



RESEARCH 3T 2021

Ciudad de México Mercado de Oficinas

Camino a la estabilización

Para el fin del tercer trimestre de 2021, el mercado corporativo de Ciudad de México ha mostrado una recuperación interesante respecto a todo el período de pandemia, pues los niveles de actividad de mercado se situaron en su mejor punto desde el primer trimestre de 2020, que fue el último período que vimos un mercado “sano”.

No obstante, la absorción neta aún no sale de los números negativos, en esta ocasión atribuibles principalmente a un incremento del inventario de más de 100,000 m² de área rentable situados en 3 de los submercados de la Ciudad de México. En consecuencia, la tasa de disponibilidad tuvo su séptima alza consecutiva y terminó el período en 23.3%, lo que significan más de 1.75 millones de metros cuadrados disponibles en todo el mercado de la ciudad.

Esperamos que, con la reactivación de la mayoría de las actividades económicas en el país, el próximo trimestre finalmente veamos una estabilización del mercado corporativo de CDMX con mejores niveles de absorción neta y una posible disminución de la tasa de disponibilidad.

Condiciones Actuales

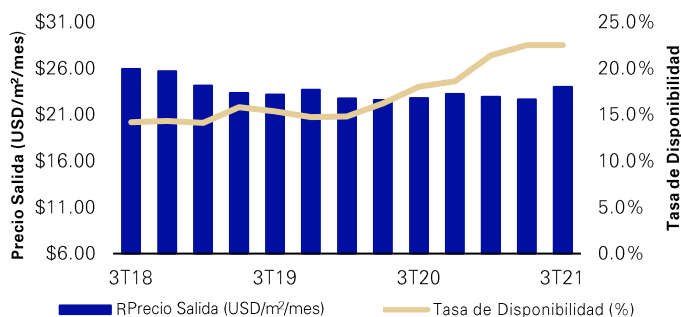
- La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas alcanzó un nuevo alto y cerró en 23.3%
- La actividad de mercado mostró una importante recuperación y reportó 101,833m²
- El inventario creció una vez más y llegó a 7.64 millones de metros cuadrados

Resumen de Mercado

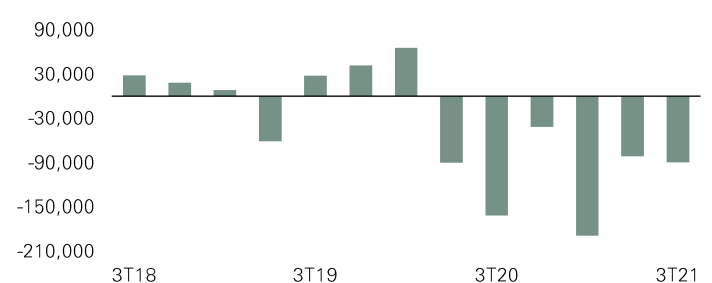
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	7,644,626	7,537,638	7,416,750	↑
Tasa de Disponibilidad	23.3%	22.5%	18.0%	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	-89,533	-81,354	-161,632	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$23.91	\$22.65	\$22.77	↑
En Construcción (m ²)	1,059,889	1,181,677	1,237,834	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



Nuevo Crecimiento del Inventario

Por décimo noveno trimestre consecutivo, el inventario de oficinas clase A de la Ciudad de México presentó un incremento y culminó el período con 7.64 millones de m². En esta ocasión, fue en los corredores Periférico Sur, Polanco y Santa Fe donde se registró el inicio de operaciones de 5 edificios que en conjunto suman un total de 106,988 metros cuadrados de área neta rentable de oficinas corporativas, lo que implicó un incremento de 1.42%.

El más grande de estos edificios es *The Summit*, localizado en el corredor Santa Fe. Añadió poco más de 55,000 metros cuadrados al inventario de este submercado, que cerró el tercer trimestre del año con más 1.4 millones de metros cuadrados de área rentable. Esto hizo que la tasa de disponibilidad de esta zona de la ciudad tuviera un incremento por sexto trimestre consecutivo y cerrara el período en 27.8%, equivalente a casi 400,000 metros cuadrados de superficie desocupada y se convirtió en el corredor con la mayor superficie disponible de toda la ciudad.

Los demás ingresos al inventario tuvieron lugar en Polanco, con 3 edificios nuevos que agregaron más de 46,000 metros cuadrados de área rentable al corredor y en Periférico Sur, que vio la apertura de un edificio corporativo de 5,000 metros cuadrados.

Recuperación de la Actividad de Mercado

A pesar de que en la actividad de mercado (espacios ocupados durante un trimestre) observamos una reducción notable durante los últimos 5 períodos, para el cierre del tercer trimestre de 2021 hemos visto una recuperación importante. Ha sido la mejor cifra que hemos registrado desde el 1T2020 (último trimestre sano del mercado).

Esta actividad tuvo lugar principalmente en los corredores Polanco, Reforma y Santa Fe, con 25,863m², 17,490m² y 12,934m² ocupados, respectivamente. En conjunto, estos tres submercados aportaron el 55% de la superficie ocupada de todo el mercado de la Ciudad de México. Cabe mencionar que es la primera vez en más de un año que todos los corredores de oficinas tuvieron actividad.

Aumento en Precios de Salida

El precios de salida general terminó el trimestre en \$23.91 dólares por metro cuadrado mensual, cifra más alta desde el 1T2019. Esta alza de precios es atribuible al ingreso de nuevos los nuevos espacios, así como la constante fluctuación del tipo de cambio.

Los corredores que reportan los precios más altos son Lomas Palmas, Bosques y Reforma, mientras que el corredor que tiene el precio más bajo es el Norte, seguido de Lomas Altas y Santa Fe.

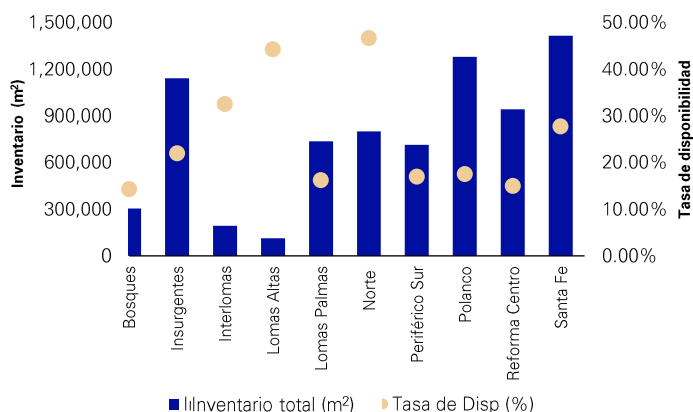
Aún con Sobreoferta

Más allá de las buenas señales que el mercado corporativo pudo habernos mostrado durante este período, es importante no perder de vista que en este momento la tasa de disponibilidad es más alta que nunca (23.3%), lo que significa que la superficie disponible también está en un máximo histórico con 1.78 millones de metros cuadrados disponibles.

Los submercados con mayor disponibilidad en la ciudad son Santa Fe y Norte, que en conjunto concentran el 43% de la superficie vacante de todo el mercado, lo que significa que albergan más de 0.75 millones de metros cuadrados disponibles.

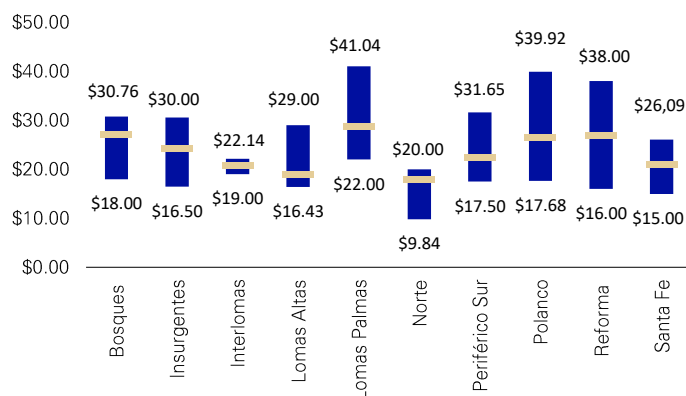
Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 1,784,372 m²



Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS



Estadísticas por Submercados

	Inventario Total (m²)	Superficie Entregada (m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa De Disponibilidad	Actividad Total (m²)	Absorción Neta Trimestral (m²)	Precio Promedio De Renta (USD/m²/mes)
Bosques	304,343		43,657	14.3%	1,830	-2,800	\$27.13
Insurgentes	1,142,183		251,398	22.0%	6,768	-2,654	\$24.64
Avenida Insurgentes Principal	612,354		159,499	26.0%	3,839	-2,824	\$24.83
Insurgentes Oriente	126,381		23,498	18.6%	0	-314	\$23.40
Insurgentes Revolución	174,834		23,717	13.6%	202	190	\$21.99
Insurgentes Roma-Condesa	77,986		20,468	26.3%	642	-160	\$25.26
Insurgentes San Ángel	150,628		24,216	16.1%	2,085	454	\$24.79
Interlomas	194,070		63,252	32.6%	5,410	5,410	\$21.66
Lomas Altas	114,461		50,681	44.3%	591	591	\$19.04
Lomas Palmas	736,756		119,649	16.2%	10,967	-9,159	\$28.49
Norte	801,318		374,171	46.7%	7,412	-2,495	\$14.05
Norte Atizapan	37,524		14,822	39.5%	0	-34	\$10.49
Norte Azcapotzalco	233,666		88,121	37.7%	3,743	667	\$16.00
Norte Naucalpan	332,193		165,239	49.7%	1,375	-5,421	\$14.76
Norte Tlalnepantla	197,935		105,989	53.56%	2,294	2,294	\$16.00
Periférico Sur	713,507	5,000	121,482	17.0%	12,567	3,875	\$22.96
Polanco	1,280,338	46,519	224,501	17.5%	25,863	-33,588	\$24.87
Polanco Anzures	83,146		26,522	31.9%	0	-1,631	\$23.76
Polanco Granadas	617,121	13,556	90,479	14.7%	19,925	3,242	\$24.93
Polanco Lagos	202,614	32,963	41,579	20.5%	5,676	-27,776	\$21.06
Polanco Tradicional	377,457		65,921	17.45%	262	-7,423	\$27.73
Reforma Centro	942,117		141,867	15.1%	17,490	9,363	\$27.55
Santa Fe	1,415,534	55,469	393,713	27.8%	12,934	-58,077	\$21.54
Total general	7,644,626	106,988	1,784,372	23.3%	101,833	-89,533	\$23.91

Recuperación por reactivación

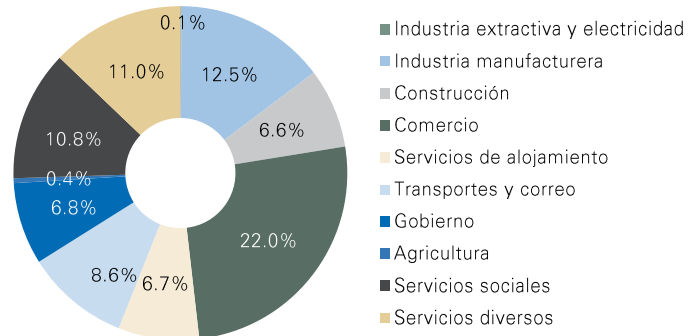
Durante el tercer trimestre del año, la recuperación económica se ha visto impulsada por el levantamiento de las restricciones relacionadas con la pandemia. La reapertura de las actividades económicas ha permitido que la confianza de los consumidores se incremente, así como una recuperación visible del empleo.

La reactivación de la actividad económica ha dado dinamismo particularmente al sector de los servicios; sin embargo se vislumbra que se recupere completamente hasta inicios del año entrante.

El Producto Interno Bruto presenta su cuarto incremento trimestral consecutivo (1.5%), después de un 2020 con una tendencia sin crecimiento. El escenario del PIB durante el último trimestre del año mantiene expectativas de crecimiento, pese a la presión de los precios en los próximos meses.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

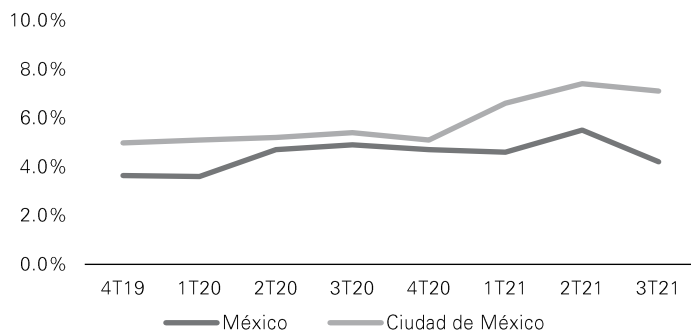
ZONA METROPOLITANA CDMX, SEPTIEMBRE 2021



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

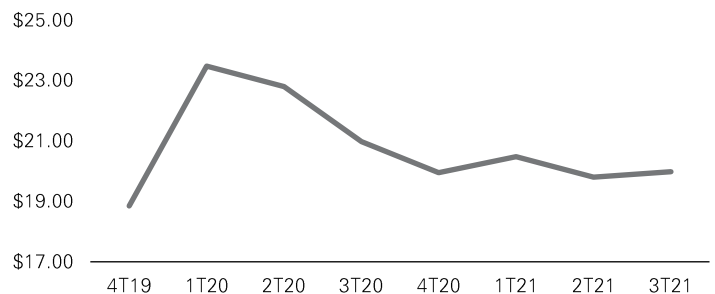
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

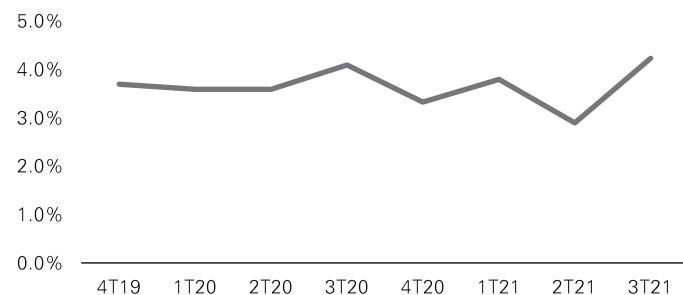
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

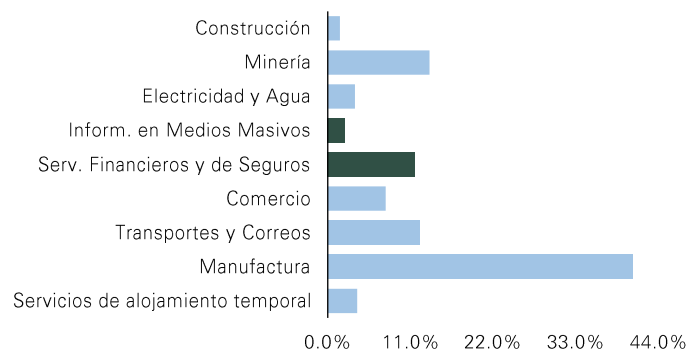
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa



Fuente: CEF

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 ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.