

Cambio Anual      Pronóstico a 12 Meses

**14.7%**   
Tasa de Disponibilidad

**-83.9K**   
Absorción Neta, M2

**\$20.50**   
Renta de Salida, PM2

(General, Todas las Clases)

### INDICADORES ECONÓMICOS T4 2020

Cambio Anual      Pronóstico a 12 Meses

**4.0M**   
Empleo Ciudad de México

**6.9%**   
Tasa de Desempleo Ciudad de México

**5.6%**   
Tasa de Desempleo México

Fuente: INEGI

### ECONOMÍA

El año 2020 representó un desafío inédito para la economía mexicana. La reducción en la actividad de negocios se estima que se vea reflejada en una disminución anual del PIB cercana al 9%. El consumo privado, la inversión y el gasto de gobierno vivieron una reducción relevante. Sin embargo, el comercio internacional ha mantenido su paso y al cierre del año las exportaciones mexicanas retomaron el nivel que traían en los últimos años. El sistema financiero mostró resistencia a la combinación de un shock de oferta y uno de demanda, al tiempo que el nuevo tratado de libre comercio T-MEC, que da certidumbre a la relación comercial entre México, Estados Unidos y Canadá, finalmente entró en vigor.

### DEMANDA: Actividad disminuida

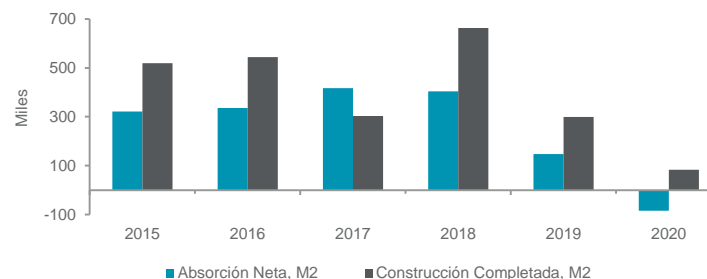
La reducción en la actividad del mercado de oficinas vivió su mayor intensidad a la mitad del año. En el tercer trimestre hubo una recuperación modesta, que continuó en el cuarto trimestre. El espacio libre en edificios corporativos creció, tanto por subarrendamientos como por oferta directa. Esto se reflejó en una tasa de disponibilidad que llegó a 14.7% para el promedio de todos los estándares de edificios y a 16.8% para los corporativos clase A.

La demanda neta de oficinas acumulada al cierre del año experimentó una contracción de -83,920 m2, la primera vez en más de veinte años que se ubica en terreno negativo. Aún así, es importante recordar 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 contracción mencionada, si bien sólo representa un 0.8% del mercado total sí representa una señal de que el mercado continúa atravesando por un momento de gran incertidumbre.

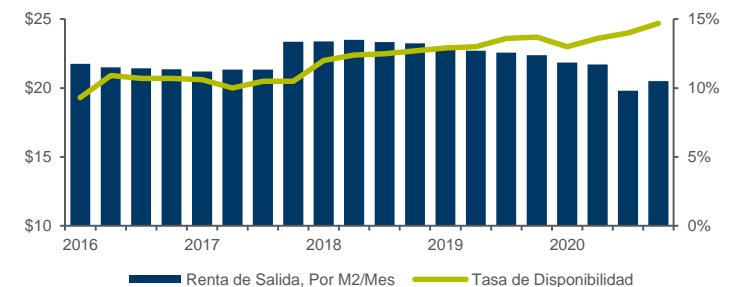
En el contexto actual resulta significativo que pese a que la mayoría de los submercados de la ciudad tuvieron absorción negativa, el corredor Insurgentes tuvo una demanda neta positiva relevante, 19,817 m2 tan sólo en edificios clase A. Este contraste sigue resaltando la importancia que la accesibilidad y la disponibilidad de buenos medios de transporte tienen para los inquilinos. Para competir con las áreas que tienen esta ventaja, se observó 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 la mayoría de los proyectos previstos para 2020.

### DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



### TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



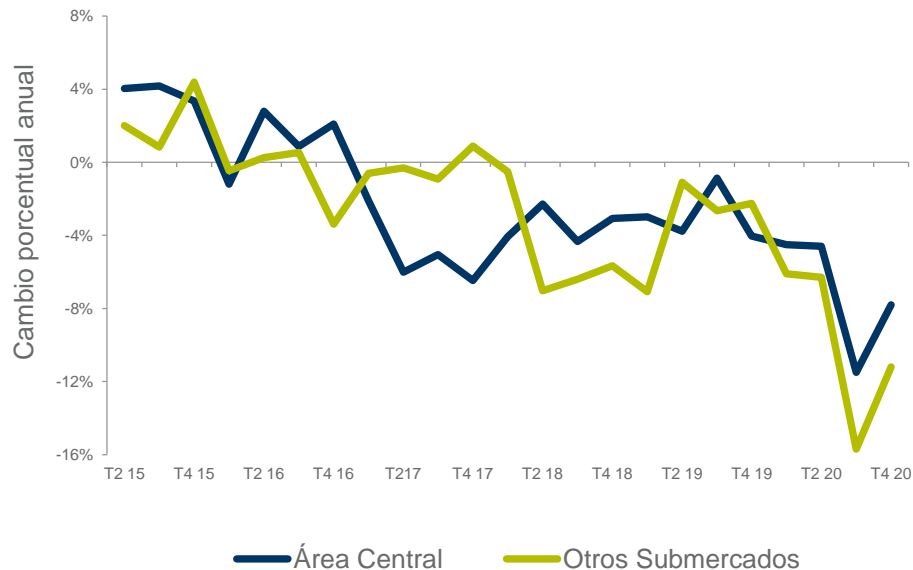
### PRECIOS: Reducción en las Rentas de Salida

El precio de salida promedio general tuvo una contracción, de tal modo que se situó 10% por debajo del correspondiente al cierre de 2019 y se ubicó en \$20.50 dólares por metro cuadrado al mes. Para los edificios clase A el precio de salida promedio se ubicó en \$21.51 dólares por m2, un 7% menor al del año previo. Si bien hubo una reducción anual, la nota positiva es que dicha disminución se moderó en el cuarto trimestre, con un pequeño incremento-rebote.

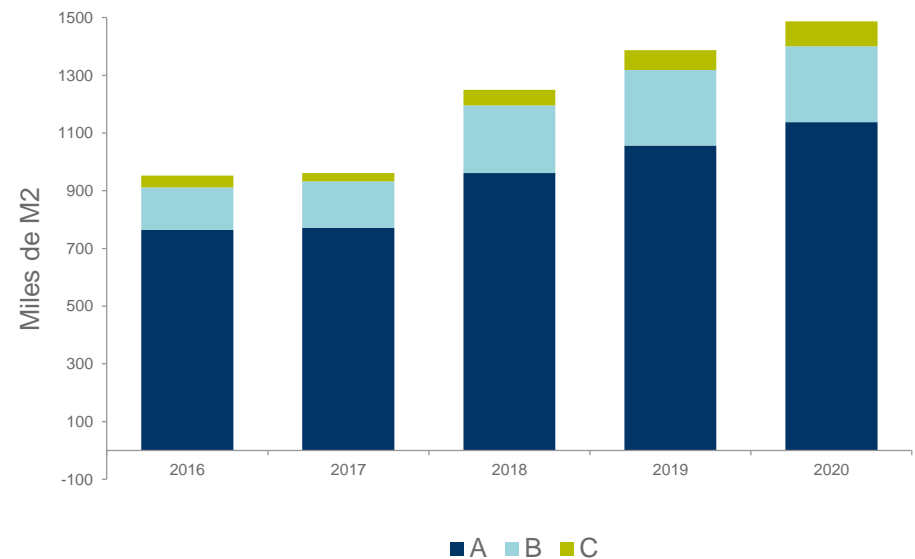
### Perspectiva

- El patrón de cambio que vivirá el mercado de oficinas comenzará a ofrecer señales claras en 2021, una vez que la transformación en la economía y la sociedad debidas a los shocks de 2020 comiencen a tomar forma. Por ahora la única certeza es que el mercado vivirá una evolución donde la flexibilidad y la innovación marcarán el rumbo.
- 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 4o 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	2020 ABSORCIÓN NETA GENERAL** (M2)	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	225,421	160,486	12.9%	13.9%	-21,028	-12,968	52,901	\$24.17	\$25.85
Lomas	789,793	87,810	80,905	11.1%	12.8%	-7,055	-6,955	4,716	\$29.03	\$29.17
Reforma	1,354,048	166,726	122,454	12.3%	14.0%	-10,902	-16,210	34,357	\$25.99	\$29.13
<b>TOTAL ÁREA CENTRAL</b>	<b>3,892,855</b>	<b>479,957</b>	<b>363,845</b>	<b>12.3%</b>	<b>13.7%</b>	<b>-38,985</b>	<b>-36,133</b>	<b>91,974</b>	<b>\$25.69</b>	<b>\$27.70</b>
Insurgentes	2,309,571	209,555	122,018	9.0%	10.1%	14,010	19,817	206,014	\$19.57	\$21.02
Santa Fe	1,345,733	290,265	289,825	21.6%	22.3%	-23,530	-23,530	86,076	\$20.50	\$20.51
Bosques	506,039	56,008	43,953	11.2%	13.3%	-1,983	-3,468	15,600	\$25.34	\$26.72
Norte	828,338	241,394	202,141	29.1%	34.3%	-3,154	-1,015	59,249	\$16.18	\$17.14
Periférico Sur	704,210	50,638	29,662	7.3%	6.1%	-9,611	-7,275	40,634	\$18.83	\$19.31
Interlomas	169,154	25,451	24,578	15.0%	16.1%	-914	-773	9,380	\$15.16	\$17.20
Lomas Altas	133,456	48,189	48,290	36.1%	43.0%	-595	-595	0	\$19.40	\$19.51
Fuera de corredor	312,086	103,375	31,478	27.1%	43.7%	-19,158	-10,108	0	\$10.67	\$15.50
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>6,284,573</b>	<b>1,024,875</b>	<b>791,945</b>	<b>16.3%</b>	<b>19.1%</b>	<b>-44,935</b>	<b>-29,579</b>	<b>416,953</b>	<b>\$18.03</b>	<b>\$18.60</b>
<b>TOTAL CIUDAD DE MÉXICO</b>	<b>10,201,442</b>	<b>1,504,832</b>	<b>1,155,790</b>	<b>14.7%</b>	<b>16.8%</b>	<b>-83,920</b>	<b>-65,712</b>	<b>508,927</b>	<b>\$20.50</b>	<b>\$21.51</b>

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

\*\*Absorción acumulada anual

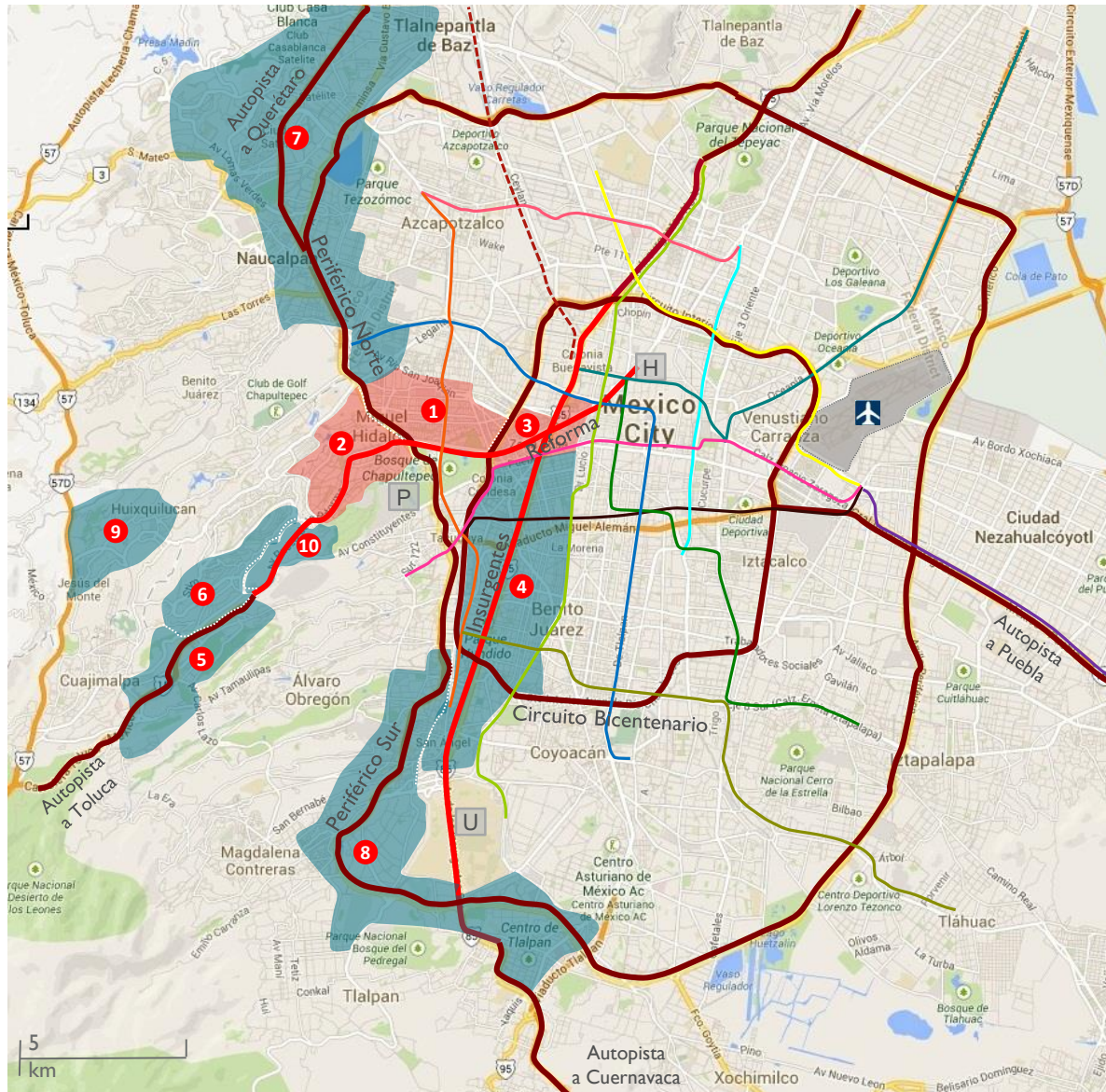
\*\*\*Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

## TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS 2020

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Universidad 1080	Insurgentes	Grupo Angeles	24,544	Inversión
Puerta Polanco	Polanco	Amazon	15,740	Prearrendamiento*
Antara Fase I	Polanco	Ernst & Young	13,062	Renovación*
Aleph	Insurgentes	Novartis	8,646	Reubicación
Amores 1322	Insurgentes	SEDUVI	8,404	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.

©2021 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.