

Ciudad de México

Mercado de Oficinas

Estabilidad en el mercado

El mercado corporativo de la Ciudad de México se ha mantenido prácticamente estático en comparación al trimestre pasado, lo cual significa buenas noticias después de más de 24 meses de inestabilidad y cifras negativas.

El inventario se ha incrementado de manera marginal con el ingreso de dos nuevos edificios al mercado. Esto y el balance entre ocupaciones y desocupaciones, empujaron la tasa de disponibilidad a penas 0.1 punto porcentual arriba del período anterior. Lo anterior significa que hay más de 1.8 millones de metros cuadrados desocupados en el mercado al día de hoy, cifra que se ha mantenido relativamente estable durante el último año.

La absorción neta trimestral y la actividad de mercado se mantuvieron muy cercanas a los niveles del período pasado, pues registraron 21,954 m² y 171,894 m², respectivamente. Es digno de mención que el nivel de actividad ha sido el mayor desde el inicio de la pandemia,

Es una buena señal que la absorción neta se haya mantenido positiva a pesar de que las desocupaciones incrementaron de manera notable respecto al último período.

Condiciones Actuales

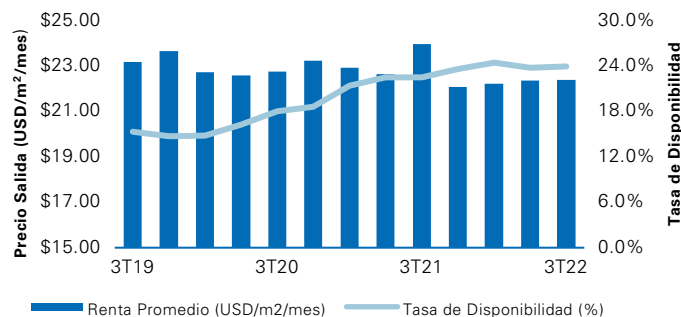
- La actividad de mercado sigue en recuperación y alcanzó su nivel más alto en los últimos dos años, con 171,894 m².
- La absorción neta tuvo un ligero decremento, pero se mantuvo estable con 21,954 m². Esperamos que mejore a final de año.
- El inventario, tasa de disponibilidad y precio de salida se mantuvieron prácticamente inmóviles, lo que da estabilidad al mercado.

Resumen de Mercado

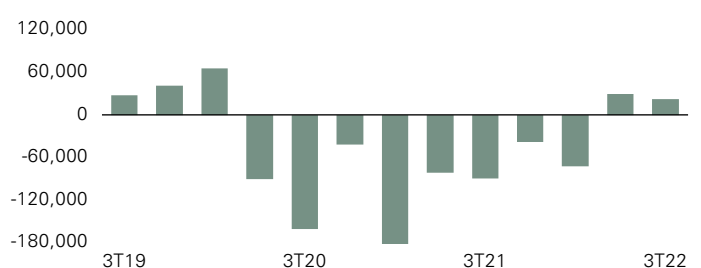
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m²)	7,834,916	7,826,536	7,644,626	↑
Tasa de Disponibilidad	23.9%	23.8%	23.34%	↑
Actividad Trimestral (m²)	171,894	148,259	101,833	↓
Precio de Renta (USD/m²/mes)	\$22.34	\$22.37	\$23.91	↑
En Construcción (m²)	1,225,707	1,274,086	1,059,889	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



La actividad de mercado volvió a incrementarse respecto al trimestre pasado y, como se ha mencionado, alcanzó su nivel más alto desde el primer trimestre de 2020. Estos movimientos estuvieron concentrados principalmente en los corredores Polanco, Insurgentes y Santa Fe, que en conjunto contribuyeron con el 57% del total de la actividad de mercado.

Por otro lado, las desocupaciones también se incrementaron de manera notable en este tercer trimestre y alcanzaron su punto más alto durante el último año. Los corredores Santa Fe, Insurgentes y Bosques fueron los que más pérdidas de inquilinos presenciaron, y en conjunto sumaron 52% de las desocupaciones de toda la ciudad.

La Importancia de Santa Fe

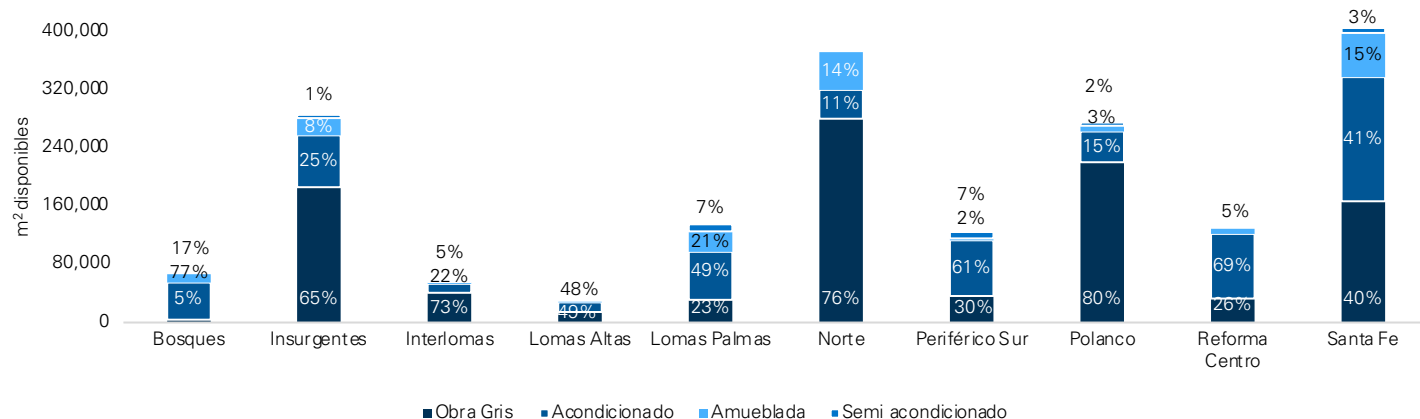
Santa Fe es el submercado más grande de toda la ciudad y, hasta antes de 2020, era uno de los corredores que mayor ritmo de crecimiento había presentado. Tiene 1.4 millones de metros

cuadrados de área rentable, lo que significa que el 18% del inventario de oficinas clase A de la ZMVM está concentrado en un solo corredor. Así, es importante estar atentos al comportamiento de este corredor, pues sus movimientos tienen un impacto importante en el mercado de toda la ciudad.

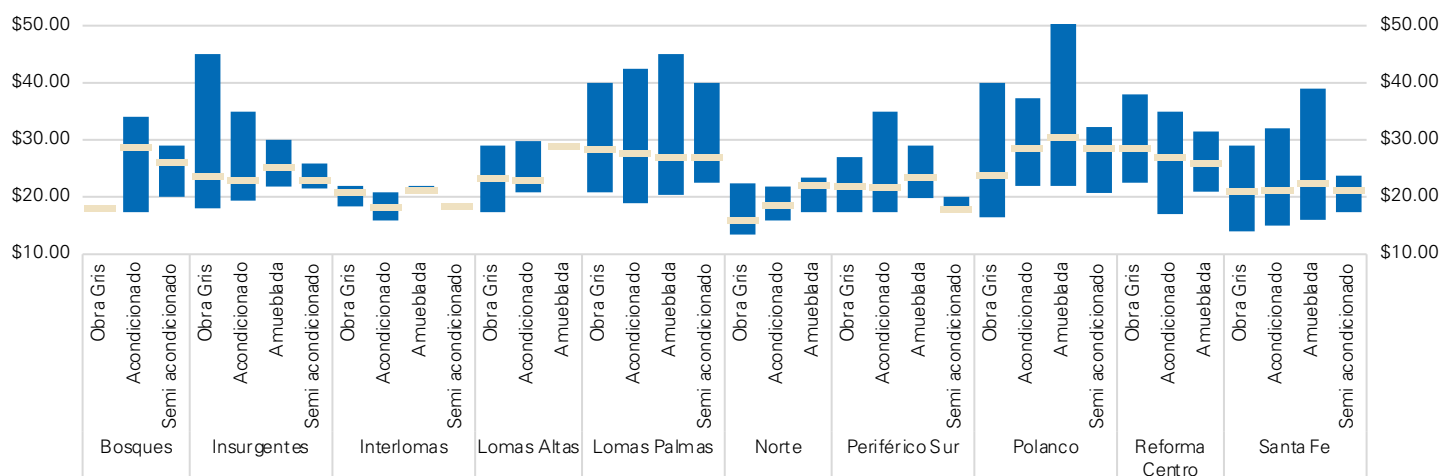
Esta zona del poniente de la CDMX encapsula el 22% de la disponibilidad total del mercado corporativo y es el tercer submercado con los precios de salida más bajos del mercado, sólo después de Interlomas y Norte. Esto significa que por el volumen de disponibilidad, los precios de Santa Fe tienden a alterar hacia abajo el precio promedio de renta del mercado corporativo de la CDMX.

Consistentemente ha presentado absorciones netas negativas, que significa reducción de espacios que ocupan las empresas, y migración de las mismas hacia otros lugares de la ciudad, dadas las condiciones de mercado favorables para los inquilinos.

Distribución de Condición de Entrega



Rango de Precios y Promedio de Renta



Estadísticas por Submercados						
	Inventario Total (m²)	Superficie Entregada (m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa De Disponibilidad	Actividad Total (m²)	Precio Promedio De Renta (USD/m²/mes)
Bosques	304,343		66,702	21.9%	1,251	\$27.65
Insurgentes	1,190,992	6,790	279,743	23.5%	33,706	\$23.62
Avenida Insurgentes Principal	631,977		165,904	26.3%	11,968	\$23.68
Insurgentes Oriente	140,839		31,411	22.3%	576	\$24.86
Insurgentes Revolución	182,772		17,999	9.8%	15,196	\$22.78
Insurgentes Roma-Condesa	84,776	6,790	35,591	42.0%	4,014	\$24.38
Insurgentes San Ángel	150,628		28,837	19.1%	1,952	\$21.55
Interlomas	194,070		54,865	28.3%	4,661	\$20.07
Lomas Altas	120,586		28,052	23.3%	875	\$21.98
Lomas Palmas	748,279	1,589	133,285	17.8%	11,024	\$27.98
Norte	801,937		370,568	46.2%	12,700	\$16.85
Norte Atizapan	37,529		15,259	40.7%	2,682	\$14.67
Norte Azcapotzalco	233,666		85,787	36.7%	210	\$16.82
Norte Naucalpan	332,807		169,141	50.8%	3,504	\$17.92
Norte Tlalnepantla	197,935		100,380	50.7%	6,305	\$15.42
Periférico Sur	719,021		126,757	17.6%	21,291	\$21.35
Polanco	1,397,801		274,431	19.6%	40,228	\$25.05
Polanco Anzures	83,147		35,244	42.4%	7	\$24.10
Polanco Granadas	703,080		135,886	19.3%	19,383	\$26.81
Polanco Lagos	205,505		43,995	21.4%	1,047	\$18.45
Polanco Tradicional	406,069		59,306	14.6%	19,792	\$26.96
Reforma Centro	942,117		125,253	13.3%	21,952	\$27.35
Santa Fe	1,415,770		410,571	29.0%	24,206	\$21.17
Total general	7,834,916	8,379	1,870,227	23.9%	171,894	\$22.34

Panorama económico

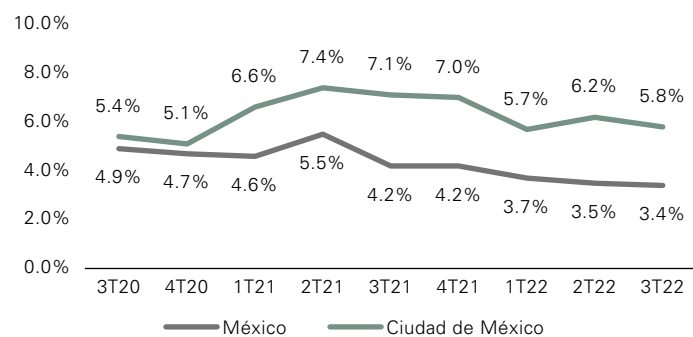
Durante este tercer trimestre, se observa una ligera baja en la tasa de desempleo tanto nacional como en la Ciudad de México, en comparación con el trimestre anterior.

En estos tres periodos, las perspectivas económicas de México se han ajustado a la alza, tras los datos del producto interno bruto (PIB), turismo, inversión y empleo; sin embargo, continúa la incertidumbre ante una recesión económica y los problemas inflacionarios que siguen a la alza. Por lo cual los inversionistas continúan con cautela, ya que estos buscan una estabilidad financiera y económica.

El valor del dólar continúa estable, ya que durante el transcurso del año no ha pasado de los \$20.50 USD.

Tasa de Desempleo

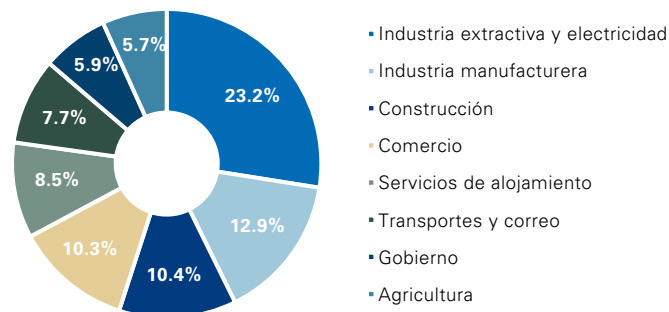
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Empleo por Sector de la Actividad Económica

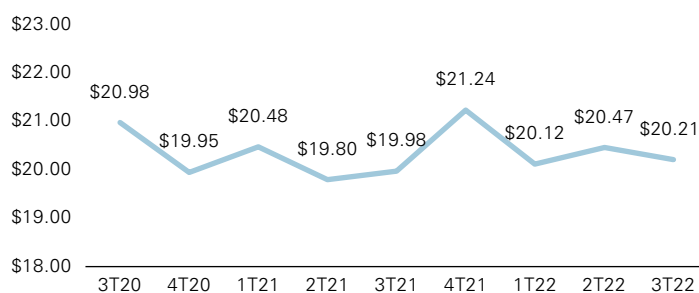
ZONA METROPOLITANA CDMX, JUNIO 2022



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

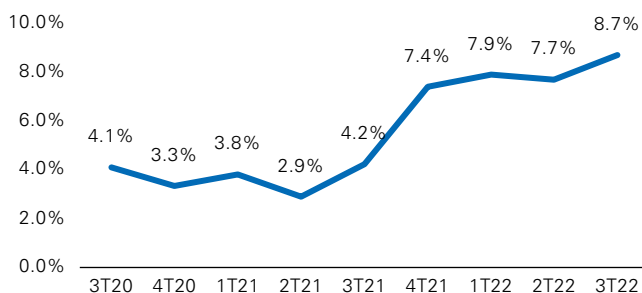
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

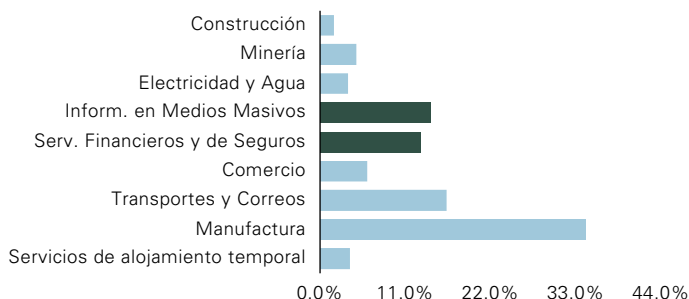
INDICADOR ANUALIZADO



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@nrmk.com

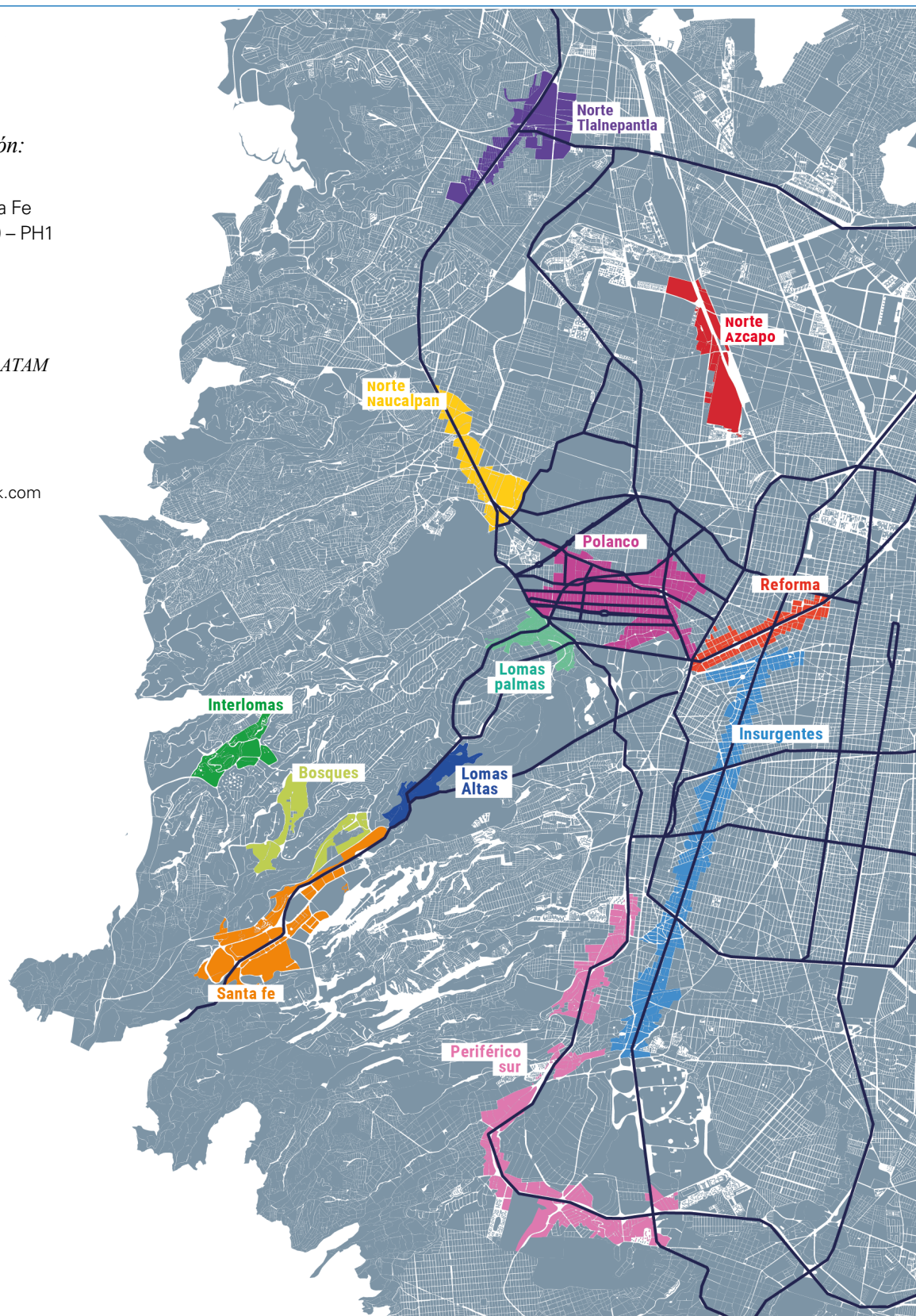
Mauricio Mondragón

Market Research Manager
mauricio.mondragon@nrmk.com

Karen Gutiérrez

Market Research Analyst
karen.gutierrez@nrmk.com

newmark.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://nrmk.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.