



# Ciudad de México Mercado de Oficinas

## Cierre de año con números positivos

El mercado de oficinas de la Ciudad de México ha presentado una estabilización en sus números. Al cierre de este año 2023, se tuvieron datos positivos en todos los indicadores de mercado. Se espera que continúe la desocupación dentro de los edificios, pero a la baja en comparación con los años pasados.

El inventario de oficinas clase A y A+ presentó un incremento del 1.5% en comparación con el cierre del año 2022. Durante este año se ingresaron 116,265 m<sup>2</sup> dentro de 9 edificios, ubicados en los corredores Bosques, Periférico Sur, Santa Fe, Insurgentes y Polanco. La tasa de disponibilidad se mantuvo constante durante todo el año dentro del 23%

La absorción bruta de mercado durante este año registró 357,526 m<sup>2</sup>, un 35% por debajo de lo presentado al cierre del año anterior, sin embargo, la absorción neta acumulada anual, fue positiva siendo de 21,125 metros cuadrados 4.5% por arriba del cierre de año 2022. Esto es una buena señal de mejora en el mercado, presentándose al cierre de este año 2023 desocupaciones 40.4% por debajo de las presentadas en el año anterior.

### Condiciones Actuales

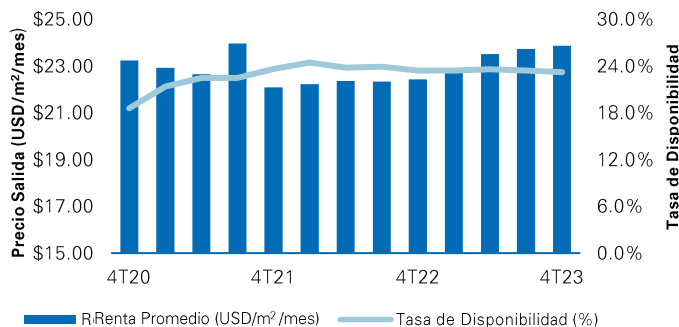
- Se ingresaron al inventario 18,668 m<sup>2</sup>, cerrando el trimestre con más de 7.9 millones de metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad se mantuvo constante y se situó en 23.2% al final del 4T2023.
- La superficie en construcción presentó un aumento, al día de hoy se tienen 652,082 m<sup>2</sup> en obra.

### Resumen de Mercado

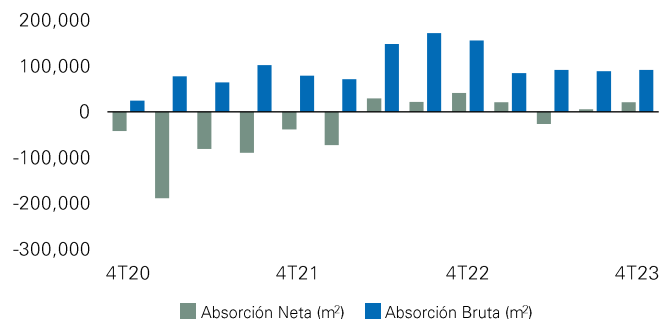
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	4T 2022	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	7,983,799	7,965,131	7,865,916	↑
Tasa de Disponibilidad	23.2%	23.5%	23.4%	↓
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	91,985	89,091	155,746	↑
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	20,978	5,871	41,109	↑
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$23.87	\$23.74	\$22.44	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	652,082	559,619	930,158	↑

### Análisis de Mercado

#### PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



#### ABSORCIÓN NETA (M<sup>2</sup>) Y ABSORCIÓN BRUTA (M<sup>2</sup>)



La absorción bruta del mercado de oficinas continúa constante. Estos arrendamientos tuvieron lugar principalmente en los corredores Insurgentes, Reforma Centro y Santa Fe, que en conjunto reportaron el 58% de los 91,985 m<sup>2</sup> ocupados durante el período, así, la ocupación acumulada al cierre del trimestre actual fue de 91,985 m<sup>2</sup>, que representó una disminución del 9% respecto al mismo período del año pasado.

Las desocupaciones también presentan una disminución del -63% en comparación con el mismo período 2022. Durante el cuarto trimestre de 2023, se registraron cerca de 52,339 m<sup>2</sup> desocupados en edificios clase A y A+, un 12% por debajo del trimestre anterior.

Los precios durante el año presentaron variaciones mínimas de trimestre a trimestre que van de 0.5% a 3%, sin embargo, el precio actual en comparación al mismo periodo del año pasado presenta un aumento del 6.4%.

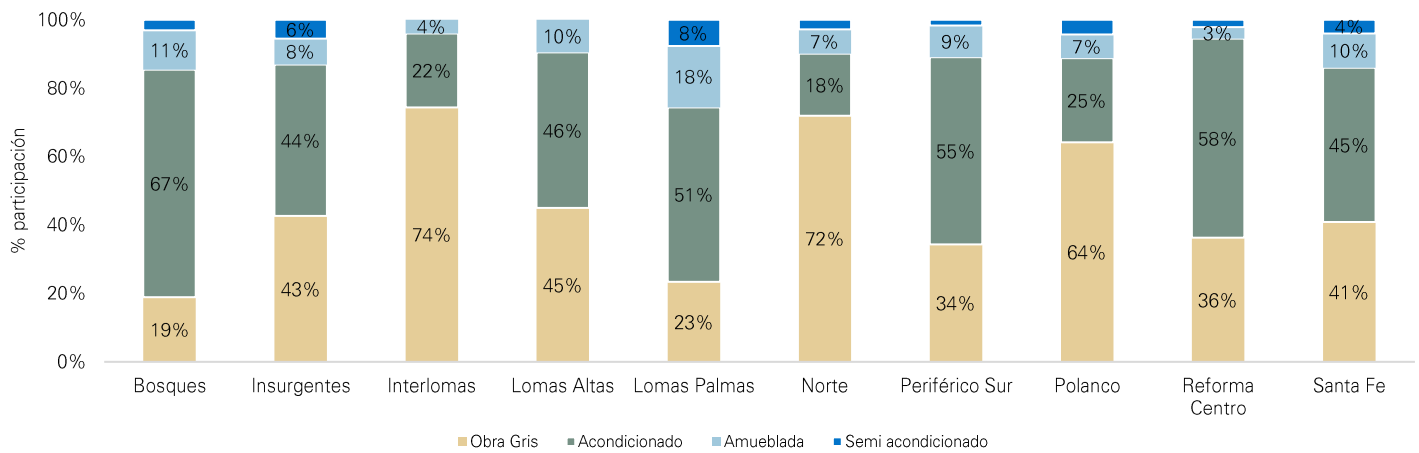
Durante este trimestre se pudo apreciar la reactivación de algunos

corporativos que se encontraban detenidos y se estima que a inicios del próximo año entren al inventario proyectos como Miyana 2, Estudio Hamburgo, entre otros.

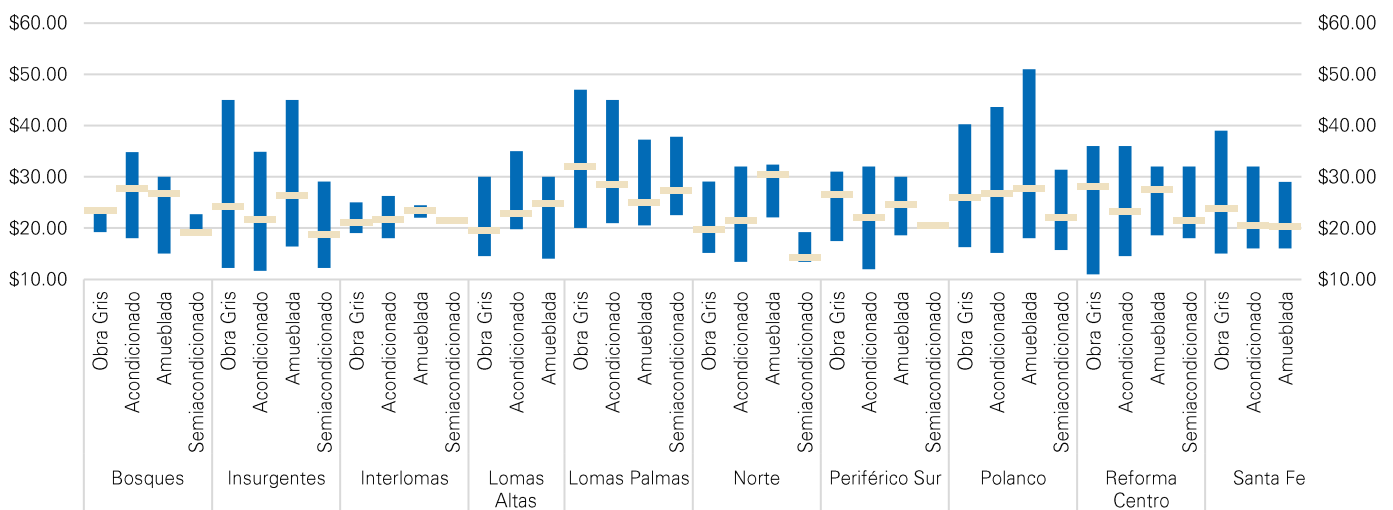
La construcción de edificios de oficinas ha disminuido y se ha llevado de forma más reservada, esto directamente relacionado con la demanda y a la reconversión de los espacios de oficinas a vivienda, consultorios y otros usos.

Debido al cambio en las condiciones y formas laborales entran en vigor nuevas normas como la NOM-037, la cual establece condiciones de seguridad y salud para el trabajador. Esta norma entró en vigor en este diciembre, lo que implica un gran reto para el empleador, ya que tendrán que poner mayor interés en el estado de salud del empleado y conocer donde desempeña sus actividades, así como establecer lineamientos para cumplir con los horarios de trabajo y verificar que cuentan con un espacio ideal para realizar sus actividades laborales.

**Distribución de superficie disponible por condición de entrega.**



**Rango de precios promedio de renta por condición**



Estadísticas por Submercados								
	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Nueva Oferta (m <sup>2</sup> )	Disponib. Total (m <sup>2</sup> )	Tasa De Disponib.	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> ) Acumulada	Precio Promedio De Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)
<b>Bosques</b>	<b>319,133</b>	<b>0</b>	<b>80,777</b>	<b>25.3%</b>	<b>5,608</b>	<b>1,014</b>	<b>-13,733</b>	<b>\$27.27</b>
<b>Insurgentes</b>	<b>1,213,203</b>	<b>16,135</b>	<b>250,456</b>	<b>20.6%</b>	<b>24,584</b>	<b>4,291</b>	<b>34,333</b>	<b>\$24.79</b>
Avenida Insurgentes Principal	631,977	0	130,265	20.6%	18,557	17,860	37,673	\$25.94
Insurgentes Oriente	154,194	13,355	47,724	31.0%	4,759	-8,596	-6,458	\$22.53
Insurgentes Revolución	182,772	0	13,511	7.4%	0	-1,106	1,975	\$23.28
Insurgentes Roma-Condesa	93,632	2,780	26,777	28.6%	1,268	-1,512	1,411	\$24.58
Insurgentes San Ángel	150,628	0	32,179	21.4%	0	-2,355	-267	\$24.23
<b>Interlomas</b>	<b>194,965</b>	<b>0</b>	<b>52,488</b>	<b>26.9%</b>	<b>3,648</b>	<b>3,648</b>	<b>7,395</b>	<b>\$22.13</b>
<b>Lomas Altas</b>	<b>120,586</b>	<b>0</b>	<b>28,507</b>	<b>23.6%</b>	<b>925</b>	<b>883</b>	<b>-341</b>	<b>\$26.05</b>
<b>Lomas Palmas</b>	<b>748,279</b>	<b>0</b>	<b>125,069</b>	<b>16.7%</b>	<b>6,400</b>	<b>776</b>	<b>12,521</b>	<b>\$28.84</b>
<b>Norte</b>	<b>801,937</b>	<b>0</b>	<b>363,329</b>	<b>45.3%</b>	<b>854</b>	<b>-11,447</b>	<b>8,638</b>	<b>\$20.44</b>
Norte Atizapán	37,529	0	17,205	45.8%	0	0	0	\$17.58
Norte Azcapotzalco	233,666	0	87,266	37.3%	0	-3,336	3,137	\$20.35
Norte Naucalpan	332,807	0	158,479	47.6%	854	-6,307	6,906	\$22.34
Norte Tlalnepantla	197,935	0	100,379	50.7%	0	-1,804	-1,405	\$18.00
<b>Periférico Sur</b>	<b>731,419</b>	<b>0</b>	<b>135,865</b>	<b>18.6%</b>	<b>8,921</b>	<b>-981</b>	<b>-1,693</b>	<b>\$22.62</b>
<b>Polanco</b>	<b>1,424,132</b>	<b>2,533</b>	<b>269,671</b>	<b>18.9%</b>	<b>11,936</b>	<b>-742</b>	<b>-4,835</b>	<b>\$26.28</b>
Polanco Anzures	85,680	2,533	26,483	30.9%	1,062	-1,471	5,697	\$26.79
Polanco Granadas	726,878	0	153,813	21.2%	8,219	1,868	-16,666	\$27.60
Polanco Lagos	205,505	0	39,793	19.4%	558	-892	-7,789	\$18.99
Polanco Tradicional	406,069	0	49,582	12.2%	2,097	-247	13,923	\$27.59
<b>Reforma Centro</b>	<b>973,442</b>	<b>0</b>	<b>132,259</b>	<b>13.6%</b>	<b>14,112</b>	<b>11,274</b>	<b>17,037</b>	<b>\$27.58</b>
<b>Santa Fe</b>	<b>1,456,703</b>	<b>0</b>	<b>415,124</b>	<b>28.5%</b>	<b>14,997</b>	<b>12,262</b>	<b>-40,815</b>	<b>\$21.96</b>
<b>Total General</b>	<b>7,983,799</b>	<b>18,668</b>	<b>1,853,545</b>	<b>23.2%</b>	<b>91,985</b>	<b>20,978</b>	<b>18,506</b>	<b>\$23.87</b>

Los indicadores muestran claramente que, a partir de 2019, el mercado de oficinas de la Ciudad de México tuvo un cambio significativo.

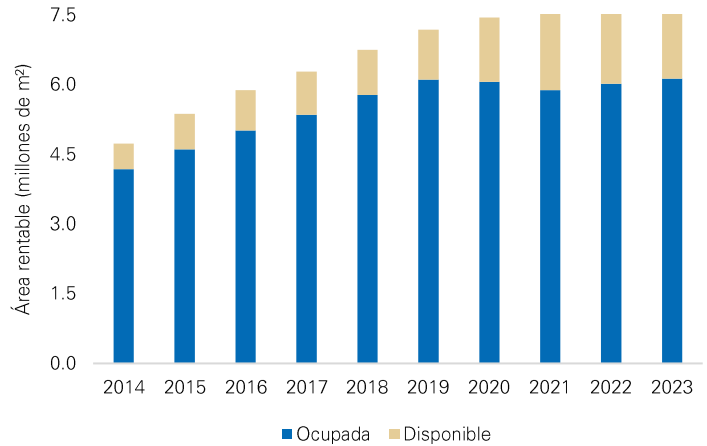
De 2014 a 2019, el inventario creció a un ritmo anual del 10.4%. A partir de este año, el inventario se ha incrementado a razón de 2.8% por año. Esta desaceleración es atribuible a los indicios de saturación que mostraba el mercado desde 2018, que después tuvo complicaciones administrativas con el cambio de gobierno y que, finalmente, tocó fondo en el segundo año de pandemia. Es así, que varios desarrollos de oficinas en etapa de construcción o planeados cambiaron de giro o sencillamente, se detuvieron.

En el caso de los precios de renta, este punto de inflexión sucedió en 2018, año en el que alcanzamos el precio de renta histórico más alto (\$25.67 USD/m<sup>2</sup>/mes), para después tener una caída constante hasta 2021, año en el que se alcanzó el precio de renta más bajo de la historia del mercado institucional de oficinas (\$22.09 USD/m<sup>2</sup>/mes).

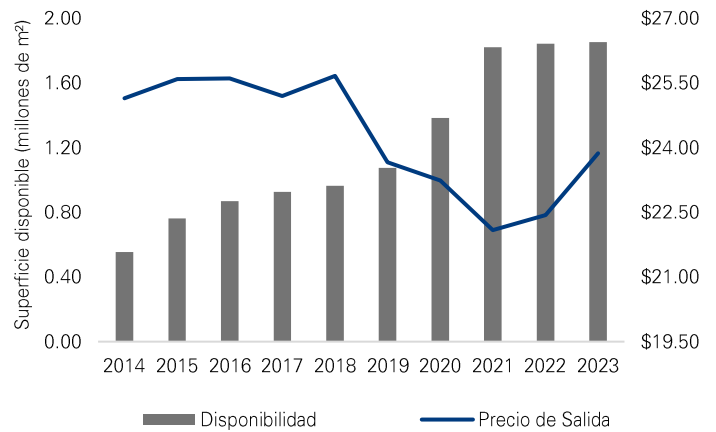
Las absorciones netas son, sin duda, el indicador que mejor muestra el cambio de comportamiento del mercado de oficinas. Ya en 2019 teníamos varios submercados con una absorción neta general negativa, dada principalmente por el ingreso de nuevos edificios al inventario y algunas desocupaciones menores. Sin embargo, en 2020 esto se agravó y en 2021 tuvimos la peor marca de absorción neta en la historia del mercado, pues llegamos a un balance general de -398,000 metros cuadrados. Este indicador ha mostrado una clara recuperación en los últimos 2 años respecto a 2021, pero aún seguimos muy lejos de los niveles de absorción registrados previo a 2019.

## Comportamiento anual general

### INVENTARIO VS DISPONIBILIDAD

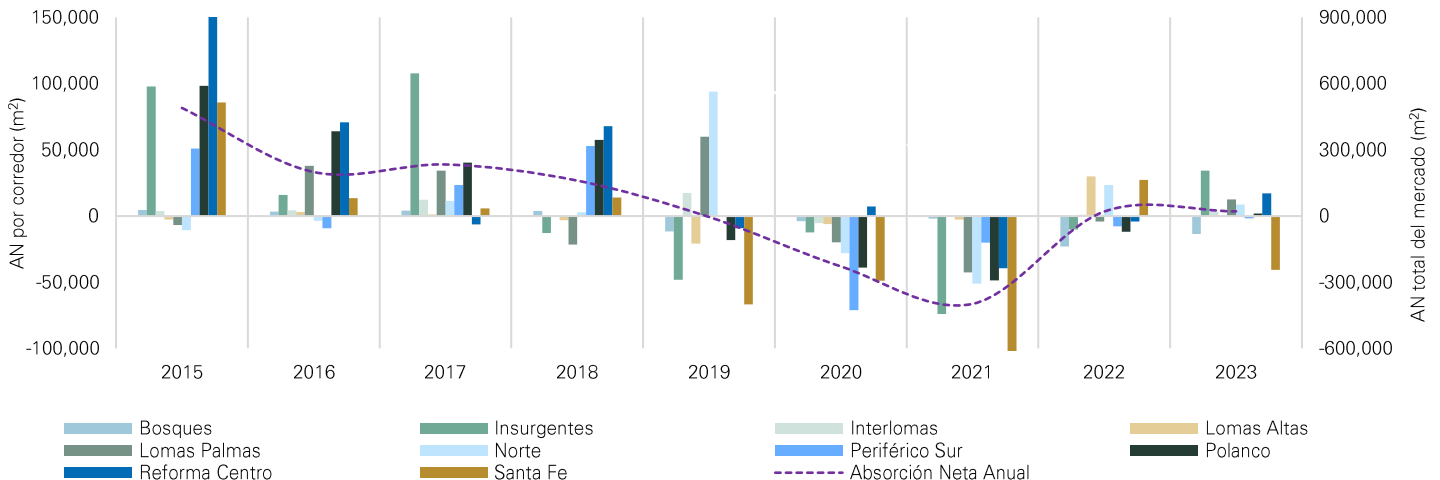


### DISPONIBILIDAD VS PRECIO SALIDA



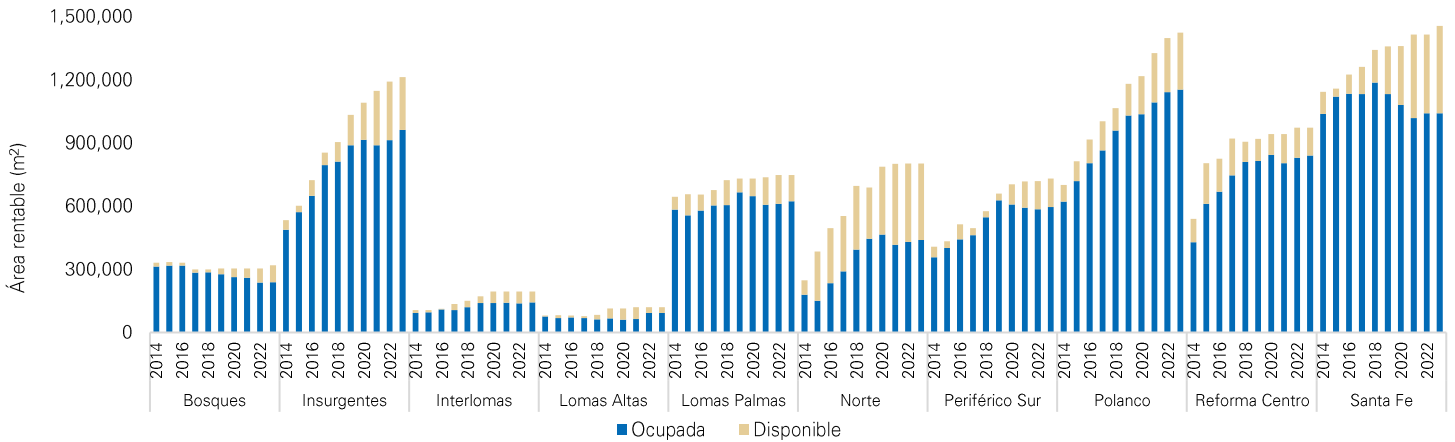
## Comportamiento anual por corredor

### ABSORCIÓN NETA HISTÓRICA POR CORREDOR Y GENERALIZADA



## Comportamiento anual por corredor

### INVENTARIO VS DISPONIBILIDAD



En los últimos 9 años, el inventario de edificios clase A en la Ciudad de México se ha incrementado en un 69%. Hoy estamos muy cerca de la marca de 8 millones de metros cuadrados de área rentable.

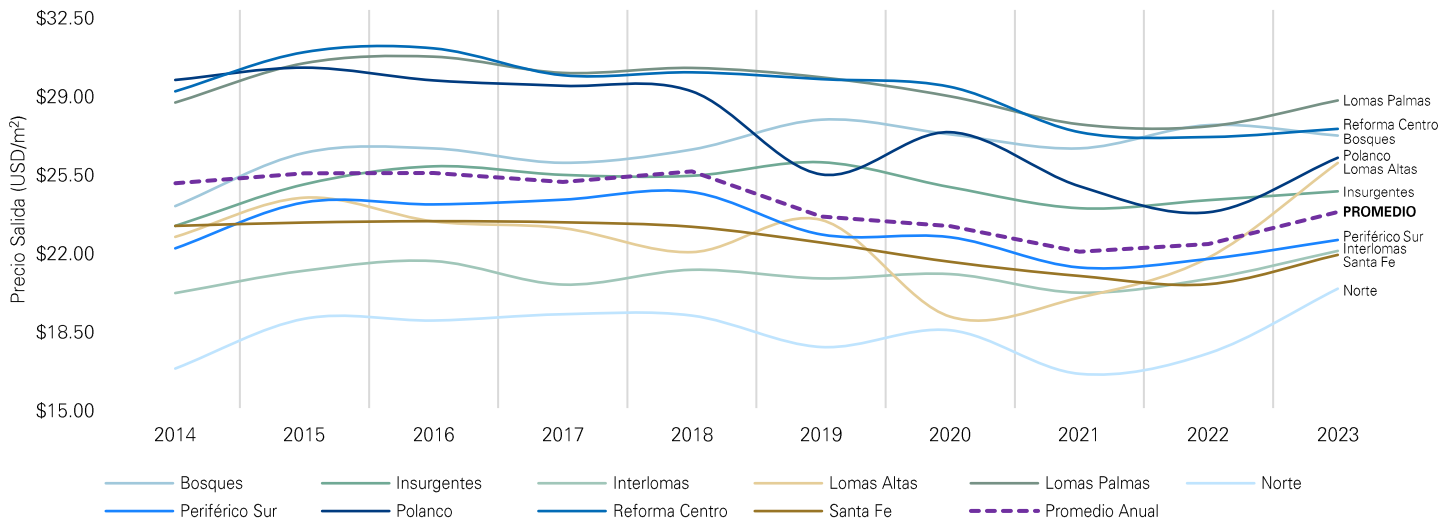
Claro que este inventario no está repartido de manera uniforme en toda la ciudad. Santa Fe, Polanco e Insurgentes son los corredores con los mayores inventarios. Solamente ellos tres concentran más del 50% de toda el área rentable de toda la ciudad.

Es notable cómo a partir de 2020 la tendencia de ocupación se invirtió en prácticamente la totalidad de los submercados, así como el ritmo de crecimiento de los inventarios se desaceleró. Sobra señalar que esto es producto de la pandemia en el mercado de oficinas, de la cual estamos en franca recuperación, pero con ritmos menos acelerados.

Históricamente, Lomas Palmas y Reforma han mantenido los precios de renta más altos de toda la ciudad. Por supuesto, su incidencia en el precio promedio del mercado general es menor debido a la enorme diferencia de inventarios de estos dos corredores. Por esta misma razón, Lomas Palmas se ha mantenido como el submercado más costoso a lo largo de los años.

Por otro lado, Norte es el corredor cuyos precios han sido los más bajos de manera sostenida a lo largo del tiempo. Santa Fe ha visto una caída constante de sus precios de renta desde 2018. Esto obedece a que están desarrollados en zonas de la ciudad poco convenientes, lo que ha provocado que la demanda no alcance los niveles del ritmo de desarrollo de edificios corporativos.

## Precios de salida



### Una ciudad en continuo progreso

Se espera que para el 2024 el mercado corporativo en la Ciudad de México continúe con un crecimiento sólido, concentrando el 32% de la IED y teniendo indicadores positivos en la mayoría de los rubros.

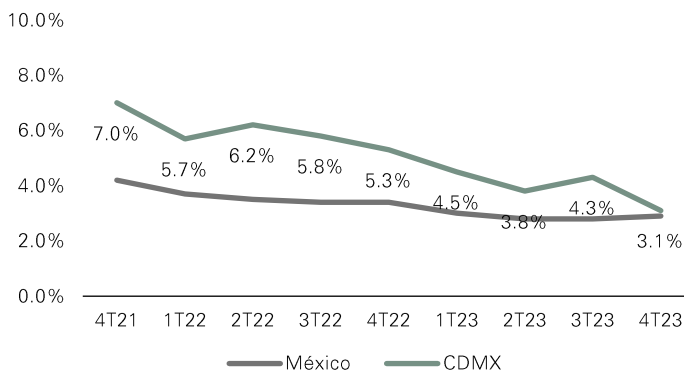
Se registran nuevas aperturas de negocios y la relocalización de los procesos productivos de grandes empresas provenientes de Estados Unidos, España, Canadá, Alemania y China.

La SEDECO y el gobierno de la ciudad realizan convenios para contribuir en la productividad, competitividad y rentabilidad de las Pymes, siendo el más reciente con DHL en donde se busca que las empresas expandan su logística, con mejores costos en los envíos.

El dólar se ha mantenido estable, rondando los \$17.9 pesos, estando a la expectativa de los anuncios de las políticas monetarias de la Reserva Federal y del Banco de México.

### Tasa de Desempleo

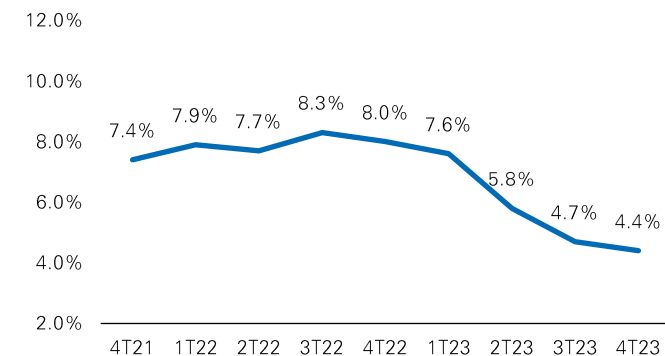
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

### Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

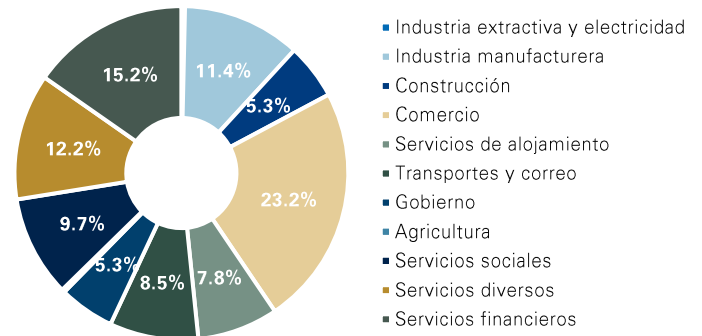
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

### Empleo por Sector de Actividad

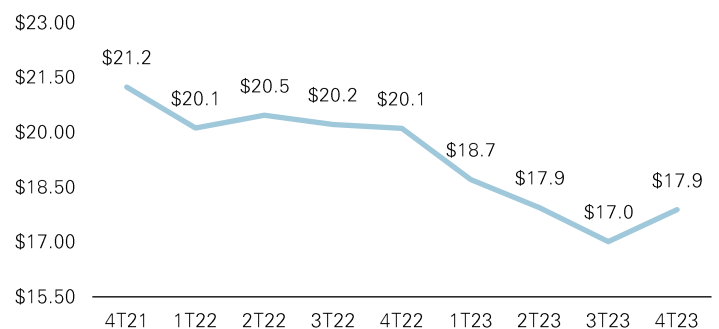
CDMX, NOVIEMBRE 2023



Fuente: INEGI, ENOE

### Tipo de Cambio

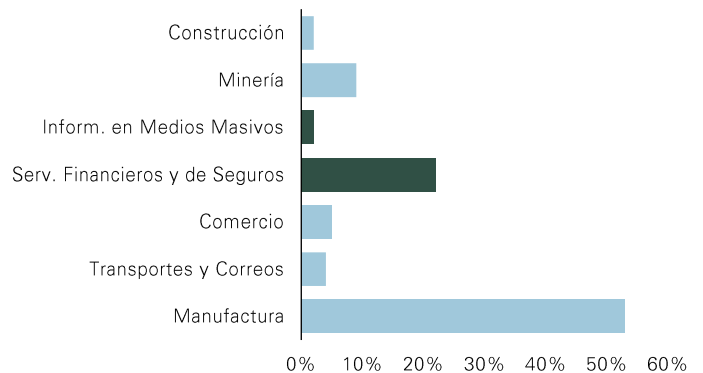
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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@nmrk.com

**Mauricio Mondragón**

Market Research Manager  
mauricio.mondragon@nmrk.com

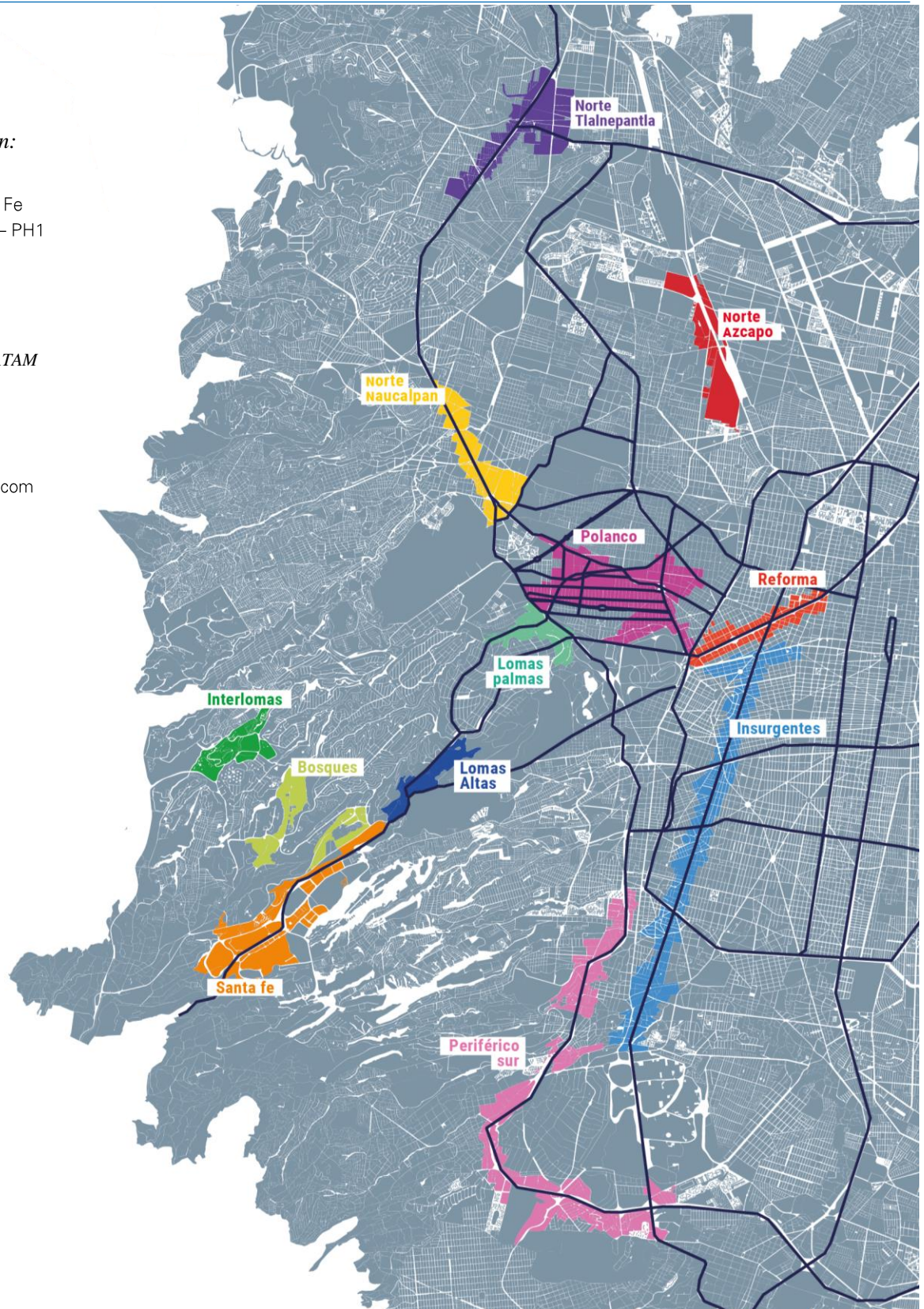
**Karen Gutiérrez**

Market Research Analyst  
karen.gutierrez@nmrk.com

**Esperanza Díaz**

Market Research Analyst

[newmark.mx](http://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://nmrk.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.