

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

20.0%
Tasa de Disponibilidad



-54.5K
Absorción Neta, M2



\$21.72
Renta de Salida, PM2



(General, Todas las Clases)

INDICADORES ECONÓMICOS T2 2022

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

4.8M
Empleo Ciudad de México



5.8%
Tasa de Desempleo Ciudad de México



3.3%
Tasa de Desempleo México



Fuente: INEGI

ECONOMÍA

La recuperación de la actividad económica observada en la primera mitad del año ha sido dispareja. Los sectores de la economía orientados a la exportación han mostrado la recuperación más clara, mientras otros sectores han mostrado un comportamiento mixto. El impulso debido a la reapertura de actividades de negocios tras la pandemia se presentó con mayor claridad en el primer trimestre del año y en el segundo parece haber una moderación de la actividad en muchas industrias. Las presiones inflacionarias, de las que tanto se ha hablado recientemente, han afectado también al sector de los bienes raíces y han tenido un importante componente exógeno a la economía mexicana. En esta línea, las autoridades monetarias mexicanas han alineado su política con la de Estados Unidos; el nivel de las tasas de interés ha tenido un incremento.

DEMANDA

El espacio libre para ocupación continuó creciendo en la Ciudad de México. La tasa de disponibilidad general para edificios clase A se ubicó en 23.4% al cierre del segundo trimestre. En algunos submercados, el mercado de oficinas alcanzó un volumen récord de oferta. Casi todos los corredores presentaron niveles de disponibilidad cercanos, o superiores, al 20%.

Ante la gran variedad y cantidad de espacios disponibles en edificios de alta calidad, un número considerable de inquilinos renovó sus espacios en condiciones favorables, bien sea obteniendo concesiones de los propietarios, o migrando hacia áreas más céntricas o edificios de mayor perfil. Relacionado con esto, la demanda neta en los submercados de Polanco e Insurgentes tuvo números positivos al finalizar la primera mitad del año; en el primer caso la absorción fue de 36,400 m2 en edificios clase A, y en el segundo de 21,650 m2. En los otros corredores de oficinas de la ciudad persistió la absorción negativa, si bien mostrando señales de estabilización en la mayoría de los casos.

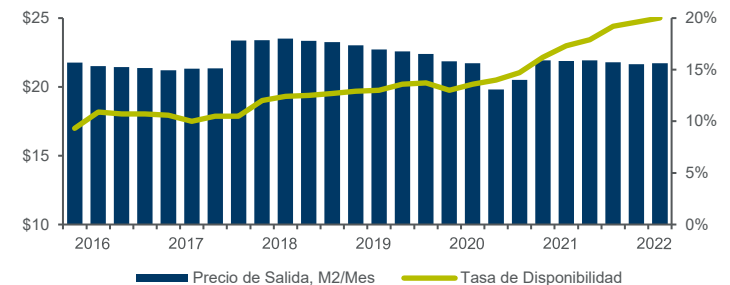
Es importante poner en perspectiva el volumen de absorción negativa que la ciudad tuvo en el primer semestre de 2022: constituyó el 0.5% del inventario total construido. Esto es una mejor cifra que la contracción observada en el mismo periodo de 2021, que representó 1.7% del inventario total y un número favorable al compararlo con el de otras ciudades de escala similar a la Ciudad de México.

En el panorama actual, la 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.

DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



CIUDAD DE MÉXICO

Mercado de Oficinas 2o Trimestre de 2022

OFERTA: Una oferta en desarrollo redimensionada

Desde el inicio de la pandemia por Covid-19 se observó una ralentización en la actividad constructiva. Los propietarios y desarrolladores han dado seguimiento puntual a los cambios en el comportamiento de la demanda y han tomado medidas para ajustar la oferta de espacios corporativos. De este modo, el inventario en desarrollo ha experimentado una disminución significativa en su volumen. Al cierre de la primera mitad del año los trabajos activos de construcción suman 511,300 m2. Al mismo tiempo, comienza a tomar visibilidad la reconversión de algunos edificios de oficinas a uso habitacional. Al día de hoy ya se ha anunciado una docena de reconversiones, que sumarán poco menos de 150,000 m2; esto aún es una cantidad reducida, como proporción del inventario total construido, pero ya comienza a tener relevancia, como volumen absoluto. Casi la totalidad de estas reconversiones corresponden a edificios de clase B.

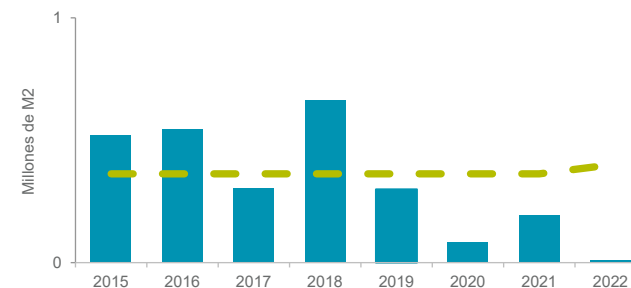
PRECIOS: Detienen su caída

El nivel que están tomando los precios de salida sigue reflejando 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 0.6% respecto a los precios observados al finalizar el segundo trimestre de 2021 y cotizan en promedio \$22.91 dólares por metro cuadrado al mes.

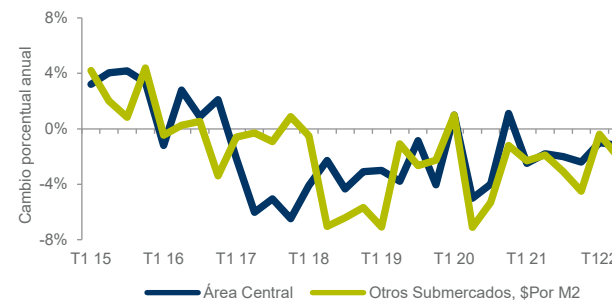
Perspectiva

- 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.
- Cada vez hay mas estudios que confirman la necesidad de contar con espacios de trabajo corporativo, si bien de una naturaleza más flexible. En la medida que las organizaciones están tomando sus decisiones para estructurar sus equipos de trabajo bajo un nuevo entorno, se aclarará cual es el 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. La evolución del mercado está en marcha.

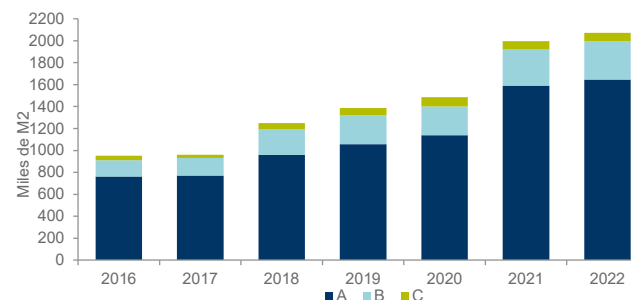
NUEVA OFERTA



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	1,942,773	1,350,801	255,598	17.7%	18.9%	21,629	36,407	89,620	\$24.19	\$25.88
Lomas	786,858	630,962	129,112	17.7%	20.5%	-3,966	-4,864	16,204	\$28.34	\$28.97
Reforma	1,320,127	873,879	159,448	17.0%	18.2%	-14,264	-20,844	157,057	\$24.49	\$27.18
TOTAL ÁREA CENTRAL	4,049,758	2,855,642	544,158	17.5%	19.1%	3,399	10,699	262,881	\$25.10	\$26.99
Insurgentes	2,271,264	1,110,707	181,628	13.0%	16.4%	19,958	21,656	124,684	\$21.17	\$23.88
Santa Fe	1,404,753	1,356,636	459,392	32.9%	33.9%	-21,446	-21,446	39,303	\$22.01	\$22.02
Bosques	502,042	326,699	55,919	14.5%	17.1%	-13,060	-8,689	57,835	\$24.61	\$26.52
Periférico Sur	688,906	478,493	44,803	10.5%	9.4%	-12,576	-17,045	0	\$20.69	\$20.89
Norte	814,395	577,028	254,728	36.0%	44.1%	-25,361	-21,211	10,141	\$15.70	\$16.44
Lomas Altas	133,456	112,162	54,115	40.5%	48.2%	-1,592	-1,592	0	\$19.63	\$19.65
Interlomas	169,154	152,445	29,604	18.0%	19.4%	-1,400	-1,400	16,462	\$17.99	\$18.04
Fuera de corredor	312,086	72,291	21,470	27.1%	29.7%	-2,482	0	0	\$16.15	\$18.11
TOTAL OTROS	6,296,056	4,186,461	1,101,659	21.7%	26.3%	-57,959	-49,727	248,425	\$19.96	\$20.92
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	10,345,814	7,042,103	1,645,817	20.0%	23.4%	-54,560	-39,028	511,306	\$21.72	\$22.91

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

**Absorción acumulada anual

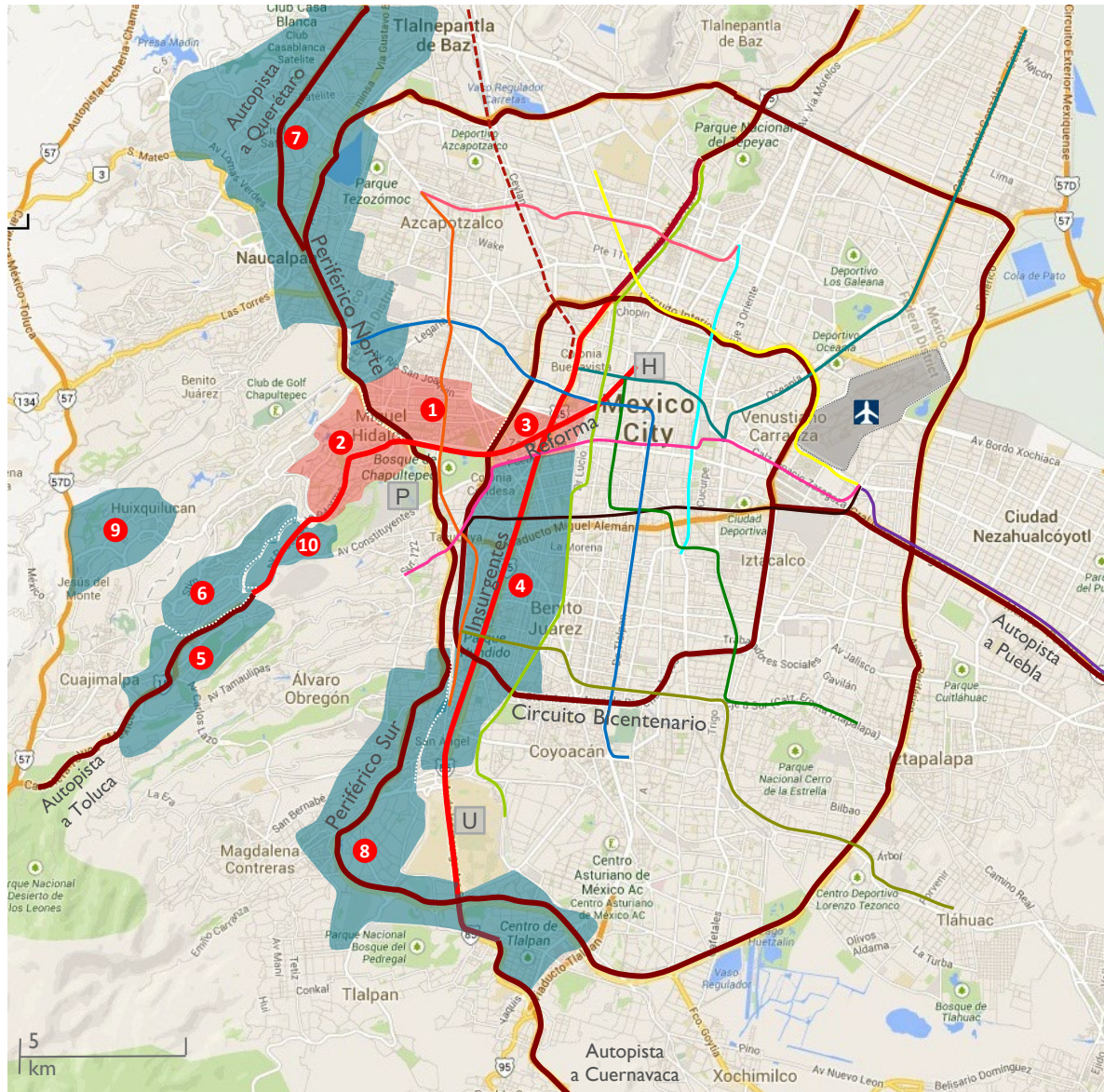
***Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Century Plaza	Santa Fe	Huawei	7,205	Renovación*
Plaza Carso – Presa Falcón	Polanco	Huawei	5,502	Renovación*
Plaza Carso – Lago Zurich	Polanco	Metlife	3,957	Renovación*
Torre Esmeralda III	Lomas	Newell Brands	2,070	Reubicación
Antara – Fase II	Polanco	IL Diagnostics	1,367	Reubicación
Corporativo Nápoles	Insurgentes	Millward Brown	1,355	Renovación*
Torre Manacar	Insurgentes	Edelman	1,187	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.