

Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2024

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

18.7%
Tasa de Disponibilidad

43.1 K
Absorción Neta, M2

\$22.10
Renta de Salida, PM2

(General, Todas las Clases)

INDICADORES ECONÓMICOS T1 2024

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

10.1M
Empleo Ciudad de México

2.9%
Tasa de Desempleo Ciudad de México

2.5%
Tasa de Desempleo México

Fuente: INEGI

ECONOMÍA

La economía mexicana inició el año 2024 con una actividad desangelada, pero en una posición estable. El fenómeno de relocalización “nearshoring” de cadenas productivas ha seguido dominando la conversación, sin que haya un efecto contundente aún, o algún evento de gran magnitud que lo respalde. Las preocupaciones asociadas a un entorno de inflación elevada parecen estar disminuyendo y el Banco de México ha hecho un primer recorte a su tasa de interés de referencia, que no obstante permanece cercana a su nivel máximo histórico. En general, la economía mexicana sigue mostrando un comportamiento estable y una actividad moderadamente expansiva, pese a un entorno económico global complejo.

DEMANDA

En sintonía con el moderado avance de la actividad económica general, el mercado de oficinas de la Ciudad de México ha tenido una pequeña expansión. Continúa en una posición estable en un nuevo nivel de equilibrio, posterior al shock de la pandemia por Covid. Al cierre del primer trimestre del año 2024 el volumen total de demanda neta (absorción) de oficinas clase A ascendió a 60,365 metros cuadrados mientras el mercado general, que incluye edificios de todas las clases, tuvo una absorción de 43,112 metros cuadrados, lo que significa que hubo una absorción negativa (salida de inquilinos) en edificios de clase B y C. Este comportamiento testifica la migración a edificios de mayor calidad que sigue teniendo lugar en un mercado que aún es predominantemente favorable a los inquilinos. La magnitud de la demanda neta de edificios clase A se ubica ya a un 75% del nivel que tenía previo a la pandemia. La tasa de disponibilidad general se ubicó al cierre del primer trimestre en 18.7%, una disminución de un punto porcentual respecto a su nivel al cierre del mismo trimestre en 2023.

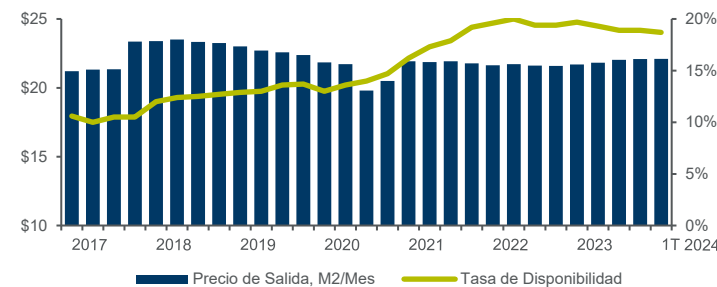
La recuperación de la demanda sigue siendo generalizada pero dispareja entre los diferentes submercados de oficinas de la ciudad. Algunos, como Polanco o Insurgentes muestran volúmenes en línea con sus niveles previos a la pandemia. Otros, como Santa Fe, siguen enfrentando retos. No obstante, en estos casos se espera que algunas transacciones próximas a cerrarse, incluyendo importantes reconversiones a nuevos usos de suelo, les permitan retomar una expansión positiva. En todo caso, es claro que los edificios de mayor perfil siguen teniendo un buen desempeño, tomando ventaja del ánimo que tienen muchos inquilinos por reubicarse a inmuebles de mayor calidad.

Por tipo de industria, la demanda se muestra bastante heterogénea, pero en el primer trimestre las empresas de tecnología y los centros de contacto han tenido una presencia relevante.

DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



CIUDAD DE MÉXICO

Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2024

OFERTA

El volumen de proyectos con trabajos activos de construcción sigue disminuyendo. Actualmente se ubica ligeramente por arriba de 350,000 metros cuadrados. Esto es menos de una tercera parte del volumen promedio que se tenía con anterioridad a 2019. Si contrastamos esto con la demanda promedio, que es menor a 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 nos está llevando a un punto de inflexión, donde la demanda 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.

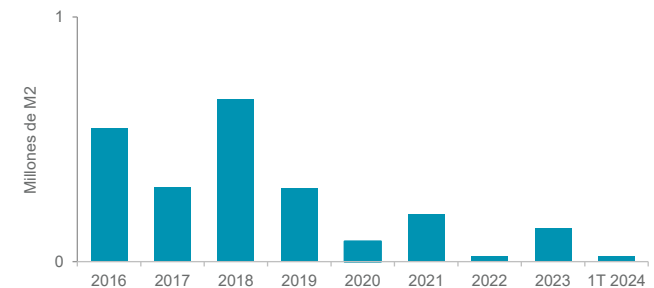
PRECIOS: El nuevo equilibrio

En este momento ya se observa un nivel de precios de salida más estable. La caída observada en los años anteriores se detuvo en 2023 y ya existe un pequeño ajuste al alza en los precios. Específicamente para los edificios clase A el ajuste ha sido de 1.3% respecto a los precios observados al cierre del primer trimestre de 2023 y cotizan en promedio \$23.33 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.

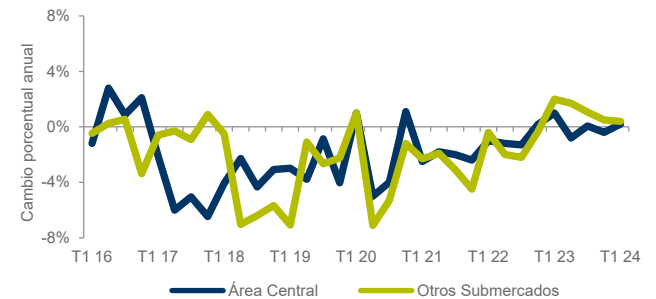
Perspectiva

- 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 juegan un rol importante en la organización del trabajo.

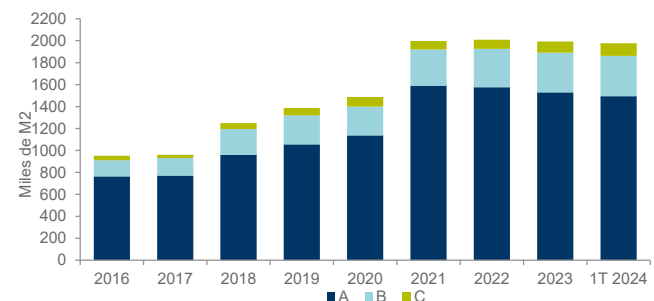
NUEVA OFERTA



VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



Mercado de Oficinas 1er Trimestre de 2024

ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO TOTAL* (M2)	INVENTARIO CLASE A (M2)	DISPONIB. CLASE A (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL*	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	2024 ABSORCIÓN NETA GENERAL** (M2)	2024 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	262,580	16.9%	18.4%	2,041	9,401	18,795	\$24.48	\$25.86
Lomas	786,983	631,087	114,373	15.6%	18.1%	-1,163	-937	16,204	\$28.45	\$28.80
Reforma	1,365,154	917,925	126,092	13.4%	13.7%	8,184	18,016	114,739	\$23.30	\$25.51
TOTAL ÁREA CENTRAL	4,169,972	2,974,875	503,045	15.5%	16.9%	9,062	26,480	149,738	\$24.90	\$26.44
Insurgentes	2,339,583	1,176,426	179,940	13.7%	15.3%	29,392	25,924	93,405	\$22.35	\$24.99
Santa Fe	1,406,753	1,358,636	402,911	29.0%	29.7%	-11,872	-11,872	39,303	\$22.05	\$22.06
Bosques	522,253	342,610	61,862	18.0%	18.1%	-434	1,567	41,385	\$23.14	\$24.96
Periférico Sur	689,758	478,493	55,056	11.7%	11.5%	-5,520	-2,824	0	\$20.83	\$21.40
Norte	815,009	577,642	227,948	32.8%	39.5%	11,317	10,987	10,141	\$16.93	\$17.88
Lomas Altas	131,206	112,162	22,744	17.3%	20.3%	58	58	0	\$23.58	\$23.58
Interlomas	169,154	152,445	25,477	15.5%	16.7%	1,046	1,046	16,462	\$20.12	\$20.24
Fuera de corredor	342,301	72,291	15,230	32.4%	21.1%	10,063	8,998	0	\$16.64	\$18.71
TOTAL OTROS	6,416,017	4,270,705	991,168	20.7%	23.2%	34,050	33,884	200,696	\$20.74	\$21.75
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	10,585,989	7,245,580	1,494,213	18.7%	20.6%	43,112	60,365	350,434	\$22.10	\$23.33

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

**Absorción acumulada anual

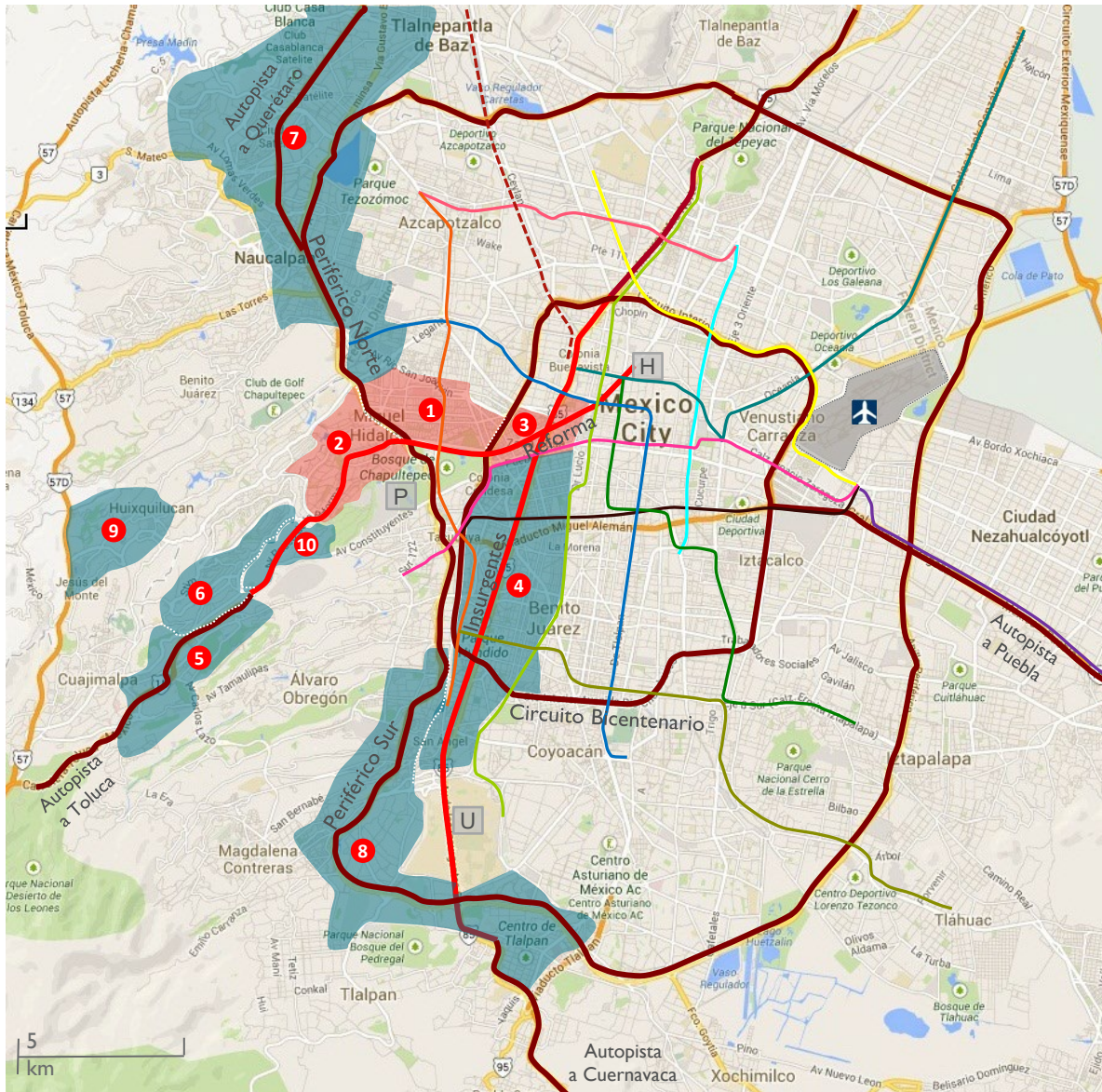
***Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 2024

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Neuchatel	Polanco	TikTok	8,768	Reubicación
Miyana II	Polanco	Novo Nordisk	7,019	Reubicación
Centera	Reforma	Foundever	6,179	Reubicación
Samara	Santa Fe	Honeywell	4,745	Renovación*
Torre Anseli	Insurgentes	Qualtrics	3,777	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 2023, la empresa tuvo ingresos por \$9.5 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.