ESPACIOS

La **oferta** de áreas **comerciales** y corporativos **consolidan** la oferta

Los proyectos inmobiliarios del 2013

Claudia Olguín

Hasta la primera mitad del año, la ciudad de México mantuvo un ritmo de un millón de metros cuadrados en construcción de oficinas, e incorporó 160 mil metros cuadrados al inventario.

Pero esa dinámica, que hasta ese momento le permitió acumular seis trimestres consecutivos de expansión, habla del interés en invertir y de la alta concentración de nuevas edificaciones corporativas y de usos mixtos que el Distrito Federal mantiene frente a otras ciudades del país.

Hasta el primer semestre del año, se habían integrado 10 proyectos comerciales con una superficie mayor a 10 mil metros cuadrados.

De ese total, sólo el segundo trimestre se adicionaron al inventario cerca de 67 mil metros cuadrados en cuatro proyectos: Torre Mapfre con 38 mil m2, Corporativo Barranca del Muerto 341 con 10 mil m2, Lomas Cantabria con 10 mil m2 y Diamante Interlomas con 9 mil m2.

Aunque con diferentes superficies rentables, su incorporación valida la intención de desarrolladores e inversionistas de salir con producto especulativo, además de operaciones de pre arrendamiento que han nutrido dicho comportamiento.

Para la firma de corretaje CBRE (CB Richard Ellis), esa dinámica continuará hasta el 2015 con el inicio de operaciones de diferentes proyectos en la metrópoli.

Es por ello, que la mayor actividad de comercialización concentrada hasta entonces en el corredor Insurgentes, está arrojando un aumento importante en absorción, dado que concentra más del 30 por ciento de la oferta total clase A y A+ comercializada en la ciudad.

Otro factor relevante, son los precios. En los últimos meses del año en curso los precios más elevados de cada metro cuadrado en arrendamiento, se registraron en sub-mercados como Reforma y Lomas Palmas, donde superaron los 26 dólares, aunque ese nivel refleja un aumento superior a 13% de acuerdo con las empresas de corretaje inmobiliario.

USOS MIXTOS EXPANDEN HORIZONTE

Es en la Ciudad de México donde el próximo trienio se inyectarán alrededor de 12 mil millones de dólares producto de las oportunidades de inversión que existen en los distintos corredores inmobiliarios.

Esta tendencia se mantiene también en otros nichos de la actividad, como el comercial, dado que la inercia por construir desarrollos de usos mixtos se ha incrementado de manera representativa.

Sólo en centros comerciales, el Distrito Federal junto con la zona metropolitana, concentran 32% de la nueva oferta comercial del país, según un análisis desarrollado por la firma Colliers International.

La intensa actividad del mercado de oficinas ha sido también apuntalada por el movimiento que generan los espacios comerciales. En términos urbanos, esta dinámica ha creado entornos donde los empleados de oficinas conviven en las áreas públicas dotadas de servicios.

Tal dinámica está alentando que cada día se generen proyectos de usos mixtos, no sólo en la ciudad de México. Juan Flores, director de Market Research en Newmark Grubb Mexico City, dice que casi 80% de lo que se construye o está en proyecto incorpora espacios comerciales.

Fotografía cortesía: IQ Real Estate.

Según su estimación, actualmente se construyen alrededor de un millón 300 mil metros cuadrados de oficinas y existe en etapa inicial de planeación alrededor de 500 mil metros cuadrados adicionales. De estos espacios alrededor de 85 mil metros cuadrados son exclusivamente espacios comerciales que generalmente ocupan las plantas bajas de edificios.

La lógica de nuevos formatos integrales se basa en la reducida disponibilidad de terrenos y su costo, situación que ha motivado a los desarrolladores a maximizar la inversión con usos comerciales distintos.

Tal dinámica se está reflejando en algunas ciudades medias. Es el caso de Puebla, donde el proyecto tipo lifestyle center Triángulo Las Ánimas ha dinamizado en los últimos años la actividad comercial de la zona.

El complejo de 25 mil 69 metros cuadrados de superficie está dotado por 83 locales comerciales, una torre corporativa y un hotel. Pablo Torres, CEO del proyecto dice que la actividad en la región se ha dinamizado a partir del movimiento registrado.

"A 8 años de operación el centro comercial tiene un nivel de ocupación de 93%, la torre de oficinas tiene 73% ocupado y el hotel supera la mitad de su capacidad de alojamiento. Y no sólo eso, una tienda de Wal-Mart abrió en la zona y las cadenas departamentales están volteando a ver la ciudad para abrir negocios", detalla el directivo.

El efecto que los proyectos integrales crean en los corredores inmobiliarios es determinante. Un último caso es el mercado de oficinas de Monterrey, que solo en el primer trimestre del año, registró un histórico nivel de 230 mil metros cuadrados de oficinas en construcción.

"Es un signo de la confianza de los inversionistas y de su expectativa por espacios de oficinas de alta calidad", indica en un análisis la empresa CBRE.

Entre los proyectos en construcción de ese mercado destacan el Corporativo KOI en Valle Oriente con un área de 32 mil 518 metros cuadrados y que será concluido en 2015, Pabellón M en la zona centro con 32 mil 100 metros cuadrados y Cytrus Arboleda que con 20 mil 551 metros cuadrados ubicados en el corredor Margaín-Gómez serán integrados el próximo año.

TENDENCIAS

●●● Centros de **operación** e inmuebles **sofisticados** abastecen la **creciente** demanda y baja **disponibilidad** en la zona

Parques industriales renuevan mercado del DF y área conurbada

Contrario al moderado crecimiento económico, el peso de las exportaciones hizo factible que el mercado industrial mantuviera activos diferentes mercados del país, particularmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM).

Esta región es la que muestra de los mejores desempeños, producto de la consolidación de México como un mercado industrial competitivo a nivel mundial.

La evolución de diversos sectores especializados como el automotriz y el aeroespacial, ha hecho que importantes empresas internacionales instalen plantas manufactureras y de investigación.

"En la Zona Metropolitana de la Ciudad de México se ha observado un desarrollo continuo del mercado industrial, derivado de la preferencia de las empresas para instalar sus centros de operación sobre la franja norte, compuesta por los corredores Cuautitlán, Tultitlán y Tlalnepantla se mantiene como la de mayor demanda", dice Giovanni D´Agostino, presidente de Newmark Grubb Mexico City.

El directivo explica que debido a la escasa disponibilidad en la zona, la construcción de nuevos parques industriales se ha expandido a otras zonas más al norte como Tepotzotlán, Huehuetoca y Atitalaquia, que aún cuentan con terreno para desarrollo.

"Mientras que entre 2009 y 2012 los principales desarrolladores industriales se concentraron en agotar su inventario, en el último año ha habido un alta actividad de construcción de nuevos parques industriales tales como Tepozpark y San Martín Obispo Park", detalla.

Para analistas especializados en el sector, en el corto plazo se espera una estabilidad en los precios de salida al mercado de los complejos especulativos, con una comercialización en el cuarto trimestre de 2013 de más de 50 mil metros cuadrados clase A, y durante la primera mitad de 2014, una absorción bruta por arriba de los 300 mil metros cuadrados.

En la zona existía un inventario hasta el tercer trimestre del año, de 5.2 millones de metros cuadrados, que ante los elevados niveles de comercialización generaron una nueva contracción en la disponibilidad quedando en 4.5 por ciento en el período de referencia.

D´Agostino puntualiza que la presencia de los Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria (FIBRAS) y otros instrumentos de fondeo, así como la especialización de diversos sectores de manufactura y de servicios, han aportado una sofisticación del mercado, dándole una mayor madurez y dinamismo. Esto ha derivado en inversiones importantes para el desarrollo de instalaciones industriales clase A, con formatos superiores a los tradicionales que se habían presentado en el mercado.

Es el caso de SIBRA Capital, quien actualmente desarrolla lo que será el complejo industrial más avanzado en México, el Centro de Distribución Tajuelos en Tepotzotlán, que iniciará actividades en 2015. Este proyecto comprende más de 380 mil metros cuadrados de construcción conformados por ocho naves industriales, con las más altas características técnicas. Será como en otros segmentos inmobiliarios, uno de los complementados con servicios adicionales. En este caso, el proyecto contará con una área comercial con tienda ancla y diversos locales, un hotel de negocios, un taller especializado para trailers con un área para más de doscientas ochenta cajas, una tienda de refacciones de camiones y vehículos pesados, así como una zona de recreación para los inquilinos.

Fotografía cortesía: Sibra Capital.

OPERACIONES RELEVANTES DEL MERCADO INDUSTRIAL

Inquilino	Parque Industrial	Corredor
Wal-Mart	Prologis Laurel 1	Cuautitlán
Onest	Prologis Mezquite 1	Cuautitlán
Cartró	Tepozpark	Tepoztlán
DHL	Metropolitan Services	
	Prologis Tres Ríos	Cuautitlán
Kuehne & Nagel	Parque Logístico Lermapark	Toluca
ConfidencialP.I.	Tultitlán II	Tultitlán
Argos Almacenadora	Tultiplark	Tultitlán
GP Cooler Logistics	Fresno 1	Tultitlán
Bimbo (temporal)	Vesta Park	Toluca
Grainger	CPA Logistics Center	Tlanepantla

Fuente: Newmark Grubb Mexico City.