

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

17.3%
Tasa de Disponibilidad

-174.7K
Absorción Neta, M2

\$21.87
Renta de Salida, PM2

(General, Todas las Clases)

INDICADORES ECONÓMICOS T2 2021

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

4.5M
Empleo Ciudad de México

7.4%
Tasa de Desempleo Ciudad de México

4.4%
Tasa de Desempleo México

Fuente: INEGI

ECONOMÍA: Incertidumbre con ánimo de recuperación

La primera mitad del año se ha caracterizado por la reapertura gradual de diversas actividades económicas. Esto ha sido posible tras el despliegue de las campañas de vacunación anti-Covid. Y del mismo modo que la reapertura no ha sido uniforme, la reactivación de la economía Mexicana ha sido dispareja. Los sectores mayormente ligados a la exportación a Estados Unidos se han beneficiado de la vigorosa recuperación de dicho país, que obedece al amplio apoyo que su gobierno ha dado a personas y a empresas. Así, mientras algunos analistas esperan un crecimiento de 8% para Estados Unidos en 2021, algunos sectores de exportación mexicanos han alcanzado niveles de actividad récord. También por lo anterior en México el flujo de remesas internacionales ha seguido creciendo, a la vez que lo hacen las presiones inflacionarias. El consenso de analistas espera un crecimiento del PIB para México cercano al 5% en 2021, aún insuficiente para recuperar la contracción de 8.5% que tuvo el año anterior.

DEMANDA: Persiste la contracción

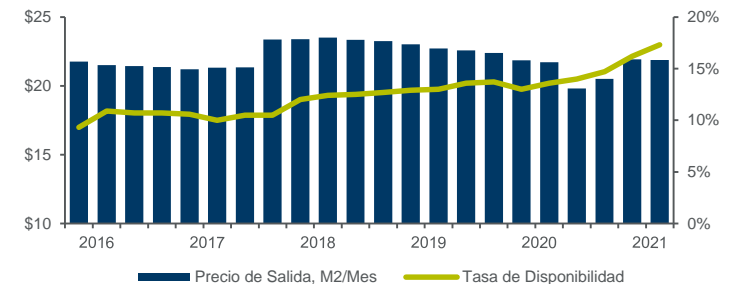
El espacio de oficinas libre para ocupación sigue creciendo en la Ciudad de México. Al cierre del primer semestre se dispone de 1.7 millones de metros cuadrados, lo que equivale al 17.3% del inventario construido. Esta tasa de disponibilidad es 63% mayor a la tasa promedio de los últimos diez años (10.6%) y equivale a 6.7 puntos porcentuales por encima del promedio histórico para dicho periodo. Si nos enfocamos en los edificios de mayor calidad, el estándar clase A, el espacio vacante es proporcionalmente mayor y suma 1.3 millones de metros cuadrados. Esto equivale a una tasa de disponibilidad de 20% para los edificios clase A. Dicha tasa es la mayor de los últimos 20 años.

Los indicadores anteriores constituyen una señal de que las organizaciones que demandan espacio de oficinas siguen en un momento de reflexión. Se encuentran evaluando que acciones tomar para reorganizar sus espacios de trabajo, midiendo los efectos que el trabajo desde casa “home office” ha tenido en su productividad. De este modo, aún cuando el mercado es ampliamente favorable para los inquilinos actualmente, son pocas las organizaciones que han tomado decisiones de arrendamiento. Esto se refleja en una contracción de la demanda neta que asciende a 122,000 m² para los edificios clase A. Una modesta nota positiva es que esta demanda negativa fue menor en el segundo trimestre del año comparada con la del primer trimestre (27,458 m² vs 94,940 m² respectivamente), lo que sugiere que la contracción de la demanda ya está tocando fondo.

DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



CIUDAD DE MÉXICO

Mercado de Oficinas 2o Trimestre de 2021

La ubicación sigue siendo fundamental

Más allá del inusitado comportamiento de la demanda que han traído la crisis del Covid y el cambio en el entorno macroeconómico, es claro que la ubicación sigue siendo el atributo fundamental de un bien raíz. Lo anterior se ilustra bien con la amplia variación en disponibilidades, demanda neta y precios que exhiben los diferentes corredores de oficinas de la Ciudad de México. Todos estos submercados han estado alineados en la ralentización de la actividad y la caída de precios, pero el rango en que lo han hecho se ha ampliado. Así tenemos extremos donde Polanco tiene incluso absorción positiva (si bien debida a la entrada en operación de edificios que tenían prearrendamientos significativos, firmados años atrás) y Santa Fe alcanza la mayor tasa de disponibilidad de su historia: 28.4%. Vale la pena mencionar que la gran calidad de los edificios de Santa Fe combinada con la extensa oferta que tiene disponible hoy constituye una oportunidad excepcional para posibles inquilinos.

OFERTA: Hay algunas señales de reanimación

En contraste con la aún deprimida demanda, la oferta ha vivido una pequeña reactivación. Los desarrolladores conocen bien la naturaleza cíclica del mercado de bienes raíces y los extensos plazos en que sus ciclos se presentan. Por lo anterior se ha reactivado la construcción de varios proyectos, a lo que se suman las declaraciones del gobierno de la ciudad en el sentido de que facilitará los permisos de construcción. Algunas zonas son particularmente favorecidas en este tenor, como el corredor Reforma. El volumen de nuevos edificios con trabajos activos de construcción creció a 554,800 m² al cierre de la primera mitad del año.

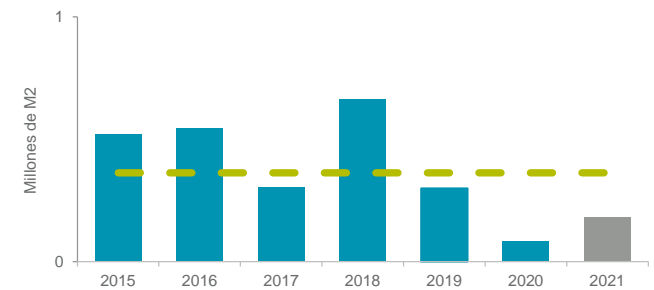
PRECIOS: Se aminora la reducción en las rentas de salida

Aún cuando los precios de renta de salida actuales se ubican 7% por debajo de su nivel promedio para los últimos diez años (\$23.05 dólares por metro cuadrado al mes vs \$24.77 dólares por m² respectivamente, para edificios clase A) la contracción parece estar moderándose. En varios submercados incluso se han visto pequeños incrementos, si bien en buena medida dirigidos por el mayor estándar al que pertenecen varios espacios que han ingresado al mercado.

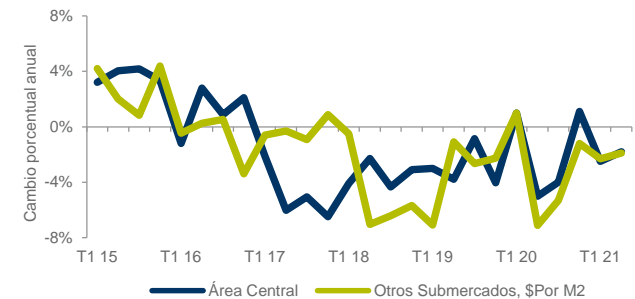
Perspectiva

- Los shocks recientes que han afectado a la demanda concluirán eventualmente. Las fortalezas estructurales de la Ciudad de México, que incluyen la continuidad del bono demográfico y la creciente sofisticación de su entorno económico y de negocios, continuarán. Esto hará tarde o temprano que las industrias que crean empleos del tipo que demanda espacios de oficinas sigan creciendo.
- Cada vez hay más estudios que confirman la necesidad de contar con espacios de trabajo corporativo, si bien de una naturaleza más flexible. Cuando las organizaciones concluyan su revisión sobre la forma en que estructuran sus equipos de trabajo, se encontrará un nuevo equilibrio para el mercado de oficinas. La necesidad de contar con lugares donde se fomente la colaboración y la identidad corporativa seguirá teniendo un rol significativo en las ciudades. Los recientes episodios de incertidumbre serán vistos como eventos que aceleraron la evolución del mercado.

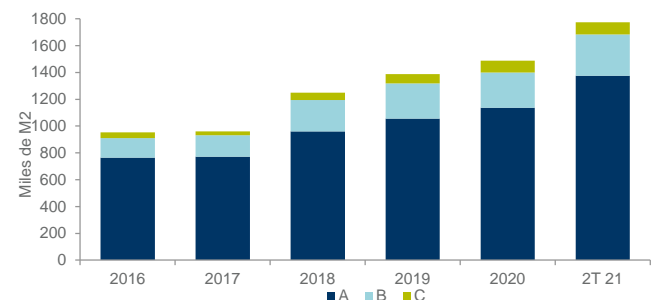
NUEVA OFERTA



VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



Mercado de Oficinas 2o Trimestre de 2021

ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO TOTAL* (M2)	INVENTARIO CLASE A (M2)	DISPONIB. CLASE A (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL*	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	2021 ABSORCIÓN NETA GENERAL** (M2)	2021 ABSORCIÓN NETA CLASE A** (M2)	EN CONSTR. (M2)	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (TODAS LAS CLASES)***	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (CLASE A)***
Polanco	1,831,840	1,237,781	216,563	15.7%	17.5%	20,587	26,749	31,850	\$24.76	\$26.22
Lomas	789,793	633,897	93,632	12.8%	14.8%	-13,417	-12,727	4,716	\$29.17	\$29.51
Reforma	1,348,135	873,879	136,872	15.0%	15.7%	-41,476	-14,418	94,357	\$23.94	\$27.10
TOTAL ÁREA CENTRAL	3,969,768	2,745,557	447,067	14.9%	16.3%	-34,306	-396	130,923	\$25.23	\$27.18
Insurgentes	2,302,661	1,106,225	170,915	12.2%	15.5%	-38,527	-20,807	212,014	\$21.67	\$24.02
Santa Fe	1,350,278	1,302,161	369,759	27.4%	28.4%	-75,639	-75,389	86,076	\$21.36	\$21.35
Bosques	506,039	330,696	45,696	11.8%	13.8%	-3,694	-1,743	15,600	\$25.38	\$27.05
Norte	815,634	577,028	209,797	30.5%	36.4%	-18,110	-15,360	59,249	\$16.47	\$17.46
Periférico Sur	698,210	487,589	29,333	7.6%	6.0%	-2,231	329	41,634	\$21.77	\$22.92
Interlomas	169,154	152,445	31,082	18.9%	20.4%	-6,504	-6,504	9,380	\$18.25	\$18.31
Lomas Altas	133,456	112,162	49,625	37.2%	44.2%	-1,436	-1,436	0	\$20.42	\$20.42
Fuera de corredor	312,086	72,291	21,470	27.1%	29.7%	5,693	-1,092	0	\$16.23	\$18.25
TOTAL OTROS	6,287,518	4,140,597	927,677	18.8%	22.4%	-140,448	-122,002	423,953	\$20.18	\$21.06
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	10,257,286	6,886,154	1,374,744	17.3%	20.0%	-174,754	-122,398	554,876	\$21.87	\$23.05

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

**Absorción acumulada anual

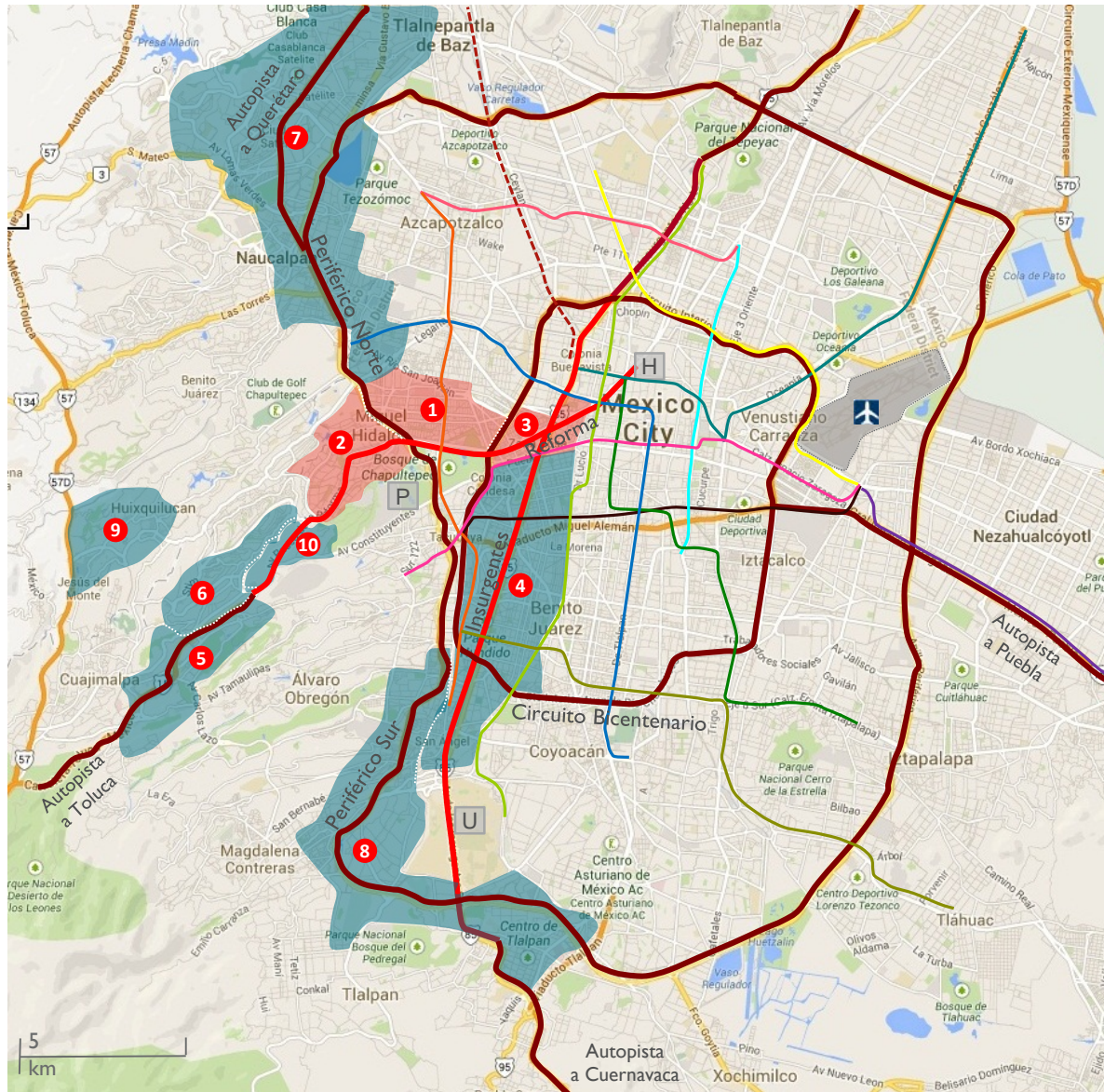
***Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS Q2 2021

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Torre Cuarzo	Reforma	Thomson Reuters	5,605	Expansion
Samara	Santa Fe	GE	2,807	Renewal*
Samara	Santa Fe	Engencap	1,970	Relocation
Park Plaza III	Santa Fe	Finamex	1,809	Relocation
Antara II	Polanco	Siemens Energy	1,498	Relocation
Torre Diana	Reforma	Red Hat	1,497	Renewal*
Dos Patios	Polanco	Marriott	1,358	Relocation

*Las renovaciones no se incluyen en las estadísticas 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 50,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2020, la empresa tuvo ingresos por \$7.8 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.