

Ciudad de México

Mercado de Oficinas

2021 continua con la inercia del año anterior

Durante el primer período de 2021, el mercado corporativo de la Ciudad de México continuó con la tendencia del año anterior y nuevamente presentó cifras discretas.

Como ha sido constante desde hace varios años, el inventario de oficinas clase A y A+ en la ciudad volvió a incrementarse durante el período, al punto de casi alcanzar la marca de 7.5 millones de metros cuadrados de área rentable para este segmento. Este incremento en el inventario estuvo acompañado de un alza importante en la tasa de desocupación, que se situó en 21.4%, lo que equivale a poco más de 1.6 millones de metros cuadrados de oficinas disponibles.

A pesar de que la actividad de mercado fue notablemente superior a los dos trimestres anteriores – con 77,870m² ocupados durante el primer trimestre de este año –, las desocupaciones opacaron esta recuperación y, junto con la superficie entregada, la absorción neta cerró en -188,972 metros cuadrados.

Condiciones Actuales

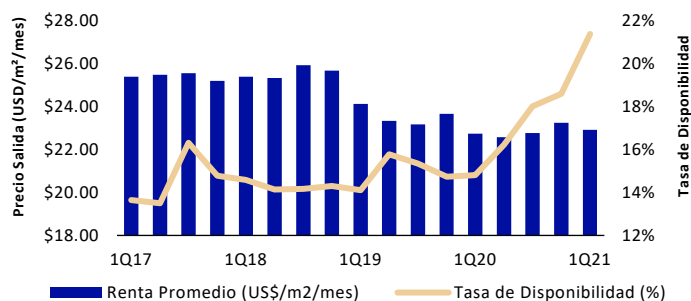
- La tasa de disponibilidad aumentó a 21.4% y ha alcanzado niveles de sobreoferta.
- Entre desocupaciones y un ligero incremento en el inventario, llevaron la absorción neta a -188,972m².
- Los precios de salida continúan en movimiento y al el cierre del 1T21 se ubicaron en \$22.92 USD/m²/mes.

Resumen de Mercado

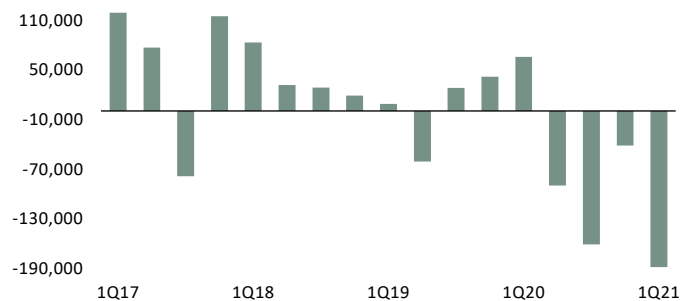
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	7.49M	7.44M	7.26M	↑
Tasa de Disponibilidad	21.4%	18.6%	15.0%	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	-188,972	-41,726	35,224	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$22.92	\$23.24	\$22.62	↓
En Construcción (m ²)	1.21M	1.25M	1.23M	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



Tasa de Disponibilidad en Aumento

Al cierre del primer trimestre 2021, todos los corredores del mercado de oficinas de la Ciudad de México tienen tasas de disponibilidad de sobreoferta, a excepción de Bosques y Lomas Palmas. Por supuesto, hay diferentes tamaños de submercados y distintas tasas de desocupación, pero podemos decir que los corredores que más metros cuadrados disponibles aportan a esta sobreoferta son Norte, Santa Fe e Insurgentes Sur, que suman casi el 55% (880,303m²) de la superficie total disponible del mercado corporativo. El segundo grupo de corredores que concentran casi el 30% de la vacancia total del mercado son Polanco, Reforma y Periférico Sur. Esto resulta en una tasa de disponibilidad de 21.4% para toda la ciudad, cifra que está por encima de los niveles de estabilidad para el mercado de oficinas.

Edificios Terminados

Desde hace varios años, el inventario de oficinas de la CDMX ha crecido de manera ininterrumpida con el paso de los trimestres y este no fue la excepción. Ingresaron al mercado 53,824 m² ubicados en 9 nuevos edificios que estaban en etapa de construcción, localizados principalmente en los corredores Insurgentes, Polanco y Periférico, aunque también Lomas Palmas y Norte tuvieron actividad en este rubro. Así, nos acercamos a la marca de los 8 millones de metros cuadrados de área neta rentable de oficinas que muy probablemente se romperá para finales de 2021.

Un fenómeno que se ha vuelto más notorio durante el período de la pandemia, es la terminación de edificios en construcción que no inician operaciones. Esto se debe a que la baja ocupación de algunos espacios de oficinas en el mercado lleva a los propietarios y administradores a terminar la obra pero posponer la ocupación ya que el costo de

operación del inmueble es muy similar independientemente de su grado de ocupación. Un edificio de oficinas ocupado en cualquier nivel tiene que contar con seguridad, limpieza, recepción, mantenimiento, así como con todos los sistemas de infraestructura que hacen habitable el inmueble. Naturalmente, entre menos inquilinos haya en el edificio, implica costos más altos para los propietarios y administradores.

Ocupaciones y Desocupaciones

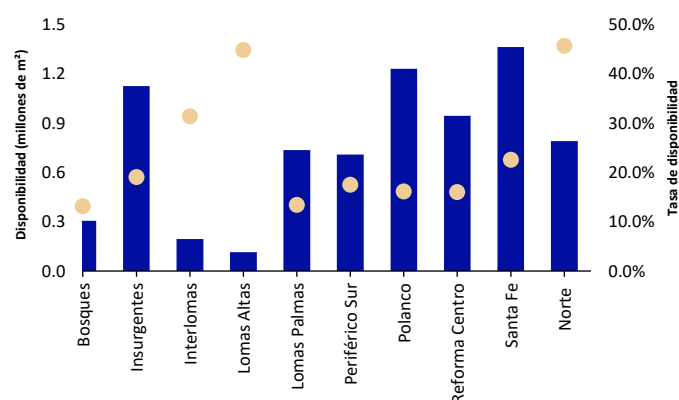
Una buena señal que el mercado de oficinas mostró durante este período fue que prácticamente todos los corredores tuvieron alguna ocupación y sumaron casi 80 mil metros cuadrados de absorción bruta total. La mayor cantidad de estos metros cuadrados ocupados tuvo lugar en los submercados Polanco e Insurgentes, seguidos -no tan de cerca- por Periférico Sur. Sin embargo, las desocupaciones durante el trimestre tuvieron una cifra récord (más de 200 mil metros cuadrados). Estas desocupaciones tuvieron lugar preponderantemente en los corredores Insurgentes, Reforma y Norte, pero Santa Fe y Polanco también presentaron este fenómeno.

Precios de Salida Continúan con Movimientos

Debido a que el tipo de cambio continúa con constantes fluctuaciones desde hace ya varios períodos, los precios de salida siguen presentando movimientos constantes. Para finales de marzo, el precio de salida de las oficinas corporativas en Ciudad de México se redujo \$0.32USD/m²/mes en comparación al cierre del período anterior. Estimamos que el año transcurrirá de la misma manera, con altibajos consecuencia del tipo de cambio y, posiblemente, con una tendencia a la baja debido a la sobreoferta que esperamos ver durante los próximos períodos.

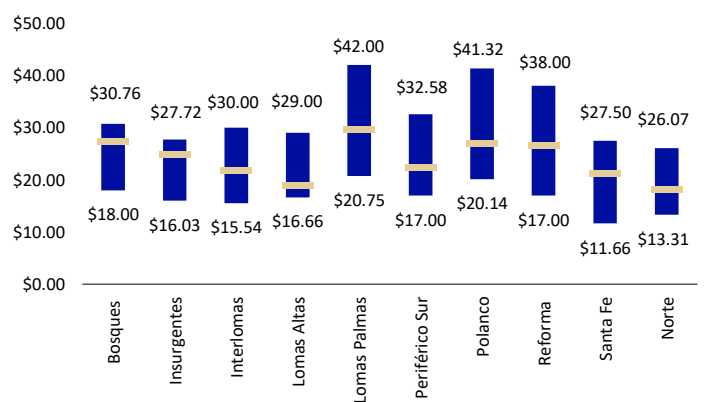
Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 1,603,256 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		39,956	13.13%	3,474	2,176	\$27.32
Insurgentes	1,122,700	25,737	213,492	19.02%	18,260	-34,736	\$24.84
Avenida Insurgentes Principal	596,354	15,527	141,518	23.73%	17,530	-21,085	\$25.04
Insurgentes San Ángel	122,898	3,318	17,325	14.10%	569	-3,334	\$25.40
Insurgentes Revolución	174,834	6,892	12,110	6.93%	0	-9,439	\$21.83
Insurgentes Roma-Condesa	77,986		20,610	26.43%	0	-1,039	\$24.75
Insurgentes Oriente	150,628		21,929	14.56%	161	161	\$24.83
Interlomas	194,070		60,834	31.35%	0	-6,970	\$21.82
Lomas Altas	114,461		51,272	44.79%	2,775	2,775	\$18.95
Lomas Palmas	735,146	4,765	98,505	13.40%	6,687	-10,809	\$28.24
Periférico Sur	707,201	10,210	123,719	17.49%	11,220	-18,741	\$21.90
Polanco	1,228,190	10,722	197,805	16.11%	24,298	-7,042	\$26.84
Polanco Tradicional	83,146		23,296	28.02%	0	0	\$24.34
Polanco Granadas	603,565	5,590	99,309	16.45%	15,034	2,611	\$27.09
Polanco Anzures	169,651		16,328	9.62%	1,673	1,673	\$22.22
Polanco Lagos	371,828	5,132	58,872	15.83%	7,591	-11,326	\$28.70
Reforma Centro	942,117		150,862	16.01%	1,241	-51,619	\$26.67
Santa Fe	1,360,065		306,737	22.55%	6,943	-27,580	\$21.24
Norte	789,282	2,390	360,073	45.62%	2,973	-36,426	\$18.15
Norte Azcapotzalco	37,524		14,788	39.41%	0	-347	\$17.57
Norte Naucalpan	233,666		88,838	38.02%	0	-33,708	\$18.18
Norte Atizapán	332,193	2,390	160,489	48.31%	2,973	583	\$20.25
Norte Tlalnepantla	185,899		95,958	51.62%	0	-2,954	\$14.68
Total Mercado	7,497,574	53,824	1,603,256	21.38%	77,870	-188,972	\$22.92

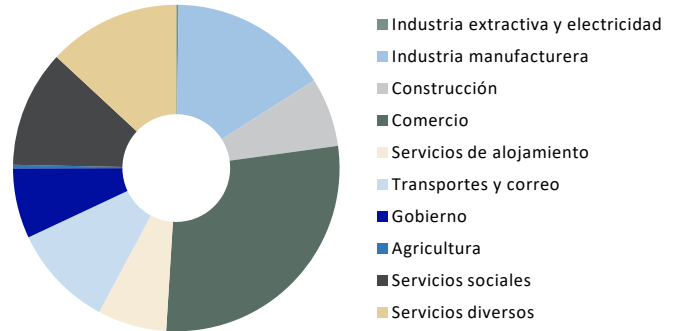
Economía estable

Las últimas predicciones del Banco de México sitúan el crecimiento de la economía mexicana entre 3.5 y 3.7% para 2021. En la percepción empresarial de confianza en la economía nacional, aún hay niveles relativamente bajos en comparación con los registros pre pandemia, sin embargo, para este período se muestran mejores expectativas empresariales en términos del clima nacional de negocios. Esta perspectiva está principalmente basada en la reactivación económica en la mayoría del país, que ha permitido a los empresarios recuperar parte de sus operaciones, por lo que las proyecciones que tienen de su desarrollo interno también han mejorado.

El futuro de la inversión privada dependerá de factores como las negociaciones sobre la regulación del outsourcing, la reforma fiscal y la resolución del tema energético.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

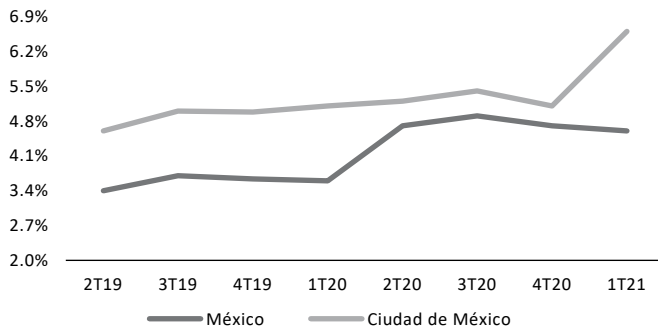
ZONA METROPOLITANA CDMX, MARZO 2021



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

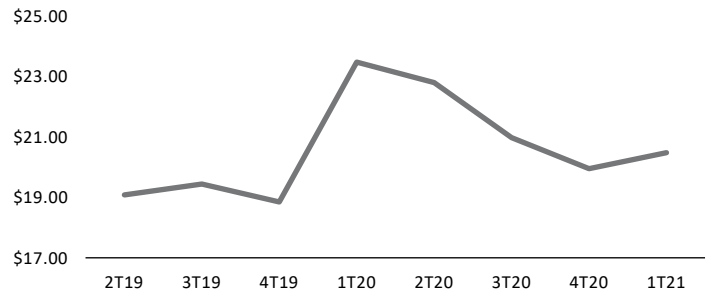
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

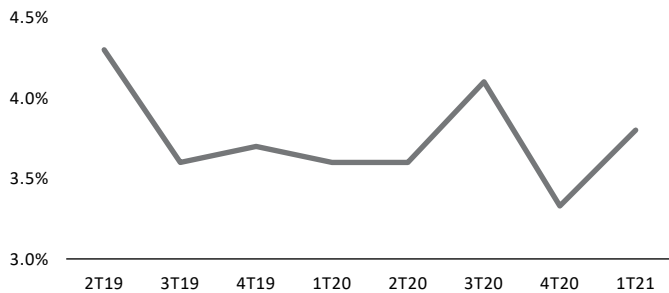
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

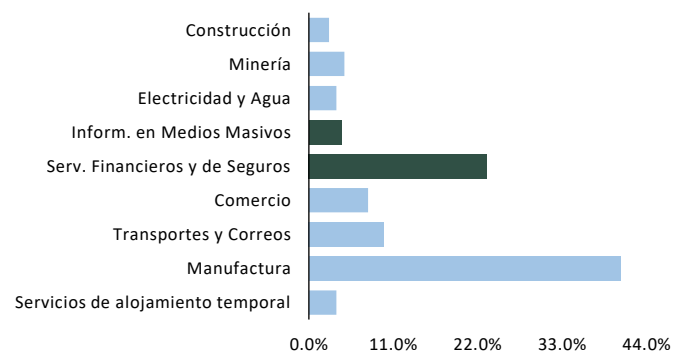
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

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@ngkf.com

Mauricio Mondragón

Market Research Manager
mauricio.mondragon@ngkf.com

Karen Gutiérrez

Market Research Analyst
karen.gutierrez@ngkf.com

Diana Merino

Market Research Analyst
diana.merino@ngkf.com

newmark.mx

NORTEAMÉRICA

Canadá
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA

Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
México
Panamá
Perú
Puerto Rico

ASIA-PACÍFICO

Australia
Camboya
China
Corea del Sur
Filipinas
India
Indonesia
Japón
Malasia
Nueva Zelanda
Singapur
Tailandia
Taiwán

AFRICA

Botsuana
Kenia
Malawi
Nigeria
Sudáfrica
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabue

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.