RESEARCH

Mercado de Oficinas México

2Q 2021

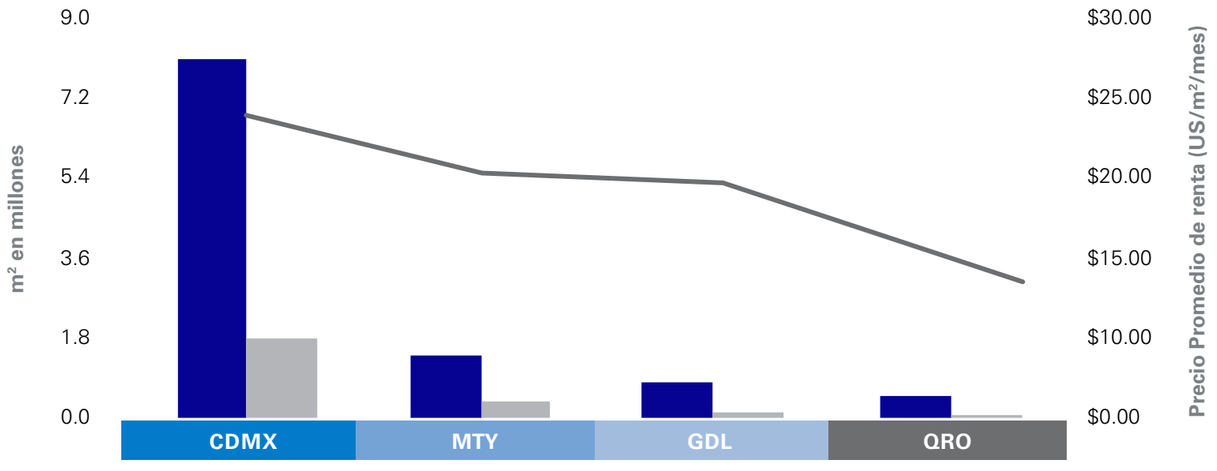
NEWMARK

Panorama Nacional

El mercado de oficinas se mantiene en crecimiento constante, las ciudades que presentan la mayor concentración de espacios corporativos son:

CDMX | **Monterrey** | **Guadalajara** | **Querétaro**

Estas ciudades concentran **más de 10.16 millones de m²** en área rentable, de los cuales la CDMX concentra el 74%, Monterrey el 13%, Guadalajara el 7% y Querétaro el 5%.



	CDMX	MTY	GDL	QRO
Inventario (Millones m²)	7,537,638	1,326,543	749,480	522,099
Disponibilidad (Millones)	1,694,838	346,137	173,085	111,533
Absorción Neta (m²)	-81,354	-5,71	-17,461	-5,654
Precio de Salida (USD/m²)	$22.65	$19.07	$18.72	$14.13

A pesar de las particulares condiciones del mercado de oficinas en México, el inventario ha seguido en aumento en todas las ciudades estudiadas. Innegablemente la disponibilidad ha aumentado durante el ultimo año, lo cual es atribuible no solamente a las desocupaciones de edificios de oficinas, sino al crecimiento de los inventarios recién mencionados.

Las absorciones netas han hilado varios trimestres con números negativos en algunas de las ciudades monitoreadas, sin embargo, estamos empezando a ver mejores signos de actividad en los mercados corporativos.

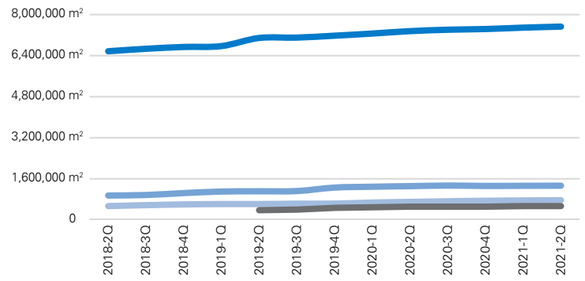
Los precios de salida se han mantenido relativamente estables en todas las ciudades.

Comparativo Prirncipales Ciudades

CDMX MTY GDL QRO

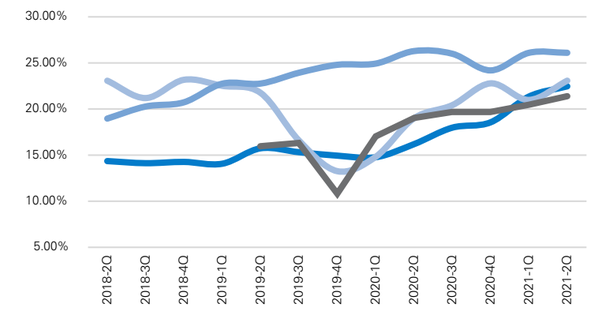
Inventario

El inventario de oficinas Clase A del país creció en 7.1% del 2Q19 al 2Q20 y aumentó en una tasa del 2.9% del 2Q20 al 2Q21. Lo cual se ve reflejado con 937,337 m² adicionales al inventario.



Disponibilidad

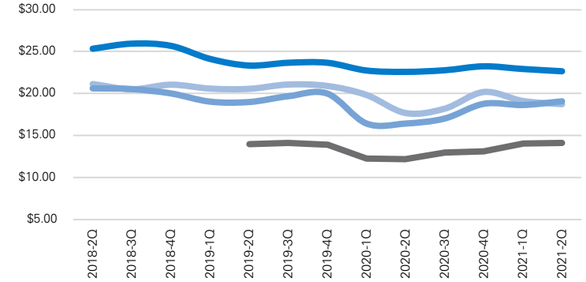
En los últimos años la tendencia de la tasa de disponibilidad nacional se ha mantenido a la alza. En 2Q19 la tasa de disponibilidad nacional era del 17%, mientras que para el 2Q21 fue del 23%.



CDMX MTY GDL QRO

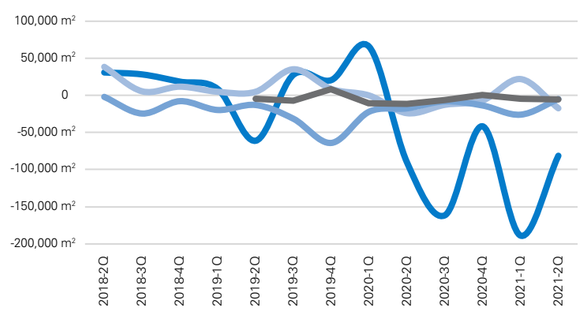
Precio promedio

El precio de renta ponderado a nivel nacional fue de $22.02 USD/m²/mes en 2Q19 y de $21.42 USD/m²/mes en 2Q21. Esto significa un decremento del 2.7% en dos años.



Absorción neta

La absorción neta a nivel nacional se ha mantenido relativamente constante en las ciudades que no son CDMX. A nivel nacional, la AN del 2Q19 fue de -74,870 m² y para el cierre del 2Q21 fue de-109,640 m².



Ciudad de México

Disponibilidad

21.38%

Superficie agregada al inventario en el ultimo año

175,899 m²

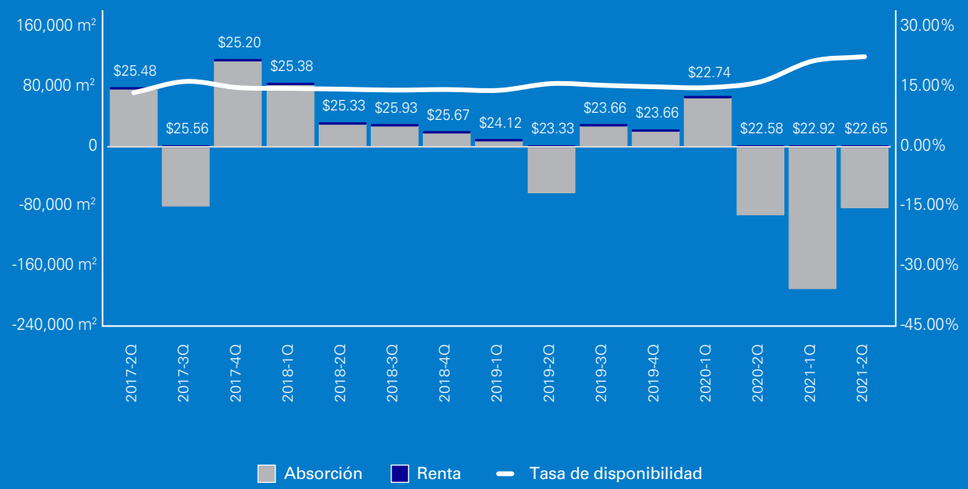
La absorción neta durante el último año fue de

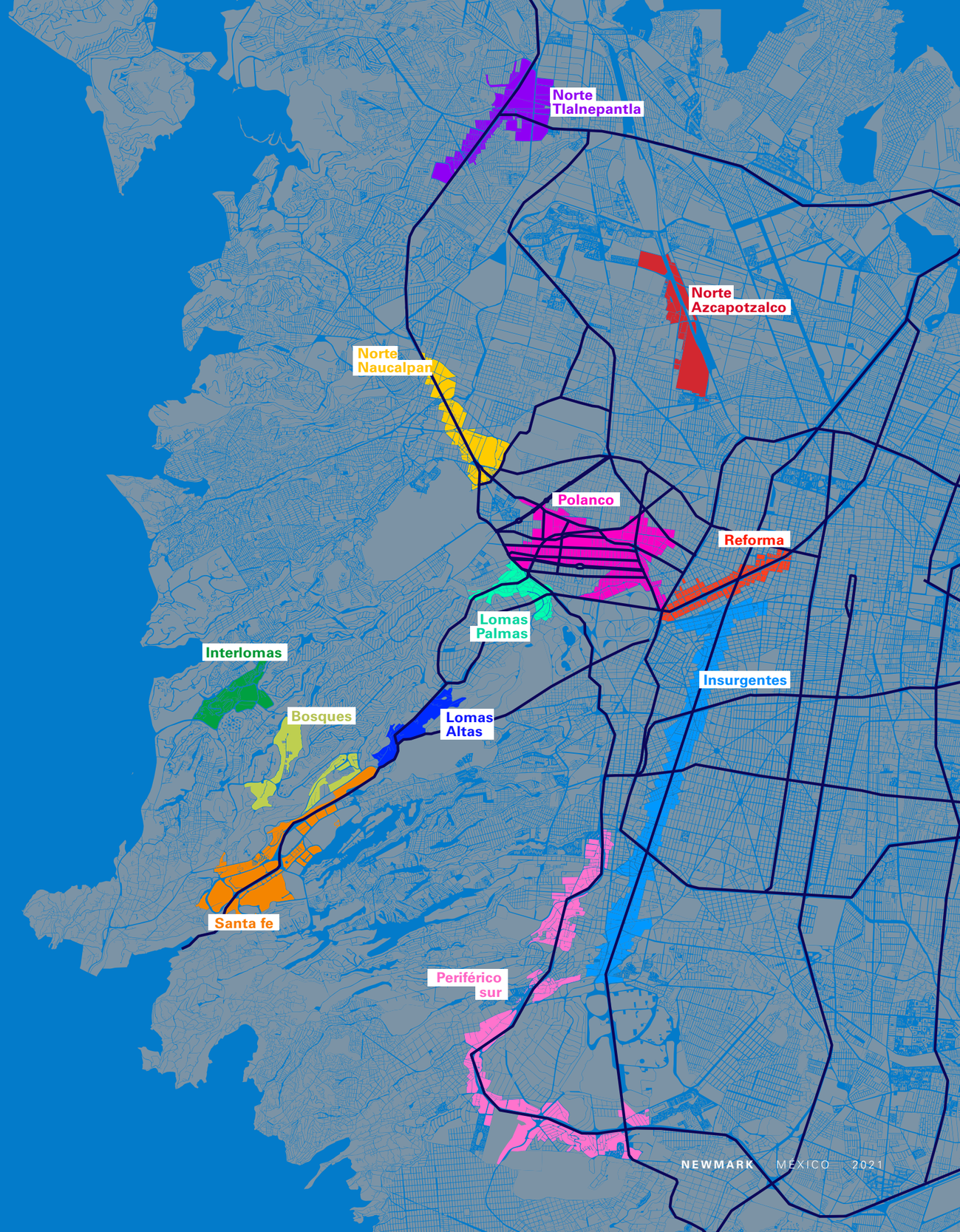
-564,023 m²

El precio promedio fue de

$22.65 USD/m²

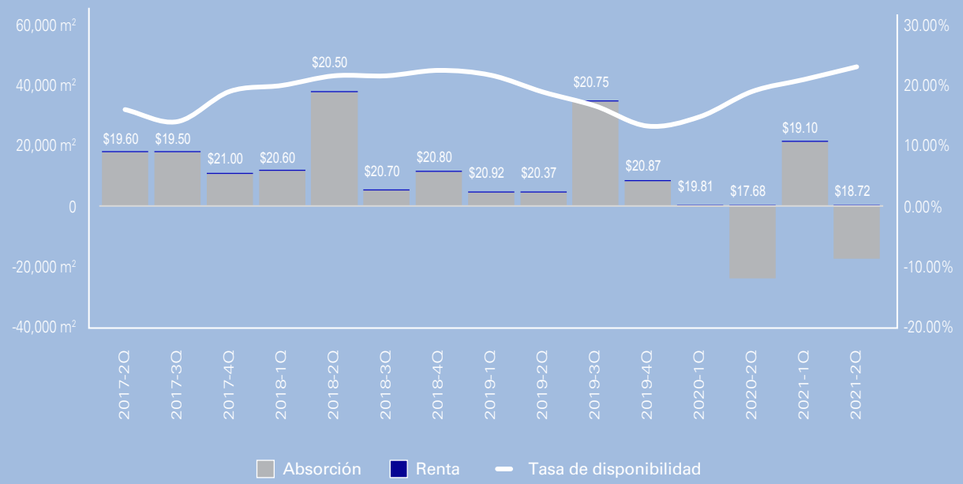
ABSORCIÓN, RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD

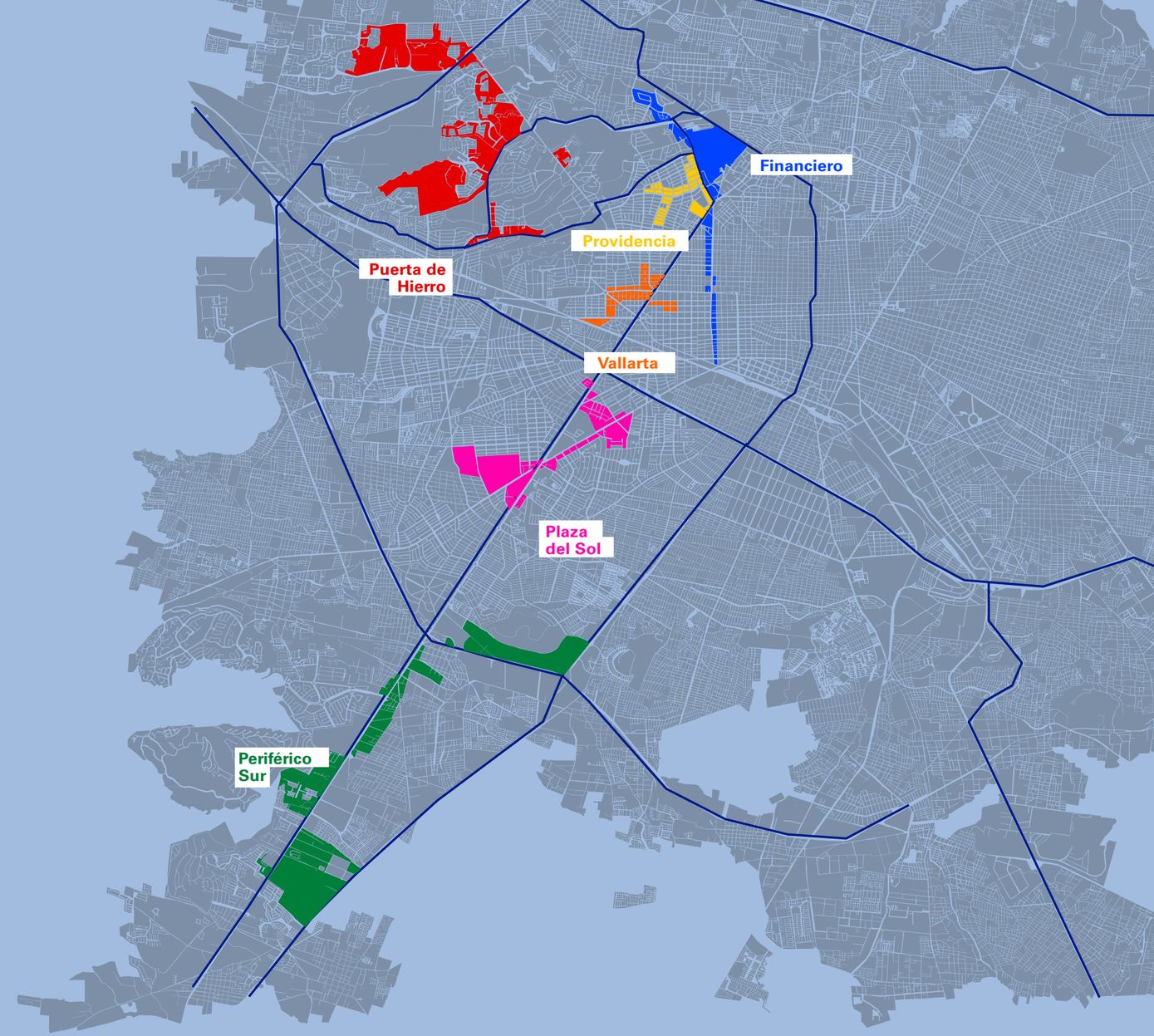




Guadalajara

ABSORCIÓN, RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD





La disponibilidad con la que cerró el trimestre fue de

23.09%

Superficie agregada al inventario en el ultimo año
65,318 m²

Absorción neta durante el último año
-39,597 m²

El precio promedio fue de
$18.72 USD/m²

Querétaro

Disponibilidad

21.40%

Superficie agregada al inventario en el ultimo año

26,729 m²

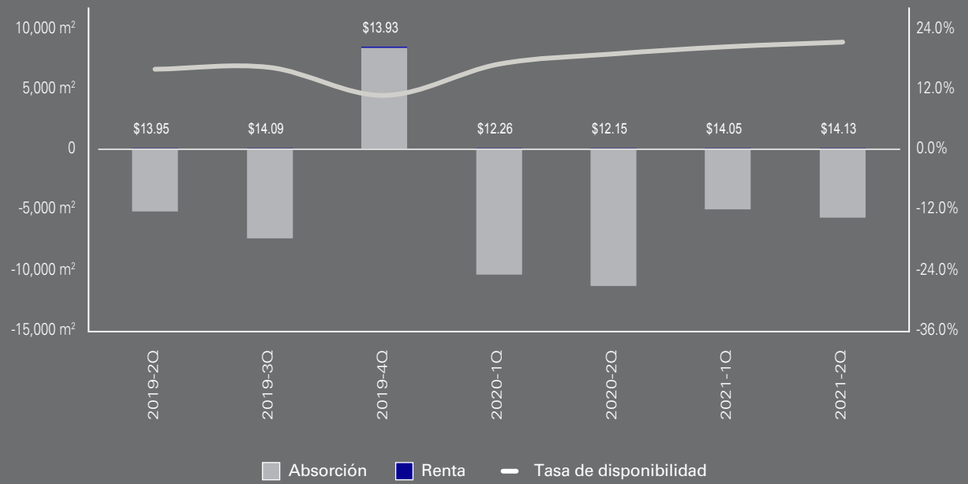
La absorción neta durante el último año fue de

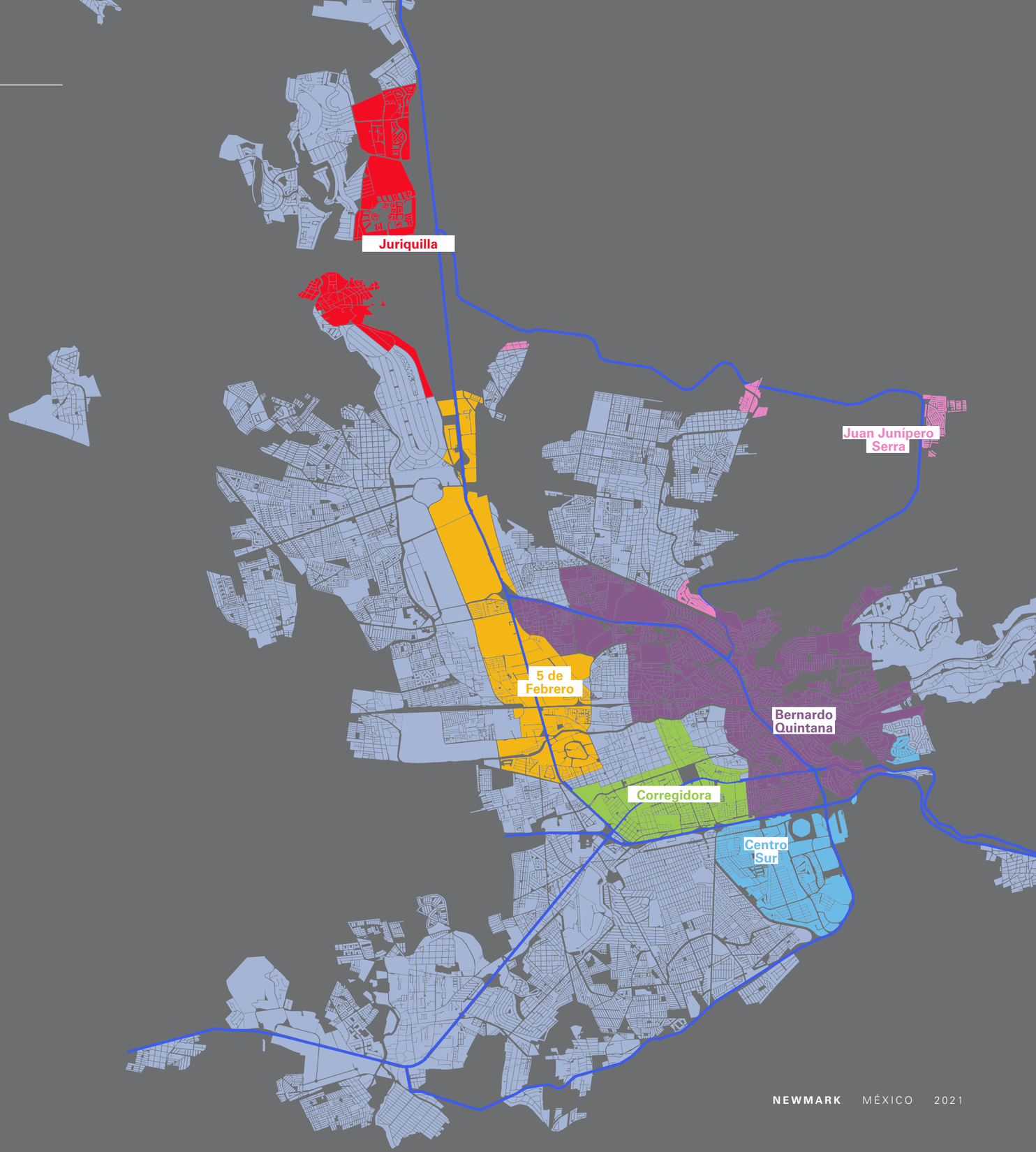
-28,571 m²

El precio promedio fue de

$14.13 USD/m²

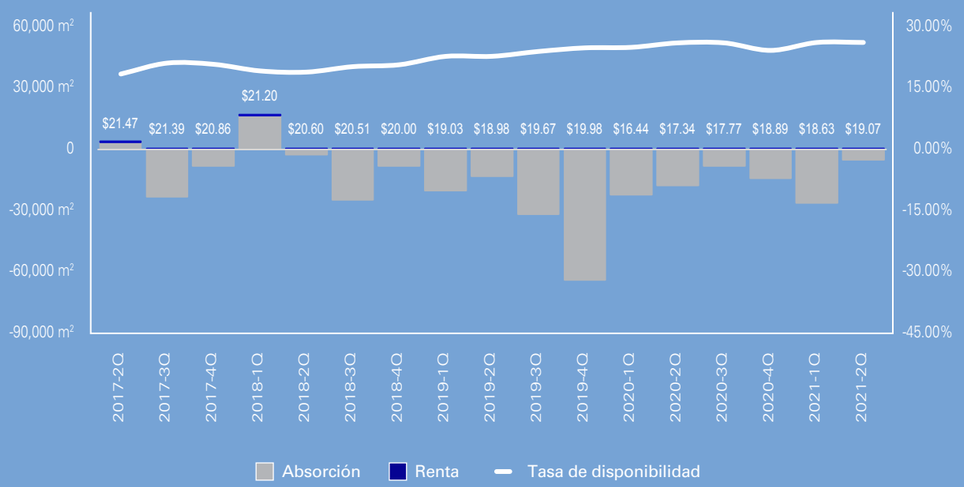
ABSORCIÓN, RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD





Monterrey

ABSORCIÓN, RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



Disponibilidad

26.10%

Superficie agregada al inventario en el ultimo año

16,966 m²

El precio promedio fue de

$19.07 USD/m²

La absorción neta durante el último año fue de -71,050 m²

Newmark

Ciudad de México
Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México- Toluca 5420-PH1
Santa Fe, Ciudad de México

Monterrey
Torre Cytrus
Av. Roble 660-Piso 11, Valle del Campestre,
San Pedro Garza García, N.L.

Tijuana
Diego Rivera 2311-501, Zona Urbana Río Tijuana,
Tijuana, Baja California.

Market Research

Juan Flores
Research Director
juan.flores@nmrk.com

Mauricio Mondragón
Research Manager
mauricio.mondragon@nmrk.com

Karen Gutiérrez
Research Analyst
karen.gutierrez@nmrk.com

Diana Merino
Research Analyst
diana.merino@nmrk.com

Alejandra González
Research Analyst
alejandra.gonzalez@nmrk.com

Toda la información contenida en esta publicación se deriva de fuentes que se consideran confiables. Sin embargo, Newmark no ha verificado dicha información, y la misma constituye las declaraciones y representaciones solo de la fuente de la misma, y no de Newmark. Cualquier destinatario de esta publicación debe verificar de forma independiente dicha información y toda otra información que pueda ser material para cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a esta publicación, y debe consultar con los profesionales que el destinatario elija con respecto a todos los aspectos de esa decisión, incluyendo sus aspectos e implicaciones legales, financieras y fiscales. Cualquier destinatario de esta publicación no puede, sin la aprobación previa por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar o de cualquier otra forma reproducir esta publicación o la informacivón que contiene. Este documento está destinado únicamente a fines informativos y ninguno de los contenidos est ádestinado a aconsejar o recomendar una estrategia específica. No debe confiarse de ninguna manera para predecir el movimiento del mercado, la inversión en valores, transacciones, estrategias de inversión o cualquier otro asunto.

NEWMARK