
1T2024

Ciudad de México

Mercado de Oficinas



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- Se espera que la economía en 2024 tome una desaceleración en la actividad productiva, debido a las actividades electorales a realizarse a medidos del año.
- Los aspectos macroeconómicos como la materia fiscal y las políticas monetarias deberán enfocarse en la estabilidad de precios, por lo que tener un sistema financiero sano, un sector bancario bien capitalizado y un tipo de cambio flexible será fundamental para una resiliencia a lo largo del año.

Transacciones

- El corredor Periférico Sur presento la mayor absorción bruta y neta, por arriba de los 26,000m², esto debido a la ocupación de un edificio de más de 21,000m².
- El corredor Insurgentes fue el segundo en presentar la mayor absorción bruta más alta al cierre de este trimestre, representado el 20% del total de las transacciones realizadas en la Ciudad de México. En edificios de oficinas clase A y A+.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario Total (m ²)	8,075,699	7,983,799	7,885,610	↑
Tasa de Disponibilidad	23.5%	23.2%	23.4%	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	-22,421	91,985	21,003	↑
Absorción Bruta trimestral (m ²)	136,812	20,978	84,461	↑
Precio de Salida (USD/m ² /mes)	\$23.50	\$23.87	\$22.84	↓
En Construcción (m ²)	580,963	652,082	949,493	↓

Perspectivas

- Se rebasaron los 8 millones de m² en el inventario, pese a que el mercado de oficinas se encuentra en un proceso de adaptabilidad debido a la transformación laboral y demanda de espacios corporativos flexibles.
- Uno de los aspectos más destacados a considerarse es el precio de renta, el cual tuvo una tendencia a la baja (1.6% menos con respecto al trimestre anterior), si bien podría deberse al tipo de cambio que alcanzo bajos históricos en estos meses, se prevén ajustes adicionales durante el primer semestre de 2024.
- La absorción bruta en el trimestre se ha mantenido positiva, por lo que se deberá contar con una planificación estratégica para aprovechar las oportunidades del mercado corporativo.

I. Economía	04
II. Fundamentos de mercado	07
III. Estadísticas por submercado	13

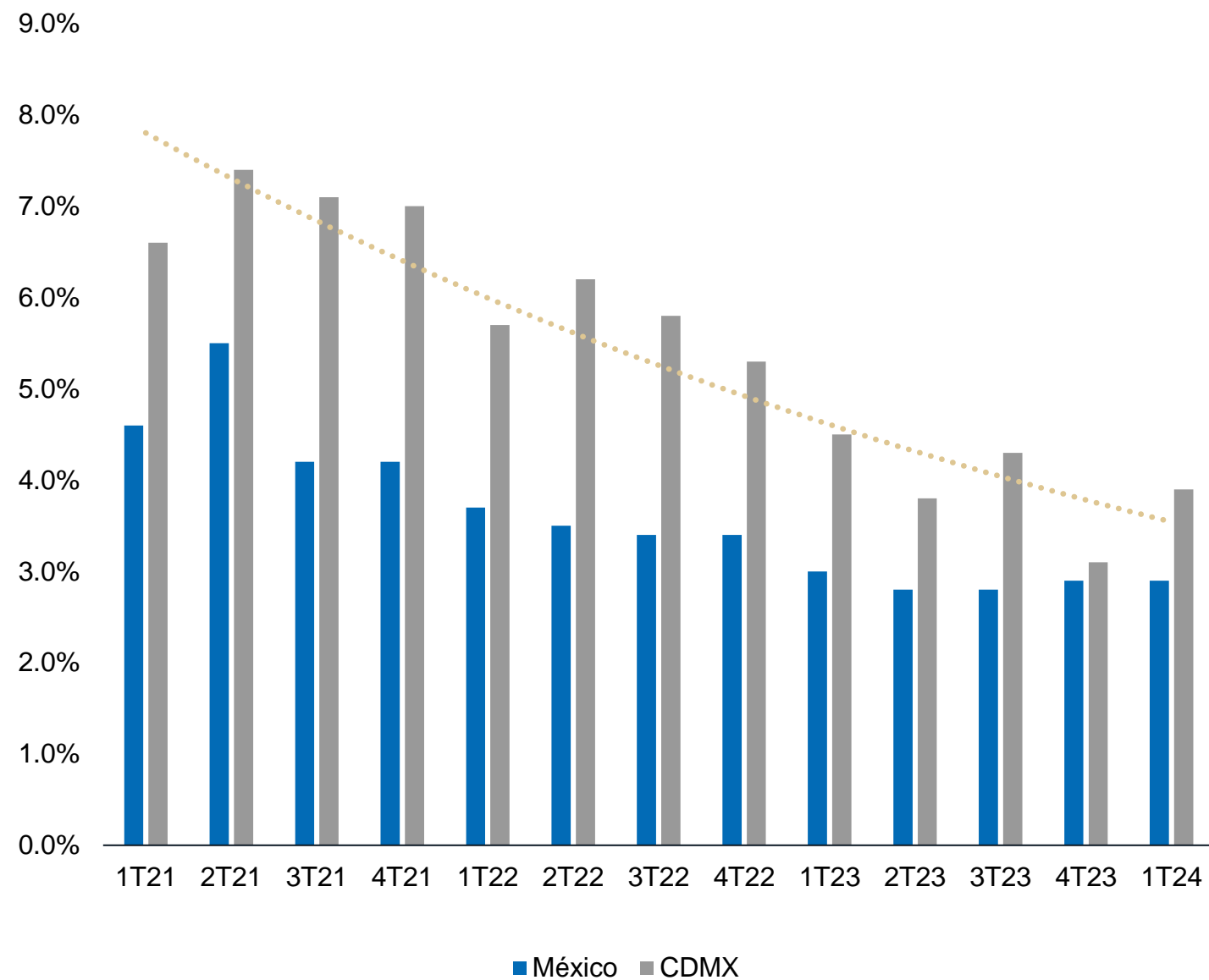
Economía



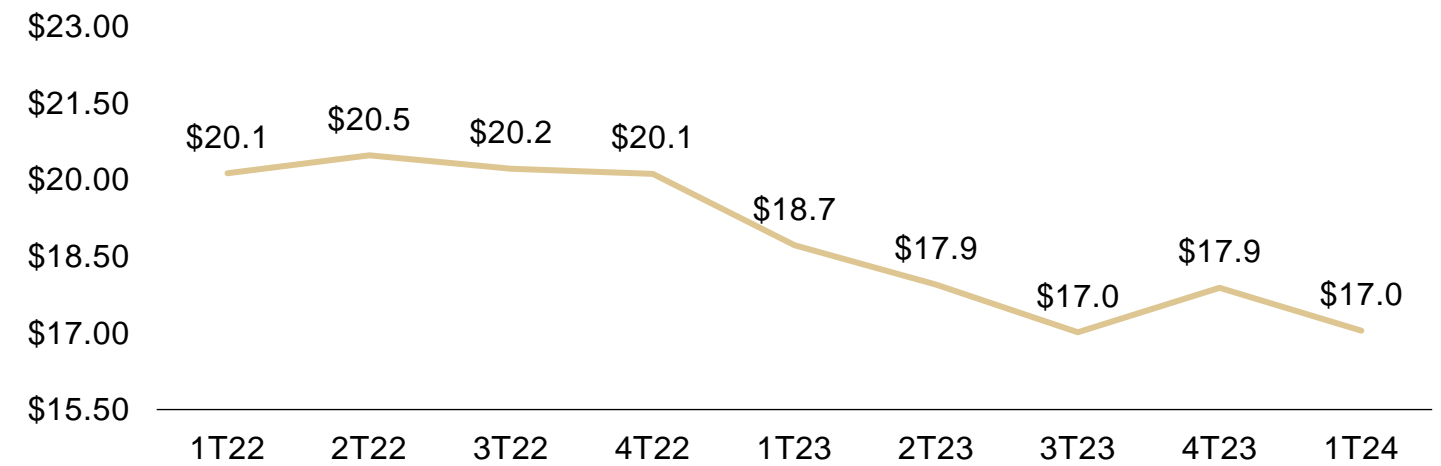
Panorama económico

La Ciudad de México ha registrado una derrama en turismo durante los primeros meses del 2024, lo que mantiene activos 747 mil 380 empleos formales e informales y un impacto positivo en los servicios y actividades de la ciudad.

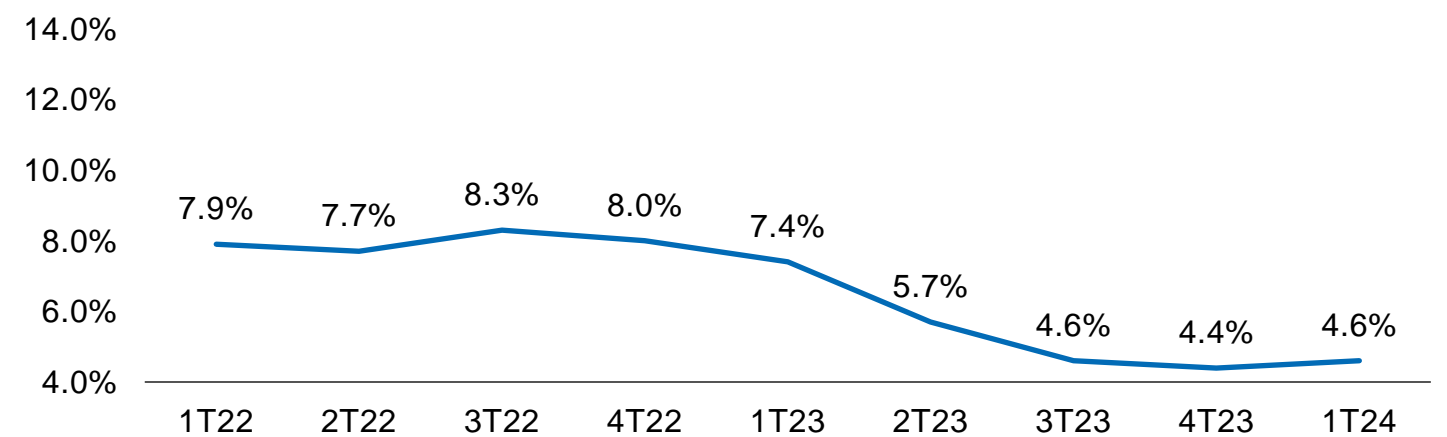
Tasa de Desempleo



Tipo de Cambio: Peso Mexicano (MXN) por Dólar Americano (USD)



Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

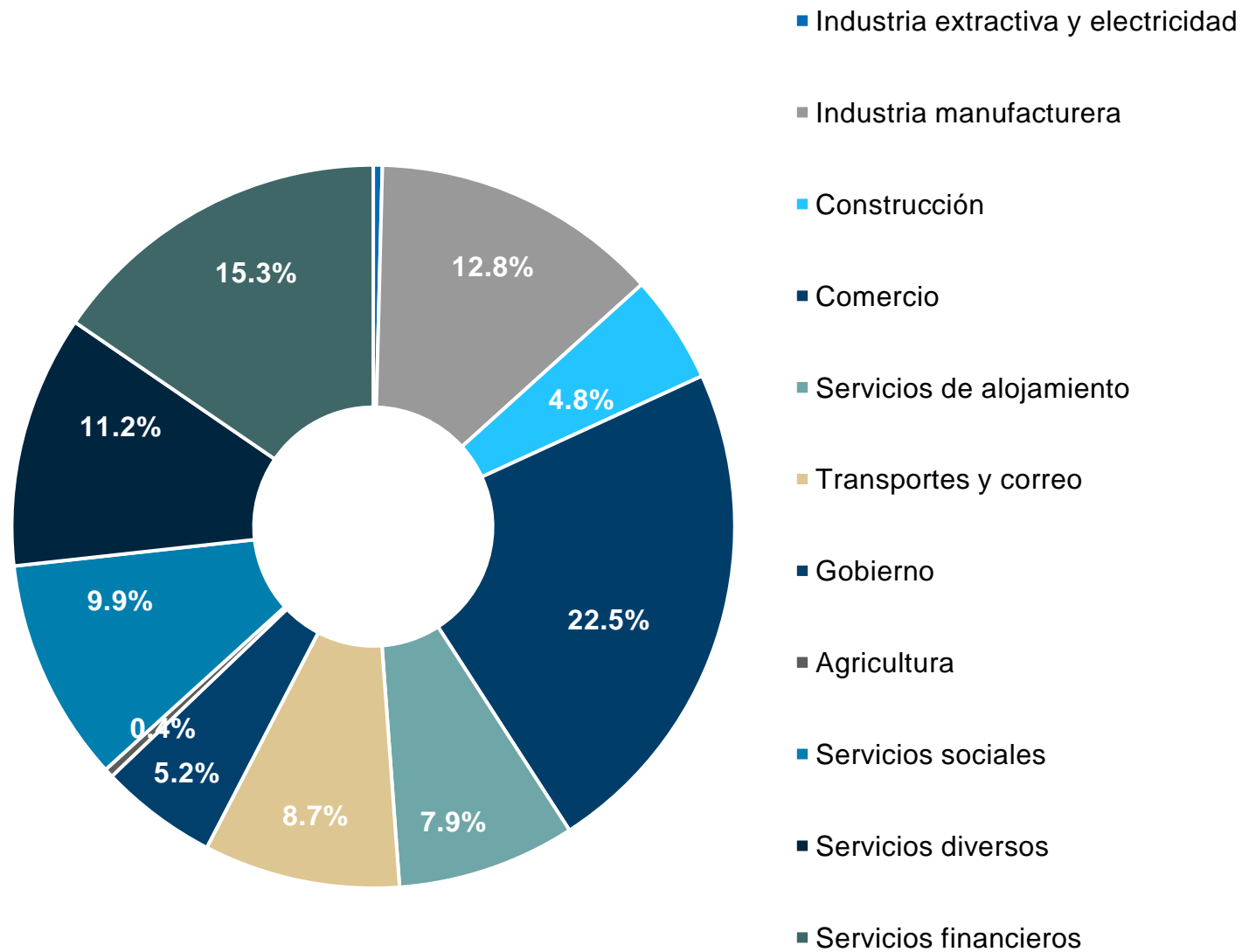


Fuente: Inegi, Banxico

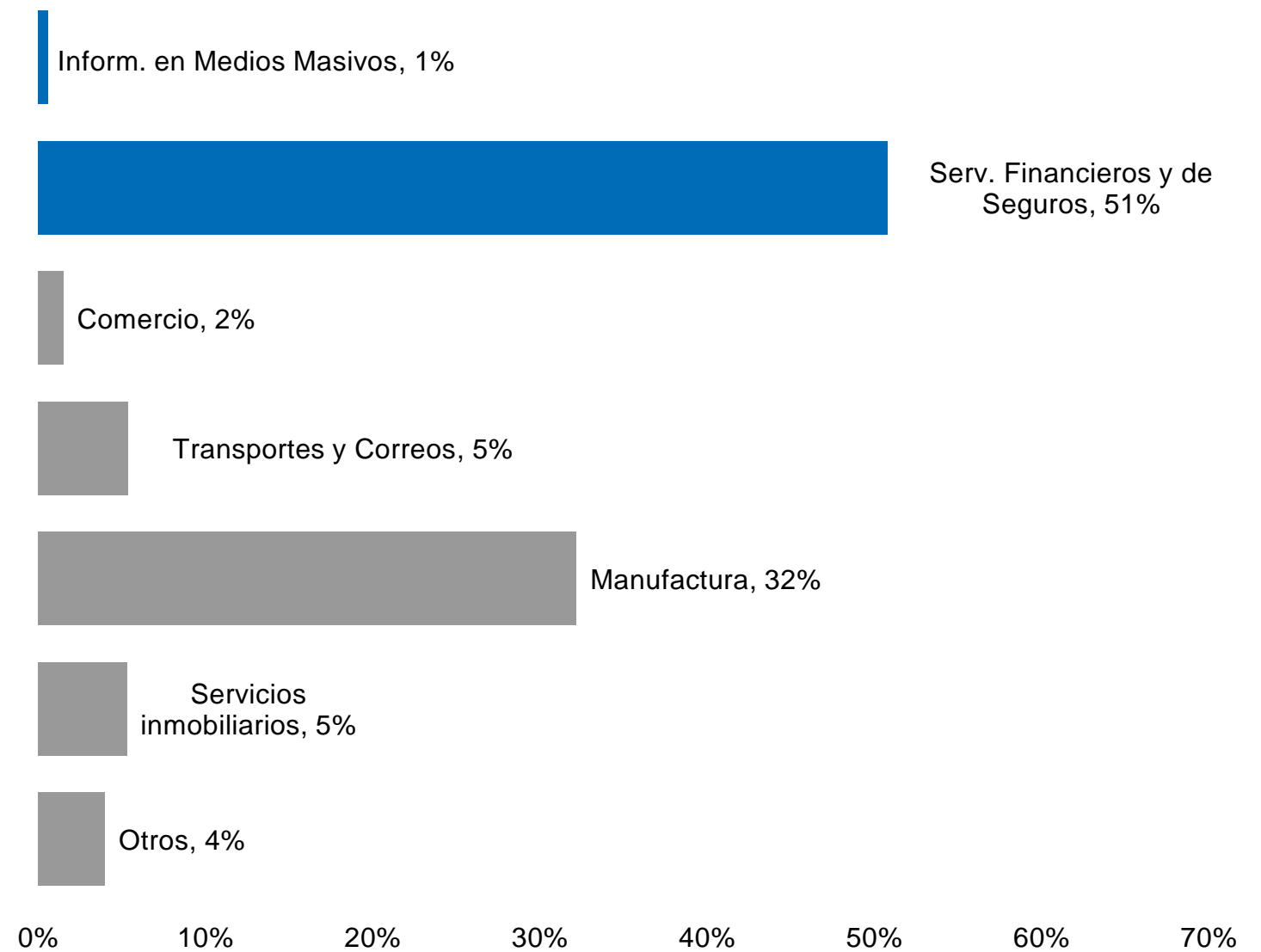
Sectores económicos

Se prevé una inversión de casi 9,050 millones de dólares para este 2024 para instalar líneas de producción, plantas y fábricas en México, si bien la relocalización proveniente es principalmente desde Asia, México aprovecha de sus fortalezas de ubicación geográfica, sus acuerdos y tratados comerciales, entre otras.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía

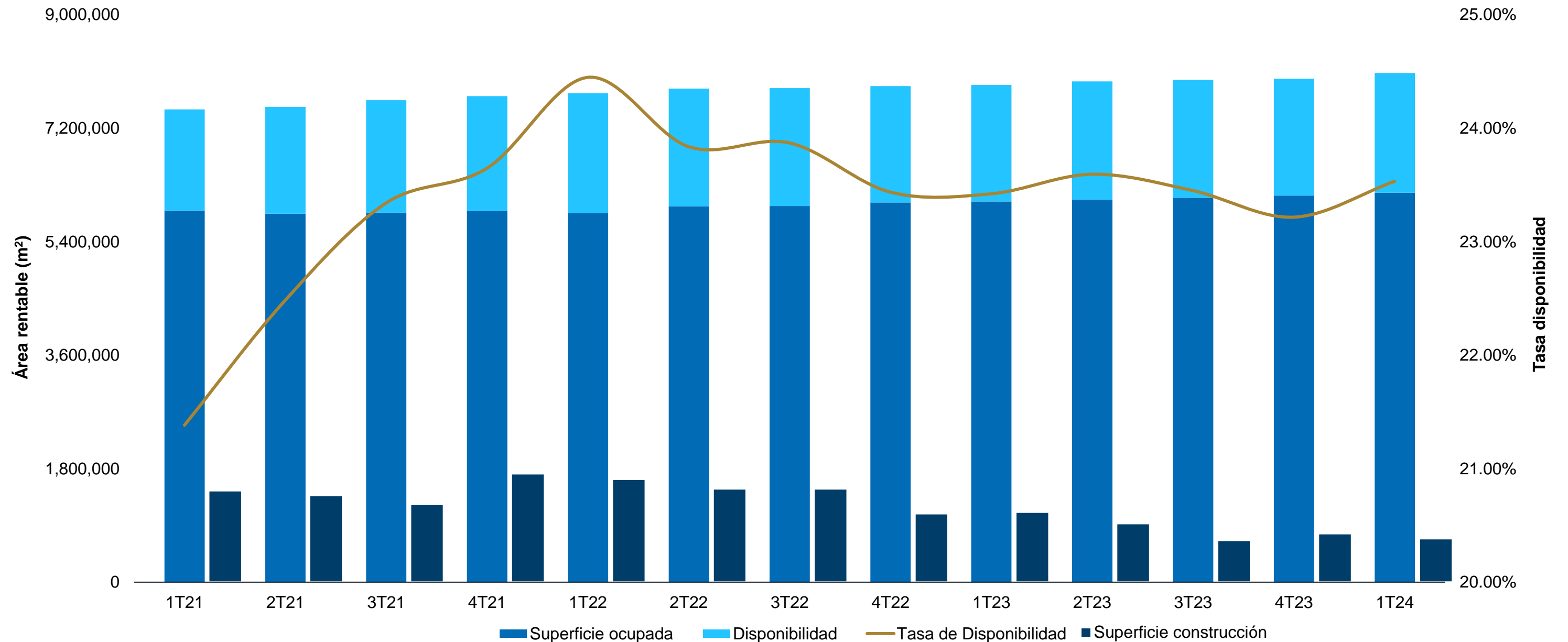
Fundamentos de mercado



Inventario

El inventario de oficinas clase A y A+ rompió la barrera de los 8 mil metros cuadrados, ya que presentó un incremento del 1.2% en comparación con el cierre del año 2023. Durante este trimestre se ingresaron 91,900 m² dentro de 7 edificios, ubicados en los corredores Insurgentes, Lomas Palmas, Reforma Centro y Polanco. La tasa de disponibilidad se ha mantenido constante, siendo de 23.5% al cierre del trimestre.

Superficie ocupada, disponible y en construcción vs tasa de disponibilidad

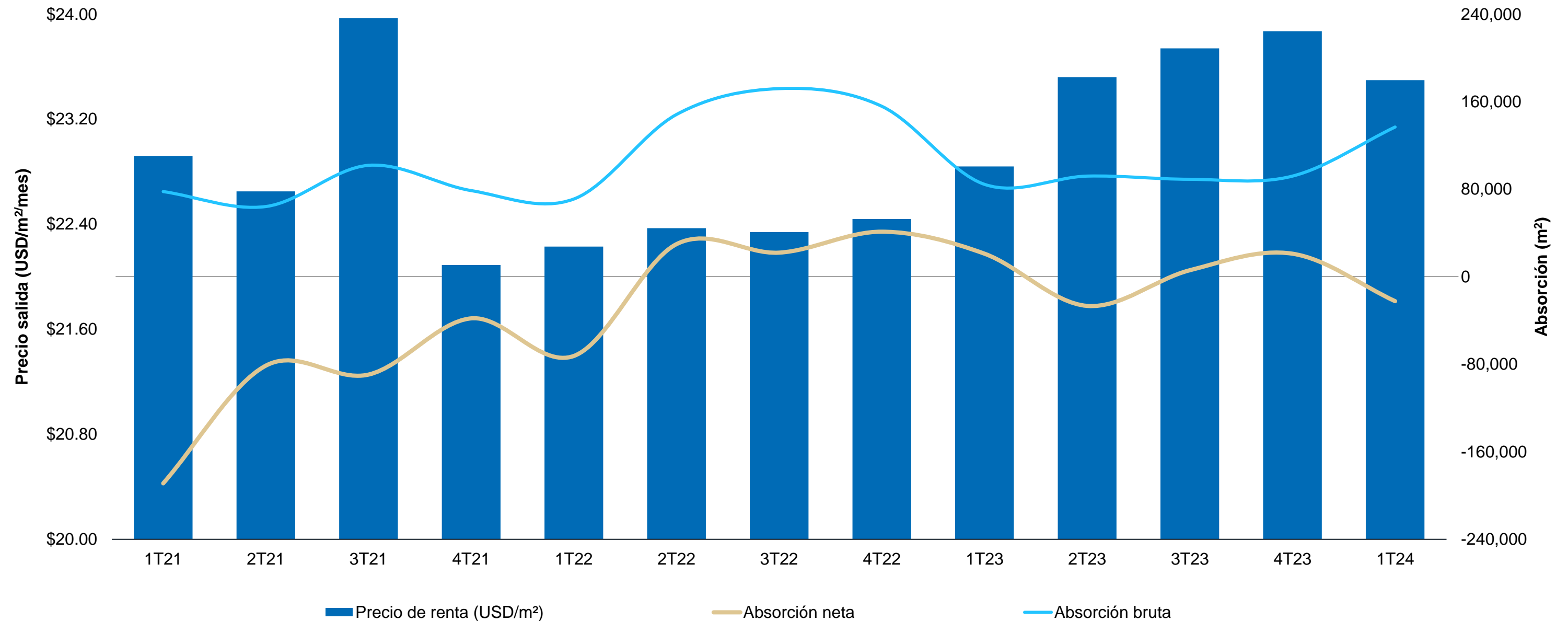


Fuente: Newmark Research

Absorciones

El precio de salida promedio presento una pequeña baja en sus valores, esto directamente relacionado con el tipo de cambio, el cual ha presentado una baja constante en sus valores. Disminuyendo un 1.6% en comparación con el trimestre anterior. La absorción bruta de mercado registró 136,812m², un 49% por arriba de lo presentado al cierre del trimestre anterior, sin embargo, la absorción neta fue negativa siendo de -22.421 metros, esto debido al ingreso de nuevos edificios.

Precio de salida (USD/m²/mes), Absorción neta (m²) y Absorción bruta(m²) trimestral

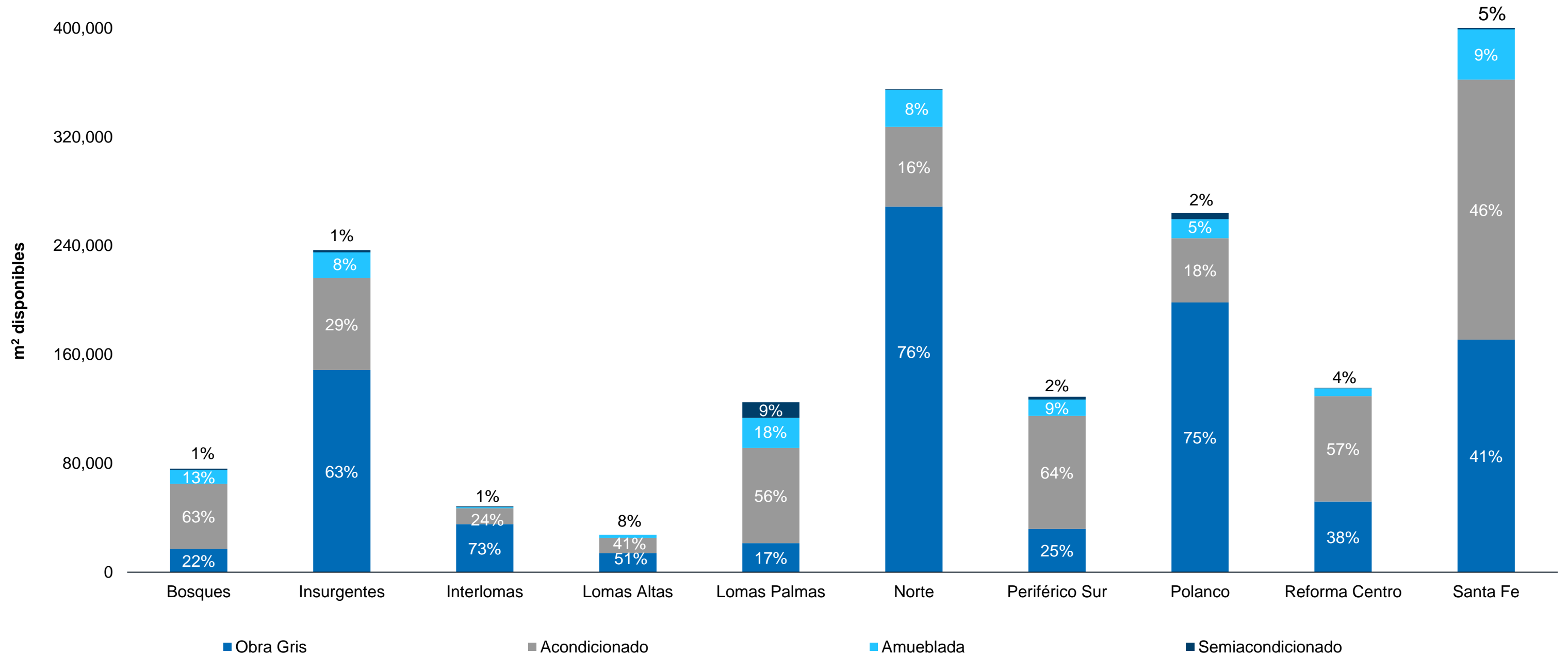


Fuente: Newmark Research

Condición de entrega

El 53% del área rentable disponible de oficinas se entrega en obra gris. El 37% entregan espacios acondicionados, el porcentaje restante se entregan amueblados o semiacondicionados. Sobresale que en los corredores Bosques, Lomas Altas, Lomas Palmas, Periférico Sur, Reforma Centro y Santa Fe, más del 40% de los m² disponibles los entregan acondicionados.

Distribución de superficie disponible por condición de entrega.

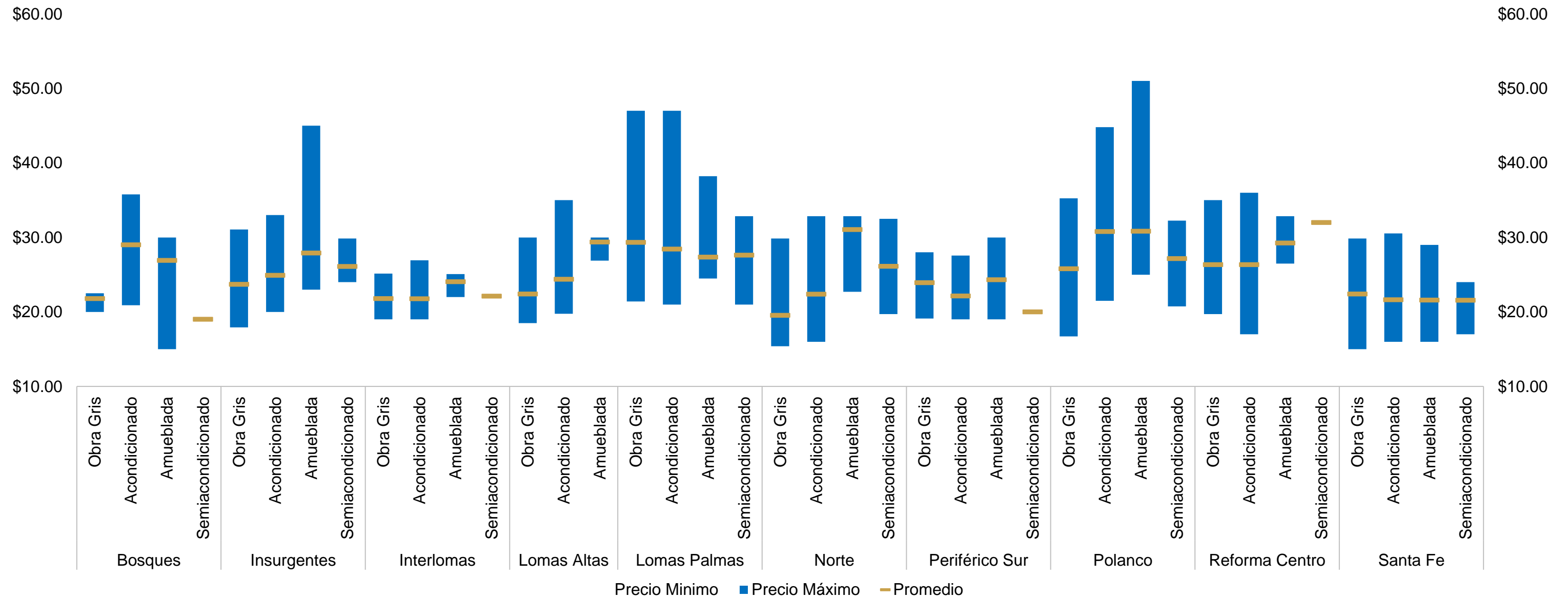


Fuente: Newmark Research

Precios salida

El rango de precios que se tienen dentro de las condiciones de entrega en algunos casos va de los \$2.50 a los \$26.00 USD/m². Los espacios entregados en obra gris ofrecen precios que van de los \$22.50 a los \$42.00 USD/m², para los espacios entregados acondicionados los precios van de los \$26.94 a los \$47.00 USD/m², estos valores dependen de la ubicación, acabados, infraestructura, servicios incluidos y la distribución de los espacios.

Rango de precios promedio de renta por condición

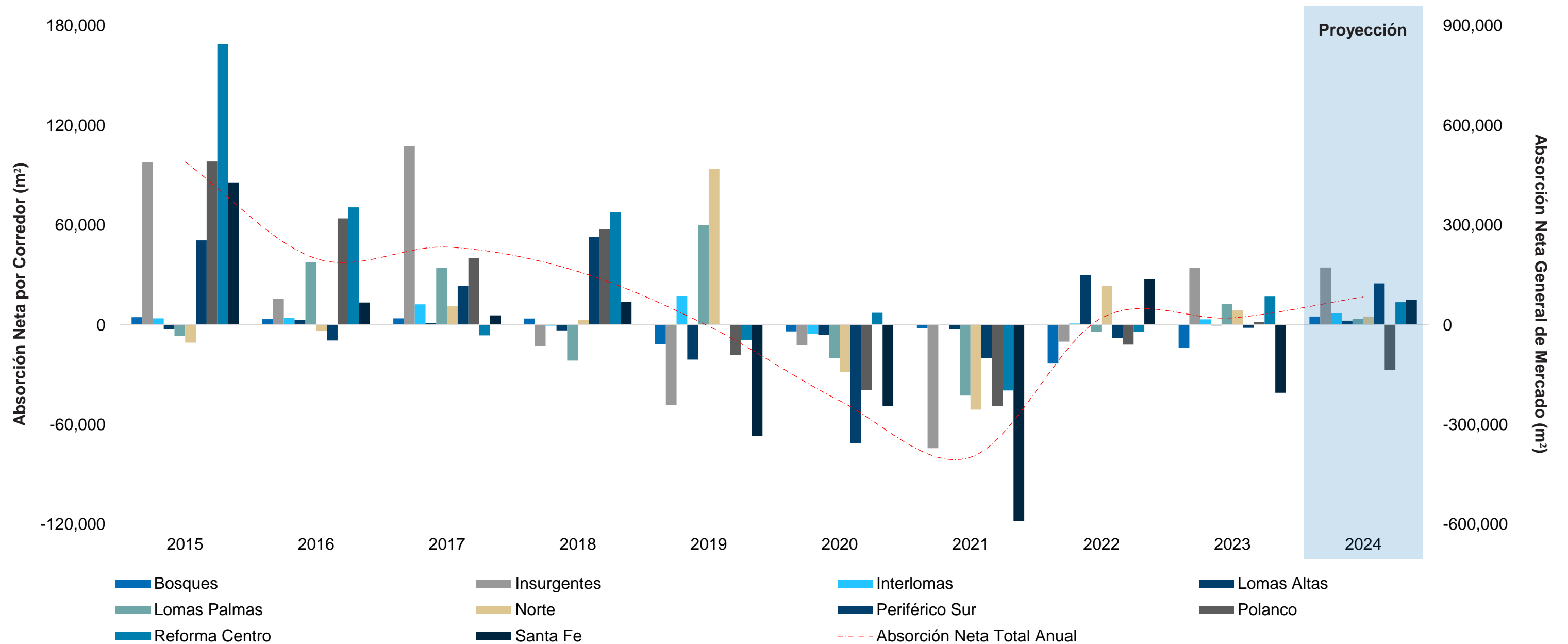


Fuente: Newmark Research

Absorción Neta

Al cierre de cada año, la absorción neta se había mantenido positiva a excepción de 2019 a 2021, a partir del cierre de año 2022, se observa una mejoría constante, esperando que para el cierre del al año 2024 sea mayor a los 84,000 m².

Absorciones netas anualizadas por corredor y total de mercado



Fuente: Newmark Research

Estadísticas por submercado

	Inventario Total (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa De Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio Promedio De Renta (USD/m ² /mes)
Bosques	319,133		76,067	23.8%	3,010	370	\$26.84
Insurgentes	1,238,753	25,550	250,838	20.2%	27,068	-7,757	\$24.23
Avenida Insurgentes Principal	654,733	22,756	145,680	22.3%	16,116	-15,415	\$24.58
Insurgentes Oriente	154,194		40,041	26.0%	410	308	\$23.67
Insurgentes Revolución	182,772		11,679	6.4%	1,832	1,832	\$22.93
Insurgentes Roma-Condesa	93,632		20,891	22.3%	5,886	5,886	\$24.33
Insurgentes San Ángel	153,422	2,794	32,547	21.2%	2,824	-368	\$23.71
Interlomas	194,965		48,227	24.7%	5,030	4,261	\$21.02
Lomas Altas	120,586		27,492	22.8%	1,754	1,015	\$23.36
Lomas Palmas	754,651	6,372	130,521	17.3%	10,981	-5,452	\$29.28
Norte	801,937		355,121	44.3%	13,625	8,208	\$19.58
Norte Atizapán	37,529		17,205	45.8%	0	0	\$16.60
Norte Azcapotzalco	233,666		87,432	37.4%	3,197	-166	\$19.10
Norte Naucalpan	332,807		156,228	46.9%	2,622	2,251	\$21.73
Norte Tlalnepantla	197,935		94,256	47.6%	7,806	6,123	\$17.01
Periférico Sur	731,419		109,216	14.9%	31,836	26,649	\$21.63
Polanco	1,477,722	53,590	334,518	22.6%	10,755	-64,847	\$26.41
Polanco Anzures	85,680		26,687	31.1%	0	-204	\$26.13
Polanco Granadas	780,468	53,590	212,149	27.2%	6,473	-58,336	\$27.39
Polanco Lagos	205,505		40,961	19.9%	149	-1,168	\$19.17
Polanco Tradicional	406,069		54,721	13.5%	4,133	-5,139	\$28.00
Reforma Centro	979,830	6,388	124,435	12.7%	18,217	7,824	\$27.17
Santa Fe	1,456,703		443,997	30.5%	14,536	7,308	\$21.57
Total General	8,075,699	91,900	1,900,432	23.5%	136,812	-22,421	\$23.50

Para más información:

Juan Flores

Director of Research
Latin America
juan.flores@nrmk.com

Karen Gutiérrez

Market Research
Analyst
karen.gutierrez@nrmk.com

Esperanza Díaz

Market Research
Analyst
nombre.apellido@nrmk.com

Ciudad de México

Espacio Santa Fe
Carr. México - Toluca 5420
Santa Fe, CDMX, 05320
t 52-55-5980-2000

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 México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

NEWMARK

