

Ciudad de México Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas aún sin despegar

El inicio de año ha traído consigo el vigésimo aumento trimestral consecutivo en el inventario del mercado corporativo clase A de la Ciudad de México. Este continúa acercándose a la marca de los 8 millones de metros cuadrados de área neta rentable de oficinas, la cual esperamos ver superada para finales de 2022.

Esta nueva incorporación de espacio de oficinas al mercado junto con la aún baja ocupación del mismo (71,056 m² durante el período), ha provocado que la absorción neta interrumpa su tendencia ascendente y haya caído una vez más hasta alcanzar los -72,502 m².

Naturalmente, la tasa de disponibilidad se ha vuelto a incrementar durante el trimestre. Una vez más alcanzó un punto máximo al cerrar en 24.5%, lo cual significa que hay 1.9 millones de metros cuadrados de espacio de oficinas clase A vacíos y listos para ocuparse.

Con el aparente fin de las restricciones rígidas de vida derivadas de la pandemia, comenzaremos a ver las consecuencias permanentes que el confinamiento ha dejado en el mercado de oficinas de Ciudad de México.

Condiciones Actuales

- El inventario de oficinas ha vuelto a incrementarse y se encamina para alcanzar los 8 millones de metros cuadrados de área rentable.
- Insurgentes, Periférico Sur y Santa Fe, son los tres corredores que más han sufrido las desocupaciones e ingresos de edificios al inventario.
- Una vez más la tasa de disponibilidad se incrementó y cerró el trimestre en 24.5%

Resumen de Mercado

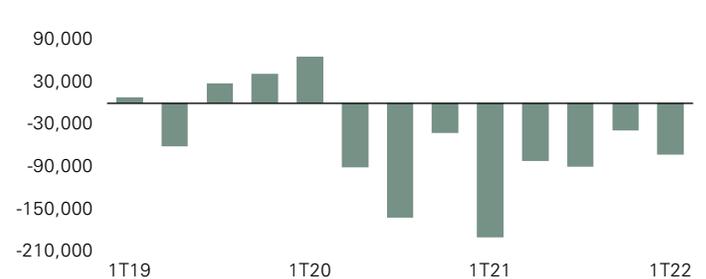
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	7,752,257	7,707,152	7,497,574	↑
Tasa de Disponibilidad	24.5%	23.7%	21.4%	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	-72,502	-38,141	-188,972	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$22.23	\$22.09	\$22.92	↑
En Construcción (m ²)	1,407,931	1,483,267	1,248,807	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



Las desocupaciones vuelven a incrementarse

A pesar de que durante los trimestres anteriores las desocupaciones de espacios de oficinas presentaban una tendencia a la baja, durante el primer período de 2022 esta tendencia se vio interrumpida por un incremento en las desocupaciones de manera generalizada.

Este incremento tuvo lugar en todos los corredores salvo en Lomas Altas, Lomas Palmas y Norte, que mantuvieron mejores números en este sentido. Contrario a esto, los submercados que más desocupaciones presentaron durante el trimestre fueron Insurgentes, Periférico Sur y Santa Fe. Es importante tener presente que en las cifras de desocupaciones y de absorciones netas están incluidos los nuevos metros cuadrados desocupados que se incorporaron al inventario durante el período analizado.

Insurgentes, tendencia descendente

Desde hace varios años, el corredor Insurgentes se ha posicionado como uno de los corredores de oficinas más modernos de toda la ciudad, pues las inversiones en desarrollos inmobiliarios han visto un aumento notable a partir del proyecto del Metrobús y el bando 2. Es así que en este submercado podemos ver algunos de los edificios de oficinas más importantes de todo el país como son Torre Manacar, el conjunto Mitikah y Torre Aleph.

Desde 2015 a la fecha, el inventario de oficinas clase A de este submercado se ha incrementado a razón de 16.5% anual, de tal modo que el área neta rentable existente el día de hoy es 115% superior a 2015, es decir, hemos pasado de 552,000 m² a 1.2 millones de metros cuadrados en tan sólo 7 años. Este es el crecimiento de inventario más acelerado que hemos tenido en la Ciudad de México.

Naturalmente, si la economía y las empresas de servicios no crecen a un ritmo similar que los inventarios de oficinas, veremos incrementos constantes en las tasas de disponibilidad. Esto es precisamente lo que le ha pasado al corredor Insurgentes.

Tras una especulación basada en la salud del mercado corporativo y las buenas condiciones de accesibilidad, conectividad, infraestructura y servicios del corredor, la demanda de oficinas ha decrecido considerablemente producto de la desaceleración económica y del confinamiento derivado por la pandemia. Así, el corredor Insurgentes ha presentado aumentos constantes en su tasa de disponibilidad desde hace 8 períodos para hoy llegar a 24.5%, que representan casi 300,000 m² de superficie disponible, la tercera más grande de toda la ciudad. No esperamos que esta tendencia se mantenga en el mediano plazo, pero sí es previsible que la sobre oferta continúe, pues aún hay más de 330,000 m² en construcción que se incorporarán al mercado próximamente.

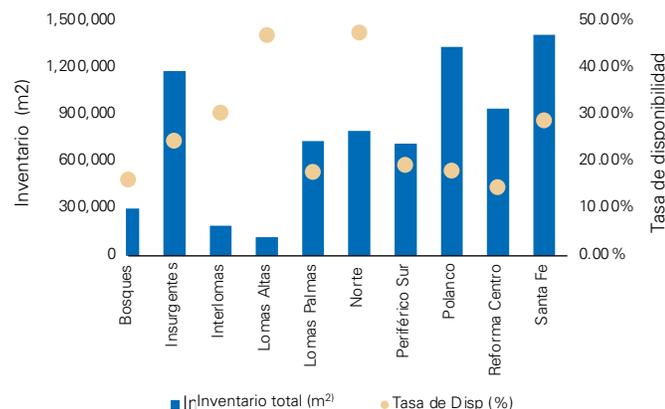
La oficina debe responder a las nuevas necesidades

Para el mercado corporativo, la gran incógnita es la aplicación del modelo híbrido como modelo laboral hegemónico, pues está íntimamente relacionado con las condiciones del mismo.

En la publicación de resultados de la encuesta realizada por Newmark relativa a la percepción post pandemia de los espacios de oficinas por parte de trabajadores y ejecutivos (<https://nmrk.lat/vision2022/>), resulta interesante que ambos grupos identifiquen beneficios en el modelo híbrido. Ello no deja de lado a la oficina sino que esta debe repensarse y atender a las nuevas necesidades de los usuarios. Esta percepción empieza a materializarse en la toma de decisiones de largo plazo de algunas compañías que han optado por hacer de este su modelo de trabajo permanente.

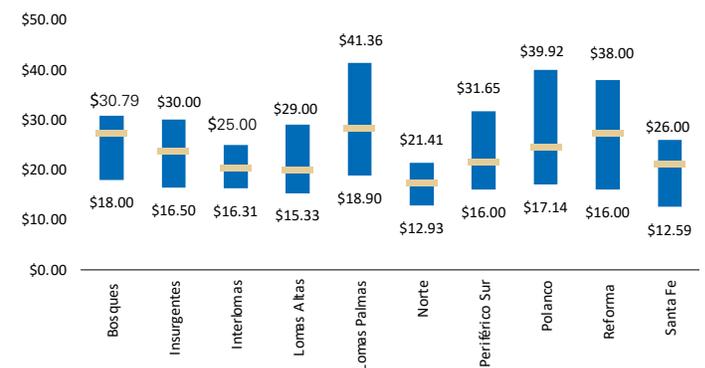
Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 1,895,304 m²



Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS (USD/m²/mes)



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		49,411	16.2%	3,870	-5,323	\$27.24
Insurgentes	1,183,376	30,138	290,236	24.5%	24,970	-32,014	\$23.63
Avenida Insurgentes Principal	631,977	13,468	171,681	27.2%	10,423	-12,683	\$23.77
Insurgentes Oriente	140,839	14,458	37,713	26.8%	5,281	-9,242	\$23.41
Insurgentes Revolución	181,946	2,212	29,063	16.0%	2,985	-2,456	\$22.64
Insurgentes Roma-Condesa	77,986		32,815	42.1%		-13,149	\$24.21
Insurgentes San Ángel	150,628		18,965	12.6%	6,281	5,516	\$23.29
Interlomas	194,070		59,219	30.5%	1,367	-5,794	\$20.43
Lomas Altas	120,565		56,806	47.1%			\$20.04
Lomas Palmas	736,756		131,379	17.8%	11,729	-1,155	\$28.24
Norte	801,318		381,553	47.6%	8,804	2,827	\$17.33
Norte Atizapán	37,524		18,546	49.4%		-2,660	\$15.35
Norte Azcapotzalco	233,666		91,130	39.0%	3,735	3,735	\$17.60
Norte Naucalpan	332,193		163,297	49.2%	2,942	2,942	\$18.62
Norte Tlalnepantla	197,935		108,579	54.9%	2,127	-1,190	\$15.50
Periférico Sur	717,628		139,013	19.4%	1,689	-14,403	\$21.54
Polanco	1,336,551	8,812	241,697	18.1%	8,841	-6,574	\$24.48
Polanco Anzures	83,146		25,383	30.5%	2,374	2,374	\$23.40
Polanco Granadas	664,522		104,429	15.7%	2,245	-4,358	\$25.11
Polanco Lagos	202,614		43,257	21.4%			\$19.55
Polanco Tradicional	386,269	8,812	68,628	17.8%	4,222	-4,590	\$27.36
Reforma Centro	942,117		137,578	14.6%	3,489	1,106	\$27.41
Santa Fe	1,415,534		408,412	28.9%	6,299	-11,172	\$21.17
Total general	7,752,257	38,950	1,895,304	24.5%	71,056	-72,502	\$22.23

Tendencias Económicas Primer Trimestre 2022

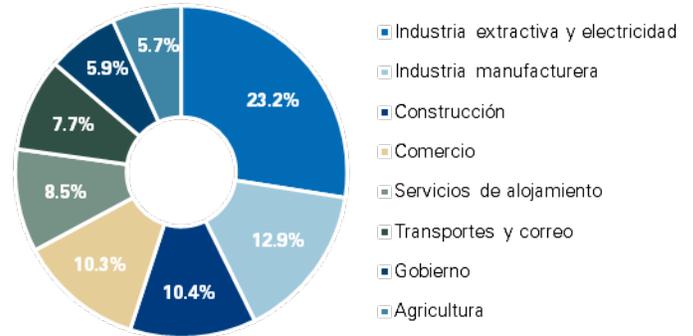
El inicio de año dio muestras de una ligera recuperación en cuanto a los niveles de crecimiento respecta. Lo anterior, impulsado por el dinamismo de la industria en el país. Sin embargo, los pronósticos del Banco de México muestran un descenso en las previsiones de crecimiento, estableciendo un valor de 2.4%.

Por otra parte, los niveles de desempleo en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México han disminuido ligeramente en comparación con el último trimestre del 2021.

Los problemas inflacionarios continúan no solo en el país, sino en todas las economías del mundo, como producto de la incertidumbre de la intervención Rusa en Ucrania.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

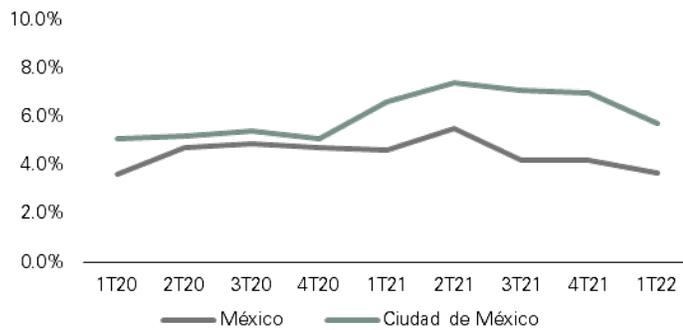
ZONA METROPOLITANA CDMX, MARZO 2022



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

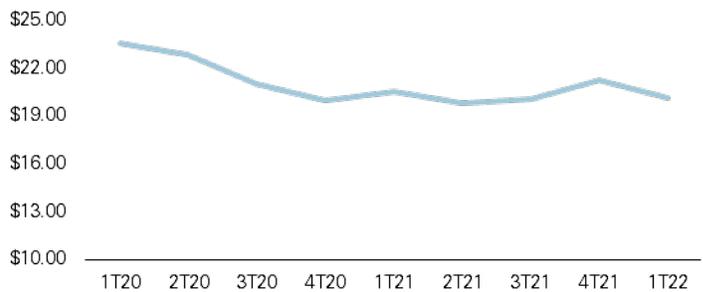
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

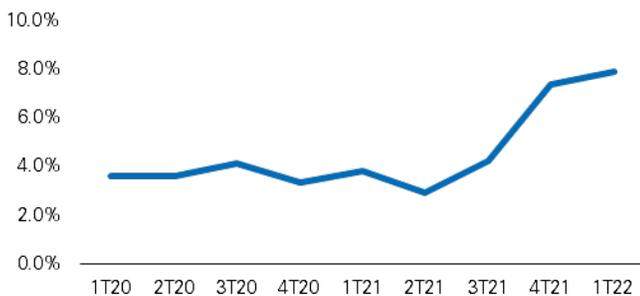
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa

PORCENTAJE



Fuente: CEFP

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](https://nmrk.mx)

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.