

Cambio Anual      Pronóstico a 12 Meses

**13.6%**  
Tasa de Disponibilidad



**12K**  
Absorción Neta, M2



**\$21.72**  
Renta de Salida, PM2

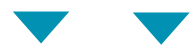


(General, Todas las Clases)

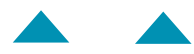
### INDICADORES ECONÓMICOS T2 2020

Cambio Anual      Pronóstico a 12 Meses

**4.1M**  
Empleo Ciudad de México



**6.6%**  
Tasa de Desempleo Ciudad de México



**4.7%**  
Tasa de Desempleo México



Fuente: INEGI

### ECONOMÍA

Los confinamientos asociados al Covid-19 llegaron a México en un momento cuando la actividad económica venía moderándose. Los indicadores económicos correspondientes al segundo trimestre del año que se han reportado dan cuenta de una caída significativa en el empleo y una severa contracción en la inversión. Adicionalmente, al inicio del tercer trimestre no hay señales de que la pandemia esté controlada en México. No obstante, el sistema financiero ha mostrado estar bien capitalizado y la política monetaria ha tenido margen de maniobra. El tipo de cambio y la inflación no reflejaron demasiada volatilidad en el trimestre.

### DEMANDA: Actividad disminuida

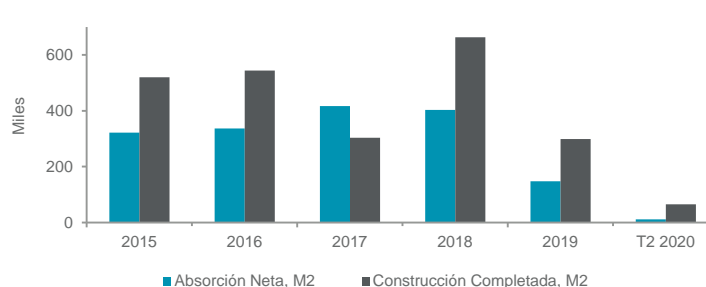
La disminución récord en la actividad de la mayoría de las industrias tuvo como efecto una gran reducción en la actividad del mercado de oficinas. Esto se reflejó en una tasa de disponibilidad que prácticamente no tuvo variación respecto al trimestre anterior y se ubicó en 13.6%.

La demanda neta de oficinas acumulada en la primera mitad del año ascendió a 12,082 m2, la menor para un periodo igual en los últimos veinte años. Debe resaltarse que los arrendamientos son compromisos de mediano o largo plazo y que representan una inversión importante, por lo que las empresas no suelen evaluarlos o terminarlos precipitadamente. Es por esto que la disminución en la actividad (demanda bruta) no se ha traducido aún en una contracción de la absorción (demanda neta) en magnitud que la lleve a terreno negativo para el acumulado de medio año. Antes bien, aun se vivió en el trimestre una inercia que resultó en una pequeña absorción positiva para el total de la ciudad. No obstante, esto no quiere decir que dicha situación haya sido uniforme en todos los submercados.

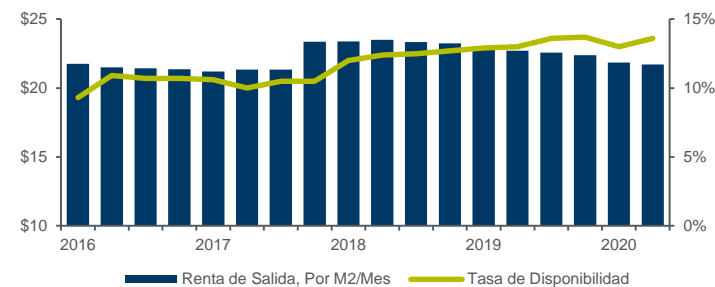
En el contexto actual resulta significativo que pese a que la mitad de los submercados de la ciudad tuvieron absorción negativa, los corredores Reforma e Insurgentes tuvieron una aceptable demanda neta positiva, 14,200 y 17,078 m2 respectivamente. Este contraste sigue resaltando la importancia que la accesibilidad y la disponibilidad de buenos medios de transporte tienen para los inquilinos. Para competir con las áreas que tienen esta ventaja, se ha observado un crecimiento en las concesiones e incentivos que se ofrecen a los inquilinos en otras zonas.

Por el lado de la oferta la suspensión de los trabajos de construcción hizo que se retrasara la entrega de los proyectos previstos para 2020, y no se presentó ningún nuevo proyecto o el inicio de alguna nueva construcción.

### DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



### TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



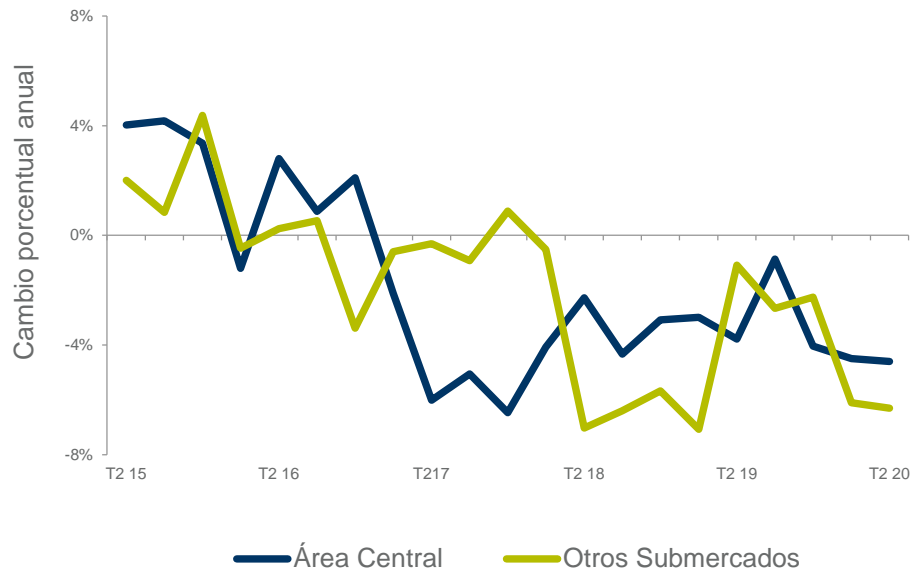
### PRECIOS: Reducción en las Rentas de Salida

El precio de salida promedio general tuvo una contracción de 4.4%, comparado con el del segundo trimestre de 2019 y se ubicó en \$21.72 dólares por metro cuadrado al mes. Para los edificios clase A el precio de salida promedio se ubicó en \$23.00 dólares por m2, un declive anual de 5.1%.

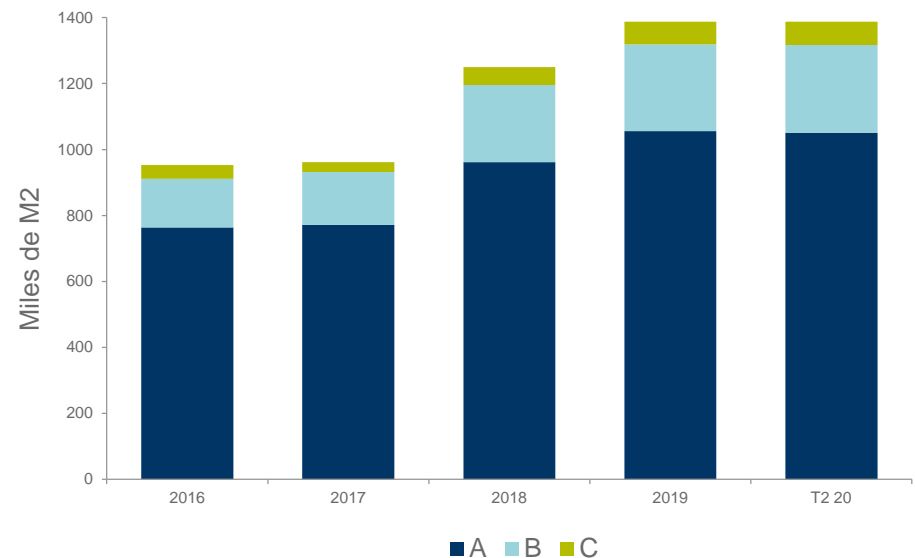
### Perspectiva

- El momento que vive el mercado ya está motivando a los propietarios y administradores de edificios de oficinas a ofrecer incentivos sobresalientes a los prospectos de inquilino. La variación en las rentas de salida, que ya presentaba un cambio negativo antes de la presencia del Covid-19 probablemente seguirá en esa línea, pero con importantes variaciones por submercado.
- El aumento en la oferta de subarrendos y de oficinas equipadas, incluyendo un importante volumen de tipo *plug-and-play*, se suma a la aún creciente oferta de nuevos edificios clase A de alto perfil. Todo esto representa una gran oportunidad para que los inquilinos evalúen sus estrategias inmobiliarias de oficinas, en un mercado que aún con grandes retos ofrece una perspectiva interesante.

### VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



### ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



## Mercado de Oficinas 2o Trimestre de 2020

## ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO TOTAL* (M2)	DISPONIBILIDAD GENERAL* (M2)	DISPONIB. CLASE A (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL*	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	Q2 2020 ABSORCIÓN NETA GENERAL** (M2)	Q2 2020 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	206,601	147,995	11.8%	12.8%	-2,208	-477	52,901	\$24.68	\$26.09
Lomas	789,793	80,760	73,855	10.2%	11.7%	-5	95	4,716	\$29.39	\$29.57
Reforma	1,354,048	141,624	97,791	10.5%	11.2%	14,200	8,453	34,357	\$25.45	\$28.65
<b>TOTAL ÁREA CENTRAL</b>	<b>3,892,855</b>	<b>428,985</b>	<b>319,641</b>	<b>11.0%</b>	<b>12.0%</b>	<b>11,987</b>	<b>8,071</b>	<b>91,974</b>	<b>\$25.82</b>	<b>\$27.67</b>
Insurgentes	2,291,557	188,473	99,899	8.2%	9.1%	17,078	23,922	224,014	\$21.37	\$24.75
Santa Fe	1,343,666	273,770	273,330	20.4%	21.1%	-9,102	-9,102	86,076	\$22.24	\$22.24
Bosques	506,039	53,198	38,359	10.5%	11.6%	827	2,126	15,600	\$24.86	\$26.59
Norte	828,338	236,710	197,457	28.6%	33.5%	1,530	3,669	59,249	\$15.86	\$16.83
Periférico Sur	697,888	52,095	30,988	7.5%	6.4%	-11,390	-11,555	46,634	\$21.09	\$22.82
Interlomas	169,154	23,455	22,582	13.9%	14.8%	1,082	1,223	9,380	\$18.24	\$18.32
Lomas Altas	133,456	47,259	47,259	35.4%	42.1%	335	335	0	\$20.10	\$20.10
Fuera de corredor	312,086	84,482	21,470	27.1%	29.7%	-265	0	0	\$16.65	\$16.75
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>6,282,184</b>	<b>959,442</b>	<b>731,344</b>	<b>15.3%</b>	<b>17.7%</b>	<b>95</b>	<b>10,618</b>	<b>440,953</b>	<b>\$19.88</b>	<b>\$20.95</b>
<b>TOTAL CIUDAD DE MÉXICO</b>	<b>10,175,039</b>	<b>1,388,427</b>	<b>1,050,985</b>	<b>13.6%</b>	<b>15.5%</b>	<b>12,082</b>	<b>18,689</b>	<b>532,927</b>	<b>\$21.72</b>	<b>\$23.00</b>

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

\*\*Absorción acumulada anual

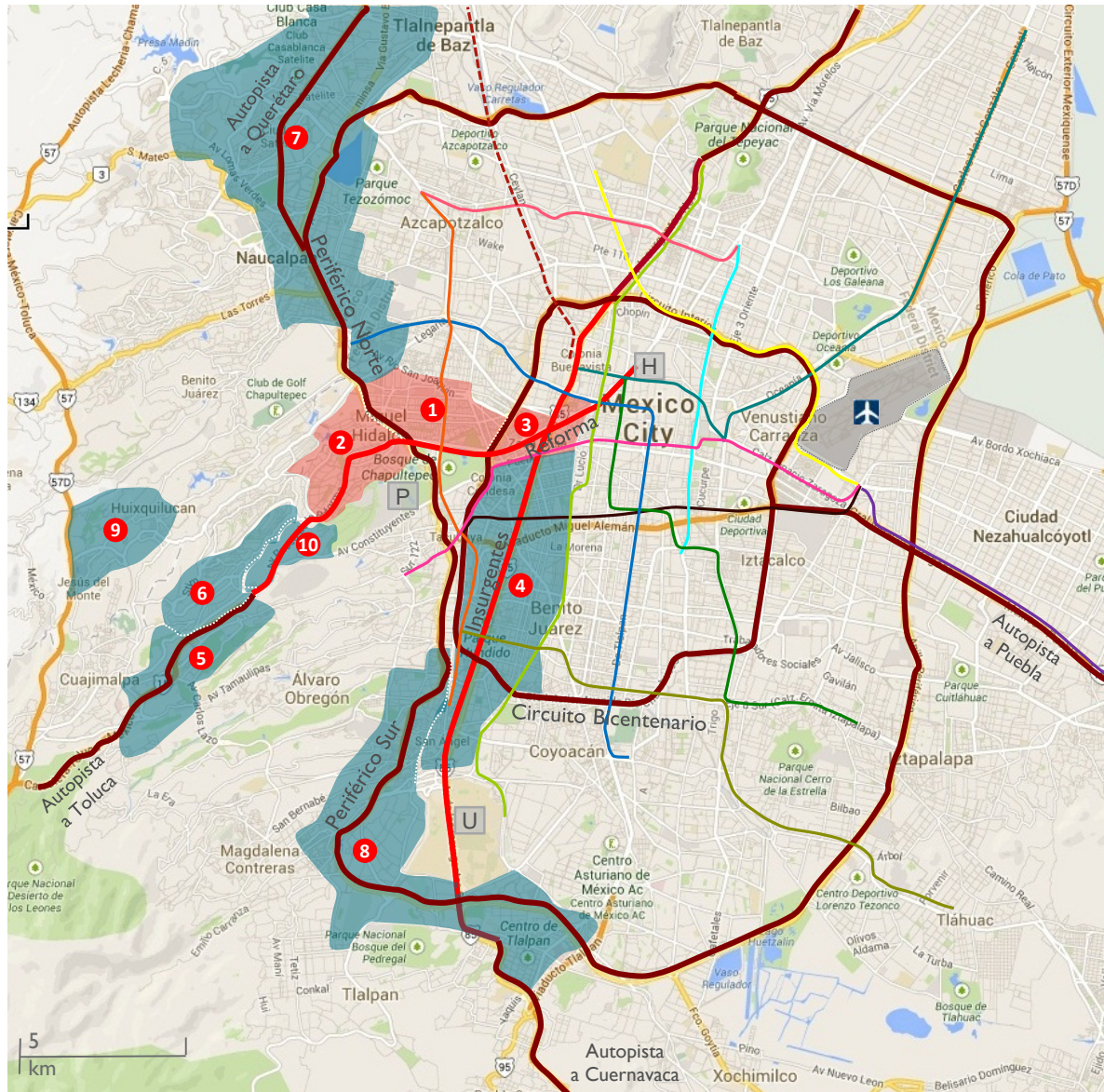
\*\*\*Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

## TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS 2020

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Universidad 1080	Insurgentes	Grupo Angeles	24,544	Inversión
Amores 1322	Insurgentes	SEDUVI	8,404	Reubicación
Insurgentes	Insurgentes	Sanofi	7,598	Reubicación
Torre M	Insurgentes	L'Oreal	7,237	Reubicación
Radiatas 34	Bosques	Actinver	4,779	Reubicación

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

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 53,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2019, la empresa tuvo ingresos por \$8.8 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.