

MarketView Ciudad de México Oficinas

En Breve

	Actual	Año	Trim.
Tasa Disponibilidad	9.59%	↑	↑
Renta	\$22.73	↓	↓
En construcción	951*	↑	↑
Absorción	63 **	↑	↓

*US/m²/mes

**Miles de m²

Hot Topics

- El precio promedio de espacios en subarriendo, registró US\$26.41 m²/mes al cierre del trimestre.
- La tasa de disponibilidad tuvo un ligero aumento en comparación al trimestre anterior registrando 9.59 %.
- Se agregan al inventario clase A+/A cerca de 92 mil m².
- Se terminó la construcción "Samara" agregando al inventario de oficinas clase A cerca de 84 mil m², de los cuales tiene 65 mil m² disponibles actualmente.



* Nuevos Metros – "Samara" Submercado Santa Fe

Durante la segunda mitad de 2010 la economía mexicana continúa manteniendo un gradual proceso de recuperación; debido a que la economía estadounidense sigue siendo un factor de alta influencia, la producción de bienes, las exportaciones mexicanas y diversas actividades manufactureras han continuado su desarrollo como consecuencia de incrementos moderados en la demanda externa por parte de nuestro principal socio comercial.

Diversos indicadores importantes como el tipo de cambio se han mantenido estables, con lo cual los pronósticos se han ido ajustado y apuntan a panoramas ligeramente más positivos para la segunda parte del año. La consistencia en la recuperación económica será un factor clave para incentivar y acelerar la inversión en el sector inmobiliario.

La actividad de construcción registró cerca de 1 millón de m² al cierre del tercer trimestre, principalmente en Polanco, Reforma Centro y Santa Fe con 45%, 28% y 17% respectivamente.

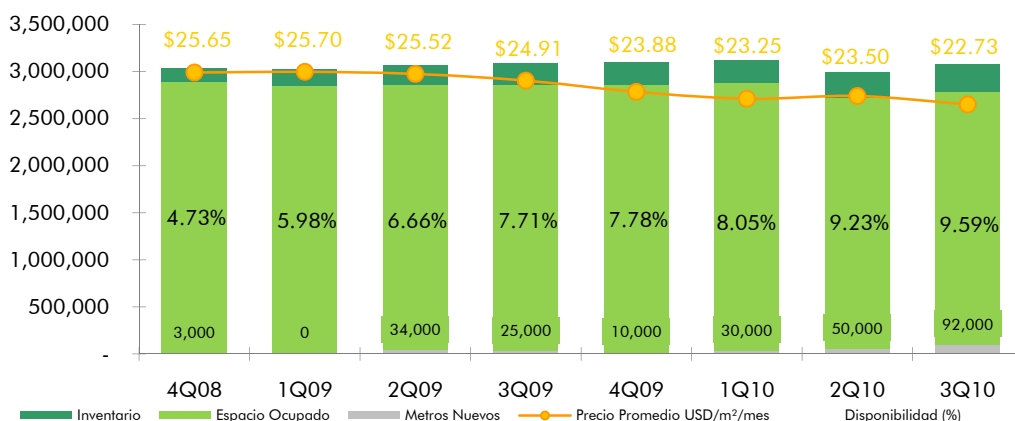
* BBVA Bancomer, Servicio de Estudios Económicos.

Continúa la tendencia de construir espacios sustentables con tecnología para el ahorro de energía y reciclamiento de agua, algunos proyectos tendrán uso de suelo "mixto", con área comercial, oficinas, residencial y/o hotel dentro de un mismo complejo.

El 2.75% de la disponibilidad corresponde a espacios en subarrendamiento, registrando un descenso considerable en comparación al trimestre anterior de 1.5% abajo. Estos espacios ofrecen al usuario precios de salida competitivos con mejores condiciones de entrega en comparación con espacios existentes y/o nuevos que generalmente se entregan en obra gris. Los desarrolladores continúan ofreciendo mejores precios y contratos flexibles.

El precio de salida en renta para edificios clase A+/A tuvo un ligero descenso en relación al trimestre anterior, bajando de US\$23.50 a US\$22.73/m²/mensual al cierre del 3Q10.

Inventario/Espacio Ocupado/ Metros Nuevos/ Precio/ Disponibilidad



* Durante el 2010 se realizó una reclasificación de edificios clase A+ y A

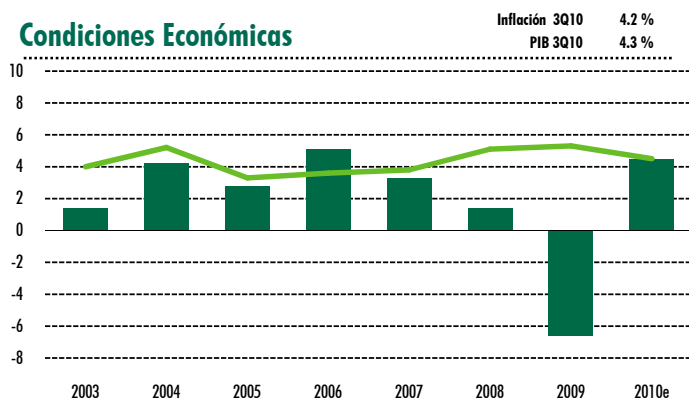
© 2010, CB Richard Ellis, Inc.

Inventario Total Oficinas Clase A+ / A

INVENTARIO TOTAL OFICINAS A+/A 3Q10					
Submercado	No. Edificios	Inventario Total m ²	Disponibilidad m ²	Tasa de Disponibilidad	Precio de Lista Renta
Bosques	22	320,976	35,450	11.04%	\$ 25.30
Insurgentes	21	292,726	47,449	16.21%	\$ 24.24
Interlomas	8	56,229	4,577	8.14%	\$ 19.51
Lomas Altas	6	72,711	5,878	8.08%	\$ 22.53
Lomas Palmas	55	484,004	16,952	3.50%	\$ 30.17
Periférico Sur	30	342,664	29,362	8.57%	\$ 23.21
Perinorte*	5	37,435	14,225	38.00%	\$ 18.19
Polanco	22	334,353	1,758	0.53%	\$ 25.55
Reforma Centro	8	237,321	9,473	3.99%	\$ 30.34
Santa Fe*	64	902,519	130,348	14.44%	\$ 21.64
Total	241	3,080,938	295,472	9.59%	\$ 22.73

* Durante el 3Q10, se agregaron al inventario clases A+/A : "Samara" en Santa Fe y "Torres Humboldt" en el sector Perinorte.

Condiciones Económicas

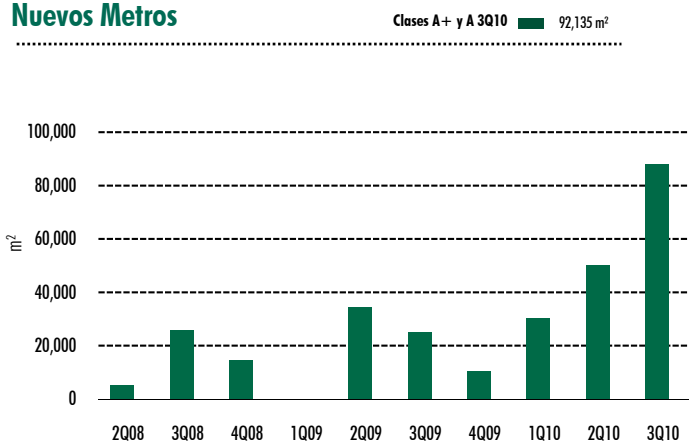


Fuentes:
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)
- BBVA Bancomer, Servicio de Estudios Económicos
- Cifras al cierre del 3Q10 y 2010 estimadas.

Los pronósticos del Producto Interno Bruto se han ajustado y se espera que 2010 finalice con una variación anual de 4.5%. Por otra parte, la aplicación de una estricta política monetaria y la estabilidad continua en las finanzas han generado que las proyecciones apunten a una inflación general promedio más controlada que podría terminar el año en 4.5%.

En los mercados financieros, las estimaciones para diciembre sobre las tasas de interés de referencia son de 4.5% para Cetes a 28 días y 4.9% en el caso de la TIIE, mientras que el bono a 10 años se ubica en 7.1%.

Nuevos Metros

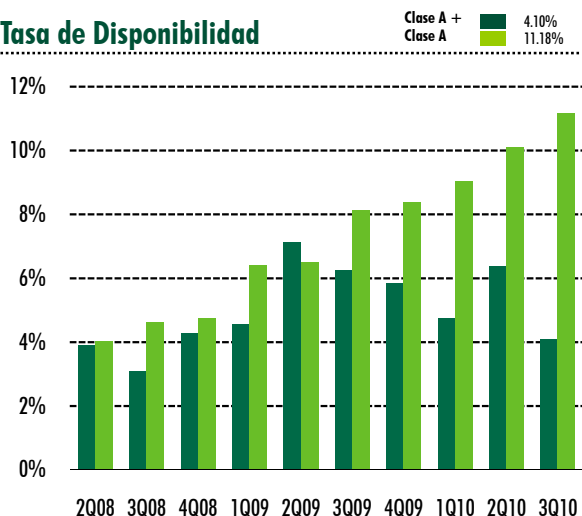


Al cierre del tercer trimestre del año, el inventario existente A+/A tuvo un incremento de 92 mil m², debido a que finalizaron la construcción de los edificios: "Samara" en Santa Fe con 3 torres y "Torres Humboldt" en Perinorte con 2 Torres.

Con el ingreso de estos nuevos metros, el inventario de oficinas de la Cd. De México clase A+/A, termina el 3Q10 con poco más de 3 millones de m².

Al finalizar el trimestre, se registran 950 mil m² aproximadamente en construcción, de los cuales el 29% se entregarán durante el 4Q10

Tasa de Disponibilidad

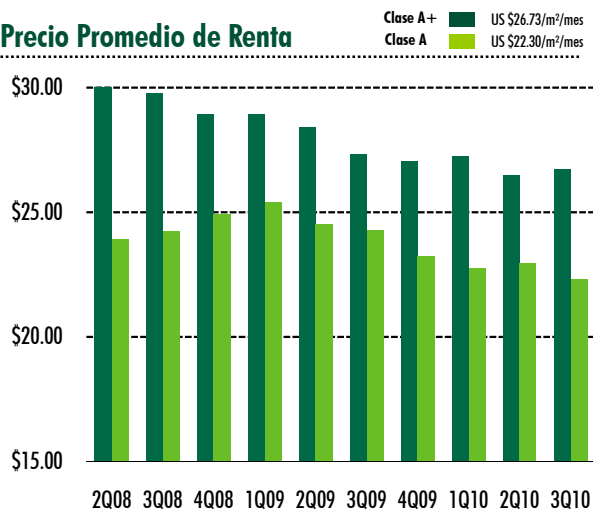


La tasa de disponibilidad registrada durante el 3Q10 de A+ /A fue de 9.59% lo cual indica que hubo un ligero aumento en comparación con el trimestre anterior que fue de 9.23%, uno de los factores que originaron este incremento fue la construcción de diversos edificios en Santa Fe y Perinorte que aumentaron el metraje disponible existente en el mercado.

Al término del 3Q10 los submercados que registraron mayor tasa de disponibilidad fueron: Perinorte, Insurgentes, Santa Fe y Bosques con una tasa de disponibilidad de 38%, 16.21%, 14.44 % y 11.04% respectivamente.

Respecto al sector Perinorte, la tasa de disponibilidad clase "A", aumentó considerablemente debido a la finalización de las "Torres Humboldt" con más de 7,000 m² disponibles en las 2 torres.

Precio Promedio de Renta

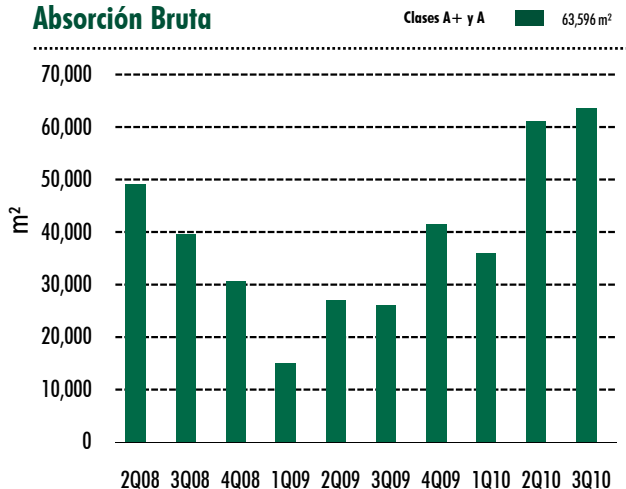


El precio promedio de renta presentó una baja de US\$0.77 al término del 3Q10, reflejando un precio de US\$22.73m²/mensual considerando que los metros nuevos tuvieron un promedio de renta de US\$19.00m²/mensual, el cual es de los mas bajos para edificios de esta categoría.

El precio de renta de los espacios disponibles en subarriendo, aumentó de US\$24.70m²/mensual a US\$26.41m²/mensual al término del 3Q10

Al término del período, el submercado con el precio promedio mas alto fue Reforma Centro con US\$30.34m²/mensual seguido de Lomas Palmas con un precio de salida de \$30.17m²/mensual.

Absorción Bruta



La actividad de mercado durante el 3Q10 fue de 63 mil m², cifra que representa un 3% más de lo que se reportó en el trimestre anterior.

La mayor comercialización de A+ /A durante el periodo se registró dentro de los submercados: Santa fe, Lomas Palmas, Insurgentes y Bosques.

Del total comercializado en el trimestre, 56% se llevo a cabo sobre espacios clase A con aproximadamente 35 mil m² y el resto en edificios clase A+.

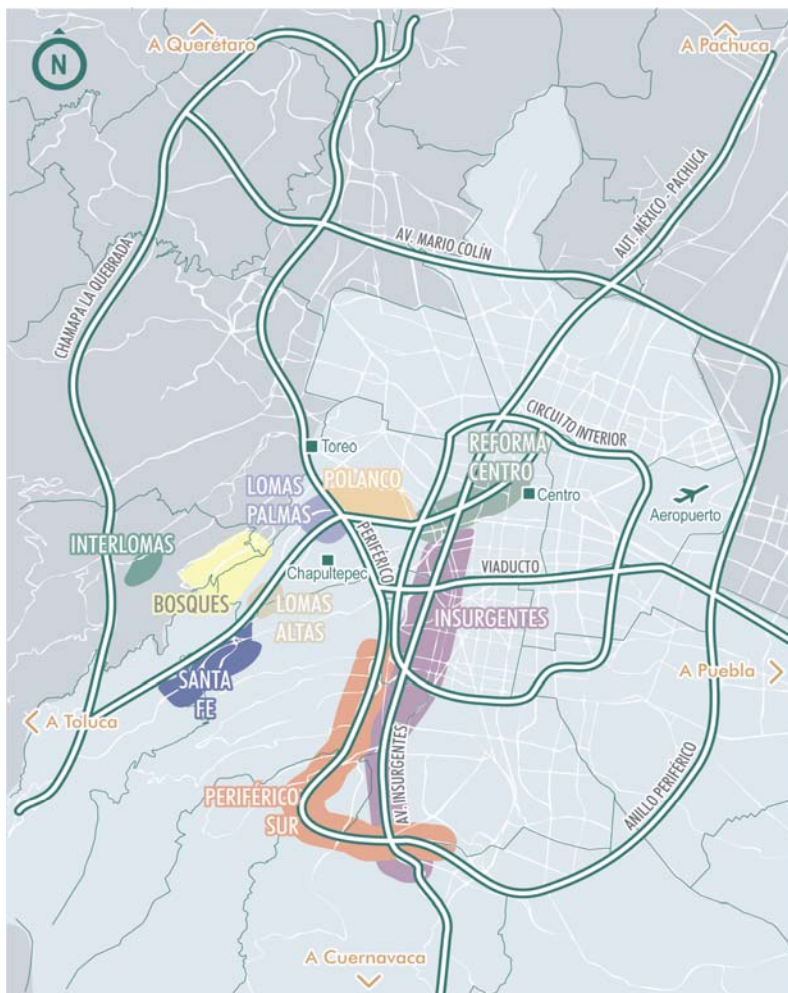
Los niveles de absorción durante los 2 últimos trimestres, indicaron que es el segundo periodo consecutivo a la alza, esperando los mismos niveles o mayores para el cierre de año.

Ciudad de México Mercado de Oficinas

Operaciones más Importantes 3Q10

m ²	Inquilino	Submercado
17,190	Nestlé (Pre-lease)	Polanco
8,588	Merck Sharp & Dohme	Periférico Sur
6,138	Mead Johnson (Pre-lease)	Polanco

Corredores de Oficinas en la Ciudad de México



© Copyright 2010 CB Richard Ellis (CBRE) Las estadísticas contenidas en este informe pueden representar datos diferentes a los utilizados para generar las estadísticas del Índice Nacional de Vacancia y Disponibilidad publicado por el Departamento de Comunicaciones Corporativas de CB Richard Ellis o por la unidad de Investigación y Proyecciones Económicas de CB Richard Ellis (Tortoise Research). La información contenida en este reporte ha sido obtenida a través de fuentes confiables. A pesar de que no dudamos su veracidad, no la hemos verificado y por tanto no la garantizamos, justificamos o representamos. Es su entera responsabilidad confirmar la veracidad de esta información en su totalidad. Cualquier proyección, opinión o suposición ha sido usada como ejemplo solamente y no representa el actual o futuro comportamiento del mercado. Esta información ha sido diseñada exclusivamente para el uso de los clientes de CB Richard Ellis y no puede ser duplicada sin previa autorización de CB Richard Ellis. CB Richard Ellis funciona como CB Hillier Parker en el Reino Unido.

Precio Promedio de Renta

Se determina multiplicando el precio promedio de cada edificio incluido en el inventario por su respectivo espacio disponible, los productos se suman y se divide entre el total de espacio disponible en el inventario.

Cobertura del Mercado

Todos los edificios clasificados por nuestra empresa como 'Clase A' en las principales áreas del mercado.

Superficie Rentable

Se refiere a la superficie de área neta rentable, excluyendo las áreas comunes.

Superficie Ocupada

Superficie rentable que no se encuentra vacante.

Tasa de Desocupación

Metros cuadrados desocupados divididos entre el total de superficie o superficie rentable.