

CIUDAD DE MÉXICO MERCADO DE OFICINAS

MERCADO DE OFICINAS CAE PERO CONTINÚA CON ACTIVIDAD

Como era esperado, al cierre del segundo trimestre de 2020 el mercado de oficinas mostró una contracción importante, sin embargo, muestra señales positivas de vitalidad en aras de una pronta recuperación.

Al corte de finales de junio del 2020, la actividad total dentro del mercado de oficinas de Ciudad de México fue de cerca de 95,000m², es la cifra más baja en un período desde hace por lo menos 5 años. Sin embargo, nos deja ver que hay movimiento en un mercado que se enfrenta a un contexto económico y de salud sin precedentes, que se vio principalmente en los submercados Norte, Insurgentes y Polanco.

La absorción neta para este trimestre cerró en -90,339m². Como podemos apreciar, el mercado ya empieza a resentir los efectos de la pandemia, pero no necesariamente es tan preocupante, pues recordemos que la cifra se calcula sumando rentas y ventas menos desocupaciones y los espacios vacantes de edificios nuevos, que para este período sumaron arriba de 92,000m². No es la primera vez que en períodos recientes hemos reportado absorciones netas negativas, sin embargo es innegable que las desocupaciones han hecho merma en este indicador para este trimestre, sobre todo en los submercados Santa Fe y Bosques.

La tasa de disponibilidad del mercado en su totalidad aumentó cerca de 1.5% y cerró en 16.22%, cifra ligeramente superior a la de un mercado sano. Por supuesto, este aumento en la tasa es atribuible principalmente al ya mencionado nuevo espacio disponible en el mercado, el cual está ubicado en los corredores Periférico Sur, Norte (Azcapotzalco), Insurgentes y Polanco. Estas nuevas adiciones llevaron al inventario de oficinas clase A en Ciudad de México a superar los 7.3 millones de metros cuadrados, que continuará con un crecimiento sostenido, pues aún hay más de 1 millón de metros cuadrados de oficinas corporativas en etapas de construcción y proyecto.

En cuanto a los precios de salida, pudimos observar otra ligera reducción durante este trimestre. Esto es esperado, pues el tipo de cambio sigue sin estabilizarse desde principios de año, además de que la disponibilidad de espacios corporativos ha alcanzado un nivel relativamente alto debido a la constante conclusión de edificios que estaban en etapa constructiva. Esperamos que los precios de salida se mantengan en estos mismos rangos para los próximos períodos, pero dependerá de la evolución de la pandemia y el regreso de todas las actividades en la economía.

CONDICIONES ACTUALES

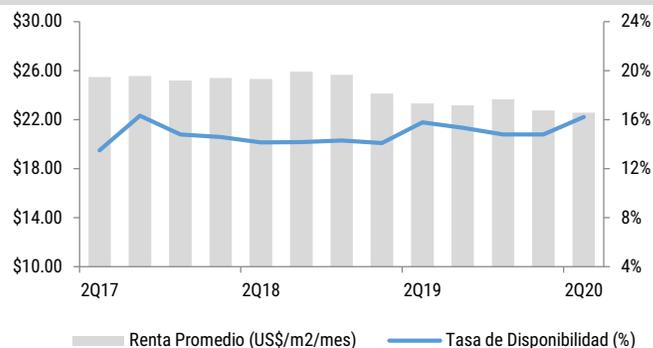
Norte, Polanco e Insurgentes, corredores con la mayor actividad durante el trimestre.

El inventario de oficinas sigue creciendo a pesar de la coyuntura.

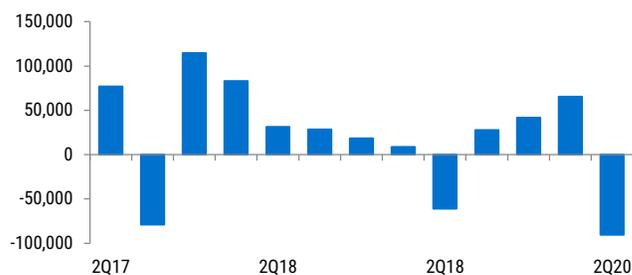
Santa Fe y Bosques, los sub mercados más afectados.

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	7,361,739	7,267,984	7,096,456	↑
Tasa de Disponibilidad	16.22%	14.80%	15.78%	↑
Absorción Trimestral	-90,339	65,563	-61,137	↓
Precio Promedio Salida	\$22.58	\$22.74	\$23.33	↓
En Construcción	1,343,900	1,230,238	1,106,269	↑
Superficie Entregada	92,957	85,612	191,031	↑

REFORMA Y POLANCO, LOS DOS SUBMERCADOS CON MEJOR COMPORTAMIENTO DENTRO DE LA COYUNTURA

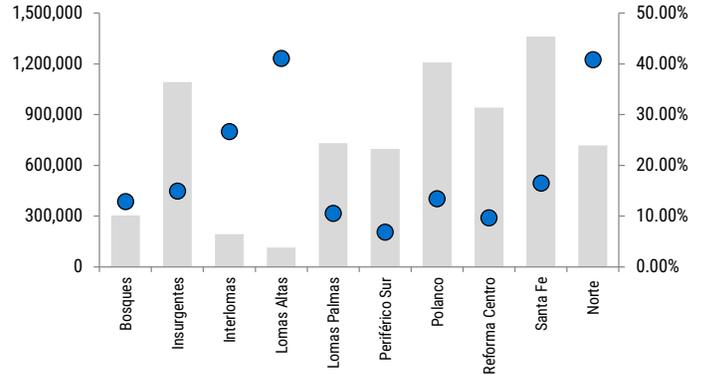
Es innegable que la coyuntura económica ha tenido repercusiones en el mercado de oficinas, pero los efectos han sido diferentes para cada zona. En ese sentido podemos observar que el corredor Reforma es el que mejor respuesta ha tenido a esta crisis, pues reportó actividad de mercado por encima de los 12,000m², lo que lo llevó a terminar el período con la mayor absorción neta del mercado, que fue de 10,623 m², además de que su tasa de disponibilidad se redujo cerca de 1% para terminar como la segunda más baja sólo después de Periférico Sur. Por otra parte el sub mercado Polanco es también digno de mención, a pesar de haber registrado el ingreso de un edificio nuevo al inventario, su absorción neta terminó en números positivos en 3,739m².

En contraste, los submercados más afectados por esta situación hasta el momento han sido Santa Fe y Bosques. El primero, a pesar de haber registrado actividad de mercado de 5,697m², esta no pudo contrarrestar las desocupaciones que se dieron durante el período, llevando al submercado a números negativos en absorción neta y a una tasa de disponibilidad que creció a 16.46%. Por otro lado, el corredor Bosques no tuvo grandes ocupaciones pero la vacancia aumentó casi 4%, para situarse en 12.83%, es la primera vez que este indicador supera una cifra de dos dígitos en la zona desde hace más de 5 años.

Las mayores afectaciones económicas son atribuibles a la pandemia, han impactado al mercado, pero en general hemos apreciado grandes esfuerzos de parte de los propietarios e inquilinos para ayudarse ante la situación actual. Es temprano para evaluar el impacto y conocer la denominada "nueva normalidad" de las oficinas, pero la recuperación podría darse antes de lo previsto con el descubrimiento de una vacuna.

DISPONIBILIDAD POR CORREDOR

Disponibilidad Total en el Mercado: 1,193,897 m²



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	39,035	12.83%	-11,444	150		\$27.36
Insurgentes	1,092,458	162,704	14.89%	-23,416	15,539	21,410	\$24.69
Interlomas	194,070	51,707	26.64%	-785	168		\$19.99
Lomas Altas	114,461	46,967	41.03%	-43	641		\$19.15
Lomas Palmas	730,381	76,799	10.51%	-527	1,613		\$29.75
Periférico Sur	698,207	47,623	6.82%	-29,099	13,929	37,886	\$20.55
Polanco	1,208,161	161,773	13.39%	3,739	14,490	4,890	\$26.03
Reforma Centro	942,117	90,681	9.63%	10,632	12,447		\$29.20
Santa Fe	1,360,065	223,821	16.46%	-14,710	5,697		\$21.71
Norte	717,477	292,787	40.81%	-24,687	30,156	28,771	\$16.94
*Norte Azcapotzalco	135,971	32,182	23.67%	-65	28,706	28,771	\$19.00
*Norte Naucalpan	368,732	163,432	44.32%	-23,492	800		\$18.58
*Norte Tlalnepantla	212,774	97,173	45.67%	-1,130	650		\$13.52
Total	7,361,739	1,193,897	16.22%	-90,339	94,830	92,957	\$22.58

* ESTOS AREAS FORMAN PARTE DEL CORREDOR, MUESTRAN DETALLES DE SU ACTIVIDAD PERO NO SE CONSIDERAN PARA LA SUMA DE TOTALES

CONDICIONES ECONÓMICAS

La situación actual de la economía muestra un escenario poco favorable a nivel internacional. Sin embargo, los efectos más profundos de la pandemia se muestran en los países dependientes del comercio internacional, el turismo y las exportaciones. La magnitud de dichos efectos variarán entre países como consecuencia de las medidas que los gobiernos han impuesto ante el COVID-19.

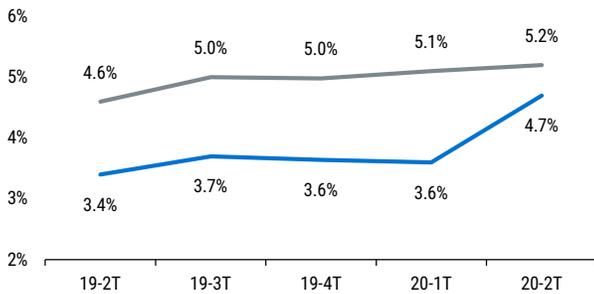
En el caso de México, el Banco Mundial estima que la caída del Producto Interno Bruto sea de entre 7.5% y 8% durante el 2020, cifra mucho mayor a la estimada a finales de 2019. Lo anterior, es generado por el bajo nivel de exportaciones, la caída en los precios del petróleo, el freno en el sector turístico y las restricciones que el gobierno mexicano impuso ante un incremento en los contagios.

A pesar del contexto anterior, se prevé que exista una recuperación de 3 puntos porcentuales en 2021, alentada por el incremento del consumo privado, la normalización de las relaciones con el exterior, el incremento en las remesas y la reactivación del turismo internacional.

El Banco de México decidió disminuir en 50 puntos base la tasa de interés de referencia, situándola en 5.50%. Dicho recorte es el octavo consecutivo que ha realizado desde el 2019. La decisión se basó en el interés de proveer de liquidez y estabilizar el funcionamiento del sistema financiero ante la actual coyuntura.

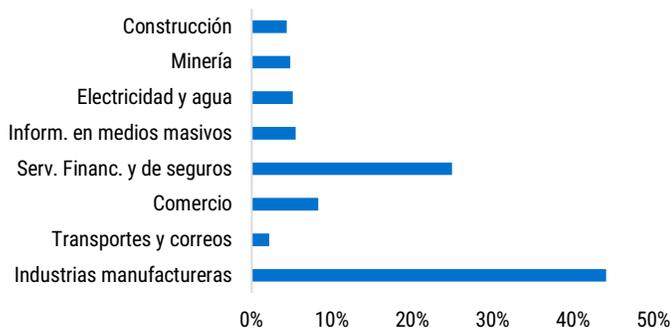
TASA DE DESEMPLEO

Indicador Anualizado



Fuente: INEGI

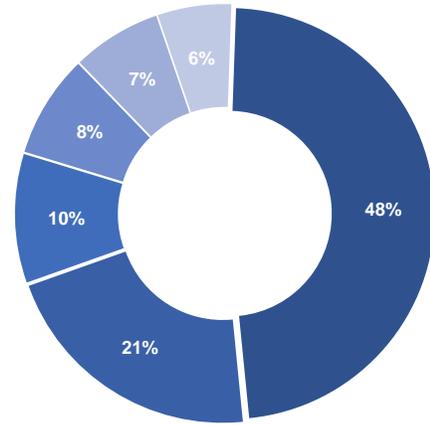
INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA



Fuente: Secretaría Economía

EMPLEO POR INDUSTRIA

CDMX, Junio 2020



- Otros Servicios (Financieros, Sociales)
- Comercio
- Industria Manufacturera
- Transporte y Comunicaciones
- Gobierno y Organismos Internacionales
- Construcción

Fuente: Secretaría del Trabajo

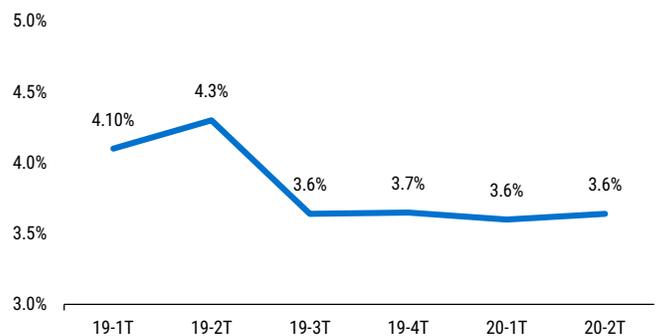
TIPO DE CAMBIO

Pesos (MXN) por Dólar (USD)

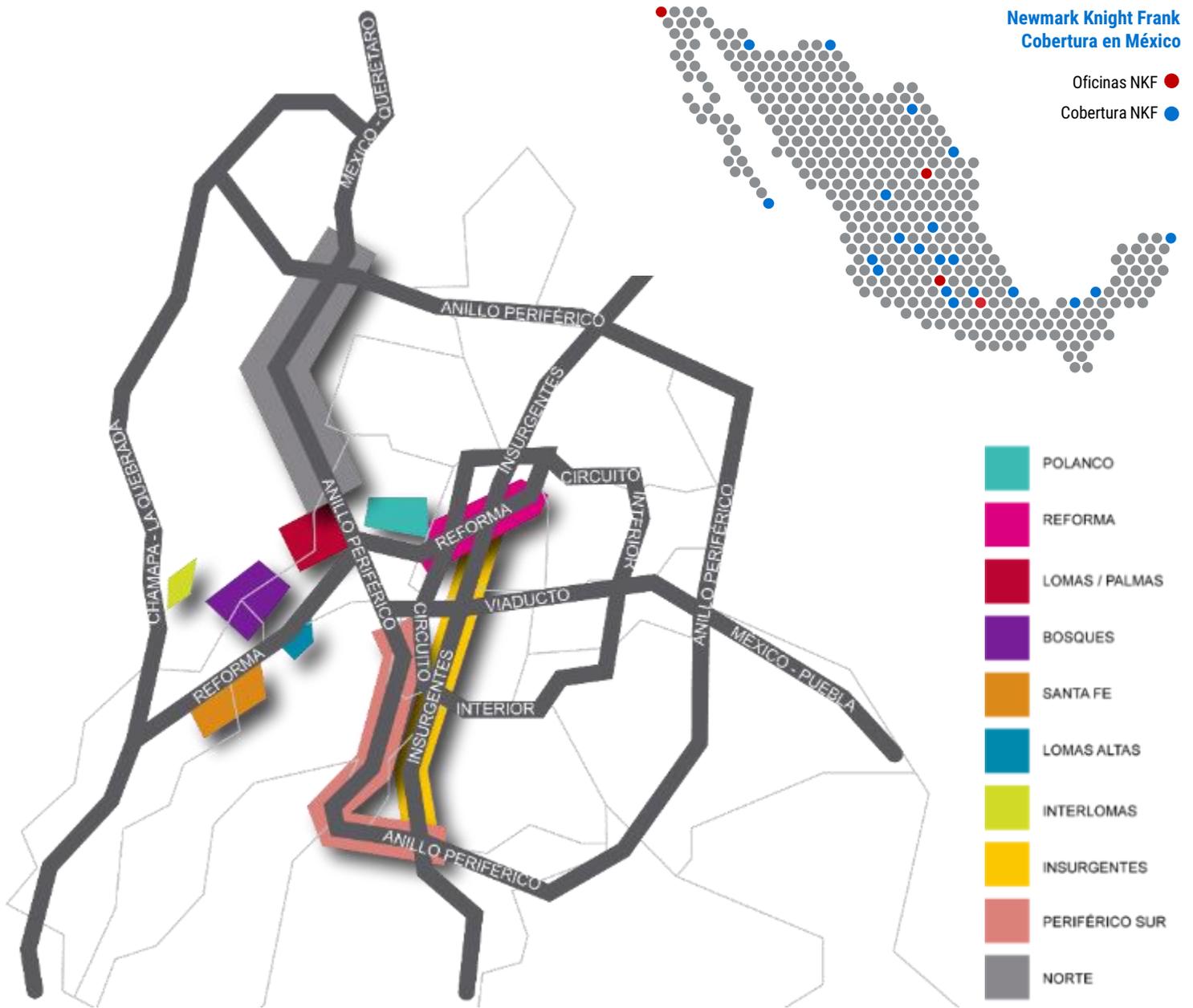


Fuente: Banxico

ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)



Fuente: Banxico, Indicador Anualizado



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