



Ciudad de México Mercado de Oficinas

Recuperación constante

Durante los últimos cuatro trimestres, el mercado de oficinas de la Ciudad de México presenta cifras positivas en sus absorciones, una tasa de disponibilidad constante y un pequeño aumento en sus valores de renta, indicándonos una franca recuperación en este sector.

Se ingresaron al inventario más de 18 mil metros cuadrados dentro de los corredores Periférico Sur e Insurgentes, cerrando el 1T2023 con un inventario de más de 7.88 millones de metros cuadrados de área rentable clase A y A+. La tasa de disponibilidad continúa constante, manteniéndose en 23%, lo que significa que hay 1.84 millones de metros cuadrados de oficinas desocupados en la Ciudad de México. Como se había mencionado, se observa una recuperación constante del mercado de oficinas, la cual se espera alcance una estabilidad para finales del 2024.

Se siguen observando las reconversiones de espacios de edificios completos a consultorios, hospitales y vivienda, en su mayoría edificios que se encontraban en proceso de construcción. Tal es el caso de Chapultepec 264, San Jerónimo 428, Acora Universidad, entre otros.

Condiciones Actuales

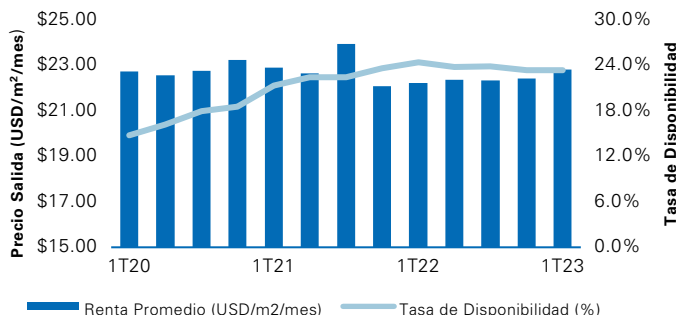
- Se ingresaron al inventario 18 mil metros, cerrando el trimestre con 7.88 millones de metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad se mantuvo constante y se situó en 23.4% al final del 1T2023.
- La superficie en construcción presentó un aumento al ingresar dos nuevos proyectos. Hoy existen 949 mil metros cuadrados en obra.

Resumen de Mercado

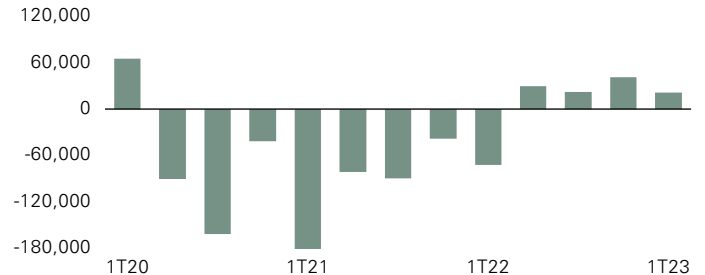
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	7,885,610	7,865,916	7,752,257	↑
Tasa de Disponibilidad	23.4%	23.4%	24.5%	↓
Absorción Bruta (m ²)	84,461	155,746	-72,502	↓
Absorción Neta (m ²)	21,003	41,109	-38,141	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$22.84	\$22.44	\$22.23	↑
En Construcción (m ²)	949,493	930,158	1,407,931	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



RESEARCH 1T 2023

Los precios de renta no han presentado grandes variaciones, ya que desde el 1T2022 no pasa de los USD \$23.00 y durante este último trimestre fue de USD\$22.84.

La absorción bruta no alcanza los valores del trimestre anterior, ya que los cierres reportados dentro de los edificios fueron superficies pequeñas que van de los 30 a los 6 mil metros cuadrados a comparación de los presentados en ese trimestre.

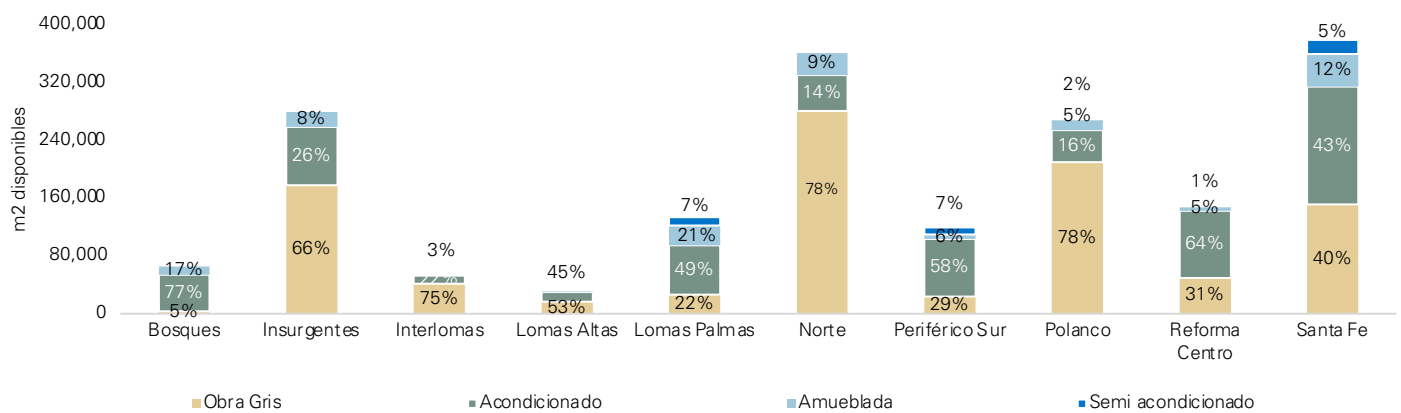
Las ocupaciones más importantes durante este trimestre tuvieron lugar en los corredores Insurgentes, Norte y Reforma Centro, que en conjunto representaron el 23% del total de metros cuadrados absorbidos en toda la ciudad. Las desocupaciones siguen a la baja, estando 38% por debajo del trimestre pasado. Los submercados que más sufrieron en este rubro fueron Polanco, Reforma Centro y Santa Fe, con un total de 32 mil metros cuadrados desocupados.

Sin embargo, en el último año, el mercado de oficinas de la Ciudad de México presenta absorciones positivas que van de los 20 a los 40 mil metros cuadrados. Solo se presentan cifras negativas en los corredores Lomas Altas, Polanco y Santa Fe. Este indicador nos muestra como poco a poco se ha estabilizado y continúa en recuperación este mercado.

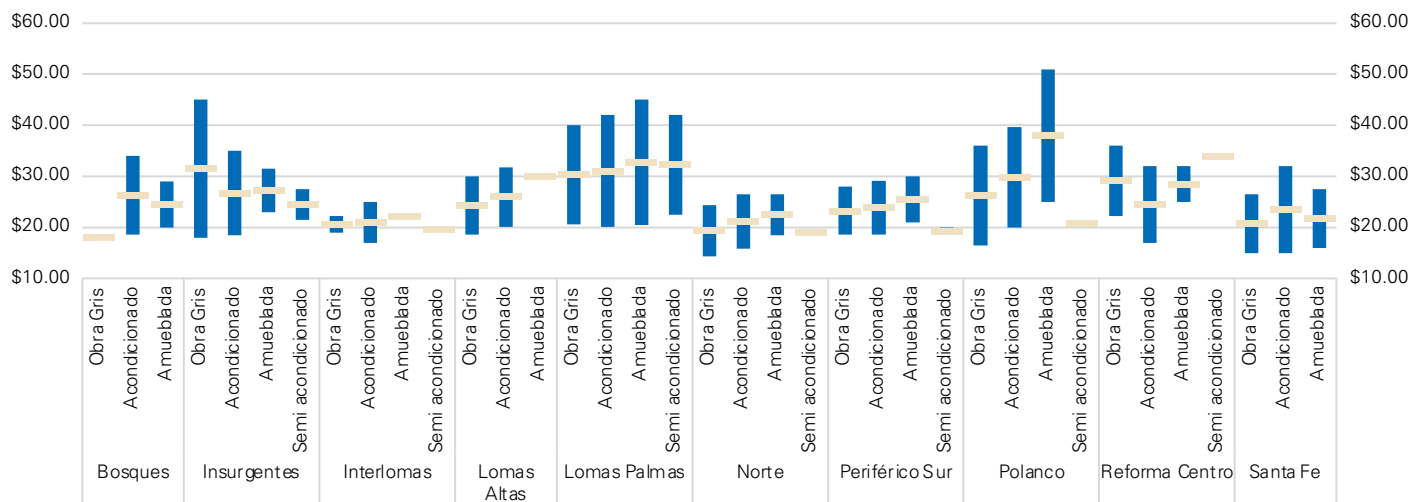
Los proyectos que se tienen en construcción continúan en proceso de forma reservada, ya que existen proyectos los cuales no han detonado del todo sus operaciones, retrasándolas de trimestre a trimestre, esto directamente relacionado con la suspensión y revisiones a las de licencias de construcción por parte del gobierno.

Se tienen identificados grandes proyectos de usos mixtos para su ingreso antes del cierre del año 2023, tales como Distrito Santa Fe South Tower, Miyana 2, Espacio Condesa, entre otros.

Distribución de superficie disponible por condición de entrega



Rango de Precios y Promedio de Renta



Espacios flexibles

Durante estos últimos trimestres, el mercado tuvo un mejor posicionamiento, sin embargo, con las nuevas modalidades laborales existen empresas que buscan la reincorporación de sus empleados de una manera más útil y práctica, siendo los espacios flexibles una estrategia de *workplace* en el mercado corporativo.

Los espacios de *coworking* llegaron a México en el año 2009 volviéndose una tendencia, sobre todo para las PyMES, *freelancers* y nuevos emprendedores que requerían de presencia corporativa.

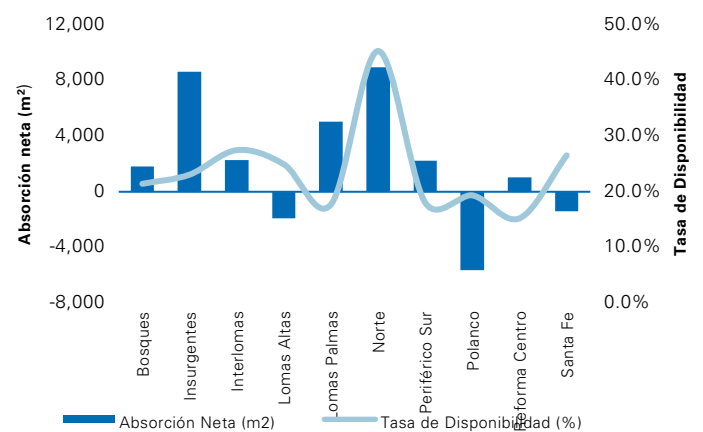
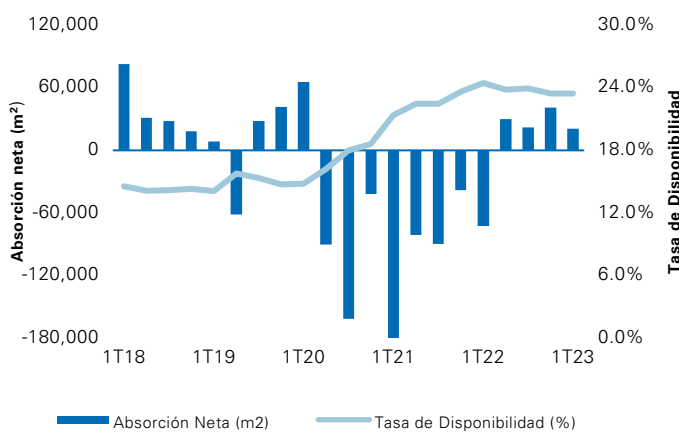
Si bien se esperaba que la modalidad de *home office* desplazara la ocupación de estos centros, su adaptabilidad al mercado les permitió tener varias ventajas, entre las que se destacan, espacios de oficinas completamente equipados, contratos flexibles de tiempos de renta y una

diversidad de servicios ofrecidos, mismos que implican una reducción del costo invertido en comparación con una oficina convencional.

Su versatilidad les ha permitido no solo ocupar áreas en edificios corporativos, si no que también ofrecen espacios *ad hoc* en cada una de sus ubicaciones. El día de hoy existen más de 100 espacios de *business centers* en el área metropolitana de la Ciudad de México, ubicándose principalmente en los corredores de Polanco, Reforma e Insurgentes y teniendo la llegada de nuevas empresas que ofrecen este servicio.

Estos espacios de *coworking* brindan la oportunidad de la interacción entre sus usuarios y entorno, así como la adaptación a los nuevos modelos de trabajo.

Absorción vs tasa de disponibilidad



Cierres representativos

Corredor	Giro	m2 Rentables
Insurgentes	Call Center	11,424
	Financiero	22,530
	Logística	1,641
	Medios y Telecomunicaciones	1,909
Interlomas	Energético	1,353
Norte	Económico	3,218
	Ecommerce	3,322
Polanco	Logística	5,851
Santa Fe	Tecnología	4,540

Estadísticas por Submercados							
	Inventario Total (m ²)	Superficie Entregada (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa De Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio Promedio De Renta (USD/m ² /mes)
Bosques	304,343		65,212	21.4%	4,222	1,832	\$27.60
Insurgentes	1,197,068	6,076	276,181	23.1%	21,942	8,608	\$24.52
Avenida Insurgentes Principal	631,977		161,317	25.5%	11,392	6,621	\$24.28
Insurgentes Oriente	140,839		41,530	29.5%	692	-265	\$26.24
Insurgentes Revolución	182,772		13,582	7.4%	3,434	1,904	\$22.03
Insurgentes Roma-Condesa	90,852	6,076	29,843	32.8%	4,421	-1,655	\$24.53
Insurgentes San Ángel	150,628		29,909	19.9%	2,003	2,003	\$24.57
Interlomas	194,965		53,557	27.5%	2,267	2,267	\$20.45
Lomas Altas	120,586		30,079	24.9%	0	-1,913	\$22.45
Lomas Palmas	748,279		132,534	17.7%	8,714	5,056	\$28.00
Norte	801,937		363,019	45.3%	11,059	8,949	\$18.22
Norte Atizapan	37,529		17,205	45.8%	0	0	\$16.17
Norte Azcapotzalco	233,666		90,403	38.7%	0	0	\$17.98
Norte Naucalpan	332,807		160,384	48.2%	6,731	5,001	\$19.65
Norte Tlalnepantla	197,935		95,026	48.0%	4,328	3,948	\$16.41
Periférico Sur	731,419	12,000	131,963	18.0%	15,747	2,209	\$21.95
Polanco	1,397,801		270,479	19.4%	6,989	-5,644	\$25.73
Polanco Anzures	83,147		32,283	38.8%	3,673	-103	\$24.58
Polanco Granadas	703,080		139,493	19.8%	0	-2,346	\$27.10
Polanco Lagos	205,505		36,457	17.7%	0	-4,453	\$19.22
Polanco Tradicional	406,069		62,246	15.3%	3,316	1,258	\$26.93
Reforma Centro	973,442		148,260	15.2%	4,695	1,035	\$26.51
Santa Fe	1,415,770		375,704	26.5%	8,827	-1,395	\$20.56
Total general	7,885,610	18,076	1,846,989	23.4%	84,461	21,003	\$22.84

México con números verdes

El inicio de año en México ha sido favorable. Ha crecido al menos 2.8% durante el mes de enero, según IOAE. Esto contribuirá a impulsar el desarrollo nacional, considerando que la CDMX aporta el 15.3% al Producto Bruto Interno.

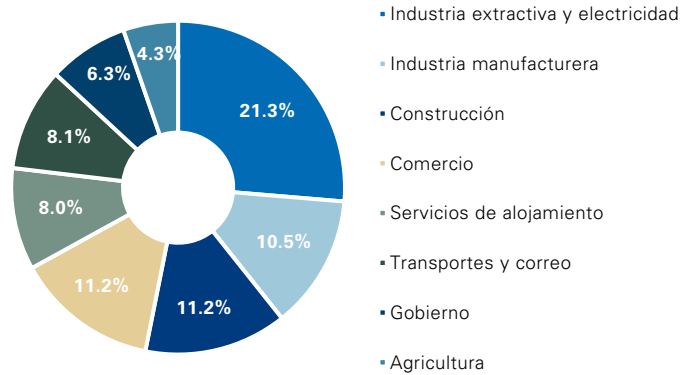
Por otro lado, la tasa de inflación se desaceleró para terminar en 7.6% a tasa anual, una disminución que se presentó durante febrero.

La tasa de desempleo continúa con una tendencia a la baja, terminando en marzo del año 2023 en 3.0% en CDMX y 4.5% nacional.

Durante las últimas semanas, el peso mexicano se ha visto beneficiado por el optimismo global mediante datos positivos de China. Con esto, se ha posicionado como una de las mejores divisas frente al dólar.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

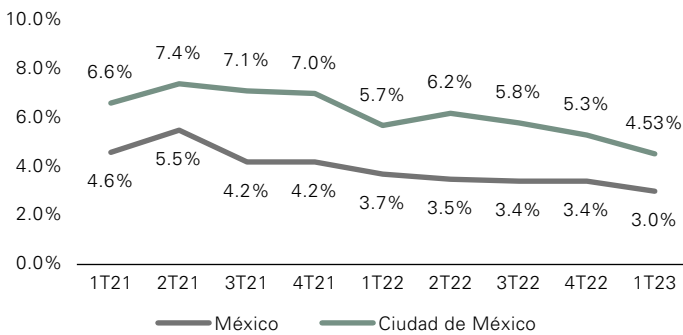
ZONA METROPOLITANA CDMX, ENERO 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

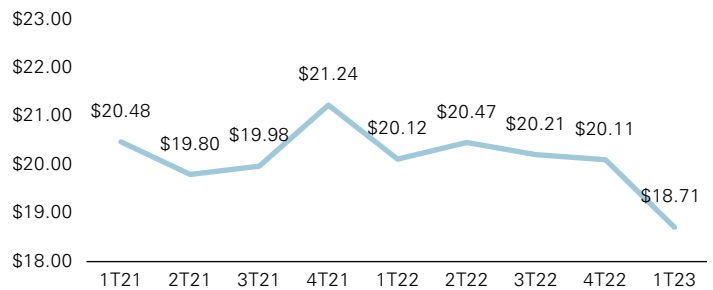
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

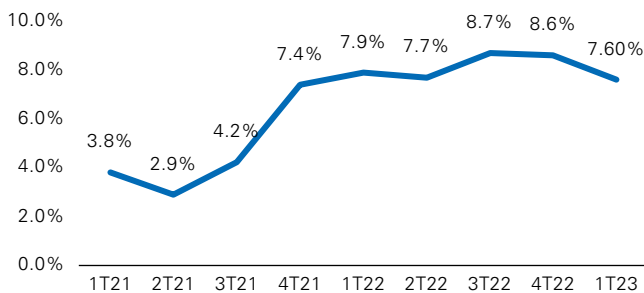
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

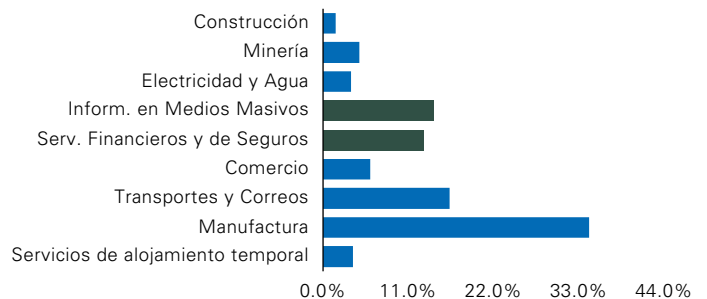
INDICADOR ANUALIZADO



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

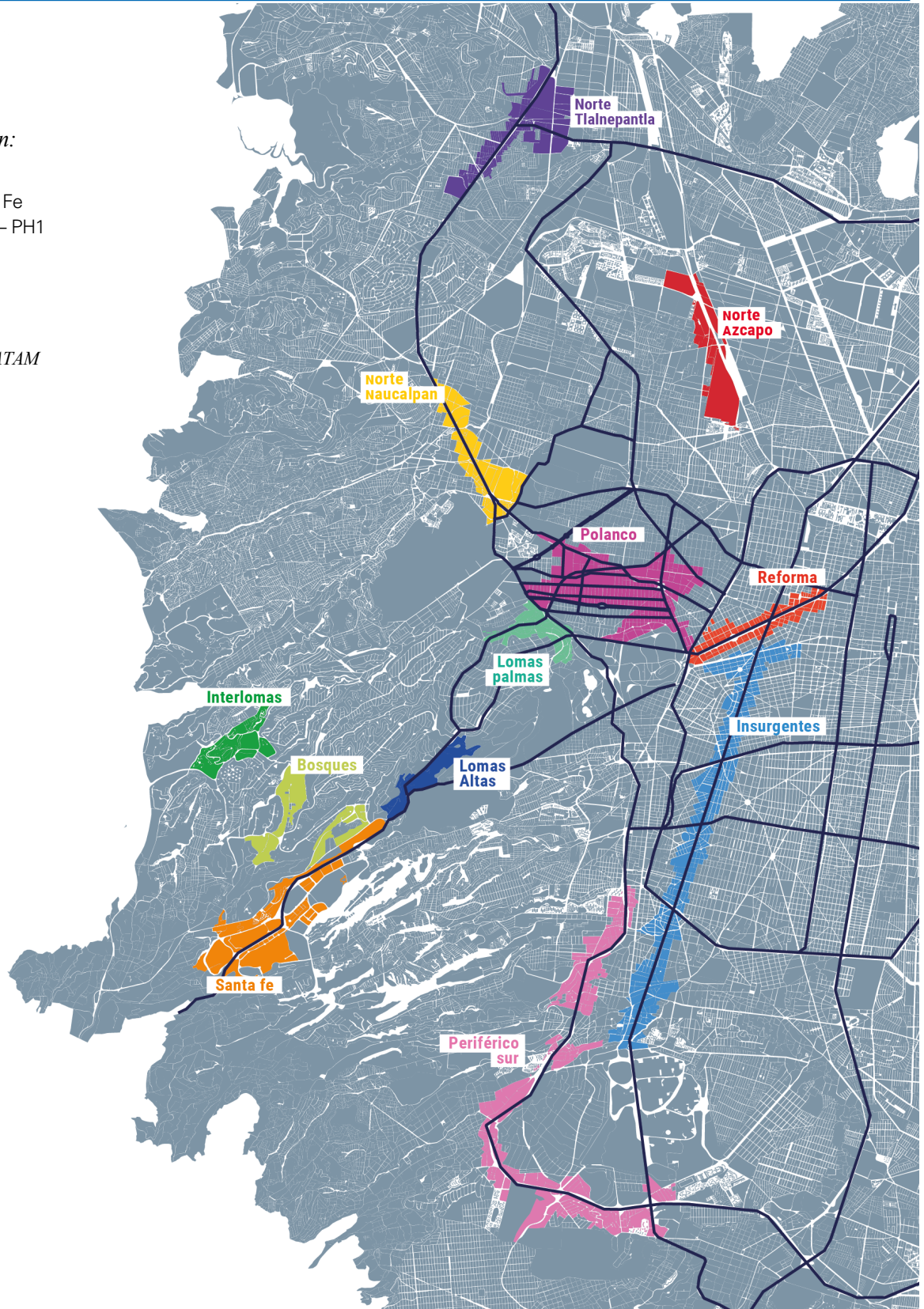
Karen Gutiérrez

Market Research Analyst
karen.gutierrez@nrmk.com

Esperanza Díaz

Market Research Analyst
esperanza.diaz@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.