

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

19.4%
Tasa de Disponibilidad



15.2K
Absorción Neta, M2



\$21.59
Renta de Salida, PM2



(General, Todas las Clases)

INDICADORES ECONÓMICOS T4 2022

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

9.4M
Empleo Ciudad de México



5.4%
Tasa de Desempleo Ciudad de México



2.8%
Tasa de Desempleo México



Fuente: INEGI

ECONOMÍA

En 2022 se aceleró la recuperación de la economía, iniciada tras la reapertura de la actividad de negocios, después del fin de la fase crítica de la pandemia por Covid-19. Un entorno de alta inflación hizo que los bienes y servicios aumentaran rápidamente de precio, afectando negativamente la evolución de las tasas de interés; en México, la tasa objetivo del banco central escaló hasta 10.50 %. Sin embargo, el buen volumen de exportaciones que ha sostenido el país ha sido un factor positivo en este contexto, ya que el comercio exterior sigue proporcionando una fuente de ingresos estable para el país. No obstante, las medidas que ha tomado el gobierno para abordar la desaceleración económica y sus políticas en otros campos, como por ejemplo el energético, no han incidido positivamente en el ánimo general de los inversionistas, lo que se refleja también en el ambiente inmobiliario.

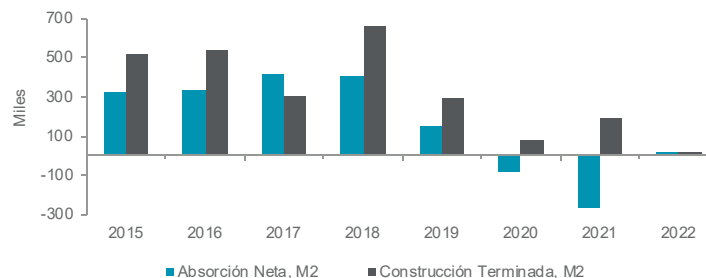
DEMANDA

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 22.4% al cierre del año. Esto refleja la caída en las tasas de disponibilidad de la mayoría de los submercados. Después de más de dos años con desequilibrio favorable a los inquilinos, en 2022 la demanda por espacios de oficinas clase A superó al crecimiento de la oferta y comenzó a reducirse el espacio disponible.

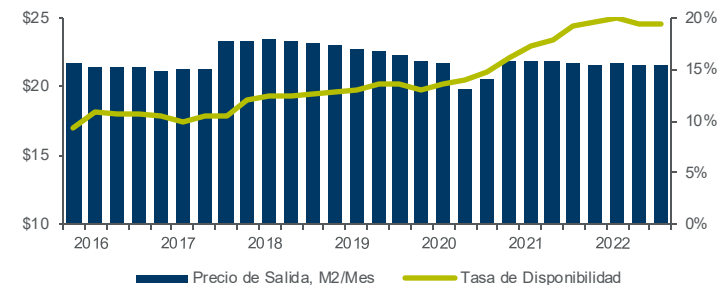
Este momento de estabilización muestra que ante la gran variedad y cantidad de espacios disponibles en edificios de alta calidad, un número considerable de inquilinos ha seguido renovando sus contratos de arrendamiento en condiciones favorables, o bien ha migrando hacia áreas más céntricas o edificios de mayor perfil. Relacionado con esto, la demanda neta en los submercados de Polanco e Insurgentes mantiene sus números positivos al finalizar el año; en el primer caso la absorción fue de 48,722 m2 en edificios clase A, y en el segundo de 24,788 m2. A estos niveles positivos de demanda neta se han sumado los submercados de Interlomas 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 dos años consecutivos de contracción. Sin embargo, se encuentra aún muy lejos de los niveles que presentaba antes de 2019 y siguen existiendo numerosas oportunidades para las empresas que busquen realinear su estrategia inmobiliaria.

DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



CIUDAD DE MÉXICO

Mercado de Oficinas 4o 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 año 2022 los trabajos activos de construcción suman 499,206 m². Al mismo tiempo, comienza a tomar visibilidad la reconversión de algunos edificios de oficinas a uso habitacional, médico y educativo. 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. Pese a lo anterior, las complejidades inherentes a la reconversión de usos de suelo es muy probable que limiten fuertemente la magnitud en que estas reconversiones pueden tener lugar.

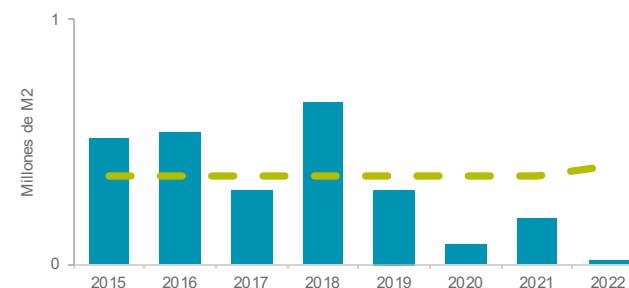
PRECIOS: Detienen su caída

El nuevo equilibrio que se está formando en el mercado está definiendo ya un nivel de precios de salida más estable. 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 0.8% respecto a los precios observados al cierre de 2021 y cotizan en promedio \$22.82 dólares por metro cuadrado al mes. Por submercados, los ubicados en el área central de la ciudad han mostrado reducciones moderadas, respecto al nivel que tenían con anterioridad a la pandemia. En contraste, los submercados más alejados del área central tuvieron una contracción más importante.

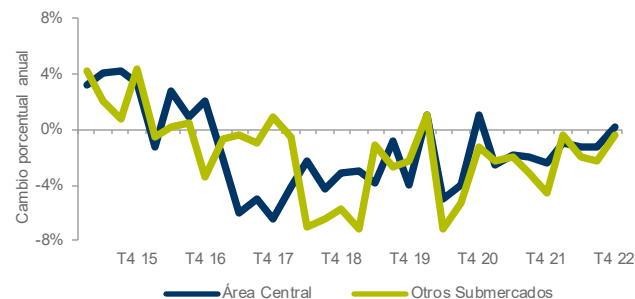
Perspectiva

- Los usuarios de oficinas, grandes y pequeños, ya han comenzado a definir cual va a ser su nueva estrategia para el uso y ocupación de espacios. Claramente se está dando mayor flexibilidad en el uso de los espacios y 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 sigue en marcha.

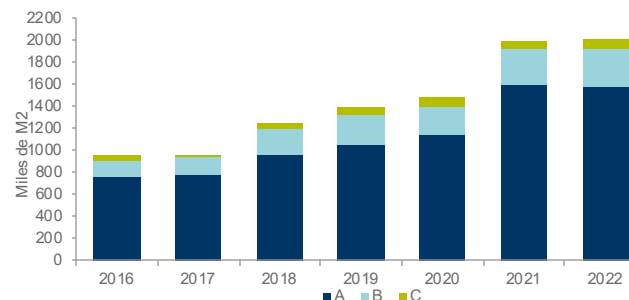
NUEVA OFERTA



VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	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	1,948,773	1,356,801	243,283	17.3%	17.9%	28,614	48,722	83,620	\$24.02	\$25.92
Lomas	786,858	630,962	129,082	17.8%	20.5%	-5,199	-4,834	16,204	\$27.38	\$27.98
Reforma	1,320,127	873,879	149,850	14.8%	17.1%	14,988	-11,246	157,057	\$24.59	\$26.61
TOTAL ÁREA CENTRAL	4,055,758	2,861,642	522,215	16.6%	18.2%	38,403	32,642	256,881	\$24.88	\$26.63
Insurgentes	2,272,438	1,110,707	178,496	13.5%	16.1%	9,837	24,788	118,584	\$21.54	\$24.12
Santa Fe	1,404,753	1,356,636	440,573	31.5%	32.5%	-2,627	-2,627	39,303	\$21.64	\$21.64
Bosques	506,167	326,699	57,225	16.5%	17.5%	-19,365	-9,995	57,835	\$23.01	\$26.55
Periférico Sur	688,906	478,493	55,068	11.2%	11.5%	-17,439	-27,310	0	\$20.16	\$20.60
Norte	815,009	577,642	254,178	35.9%	44.0%	-24,207	-20,047	10,141	\$15.88	\$16.67
Lomas Altas	133,456	112,162	26,071	19.5%	23.2%	26,452	26,452	0	\$21.23	\$21.23
Interlomas	169,154	152,445	21,533	13.2%	14.1%	6,671	6,671	16,462	\$19.06	\$19.16
Fuera de corredor	312,086	72,291	21,470	27.1%	29.7%	-2,482	0	0	\$16.15	\$18.10
TOTAL OTROS	6,301,968	4,187,075	1,054,614	21.2%	25.2%	-23,160	-2,068	242,325	\$19.93	\$20.94
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	10,357,726	7,048,717	1,576,829	19.4%	22.4%	15,243	30,574	499,206	\$21.59	\$22.82

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

**Absorción acumulada anual

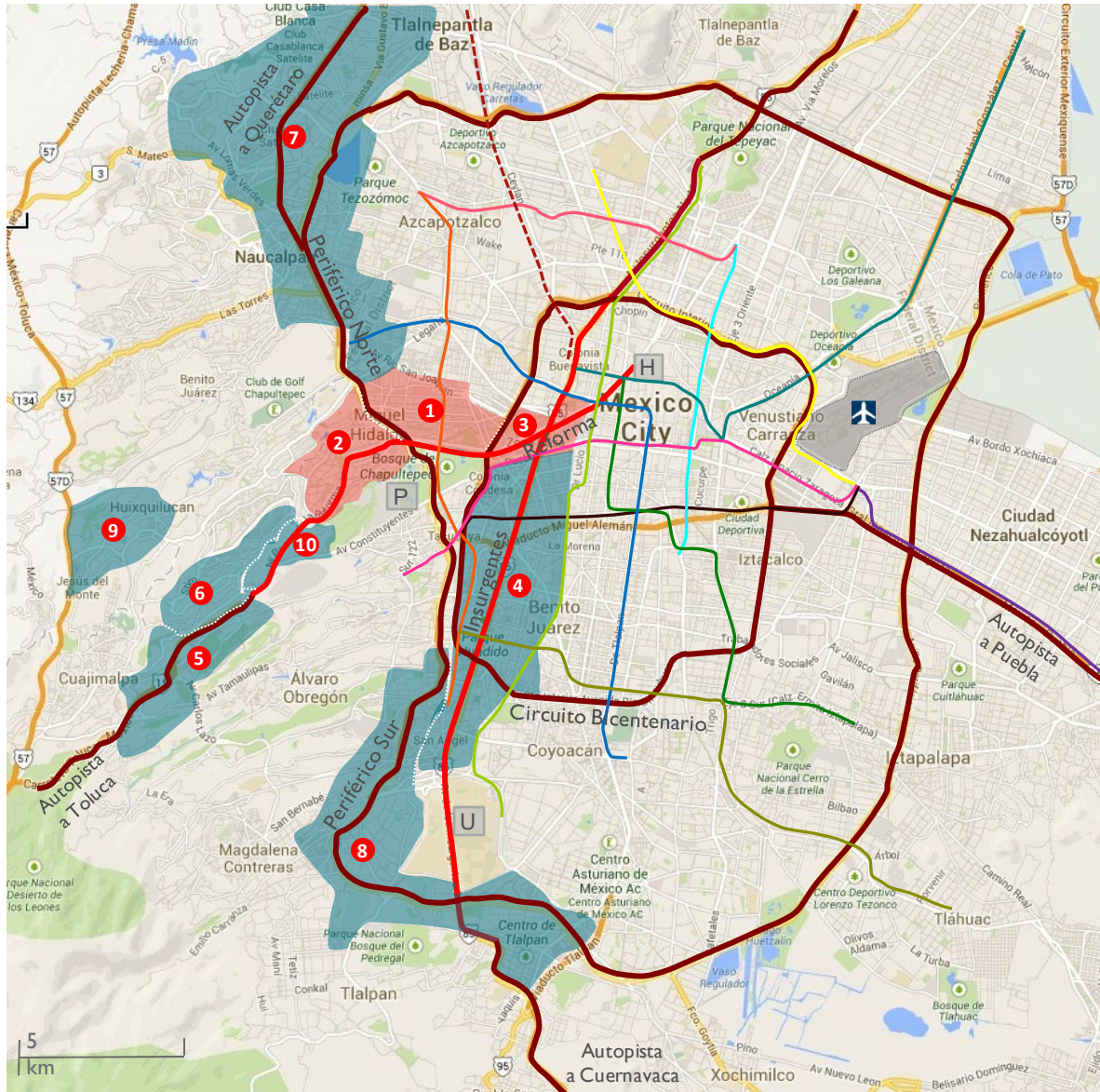
***Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Torre New York Life	Reforma	New York Life	19,549	Renovación*
One Tower Del Valle	Insurgentes	Teleperformance	13,000	Reubicación
Work Polanco	Polanco	Nu Bank	8,911	Reubicación
Century Plaza	Santa Fe	Huawei	7,205	Renovación*
Corporativo Insurgentes	Insurgentes	Profepa	7,133	Reubicación
Vasco de Quiroga 3100	Santa Fe	Nadro	5,587	Renovación*
Tecnoparque	Norte	Honeywell	5,227	Renovación*

*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.

©2023 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.