

Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2022

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

19.6%
Tasa de Disponibilidad



-24.3K
Absorción Neta, M2



\$21.64
Renta de Salida, PM2



(General, Todas las Clases)

INDICADORES ECONÓMICOS T1 2022

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

4.6M
Empleo Ciudad de México



7.1%
Tasa de Desempleo Ciudad de México



3.6%
Tasa de Desempleo México



Fuente: INEGI

ECONOMÍA

En el primer trimestre del año ha sido generalizado el retorno, si bien a ritmo lento, de la actividad de negocios presencial. La reapertura ha permitido continuar con el rebote en el crecimiento de la economía, tras el duro shock que representó el Covid-19. No obstante, las previsiones sobre el crecimiento del PIB han sido revisadas a la baja por parte de la mayoría de los analistas*. Las presiones inflacionarias no muestran señales de ceder y se ha iniciado un ciclo de crecimiento en las tasas de interés. Pese a este entorno, persisten algunos hechos positivos, como el comportamiento sano del comercio exterior mexicano y un volumen récord en la recepción de remesas. Si bien estos factores dependen esencialmente del comportamiento de la economía de Estados Unidos, han sido un paliativo para las desafiantes condiciones del mercado interno.

DEMANDA: Estabilizándose

Las primeras señales sobre el comportamiento de la demanda en el nuevo equilibrio post-pandemia dan testimonio de una estabilización en el mercado. Si bien se presentó una moderada absorción negativa de 24,300 m2 en el primer trimestre, esta es mucho menor que la observada en el mismo periodo de 2021, que fue una contracción de 126,900 m2. Los corporativos ya están tomando decisiones sobre cual va a ser el patrón de uso de oficinas que seguirán. Es claro que se está dando mayor flexibilidad en el uso de los espacios y que los empleos "móviles" -aquellos que combinan diversas ubicaciones: oficinas, hogar y espacios de coworking- están elevando su participación. No obstante, también es claro que los espacios de oficina siguen jugando un rol importante en la organización del trabajo, y el número de renovaciones de contratos de arrendamiento va en aumento. Los inquilinos siguen aprovechando las muy favorables condiciones que se les ofrecen, si bien la estabilización que se observa en el mercado sugiere que estas condiciones tendrán una duración limitada.

La tasa de disponibilidad general se ubicó en 19.6%. Para los edificios de mas alto estándar, la clase A, llegó a 22.9%; esto representa una subida de 4.2 puntos porcentuales al compararla con la tasa al cierre del primer trimestre de 2021 (18.7%). Esta subida es mucho menor que las observadas en las comparaciones anuales de los trimestres previos, lo que nuevamente refleja una estabilización del mercado. La menor variación en los indicadores muestra que, si bien la magnitud de los cambios en la demanda aún no es clara, la actividad del mercado está de regreso.

* Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado, Banco de México, Marzo 2022

DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



CIUDAD DE MÉXICO

Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2022

OFERTA: La ubicación es clave

La reactivación de la actividad inmobiliaria de oficinas está siendo dispareja entre los diferentes submercados de la Ciudad de México. En un par de casos, los submercados Insurgentes y Polanco, ya se observa absorción positiva de cierta magnitud. En contraste, los submercados más alejados del núcleo de la ciudad siguen presentando absorción negativa de relevancia. Esto refleja la migración hacia ubicaciones centrales que están llevando a cabo muchos de los inquilinos que aprovechan el momento actual del mercado. Los propietarios y desarrolladores están tomando nota y están en proceso de reactivación los trabajos de construcción para varios desarrollos ubicados en el área central e Insurgentes (387,565 m2) tenemos el 75.8% del inventario total en construcción. Al mismo tiempo, comienza a tomar visibilidad la reconversión de algunos edificios de oficinas a uso habitacional. En el momento actual, este es aún un fenómeno simbólico: menos de 50,000 m2 están en reconversión, correspondientes a edificios clase B. No obstante, este tipo de reconversiones podrían tomar vuelo en la medida que el nuevo equilibrio del mercado tome su lugar.

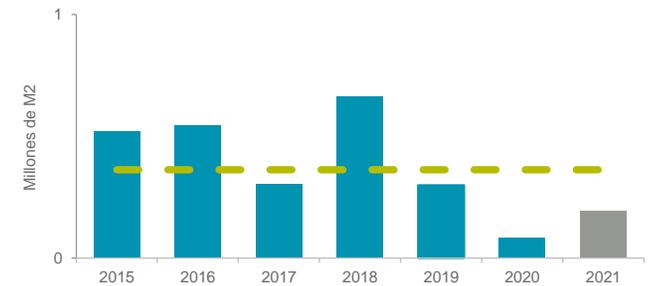
PRECIOS: Detienen su caída

El nivel que están tomando los precios de salida refleja un momento de estabilización. La caída observada en los trimestres previos prácticamente se ha detenido y solo se observa un pequeño ajuste a la baja respecto a los precios del año anterior. Específicamente para los edificios clase A el ajuste ha sido de 1.3% respecto a los precios observados al finalizar el primer trimestre de 2021 y cotizan en promedio \$22.88 dólares por metro cuadrado al mes.

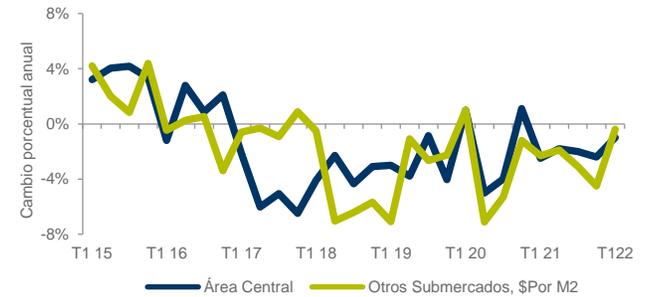
Perspectiva

- 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 mas estudios que confirman la necesidad de contar con espacios de trabajo corporativo, si bien de una naturaleza más flexible. Cuando las organizaciones concluyan su revision 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.

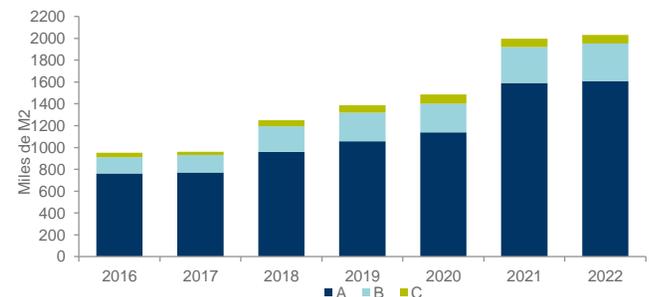
NUEVA OFERTA



VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO TOTAL* (M2)	INVENTARIO CLASE A (M2)	DISPONIB. CLASE A (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL*	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	2022 ABSORCIÓN NETA GENERAL** (M2)	2022 ABSORCIÓN NETA CLASE A** (M2)	EN CONSTR. (M2)	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (TODAS LAS CLASES)***	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (CLASE A)***
Polanco	1,918,681	1,322,059	254,981	17.6%	19.3%	3,272	8,282	89,620	\$24.33	\$25.97
Lomas	789,793	633,897	127,266	17.4%	20.1%	815	-83	16,204	\$28.10	\$28.71
Reforma	1,323,255	873,879	154,619	16.6%	17.7%	-9,787	-16,015	157,057	\$24.23	\$26.93
TOTAL ÁREA CENTRAL	4,031,729	2,829,835	536,866	17.3%	19.0%	-5,700	-7,816	262,881	\$25.04	\$26.90
Insurgentes	2,304,073	1,108,247	175,139	12.7%	15.8%	25,690	25,685	124,684	\$20.81	\$23.64
Santa Fe	1,404,647	1,356,530	440,920	31.6%	32.5%	-3,080	-3,080	39,303	\$22.10	\$22.11
Bosques	506,039	330,696	56,900	14.9%	17.2%	-11,661	-5,673	57,835	\$24.51	\$26.56
Norte	817,151	577,028	251,602	35.5%	43.6%	-19,479	-18,085	10,141	\$15.63	\$16.38
Periférico Sur	702,307	489,310	42,145	9.4%	8.6%	-6,328	-3,570	0	\$20.64	\$20.68
Interlomas	169,154	152,445	29,305	17.8%	19.2%	-1,101	-1,101	16,462	\$17.62	\$17.66
Lomas Altas	133,456	112,162	52,763	39.5%	47.0%	-240	-240	0	\$19.56	\$19.56
Fuera de corredor	312,086	72,291	21,470	27.1%	29.7%	-2,482	0	0	\$16.18	\$18.13
TOTAL OTROS	6,348,913	4,198,709	1,070,244	21.0%	25.5%	-18,681	-6,064	248,425	\$19.87	\$20.86
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	10,380,642	7,028,544	1,607,110	19.6%	22.9%	-24,381	-13,880	511,306	\$21.64	\$22.88

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

**Absorción acumulada anual

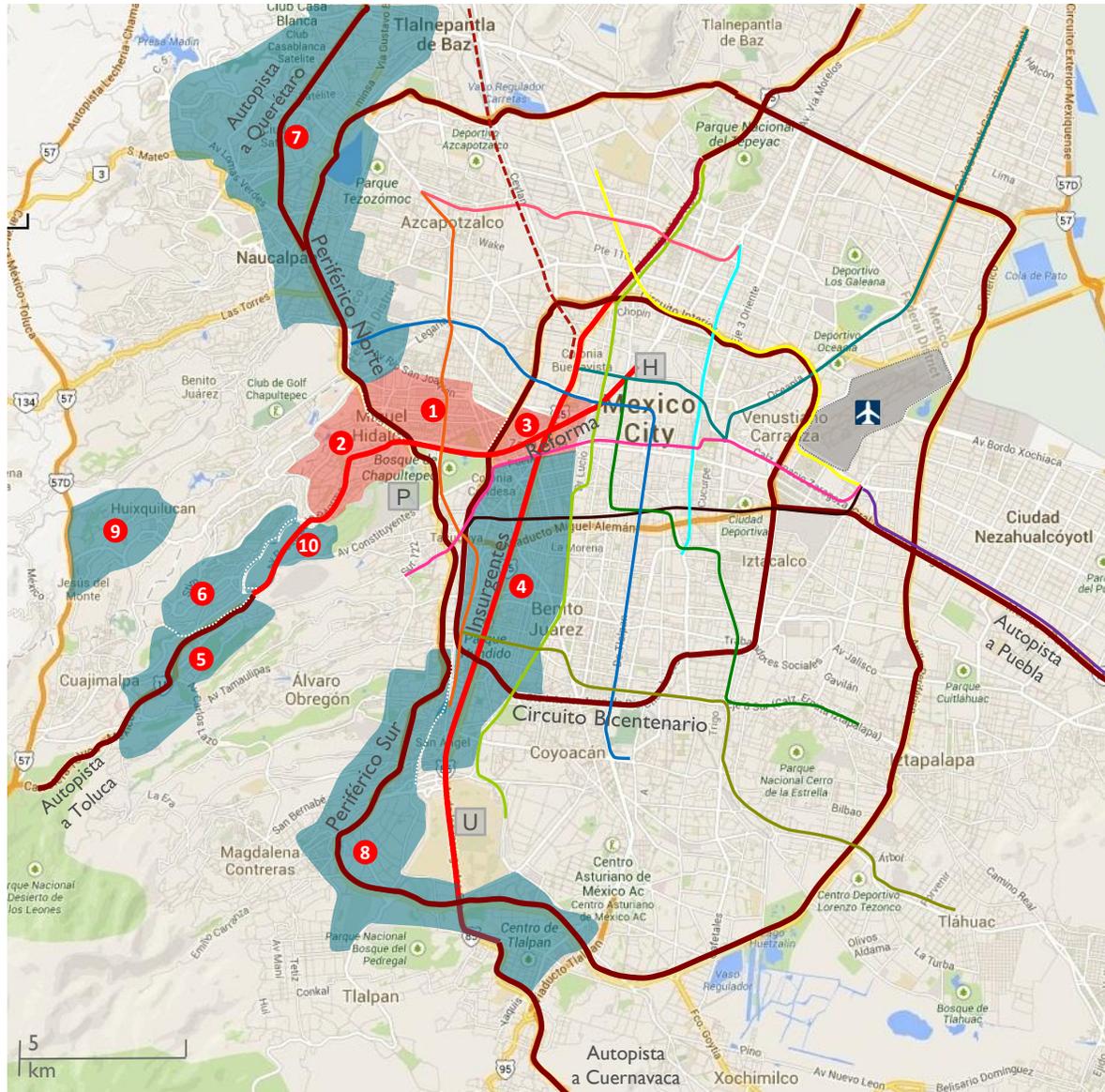
***Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Corporativo Insurgentes	Insurgentes	Procuraduría Federal de Protección al Medio Ambiente	7,386	Reubicación
Arcos Norte C	Bosques	Basham, Ringe y Correa	3,381	Renovación*
Punto Polanco	Polanco	Google	2,832	Expansión
Masaryk 111	Polanco	Avaya	2,826	Renovación*
Esmeralda III	Lomas	Hello Landing	2,104	Reubicación
Toreo Torre A	Norte	OLX	2,092	Reubicación
Torre Manacar	Insurgentes	Eastman Lar	1,932	Reubicación

*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 2021, la empresa tuvo ingresos por \$9.4 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.

©2022 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.