



Ciudad de México

Mercado de Oficinas

Año de clara recuperación

Una vez más, el mercado de oficinas de la Ciudad de México ha presentado cifras positivas y cerró el 2022 con un trimestre que apuntaló un año de franca recuperación.

El inventario tuvo un ligero incremento localizado en el corredor Reforma (edificio), lo que empujó el área neta rentable clase A y A+ de la CDMX a situarse en 7.86 millones de metros cuadrados.

Por tercer trimestre consecutivo, la tasa de disponibilidad del mercado en general ha disminuido y cerró el año en 23.4%, lo que significa que hay 1.84 millones de metros cuadrados de oficinas desocupados en la ciudad. Esta cifra aún es elevada, sin embargo, la tendencia descendente es muy bienvenida para un mercado que necesita señales de estabilidad.

Es importante mencionar que la absorción neta se mantuvo positiva por tercera vez consecutiva, pero es aún más relevante observar que este ha sido su mejor período desde el inicio de la emergencia sanitaria. Esto significa que, a pesar de no estar en los niveles pre pandemia, podemos hablar de un mercado corporativo que durante 2022 se ha estabilizado y continúa en abierta recuperación. No tenemos duda que esta tendencia continuará en 2023.

Condiciones Actuales

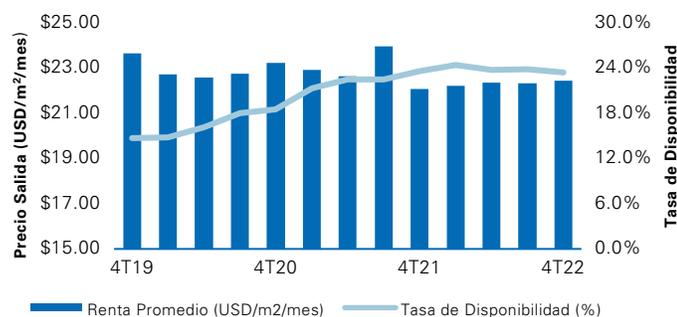
- El inventario presentó un nuevo incremento y cerró el año con 7.85 millones de metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad disminuyó por tercer trimestre consecutivo y se situó en 23.4% al final de 2022
- La superficie en construcción disminuyó durante los últimos tres meses del año y hoy existen 930 mil metros cuadrados en obra.

Resumen de Mercado

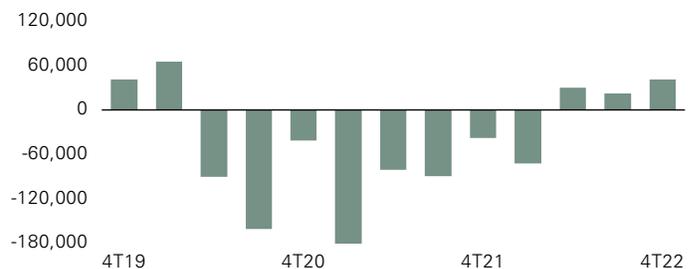
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	7,865,916	7,834,916	7,707,152	↑
Tasa de Disponibilidad	23.4%	23.9%	23.7%	↓
Absorción Bruta (m ²)	155,746	171,894	78,758	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$22.44	\$22.34	\$22.09	↑
En Construcción (m ²)	930,158	1,225,707	997,363	↓

Análisis de Mercado

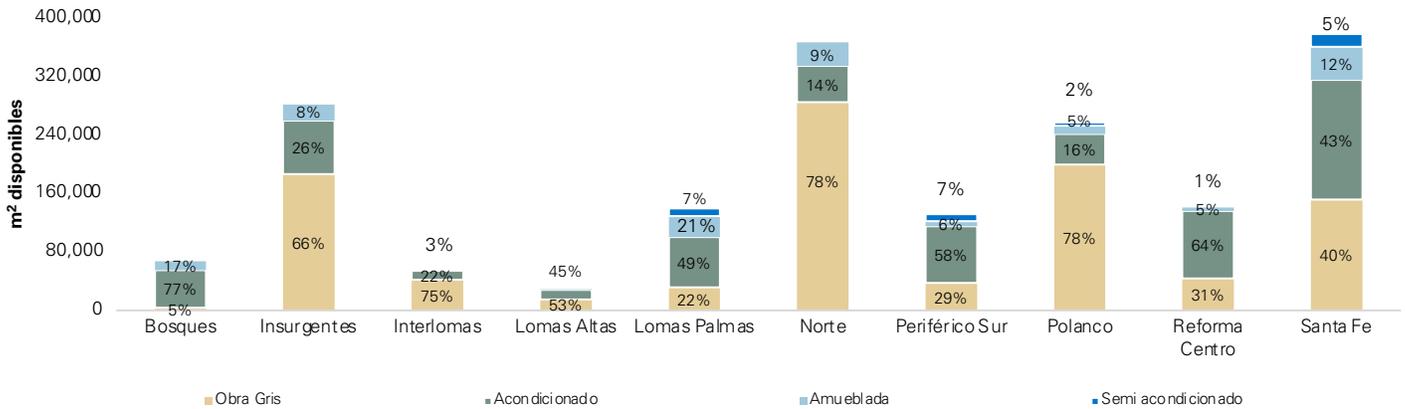
PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



Distribución de superficie disponible por condición de entrega



Innegable mejoría

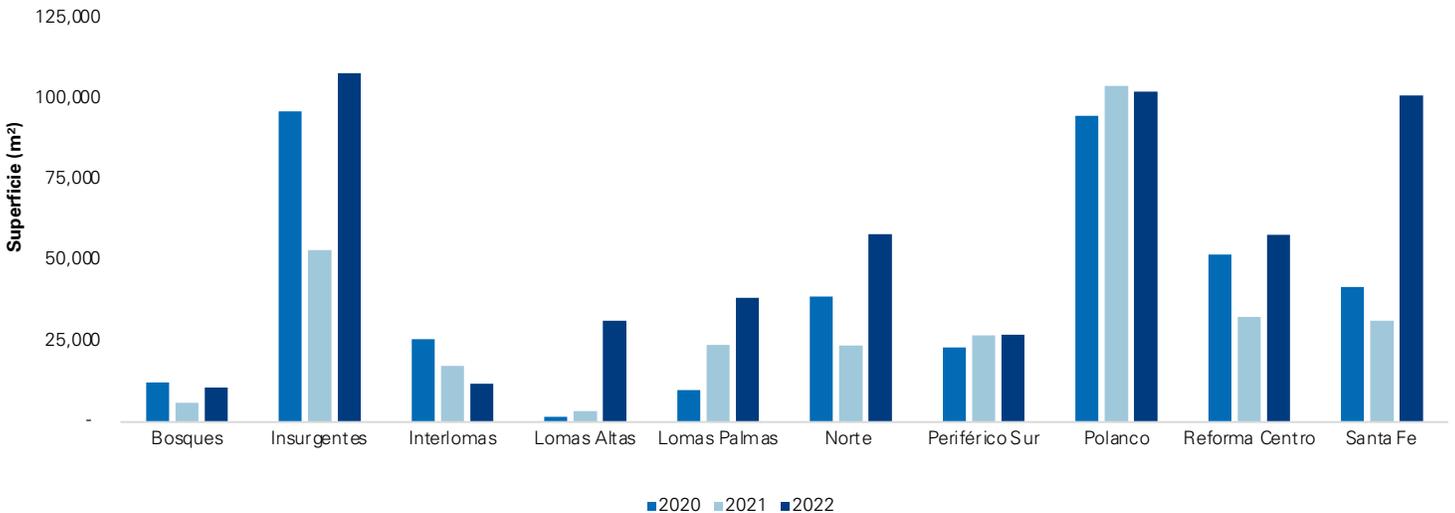
Uno de los indicadores primarios para medir la salud de los mercados inmobiliarios es la absorción bruta. Este concepto trata simplemente de expresar la cantidad de espacio vacío que se ocupó durante un período de tiempo determinado.

En el caso del mercado de oficinas de la Ciudad de México, la absorción bruta correspondiente al cuarto trimestre del año fue de poco más de 155,000 metros cuadrados, segundo período con mayor espacio ocupado de todo el año. Las ocupaciones más importantes durante este trimestre tuvieron lugar en los corredores Santa Fe, Polanco e Insurgentes, que en conjunto representaron el 69% del total de metros cuadrados absorbidos en toda la ciudad. Los movimientos más grandes en este sentido se dieron en Santa Fe, en donde dos instituciones financieras realizaron movimientos que sumaron más de 30,000 metros.

Pero lo interesante es poner los 155 mil metros cuadrados antes mencionados en perspectiva: durante 2022, la absorción bruta acumulada fue de 547,000 metros cuadrados, cifra 38% superior que en 2020, pero 70% por encima de lo que sucedió en 2021. Para los que sigan algo escépticos de la recuperación del mercado de oficinas, estas cifras son contundentes.

Por supuesto, si comparamos esta absorción bruta con los años pre pandemia, tenemos que 2022 fue 28% inferior a 2019. Esos números estuvieron acotados a condiciones de mercado que muy probablemente no volvamos a ver. 2020 fue un período de cambio de paradigmas y el mercado de oficinas, entre muchos otros, tendrá que ajustarse a la nueva realidad y a medirse dentro de estas nuevas condiciones.

Absorción Bruta por Año y por Submercado



Mercado equilibrado

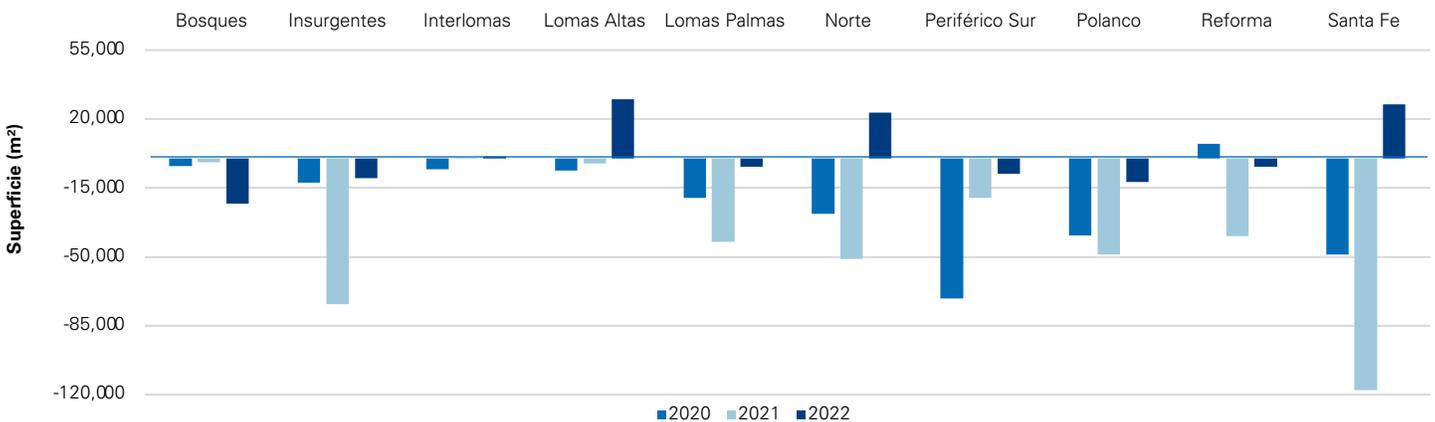
La absorción neta (AN) es un concepto más complejo. Esta integra las ocupaciones, desocupaciones y el ingreso de nuevos edificios al inventario existente en un período de tiempo estipulado. De esta manera, se puede tener una visión más clara del verdadero comportamiento del mercado, pues el indicador refleja los movimientos negativos y positivos del mercado.

Contrario a lo sucedido durante la mayor parte de 2020 y todo el 2021, en 2022 esta cifra se ha mantenido positiva desde el segundo trimestre del año, y, mejor aún, ha cerrado el año en números negros. Esta mejora consistente es una señal clara de que, a pesar del crecimiento continuo del inventario y de las naturales desocupaciones de espacios corporativos, hoy el mercado de oficinas de Ciudad de México se encuentra equilibrado.

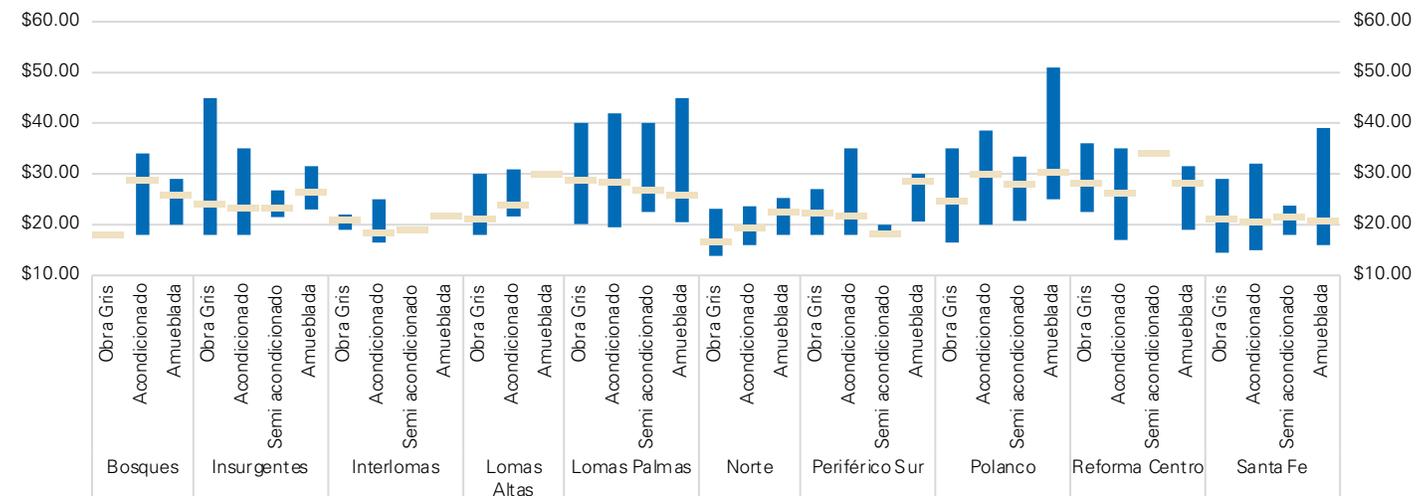
Sin duda alguna, 2020 y 2021 han sido los años que peor comportamiento han presentado en este sentido, pues cerraron en -228 mil y -398 mil metros cuadrados, respectivamente. Los submercados que más sufrieron en este rubro fueron Periférico, Santa Fe y Polanco durante 2020, y Santa Fe, Insurgentes y Norte en 2021.

Sin embargo, en 2022 el recuento final de la AN fue de 20,281 metros cuadrados, lo que significa una inmensa mejoría para el mercado corporativo.

Absorción Neta por Año y por Submercado



Rango de Precios y Promedio de Renta



Estadísticas por Submercados						
	Inventario Total (m ²)	Superficie Entregada (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa De Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Precio Promedio De Renta (USD/m ² /mes)
Bosques	304,343		67,044	22.0%	1,179	\$27.74
Insurgentes	1,190,992		277,052	23.3%	24,947	\$24.40
Avenida Insurgentes Principal	631,977		160,934	25.5%	12,277	\$24.05
Insurgentes Oriente	140,839		41,266	29.3%	1,292	\$26.15
Insurgentes Revolución	182,772		15,486	8.5%	3,975	\$22.96
Insurgentes Roma-Condesa	84,776		28,188	33.2%	7,403	\$24.72
Insurgentes San Ángel	150,628		31,178	20.7%	0	\$24.25
Interlomas	194,070		55,824	28.8%	1,601	\$20.89
Lomas Altas	120,586		27,947	23.2%	1,341	\$21.83
Lomas Palmas	748,279		137,878	18.4%	4,567	\$27.69
Norte	801,937		371,967	46.4%	15,188	\$17.56
Norte Atizapan	37,529		17,205	45.8%	0	\$15.72
Norte Azcapotzalco	233,666		90,403	38.7%	11,461	\$17.11
Norte Naucalpan	332,807		165,385	49.7%	1,849	\$18.89
Norte Tlalnepantla	197,935		98,974	50.0%	1,878	\$16.00
Periférico Sur	719,021		133,189	18.5%	2,356	\$21.78
Polanco	1,397,801		255,794	18.3%	27,415	\$23.85
Polanco Anzures	83,147		32,693	39.3%	3,564	\$22.82
Polanco Granadas	703,080		131,806	18.7%	8,894	\$23.89
Polanco Lagos	205,505		30,790	15.0%	13,205	\$18.68
Polanco Tradicional	406,069		60,504	14.9%	1,752	\$26.98
Reforma Centro	973,117	31,000	142,814	14.7%	21,861	\$26.88
Santa Fe	1,415,770		374,004	26.4%	55,291	\$20.65
Total general	7,865,916	31,000	1,843,512	23.4%	155,746	\$22.44

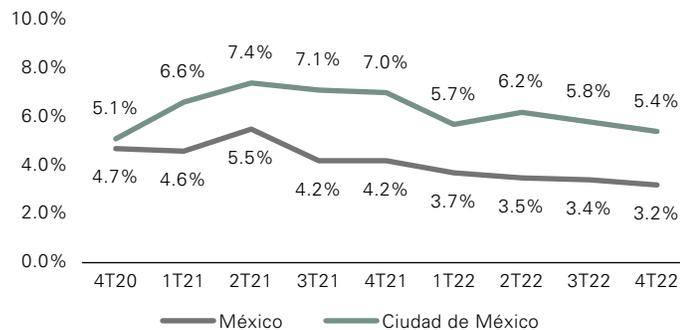
Panorama alentador para 2023

Se anticipa que para el 2023 el PIB registrará un crecimiento anual del 3.5%, según Banxico. Esto corresponde al aumento en la inversión pública para el desarrollo de infraestructura, así como inversiones en el sector privado. México es un país con ventaja estratégica en geolocalización, lo que le permite aprovechar los acuerdos comerciales con los que cuenta.

El crecimiento de la economía mexicana se mantiene con una perspectiva positiva a pesar de que se prevé la presencia de una alta inflación. Se estima que el Banco de México continúe con los ajustes al alza en la tasa de interés para garantizar el anclaje de las expectativas, no obstante que las presiones inflacionarias seguirán reflejando afectaciones y choques por factores externos.

Tasa de Desempleo

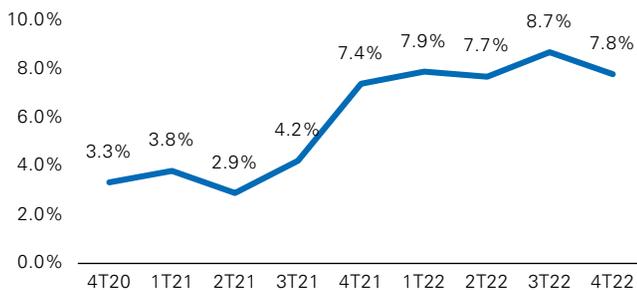
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

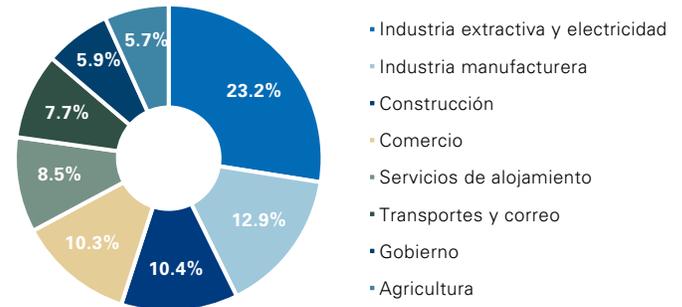
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Empleo por Sector de la Actividad Económica

ZONA METROPOLITANA CDMX, DICIEMBRE 2022



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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

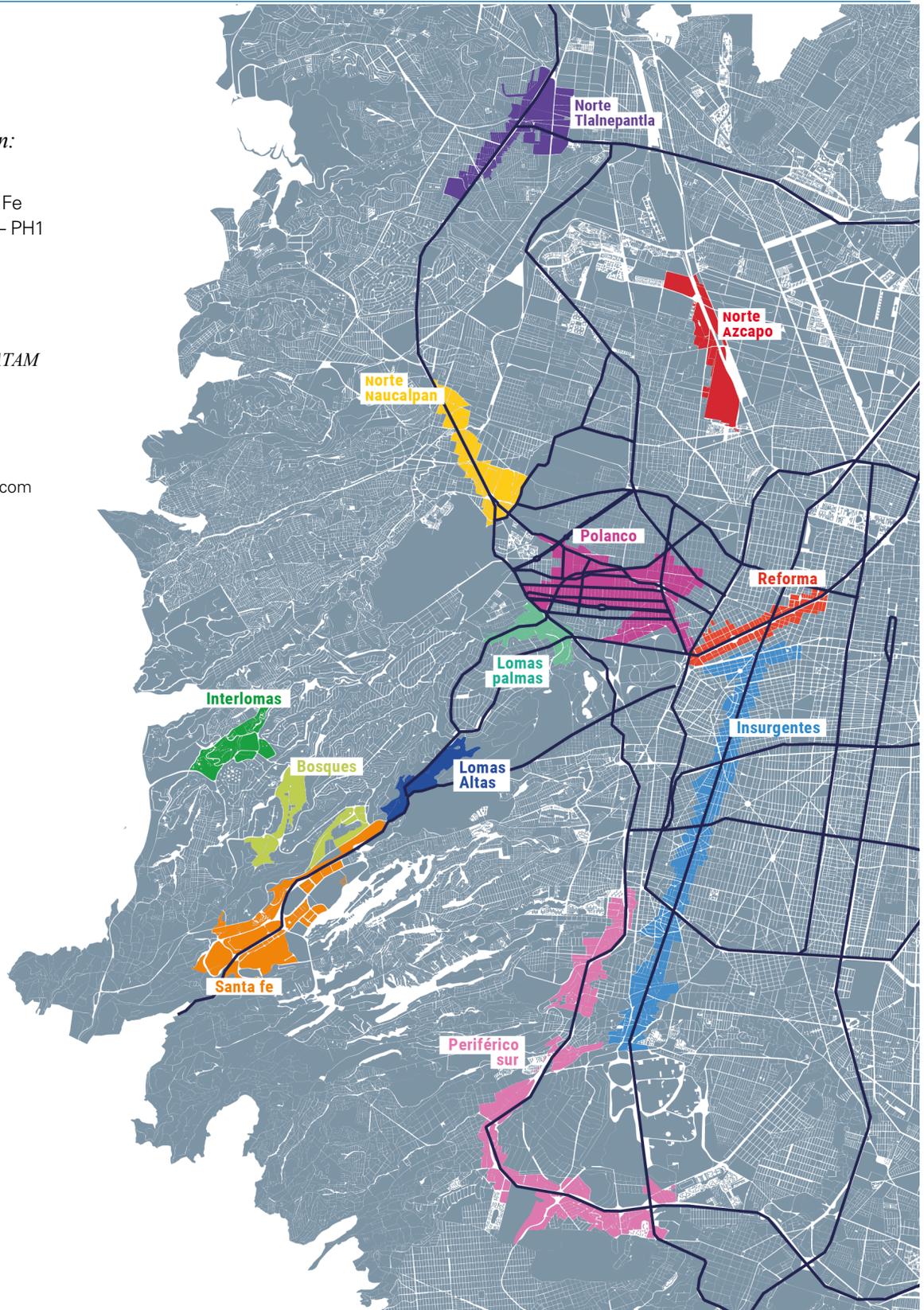
Karen Gutiérrez

Market Research Analyst
karen.gutierrez@nrmk.com

Isabel Lomelí

Market Research Analyst
Isabel.lomeli@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.