

Ciudad de México

Mercado de Oficinas

Cierre de semestre complicado

Al cierre del primer semestre del año, el mercado corporativo de la CDMX aún resiente las consecuencias de la pandemia y una vez más presentó indicadores negativos durante el segundo trimestre de 2021.

Aunque el inventario se incrementó de manera marginal durante el periodo (0.53%), la tasa de disponibilidad alcanzó su máximo histórico (22.49%) para llegar a casi 1.7 millones de metros cuadrados desocupados en el mercado. Ello significa que las desocupaciones y el bajo nivel de absorción una vez más tuvieron un impacto importante en el mercado y llevaron a la absorción neta a $-81,354 \text{ m}^2$.

A pesar de las señales negativas que envía el mercado a través de sus indicadores, vemos un mercado corporativo que está iniciando su recuperación. El proceso de vacunación contra el COVID-19, sigue avanzado positivamente y las condiciones de trabajo y de vida poco a poco están volviendo a la normalidad, por lo que la incertidumbre empieza a disiparse. En un futuro no muy lejano empezaremos un regreso acelerado a las oficinas y las nuevas condiciones en los centros de trabajo

Condiciones Actuales

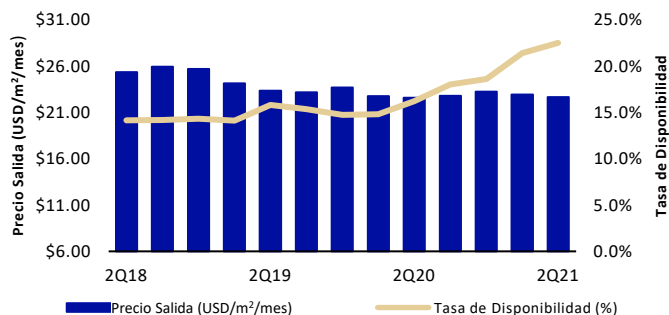
- La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas continúa con tendencia ascendente y cerró en 22.5%.
- La absorción neta tuvo una mejora respecto al trimestre anterior y terminó el periodo en $-81,354 \text{ m}^2$.
- Los precios de renta se mantuvieron relativamente estables y el indicador cerró el trimestre en $\$22.65 \text{ usd/m}^2/\text{mes}$.

Resumen de Mercado

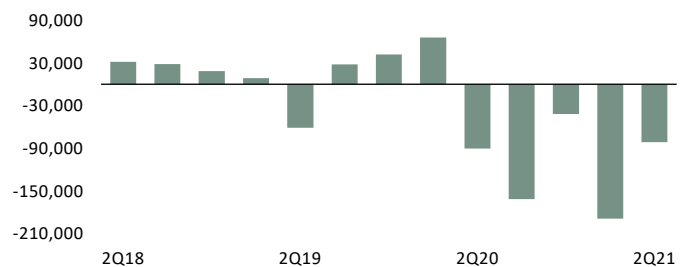
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m^2)	7,537,638	7,497,574	7,361,739	↑
Tasa de Disponibilidad	22.5%	21.4%	16.2%	→
Absorción Neta Trimestral (m^2)	-81,354	-188,972	-90,339	↓
Precio de Renta ($\text{USD/m}^2/\text{mes}$)	$\$22.65$	$\$22.92$	$\$22.58$	→
En Construcción (m^2)	1,181,677	1,237,834	1,343,900	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M^2)



Continúan las Desocupaciones

Innegablemente las desocupaciones han lastimado a los mercados corporativos de manera importante durante pandemia y, en el caso de Ciudad de México, este abandono de espacios de trabajo es mucho más notable debido a que es el mercado de oficinas más grande de Latinoamérica.

Es importante tener claro que las desocupaciones no son un fenómeno exclusivo del período de pandemia, pero sí han alcanzado niveles más importantes desde el inicio de la contingencia. En el semestre previo al inicio del confinamiento (3T19 y 4T19) la superficie desocupada fue de casi 140,000m², cifra ya elevada. En los trimestres iniciales de la emergencia sanitaria (1T20 y 2T20) las desocupaciones ascendieron a más de 173,000m², número que representó un aumento del 23.5% respecto al semestre anterior. Para el segundo semestre de 2020 y el primer semestre de 2021, las cifras de desocupación aumentaron a 198,657m² y 320,116m², respectivamente. Esta última cifra representa un aumento del 128% comparado con el último trimestre “sano” que vio el mercado corporativo de Ciudad de México.

Modesto Nivel de Ocupación

Tan importante como las muy atendidas desocupaciones, ha sido el decremento de las absorciones brutas a lo largo de este período extraordinario para las oficinas. Si bien hemos visto que en una época “sana” para el mercado las desocupaciones son considerables, estas son mimetizadas por el ciclo natural de la absorción de estos espacios, pues en una economía sana y bajo condiciones normales, la economía crece trimestre con trimestre y, con ella, nuevas empresas necesitan de estos espacios o compañías ya consolidadas buscan la ampliación de sus operaciones.

Esta dinámica se vio abruptamente interrumpida cuando las empresas

no pudieron ocupar sus espacios de oficinas, condición que se prolongó por muchos meses. Después hubo una importante desconfianza de volver a los espacios tradicionales de trabajo que aún prevalece, a la vez que para muchas empresas dio resultado la implementación del trabajo a distancia. Empezaremos a ver las consecuencias permanentes de todos estos cambios para finales de este año, cuando la vacunación vaya mucho más avanzada y las empresas puedan tomar decisiones de mediano y largo plazo.

Sobreoferta generalizada

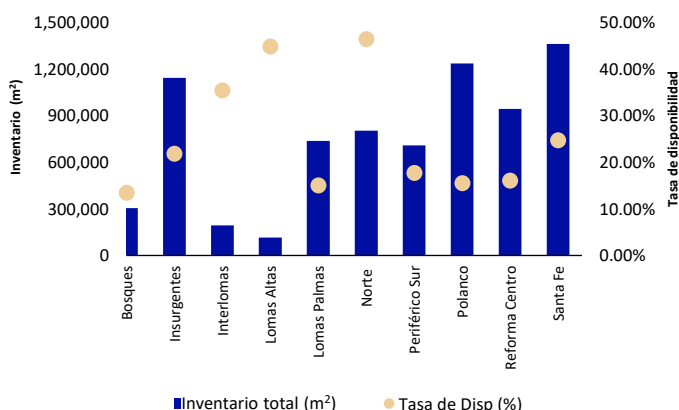
Desde hace algunos períodos hemos comentado la tendencia al alza de la tasa de disponibilidad y para este trimestre podemos comentar que el mercado de oficinas de la Ciudad de México presenta una sobreoferta en todos sus corredores. Por supuesto, no todos ellos contribuyen de igual manera a los casi 1.7 millones de metros cuadrados disponibles en la ciudad, cifra que representa 22.5% del ANR rentable desocupada.

Bosques y Lomas Palmas son los submercados que generan menos preocupación, pues en conjunto, únicamente contribuyen con el 9% de la superficie disponible de todo el mercado, además de que la superficie en construcción dentro de estos dos corredores no llega a los 100 mil metros cuadrados.

Del otro lado del espectro encontramos los corredores Norte, Santa Fe e Insurgentes, que sumados representan más del 56% del área neta rentable desocupada de toda la ciudad. Aunado a esto, la superficie en construcción dentro de estos tres submercados supera los 375 mil metros cuadrados, que representa casi el 5% del inventario actual de toda la ciudad.

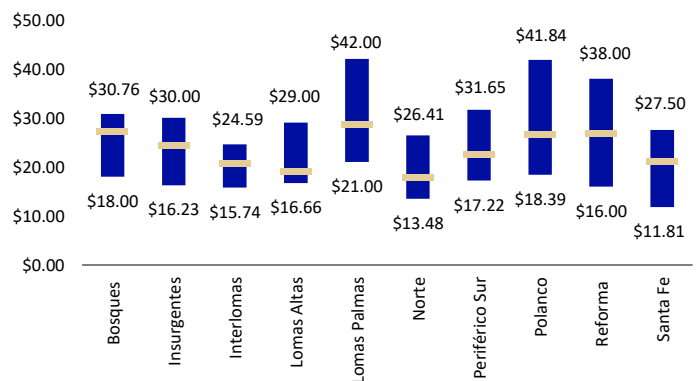
Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 1,694,838 m²



Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS



Estadísticas por Submercados							
	Inventario Total (m ²)	Superficie Entregada (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa De Disponibilidad	Actividad Total (m ²)	Absorción Neta Trimestral (m ²)	Precio Promedio De Renta (USD/m ² /mes)
Bosques	304,343		40,857	13.4%	236	-901	\$27.17
Insurgentes	1,142,183	19,483	248,744	21.8%	14,442	-29,955	\$24.32
Avenida Insurgentes Principal	612,354	16,000	156,675	25.6%	9,441	-13,063	\$24.76
Insurgentes San Ángel	126,381	3,483	23,184	18.3%	4,515	-2,656	\$23.00
Insurgentes Revolución	174,834		23,908	13.7%	184	-11,798	\$22.25
Insurgentes Roma-Condesa	77,986		20,308	26.0%	302	302	\$24.82
Insurgentes Oriente	150,628		24,669	16.4%		-2,740	\$24.33
Interlomas	194,070		68,662	35.4%	1,554	-7,828	\$20.69
Lomas Altas	114,461		51,272	44.8%			\$18.99
Lomas Palmas	736,756		110,491	15.0%	3,979	-11,986	\$28.69
Norte	801,318	12,036	371,676	46.4%	13,332	-1,897	\$17.95
Norte Atizapán	37,524		14,788	39.4%			\$17.65
Norte Azcapotzalco	233,666		88,788	38.00%	50	50	\$17.13
Norte Naucalpan	332,193		159,817	48.1%	853	672	\$20.44
Norte Tlalnepantla	197,935	12,036	108,283	54.7%	12,429	-2,619	\$15.00
Periférico Sur	708,507	1,306	125,357	17.7%	2,027	-2,040	\$22.49
Polanco	1,233,819	5,629	190,913	15.5%	11,931	2,519	\$26.61
Polanco Anzures	83,146		24,891	29.9%		-1,595	\$23.41
Polanco Granadas	603,565		93,721	15.5%	6,014	5,588	\$26.58
Polanco Lagos	169,651		13,803	8.1%	2,525	2,525	\$22.58
Polanco Tradicional	377,457	5,629	58,498	15.5%	3,392	-3,999	\$26.86
Reforma Centro	942,117		151,230	16.0%	10,129	-369	\$26.86
Santa Fe	1,360,065		335,635	24.7%	6,567	-28,898	\$21.03
Total Mercado	7,537,638	38,454	1,694,838	22.5%	64,198	-81,354	\$22.65

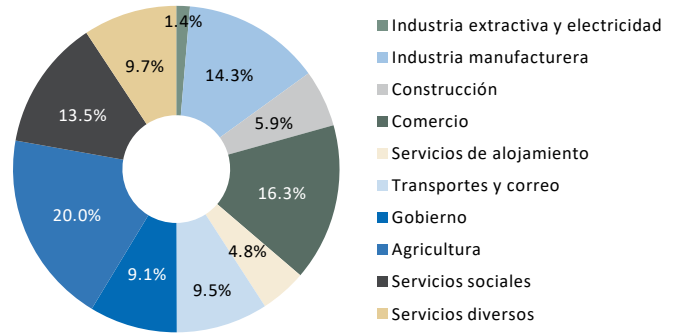
Pronóstico alentador

A lo largo del segundo trimestre del año, los indicadores económicos han logrado plasmar claros signos de recuperación. La captación de la inversión extranjera registrada en los últimos meses presentó un incremento de casi 15%, dichos resultados han sido respaldados por el T-MEC.

Por otra parte, con el objetivo de estabilizar los precios y debido a la presión inflacionaria, el Banco de México decidió incrementar la tasa de interés en 25 puntos base, es decir, 4.25%. A partir de ésta decisión, se espera que la tasa pueda llegar hasta 5.5% para finales de año, promovido por las decisiones de política monetaria y la presión por elevar los indicadores del crecimiento económico en el país. Se espera que las expectativas del PIB sean de entre 5 y 7% para los subsecuentes trimestres del año en curso.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

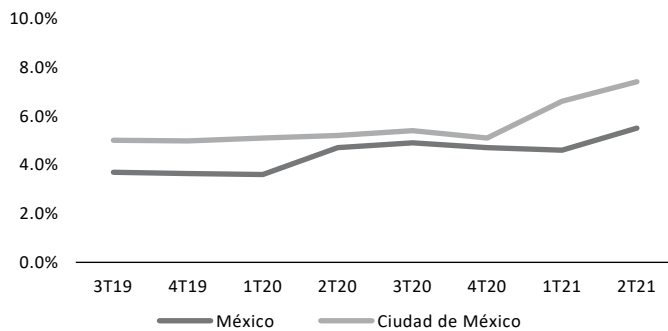
ZONA METROPOLITANA CDMX, JUNIO 2021



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

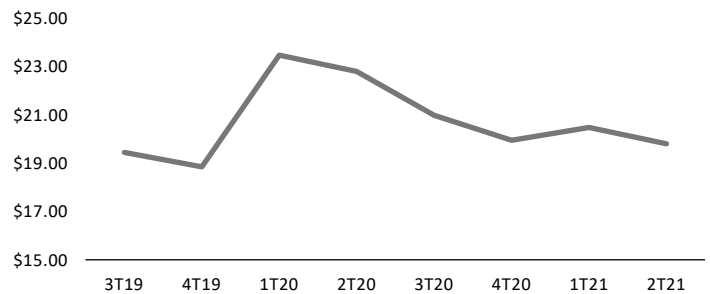
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

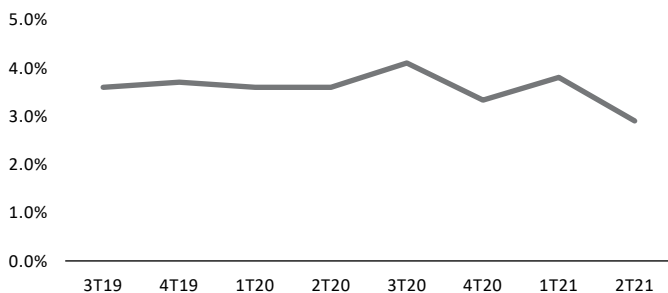
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

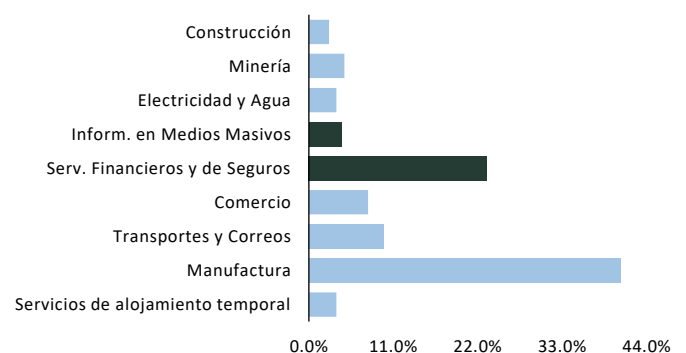
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa



Fuente: INEGI, ENOE

Para mayor información:

Ciudad de México

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, CDMX. 05320
t 52-55-5980-2000

Juan Flores

Market Research Director LATAM
juan.flores@nmrk.com

Mauricio Mondragón

Market Research Manager
mauricio.mondragon@nmrk.com

Karen Gutiérrez

Market Research Analyst
karen.gutierrez@nmrk.com

Diana Merino

Market Research Analyst
diana.merino@nmrk.com

newmark.mx

NORTEAMÉRICA

Canadá
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA

Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
México
Panamá
Perú
Puerto Rico

ASIA-PACÍFICO

Australia
Cambodia
China
Corea del Sur
Filipinas
India
Indonesia
Japón
Malasia
Nueva Zelanda
Singapur
Tailandia
Taiwan

AFRICA

Botswana
Kenya
Malawi
Nigeria
Sudáfrica
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabwe

MEDIO ORIENTE

Arabia Saudita
Emiratos Árabes

EUROPA

Alemania
Austria
Bélgica
España
Francia
Irlanda
Italia
Países Bajos
Polonia
Portugal
Reino Unido
República Checa
Rumania
Rusia
Suiza

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at ngkf.com/research.

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the recipient may make in response to this publication and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.