

Cambio Anual      Pronóstico a 12 Meses

**13.7%**  
Tasa de Disponibilidad



**147K**  
Absorción Neta, M2



**\$22.38**  
Renta de Salida, PM2



(General, Todas las Clases)

### INDICADORES ECONÓMICOS T4 2019

Cambio Anual      Pronóstico a 12 Meses

**4.5M**  
Empleo Ciudad de México



**5.2%**  
Tasa de Desempleo Ciudad de México



**3.6%**  
Tasa de Desempleo México



Fuente: INEGI

### ECONOMÍA: Inversión Estancada y Estabilidad Financiera

La economía Mexicana tuvo un comportamiento deslucido en el año 2019. La curva de aprendizaje fue muy pronunciada para el nuevo gobierno federal, que tuvo dificultad para definir, comunicar e iniciar la implantación de sus políticas. Las reacciones en el entorno de negocios oscilaron entre la indiferencia y un profundo escepticismo. Como resultado hubo una profunda reducción de la inversión en muchas industrias. Las de edificación y servicios inmobiliarios tuvieron una afectación importante, experimentando una contracción de doble dígito. La caída de la inversión privada se sumó a una contracción del gasto público y un estancamiento del consumo privado. Sólo el comercio internacional tuvo un crecimiento relevante, de la mano del sostenido crecimiento en las exportaciones. Lo anterior se combinó para tener un crecimiento cercano a cero en el total de la economía. Viendo el lado positivo, el estancamiento económico ayudó a contener la inflación, que se ubicó debajo de 3% anual y motivó al Banco de México para iniciar un ciclo de reducción en las tasas de interés. Junto con un tipo de cambio con poca variación, esto se reflejó en un entorno financiero estable.

### DEMANDA: Actividad en Arrendamiento Desangelada

La tasa de disponibilidad en el mercado de oficinas siguió la trayectoria ascendente iniciada dos años atrás, llegando a 13.7%. Esto es 100 puntos base mayor a la tasa en el cierre de 2018. Lo anterior resultó de la combinación de una oferta en continuo crecimiento y una actividad en arrendamiento desangelada, que arrastró a la demanda neta a niveles de bajo desempeño no vistos en toda la década. La absorción de oficinas fue 60% menor a la del promedio para los cinco años anteriores. Esta contracción de la demanda se presentó en todos los submercados, con extremos representados por Santa Fe e Insurgentes. El primero tuvo la mayor contracción de su historia, 30,050 m2 de absorción negativa, debida a la suma de espacios de medianas dimensiones que se desalojaron en numerosos edificios. En el otro extremo, el submercado de Insurgentes tuvo una expansión saludable de la demanda neta, que llegó a 83,700 m2, particularmente en su creciente inventario de edificios clase A de alta calidad. El contraste entre estas dos áreas resalta la importancia de la accesibilidad y la disponibilidad de buenos medios de transporte, campos en los que Insurgentes sigue mejorando su perfil. Ante este escenario de caída en la demanda, son de resaltar varios prearrendamientos de gran tamaño que tuvieron lugar, como aquellos concretados en el submercado Polanco por prominentes empresas de la "nueva economía" y plataformas de tecnologías de la información. Estas firmas, junto con empresas de coworking reemplazaron al gobierno, que tuvo una actividad mínima, en el rol de "moderador del mercado" al tomar grandes bloques de espacio disponible.

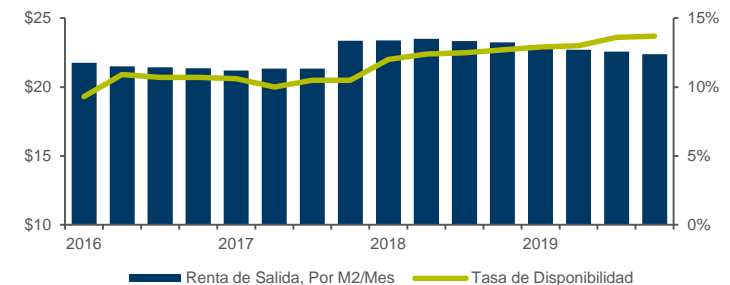
### PRECIOS: Reducción en las Rentas de Salida

El precio de salida general tuvo una contracción anual de 3.7%, ubicándose en \$22.38 dólares por metro cuadrado al mes. Para el promedio en edificios clase A el precio de salida se ubicó en \$23.69 dólares por m2, un declive anual de 3.9%.

### DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



### TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



### Un Inventario en Construcción Que se Desvanece

En trimestres recientes se ha hablado mucho de un exceso de oferta de oficinas en la Ciudad de México. Sin embargo, los datos duros sugieren que este podría ser contenido en poco tiempo y que la percepción del exceso de oferta se ve magnificada por la gigantesca escala del crecimiento de años recientes en la ciudad. Para ponerlo en perspectiva, en los últimos diez años la Ciudad de México ha agregado 3.8 millones de metros cuadrados de edificios clase A a su inventario de oficinas; esto es similar al 90% del inventario total de oficinas en Miami el día de hoy. Así mismo, en los últimos cinco años la Ciudad de México ha absorbido 1.6 millones de metros cuadrados de oficinas; esto es 23% mayor al total del inventario clase A existente en la ciudad de Buenos Aires. En promedio, 465,000 m2 de nuevo espacio de oficinas se han sumado al inventario en los últimos cinco años. En el mismo periodo la demanda neta promedió 325,000 m2. Se trata sin dudas de un exceso de oferta, no obstante este desequilibrio de 140,000 m2 representa sólo el 1.3% del inventario total de la ciudad.

El inventario de edificios en construcción ha bajado de un pico de 1.6 millones de metros cuadrados, alcanzado en 2016, a un nivel de 500,000 m2 hoy. La entrega de nuevos edificios se verá significativamente reducida a 105,000 m2 por año para los próximos tres años. La absorción anual podría estabilizarse en un nuevo nivel de 250,000 m2 promedio, si persiste el actual ambiente macroeconómico. Las cifras anteriormente mencionadas se combinan para sugerir que cualquier exceso de oferta debería ser contenido pronto y revertido en un horizonte de cinco años máximo.

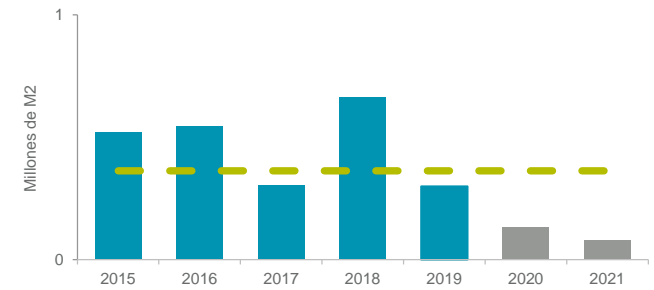
### La Continua Migración a Estándares Más Elevados

Pese a ser moderada, la sobreoferta de oficinas ha contribuido a producir una moderada, pero sostenida, reducción en los precios en los últimos años. Esta no es una noticia atractiva para los propietarios de edificios, pero para los inquilinos ha reflejado una oportunidad sobresaliente de mejorar sus instalaciones. De hecho, un gran número de empresas ha estado tomando ventaja de esta combinación de precios muy competitivos y una mayor oferta de edificios de clase mundial (más de 50% de los edificios nuevos tienen certificación LEED, por ejemplo).

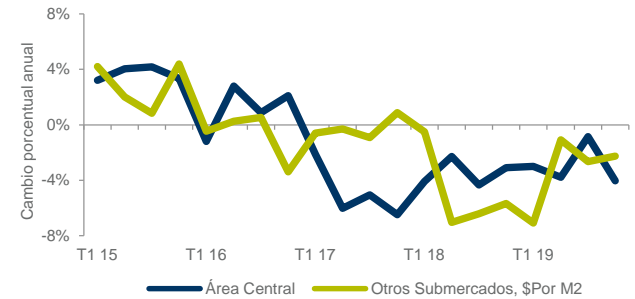
### Perspectiva

- Las preocupaciones de corto plazo es posible que continúen en la conversación, pero si se atiende el panorama más amplio, resultará evidente que la Ciudad de México cuenta con un fuerte bono demográfico. Además, continuará aumentando la sofisticación del entorno económico y de negocios, lo que apoyará a las industrias que crean empleos del tipo que demanda espacios de oficinas.
- La combinación de precios altamente competitivos con un inventario en construcción que se achica aceleradamente sugiere que este es un buen momento para que los inquilinos evalúen sus estrategias de reubicación y consolidación de oficinas. Así, la actividad en prearrendamiento es posible que se siga incrementando.
- La actividad de inversión en bienes raíces podría tomar vuelo al paso que se desarrolla un nuevo ciclo macroeconómico.

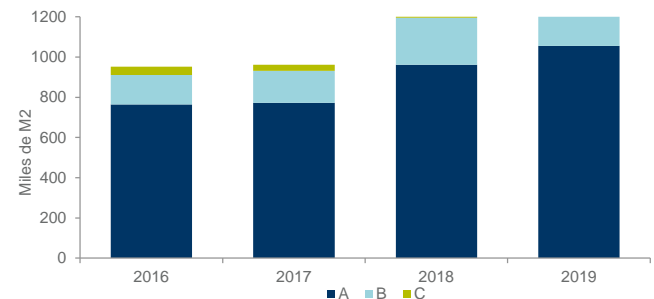
### NUEVA OFERTA



### VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



### ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



## Mercado de Oficinas 4o Trimestre de 2019

## ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO TOTAL* (M2)	DISPONIBILIDAD GENERAL* (M2)	DISPONIB. CLASE A (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL*	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	2019 ABSORCIÓN NETA GENERAL** (M2)	2019 ABSORCIÓN NETA CLASE A** (M2)	EN CONSTR. (M2)	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (TODAS LAS CLASES)***	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (CLASE A)***
Polanco	1,749,014	204,393	147,518	11.7%	12.8%	10,782	22,408	52,901	\$24.02	\$25.43
Lomas	789,793	80,755	73,950	10.2%	11.7%	43,089	23,899	4,716	\$30.99	\$31.57
Reforma	1,354,048	155,824	106,244	11.5%	12.2%	33,148	45,750	34,357	\$26.16	\$28.63
<b>TOTAL ÁREA CENTRAL</b>	<b>3,892,855</b>	<b>440,972</b>	<b>327,712</b>	<b>11.3%</b>	<b>12.3%</b>	<b>87,019</b>	<b>92,057</b>	<b>91,974</b>	<b>\$26.05</b>	<b>\$27.85</b>
Insurgentes	2,279,267	193,261	111,570	8.5%	10.3%	83,722	88,189	224,014	\$22.85	\$26.28
Santa Fe	1,343,666	264,668	264,228	19.7%	20.4%	-30,056	-30,763	86,076	\$22.62	\$22.61
Bosques	504,859	52,845	39,305	10.5%	11.9%	-20,032	-23,284	15,600	\$25.68	\$27.62
Norte	828,338	238,240	201,126	28.8%	34.1%	35,542	35,187	59,249	\$16.57	\$17.59
Periférico Sur	698,432	41,249	19,433	5.9%	4.0%	-4,795	753	46,634	\$21.74	\$23.09
Interlomas	169,154	24,537	23,805	14.5%	15.6%	18,436	18,626	9,380	\$18.43	\$18.50
Lomas Altas	133,456	47,594	47,594	35.7%	42.4%	-1,086	-1,086	0	\$23.04	\$23.04
Fuera de corredor	312,086	84,217	21,470	27.0%	29.7%	-20,796	2,364	0	\$16.47	\$18.50
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>6,269,258</b>	<b>946,611</b>	<b>728,531</b>	<b>15.1%</b>	<b>17.7%</b>	<b>60,935</b>	<b>89,986</b>	<b>440,953</b>	<b>\$20.67</b>	<b>\$21.82</b>
<b>TOTAL CIUDAD DE MÉXICO</b>	<b>10,162,113</b>	<b>1,387,583</b>	<b>1,056,243</b>	<b>13.7%</b>	<b>15.6%</b>	<b>147,954</b>	<b>182,043</b>	<b>532,927</b>	<b>\$22.38</b>	<b>\$23.69</b>

\*Estas cifras incluyen edificios de todas las clases: A, B y C

\*\*Absorción acumulada anual

\*\*\*Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

## ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 2019

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Distrito Polanco	Polanco	Uber	19,952	Prearrendamiento*
Antara	Polanco	Ernst & Young	13,062	Renovación*
Puerta Polanco	Polanco	Amazon	12,748	Prearrendamiento*
Centera Chapultepec	Reforma	WeWork	10,029	Nuevo Arrendam.
Aleph	Insurgentes	Novartis	8,646	Reubicación

\*Las renovaciones y los prearrendamientos no se incluyen en las estadísticas de arrendamiento o de absorción.

## VENTAS SIGNIFICATIVAS 2019

EDIFICIO	SUBMERCADO	COMPRADOR	M2	CLASE
Periférico Sur 4065	Periférico Sur	Inversionista Privado	14,210	B
Sierra Gamón 120	Lomas	Inversionista Privado	4,980	A

## EDIFICIOS NUEVOS SIGNIFICATIVOS 2019

EDIFICIO	SUBMERCADO	PRINCIPAL INQUILINO	M2	DESARROLLADOR
Torre M at Mitikah	Insurgentes	WeWork	59,660	Fibra Uno
Lago Alberto 375	Polanco	WeWork	18,060	Helfon & Helfon

## JOSE LUIS RUBI

Director de Investigación de Mercados  
5255 8525 8258 / [joseluis.rubi@cushwake.com](mailto:joseluis.rubi@cushwake.com)

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

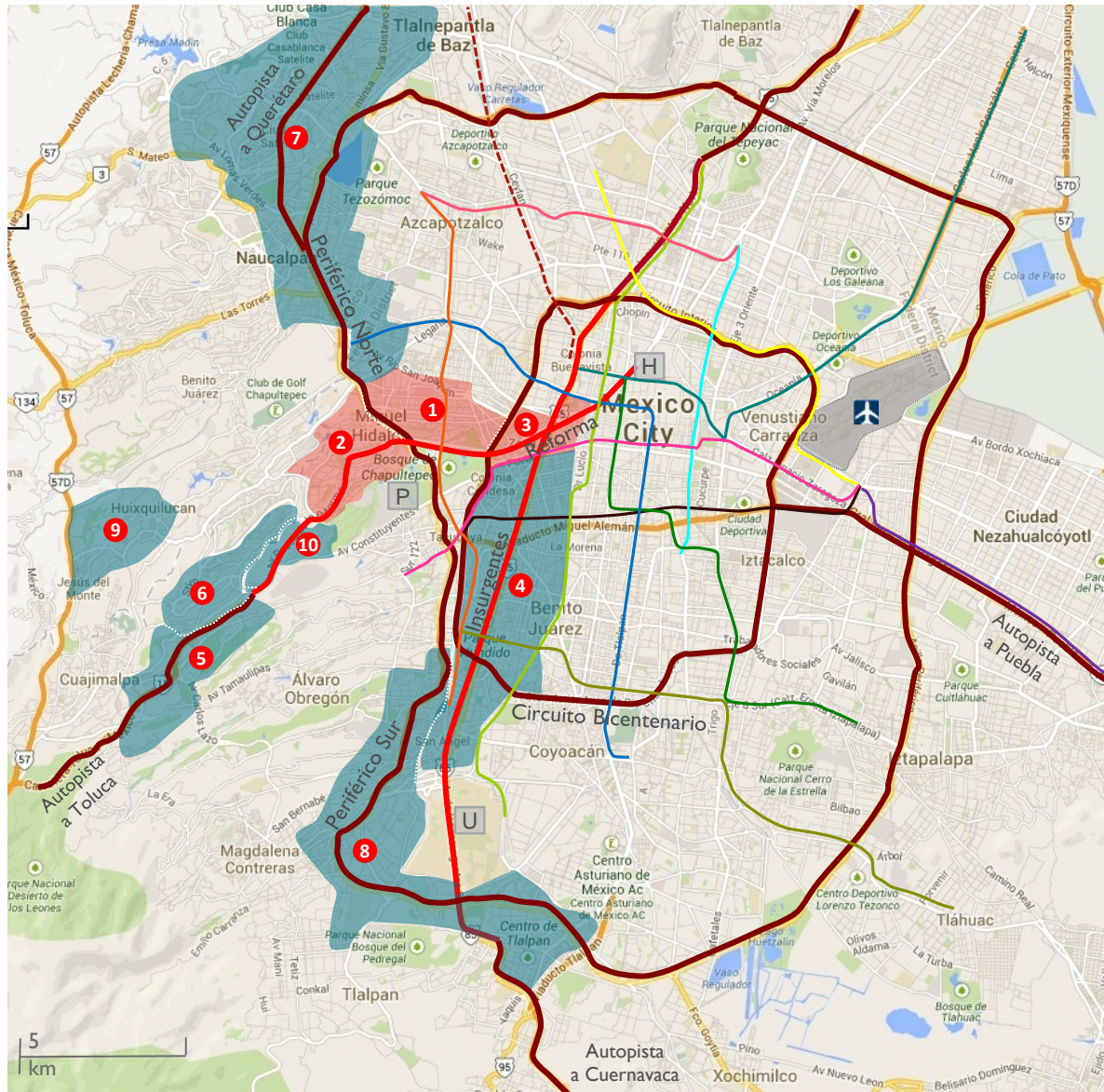
## UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN &amp; WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder a nivel global en servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional a ocupantes y propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las más grandes firmas de servicios inmobiliarios con 51,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 70 países. En 2018, la empresa tuvo ingresos por \$8.2 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, arrendamiento, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para obtener más información, visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o siga a @CushWake en Twitter.

©2020 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.



SUBMERCADOS DE OFICINAS



SUBMERCADOS DEL ÁREA CENTRAL

- 1 POLANCO
- 2 LOMAS
- 3 REFORMA

OTROS SUBMERCADOS

- 4 INSURGENTES
- 5 SANTA FE
- 6 BOSQUES
- 7 NORTE
- 8 PERIFÉRICO SUR
- 9 INTERLOMAS
- 10 LOMAS ALTAS

JOSE LUIS RUBI

Director de Investigación de Mercados

Tel: 5255 8525 8258

[joseluis.rubi@cushwake.com](mailto:joseluis.rubi@cushwake.com)

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder a nivel global en servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional a ocupantes y propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las más grandes firmas de servicios inmobiliarios con 51,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 70 países. En 2018, la empresa tuvo ingresos por \$8.2 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, arrendamiento, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para obtener más información, visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o siga a @CushWake en Twitter.

©2020 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.