



Ciudad de México Mercado de Oficinas

Rumbo a un cierre de año positivo en el mercado de oficinas

El mercado de oficinas de la Ciudad de México ha presentado una estabilización en sus números. Han sido positivos por los dos últimos años, a pesar de la decisión de muchas empresas por continuar con la forma de trabajo híbrida dentro de las oficinas. Se espera que continúe la ocupación dentro de los edificios, pero sin llegar a la que se tenía antes de la pandemia.

El inventario de oficinas clase A y A+ de la ciudad ha vuelto a incrementarse para este trimestre. Solo se ingresó un proyecto dentro del corredor Polanco con más de 23,000 metros cuadrados, sin embargo, aún no se observa una estabilidad dentro de la absorción neta, quedando por debajo de los 6,000 metros cuadrados. La tasa de disponibilidad se mantuvo casi estática, manteniéndose desde el 2Q2022 dentro del 23%.

La absorción bruta de mercado se mantuvo muy cercana a los niveles del período pasado, pues registró 89,091 m² a comparación de los 91,989 m² del trimestre anterior.

La absorción neta trimestral fue positiva siendo de 5,871 metros cuadrados. Esto es una buena señal de mejora en el mercado, a pesar de que siguen presentándose desocupaciones por arriba de los 59,423 m².

Condiciones Actuales

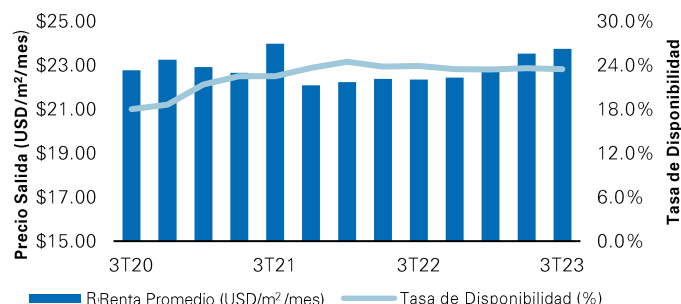
- Se ingresaron al inventario 23,798 m², cerrando el trimestre con más de 7.9 millones de metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad se mantuvo constante y se situó en 23.5% al final del 3T2023.
- La superficie en construcción presentó una disminución. Hoy existen 559,619 m² en obra.

Resumen de Mercado

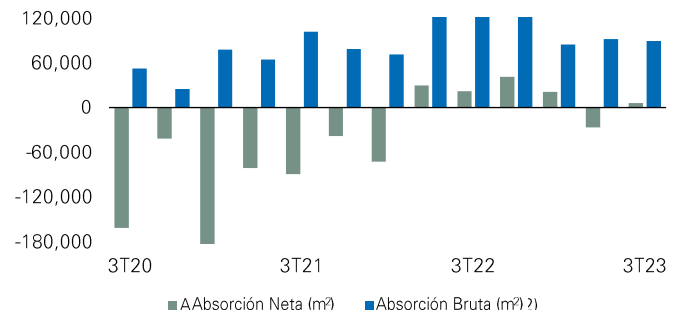
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	3T 2022	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	7,965,131	7,941,333	7,826,536	↑
Tasa de Disponibilidad	23.5%	23.6%	23.8%	↓
Absorción Bruta (m ²)	89,091	91,989	171,894	↑
Absorción Neta (m ²)	5,871	-26,727	21,954	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$23.74	\$23.52	\$22.37	↑
En Construcción (m ²)	559,619	792,765	1,274,086	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²) Y ABSORCIÓN BRUTA (M²)



La absorción bruta del mercado de oficinas continúa constante. Estos arrendamientos tuvieron lugar principalmente en los corredores Insurgentes, Polanco y Norte, que en conjunto reportaron el 76% de los 89,091 m² ocupados durante el período.

Así, la ocupación acumulada al cierre del tercer semestre del año fue de más de 265,541 m², que representó una disminución del 35% respecto al mismo período del año pasado.

Las desocupaciones también presentan una disminución del -58% en comparación con el mismo período 2022. Durante el tercer trimestre de 2023, se registraron cerca de 59,423 m² desocupados en edificios clase A y A+, solo un 6% por debajo del trimestre anterior.

Los precios de renta presentaron un aumento menor del 1% en comparación con el trimestre anterior, siendo de USD\$23.74. En comparación con el año anterior, presenta un aumento del 6.3%.

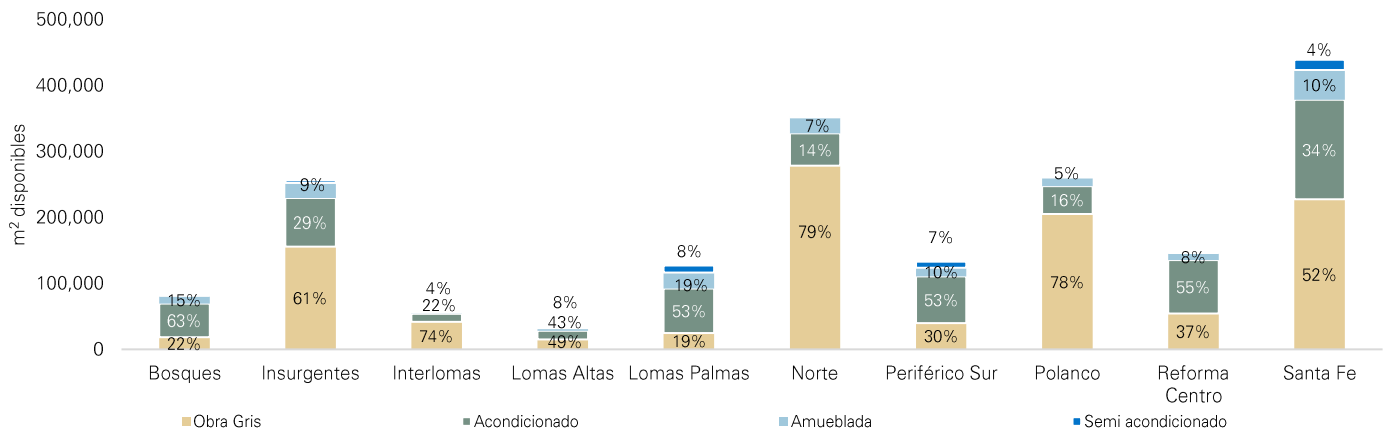
Los proyectos que se tienen en construcción continúan en

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

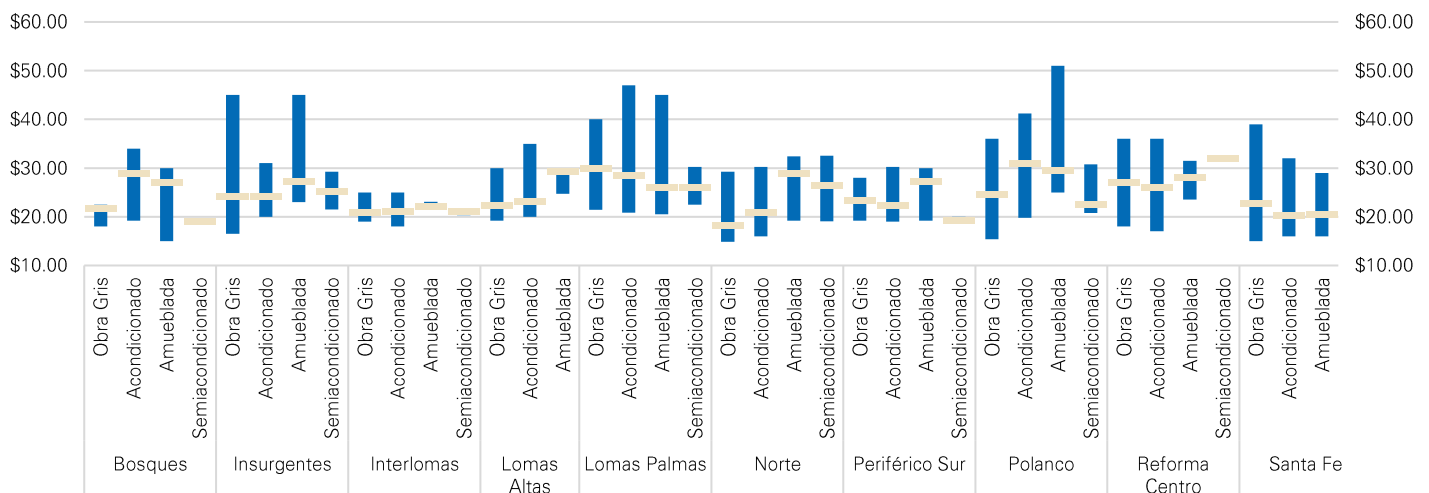
Se tiene una baja de más del 50% en los edificios en construcción en comparación con el 3Q2022, donde se tenían 1,274,086 m². Desde ese período, hemos visto el cambio de uso de edificios de oficinas a vivienda, consultorios u hospital. Los edificios que han presentado un cambio de giro se ubican, principalmente, dentro de los corredores Insurgentes y Reforma. Algunos de los ejemplos más notables son Acora, Agatha, Insurgentes 262 y Torre Impera.

Durante este período, se presentó una baja de la superficie en construcción del 29% en comparación con el trimestre anterior. Esto, debido a que el estatus "construcción" de algunos edificios dejó de estar vigente porque la obra no ha iniciado los trabajos de cimentación. Ejemplos de esto son Reforma 432, Torre Nápoles, Barrio Letrán, Revolución 506.

Distribución de superficie disponible por condición de entrega.



Rango de precios promedio de renta por condición



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		81,791	25.6%	2,504	229	-14,747	\$26.90
Insurgentes	1,197,068		254,747	21.3%	20,249	13,198	30,042	\$24.66
Avenida Insurgentes Principal	631,977		148,125	23.4%	12,781	7,480	19,813	\$24.54
Insurgentes Oriente	140,839		39,128	27.8%	1,739	1,739	2,138	\$26.35
Insurgentes Revolución	182,772		12,405	6.8%	1,087	482	3,081	\$23.44
Insurgentes Roma-Condesa	90,852		25,265	27.8%	4,627	4,552	2,923	\$24.79
Insurgentes San Ángel	150,628		29,824	19.8%	15	-1,055	2,088	\$23.41
Interlomas	194,965		56,136	28.8%	937	-885	-312	\$21.89
Lomas Altas	120,586		29,390	24.4%	176	-1,822	-1,224	\$25.17
Lomas Palmas	748,279		125,845	16.8%	5,877	117	11,745	\$28.71
Norte	801,937		351,882	43.9%	20,607	10,722	20,085	\$19.62
Norte Atizapán	37,529		17,205	45.8%	0	0	0	\$17.45
Norte Azcapotzalco	233,666		83,930	35.9%	12,979	6,975	6,473	\$19.87
Norte Naucalpan	332,807		152,172	45.7%	7,171	7,170	13,213	\$20.76
Norte Tlalnepantla	197,935		98,575	49.8%	457	-3,424	399	\$18.02
Periférico Sur	731,419		134,884	18.4%	755	-3,683	-712	\$23.35
Polanco	1,421,599	23,798	262,251	18.4%	26,950	-1,997	2,585	\$26.09
Polanco Anzures	83,147		25,012	30.1%	760	760	7,168	\$23.16
Polanco Granadas	726,878	23,798	149,003	20.5%	17,260	-8,853	-11,856	\$27.97
Polanco Lagos	205,505		38,901	18.9%	1,650	-1,185	-6,897	\$18.99
Polanco Tradicional	406,069		49,335	12.1%	7,281	7,281	14,170	\$27.32
Reforma Centro	973,442		143,533	14.7%	5,513	-1,889	5,763	\$27.48
Santa Fe	1,456,703		427,386	29.3%	5,523	-8,119	-53,077	\$22.22
Total General	7,965,131	23,798	1,867,845	23.5%	89,091	5,871	147	\$23.74

Impulsando a la economía

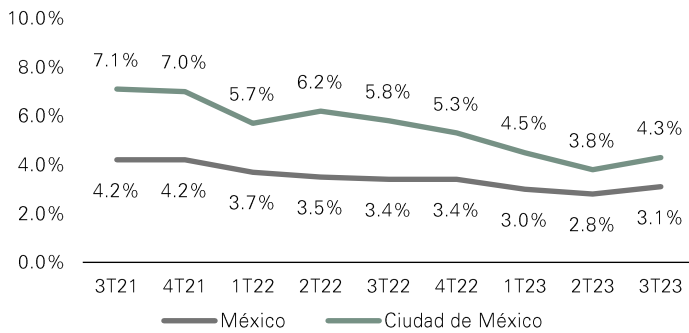
El Estado se plantea nuevas estrategias para invertir y desarrollar negocios en la Ciudad de México. Uno de los ejes es el fortalecimiento de las pequeñas y medianas empresas para consolidarlas como referentes de la ciudad mediante la ampliación de créditos del FONDESOC (Fondo para el Desarrollo Social) y capacitaciones para mejorar sus habilidades empresariales.

La ciudad concentró un 35% de la Inversión Extranjera Directa que llegó al país, superando en un 2% a la captación del mismo periodo en el año anterior.

Se registró un aumento en la generación de empleo debido en gran medida a la apertura de más de 78 mil negocios dedicados principalmente a los servicios y comercio al por menor. La moneda mexicana se mantiene frente al dólar, fluctuando entre los \$17.00 y \$17.2.

Tasa de Desempleo

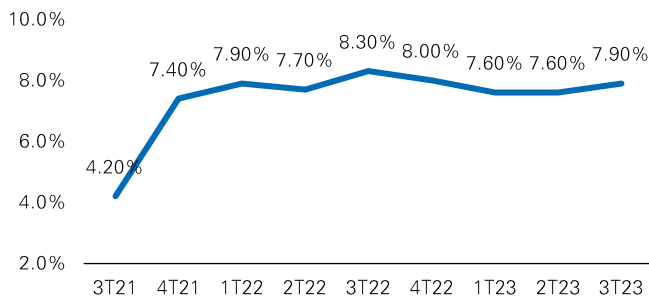
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

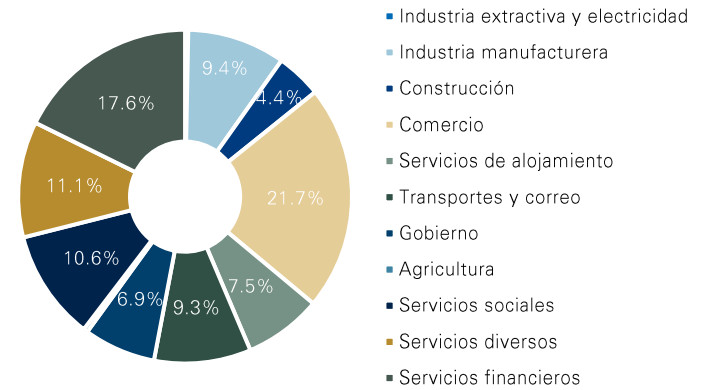
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Empleo por Sector de la Actividad Económica

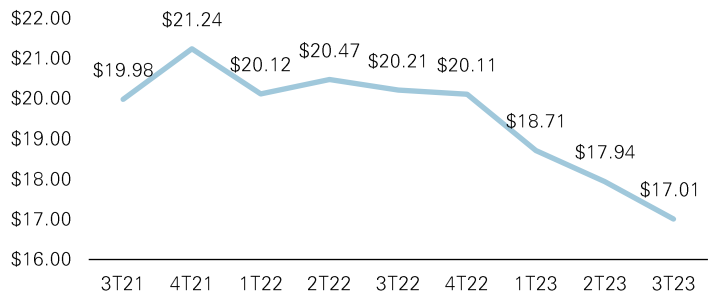
ZONA METROPOLITANA CDMX, SEPTIEMBRE 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

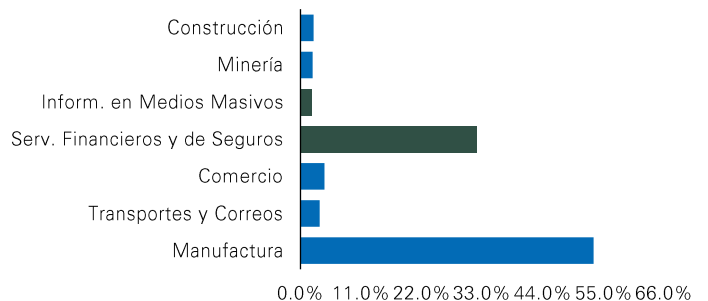
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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

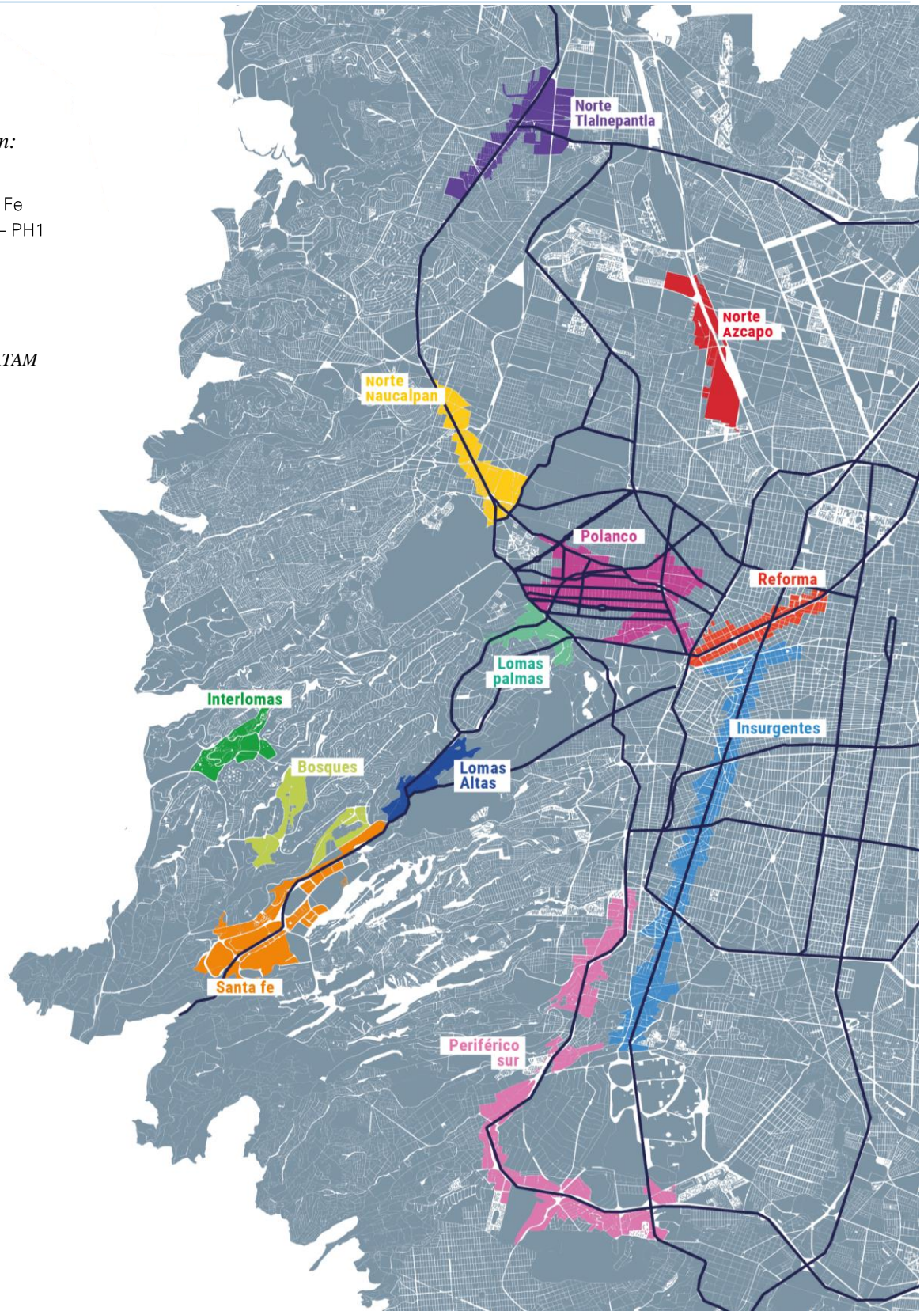
Karen Gutiérrez

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.