

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO DE OFICINAS

ACTIVIDAD EN EL MERCADO DE OFICINAS DE CDMX CONTINÚA DISMINUYENDO

Al cierre del tercer trimestre de 2020 y pasados más de 6 meses desde el inicio de la contingencia sanitaria y crisis económica, el mercado de oficinas de la CDMX continúa disminuyendo su actividad al presentar una reducción en la de 45% respecto al trimestre anterior y mostrando una caída de 78.9% de metros cuadrados ocupados comparado con el primer trimestre del año.

En este sentido observamos otra caída de la absorción neta que tuvo su punto más bajo en la historia reciente y que prácticamente duplicó la cifra negativa del período anterior. Es notable que los 10 submercados de oficinas monitoreados presentaron absorción negativa para este período, cosa que no se había visto antes.

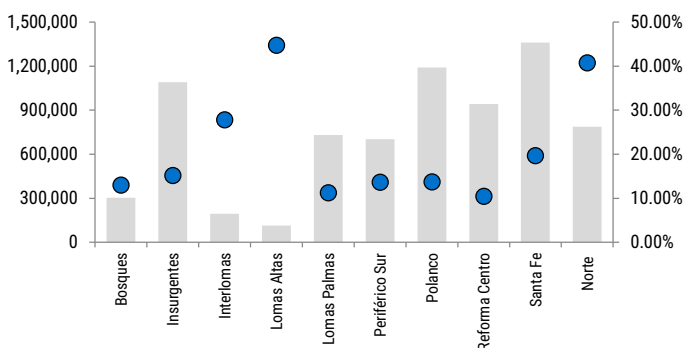
En esta ocasión, las absorciones netas negativas no son atribuibles a ingresos de nuevos edificios al inventario (55k m² repartidos en Polanco e Insurgentes), sino a una ya mencionada baja actividad y a importantes niveles de desocupación, principalmente en los corredores Santa Fe y Periférico Sur.

Naturalmente, la tasa de disponibilidad continúa en aumento y hoy se ubica por encima del 18%, continuando con la tendencia ascendente predicha en reportes anteriores. Creemos que este indicador no se reducirá durante el próximo trimestre debido a que aún hay más de 1 millón de metros cuadrados en etapa de construcción y la recuperación de la economía mexicana no se espera que suceda en el corto plazo.

Los precios de salida se mantuvieron relativamente estables, sin embargo pensamos que irán disminuyendo dada la sobre oferta en el mercado. Por supuesto, habrá que estar atentos al comportamiento de la paridad peso-dólar.

DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Disponibilidad Total en el Mercado: 1,335,922 m²



CONDICIONES ACTUALES

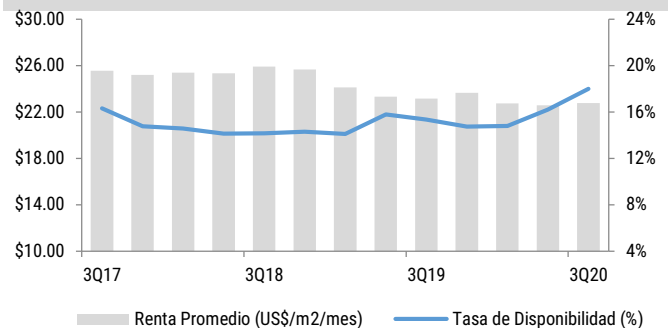
Actividad de mercado en puntos bajos históricos con sólo 52,448m²

Tasa de disponibilidad continúa en ascenso y llegó a 18.01%

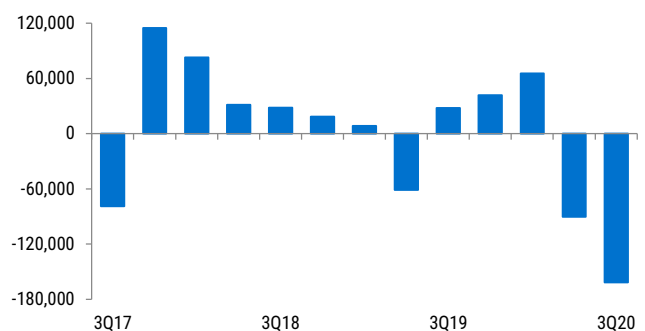
El precio de salida se situó en \$22.77 usd/m²

ANÁLISIS DE MERCADO

Precios de Renta y Disponibilidad



Absorción Neta (m²)



RESUMEN DE MERCADO

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Prox. 12 Meses
Inventario Total	7,416,750	7,361,739	7,110,699	↑
Tasa de Disponibilidad	18.01%	16.22%	15.35%	↑
Absorción Trimestral	-161,632	-90,339	27,846	↓
Precio Promedio Salida	\$22.77	\$22.58	\$23.17	↓
En Construcción	1,237,834	1,343,900	1,149,633	↓
Superficie Entregada	55,011	92,957	13,733	↓

INSURGENTES Y POLANCO CONCENTRAN ACTIVIDAD E INGRESOS DURANTE EL PERÍODO

Dentro de este panorama, los submercados con mejor comportamiento fueron Polanco e Insurgentes, que casualmente fueron los corredores que vieron la apertura de 3 nuevos edificios durante el trimestre y que también son las zonas en las que se seguirá incrementando el inventario.

Segmentación de submercados.

Derivado de la evolución del mercado de oficinas en los últimos años, en NKF Research nos dimos a la tarea de segmentar los corredores Polanco, Insurgentes y Norte para realizar análisis más específicos de cada uno de ellos. Esto debido a que dentro de los mismos submercados podemos encontrar comportamientos diferenciados de los edificios corporativos.

RANGO DE PRECIO Y PROMEDIO DE RENTA



ESTADÍSTICAS POR CORREDOR

Corredor	Inventario Total (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción Neta (m ²)	Actividad Total (m ²)	Superficie Entregada (m ²)	Renta Promedio (usd/m ² /mes)
Bosques	304,343	39,437	12.96%	-402	1,188		\$27.17
Insurgentes	1,090,747	165,329	15.16%	-5,243	20,461	3,289	\$24.82
Avenida Insurgentes Principal	580,827	102,503	17.65%	-14,653	468		\$24.90
Insurgentes Oriente	119,580	18,116	15.15%	14,421	15,171		\$25.73
Insurgentes Revolución	167,942	4,373	2.60%	0	0		\$21.73
Insurgentes Roma-Condesa	77,986	19,269	24.71%	1,507	4,822	3,289	\$24.19
Insurgentes San Ángel	144,412	21,068	14.59%	-6,517	0		\$24.75
Interlomas	194,070	53,865	27.76%	-2,158	2,935		\$20.49
Lomas Altas	114,461	51,183	44.72%	-4,216	0		\$19.45
Lomas Palmas	730,381	81,704	11.19%	-6,730	2,037		\$29.35
Periférico Sur	703,207	95,596	13.59%	-42,973	1,475		\$21.94
Polanco	1,190,468	162,734	13.67%	-41,925	17,189	51,722	\$27.43
Polanco Anzures	56,146	7,223	12.86%	-2,605	3,571	3,571	\$28.96
Nuevo Polanco	597,975	94,810	15.86%	-1,390	759		\$27.39
Polanco Lagos	169,651	18,001	10.61%	342	342		\$21.99
Polanco Campos Eliseos	366,696	42,700	11.64%	-38,272	12,517	48,151	\$31.01
Reforma Centro	942,117	98,441	10.45%	-8,379	2,338		\$29.54
Santa Fe	1,360,065	267,562	19.67%	-43,741	2,241		\$21.30
Norte	786,892	320,070	40.68%	-5,866	2,584		\$17.29
Norte Azcapotzalco	233,666	55,130	23.59%	0	0		\$17.81
Norte Naucalpan	329,803	158,211	47.97%	-5,866	2,584		\$19.15
Norte Atizapán	37,524	14,441	38.48%	0	0		\$17.18
Norte Tlalnepantla	185,899	92,288	49.64%	0	0		\$13.75
Total	7,416,750	1,335,922	18.01%	-161,632	52,448	55,011	\$22.77

CONDICIONES ECONÓMICAS

Perspectivas de crecimiento y análisis de precios

El cierre de los datos del tercer trimestre es crucial para las proyecciones económicas del país del año siguiente, debido a la entrega del paquete económico.

Durante la primera quincena de septiembre se da a conocer el paquete económico 2021. Según el secretario de Hacienda, es un paquete responsable, más allá de optimista, ya que se presenta el panorama económico a partir de condiciones de normalidad post pandemia.

Las estimaciones más preocupantes, corresponden a las de crecimiento y recuperación económica. Se prevé que la caída del producto interno bruto sea de 8% al cierre del 2020 y, con un escenario favorecedor a partir del regreso a la normalidad en el país, las perspectiva del crecimiento proyectado para el 2021 será de aproximadamente 4.6%.

Respecto a los precios durante el 3T 2020, la tasa de inflación interanual en un corte a la fecha, se ubico en 4.05% generado por alzas en los precios agropecuarios y de los alimentos. El panorama inflacionario no fue alentador para el tercer trimestre del año, ya que el objetivo de la tasa en el 2020 se calculó alrededor de 3%.

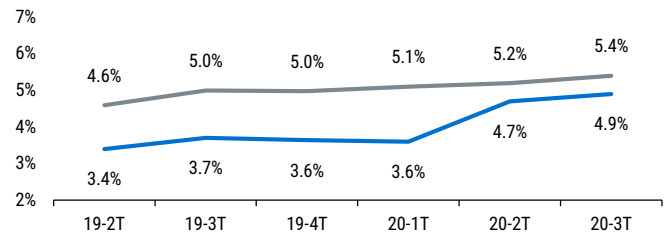
Medidas de apoyo contra coyuntura

De acuerdo a la ley de presupuesto y responsabilidad hacendaria, para hacer frente a la coyuntura, se proponen diversos amortiguadores financieros y fiscales que permitirán mitigar los efectos de los choques internos y externos en materia económica, fiscal, de liquidez internacional y cobertura petrolera.

De acuerdo a la OCDE, los gobiernos deben continuar prestando apoyo fiscal, financiero y de otro tipo en la fase actual de la recuperación y durante 2021; el mantenimiento de las ayudas públicas tiene que estar cada vez más supeditado a objetivos medioambientales, económicos y sociales más amplios. Una mejor orientación del apoyo hacia donde más se necesita mejorará, especialmente, las perspectivas de los desempleados y de las personas poco calificadas.

TASA DE DESEMPLEO

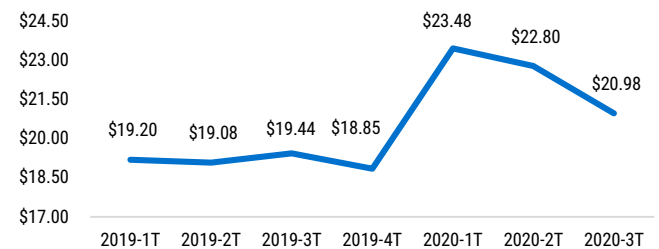
Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

TIPO DE CAMBIO

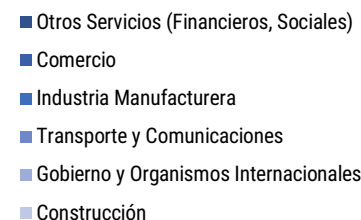
Pesos (MXN) por Dólar (USD)



Fuente: Banxico

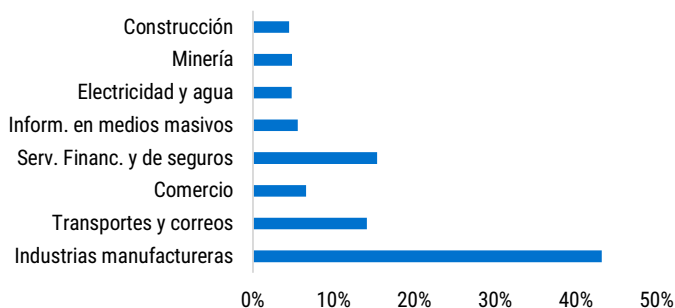
EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, septiembre 2020



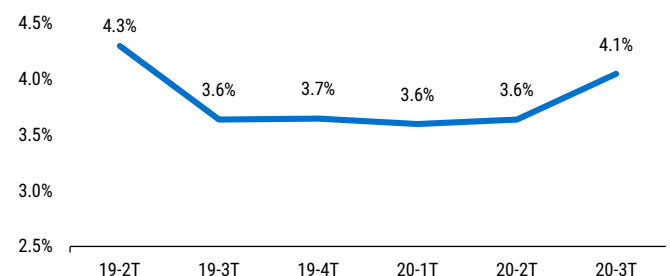
Fuente: Secretaría del Trabajo

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



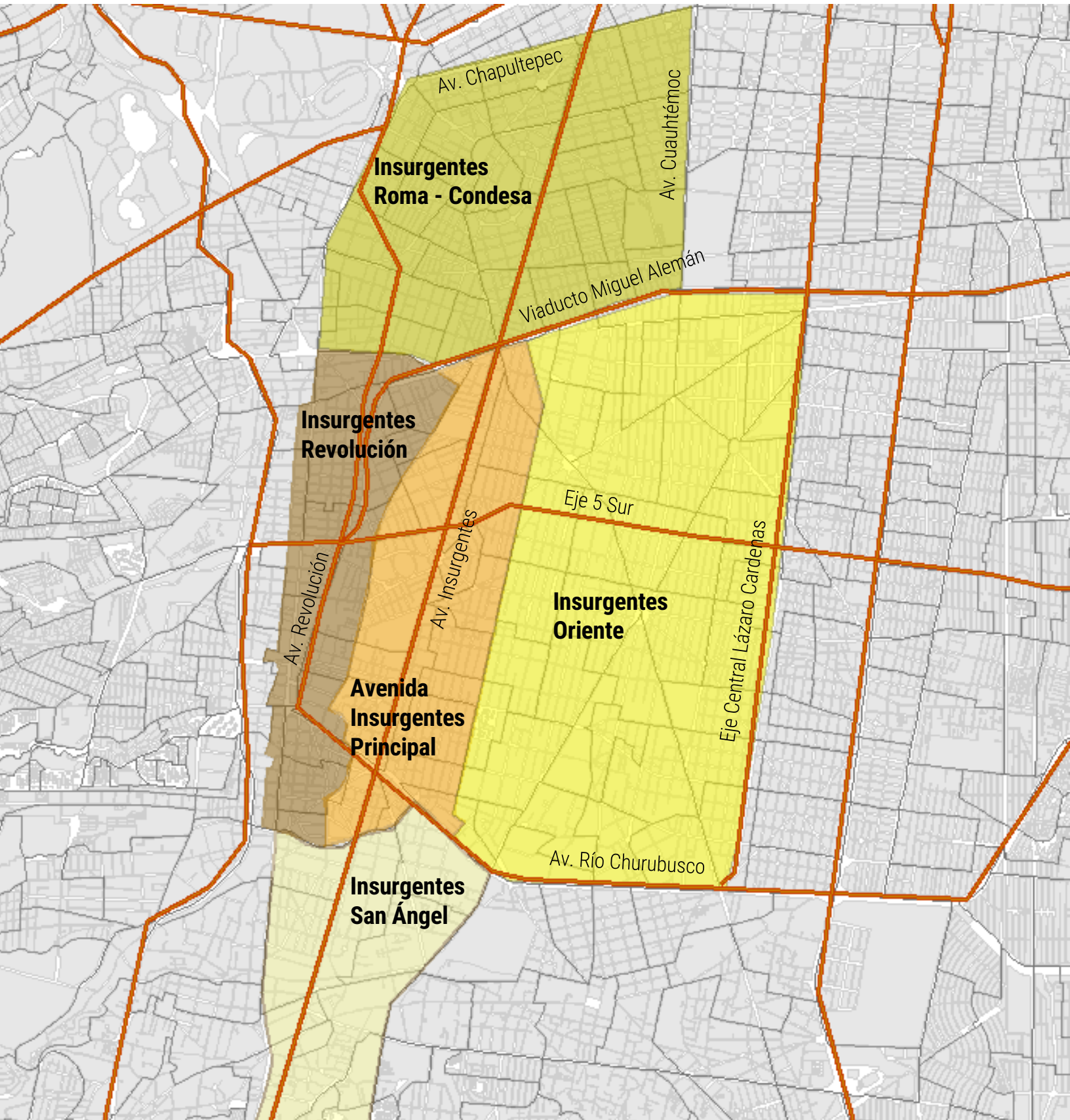
Fuente: Centro d Estudios de las Finanzas Públicas

ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)

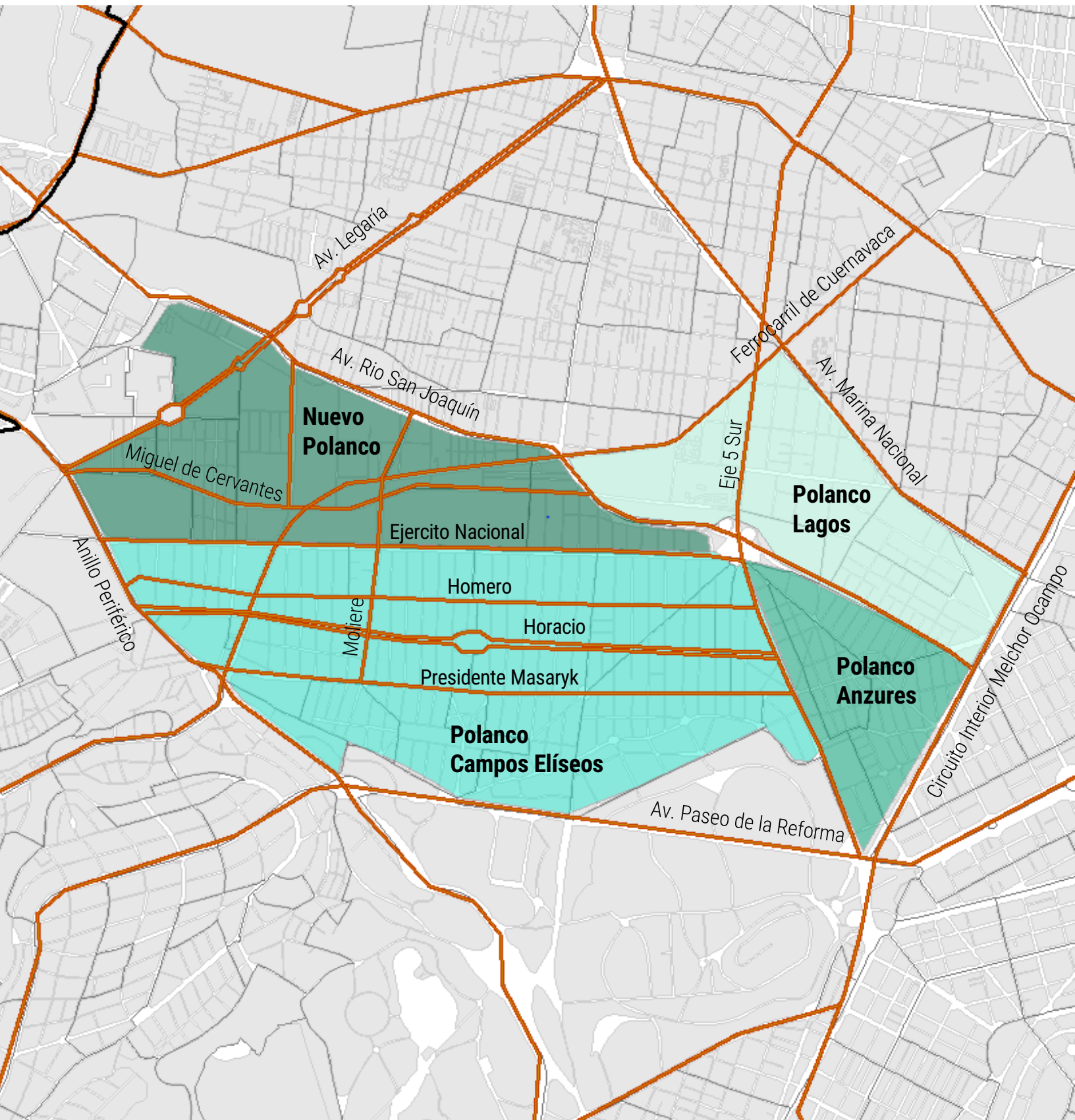


Fuente: Banxico, Indicador Anualizado

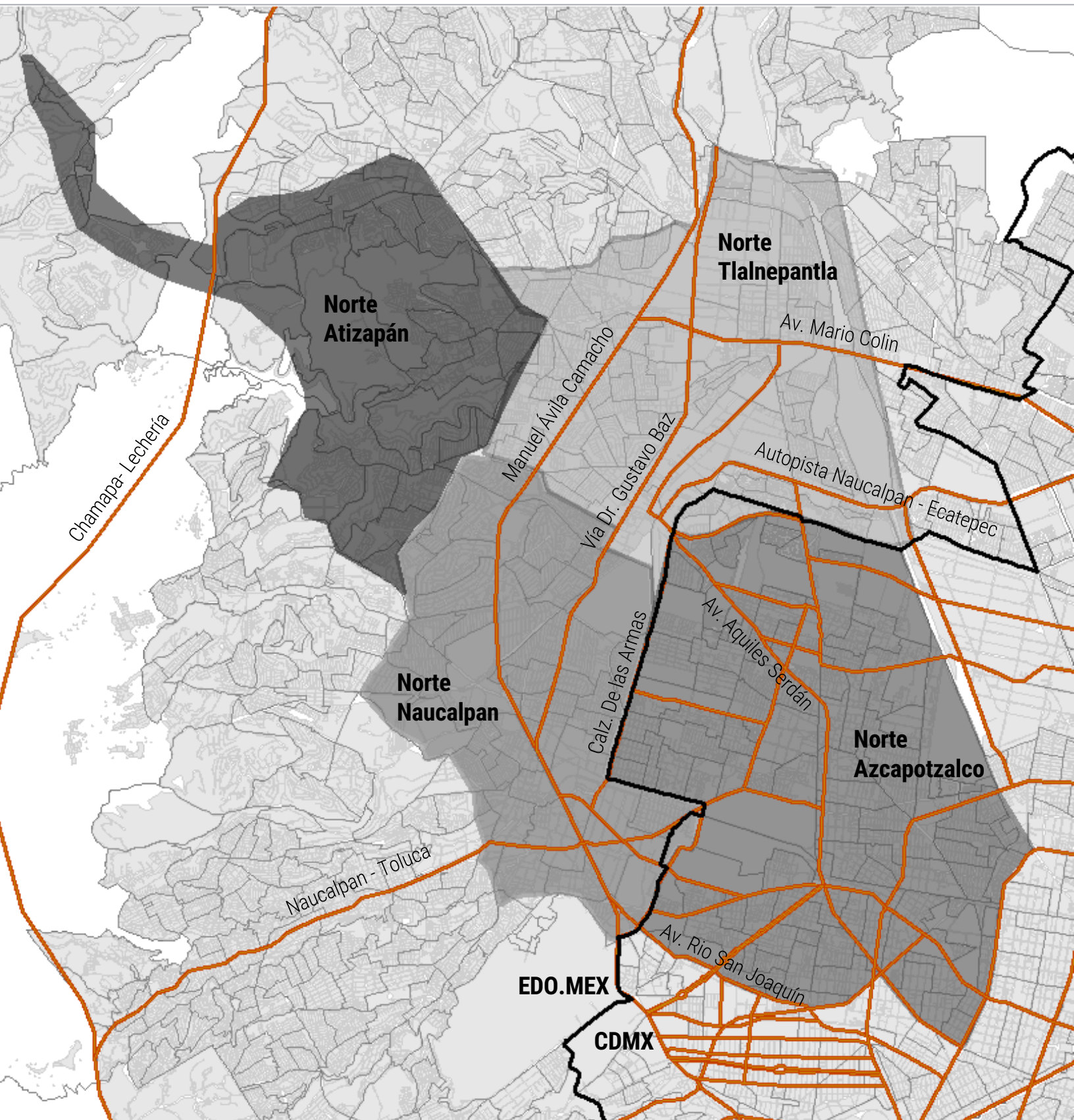
SUBCORREDORES INSURGENTES

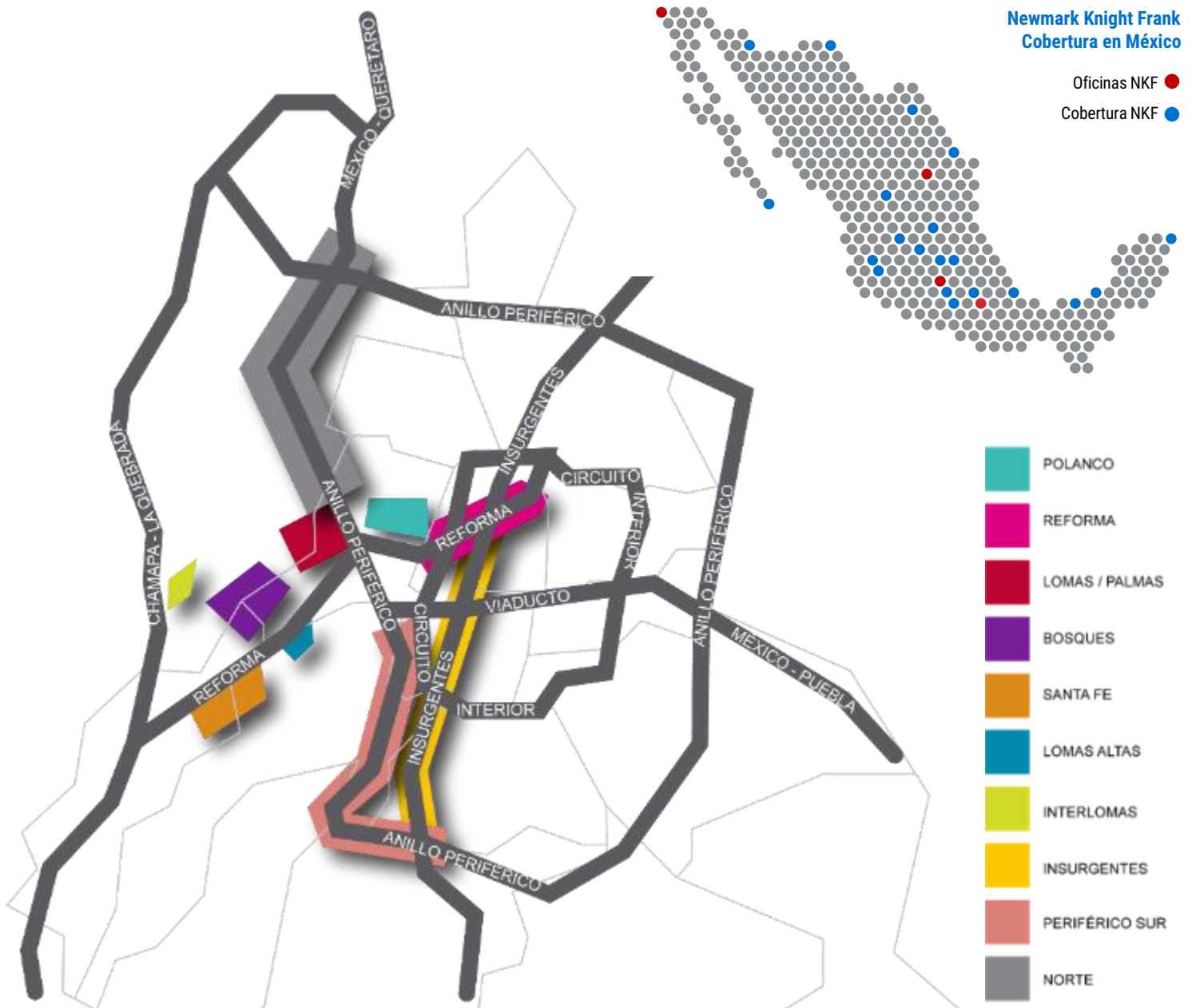


SUBCORREDORES POLANCO



SUBCORREDORES NORTE





JUAN FLORES

Director of Research
5980.2000
juan.flores@ngkf.com

MAURICIO MONDRAGÓN

Market Research – Manager
5980.2000
mauricio.mondragon@ngkf.com

KAREN GUTIÉRREZ

Market Research - Analyst
5980.2000
karen.gutierrez@ngkf.com

DIANA MERINO

Market Research - Analyst
5980.2000
diana.merino@ngkf.com

Newmark Knight Frank 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://research.newmark.mx/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark Knight Frank no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 Knight Frank, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene