

Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2021

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

16.2%
Tasa de Disponibilidad

-126.9K
Absorción Neta, M2

\$21.93
Renta de Salida, PM2

(General, Todas las Clases)

INDICADORES ECONÓMICOS T1 2021

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

4.0M
Empleo Ciudad de México

6.9%
Tasa de Desempleo Ciudad de México

5.5%
Tasa de Desempleo México

Fuente: INEGI

ECONOMÍA

La economía mexicana sigue enfrentando un reto sin precedentes relacionado con el shock del COVID-19. La caída en la inversión, el consumo privado y la inversión pública siguen siendo temas de preocupación. No obstante, hay al menos dos factores que proveen estabilidad. Uno es la sostenida resistencia del sistema financiero, que ha sabido responder a la combinación de shocks de oferta y de demanda. Otro factor es el funcionamiento del renovado tratado de libre comercio, USMCA, que da certidumbre a la relación comercial entre México, los Estados Unidos y Canadá, lo que se traduce en un desempeño positivo del comercio exterior.

DEMANDA: En Contracción

La actividad en arrendamiento se redujo considerablemente a lo largo de los últimos trimestres debido a la pandemia y a la aplicación del trabajo desde casa. Mientras la economía comienza a retomar su actividad, le tomará algún tiempo a las empresas el decidir con precisión cuanto espacio de oficinas van a necesitar en un mundo post-pandemia. Por primera vez en los registros, la demanda neta se contrajo significativamente en un inicio de año, como ponen en evidencia los 126,957 metros cuadrados de absorción negativa observados en los primeros tres meses de 2021. La desocupación de edificios corporativos continuó al alza debido al incremento de subarrendamientos y de espacio directo. Esto se reflejó en una tasa de disponibilidad que llegó a 16.2% para el total del mercado y a 18.7% para los edificios de clase A. Bajo esta desafiante condición del mercado, no es sorprendente que el volumen de edificios en construcción se esté desacelerando rápidamente.

Todos los submercados del área metropolitana de la Ciudad de México están experimentando este desempeño desangelado. Sin embargo, algunos corredores tienen un comportamiento moderadamente más positivo, como es el caso de Polanco y de Periférico Sur, donde varias propiedades están ofreciendo mayores concesiones a las pocas empresas que están activamente buscando espacio en el mercado.

PRECIOS: Ligero Incremento

Ante este entorno parecería razonable que los precios de salida estuvieran bajando, pero de hecho han presentado un ligero incremento debido al mayor estándar con que cuentan los espacios que se están desocupando. La renta de salida general tuvo un incremento anual de 0.3%, ubicándose en US\$21.93 por metro cuadrado al mes (m²/mes) mientras la de los edificios clase A subió 0.6% en el mismo periodo, para llegar a US\$23.19 m²/mes.

DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2021

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	1,769,014	246,031	176,269	13.9%	15.0%	-610	4,217	32,801	\$25.39	\$27.26
Lomas	789,793	96,058	88,578	12.2%	14.1%	-8,248	-7,673	4,716	\$29.14	\$29.36
Reforma	1,354,119	187,236	126,860	13.8%	14.5%	-20,439	-4,406	34,357	\$24.25	\$27.38
TOTAL ÁREA CENTRAL	3,912,926	529,325	391,707	13.5%	14.6%	-29,297	-7,862	91,974	\$25.67	\$27.77
Insurgentes	2,291,556	261,631	158,238	11.4%	14.4%	-29,891	-19,035	206,014	\$21.75	\$24.68
Santa Fe	1,347,843	338,293	337,603	25.1%	26.0%	-45,918	-45,668	86,076	\$21.51	\$21.52
Bosques	506,039	59,061	45,055	11.7%	13.6%	-3,053	-1,102	15,600	\$25.37	\$27.03
Norte	815,634	247,260	208,007	30.3%	36.0%	-15,320	-13,570	59,249	\$16.48	\$17.44
Periférico Sur	698,210	52,869	29,333	7.6%	6.1%	-2,231	329	40,634	\$21.29	\$22.30
Interlomas	169,154	31,955	31,082	18.9%	20.4%	-6,504	-6,504	9,380	\$18.02	\$18.08
Lomas Altas	133,456	49,625	49,625	37.2%	44.2%	-1,436	-1,436	0	\$20.42	\$20.42
Fuera de corredor	312,086	84,482	21,470	27.1%	29.7%	6,693	-92	0	\$11.13	\$15.61
TOTAL OTROS	6,273,978	1,125,176	880,413	17.9%	21.3%	-97,660	-87,078	416,953	\$20.16	\$21.16
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	10,186,904	1,654,501	1,272,120	16.2%	18.7%	-126,957	-94,940	488,827	\$21.93	\$23.19

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

**Absorción acumulada anual

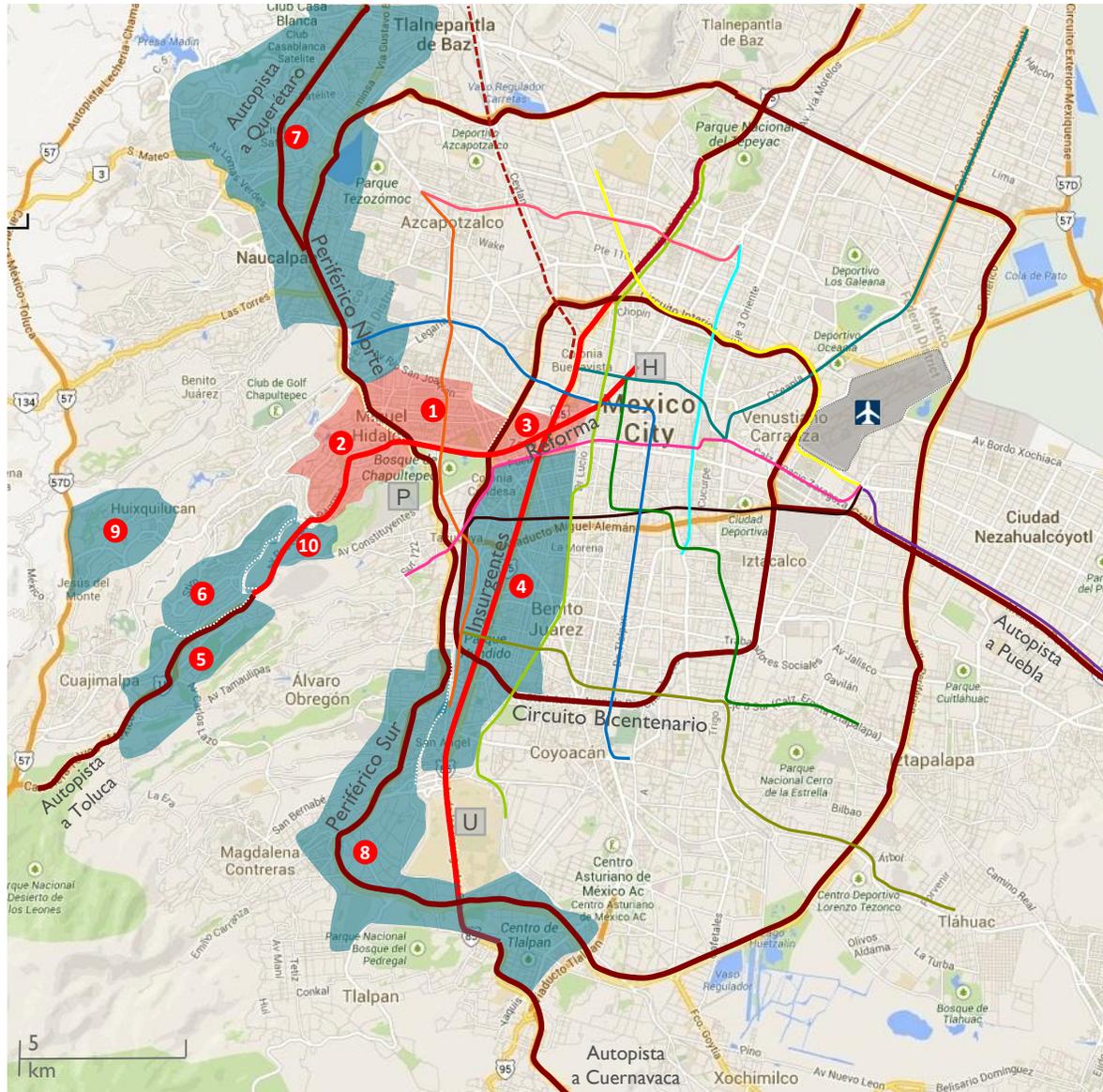
***Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS 1ER TRIMESTRE DE 2021

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Corporativo Magnus	Santa Fe	Ford Motor	11,860	Renovación*
Dos Patios	Polanco	Siemens	9,226	Renovación*
Montes Urales I	Lomas	Oracle	4,117	Renovación*
Parque Chapultepec II	Norte	Johnson Controls	3,257	Subarriendo
Torre Virreyes	Lomas	Blackrock	2,180	Renovación*

*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

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 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.