

# Ciudad de México



## Indicadores de Mercado

**355**

edificios de Oficinas clases A+&A

**10**

corredores de Oficinas

**5.9**

millones de metros cuadrados existentes

**1.6**

millones de metros cuadrados en construcción

**11.8%**

tasa de desocupación

## Market Overview

El mercado de oficinas clases A+ & A en la Ciudad de México cerró el 2017 con un inventario de 5.9 millones de metros cuadrados existentes dentro de los 10 submercados, lo que representa un incremento del 5.7% con respecto al cierre del año pasado.

La oferta registrada al cierre del cuarto trimestre del año es de 697,200 metros cuadrados de los cuales, los corredores "Norte", "Polanco" y "Reforma" representan el 62.8% del total disponible en el mercado.

Los submercados "Interlomas", "Lomas Altas" y "Bosques" (SBD) suman únicamente el 5.1% del total del mercado disponible en la Ciudad de México (35,400 m<sup>2</sup>).

La demanda bruta registrada durante 2017 es de 637,000 metros cuadrados de los cuales el 53.2% corresponden al "ABD" (Insurgentes, Norte y Periférico Sur).

La demanda total a cierre de este año representa un incremento del 40.2% en comparación con el cierre de 2016 (+182,000 metros cuadrados).

En actividad en construcción, más de 314 mil metros cuadrados se entregaron durante 2017 de los cuales "Periférico Sur" y "Reforma" representan el 54% del total construido durante el año.

Los precios promedio de renta mostraron un incremento del 0.8% con respecto al cierre del año anterior, sin embargo, muestra un decremento del 10.6% en comparación con el cierre del mismo periodo del 2015.

# Ciudad de México



*Las negociaciones del TLCAN se deterioraron en la cuarta ronda y el camino hacia el TLCAN 2.0 se tornó mucho más desafiante. EE.UU. puso sobre la mesa propuestas inaceptables para sus contrapartes, además de que volvió a enfatizar la intención de EE.UU. de reducir su déficit comercial.*

*BBVA Research - En resumen*

En México, la economía tuvo una contracción en el tercer trimestre del año. La tasa de crecimiento preliminar con respecto al trimestre anterior, anualizada, fue de -0.8%. Este desempeño se explica por una menor dinámica en el consumo, que a su vez obedece al aumento transitorio en la inflación, y por caída en la producción petrolera y de construcción. Aunada a esta desaceleración, se dio un impacto negativo debido a los huracanes y a los sismos de septiembre.

Para el último trimestre del año, se anticipó un rebote impulsado en buena medida por la recuperación del comercio y el inicio de los trabajos de reconstrucción. Con los datos de crecimiento hasta el momento ya podemos afirmar con un alto grado de certeza que el crecimiento de la economía en 2017 estará entre 2.1% y 2.2%. Para el año próximo, se estima que la economía crecerá a un nivel similar al de 2017, sin embargo, hay dos factores de riesgo a considerar: la posibilidad de un deterioro en la relación comercial entre México y EE.UU. y la incertidumbre alrededor de la elección presidencial en 2018.

Las negociaciones del TLCAN se deterioraron en la cuarta ronda y el camino hacia el TLCAN 2.0 se tornó mucho más desafiante. EE.UU. puso sobre la mesa propuestas inaceptables para sus contrapartes, además de que volvió a enfatizar la intención de EE.UU. de reducir su déficit comercial. Una retirada unilateral de EE.UU. del TLCAN ya no está fuera de discusión. De hecho, si bien se sigue asignando una probabilidad mayor a 50% al desenlace positivo de las negociaciones, es menor a la de 85% que se tenían en septiembre.

Este contexto se ha reflejado en el tipo de cambio. El debilitamiento del peso desde mediados de agosto responde a los riesgos asociados al TLCAN. El peor desempeño relativo del MXN comenzó con la primera ronda de negociación del TLCAN 2.0, no fue afectado por una Fed más hawkish y se acentuó en octubre al aumentar los riesgos de ruptura del TLCAN.

*Fuente: BBVA Research*



# Ciudad de México

Reporte de Oficinas 4Q 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 <sup>2</sup> / mes	Actividad en Construcción			
						2017 ENTREGADO	2018e	2019e	2020e
CBD	2,498,200	299,900	12.0%	190,100	\$30.3	132,000	189,600	153,600	207,800
SBD	1,695,900	127,600	7.5%	107,900	\$24.9	45,400	139,800	14,600	66,200
ABD	1,732,800	269,700	15.6%	339,000	\$23.0	136,800	399,800	310,300	167,000
<b>Total</b>	<b>5,926,900</b>	<b>697,200</b>	<b>11.8%</b>	<b>637,000</b>	<b>\$25.4</b>	<b>314,300</b>	<b>729,100</b>	<b>478,400</b>	<b>441,000</b>

## Construcción

Durante 2017, más de 300 mil metros cuadrados de oficinas fueron entregados e incluidos en el inventario total existente de la Ciudad de México de los cuales el 45.6% fueron únicamente tres edificios en los corredores "Reforma" y "Periférico Sur".

Estimamos que más de 1.6 millones de metros cuadrados terminen su construcción durante los siguientes tres años, siendo el submercado "Insurgentes" el que muestre la mayor cantidad de metros a integrar a su inventario (+500,000 metros cuadrados).



### Parques Plaza | Polanco

"Polanco" cuenta con más de 380 mil metros cuadrados próximos a entregarse, lo que representa el 23% del total de la actividad en construcción.

Los submercados "Interlomas" y "Lomas Altas" muestran actividad en construcción que no había desde 2014.

### Torre Manacar



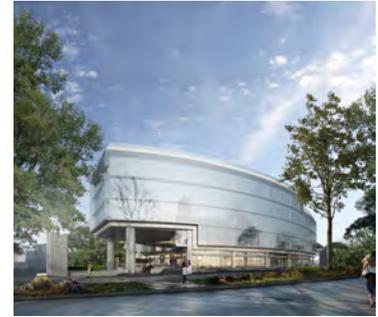
## Absorción

La demanda bruta a cierre de 2017 fue de 630 mil metros cuadrados, de los cuales el 53% fue registrado en el ABD.

El año 2017 fue un año récord en absorción bruta clases A+&A.

El submercado "Periférico Sur" es el que mostró mayor dinamismo en absorción con casi 140 mil metros cuadrados en demanda durante 2017, seguido del corredor "Insurgentes" con más de 130 mil metros cuadrados.

Los corredores "Bosques", "Interlomas" y "Lomas Altas" suman únicamente el 5% del total comercializado durante el año.



### Corporativo Altezza II

## Precios de Renta

El precio promedio de renta en el mercado de Oficinas de la Ciudad de México oscila entre US \$19.0 y \$31.1 por metro cuadrado al mes, lo que da un promedio de USD \$25.95 / m<sup>2</sup> al mes y ponderado de USD \$25.4 / m<sup>2</sup> al mes.

El corredor "Lomas Palmas" continua siendo el que muestra el precio más alto con USD \$31.1 seguido de "Reforma" con US \$30.6 / m<sup>2</sup> al mes.

El submercado "Norte" mostró un decremento del 6% con respecto a cierre de 2016 y "Santa Fe" bajó 2% con respecto al mismo periodo.

"Lomas Altas" mostró un incremento de 15.6% con respecto a 2016.

El precio ponderado se obtiene considerando la oferta disponible de espacios de oficinas contra el precio promedio de cada corredor.

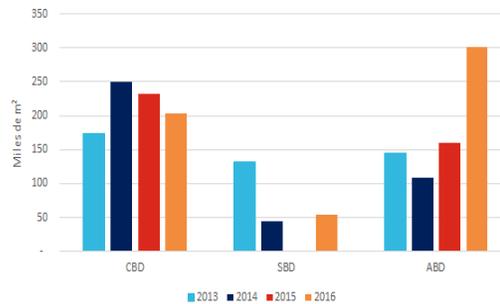


Sentura TlalnepanTLta - Norte - 22,500 m<sup>2</sup>

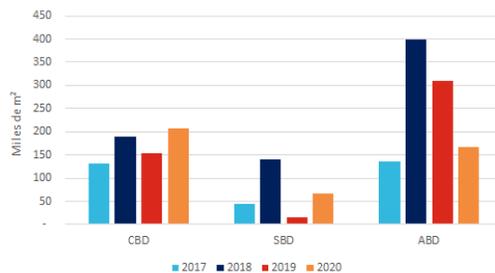
## Construcción

- Durante el cuarto trimestre de 2017, más de 118 mil metros cuadrados ingresaron al inventario existente de oficinas Clases A+ & A de la Ciudad de México.
- Durante 2017 más de 314 mil metros cuadrados fueron añadidos al inventario total existente.
- En total más de 1.6 millones de metros cuadrados se encuentran en proceso de construcción para entregar durante los siguientes tres años.

### Actividad en Construcción 2013 - 2016



### Actividad en Construcción 2017 - 2020e



## Pipeline

SubMercado	En construcción
Lomas Palmas	33,700
Polanco	380,400
Reforma	136,900
<b>CBD</b>	<b>551,000</b>
Bosques	-
Interlomas	35,100
Lomas Altas	4,300
Santa Fe	181,100
<b>SBD</b>	<b>220,500</b>
Insurgentes	506,200
Norte	183,400
Periférico Sur	187,400
<b>ABD</b>	<b>877,000</b>
<b>Total</b>	<b>1,648,500</b>

Información en metros cuadrados

# CBD

- Reforma - Polanco -  
- Lomas Palmas -

## 2.4

millones de metros cuadrados



Antara Polanco



Torre Mapfre



Torre Reforma 115

El CBD conformado por los submercados "Reforma, Polanco y Lomas Palmas" cuenta con 2,498,200 metros cuadrados existentes en edificios Clases A+ & A.

La tasa de disponibilidad cerró en 12.0% lo que corresponde a 299,900 metros cuadrados de los cuales Reforma representa el 41% del área total disponible.

La absorción bruta registrada al cierre de 2017 fue de 190,100 metros cuadrados.

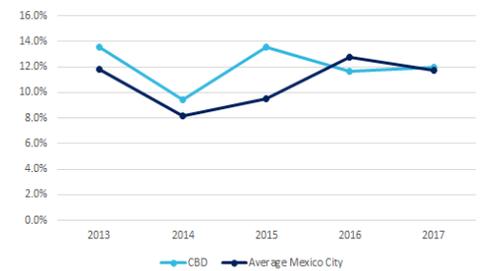
El CBD es considerado el corredor con los precios más altos registrados con un promedio de \$30.3 por metro cuadrado al mes.

Cuenta con 551,000 metros cuadrados en construcción, de los cuales el 69% se encuentran en "Polanco", el 24.8% en "Reforma" y únicamente el 6.1% en "Lomas Palmas".

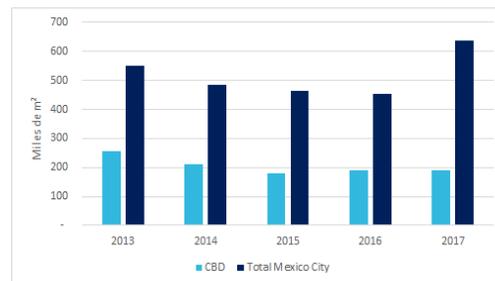
### Precios Promedio de Renta



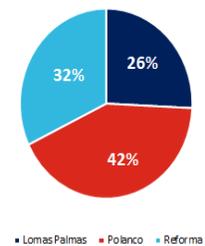
### Tasa de Disponibilidad



### Absorción



### Inventario / Market Share



# SBD

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

# 1.6

millones de metros  
cuadrados



Paseo Interlomas - Ampliación



Corporativo Reforma Plus

El SBD conformado por los submercados "Bosques", "Santa Fe", "Interlomas" y "Lomas Altas" cuenta con 1,695,900 metros cuadrados existentes en edificios Clases A+ & A.

La tasa de disponibilidad cerró en 7.5% lo que corresponde a 127,600 metros cuadrados de los cuales "Santa Fe" representa el 72.3% del área total disponible.

La absorción bruta registrada durante 2017 fue de 107,900 metros cuadrados, de los cuales el 68.2% corresponden a "Santa Fe".

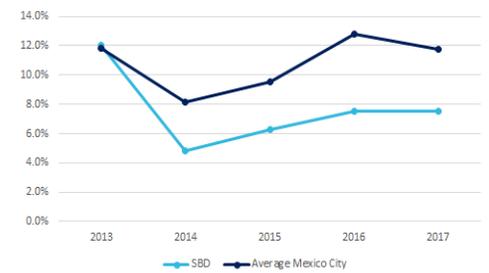
El precio promedio de renta en el SBD es de US \$24.9 / m<sup>2</sup> al mes, mostrando un incremento de 3.8% con respecto al cierre de 2016.

Cuenta con más de 220 mil metros cuadrados en construcción, de los cuales el 82.1% corresponde a "Santa Fe".

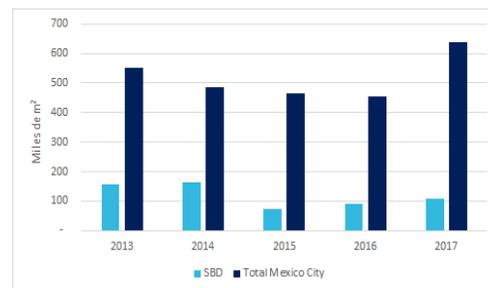
## Precios Promedio de Renta



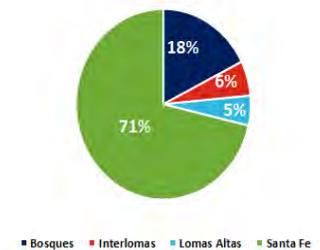
## Tasa de Disponibilidad



## Absorción



## Inventario / Market Share



# ABD

- Insurgentes - Norte -  
- Periférico Sur -

## 1.7

millones de metros cuadrados



ARTZ Pedregal

Torre Mural

El ABD conformado por los submercados "Insurgentes", "Norte" y "Periférico Sur" cuenta con 1,732,800 metros cuadrados existentes en edificios Clases A+ & A.

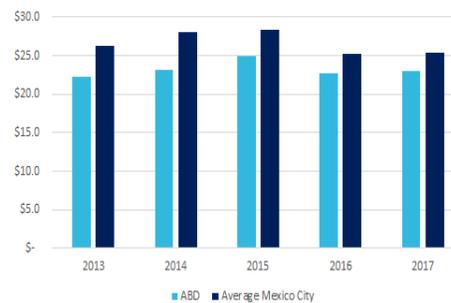
La tasa de disponibilidad cerró en 15.6%, lo que corresponde a 269,700 metros cuadrados de los cuales "Norte" representa el 75.2% del área total disponible.

La absorción bruta registrada durante 2017 fue de 339,000 metros cuadrados, de los cuales el 40.9% corresponden a "Periférico Sur".

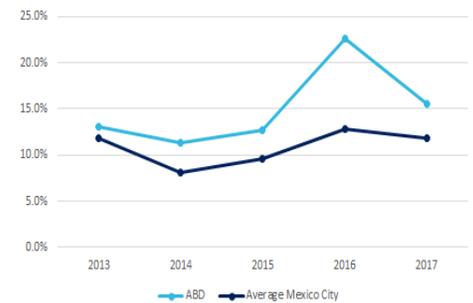
El precio promedio de renta en el ABD es de US \$23.0 / m<sup>2</sup> al mes el cuál mostró un incremento de 0.8% con respecto al mismo periodo 2016.

Cuenta con 877,000 metros cuadrados en construcción, de los cuales, "Insurgentes" representa el 57.7% del total.

### Precios Promedio de Renta



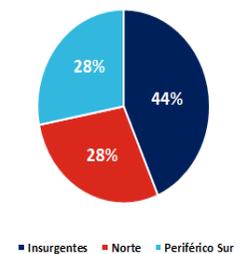
### Tasa de Disponibilidad



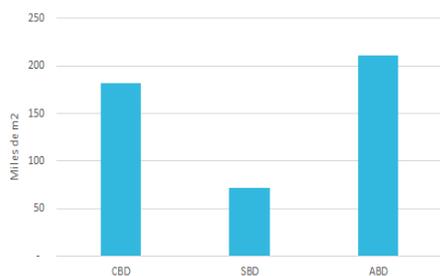
### Absorción



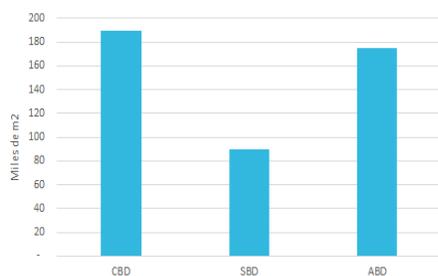
### Inventario / Market Share



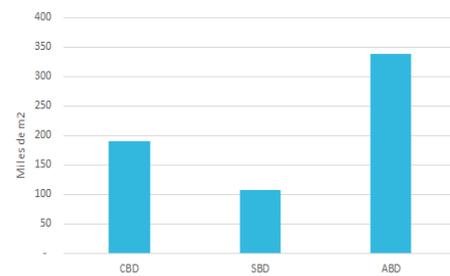
## Absorción 2015



## Absorción 2016



## Absorción 2017



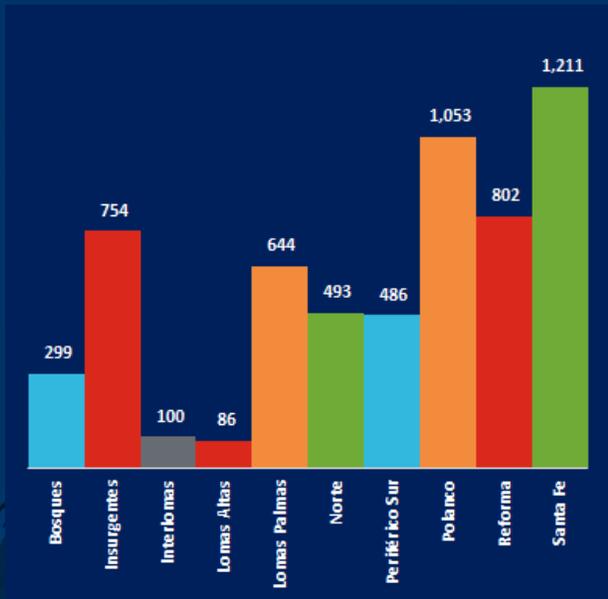
## Transacciones 2017

Edificio	Corredor	Tipo de Operación	M <sup>2</sup>	Inquilino / Comprador
Torre Glorieta	Insurgentes	Reubicación	27,480	PGR
Toreo Torre "A"	Norte	Reubicación	25,000	SCT
Corporativo Sur 4277	Periférico Sur	Prearrendamiento	19,355	Grupo Salinas
Corporativo Magnvs	Santa Fe	Renovación	18,791	Ford Motor Company
Torre Manacar	Insurgentes	Prearrendamiento	17,059	MetLife
ARTZ Pedregal	Periférico Sur	Prearrendamiento	12,660	WeWork
Parques Plaza: Torre I	Polanco	Venta	10,418	Truper
Torre Microsoft	Santa Fe	Renovación	9,796	Microsoft
ARTZ Pedregal	Periférico Sur	Prearrendamiento	9,753	Janssen de México
Ampliación Paseo Interlomas	Interlomas	Prearrendamiento	9,660	Procter&Gamble
The Tower Park Plaza	Santa Fe	Prearrendamiento	9,200	WeWork
Insurgentes 810	Insurgentes	Reubicación	9,090	Consejo Desarrollo Social
Toreo Torres "B y C"	Norte	Expansión	8,664	AT&T
Torre Virreyes	Lomas Palmas	Expansión	6,139	Creel, García-Cuellar, Aiza y Enriquez
Gran Patio Revolución	Insurgentes	Reubicación	5,714	Cisco
Torre Mapfre	Reforma	Reubicación	4,581	Aeromexico
Citi Insur	Insurgentes	Prearrendamiento	4,488	AXA
Punto Polanco	Polanco	Reubicación	4,228	Young and Rubicam
One Marina Park	Polanco	Prearrendamiento	4,213	Gas Natural México
Reforma 265	Reforma	Renovación	4,150	Goodrich, Riquelme y Asociados
Arcos Norte B	Bosques	Reubicación	3,801	Von Wobeser y Sierra
Torre Reforma 115	Lomas Palmas	Renovación	3,657	Credit Suisse México
Citi Insur	Insurgentes	Prearrendamiento	3,545	Serv. Panamericano de Protección

**5.7 %**  
 + de Inventario Total en comparación con 4Q 2016

**40.2 %**  
 + de Absorción Bruta en comparación con 2016

**0.8 %**  
 Incremento en precio promedio de mercado en comparación con 2016



**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.

**355**

Edificios existentes clases A+ & A

**79**

Edificios en etapa de Construcción clases A+ & A

**65**

Edificios en etapa de Planeación

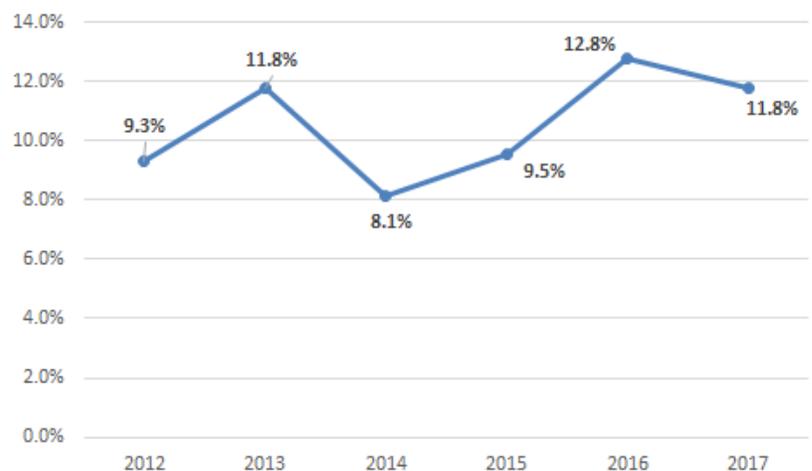
## Variables - Mercado de Oficinas

Datos en comparación con 4Q 2016



### Tasa de Disponibilidad

La tasa de desocupación mostró un decremento de 1 punto porcentual en comparación con el mismo periodo de 2016 y un incremento del 23% con respecto al cierre de 2015.



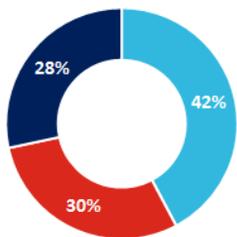
## Resumen

El mercado de oficinas A+ & A de la Ciudad de México cuenta con 5,926,900 metros cuadrados dentro de sus 10 corredores de oficinas.

SubMercado	No. Edificios	Inventario Total	Total Disponible	Tasa de Desocupación	Absorción Bruta	USD / m <sup>2</sup> / mes	En construcción	Total Proyectado
Lomas Palmas	64	643,500	65,300	10.1%	58,600	\$ 31.1	33,700	62,700
Polanco	45	1,052,700	111,300	10.6%	63,600	\$ 29.3	380,400	453,800
Reforma	23	802,000	123,300	15.4%	67,900	\$ 30.6	136,900	569,700
<b>CBD</b>	<b>132</b>	<b>2,498,200</b>	<b>299,900</b>	<b>12.0%</b>	<b>190,100</b>	<b>\$ 30.3</b>	<b>551,000</b>	<b>1,086,200</b>
Bosques	17	299,400	14,800	4.9%	11,200	\$ 28.5	-	-
Interlomas	12	99,900	9,500	9.5%	14,800	\$ 21.0	35,100	14,000
Lomas Altas	7	85,700	11,100	13.0%	8,300	\$ 26.9	4,300	33,500
Santa Fe	76	1,210,900	92,200	7.6%	73,600	\$ 23.3	181,100	266,500
<b>SBD</b>	<b>112</b>	<b>1,695,900</b>	<b>127,600</b>	<b>7.5%</b>	<b>107,900</b>	<b>\$ 24.9</b>	<b>220,500</b>	<b>314,000</b>
Insurgentes	53	753,700	45,000	6.0%	130,400	\$ 26.0	506,200	270,600
Norte	25	493,000	202,900	41.2%	70,000	\$ 19.0	183,400	69,700
Periférico Sur	33	486,100	21,800	4.5%	138,600	\$ 23.8	187,400	165,900
<b>ABD</b>	<b>111</b>	<b>1,732,800</b>	<b>269,700</b>	<b>15.6%</b>	<b>339,000</b>	<b>\$ 23.0</b>	<b>877,000</b>	<b>506,200</b>
<b>Total</b>	<b>355</b>	<b>5,926,900</b>	<b>697,200</b>	<b>11.8%</b>	<b>637,000</b>	<b>\$ 25.4</b>	<b>1,648,500</b>	<b>1,906,400</b>

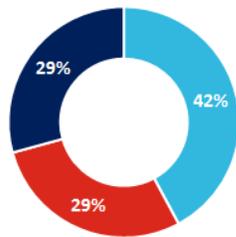
## INVENTARIO HISTÓRICO

2016



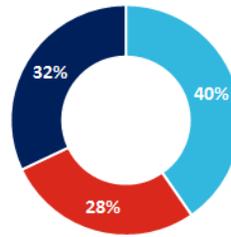
■ CBD ■ SBD ■ ABD

2017



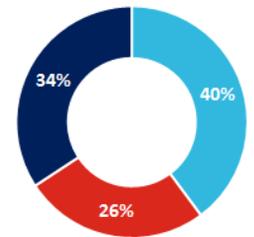
■ CBD ■ SBD ■ ABD

2018e



■ CBD ■ SBD ■ ABD

2019e



■ CBD ■ SBD ■ ABD

## Carta del Director y Socio



Contra todas las expectativas, el último trimestre (4Q) del año 2017 fue gratamente sorpresivo para los bienes raíces comerciales en la Ciudad de México. En el sector oficinas, se colocó una cantidad de espacio de la que no habíamos sido testigos (+250 mil m<sup>2</sup>) lo que ayudó a llevar el total del año a un récord histórico de demanda bruta (espacio absorbido + renovaciones + pre-arrendamientos) superando los 630 mil metros cuadrados.

El empuje vino provino en gran medida de instancias gubernamentales, principalmente federales, que se vieron en la necesidad de emigrar a nuevos edificios que estuviesen disponibles y que cumplieren con los más estrictos códigos de seguridad estructural para sus ocupantes a raíz del temblor del 19 de septiembre pasado. Creemos que este año 2018 el número será inferior, sin embargo, debido al proceso electoral que ya estamos viviendo y que deberá tener su conclusión en una primera instancia el 1 de julio, y en última instancia el 1 de diciembre, cuando el nuevo gobierno tome posesión.

En el sector de industria y logística, este último factor aunado a las negociaciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) que siguen llevándose a cabo entre el gobierno de México y sus dos socios comerciales en la región, seguirá teniendo un peso en la toma de decisiones de las empresas para seleccionar su en dónde deben ubicar su producción. Por lo mismo, a pesar de que el 2017 resultó un buen año con 1.2 millones de metros cuadrados colocados, creemos que en tanto no se disipe la incertidumbre en el entorno económico-político, no veremos realizado el verdadero potencial del segmento industrial y logístico en el país.

Confiamos en que, hacia mediados de año, podremos ver con más claridad cómo se van a comportar estos dos mercados (oficinas e industrial) en este 2018 que apenas comienza.

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](http://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.

