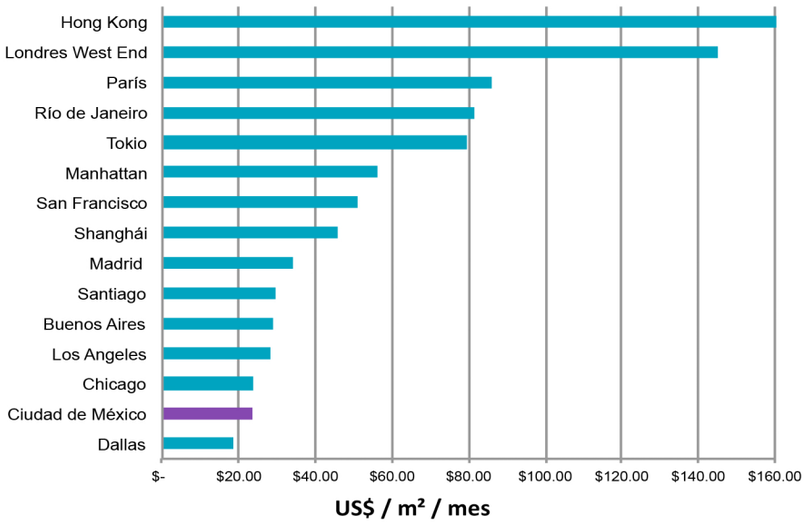
MÉXICO, FORTALECE MERCADO DE OFICINAS EN EL ESCENARIO GLOBAL

Corredores Corporativos Líderes



Con edificios de alta calidad de construcción y estándares internacionales, el mercado corporatrivo de la Ciudad de México mantiene niveles competitivos de renta.

Fuente: NGKF Research y Brokers Locales.

La ciudad de México se sigue consolidando uno de los mercados de oficinas más importantes del mundo. Diversos fenómenos económicos y sociales han impulsado el crecimiento del mercado y atraído capitales para desarrollar nuevos edificios, así como reciclar áreas centrales de la ciudad.

Entre los aspectos detonadores de este desarrollo destacan: la estrecha relación con Estados Unidos; la ciudad tiene 27 millones de habitantes, lo que la convierte en una de las orbes más pobladas e importantes del mundo, por encima en número sobre ciudades como Nueva York, Bombay, Seúl y Sao Paolo; el liderazgo en tratados de libre comercio con 44 acuerdos; y por último, el encarecimiento de los salarios en China que ha provocado el regreso de infinidad de compañías a México.

En Latinoamerica, México es principal punto de ingreso para la expansión de grandes empresas globales que desean incursionar en los países y tener acceso a un mercado de 600 millones de consumidores, de acuerdo con cifras de la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

En el mercado de oficinas se estima que existen 10 millones de metros cuadrados de áreas rentables de todas las categorías, pero de clase A son 4.5 millones de m², que en su mayoría fueron construidos en los últimos 20 años. El crecimiento ha sido muy acelerado, apenas en el año 2000 existían 2 millones de m² y para el año 2011 ya eran 4 millones. Lo relevante de la expansión es que con todos los proyectos que se están desarrollando actualmente, en el año 2018 podríamos llegar a 6.8 millones de m².

Así, el ritmo de crecimiento actual provocará en el corto plazo que México siga escalando posiciones en el mercado corporativo global, con nuevos edificios de altos estándares calidad y a precios atractivos. Además, las oficinas en el mercado mexicano son producto inmobiliario atractivo debido a los atractivos rendimientos y el bajo riesgo como producto de inversión.

El Paseo de la Reforma, un caso excepcional

La avenida más emblemática de la ciudad de México, es también el Distrito Central de Negocios. En Reforma se ha constituído uno de los corredores más atractivos para los inversionistas y usuarios de oficinas entre los que se encuentran grandes corporativos como: Ixe-Banorte, El Universal, HSBC, American Express, Deloitte, Marsh, New York Life, Banamex-Citgroup, Sura y BBVA-Bancomer; entidades gubernamentales: Cámara de Senadores, Sedesol, PGR, IMSS y CNCA; además de representaciones consulares como: Embajada de Japón y la Embajada de los Estados Unidos.

En años recientes, este corredor Reforma es el principal punto de inversión inmobiliaria del país, no sólo en los mercados de oficinas, también para los mercados de vivienda y turístico. La zona ha atraído una gran cantidad de empresas a los nuevos corporativos, al grado que el fenómeno ha provocado una gran demanda para los desarrollos habitacionales que se establecieron sobre el paseo y las colonias aledañas.

En este corredor existen alrededor de 90 edificios de oficinas entre nuevos y de segunda generación o tradicionales, sin embargo por la calidad de sus instalaciones y sus inquilinos destacan 15 que están dentro de la clasificación A+ y A, lo que representa alrededor de 499,061 metros cuadrados de inventario con una tasa de disponibilidad del 30.7%, pero con la creciente absorción del corredor se espera que esta tasa disminuya paulatinamente.

La falta de espacio ha contribuido a un incremento de precios y en la actualidad el precio promedio de renta del corredor es de US $29 por metro cuadrado mensual, un 23% por encima del promedio de la ciudad que es de US $23.50.

El corredor Reforma representa 11% del inventario, a pesar de que este porcentaje pudiera considerarse bajo, el corredor ha entrado en un proceso de acelerado reciclaje de inmuebles, por lo que su participación se incrementará de manera muy importante en los próximos años, con la incorporarán 11 nuevos edificios con 610,000 metros cuadrados de área rentables y algunos con clientes que han desarrollado sus propios edificios o pre-arrendado espacio. En el escenario del año 2018 y con un inventario de 1.1 millones de metros cuadrados de nuevos edificios, el corredor participará con el 16% del mercado.

Juan Flores Director of Research +52 (55) 5980.2000 jflores@ngkf.com.mx, Guillermo De Brasdefer Market Research Industrial +52 (55) 5980.2000 gdebrasdefer@ngkf.com.mx