

La Ciudad de México Sufrirá la Descentralización de Gobierno

CIUDAD DE MÉXICO (Expansión) -

Importantes avenidas como Insurgentes y Periférico Sur albergan en sus edificios de oficinas a dependencias de gobierno federal, por lo que la descentralización de las mismas puede provocar disrupción en precios de rentas y ocupación cuando suceda.

“Gobierno es el usuario de oficinas más grande que hay. Si hoy se vaciaran todas las secretarías que se ha platicado se irían a otras ciudades, causaría un efecto de sobreoferta. Aumentaría el efecto de sobreoferta que hay en los clase A y se generaría un fenómeno importante en los clase B”, dijo Héctor Klerian, director internacional de JLL México.

Al cierre de junio, el mercado de oficinas de todo tipo en la Ciudad de México sumó un inventario de 11.5 millones de metros cuadrados (m²). Del total, 6.3 millones de m² son oficinas clase A, que se rentan en un precio promedio de 24.64 dólares por metro cuadrado, de acuerdo con datos de CBRE. Del total de oficinas, el 15.45% está desocupado, y algunos corredores corren riesgo de llegar a presentar sobreoferta.

De acuerdo con Coldwell Banker Commercial (CBC), la sobreoferta pudiera ser librada si el gobierno rentará más oficinas de alta calidad; pero ahora la idea es todo lo contrario, pues el virtual presidente electo, Andrés Manuel López Obrador, trajo a la mesa un tema que ya se ha intentado en el pasado: distribuir a lo largo del país las secretarías federales.

“En la parte de gobierno hay una demanda y necesidad de muchos metros cuadrados de oficinas, el problema es el tope presupuestal que tienen fijado por el Indaabin. Hay una demanda claramente reconocida de 800,000 metros cuadrados”, dijo Luis Méndez, presidente de CBC México.

Tan solo el año pasado, gobierno fue quien realizó el mayor número de transacciones de arrendamiento de oficinas clase A en la capital, por un total de 65,803 m², seguido por el segmento de coworking, con 46,700 m², de acuerdo con datos de JLL México.



Contrario a los precios que pagan privados, año con año se fijan topes a los precios de renta que se permite pagar a diferentes dependencias por la renta de sus oficinas. Para 2018, el precio fijado fue de entre 269 y 300 pesos por metro cuadrado al mes, alrededor de 15 dólares.

De comenzar a salir las 31 dependencias de la capital de forma paulatina, el primer segmento de oficinas que resentirá el impacto son los edificios más viejos, que es donde mayor presencia tiene gobierno.

“Este proceso de descentralización sin duda tendría un impacto en el mercado de oficinas de la ciudad. Pero como gobierno normalmente ha arrendado oficinas de no muy buena calidad, generalmente edificios antiguos y obsoletos, y algunos en arrendamiento financieros en oficinas de mayor calidad en los últimos años, el mercado de oficinas A+, y en menor medida el A, no tendrían mayor impacto. Si, el plan que se está avisando empezará a generar un proceso de desocupación de oficinas que actualmente arrienda gobierno federal.”, mencionó **Luis Enrique Méndez, director de la división de oficinas de Colliers International.**

Link del artículo:

https://expansion.mx/empresas/2018/07/17/la-ciudad-de-mexico-sufrira-la-descentralizacion-de-gobierno?internal_source=PLAYLIST

El impacto sería en mayor medida para aquellos propietarios o desarrolladores que históricamente han tenido como objetivo rentar a gobierno, explica Gonzalo Robina, director general adjunto de Fibra Uno. Este no es el caso de la Fibra, pues solo el 3.5% de su portafolio de oficinas está en el segmento, detalló. Uno de sus inquilinos era el Instituto de Bellas Artes (INBA) que rentaba alrededor de 40,000 m².

Por el contrario, hay otros desarrolladores para quienes gobierno representa un mayor porcentaje de su portafolio, como es el caso de la administradora inmobiliaria ZKC, que tiene el 15% de sus oficinas arrendadas a gobierno. “El beneficio que tiene nuestro portafolio es que está diversificado, tenemos dependencias que no necesariamente se van a ir”, mencionó Jacobo Zagher, socio de ZKC.



Luis Enrique Méndez,
Director de la División de Oficinas.