



# Boletín de economía

Noviembre 2020



# Panorama del mercado de oficinas durante 2020

## i. Introducción

La pandemia de Covid-19 ha tenido un impacto considerable en el sector inmobiliario, principalmente a raíz del cierre de actividades no esenciales en los sectores comercial, construcción y hotelero. Asimismo, otros segmentos que han resentido la caída de la actividad económica son el mercado de oficinas y de vivienda.

En esta ocasión se analizará el impacto de la pandemia en el mercado de oficinas, el cual enfrenta un panorama lleno de desocupaciones con reducción en la inversión de nuevos proyectos y caídas en sus ingresos.



## ii. COVID-19 y su impacto en el sector inmobiliario

La importancia económica del sector inmobiliario en México<sup>1</sup> se puede medir a través de su participación en el Producto Interno Bruto (PIB), la inversión y la generación de empleo. La participación del sector en el PIB ha fluctuado entre 16% y 17% entre 2005 y 2019, con respecto a la inversión se estimó que en 2019 se invirtieron 483 mil millones de pesos en los principales giros de la industria inmobiliaria, donde el 53.2% corresponde en la inversión del sector vivienda y el resto entre la suma de los segmentos turístico, centros comerciales, parques industriales y oficinas.

De acuerdo con el estudio Relevancia del Sector Inmobiliario para la Generación y Conservación de Empleos, de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), dicha participación económica propicia que, en conjunto, los sectores que constituyen al desarrollo inmobiliario generaron 3.1 millones de empleos directos en 2019, aumentando su participación a 59% de los trabajos relacionados con la construcción y 1.4 millones de empleos indirectos y los inquilinos de los inmuebles 1.9 millones, para sumar 6.4 millones de puestos de trabajo relacionados con el desarrollo inmobiliario en 2019, equivalente a 11% de la Población Económicamente Activa (PEA).

A pesar de la importancia económica del sector, no fue considerado como una actividad esencial durante el periodo de emergencia sanitaria y sus actividades (construcción/edificación) se detuvieron entre marzo y junio, con el consiguiente impacto económico y repercusión en el empleo.

A continuación, se describe el impacto de la pandemia en los siguientes segmentos del sector inmobiliario<sup>2</sup>:

- El segmento hotelero ha sido de los más afectados debido a la caída de la industria del turismo. Durante la jornada de distanciamiento se reportaron ocupaciones inferiores a 10% y con la reapertura de la actividad económica, las ocupaciones han sido de entre 30% y 50%, dependiendo del semáforo epidemiológico, debido a la baja en general de la economía y mayores niveles de desempleo e ingreso, tanto en México como en Estados Unidos, país del cual proviene la mayor cantidad de turistas internacionales.
- El segmento de oficinas corporativas en la Ciudad de México ya mostraba signos de desaceleración al cierre de 2019. La gran reducción en<sup>3</sup> la actividad del mercado de oficinas continuó en el tercer trimestre de 2020, lo cual se reflejó en una tasa de desocupación de 14% y la demanda neta de oficinas experimentó una contracción de -22,610 m<sup>2</sup>, la primera vez en 20 años que se ubicó en terreno negativo.

• El segmento de vivienda, ligado al sector de la construcción,<sup>7</sup> ha presentado igualmente signos de debilidad que se acentúan en los meses más recientes debido al incremento de desempleo y sus posibles repercusiones en el ingreso familiar. Algunas acciones que podrían mitigar el impacto económico en esta industria son los apoyos gubernamentales, principalmente en la vivienda de interés social, así como una disminución en las tasas de interés que conduzcan a un mayor acceso a financiamiento para desarrolladores y compradores.

Por su parte, el portal inmobiliario Lamudi en su reporte del mercado inmobiliario 2020<sup>4</sup> realizó un análisis del impacto del COVID 19 en el sector inmobiliario indicando que la crisis económica actual ha conducido al sector hacia una etapa donde predomina el “mercado de compradores”, es decir, hoy las personas que tienen un cierto capital para comprar o invertir en propiedades, tienen mayor poder de negociación y también mayores oportunidades de adquirir o rentar propiedades a un precio menor, no porque el valor de la tierra haya disminuido, sino porque los desarrolladores inmobiliarios o propietarios requieren capitalizarse para enfrentar la crisis.

### iii. Mercado de oficinas

La empresa global de servicios inmobiliarios JLL realizó un reporte de investigación donde integra un análisis del mercado de oficinas y el impacto en la demanda de espacio flexible en medio de trabajo remoto masivo<sup>5</sup>. En dicho reporte se explica que el sector espacial flexible en los últimos años ha representado una parte sustancial de la absorción<sup>6</sup> neta en las ciudades de acceso global y que se ha derrumbado como resultado directo del brote de COVID-19.



A mediano y largo plazo la demanda de espacio flexible seguirá siendo una característica importante ya que, muchas empresas estarán ansiosas por no comprometerse con grandes proyectos de inversión de capital o hacer pronósticos firmes de cantidad de empleados, lo que fortalecerá la demanda de espacio preconfigurado en términos flexibles.

La trayectoria del mercado de oficinas estará determinada no solo por la capacidad de los gobiernos y las instituciones financieras para gestionar la crisis en curso, sino también por la posible aparición de cambios estructurales en la forma en que se utiliza el espacio y la incorporación de una menor densidad de empleados y el despliegue de opciones de trabajo remoto.

Asimismo, JLL elaboró un reporte acerca de lo que pasará con las oficinas luego de la pandemia<sup>7</sup>, en el cual realiza un análisis de los cambios que debe haber en el sector de oficinas como resultado de la pandemia, describiendo lo que se conoce como modelo Hubs & Clubs.

Usaron la metáfora “club” como espacio ecléctico, con privacidad, cierta exclusividad y cuyo objetivo final es el encuentro, utilizándolos como lugares de unión donde se llevan a cabo reuniones internas y con clientes. Su diseño se caracteriza por buscar la interacción social, apoyar el aprendizaje y el intercambio de conocimientos, mientras promueven la marca de una empresa y su identidad.

Por su parte, los “hubs” son espacios alternativos para que los empleados utilicen dentro de las opciones que les ofrece un nuevo modelo de trabajo en donde el foco está puesto en la elección, ofrecen la oportunidad de salir de casa y volver a la oficina, sin ir necesariamente a las casas matrices y pueden estar ubicados fuera de las zonas céntricas o comerciales o pueden ser espacios tipo coworking.

De acuerdo con la directora ejecutiva de Representación de Inquilinos y Propiedades en Arrendamiento de JLL<sup>8</sup>, durante el primer trimestre de 2020 la demanda de oficinas mostraba una buena recuperación, luego de un 2019 de transición de gobierno que generaba incertidumbre. Sin embargo, las medidas de distanciamiento llevaron a repensar los espacios de oficina, por lo que, para la reactivación del sector, se tendrá que mejorar la oferta no solo del espacio sino de sus adecuaciones para estimular la recuperación. Además, en condiciones de alta oferta y caída de demanda el mercado será favorable para los inquilinos al menos los próximos dos años con menores precios de rentas o mejores instalaciones, mientras que hacia el 2022 podría volverse neutral.

El sector de oficinas corporativas ya mostraba signos de desaceleración al cierre de 2019<sup>9</sup>. De acuerdo con el reporte Market Beat para el mercado de oficinas en la Ciudad de México<sup>10</sup>, el sector alcanzó una tasa de desocupación de 13.7% al cierre de 2019, con una absorción de 147,000 m<sup>2</sup> durante ese año, lo cual representó una cuarta parte de la absorción de años anteriores; parte de dicha absorción se dio en empresas de espacios de coworking, que han mostrado un crecimiento significativo particularmente durante los últimos tres años.

La construcción de oficinas corporativas alcanzó su pico en 2016, con aproximadamente 1.6 millones de m<sup>2</sup>, reduciéndose a 500,000 m<sup>2</sup> al cierre de 2019. Durante el primer semestre de 2020 hubo una des absorción de alrededor de 70,000 m<sup>2</sup> de oficinas. En este sentido, el segmento se encuentra en un proceso de revaluación, incluyendo a las firmas de espacios compartidos, refiere Eugene Towle, socio director de Softec, en su opinión existen dos macro tendencias, una en la cual las empresas incrementarán los metros cuadrados utilizados para oficinas y otra orientada a espacios y horarios más flexibles.

La Ciudad de México<sup>11</sup> es el principal centro corporativo a nivel nacional; sin embargo, el freno en las industrias debido a la pandemia tuvo como efecto una gran reducción en la actividad del mercado de oficinas. Durante los meses que han transcurrido de 2020 las empresas recurrieron mayoritariamente al home office para mantener los niveles de producción; y expertos del sector prevén que esta tendencia se consolidará durante la nueva normalidad, combinada con el retorno del mínimo personal posible a las oficinas.

La consultora Cushman & Wakefield aseguró que el mayor reto al que se enfrentará el mercado corporativo capitalino, al cierre de 2020, es el decremento en los niveles de actividad y absorción. Por otro lado, la plataforma SOLILL reportó que el mercado de oficinas de la capital cerró el segundo trimestre de 2020 (2T2020) con una vacancia con tendencia al alza.

De igual manera, durante los primeros seis meses del año, este segmento reportó una absorción, o demanda neta, de 12,082 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de espacios corporativos, la menor para un periodo igual en los últimos veinte años; mientras que la tasa de disponibilidad se mantuvo prácticamente sin variaciones respecto al trimestre anterior, con 13.6%.

SOLILI mencionó que, para el 2T2020, se planificaba la entrega de 98,500 m<sup>2</sup>, de los cuales solo el 9% se entregó. Además, al cierre de este trimestre, la capital del país reportó una contracción anual del 62% y trimestral del 65% en la demanda bruta de espacios corporativos; mientras que la absorción neta del trimestre en cuestión registró valores negativos. Pese a este panorama, los expertos prevén que los niveles de actividad y absorción empezarán a tener una recuperación paulatina a mediados de 2021.

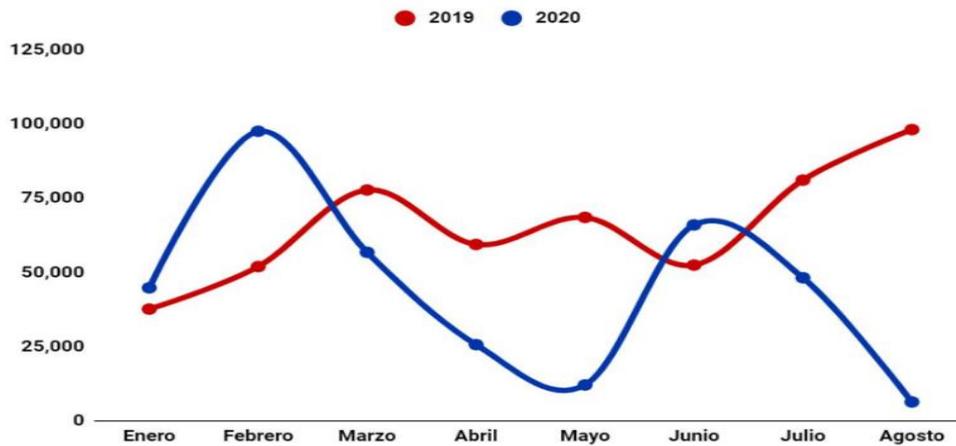
En los últimos meses, el mercado de oficinas de la Ciudad de México<sup>12</sup> transitó de los mecanismos de inversión, a través de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (Fibras) o los Certificados de Capital de Desarrollo (CKD), hacia una flexibilidad en los contratos para arrendamiento, moneda y adecuación de espacios.

La plataforma inmobiliaria SOLILI indicó que el mes de agosto de 2020 se caracterizó por una lenta reapertura programada de las actividades laborales; en la que las empresas analizaron sus opciones y adaptaron las nuevas dinámicas de operación en sus oficinas.

Los reportes inmobiliarios de la plataforma muestran que la demanda bruta de oficinas tuvo un buen desempeño durante el primer trimestre del año, con incrementos anuales del 19%. Sin embargo, el impacto de las acciones tomadas para detener la propagación de la pandemia provocó una contracción del 42% en la demanda al segundo trimestre.



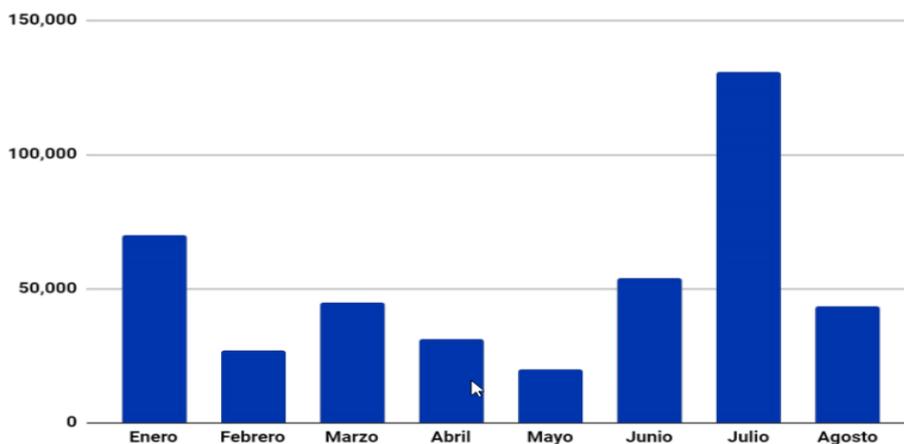
## Demanda bruta de oficinas en la Ciudad México en el periodo enero-agosto 2019 y 2020 (m<sup>2</sup>)



FUENTE: SOLILI, septiembre 2020

Además, de enero a agosto de 2020, se registró una contracción del 32% que contiene la abrupta disminución del mes de agosto. Esto se debió a la desaceleración de actividades del periodo vacacional y a la incertidumbre de revertir la curva de contagios, por lo que la cantidad de espacios que se desocuparon superó en 57% al mismo periodo del año anterior.

## Desocupación mensual corporativa en la Ciudad México en el periodo enero-agosto 2020 (m<sup>2</sup>)



FUENTE: SOLILI, septiembre 2020

Por otra parte, los espacios de oficinas en construcción en la CDMX superan el millón de metros cuadrados y ya se han reactivado; aunque en la gran mayoría de los casos se extendieron los plazos de entrega. La plataforma SOLILI explica que en los meses de mayo y junio la actividad de construcción de oficinas estuvo paralizada en su totalidad. Mientras que los meses de julio y agosto marcaron retorno de operaciones a las obras.

Asimismo, ante la incertidumbre actual, los desarrolladores capitalinos, conscientes de la alta desocupación que podría reflejarse en el mercado, analizaron formas para flexibilizar los mecanismos de pago, ya sea con ajustes en los montos o permitiendo la entrega anticipada de parte del metraje original.

Finalmente, el mercado de oficinas en la Ciudad de México<sup>13</sup> al tercer trimestre de 2020 registró una fase de sobreoferta, ocasionada por la incorporación de nuevos inmuebles, baja demanda de espacios y la incertidumbre político-económica. A estos factores se sumó la ausencia de renovación de contratos, lo que tuvo como consecuencia que durante el tercer trimestre de 2020 se observara la primera absorción negativa generalizada de los últimos 15 años.

#### **Iv. Comentarios finales**

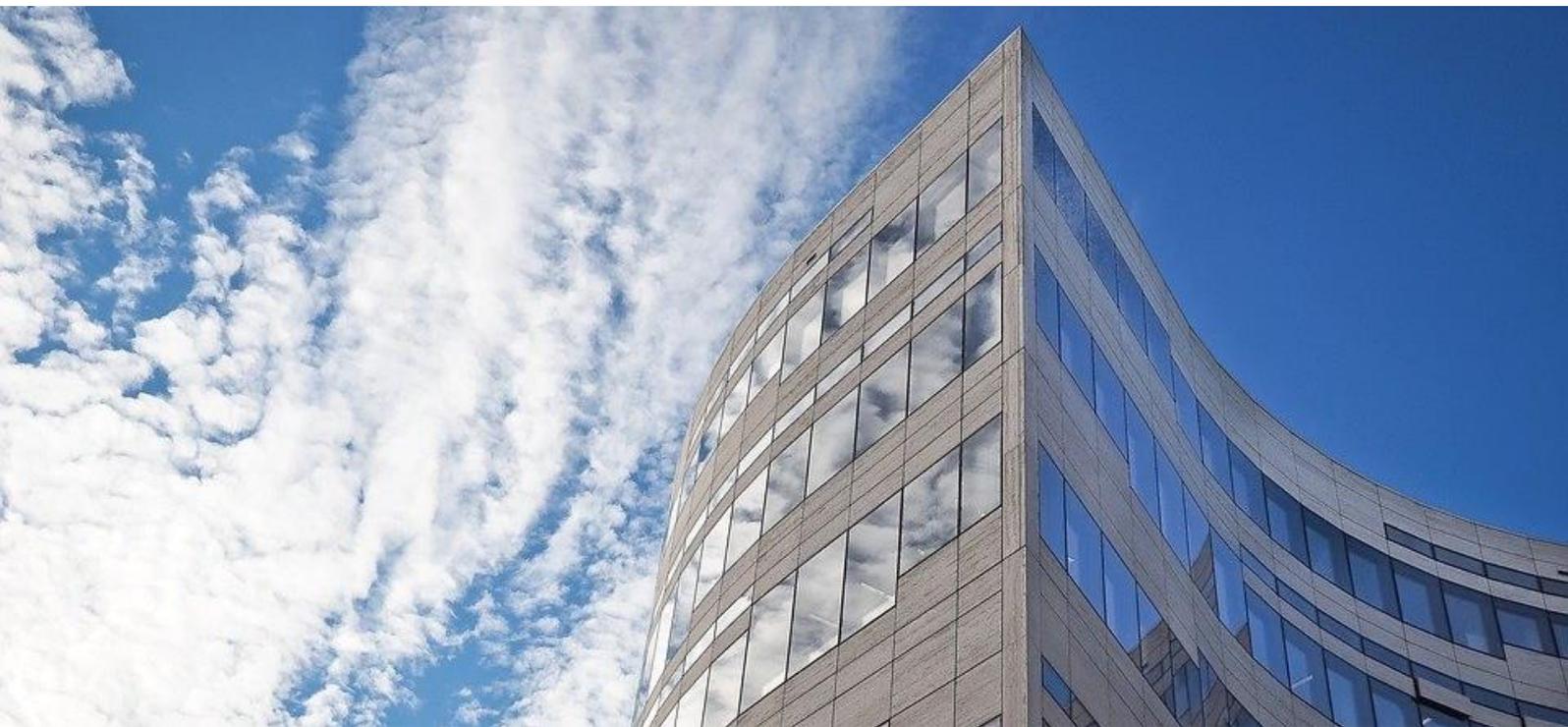
La pandemia ha acelerado algunas tendencias que ya eran evidentes en el sector inmobiliario, mientras que otras tendencias podrían revertirse. Por ejemplo, la demanda para búsqueda de compras y/o rentas de inmuebles en línea ha aumentado y probablemente continuará impulsadas principalmente por el mayor tiempo de exposición a canales online como consecuencia del confinamiento, mientras que la tendencia actual a la densificación del trabajo y el espacio vital están bajo escrutinio.

Por su parte, las empresas no volverán a la dinámica que se conocía antes de la pandemia, sino probablemente se reinventarán para ser más resistentes, adaptando sus modelos operativos a la nueva normalidad, además es importante que redefinan el espacio de oficinas que ocuparán en el marco de la nueva normalidad y adopten nuevas tecnologías para facilitar la comunicación y el trabajo coordinado.

A su vez, la pandemia ha traído cambios a nivel laboral por la implementación en algunos casos de home office, esquemas de guardias rotativas o reducciones de jornada, así como preocupación y preguntas relacionadas con las formas de trabajar. Antes de la pandemia, había muchas razones para estar en la oficina tales como, la colaboración programada y reuniones espontáneas, la oportunidad de socializar e interactuar con compañeros de trabajo, entre otras. En algunos otros casos, ir a la oficina era simplemente un requisito, una prueba de que los trabajadores estaban atendiendo a sus responsabilidades y tareas y a veces, esa demanda de tiempo presencial era la norma para las empresas que no estaban dispuestas a permitir el trabajo en casa o remoto.

Con lo anterior, los directivos de las empresas analizan ventajas y desventajas del trabajo a distancia, bajo el escenario de incertidumbre que se mantendrá al menos en el mediano plazo; y con la finalidad de garantizar la salud y seguridad de la fuerza laboral sin sacrificar la productividad empresarial.

Finalmente, el mercado de oficinas se reinventará, aunque muy probablemente las oficinas corporativas, como símbolo de identidad y pertenencia para las empresas, permanecerán en la medida en la que continúen siendo un espacio para la colaboración y maximización del tiempo productivo de los trabajadores.



#### Referencias

1. Real Estate Market & Lifestyle (21 de agosto de 2020) "Importancia del Real Estate en la economía".
2. FORBES México (5 de octubre de 2020) "La recuperación del sector inmobiliario frente a la pandemia de COVID-19", disponible en página de internet: <https://www.forbes.com.mx/la-recuperacion-del-sector-inmobiliario-frente-a-la-pandemia-de-covid-19/>
3. Market beat Mexico City Office Q-3 2020, Cushman & Wakefield.
4. Reporte del mercado inmobiliario 2020 emitido por el portal de información Lamudi.com.mx consultado en página de internet: <https://www.lamudi.com.mx/reporte-del-mercado-inmobiliario-2020/>
5. JLL Investigación (19 de abril de 2020) "COVID-19: Implicaciones inmobiliarias globales", disponible en página de internet: <https://www.jll.com.mx/es/trends-and-insights/research/covid-19-global-real-estate-implications>
6. La tasa de absorción en bienes raíces se define como el tiempo que tomará vender una propiedad o adquirir ocupantes para espacios que se alquilan en un determinado segmento del mercado, permite conocer el valor y la demanda de una propiedad en un área geográfica determinada y se calcula dividiendo el número total de viviendas o metros cuadrados de espacios de alquiler en cierta zona entre el tiempo promedio de venta y/o ocupación durante un periodo de tiempo determinado.
7. JLL Comentario (08 de noviembre de 2020) "¿Qué pasará con las oficinas luego de la pandemia?" Disponible en página de internet: <https://www.jll.com.mx/es/trends-and-insights/workplace/que-pasara-con-las-oficinas-luego-de-la-pandemia>
8. FORBES México (22 de septiembre de 2020) "El mercado inmobiliario en México se recuperará hasta 2023, prevén especialistas", disponible en página de internet: <https://www.forbes.com.mx/el-mercado-inmobiliario-en-mexico-se-recuperara-hasta-2023-preven-especialistas/>
9. Obras por Expansión (21 de julio de 2020) "El sector inmobiliario necesita reenfocar su modelo de negocio", disponible en página de internet: <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2020/07/21/sector-inmobiliario-necesita-reenfocar-modelo-de-negocio>
10. Market beat Mexico City Office Q-4 2019, Cushman & Wakefield, 2020.
11. Centro Urbano (16 de octubre de 2020) "Los retos del mercado de oficinas de la CDMX al cierre de 2020", disponible en página de internet: <https://centrourbano.com/2020/10/16/retos-oficinas-cdmx-2020/>
12. Centro Urbano (09 de septiembre de 2020) "Cómo impulsar la demanda de oficinas en la CDMX tras la pandemia" disponible en página de internet: <https://centrourbano.com/2020/09/09/impulsar-demanda-oficinas-pandemia/>
13. Colliers International - Resumen del mercado de oficinas de la Ciudad de México al tercer trimestre de 2020.

# Boletín de economía

Noviembre 2020 Año 17 Número 11

Los principales indicadores de la economía mexicana en resumen.

En este número
Entorno económico
Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE)
Indicador de confianza empresarial
Indicador de confianza del consumidor
Inflación
Tasas de interés y Tipo de Cambio
Mercado financiero
Reservas internacionales y Balanza comercial
Precios de Petróleo

Índices	2020 Septiembre	2020 Agosto	2019 Septiembre
<b>IGAE</b>	104.8	103.7	112.6
	2020 Octubre	2020 Septiembre	2019 Octubre
<b>Indicadores de Confianza</b>			
Sector Construcción	42.27	41.48	48.57
Sector Comercio	42.58	42.16	50.74
Sector Manufacturero	41.48	40.66	49.44
<b>Confianza del Consumidor</b>	37.64	36.26	43.85
<b>Inflación</b>			
Variación INPC (%)	0.61%	0.23%	0.54%
General Anual (%)	4.09%	4.01%	3.02%
Subyacente (%)	3.98%	3.99%	3.68%
No Subyacente (%)	4.42%	4.10%	1.01%
<b>Tasa de interés</b>			
CETES 28 días (%)	4.52	4.73	7.97
TIIIE (%)	4.22	4.25	7.62
<b>Tipo de Cambio</b>			
Dólar (\$)	21.27	21.69	19.33
Euro (\$)	24.81	25.93	21.40
<b>Bolsa Mexicana de Valores</b>			
IPyC (unidades)	36,988	37,459	43,337
Reservas Internacionales (mdd)	194,351	193,957	180,749
<b>Precio del Petróleo</b>			
Mezcla WTI (West Texas Intermediate) (USD por barril)	\$35.64	\$40.05	\$54.02
Mezcla Mexicana (usd por barril)	\$32.58	\$37.12	\$48.08

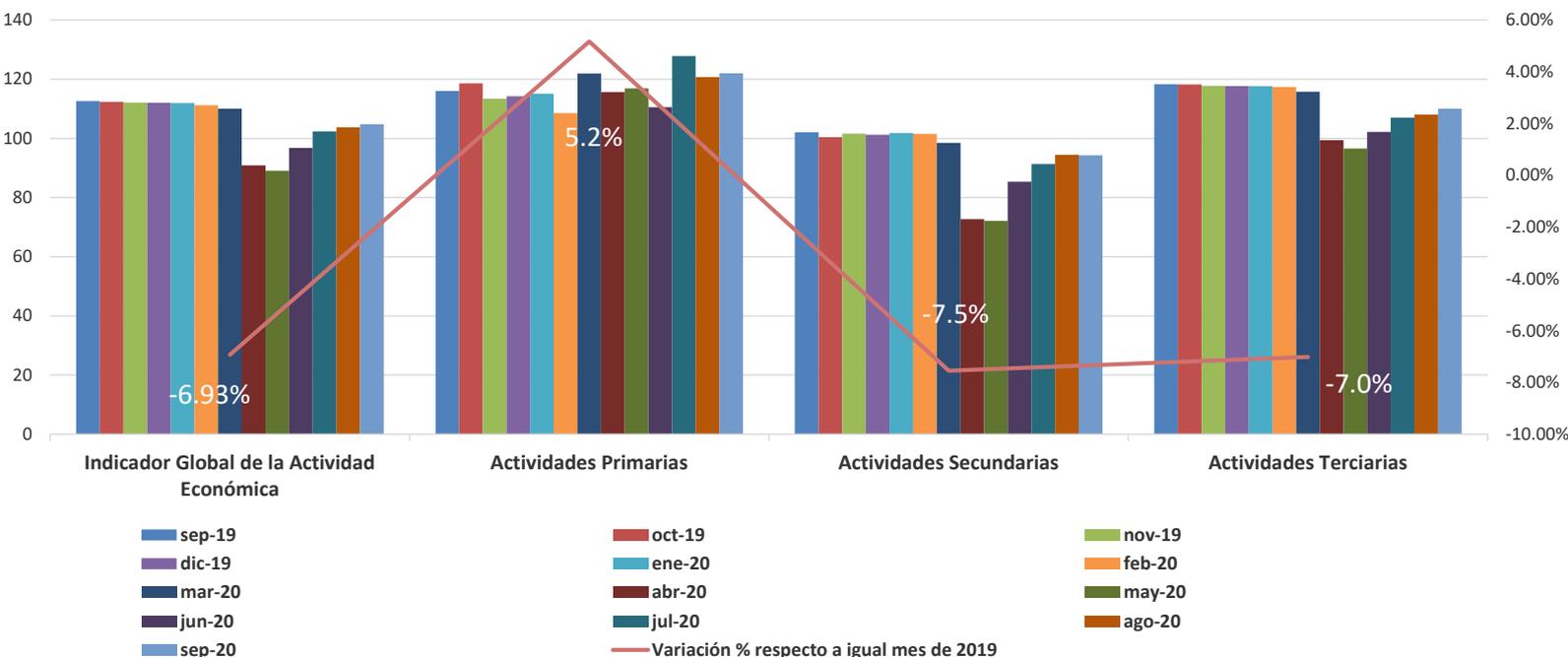
**Balanza comercial:** es la balanza de transacciones de mercancías, en ella se incluyen todas las transacciones de bienes reales (importaciones y exportaciones)

Índices	2020 Acumulado Octubre	2020 Octubre	2020 Septiembre	2019 Octubre
<b>Balanza comercial</b>				
Saldo del mes (\$)	25,181,983	6,223,771	4,384,719	-687,749
Exportaciones (\$mmd)	336,186,719	41,944,718	38,547,336	40,768,524
Importaciones (\$mmd)	311,004,735	35,720,947	34,162,617	41,456,274

# Entorno económico

- **Crece la producción y exportación de autos en octubre. Con información de** la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz (AMIA), difundidas por INEGI, en octubre de 2020, la producción de vehículos ligeros repuntó en México un 8.79% interanual en octubre, el primer mes con crecimiento respecto a los datos previos a la pandemia de la COVID-19 que obligó a cerrar las plantas. El presidente del INEGI, Julio Santaella, aseguró que “gracias a su integración con el mercado externo, la producción de vehículos ligeros presentó una recuperación en forma de V después del confinamiento”. Se fabricaron 347 mil 829 automóviles en octubre de 2020, por los 319 mil 737 de octubre de 2019. Pese a este repunte, el sector acumula una caída en la fabricación del 25.03% en los primeros 10 meses del año, un déficit provocado principalmente por el cierre de actividades no esenciales de marzo, abril, mayo y junio. Entre enero y octubre de este año se produjeron en México 2.47 millones de coches (3.3 millones en el mismo periodo de 2019).
- **Ventas ANTAD crecieron en octubre.** La Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD) informó que las ventas comparables (tiendas con más de un año de operación) rompieron una racha negativa de seis meses al crecer 2.8% en octubre de 2020 con respecto al mismo periodo del 2019. Por su parte, las ventas a tiendas totales (que incluyen las aperturas de los últimos 12 meses) de las cadenas de la ANTAD, reportaron un crecimiento de 5.5%. Las cifras revelan signos de recuperación, luego de verse seriamente afectadas por el confinamiento provocado por la pandemia de COVID-19, específicamente las de las tiendas departamentales, las cuales se vieron obligadas a cerrar. El desplome de las departamentales se vio parcialmente compensado por el alza en tiendas de autoservicio, establecimientos considerados como esenciales por la venta de alimentos, por lo que siguieron operando pese al confinamiento social. Según la ANTAD, al cierre de octubre las ventas acumuladas de sus asociadas ascienden a un billón 20 mil millones de pesos.
- **De acuerdo con cifras del INEGI,** la economía mexicana registró un crecimiento de 12.1% en términos reales y con cifras ajustadas por estacionalidad en el tercer trimestre del año, cifra que representa el mayor avance trimestral del que se tiene registro tras la apertura parcial de actividades económicas que en el trimestre previo fueron cerradas como consecuencia de las medidas de distanciamiento social y cierre voluntario de negocios para limitar la velocidad del contagio por COVID-19. No obstante, el crecimiento no es suficiente para compensar el impacto del desplome también histórico del PIB de 18.7%, observado en abril y junio. Cabe resaltar que la información divulgada por INEGI revela que en su comparativo anual es decir, contra el mismo lapso de 2019, el PIB mexicano registró una caída de 8.6% se acumularon seis trimestres consecutivos de caídas anuales, una tendencia no vista desde el tercer trimestre del año 1982.
- **FMI: economía global inicia recuperación y desacelera.** La economía mundial se está recuperando de la crisis del coronavirus; sin embargo, hay señales de que está perdiendo impulso en algunos países por el resurgimiento de los contagios, dijo el Fondo Monetario Internacional en un informe elaborado para el G20. El reporte destacó la naturaleza dispar de la recuperación global y advirtió que la crisis posiblemente dejará estragos profundos y una mayor desigualdad. En una publicación separada, la directora gerente del FMI, Kristalina Georgieva, destacó “progresos significativos” en el desarrollo de las vacunas para frenar el virus. Aún así, advirtió que el rumbo de la economía sigue estando propenso a “dificultades y contratiempos”. El FMI mejoró en octubre sus previsiones sobre la contracción mundial a 4.4% para este año, con la expectativa de que la actividad global se expanda 5.2% en el 2021, aunque dijo que el panorama en muchos mercados emergentes había empeorado.

# Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE)



Con cifras desestacionalizadas del INEGI, en septiembre de 2020, el IGAE tuvo un aumento de 1.1% en su comparación mensual, pero una disminución de 6.9% en términos anualizados.

- **Actividades primarias:** Agricultura, explotación forestal, ganadería, minería y pesca. Registraron incrementos de 1.1% y 5.2% a tasa mensual y anual, respectivamente.
- **Actividades secundarias:** Construcción, industria manufacturera. Presentaron disminuciones de 0.1% y de 7.5% en términos mensuales y anuales, respectivamente.
- **Actividades terciarias:** Comercio, servicios, transportes. Presentaron un aumento mensual de 1.9% pero una disminución anual de 7.0%.

El IGAE es un indicador de la tendencia de la economía mexicana en el corto plazo. En septiembre, el IAGE acumuló cuatro meses con repuntes mensuales con lo cual, la economía mexicana sigue mostrando signos de recuperación tras la caída como consecuencia de la pandemia por COVID-19 y las medidas restrictivas que se implementaron para evitar su propagación. Sin embargo, los repuntes observados revelan también signos de desaceleración.

Cabe mencionar que en octubre, INEGI presentó por primera vez los resultados de su nuevo indicador: IOAE, el cual permite contar con estimaciones econométricas muy oportunas y precisas sobre la evolución del IGAE, adelantándose en 5 semanas a la salida de los datos oficiales.

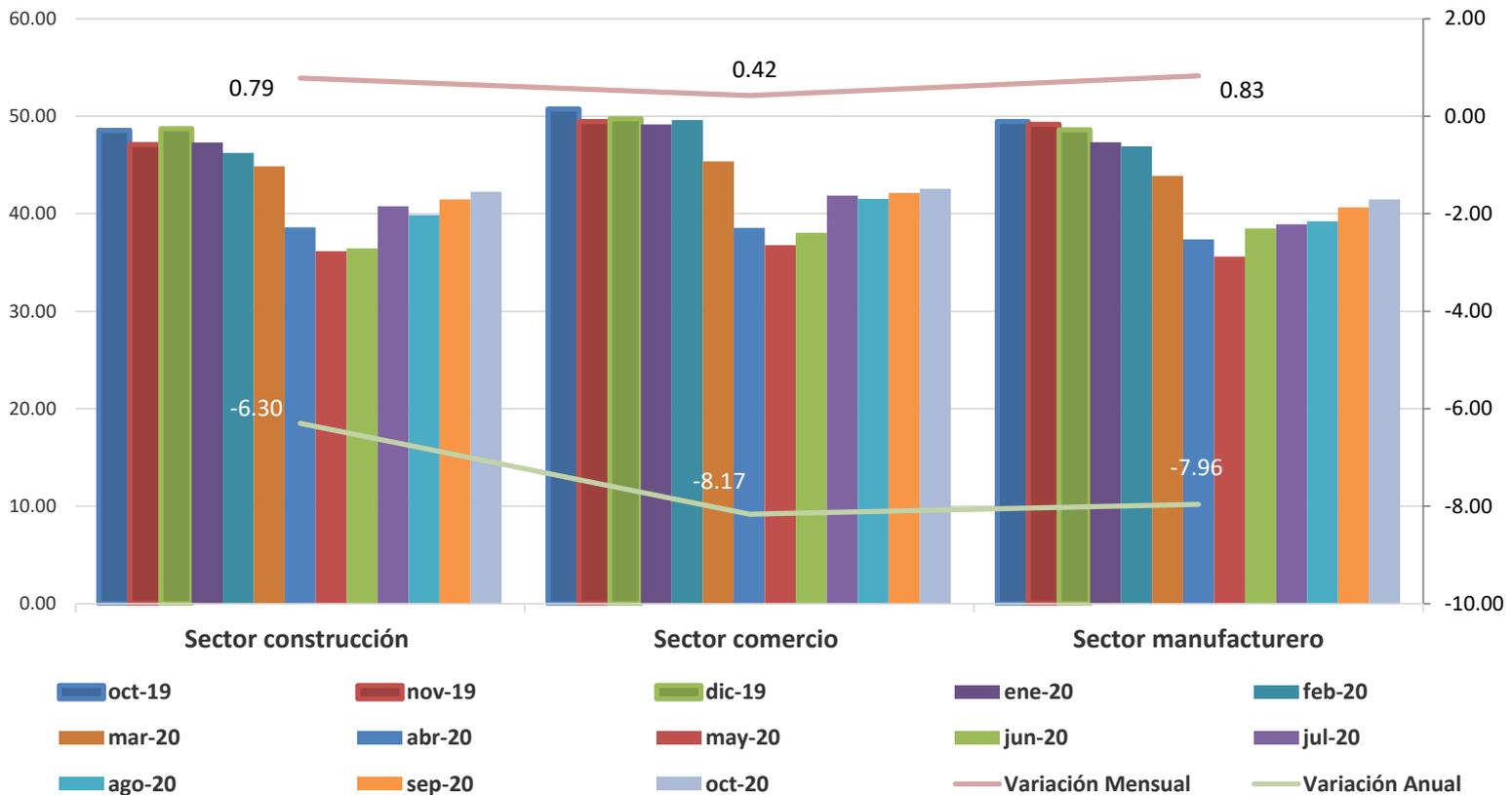
# Indicador de confianza empresarial y sus componentes

	Valor del Índice y sus Componentes		Variaciones	
	oct-20	sep-20	Mensual	Anual
<b>Indicador de confianza empresarial del sector construcción</b>	<b>42.27</b>	<b>41.48</b>	<b>0.79</b>	<b>-6.30</b>
Momento adecuado para invertir	19.49	18.02		
Situación económica presente del país	29.07	28.52		
Situación económica futura del país	57.94	57.20		
Situación económica presente de la empresa	40.89	40.39		
Situación económica futura de la empresa	62.60	62.08		
<b>Indicador de confianza empresarial del sector comercio</b>	<b>42.58</b>	<b>42.16</b>	<b>0.42</b>	<b>-8.17</b>
Momento adecuado para invertir	17.68	17.12		
Situación económica presente del país	25.39	25.20		
Situación económica futura del país	61.07	60.33		
Situación económica presente de la empresa	41.97	41.71		
Situación económica futura de la empresa	66.79	66.43		
<b>Indicador de confianza empresarial del sector manufacturero</b>	<b>41.48</b>	<b>40.66</b>	<b>0.83</b>	<b>-7.96</b>
Momento adecuado para invertir	25.12	23.83		
Situación económica presente del país	32.60	32.34		
Situación económica futura del país	50.33	50.13		
Situación económica presente de la empresa	43.08	41.43		
Situación económica futura de la empresa	57.48	56.74		

- Los Indicadores de Confianza Empresarial (ICE) se elaboran con los resultados de la Encuesta Mensual de Opinión Empresarial (EMOE) y permiten conocer, casi inmediatamente después de terminado el mes en cuestión, la opinión de los directivos empresariales del sector manufacturero, de la construcción y del comercio sobre la situación económica del país y de sus empresas.



# Indicador de Confianza empresarial por Sector de Actividad Económica



- El ICE del sector de Construcción se ubicó en 42.27 puntos en octubre de 2020, que representa un aumento de 0.79 puntos en términos mensuales pero una disminución de 6.30 puntos en términos anuales.
- En el sector del Comercio, el ICE se ubicó en 42.58 puntos en octubre, 0.42 puntos mayor comparado con el mes anterior, pero 8.17 menos que en octubre de 2019.
- Por su parte, el ICE del sector Manufacturero aumentó 0.83 puntos con respecto al mes de septiembre, pero disminuyó 7.96 puntos en términos anualizados, al ubicarse en 41.48 puntos.



# Índice de Confianza del Consumidor

## Valor del Índice y sus Componentes

	oct-20	sep-20	Variación Mensual	Variación Anual
<b>Índice de confianza del consumidor</b>	<b>37.64</b>	<b>36.26</b>	<b>3.80%</b>	<b>-14.17%</b>
Comparada con la situación económica que los miembros de este hogar tenían hace 12 meses ¿cómo cree que es su situación en este momento?	41.00	38.71	5.91%	-15.40%
¿Cómo considera usted que será la situación económica de los miembros de este hogar dentro de 12 meses, respecto a la actual?	53.62	51.95	3.21%	-2.23%
¿Cómo considera usted la situación económica del país hoy en día comparada con la de hace 12 meses?	30.21	29.12	3.71%	-27.01%
¿Cómo considera usted que será la condición económica del país dentro de 12 meses respecto a la actual situación?	45.18	44.30	1.97%	-8.72%
Comparando la situación económica actual con la de hace un año ¿Cómo considera en el momento actual las posibilidades de que usted o alguno de los integrantes de este hogar realice compras tales como muebles, televisor, lavadora, otros aparatos electrodomésticos, etc.?	17.29	16.40	5.43%	-28.00%

El Índice de Confianza del Consumidor mexicano se conforma de cinco indicadores parciales que recogen las percepciones sobre: la situación económica actual del hogar respecto de la de hace un año; la situación económica esperada del hogar dentro de 12 meses; la situación económica presente del país, respecto a la de hace un año; la situación económica del país dentro de doce meses; y qué tan propicio es el momento actual para adquirir bienes de consumo duradero.

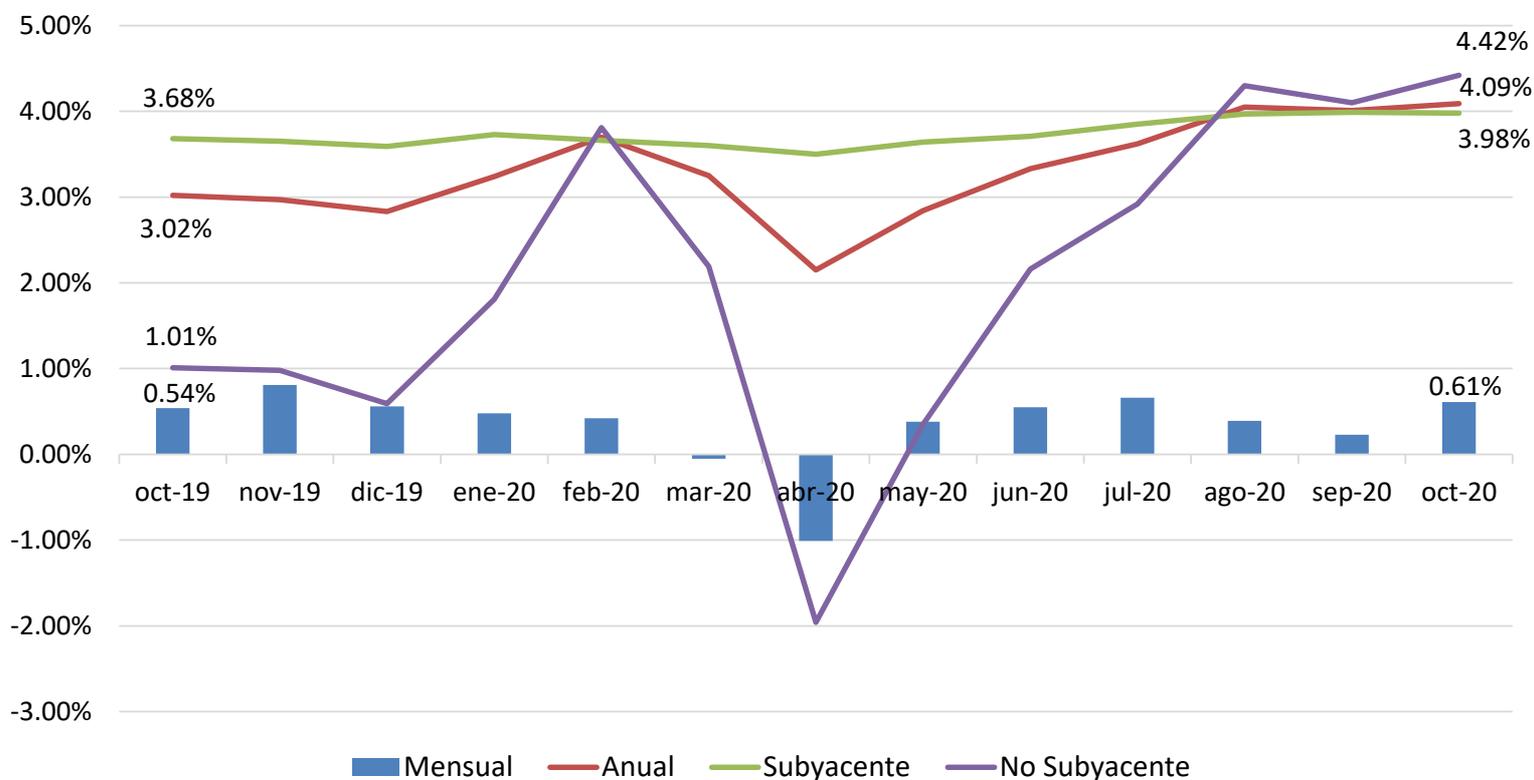


# Índice de confianza del consumidor



- En octubre de 2020 y con cifras desestacionalizadas, el Índice de Confianza del Consumidor (ICC) tuvo un aumento de 3.80% en términos mensuales, pero una disminución de 14.17% en su comparación con el mes de octubre de 2019. De esta manera, el ICC acumuló cinco meses con repuntes y tocó su mejor nivel desde marzo, cuando fue de 42.5 puntos.
- Al interior del índice, sus cinco componentes presentaron aumentos mensuales, siendo el más destacable el del componente que mide la percepción sobre la situación económica actual de los miembros del hogar en comparación con la situación de hace de 12 meses, que subió 4.50%. Sin embargo, dicho componente tuvo una disminución anual de 15.40%.
- En contraste, los cinco componentes de ICC tuvieron disminuciones en términos anualizados, siendo la más alta la del componente que, comparando la situación económica actual con la de hace un año, mide la posibilidad de adquirir bienes tales como muebles, televisor, lavadora, entre otros aparatos electrodomésticos, el cual disminuyó 28.00% en comparación con el mes de octubre de 2019.

# Inflación



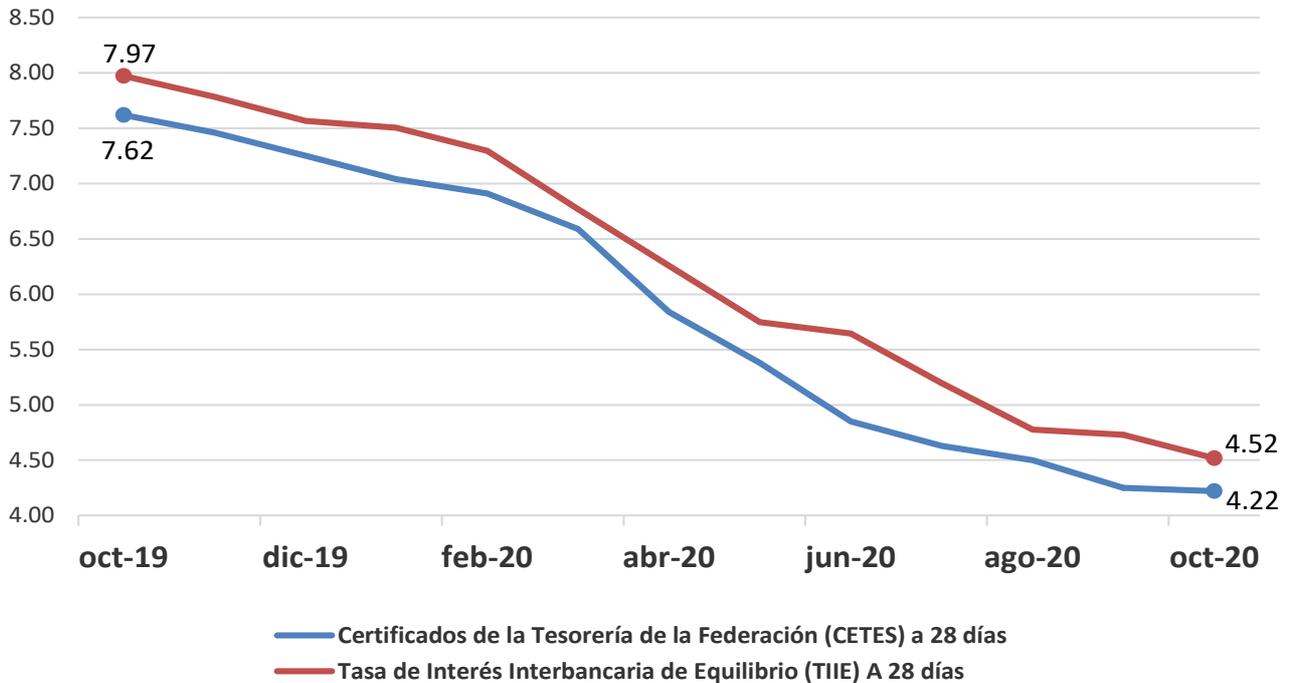
De acuerdo con INEGI, en octubre de 2020, la inflación se ubicó en 0.61% a tasa mensual y en 4.09% anual, ubicándose por arriba del rango fijado como objetivo por Banco de México (3% +/- 1%) por tercer mes consecutivo. Si bien la inflación tuvo una ligera disminución en septiembre, ésta volvió a repuntar y se ubicó en el nivel más alto que ha publicado INEGI desde mayo de 2019, cuando el dato de inflación fue de 4.28%.

De acuerdo con los datos del INEGI, los productos y servicios que tuvieron el mayor incremento en precios durante el mes de octubre fueron el nopal, cebolla, calabacita, electricidad, jitomate y transporte aéreo. Por su parte, los productos y servicios que tuvieron los mayores decrementos fueron el limón, la naranja, aguacate, piña y plátano.

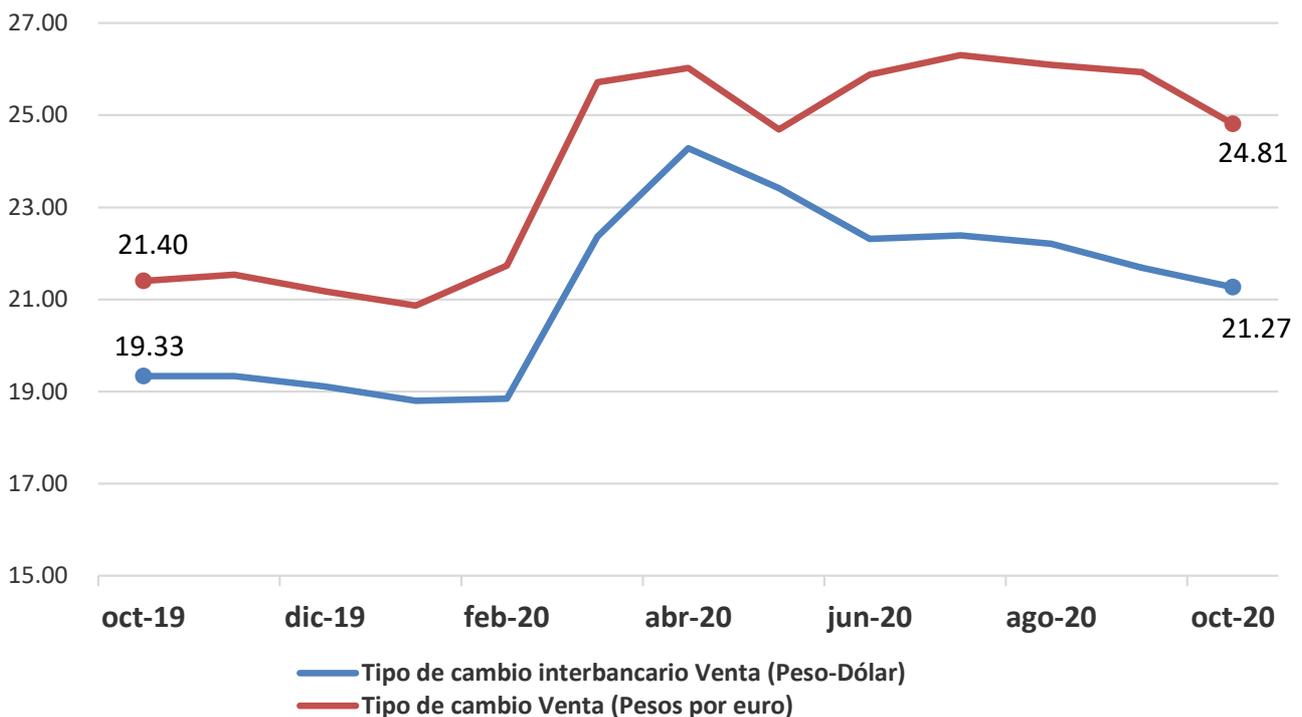
El índice de precios subyacente (que excluye bienes y servicios más volátiles, como agropecuarios y energéticos) registró una variación de 3.98% a tasa anual y un incremento mensual de 0.24%; mientras que el índice de precios no subyacente tuvo incrementos de 1.77% y 4.42% a tasas mensual y anual, respectivamente.

# Tasas de interés y Tipo de cambio

## Tasas de Interés



## Tipos de Cambio



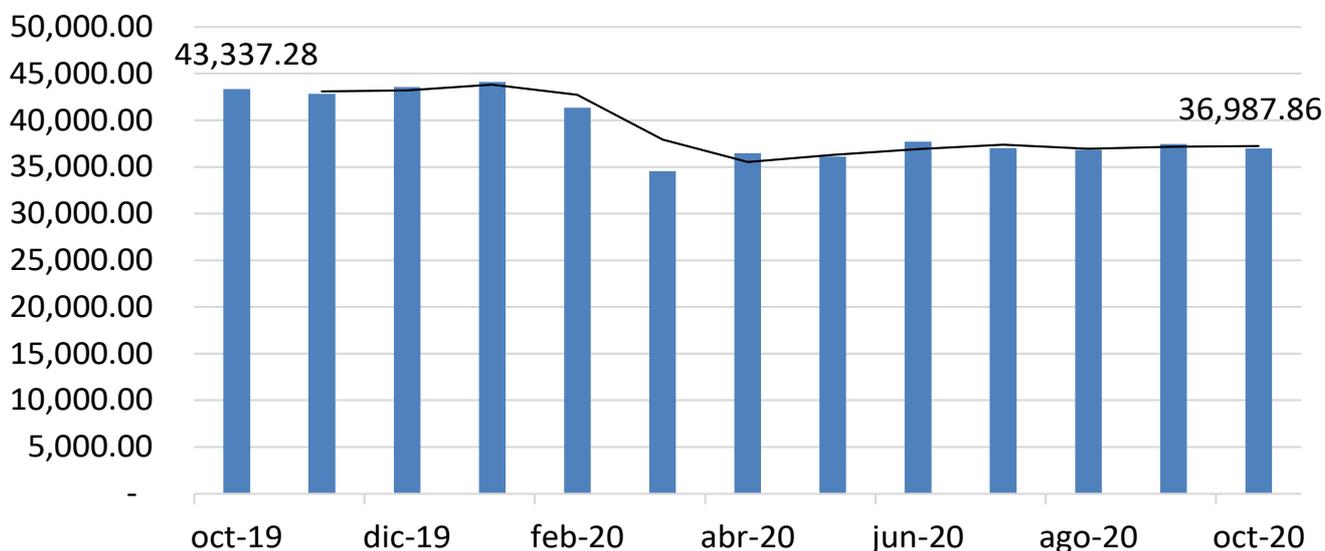
# Tasas de interés y Tipo de cambio

- En octubre de 2020, la tasa de rendimiento de los Certificados de la Tesorería (Cetes) a 28 días tuvo un comportamiento volátil pero con una ligera tendencia a la alza. En la primera subasta de octubre, el rendimiento de los Cetes disminuyó 0.07% con respecto al último dato de septiembre y se ubicó en 4.18%. En la segunda subasta del mes, los Cetes a 28 días aumentaron 0.08%, pero volvieron a caer en la tercera y cuarta subasta en 0.04% y 0.08% para ubicarse en 4.22% y 4.14%, respectivamente. Finalmente, en la última subasta de octubre, los Cetes volvieron a subir, esta vez en 0.08% para cerrar el mes en 4.25%.
- Por su parte, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) mostró una tendencia negativa, iniciando el mes en 4.55%, y finalizando en 4.52%.
- En octubre, los Cetes se ubicaron por debajo de la tasa de interés objetivo del Banco de México que es de 4.25% y habiendo traspasado esta barrera a mediados del mes, los pronósticos fueron divididos entre los inversionistas en torno a la posibilidad de que hubiera una pausa en la siguiente decisión de política monetaria del mes de noviembre.
- Por su parte, el tipo de cambio peso-dólar cerró el mes de octubre en 21.27 pesos por dólar en su valor referencial a 48 horas, 0.42 centavos más barato que el mes anterior.
- El principal factor que influyó en el comportamiento del tipo de cambio durante el mes de octubre fue la preocupación que ha incrementado entre los inversionistas en torno al efecto económico negativo que podría resultar de la nueva ola de contagios por COVID-19 en el mundo, debido al cierre de actividades en distintas economías europeas que evalúan el confinamiento como medida para contener los contagios.
- Otro factor que afectó al peso mexicano en octubre fue la incertidumbre generada por las elecciones presidenciales en Estados Unidos, las cuales se llevaron a cabo a inicios de noviembre y cuyo resultado tiene gran relevancia para nuestro país.
- Al cierre de octubre, el peso mexicano interrumpió una racha de cuatro caídas luego de darse a conocer datos que mostraron un crecimiento de la economía local durante el tercer trimestre de 2020; sin embargo, los factores antes mencionados contuvieron el avance.



# Mercado financiero

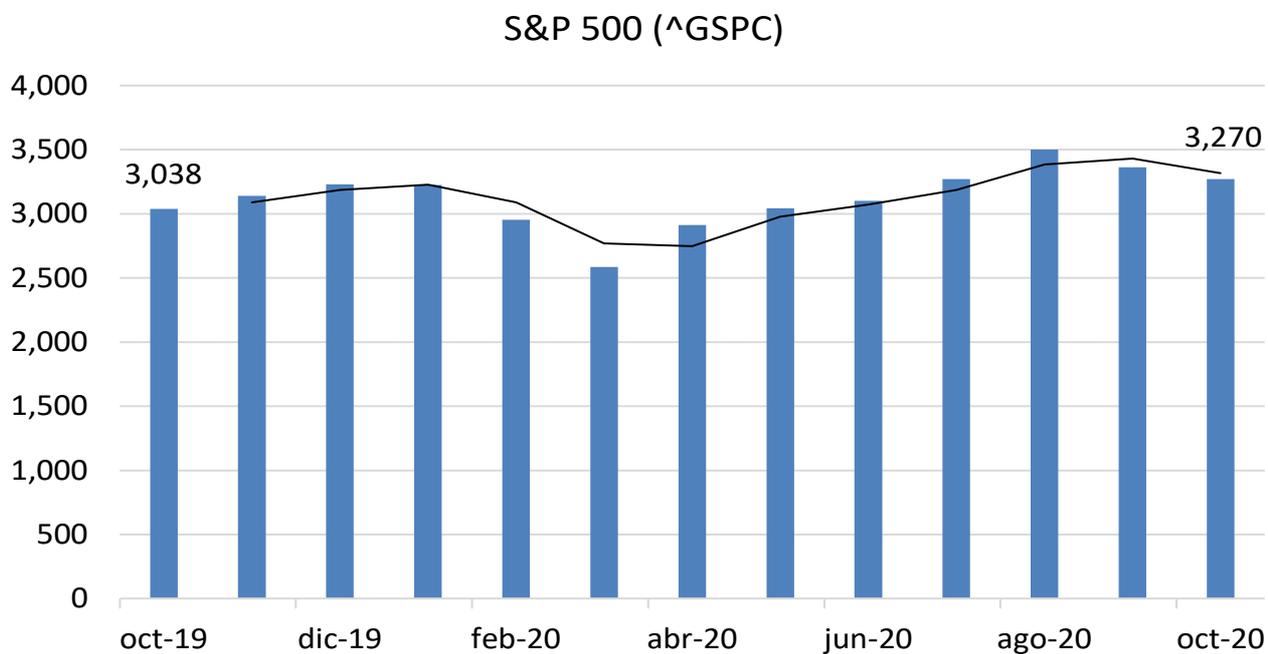
## Índice de Precios y Cotizaciones (IPyC)



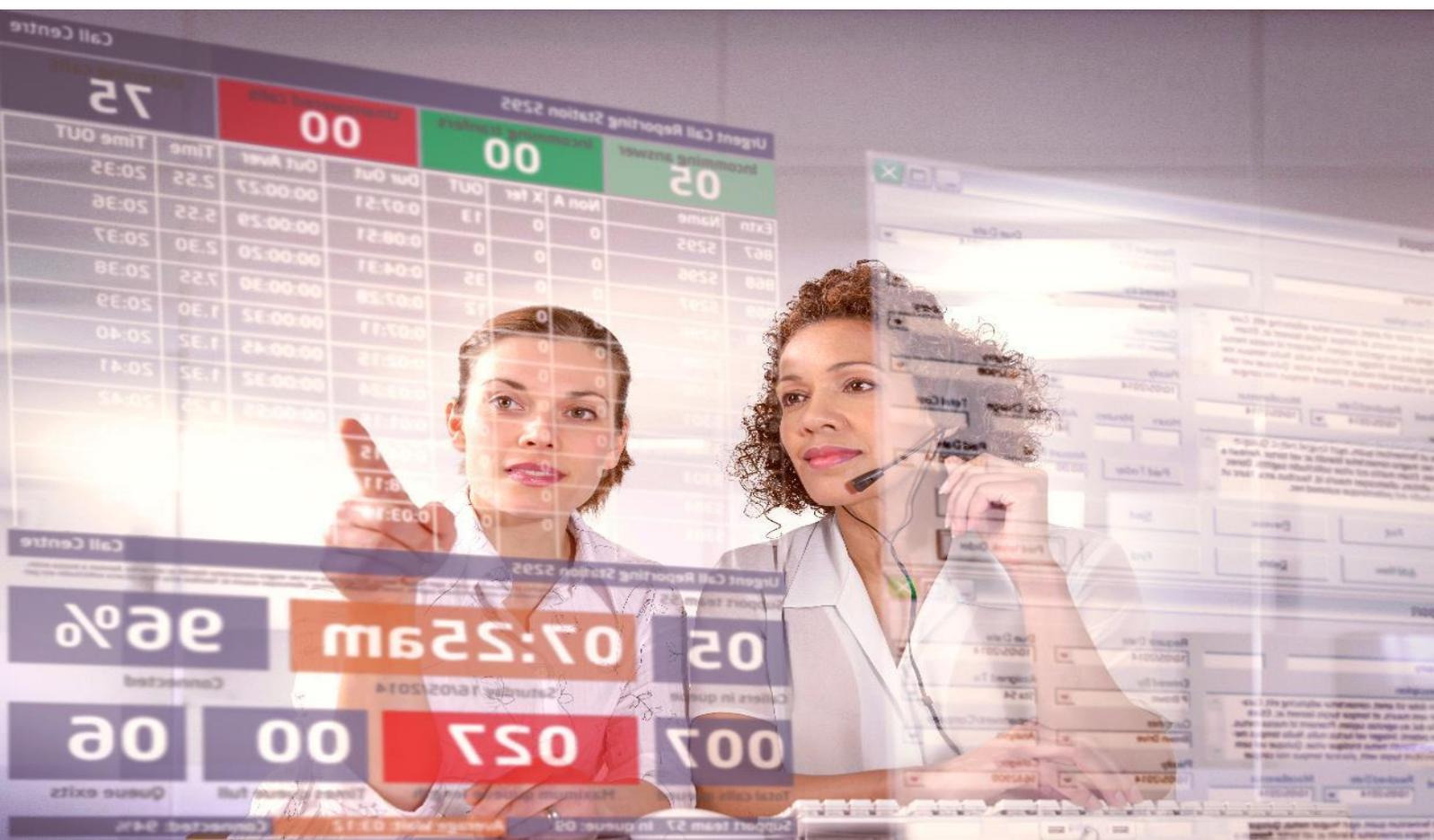
- El IPyC es el indicador de la evolución del mercado accionario en su conjunto. Se calcula a partir de las variaciones de precios de una selección de acciones, llamada muestra, balanceada, ponderada y representativa de todas las acciones cotizadas en la Bolsa Mexicana de Valores.
- En octubre de 2020, el IPyC cerró en 36,987.86 unidades, mientras que el mes anterior se ubicó en 37,458.69. Así, el IPyC tuvo disminuciones de 1.68% y 12.91% a tasas mensual y anual, respectivamente.



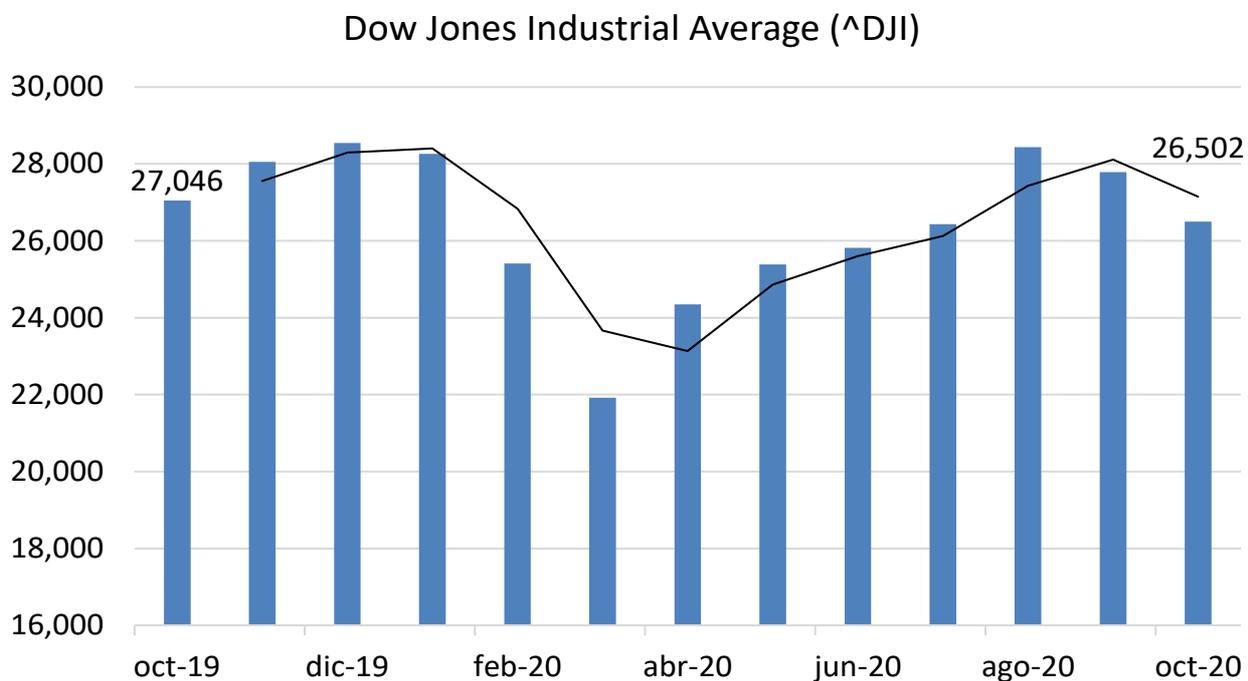
# Mercado financiero



- El S&P 500 es ampliamente considerado como el mejor indicador único de acciones large cap de Estados Unidos, el cual incluye las 500 compañías líderes y captura una cobertura aproximadamente del 80% de la capitalización de mercado disponible. Durante octubre de 2020, el S&P 500 cerró en 3,270 unidades, mientras que el mes anterior se ubicó en 3,363.



# Mercado financiero

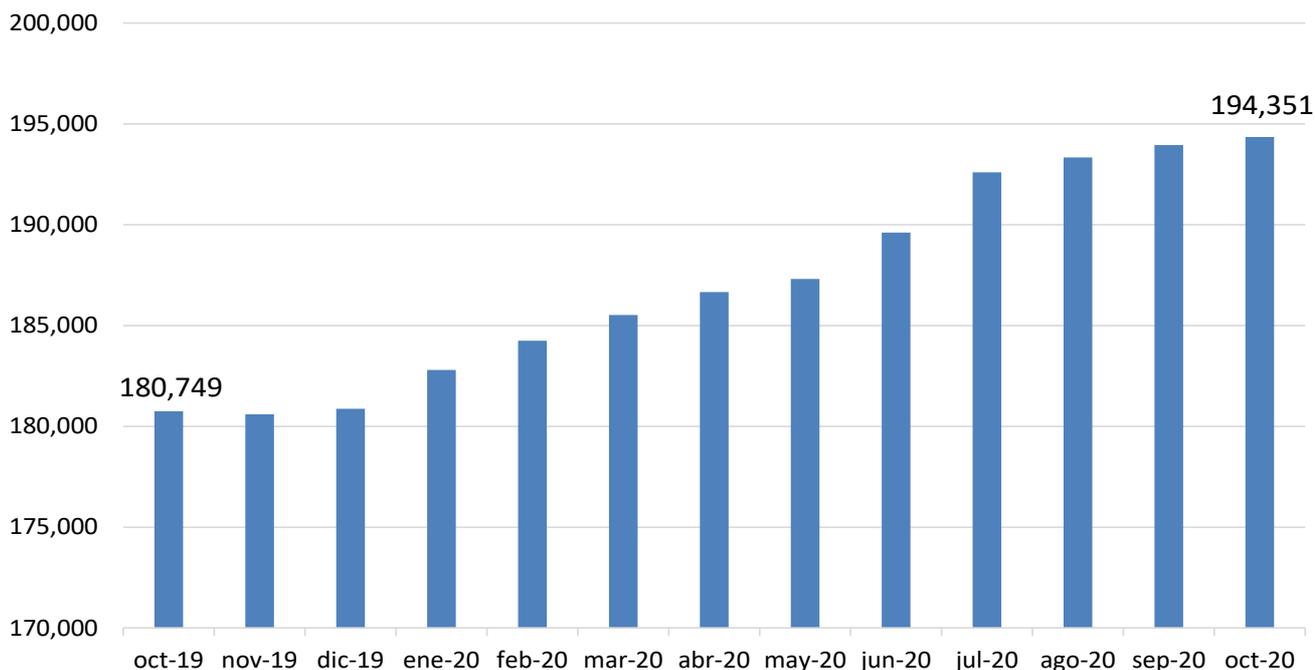


- El Dow Jones Industrial Average es el índice bursátil de referencia de la bolsa de valores de Nueva York. Este índice refleja la evolución de las 30 empresas industriales con mayor capitalización bursátil que cotizan en este mercado. Este índice bursátil fue el primer indicador creado en el mundo para conocer la evolución de un mercado de valores. En octubre de 2020, el índice Dow Jones cerró en 26,502 unidades, mientras que el mes anterior se ubicó en 27,782.

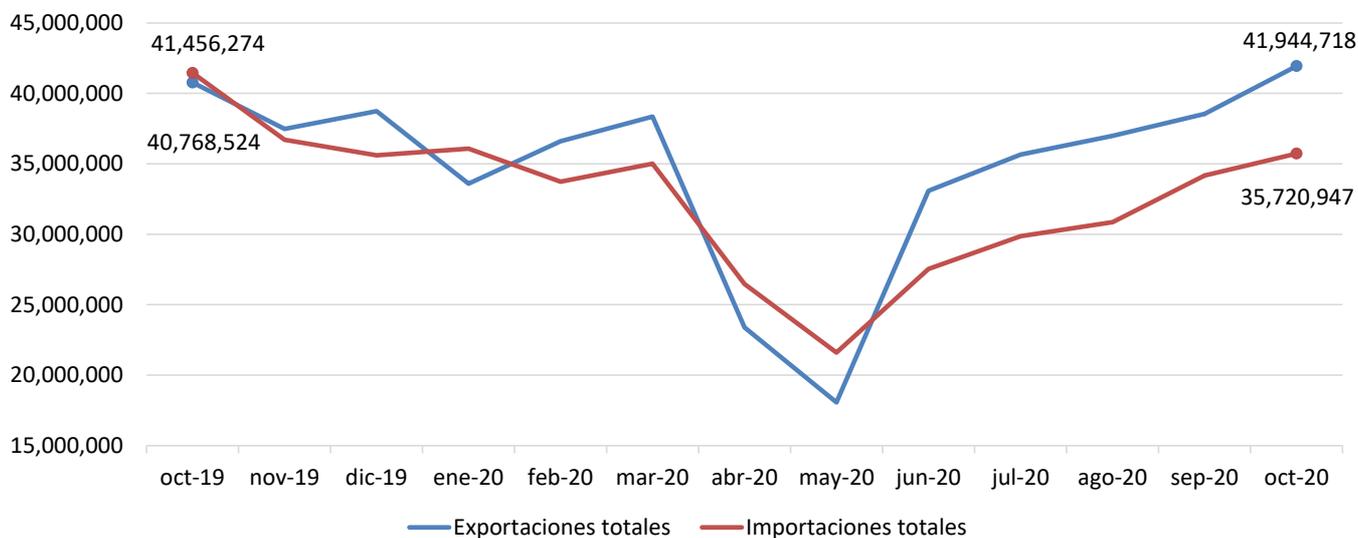


# Reservas internacionales y Balanza comercial

Reservas internacionales (Millones de dólares)



Balanza Comercial

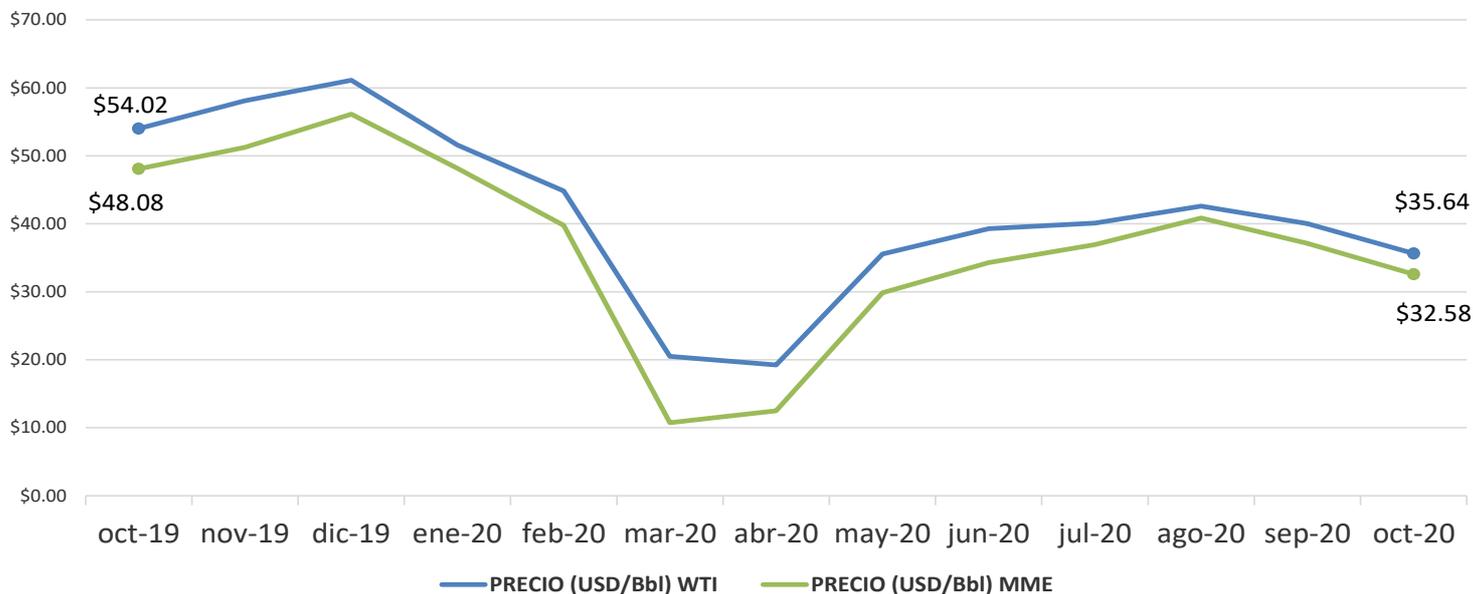


# Reservas internacionales y Balanza comercial

- Las reservas internacionales están constituidas por las divisas y el oro propiedad de Banco de México, que se hallen libres de todo gravamen y cuya disponibilidad no esté sujeta a restricción alguna.
- Las reservas internacionales registraron un saldo de 194,351 millones de dólares (mdd) en la última semana de octubre. Con este resultado, el crecimiento acumulado durante 2020 ascendió a 13,474 mdd. Banxico informó que las variaciones importantes fueron resultado de la venta de dólares del Gobierno federal a Banxico, así como de cambios en la valuación de los activos internacionales.
- De acuerdo con INEGI, en octubre de 2020, la balanza comercial registró un superávit de 6,223,771 mdd, mientras que en octubre de 2019, cerró con un déficit fue de 687,749 mdd. El valor de las exportaciones totales de mercancías en octubre de 2020 fue de 41,944,718 mdd con incrementos de 8.81% y de 2.89% en términos mensuales y anuales, respectivamente.
- Por su parte, el valor de las importaciones de mercancías fue de 35,720,947 mdd, que representan un incremento de 4.56% en términos mensuales, pero una disminución de 13.83% en su comparación anual.



# Precios del petróleo



En octubre de 2020 y por segundo mes consecutivo, la mezcla mexicana de petróleo tuvo una tendencia a la baja al ubicarse en USD\$32.58 por barril, lo que equivale a una disminución de 12.23% con respecto al mes de septiembre.

De esta manera, al mes de octubre de 2020, el precio del barril de la mezcla mexicana registra una disminución acumulada de 34.45% (-19.34 dpb) y un nivel promedio de 34.48 dpb, nivel que se ubica 14.52 dpb por debajo de lo previsto en la Ley de Ingresos para 2020 (de 49 dpb), equivalente a -29.6%.

Por su parte, el WTI cerró octubre en USD\$35.64, con una disminución de 11.01% con respecto al mes anterior.

El mes de octubre cierra con fuertes pérdidas en los precios del petróleo, con comportamientos inestables que tendieron a la baja. Después de dos semanas de alzas generalizadas, los precios del petróleo disminuyeron en la tercera semana de octubre, derivado del incremento de los inventarios de gasolina de Estados Unidos; el aumento de casos de contagio por COVID-19 en Estados Unidos y Europa, lo cual aumentó la perspectiva de que la demanda de productos petroleros podría debilitarse, así como la expectativa de un aumento en la oferta de crudo por parte de Libia luego del inesperado acuerdo de cese al fuego en Libia que tuvo lugar el pasado 23 de octubre y el levantamiento del bloqueo sobre la producción petrolera que ha permitido que la Corporación Nacional del Petróleo levante la “fuerza mayor” y reinicie sus exportaciones.

# Contáctenos

Este documento es una publicación de Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. elaborada el equipo de “Boletín de Economía”. Este boletín no fue elaborado para contestar preguntas específicas o sugerir acciones en casos particulares.

Para información adicional de este u otros ejemplares, comentarios o preguntas, sírvase dirigirlos a la siguiente dirección: [sallessainz@mx.gt.com](mailto:sallessainz@mx.gt.com)

Consulta nuestro Aviso de Privacidad en:  
<http://www.grantthornton.mx/privacidad/>

## Oficina Central

México CDMX  
Periférico Sur 4348  
Jardines del Pedregal  
04500, México, CDMX  
T +52 55 5424 6500  
F +52 55 5424 6501  
E [sallessainz@mx.gt.com](mailto:sallessainz@mx.gt.com)

Aguascalientes  
Ciudad Juárez  
Guadalajara  
León  
Monterrey  
Puebla  
Puerto Vallarta  
Querétaro  
Tijuana



EMPRESA  
SOCIALMENTE  
RESPONSABLE

Salles, Sainz – Grant Thornton S.C. es una firma miembro de Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International). Las referencias a Grant Thornton son a Grant Thornton International o a sus firmas miembro. Grant Thornton International y las firmas miembro no forman una sociedad internacional. Los servicios son prestados por las firmas miembro de manera independiente.

[www.granthornton.mx](http://www.granthornton.mx)

Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. Miembro de Grant Thornton International © Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. Todos los derechos reservados