

Mercado de Oficinas 4o Trimestre de 2023

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

18.9%
Tasa de Disponibilidad



188.7K
Absorción Neta, M2



\$22.09
Renta de Salida, PM2



(General, Todas las Clases)

INDICADORES ECONÓMICOS T4 2023

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

9.9M
Empleo Ciudad de México



3.4%
Tasa de Desempleo Ciudad de México



2.6%
Tasa de Desempleo México



Fuente: INEGI

ECONOMÍA

La economía mexicana en 2023 ha mostrado un crecimiento constante a pesar de las retadoras condiciones económicas globales. De acuerdo con datos del Banco de México, la economía mexicana creció un 3.3% anual al cierre del tercer trimestre de 2023, un crecimiento que ha superado las expectativas del mercado; una buena parte de este crecimiento ha sido atribuido al fenómeno de relocalización “nearshoring” de cadenas productivas, impulsado a su vez por el buen desempeño de la economía de Estados Unidos. No obstante, esto ha tenido lugar en un entorno de inflación elevada persistente. Pese a la desaceleración que ha mostrado, la tasa de inflación general en México se ubicó en 4.4% al cierre de la primera quincena de diciembre del año. En general, la economía mexicana ha mostrado resiliencia en un entorno económico global complejo y se espera que continúe creciendo en los próximos años.

DEMANDA

El mercado de oficinas de la Ciudad de México muestra señales de estarse estabilizando en un nuevo nivel de equilibrio, posterior al shock de la pandemia por Covid. Al cierre del año 2023 el volumen total de demanda neta (absorción) de oficinas clase A ascendió a 183,514 metros cuadrados, ya un crecimiento positivo sano. Esto es sin embargo apenas la mitad del volumen promedio de 370,000 metros cuadrados que existió en los cinco años anteriores a 2019, que tuvieron tasas de crecimiento del PIB similares a la de este año. La tasa de disponibilidad general se ubicó al cierre de 2023 en 18.9%, una disminución de medio punto porcentual respecto a su nivel al cierre de 2022.

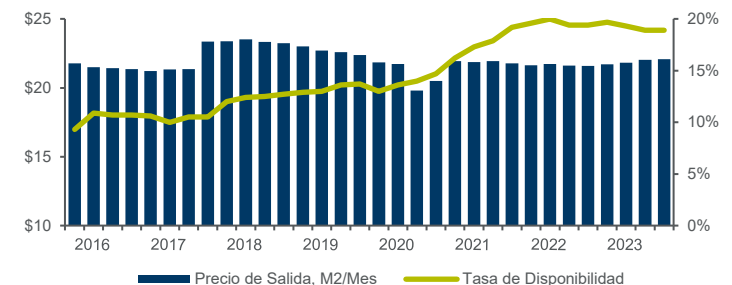
La recuperación de la demanda ha sido generalizada, pero dispareja entre los diferentes submercados de oficinas de la ciudad. Algunos, como Polanco o Insurgentes muestran volúmenes en línea con sus niveles previos a la pandemia. Otros, como Santa Fe, tienen un rebote significativo, pero que se ubica aún por debajo de su desempeño histórico. Y algunos más tienen solo una expansión marginal. En todo caso, es claro que los edificios de más alto perfil y en ubicaciones más céntricas han conseguido un buen desempeño, en algunos casos incluso sobresaliente, ya que toman ventaja del ánimo que tienen muchos inquilinos por reubicarse en inmuebles de mayor calidad. En contraste, los edificios de menor perfil o de ubicaciones periféricas han tenido que hacer el esfuerzo de dar más concesiones a sus inquilinos o de castigar sus precios para poder seguir avanzando.

Por tipo de industria, la demanda se muestra bastante heterogénea, pero sobresalen las empresas grandes y con solidez que cuentan con una estrategia definida para el uso de bienes raíces.

DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



CIUDAD DE MÉXICO

Mercado de Oficinas 4o Trimestre de 2023

OFERTA

El volumen de proyectos con trabajos activos de construcción sigue disminuyendo. Actualmente se ubica ligeramente por arriba de 365,000 metros cuadrados. Esto es una tercera parte del volumen promedio que se tenía con anterioridad a 2019. Si contrastamos esto con la demanda promedio, que es la mitad de la que había en dicho periodo, podemos ver que los desarrolladores han prestado atención al importante reto que ha ofrecido el entorno económico de los últimos años. En términos absolutos esto se refleja en un punto de inflexión, donde la demanda ya supera a la oferta nueva. Ambas en niveles menores a sus volúmenes históricos recientes, pero ya en un equilibrio donde el mercado presenta buenas oportunidades para los edificios nuevos que se terminan de construir.

Al mismo tiempo, sigue en evolución la reconversión de algunos edificios de oficinas a uso habitacional, médico y educativo. Al día de hoy ya están en marcha 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.

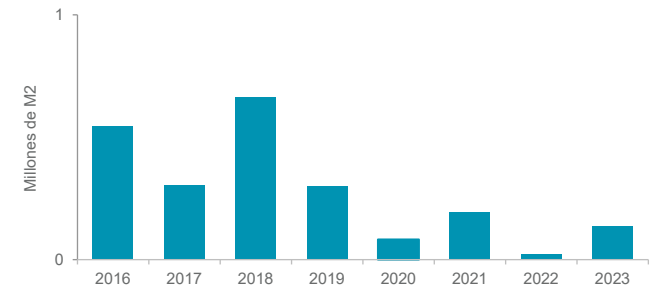
PRECIOS: El nuevo equilibrio

En este momento ya se observa un nivel de precios de salida más estable. La caída observada en los años anteriores se detuvo en la primera mitad de 2023 y ya existe un pequeño ajuste al alza respecto a los precios del año anterior. Específicamente para los edificios clase A el ajuste ha sido de 2.1% respecto a los precios observados al cierre de 2022 y cotizan en promedio \$23.30 dólares por metro cuadrado al mes. Sigue existiendo un contraste importante entre los diversos inmuebles; para los de más alto perfil en la zona de Lomas ya se tienen casos donde el precio de salida se ubica por encima de los \$40 dólares por metro cuadrado al mes.

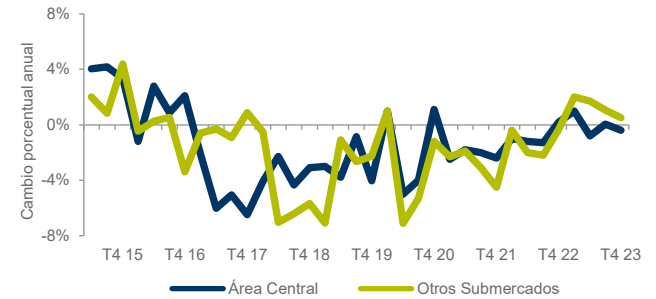
Perspectiva

- El comportamiento del mercado en el tiempo transcurrido desde el final de la pandemia por Covid ha dejado claro que el uso de oficinas está de vuelta, si bien bajo nuevos esquemas de organización y diferente intensidad de uso; ambos seguirán evolucionando. La oferta presenta hoy los mejores edificios de oficinas que han existido en la historia de la ciudad, y los avances tecnológicos y en el diseño auguran la construcción de edificios aún mejores.
- 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. Seguirá viéndose que los espacios de oficina siguen jugando un rol importante en la organización del trabajo.

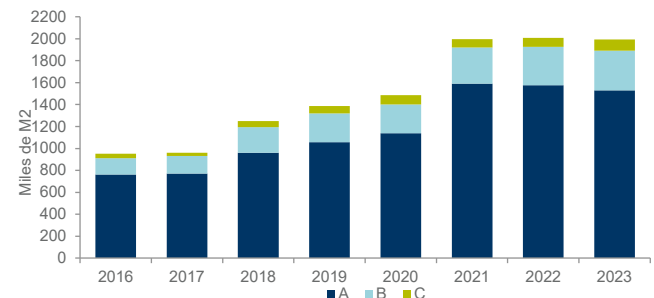
NUEVA OFERTA



VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



Mercado de Oficinas 4o 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	2,017,835	1,425,863	263,981	16.6%	18.5%	65,114	48,364	18,795	\$24.44	\$25.61
Lomas	786,983	631,087	113,436	15.4%	18.0%	18,825	15,771	16,204	\$28.05	\$28.40
Reforma	1,364,173	917,925	153,108	14.6%	16.7%	29,716	30,788	114,739	\$24.25	\$26.14
TOTAL ÁREA CENTRAL	4,168,991	2,974,875	530,525	15.7%	17.8%	113,655	94,923	149,738	\$25.05	\$26.36
Insurgentes	2,311,898	1,150,293	179,731	13.9%	15.6%	33,311	38,351	108,684	\$22.08	\$24.91
Santa Fe	1,406,753	1,358,636	391,039	28.2%	28.8%	29,269	31,934	39,303	\$22.09	\$22.10
Bosques	522,792	343,149	63,968	18.0%	18.6%	5,719	4,707	41,385	\$22.89	\$24.61
Periférico Sur	689,758	478,493	52,232	10.9%	10.9%	2,886	2,836	0	\$20.83	\$21.41
Norte	815,009	577,642	238,935	34.2%	41.4%	14,200	15,243	10,141	\$16.72	\$17.60
Lomas Altas	131,206	112,162	22,802	17.4%	20.3%	1,019	3,269	0	\$24.32	\$24.32
Interlomas	169,154	152,445	26,523	16.1%	17.4%	-4,990	-4,990	16,462	\$19.39	\$19.48
Fuera de corredor	342,301	72,291	24,229	35.4%	33.5%	-6,327	-2,759	0	\$16.60	\$18.75
TOTAL OTROS	6,388,871	4,245,111	999,459	20.9%	23.5%	75,087	88,591	215,975	\$20.63	\$21.68
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	10,557,862	7,219,986	1,529,984	18.9%	21.2%	188,742	183,514	365,713	\$22.09	\$23.30

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

**Absorción acumulada anual

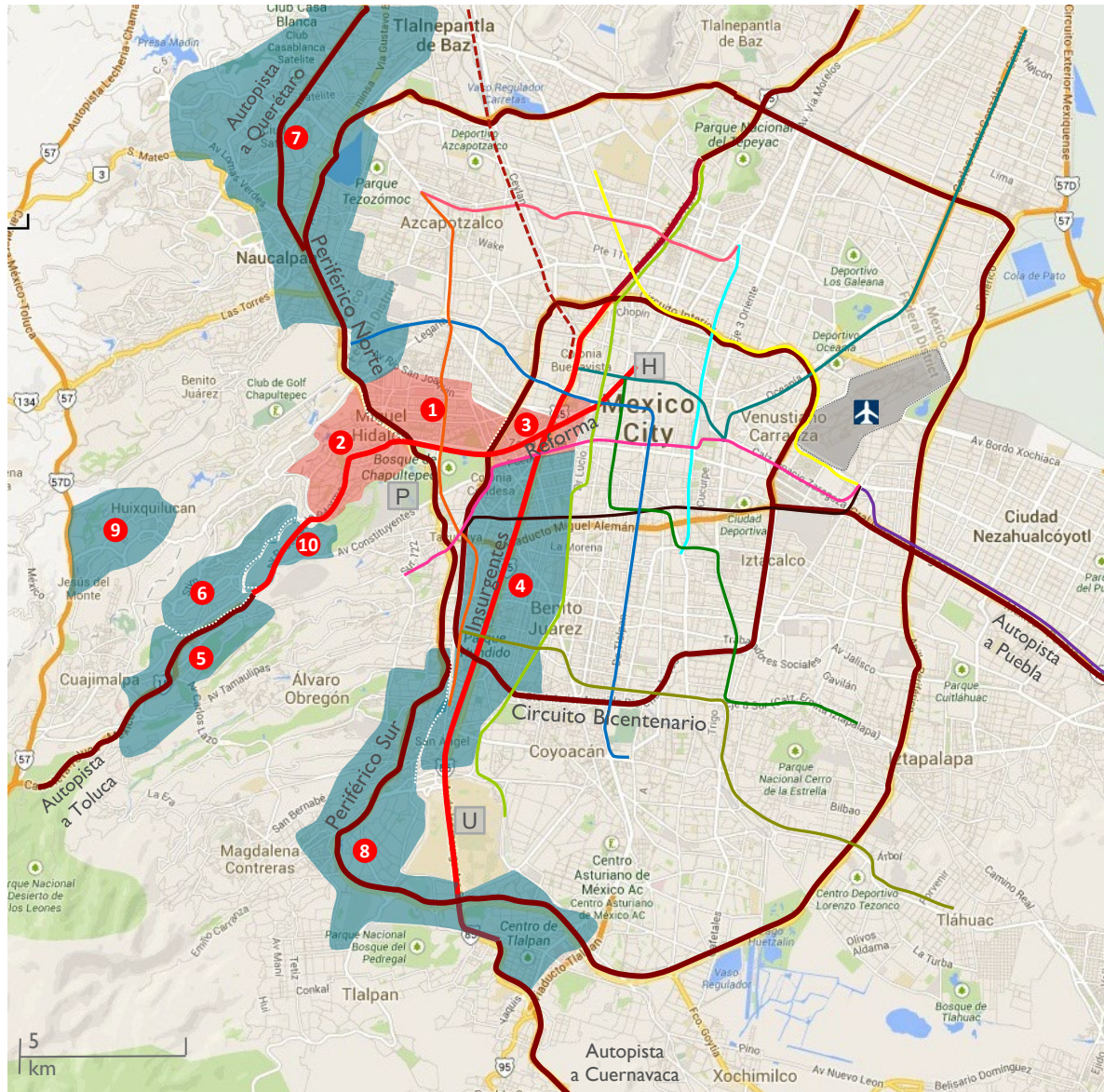
***Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Torre Anseli	Insurgentes	Citibanamex	15,361	Renovación*
HPE Business Park	Santa Fe	Six Sigma Networks	9,448	Reubicación
Reforma 122	Reforma	ISSSTE	6,000	Reubicación
Park Insurgentes	Insurgentes	ICMC	4,868	Reubicación
Corporativo IBM	Santa Fe	IBM	4,540	Renovación*
Insurgentes 552	Insurgentes	Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas	4,298	Reubicación
Torre Carracci	Insurgentes	Icon Clinical Research	4,155	Reubicación
Quad Torre II	Santa Fe	Takeda	4,150	Renovación*
Vyuu Corporativo	Insurgentes	Jaffra Cosmetics	4,117	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 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.

©2024 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.