



Ciudad de México

Mercado de Oficinas

Estabilidad en el mercado de oficinas

El mercado de oficinas de la Ciudad de México continúa con un comportamiento estable al cierre del primer semestre del año. Los espacios de oficinas han presentado diferentes adecuaciones para volverlas más atractivas para los trabajadores, combinado con la forma de trabajo híbrida que actualmente se desarrollan dentro de las empresas.

El inventario de oficinas clase A y A+ de la ciudad ha vuelto a incrementarse para este trimestre. Se agregaron más de 55 mil metros cuadrados, estando cerca de la marca de los 8 millones de metros cuadrados. Sin embargo, esta nueva incorporación de oficinas al mercado ha provocado que la absorción neta interrumpa su tendencia ascendente y presente una caída después de cuatro periodos positivos. El constante aumento en la tasa de disponibilidad se ha detenido, manteniéndose desde el 2Q2022 dentro del 23%, menos de un 1% por debajo del período anterior. Sin embargo, aún estamos en proceso para alcanzar estabilidad en el mercado de oficinas.

Continúa el cambio de giro en los edificios de oficinas, por lo que tendremos que ver si los 792 mil metros cuadrados en construcción que tenemos registrados salen al mercado como espacios corporativos.

Condiciones Actuales

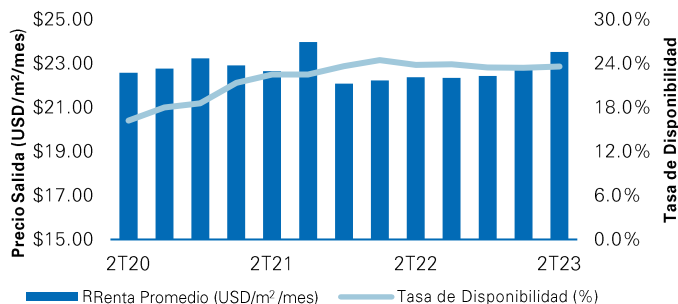
- Ingresaron al inventario 55 mil m², cerrando el trimestre con más de 7.9 millones de metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad se mantuvo constante y se situó en 23.6% al final del 2T2023.
- La superficie en construcción presentó una disminución. Hoy existen 792 mil metros cuadrados en obra.

Resumen de Mercado

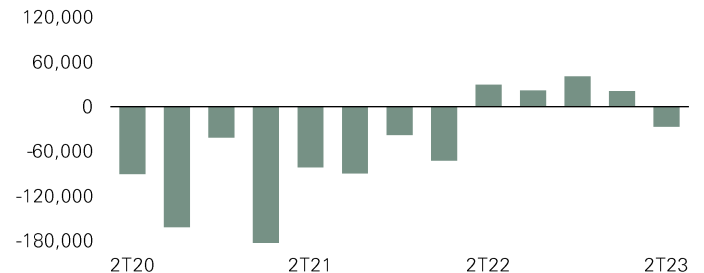
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	7,941,333	7,885,610	7,826,536	↑
Tasa de Disponibilidad	23.6%	23.4%	23.8%	↓
Absorción Bruta (m ²)	91,989	84,461	148,259	↓
Absorción Neta (m ²)	-26,727	21,003	29,720	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$23.52	\$22.84	\$22.37	↑
En Construcción (m ²)	792,765	949,493	1,274,086	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



La actividad dentro del mercado de oficinas continúa constante. Los arrendamientos registrados durante este trimestre tuvieron lugar principalmente en los corredores Insurgentes, Polanco y Reforma Centro, que en conjunto reportaron el 70% de los 91 mil metros cuadrados ocupados durante el período.

Así, la ocupación acumulada al cierre del primer semestre del año fue de más de 176 mil metros cuadrados, que representó una disminución del 20% respecto al mismo período del año pasado.

Las desocupaciones también presentan una disminución del 25% en comparación al semestre pasado. Durante el primer semestre de 2023, se registraron cerca de 62 mil metros cuadrados desocupados en edificios clase A y A+.

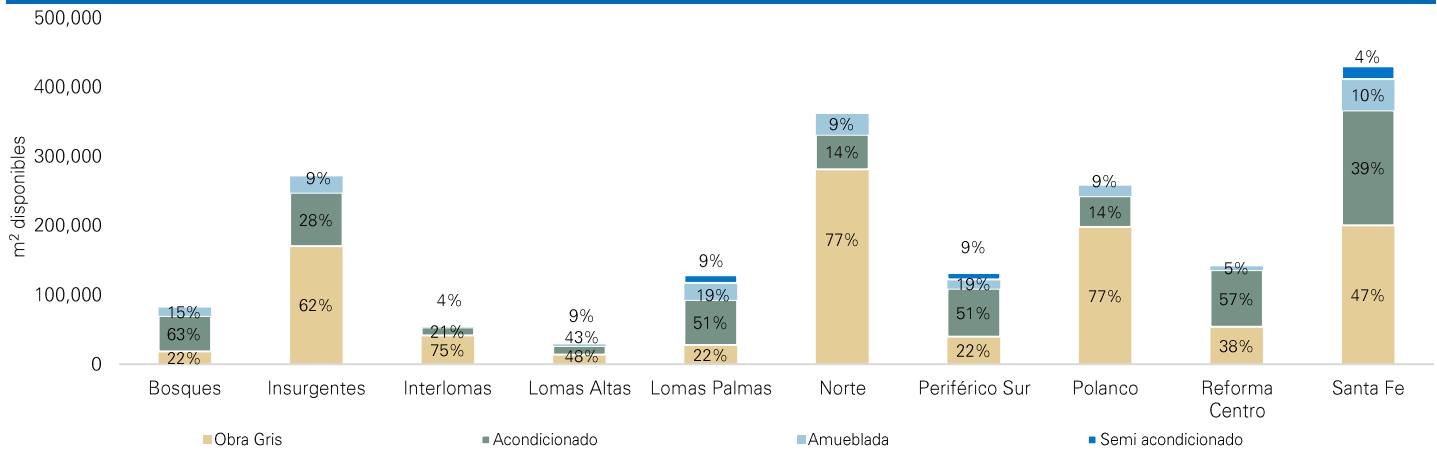
Los precios de renta presentaron un aumento del 3.0% en comparación con el trimestre anterior, siendo de USD \$23.52, 1.5% mayor al último precio presentado en el período de

prepandemia. Esto es un signo claro de recuperación dentro de este indicador. En comparación con el año anterior presenta un aumento del 5.4%.

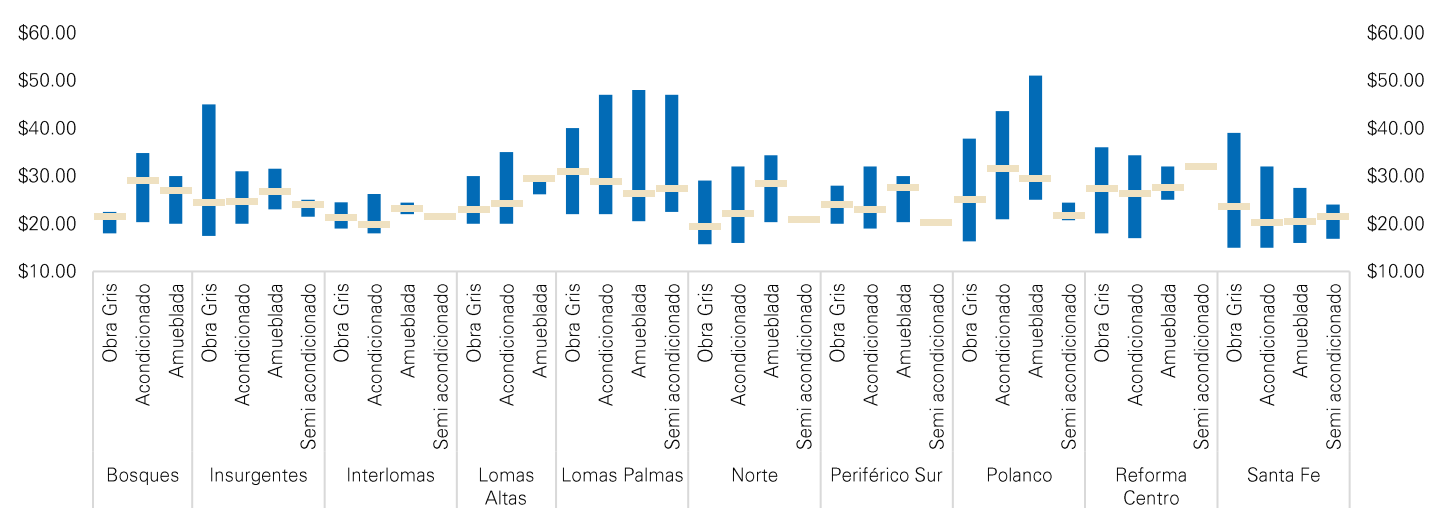
Los edificios en construcción continúan en proceso de forma reservada, debido a que existen proyectos que no han detonado del todo sus operaciones, retrasándolas de trimestre a trimestre.

Se tienen identificados grandes proyectos de usos mixtos para su ingreso antes del cierre del año 2023, tales como Miyana 2 y Espacio Condesa. Durante este trimestre se continuó con los cambios de giro dentro de los proyectos en construcción, tal es el caso de Espacio Santa Fe II y Gama 309 los cuales contaban con más de 20 mil metros rentables de oficinas que ahora cambiaron al giro.

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIE DISPONIBLE POR CONDICIÓN DE ENTREGA



RANGO DE PRECIOS Y PROMEDIO DE RENTA



Estadísticas por Submercados								
	Inventario Total (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	Disponib. Total (m ²)	Tasa De Disponib.	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta (m ²) Acumulada	Precio Promedio De Renta (USD/m ² /mes)
Bosques	319,133	14,790	82,020	25.7%	1,954	-16,808	-14,976	\$27.01
Insurgentes	1,197,068		267,945	22.4%	32,191	8,236	16,844	\$24.66
Avenida Insurgentes Principal	631,977		155,605	24.6%	15,782	5,712	12,333	\$24.62
Insurgentes Oriente	140,839		40,867	29.0%	11,184	663	398	\$25.69
Insurgentes Revolución	182,772		12,887	7.1%	1,816	695	2,599	\$22.38
Insurgentes Roma-Condesa	90,852		29,817	32.8%	1,210	26	-1,629	\$24.64
Insurgentes San Ángel	150,628		28,769	19.1%	2,199	1,140	3,143	\$24.42
Interlomas	194,965		55,251	28.3%	0	-1,694	573	\$20.97
Lomas Altas	120,586		27,568	22.9%	2,571	2,511	598	\$23.93
Lomas Palmas	748,279		125,962	16.8%	9,810	6,571	11,628	\$28.57
Norte	801,937		362,604	45.2%	2,341	415	9,364	\$20.64
Norte Atizapan	37,529		17,205	45.8%	0	0	0	\$17.76
Norte Azcapotzalco	233,666		90,905	38.9%	769	-502	-502	\$19.68
Norte Naucalpan	332,807		159,342	47.9%	1,044	1,042	6,043	\$22.97
Norte Tlalnepantla	197,935		95,151	48.1%	528	-125	3,823	\$18.18
Periférico Sur	731,419		131,201	17.9%	4,830	762	2,971	\$23.01
Polanco	1,397,801		260,254	18.6%	19,141	10,225	4,581	\$25.76
Polanco Anzures	83,147		25,772	31.0%	6,511	6,511	6,408	\$23.16
Polanco Granadas	703,080		140,150	19.9%	5,217	-657	-3,003	\$27.47
Polanco Lagos	205,505		37,716	18.4%	0	-1,259	-5,712	\$19.31
Polanco Tradicional	406,069		56,616	13.9%	7,413	5,630	6,889	\$26.87
Reforma Centro	973,442		141,644	14.6%	12,431	6,617	7,652	\$26.29
Santa Fe	1,456,703	40,933	419,267	28.8%	6,720	-43,563	-44,959	\$21.51
Total general	7,941,333	55,723	1,873,716	23.6%	91,989	-26,727	-5,724	\$23.52

Desafiando la desaceleración económica

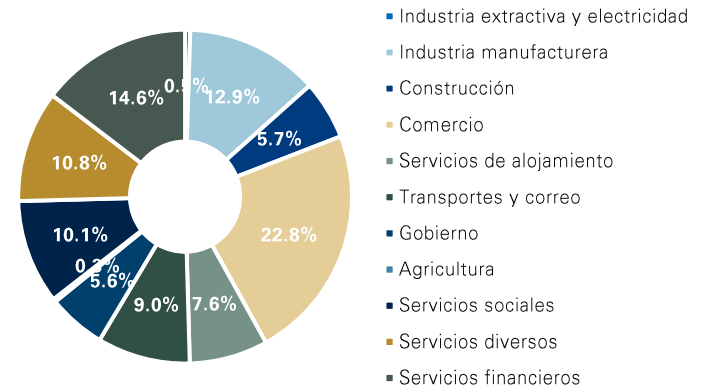
México muestra signos de resiliencia en esta primera mitad del año. La actividad económica se ha incrementado con la producción de mercancía, en aras de un tratado de libre comercio que disminuya los costos de exportaciones, debido en gran medida a la expansión comercial e industrial de China en el país.

Por ello, autoridades gubernamentales junto con los municipios conurbados a la ciudad se han planteado generar incentivos fiscales en zonas industriales e impulsar el corredor norte, con lo que se busca establecer en estos espacios corporativos e industriales a las empresas provenientes de Asia.

Así mismo la moneda nacional ha ganado terreno y muestra una apreciación del 0.3% con respecto al dólar, manteniéndose entre los \$19.0 y \$15.9 pesos, mientras que el PIB tuvo un crecimiento del 1.0% en estos primeros seis meses del 2023.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

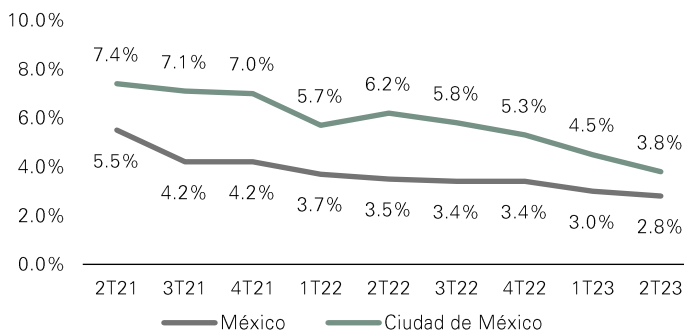
ZONA METROPOLITANA CDMX, JUNIO 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

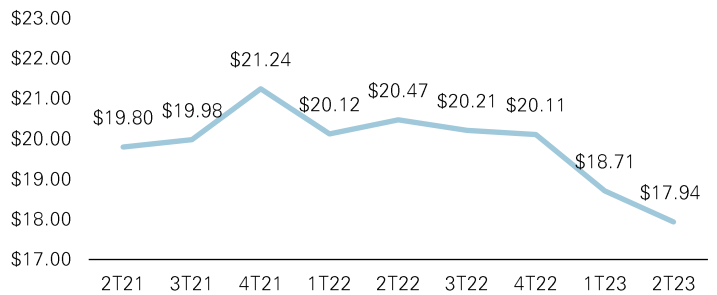
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

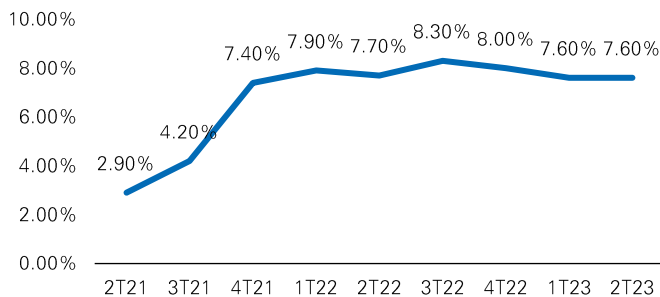
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

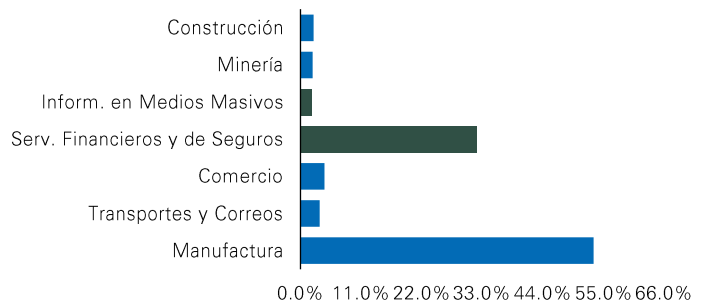
INDICADOR ANUALIZADO



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

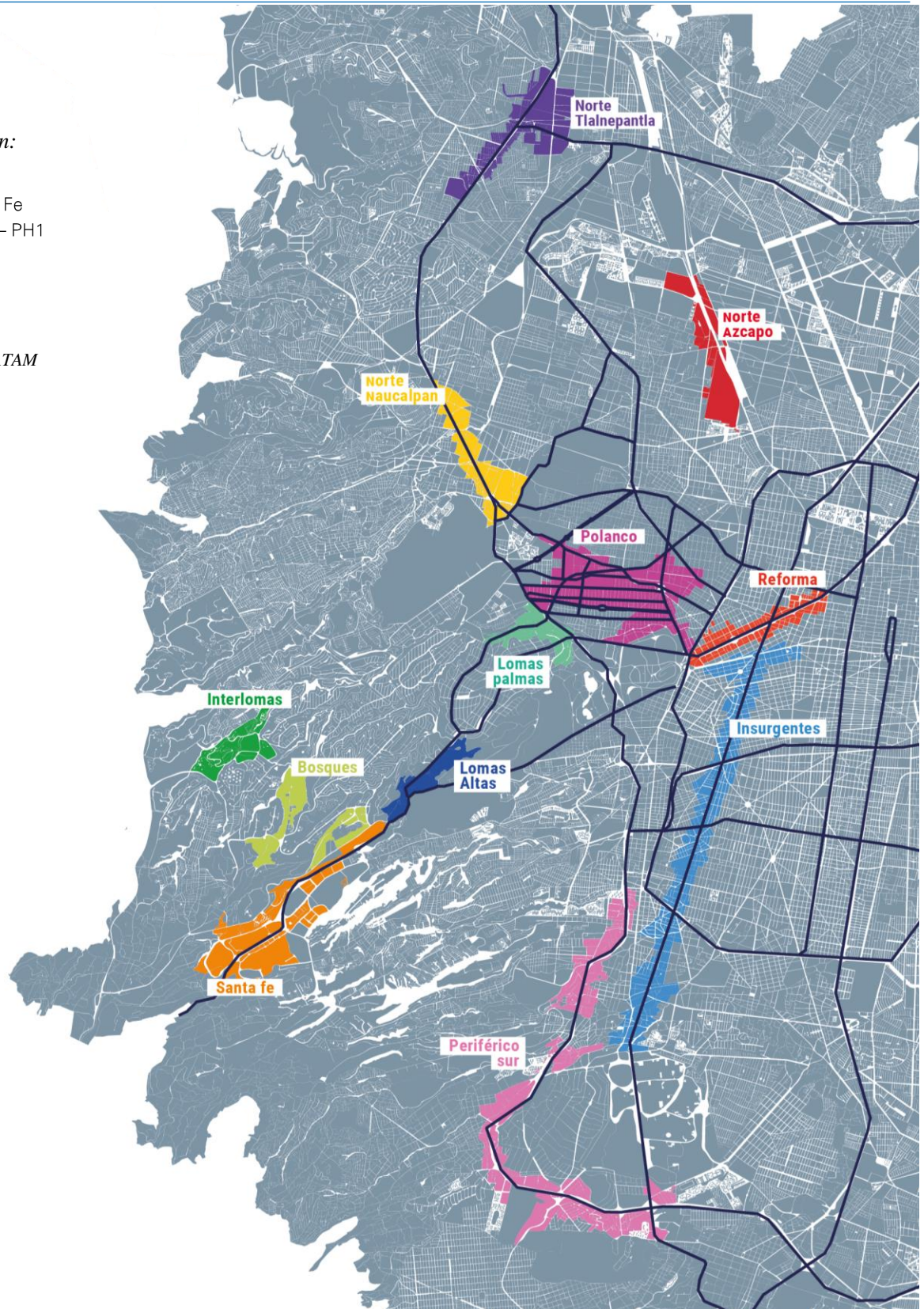
Karen Gutiérrez

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.