OPINIÓN

Disponibilidad & construcción corporativa

4:50

Claudia Olguín
claudiaolguinmx

La siguiente es una combinación que reta la confianza y el riesgo en la inversión: incremento en los niveles de disponibilidad, indicadores negativos en la absorción neta, reducción en la construcción de nuevos proyectos y ajuste en precios.

Se trata de lo que ocurre hacia la primera mitad del año en el mercado inmobiliario corporativo de la Ciudad de México (CDMX). ¿Pero qué es lo que viene?

Lo que se veía como un ajuste del mercado y de final de ciclo ahora podría convertirse en una escasez de espacio en el corto plazo y alza de precios con las lógicas afecciones en el crecimiento y nuevas inversiones en el negocio de las oficinas.

ANUNCIO

Hemos comentado que la construcción de nuevos proyectos de oficinas ha ido disminuyendo consistentemente, al pasar de 1.8 millones a 1 millón de m2 en proceso, debido a la incertidumbre en materia económica y la decisión de las autoridades de la Ciudad de México (CDMX) de someter a revisión exhaustiva los grandes proyectos inmobiliarios.

La firma Newmark Knight Frank en su más reciente reporte indica que actualmente existen 76 proyectos en construcción activos, que permitirían incrementar el tamaño del inventario hasta 8 millones de m2 en los próximos 3 ó 4 años.

Según la firma, en el período enero a junio del año en curso, si bien el mercado rebasó en su portafolio el techo de 7 millones de metros cuadrados y experimentó la entrada de apenas 342 mil m2, un volumen que revela una absorción neta negativa que no sucedía desde 2017.

Parte de esta evolución, obedece al volumen de 200 mil m2 que ingresaron al inventario y a una atípica desocupación de espacios. Sin embargo, también revela el comportamiento de inversionistas, desarrolladores e inquilinos.

En consecuencia, la dinámica de rentas y ventas cayó 36% respecto a la primera mitad de 2018 y la tasa de disponibilidad se elevó de 14.10 a 15.78%, con un efecto en los niveles de precios del mercado que se ajustaron a la baja a un promedio de $23.33 dólares.

El ritmo al que se ha incrementado la tasa de disponibilidad arrojó al mercado 1.1 millones de m2 disponibles, entre los que destaca la oferta del corredor norte, Santa Fe y Polanco, los tres principales corredores con más espacio en renta de nuevos espacios.

Sólo la zona norte de Tlalnepantla, Naucalpan y Azcapotzalco tiene en sus 688 mil 706 m2 de inventario, una tasa de disponibilidad que llegó en la primera mitad del año a 39.39 por ciento.

Igual ocurre con Interlomas que tiene una tasa de 27.62 por ciento de espacios disponibles de los 162 mil 575 metros cuadrados totales que integran su inventario.

Para el equipo que lidera Juan Flores en dicha firma, las absorciones negativas y la baja en los precios pueden parecer alarmantes en esta coyuntura, sin embargo, aseguran que es necesario entender que hoy el mercado está reaccionando a la enorme cantidad de

proyectos de oficinas que se detonaron hace por lo menos 2 años. Así que con el tiempo se irán estabilizando.

Se trata de una visión de largo plazo que sólo quienes han permanecido en el mercado durante años, puede tomar con la templanza necesaria para aprovechar las oportunidades que abre la coyuntura actual.

GILSA llega a CDMX

Esta noche la firma regiomontana distribuidora de materiales de construcción decorativos para interiores y exteriores de proyectos, abre su primer showroom en la Ciudad de México (CDMX).

Ubicado en avenida Masaryk el nuevo centro busca atender la necesidad del mercado medio y de lujo en segmentos como el residencial, comercial y de usos mixtos, entre otros, pero también poner un pie en el inicio de un plan de expansión para distribuir las líneas de productos de más de 20 marcas globales de Brasil, Europa y Estados Unidos.

En la estrategia figuran dos unidades más en la CDMX, una tienda en Austin, Texas, que complementarán las siete sucursales que ya opera en Nuevo León, Coahuila y la ciudad estadounidense.

Para el equipo que lidera Juan Flores en dicha firma, las absorciones negativas y la baja en los precios pueden parecer alarmantes en esta coyuntura, sin embargo, aseguran que es necesario entender que hoy el mercado está reaccionando a la enorme cantidad de proyectos de oficinas que se detonaron hace por lo menos 2 años. Así que con el tiempo se irán estabilizando.