

Cambio Anual      Pronóstico a 12 Meses



(General, Todas las Clases)

### INDICADORES ECONÓMICOS T3 2022

Cambio Anual      Pronóstico a 12 Meses



Fuente: INEGI

### ECONOMÍA

La recuperación de la actividad económica observada en la primera mitad del año ha persistido en el tercer trimestre. 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 permite hacer comparaciones favorables contra las cifras del mismo periodo en 2021. 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 tuvo una reducción en la Ciudad de México. La tasa de disponibilidad general para edificios clase A se ubicó en 22.5% al cierre del tercer trimestre. Esto refleja la caída en las tasas de disponibilidad de la mayoría de los submercados. Finalmente, después de más de dos años con desequilibrio favorable a los inquilinos, la demanda por espacios de oficinas superó al crecimiento de la oferta y comenzó a reducirse el espacio disponible.

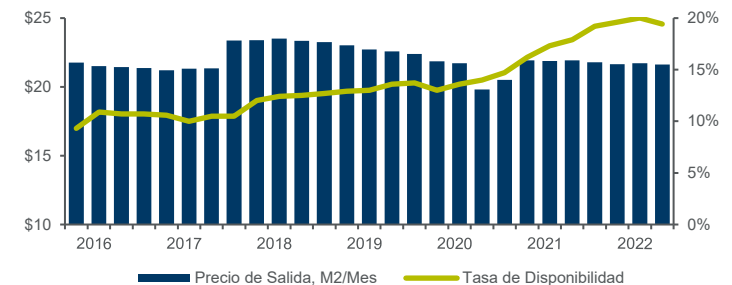
Este momento de estabilización muestra que ante la gran variedad y cantidad de espacios disponibles en edificios de alta calidad, un número considerable de inquilinos ha seguido renovando sus contratos de arrendamiento en condiciones favorables, o bien ha migrando hacia áreas más céntricas o edificios de mayor perfil. Relacionado con esto, la demanda neta en los submercados de Polanco e Insurgentes mantiene sus números positivos al finalizar el tercer trimestre; en el primer caso la absorción fue de 34,880 m2 en edificios clase A, y en el segundo de 38,320 m2. A estos niveles positivos de demanda neta se han sumado los submercados de Interlomas, Reforma y Lomas Altas. En este último caso, gracias a una transacción que absorbió en su totalidad el conjunto de Constituyentes 1100, con 29,000 m2, si bien para reconvertirlo a uso educativo.

Es alentador observar que el mercado de oficinas de la ciudad nuevamente cuenta con demanda neta positiva, después de ocho trimestres consecutivos de contracción. Sin embargo, se encuentra aún muy lejos de los niveles que presentaba antes de 2019.

### DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



### TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



# CIUDAD DE MÉXICO

## Mercado de Oficinas 3er 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 del tercer trimestre 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.

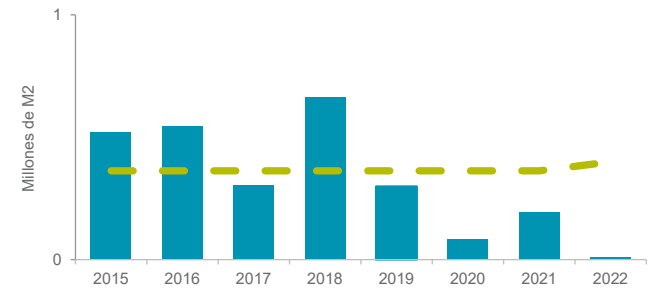
### PRECIOS: Detienen su caída

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 1.2% respecto a los precios observados al finalizar el tercer trimestre de 2021 y cotizan en promedio \$22.86 dólares por metro cuadrado al mes.

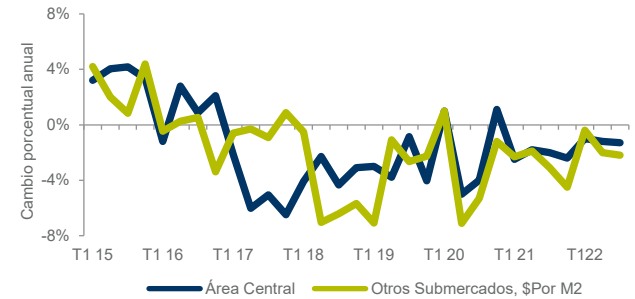
### Perspectiva

- 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.

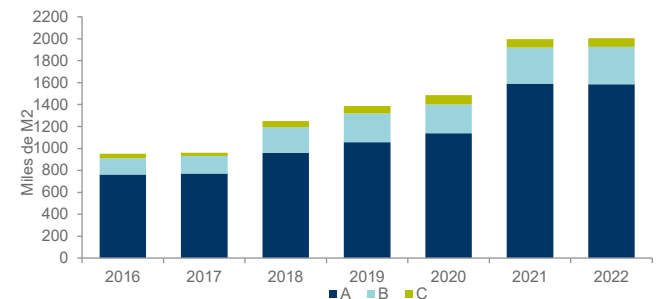
### NUEVA OFERTA



### VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



### ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



## Mercado de Oficinas 3er Trimestre de 2022

## 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	257,122	17.7%	19.0%	21,517	34,883	89,620	\$24.11	\$25.72
Lomas	786,858	630,962	124,749	17.2%	19.8%	-378	-501	16,204	\$28.04	\$28.71
Reforma	1,320,127	873,879	143,180	14.7%	16.4%	16,556	-4,576	157,057	\$23.99	\$26.25
<b>TOTAL ÁREA CENTRAL</b>	<b>4,049,758</b>	<b>2,855,642</b>	<b>525,051</b>	<b>16.6%</b>	<b>18.4%</b>	<b>37,695</b>	<b>29,806</b>	<b>262,881</b>	<b>\$24.87</b>	<b>\$26.58</b>
Insurgentes	2,272,438	1,110,707	164,955	12.7%	14.9%	27,735	38,329	124,684	\$20.66	\$23.63
Santa Fe	1,404,753	1,356,636	469,068	33.6%	34.6%	-31,122	-31,122	39,303	\$22.03	\$22.05
Bosques	502,042	326,699	56,393	14.5%	17.3%	-12,812	-9,163	57,835	\$24.60	\$26.36
Periférico Sur	688,906	478,493	51,964	11.5%	10.9%	-19,737	-24,206	0	\$20.68	\$20.99
Norte	814,395	577,028	245,384	34.9%	42.5%	-16,011	-11,867	10,141	\$15.81	\$16.60
Lomas Altas	133,456	112,162	25,038	18.8%	22.3%	27,485	27,485	0	\$21.03	\$21.03
Interlomas	169,154	152,445	25,840	15.7%	17.0%	2,364	2,364	16,462	\$18.14	\$18.19
Fuera de corredor	312,086	72,291	21,470	27.1%	29.7%	-2,482	0	0	\$16.17	\$18.10
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>6,297,230</b>	<b>4,186,461</b>	<b>1,060,112</b>	<b>21.2%</b>	<b>25.3%</b>	<b>-24,580</b>	<b>-8,180</b>	<b>248,425</b>	<b>\$19.97</b>	<b>\$21.01</b>
<b>TOTAL CIUDAD DE MÉXICO</b>	<b>10,346,988</b>	<b>7,042,103</b>	<b>1,585,163</b>	<b>19.4%</b>	<b>22.5%</b>	<b>13,115</b>	<b>21,626</b>	<b>511,306</b>	<b>\$21.61</b>	<b>\$22.86</b>

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

\*\*Absorción acumulada anual

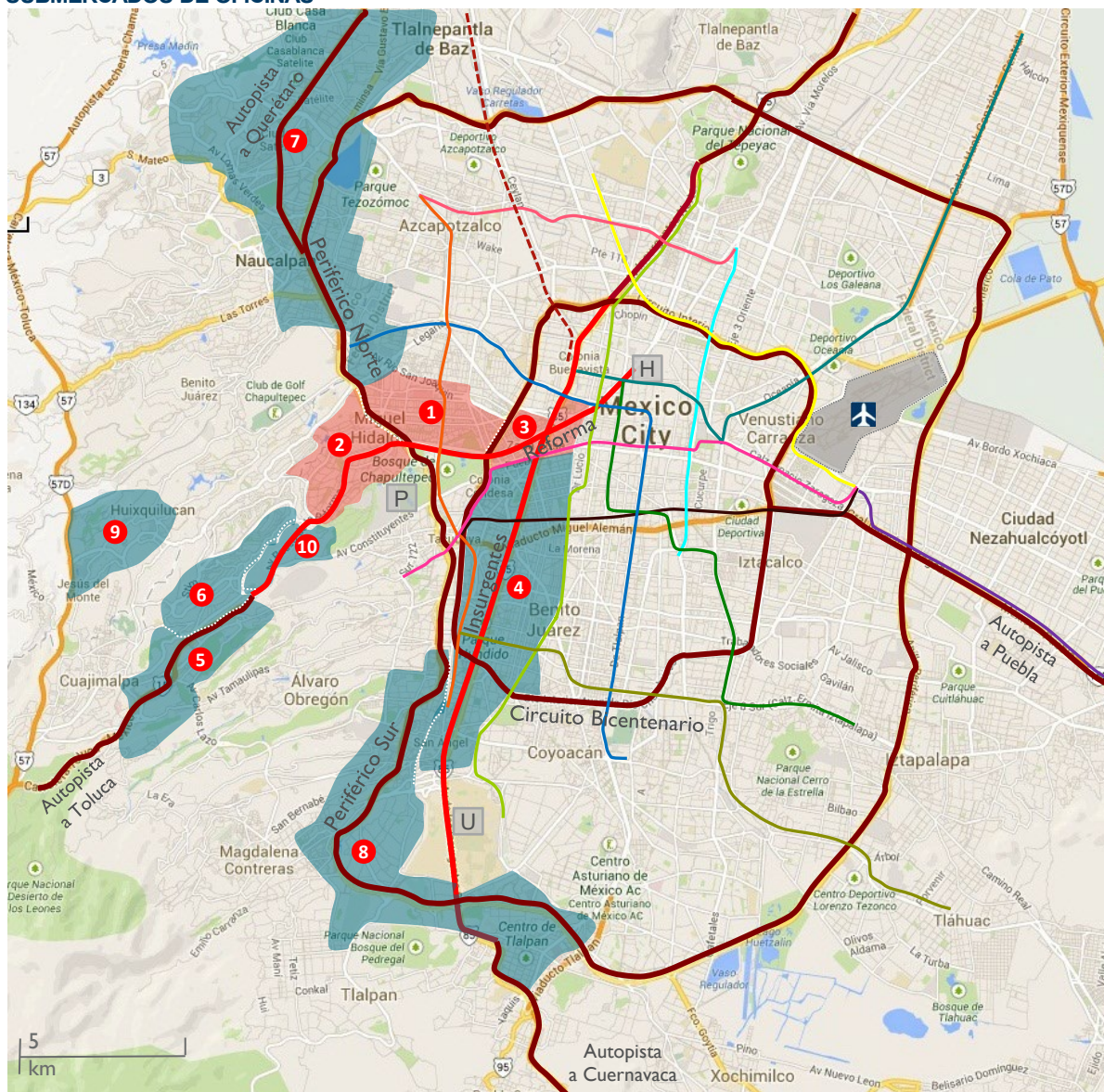
\*\*\*Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

## 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](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 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](http://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.