

Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2023

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

19.7%

Tasa de Disponibilidad



31.3K

Absorción Neta, M2



\$21.70

Renta de Salida, PM2



(General, Todas las Clases)

INDICADORES ECONÓMICOS T1 2023

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

9.5M

Empleo Ciudad de México



5.2%

Tasa de Desempleo Ciudad de México



2.8%

Tasa de Desempleo México



Fuente: INEGI

ECONOMÍA

Al inicio de 2023 ha persistido un entorno de alta inflación que ha seguido afectando negativamente la evolución de las tasas de interés; en México, la tasa objetivo del banco central escaló hasta 11.25 % al cierre del primer trimestre. 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 continuó reduciéndose en la Ciudad de México. La tasa de disponibilidad general para edificios clase A se ubicó en 22.2% al cierre del trimestre, una disminución de 10 puntos base respecto al trimestre anterior. 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, al inicio de 2023 la demanda por espacios de oficinas clase A continuó superando al crecimiento de la oferta e hizo que se redujera el espacio disponible.

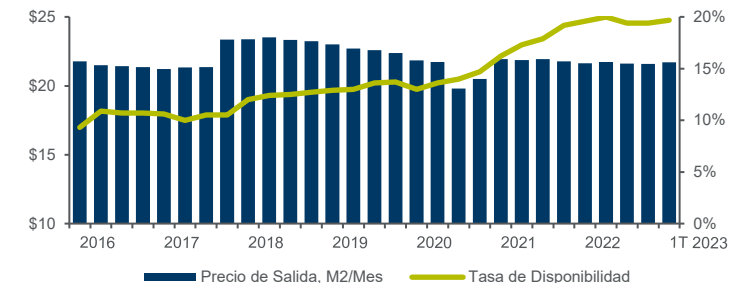
La estabilización que exhibe el mercado de oficinas de la ciudad muestra que ante la gran variedad y cantidad de espacios disponibles en edificios de alta calidad, un número considerable de inquilinos ha seguido renovando sus contratos de arrendamiento en condiciones favorables, o bien ha migrando hacia áreas más céntricas o edificios de mayor perfil. Relacionado con esto, la demanda neta en la mayoría de los submercados de la ciudad sostuvo números positivos en el primer trimestre del año; destaca el caso del submercado Santa Fe, donde tras casi tres años de caída finalmente se registró una significativa absorción de oficinas, que sumó 17,300 m2 en el primer trimestre. Para el total de la ciudad la absorción fue de 43,876 m2 en edificios clase A.

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 1er Trimestre de 2023

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 primer trimestre del año 2023 los trabajos activos de construcción suman 434,381 m2. Al mismo tiempo, sigue en crecimiento 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 más de 200,000 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.

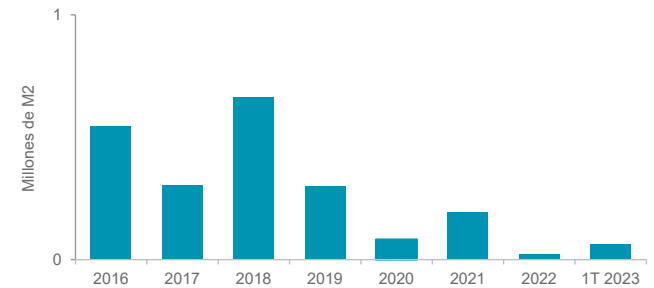
PRECIOS: Detienen su caída

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 se ha detenido y ya se observa un pequeño ajuste al alza respecto a los precios del año anterior. Específicamente para los edificios clase A el ajuste ha sido de 1.0% respecto a los precios observados al cierre de 2022 y cotizan en promedio \$23.07 dólares por metro cuadrado al mes. Por submercados, los ubicados en el área central de la ciudad han mostrado incrementos moderados, respecto al nivel que tenían el año anterior. En contraste, los submercados más alejados del área central han presentado un rebote más significativo.

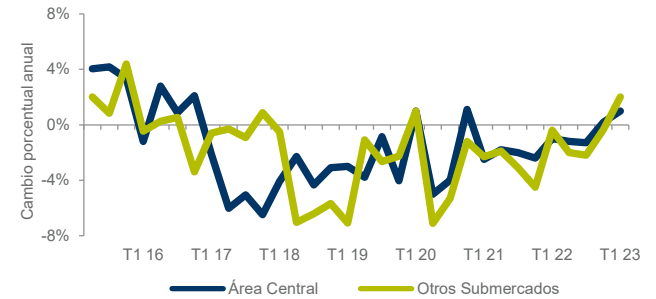
Perspectiva

- 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.

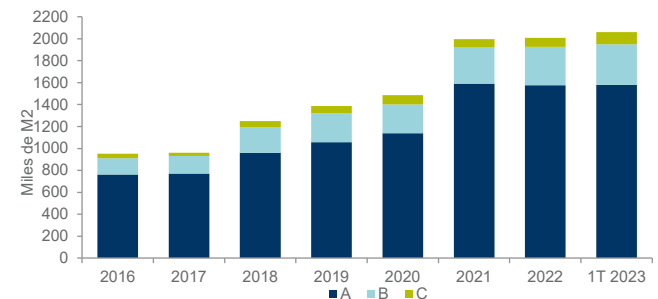
NUEVA OFERTA



VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2023

ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO TOTAL* (M2)	INVENTARIO CLASE A (M2)	DISPONIB. CLASE A (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL*	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	2023 ABSORCIÓN NETA GENERAL** (M2)	2023 ABSORCIÓN NETA CLASE A** (M2)	EN CONSTR. (M2)	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (TODAS LAS CLASES)***	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (CLASE A)***
Polanco	2,012,152	1,420,180	298,662	18.9%	21.0%	20,927	8,000	18,795	\$24.40	\$25.75
Lomas	786,983	631,087	126,444	17.4%	20.0%	3,341	2,763	16,204	\$27.37	\$27.95
Reforma	1,321,855	875,607	148,255	15.2%	16.9%	-3,920	3,323	157,057	\$24.59	\$26.91
TOTAL ÁREA CENTRAL	4,120,990	2,926,874	573,361	17.4%	19.6%	20,348	14,086	192,056	\$25.02	\$26.54
Insurgentes	2,272,437	1,110,707	170,831	13.6%	15.4%	8,234	7,665	118,584	\$21.59	\$24.63
Santa Fe	1,404,753	1,356,636	400,872	28.9%	29.5%	17,436	20,101	39,303	\$21.72	\$21.73
Bosques	506,167	326,699	60,627	17.1%	18.6%	-3,129	-3,402	57,835	\$23.97	\$26.42
Periférico Sur	689,758	478,493	53,091	11.2%	11.1%	685	1,977	0	\$20.23	\$20.65
Norte	815,009	577,642	243,792	34.3%	42.2%	12,929	10,386	10,141	\$16.09	\$16.90
Lomas Altas	131,206	112,162	25,973	19.8%	23.2%	-2,152	98	0	\$20.55	\$20.55
Interlomas	169,154	152,445	28,568	17.3%	18.7%	-7,035	-7,035	16,462	\$19.08	\$19.16
Fuera de corredor	341,958	72,291	21,470	38.1%	29.7%	-15,949	0	0	\$15.91	\$18.00
TOTAL OTROS	6,330,442	4,187,075	1,005,224	21.3%	24.0%	11,019	29,790	242,325	\$19.93	\$21.09
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	10,451,432	7,113,949	1,578,585	19.7%	22.2%	31,367	43,876	434,381	\$21.70	\$23.07

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

**Absorción acumulada anual

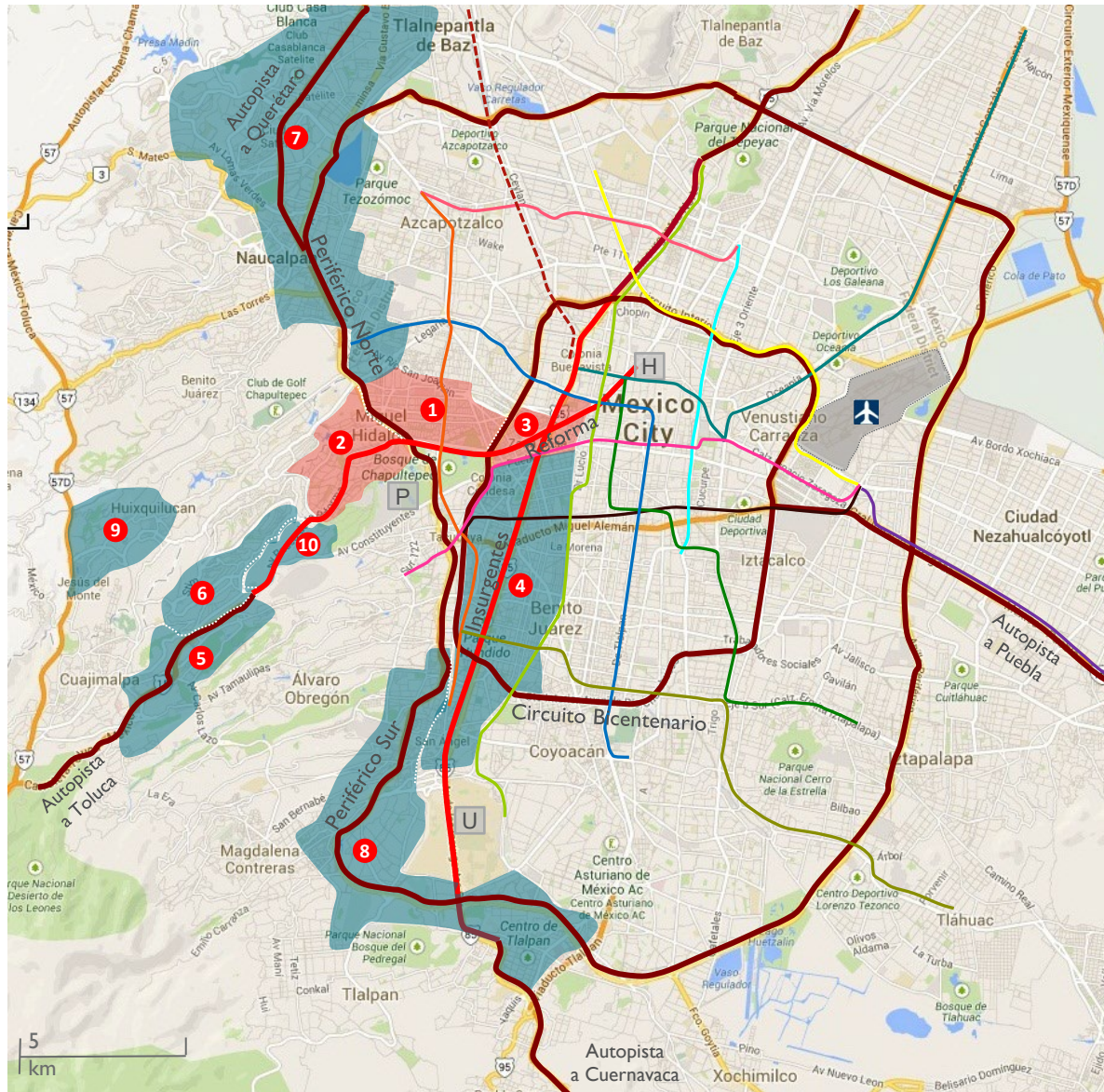
***Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 1T 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Torre Anseli	Insurgentes	Citibanamex	15,361	Renovación*
Reforma 122	Reforma	ISSSTE	6,000	Reubicación
Corporativo IBM	Santa Fe	IBM	4,540	Renovación*
Conjunto Masaryk	Polanco	Tiendas Tres B	4,211	Reubicación
Insurgentes 1431	Insurgentes	HDI Seguros	3,469	Reubicación
Llevel Polanco	Polanco	Mercado Libre	3,322	Reubicación
Tecnoparque F	Norte	Lionbridge Technologies	3,292	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 52,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa tuvo ingresos por \$10.1 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.