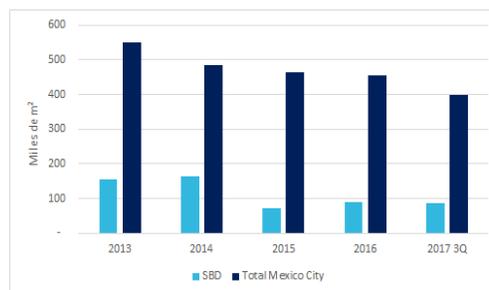
Precios Promedio de Renta



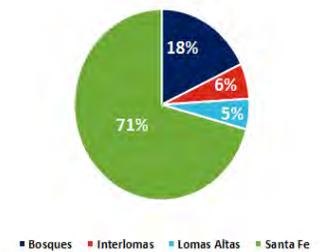
Tasa de Disponibilidad



Absorción



Inventario / Market Share



ABD

- Insurgentes - Norte -
- Periférico Sur -

1.7

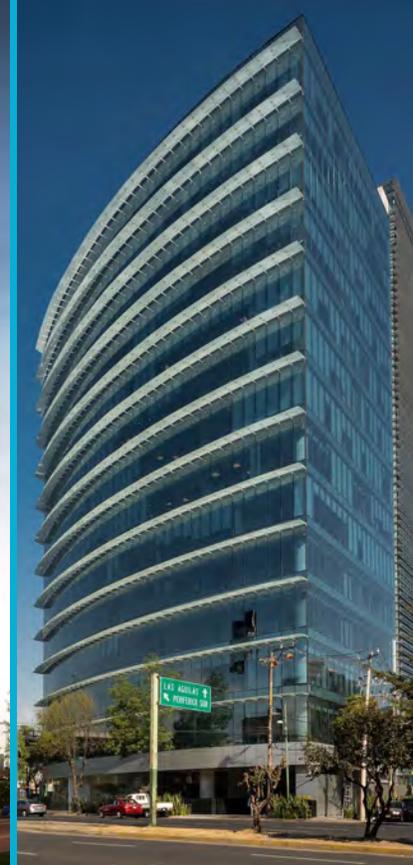
millones de metros cuadrados



Torre Glorieta



Torre Norte



Element Corporativo

El ABD conformado por los submercados "Insurgentes, Norte y Periférico Sur" cuenta con 1.7 millones de metros cuadrados existentes en edificios Clases A+ & A.

La tasa de disponibilidad cerró en 16.9%, lo que corresponde a 291,500 metros cuadrados de los cuales "Norte" representa el 65% del área total disponible.

La absorción bruta registrada al tercer trimestre del 2017 fue de 187,600 metros cuadrados, que en su mayoría corresponden a pre arrendamientos.

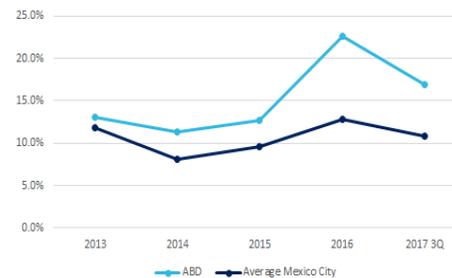
El precio promedio de renta en el ABD es de US \$23.9 / m² al mes el cual mostró un incremento de US\$ 0.6 por m² al mes en comparación con el cierre de 2Q 2017.

Cuenta con más de 916 mil metros cuadrados en construcción, de los cuales, "Insurgentes" representa el 56.5% del total, cifra nunca antes registrada en este corredor.

Precios Promedio de Renta



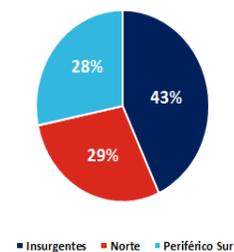
Tasa de Disponibilidad



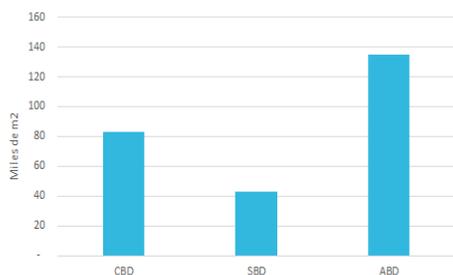
Absorción



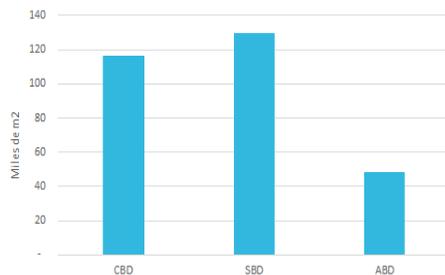
Inventario / Market Share



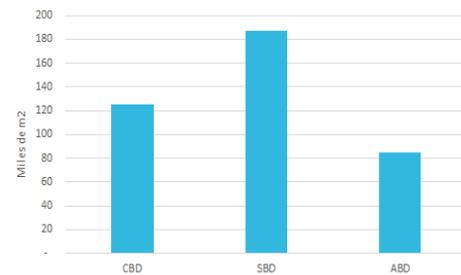
Absorción 3Q 2015



Absorción 3Q 2016

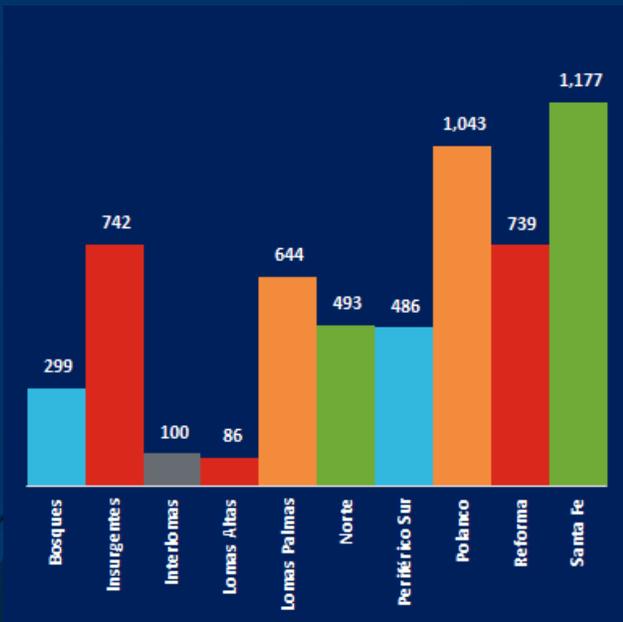


Absorción 3Q 2017



Transacciones 3Q 2017

Edificio	Corredor	Tipo de Operación	M ²	Inquilino / Comprador
Periférico Sur 4277	Periférico Sur	Prearrendamiento	17,400	Grupo Salinas
Torre Magnvs	Santa Fe	Renovación	18,800	Ford Motor Company
Torre Centenario	Santa Fe	Renovación	9,800	Microsoft
Ampliación Paseo Interlomas	Interlomas	Prearrendamiento	9,700	Procter & Gamble
Reforma 265	Reforma	Renovación	4,200	Goodrich, Riquelme y Asociados
Torre Reforma 115	Reforma	Renovación	3,700	Credit Suisse
Torre Mayor	Reforma	Renovación	2,500	Castillo Miranda
Centrum Park	Norte	Reubicación	2,500	INC Research
Gran Patio Revolución	Periférico Sur	Reubicación	2,500	VideoJet



Inventario Total

Santa Fe y Polanco han sobrepasado el millón de metros cuadrados existentes. Insurgentes Sur sigue siendo el corredor que muestra mayor cantidad de metros cuadrados en construcción.

350

Edificios existentes clases A+ & A

82

Edificios en etapa de Construcción clases A+&A

60

Edificios en etapa de Planeación

Variables - Mercado de Oficinas

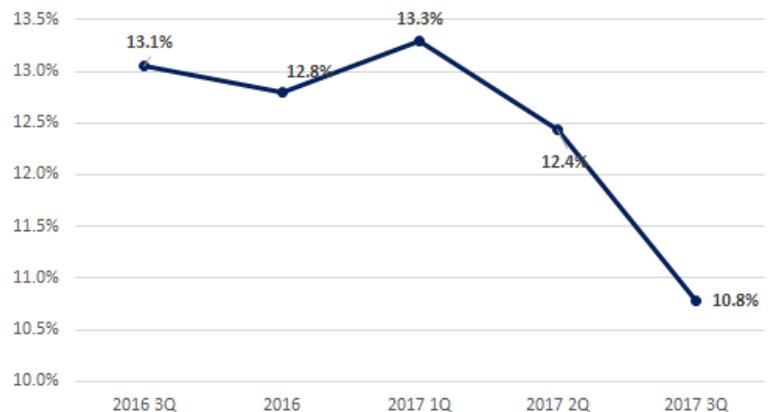
Datos en comparación con 3Q 2016



Neuchâtel Cuadrante Polanco

Tasa de Disponibilidad

La tasa de desocupación mostró un decremento de 2.3 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo de 2016.



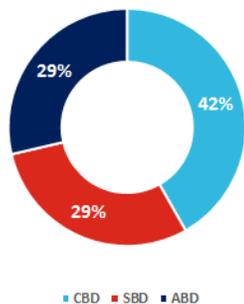
Resumen

El mercado de oficinas A+ & A de la Ciudad de México cuenta con 5.8 millones de metros cuadrados dentro de sus 10 corredores de oficinas.

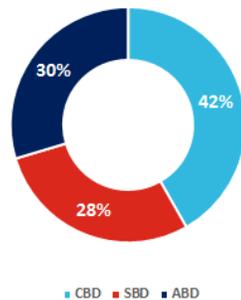
SubMercado	No. Edificios	Inventario Total	Total Disponible	Tasa de Desocupación	Absorción Bruta	USD / m ² / mes	En construcción	Total Proyectado
Lomas Palmas	64	643,500	35,000	5.4%	51,000	\$ 32.0	31,600	62,700
Polanco	44	1,043,000	101,100	9.7%	31,900	\$ 29.0	322,800	386,900
Reforma	21	738,600	75,600	10.2%	42,200	\$ 30.4	200,200	519,700
CBD	129	2,425,100	211,700	8.7%	125,100	\$ 30.5	554,600	969,300
Bosques	17	299,400	11,600	3.9%	5,500	\$ 27.5	-	-
Interlomas	12	99,900	9,300	9.3%	13,500	\$ 20.2	33,700	14,000
Lomas Altas	7	85,700	11,400	13.3%	5,500	\$ 26.9	4,300	64,700
Santa Fe	75	1,177,300	90,800	7.7%	62,200	\$ 23.4	214,600	266,500
SBD	111	1,662,300	123,100	7.4%	86,700	\$ 24.5	252,600	345,200
Insurgentes	52	742,000	70,600	9.5%	48,100	\$ 24.8	517,900	250,600
Norte	25	493,000	188,800	38.3%	41,000	\$ 22.0	183,400	69,700
Periférico Sur	33	486,000	32,100	6.6%	98,500	\$ 24.8	214,800	139,600
ABD	110	1,721,000	291,500	16.9%	187,600	\$ 23.9	916,100	459,900
Total	350	5,808,400	626,300	10.8%	399,400	\$ 25.5	1,723,300	1,774,400

INVENTARIO HISTÓRICO

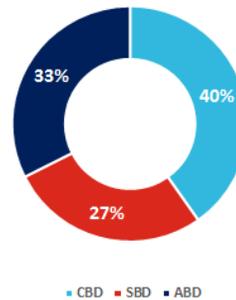
3Q 2016



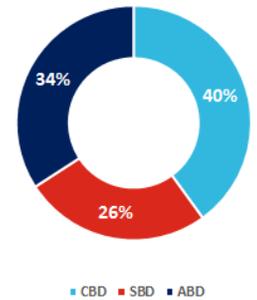
3Q 2017



3Q 2018e



3Q 2019e



Carta del Director y Socio



En el último trimestre del año (3Q) las condiciones del mercado de bienes raíces comerciales en la Ciudad de México experimentaron los efectos de dos sucesos principalmente.

El primero de ellos se refiere a las negociaciones del TLCAN, mismas que continúan; y el segundo, es el terremoto del 19 de septiembre (19S). En el primer caso, la incertidumbre del resultado que tendrán estas negociaciones y su impacto en la economía mexicana se ha visto reflejada en un tipo de cambio presionado.

Dado que en una mayor parte de los bienes raíces comerciales, los precios de venta y de renta están amarrados al dólar, las operaciones tienden a ser más lentas en tanto esta incertidumbre no se disipa. Sin embargo, por el momento esto no se ha visto reflejado en el 3Q en el mercado de oficinas, por ejemplo, en donde continuamos viendo un ritmo de absorción similar a los niveles del año pasado.

Asimismo, la incertidumbre por las negociaciones del TLCAN provoca que las corporaciones detengan sus inversiones al no saber cuáles serán las reglas de juego a futuro, esto afecta sobre todo en el sector industrial. Sin embargo, este factor negativo se ha visto atenuado en gran medida por el sector de logística que sigue manteniendo un buen ritmo de absorción de espacio. Tal es el caso de la operación que llevamos a cabo con Elektra, en donde esta empresa de artículos de consumo movió su centro de distribución a una mejor ubicación al norte de la CDMX, para poder servir mejor a sus clientes. Otra operación importante, fue la de Amazon para los mismos propósitos.

En el próximo reporte (4Q) deberemos de ver reflejado con datos los efectos de estos dos sucesos. Por lo pronto, esperamos que la información contenida en el presente reporte le resulte de interés y no dude en contactarnos para cualquier duda u comentario. Por último, lo invitamos a seguir pendiente de futuras publicaciones de Avison Young sobre el pujante mercado de bienes raíces comerciales en México.

Cordialmente,

Guillermo J. Sepúlveda
Socio y Director General
Avison Young - México

Ciudad de México
Contactos

Guillermo Sepúlveda
Principal
+52 55 4123 4570
guillermo.sepulveda@avisonyoung.com

Emile Sarraf
Principal
+52 55 4123 7571
emile.sarraf@avisonyoung.com

Tania Sánchez
Research Director
+52 55 4742 3920
tania.sanchez@avisonyoung.com

Para más información sobre este reporte favor de contactar a:

Tania Sánchez
Research Director
+52 55 4742 3920
tania.sanchez@avisonyoung.com

Avison Young - México
Prol. Paseo de la Reforma No. 1015
Torre "A" Piso 18 Col. Santa Fe
C.P. 01326 Ciudad de México



avisonyoung.com

© 2017 Avison Young México. All rights reserved.

E. & O.E.: The information contained herein was obtained from sources which we deem reliable and, while thought to be correct, is not guaranteed by Avison Young.



Intelligent
Real Estate
Solutions

avisonyoung.com

© 2017 Avison Young México. All rights reserved.

E. & O.E.: The information contained herein was obtained from sources which we deem reliable and, while thought to be correct, is not guaranteed by Avison Young.

