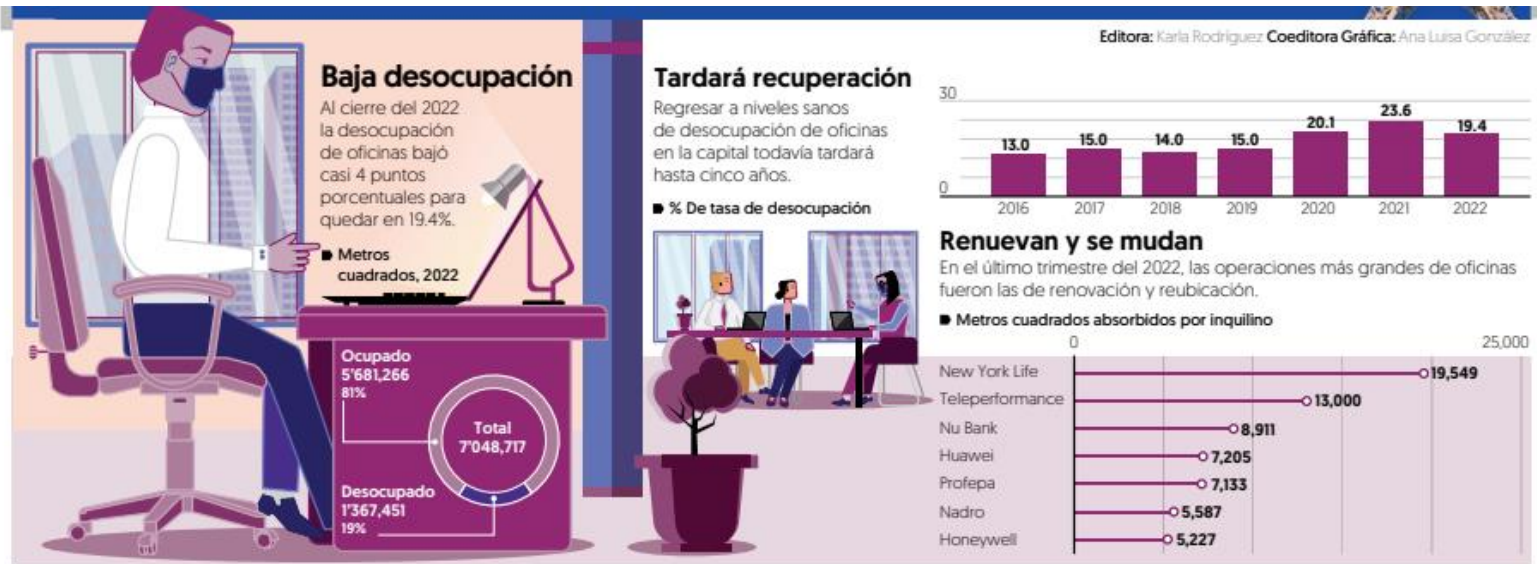




Editora: Karla Rodríguez Coeditora Gráfica: Ana Luisa González



Fuente: Cushman & Wakefield, JLL

Gráfico: Esmeralda Ordaz

RESPIRA SECTOR INMOBILIARIO

Oficinas 'se curan' del Covid con ocupaciones al 80%, pese a contagios

La desocupación es de 19% y tomará un lustro llegar al nivel prepandemia de 15%

El trabajo híbrido y los contratos de renta flexibles han ayudado al sector a recuperarse

FERNANDO NAVARRETE
fnavarrete@elfinanciero.com.mx

La agonía que provocaron los años de emergencia sanitaria por el coronavirus al mercado de oficinas en México empieza a quedar atrás.

Dueños de edificios y corporativos lograron al cierre del 2022, niveles de ocupación superiores al 80 por ciento, impulsados por nuevas absorciones, mudanzas y el crecimiento del *coworking* por contratos flexibles para el trabajo híbrido.

La Ciudad de México fue el mercado de oficinas más afectado por la pandemia, al registrar hasta una cuarta parte de espacios vacíos debido al *home office* y la salida de inquilinos de edificios, sin embargo, el año pasado cerró con una tasa de desocupación de 19.4 por ciento de un inventario total de más de 10.3 millones de metros cuadrados que

hay actualmente en la capital.

Víctor Lachica, presidente y director general para México de Cushman & Wakefield, dijo a EL FINANCIERO, que la mayor actividad de absorciones al cierre del año pasado provino de renovaciones, renegociaciones de contratos y mudanzas del llamado 'flight to quality', donde las empresas buscan mayor flexibilidad por la pandemia, sin embargo la recuperación total del mercado aún podría esperar más.

"Para bajar a 7 por ciento (la tasa de disponibilidad) necesitarías 13 por ciento de absorción de las oficinas Clase A, estás hablando de un millón 300 mil metros cuadrados de oficinas, si eso fuera cierto, quiere decir que estarías absorbiendo más o menos medio millón de metros cuadrados al año en la Ciudad de México, no creo que eso pase porque ni en las mejores épocas hemos llegado a una absorción neta de ese tamaño", dijo.

"Si nos va bien, el mercado ya estará relativamente sano cuando lleguemos a un 7 u 8 por ciento de disponibilidad y para eso vamos a

"... estamos al 80 por ciento de ocupación, tenemos empresas de diversa nacionalidad (...), muchas transnacionales e industrias"

JAVIER GARCÍA IZA / Director de IOS Offices

tener que absorber un millón 200 mil metros cuadrados", dijo. Agregó que si se aprovechan las oportunidades del T-MEC y de inversión, se estarían registrando absorciones de hasta 400 mil metros cuadrados anuales en la ciudad.

"Yo creo que vamos a estar absorbiendo 250 mil, 280 mil metros cuadrados, si eso es así, quiere decir que la recuperación total tardaría 4 a 5 años, no dos y medio", enfatizó.

Al cierre del 2022 se registraron siete operaciones, la mayoría reubicación y renovación de contratos en la capital, que representaron los movimientos más grandes. Entre estas destacan el de la aseguradora New York Life, en la torre con el mismo nombre, localizada en Reforma, con más de 19 mil 549 metros cuadrados de absorción, seguido de Teleperfor-

mance en One Tower Del Valle en Insurgentes, con 13 mil metros y el banco brasileño Nu Bank en Work Polanco con casi 9 mil metros ocupados en una reubicación.

Héctor Klerian, director adjunto de JLL México, también coincidió en que regresar a niveles de ocupación vistos previos a la pandemia del Covid-19, aún podría tardar hasta unos cinco años, sin embargo ya se empiezan a ver ocupaciones de hasta 75 y 80 por ciento en algunos corredores. Ambos consultores destacan, además, un menor inicio de proyectos, hasta que se establezca el mercado y haya mayor certidumbre.

"Una sorpresa crítica, vamos a subir cinco puntos porcentuales la ocupación de oficinas, de traer un promedio de 74.75 por ciento, cerraremos el año por arriba de 80

por ciento en ocupación de oficinas, ha sido el mercado más complicado dada la pandemia", dijo Gonzalo Robina, director general adjunto de Fibra Uno (Funo) el pasado mes de diciembre.

GANAN COWORKS

Por otro lado, la dinámica de inversión generada por el T-MEC, la migración de nómadas digitales y la implementación de modelos híbridos de trabajo de las empresas, impulsó la ocupación de *coworkings* como WeWork, IOS Offices, IZA Business Centers, Comunal, entre otros, debido a la alta demanda.

"Actualmente estamos al 80 por ciento de ocupación, tenemos empresas de diversas nacionalidades, de Italia, China, España, EU, Japón Francia, Suecia y muchas transnacionales mexicanas, emprendedores, Pymes e industrias como el plástico, acero, energía, electrónica, entre otras", comentó Javier García Iza, director general de IOS Offices.

La compañía cerró el año con 40 centros de trabajo en 12 ciudades, más de 20 mil socios y la apertura de nuevas oficinas en León, Culiacán e Interlomas. A su vez, uno de sus competidores, WeWork, también se consolidó con más de 34 mil miembros, 26 edificios y 2 mil 500 organizaciones ocupando sus oficinas.

Karen Scarpetta, gerente regional de WeWork para México y Latam dijo en entrevista que el espacio flexible llegó para quedarse en México, que además ha tenido un *boom* con la llegada de empresas extranjeras en busca de un 'soft landing' para iniciar operaciones, así como la migración de nómadas digitales.

"La oportunidad es poder seguir incentivando el trabajo híbrido, con una expectativa bien importante de crecimiento", comentó.