

2T2024

Ciudad de México

Mercado de Oficinas

NEWMARK



Análisis de mercado

Economía

- En víspera de las elecciones en Estados Unidos, el Fondo Monetario Internacional revisó las perspectivas económicas para el 2024, siendo de 2.1 a 2.7% por lo que se deberá considerar una mejor estrategia con este socio comercial.
- Recientemente la calificadora Fitch Ratings ratificó a la Ciudad de México con una calificación estable crediticia, teniendo una perspectiva de crecimiento económico para el 2024 de 1.8 a 2.4%, siendo el principal factor el *nearshoring*.
- Si bien la economía en México había presentado una desaceleración en los últimos años, se estima que para este primer semestre se ubique en 4.3% por encima del nivel alcanzado antes de la pandemia.

Transacciones

- El corredor Polanco presentó la mayor absorción bruta por arriba de los 23,000 m², la mayor concentración de operaciones se dio dentro del sub corredor Polanco Granadas con más de 12,000 m² ocupados.
- El corredor Insurgentes fue el segundo en presentar la mayor absorción bruta más alta al cierre de este trimestre, representado el 23% 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 (m ²) | 8,078,333 | 8,075,699 | 7,941,333 | ↑ |
| Tasa de Disponibilidad | 23.10% | 23.50% | 23.59% | ↓ |
| Absorción Neta (m ²) | 24,387 | -22,421 | -26,727 | ↑ |
| Absorción Bruta (m ²) | 76,656 | 136,812 | 91,989 | ↓ |
| Precio de Salida (USD/m ² /mes) | \$23.53 | \$23.50 | \$23.52 | ↑ |
| En Construcción (m ²) | 580,963 | 580,963 | 792,765 | ↓ |

Perspectivas

- Pese a una recuperación en los primeros meses, los espacios corporativos se mantendrán en los 8.07 millones de m² de inventario, en cierta medida por el retraso que muestran en su mayoría los espacios en construcción, los cuales se prevén entren hasta la primera mitad del 2025.
- La absorción neta para este trimestre se mantuvo positiva, favorecido por el replanteamiento y estrategias para la ocupación de los espacios, mostrando también una baja del 1.7% en la tasa de disponibilidad.
- Pese a las fluctuaciones que ha tenido el peso con respecto al dólar, cerrando en los \$18 pesos, este se ha mantenido constante y se prevé que continúe así en el siguiente semestre de año.

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

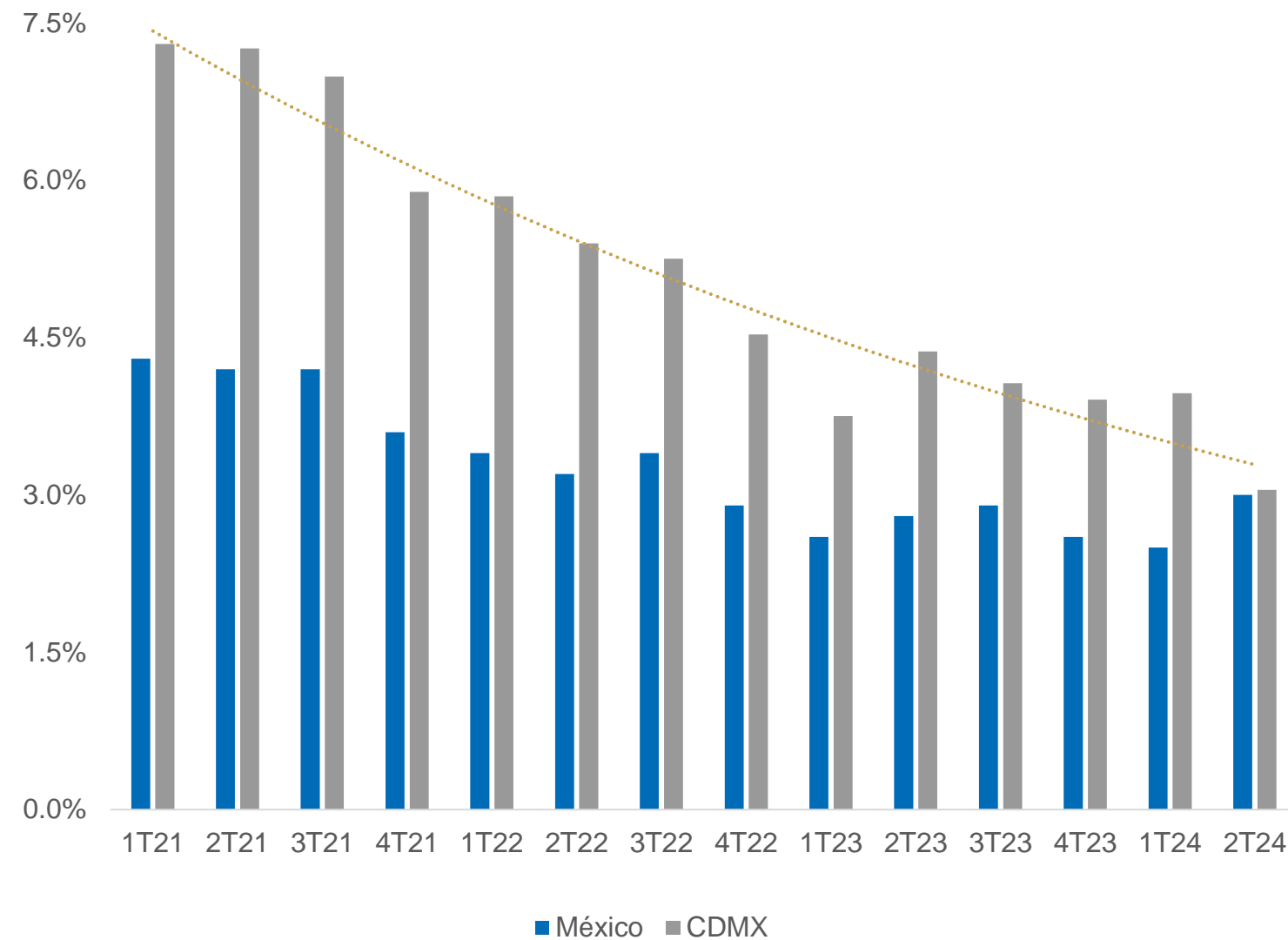
Economía



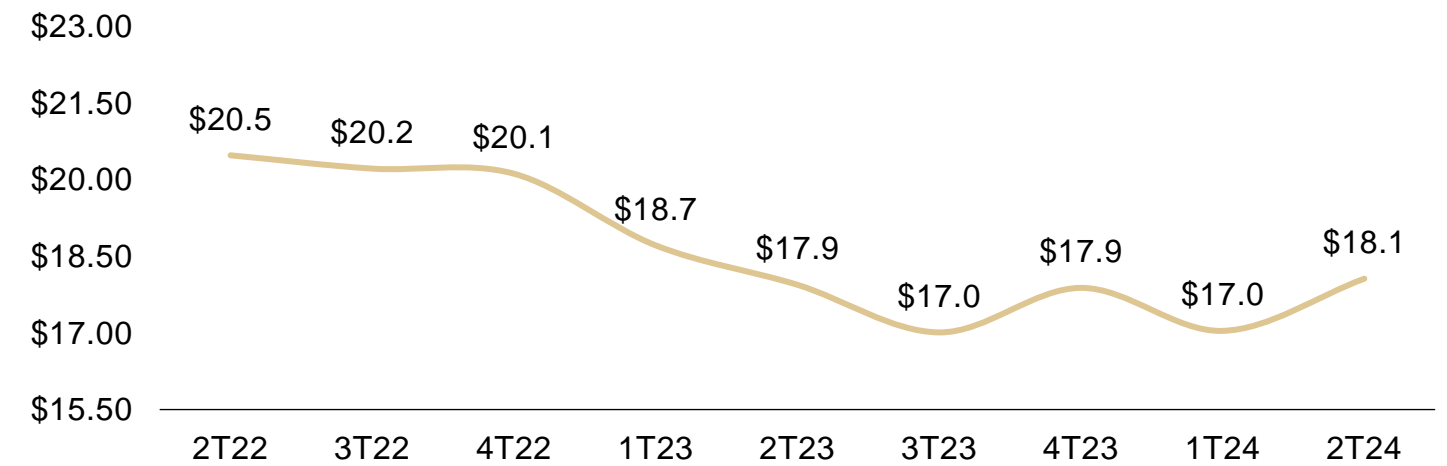
Panorama económico

– La ciudad de México se constituye como el centro económico más importante del país, de acuerdo a últimas cifras se posiciona como la entidad con mayor creación de empleos formales, siendo de casi 23 mil para este primer semestre y con el salario base de cotización más alto del país, en promedio de 725.46 pesos.

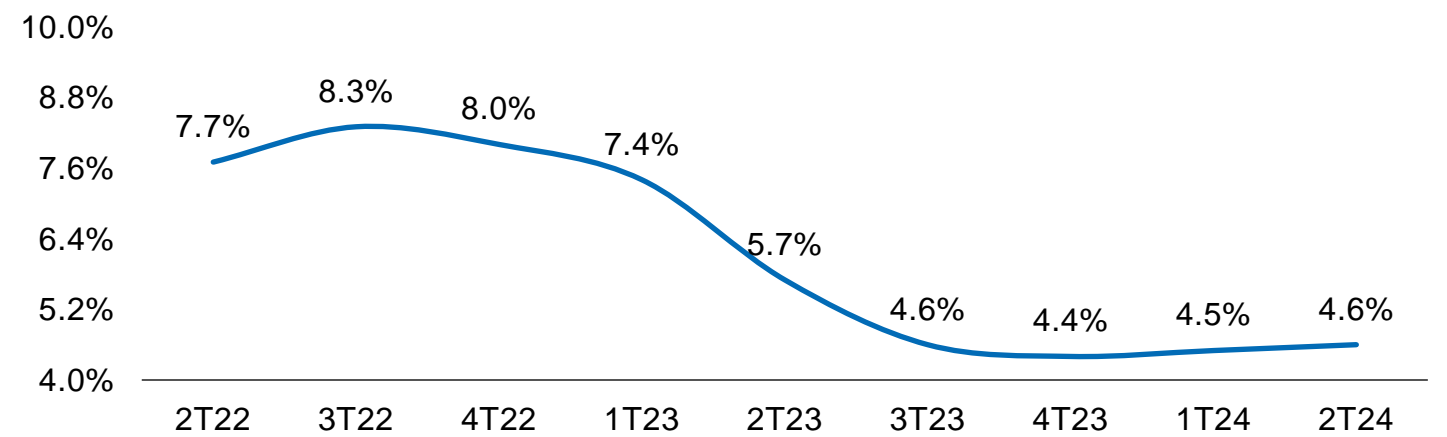
Tasa de Desempleo



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



Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

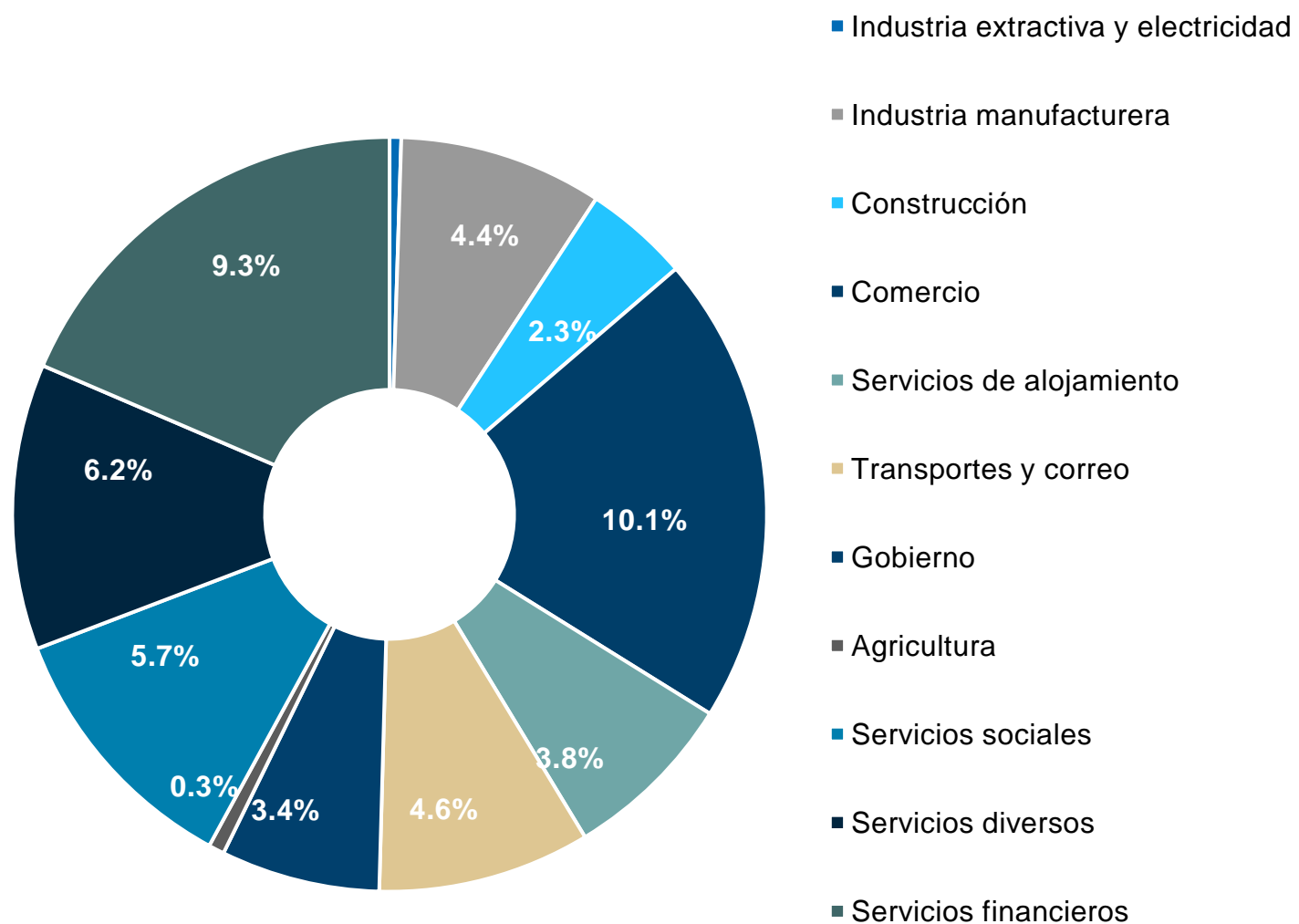


Fuente: Inegi, Banxico

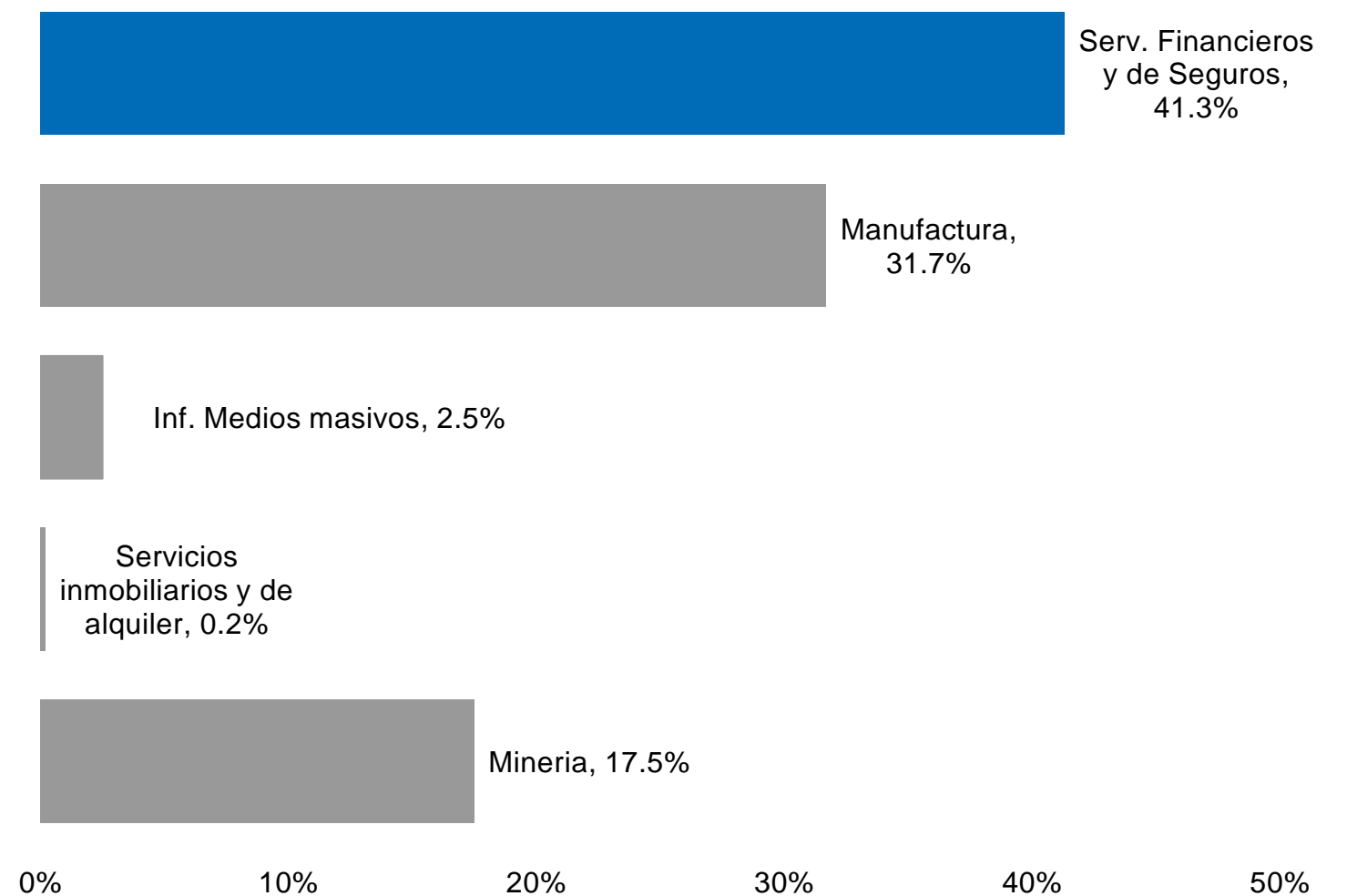
Sectores económicos

– La Ciudad de México tuvo un alza de 6.7% del PIB con respecto al cierre del 2023, también las actividades terciarias crecieron 0.7%, es decir, que las actividades económicas muestran datos positivos a pesar de la inflación.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía

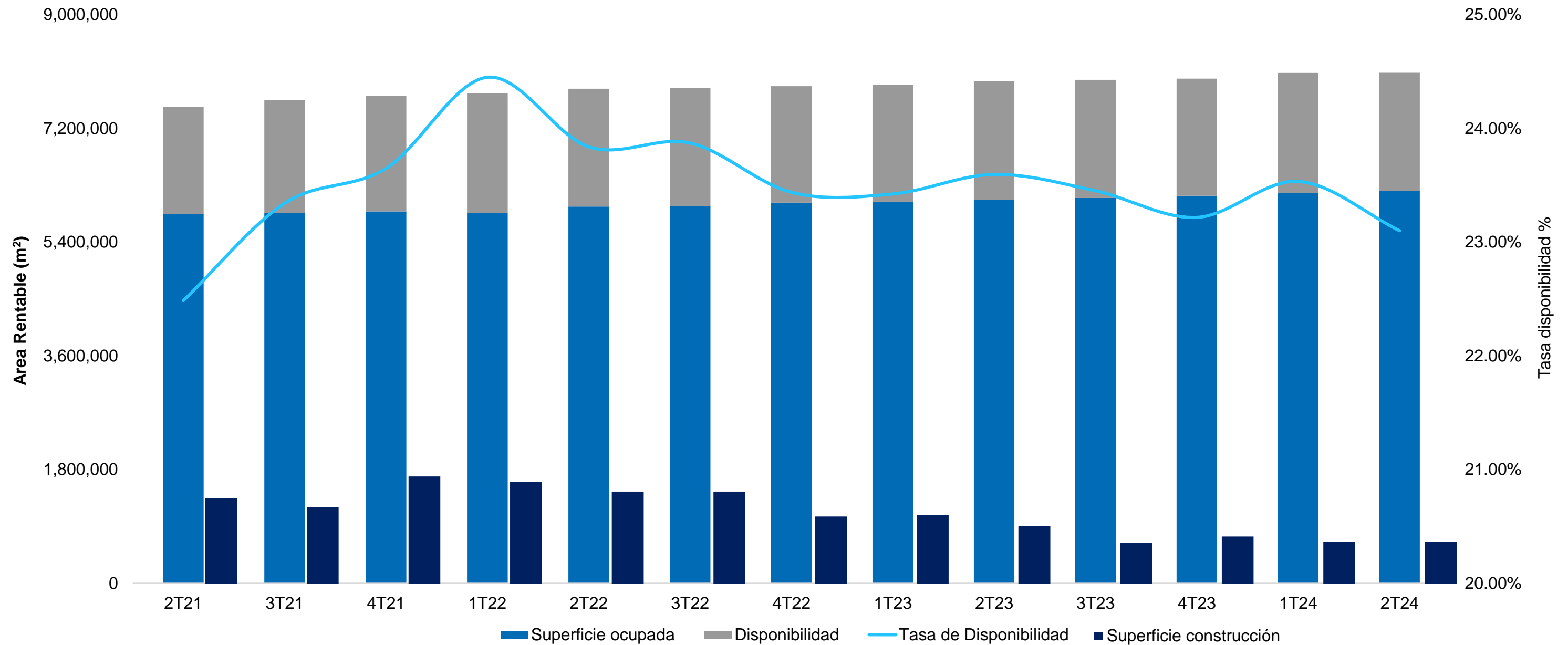
Fundamentos de mercado



Inventario

Al inventario de oficinas clase A y A+ solo se ingresaron 2,634 metros cuadrados, presentando un incremento menor al 1% en comparación el trimestre anterior. La tasa de disponibilidad se ha mantenido constante, siendo de 23.1% al cierre del trimestre, sin embargo, se tiene una tendencia a la baja, debido a que no se espera el ingreso de nuevos proyectos hasta finales del año 2024.

Superficie ocupada, disponible y en construcción vs tasa de disponibilidad

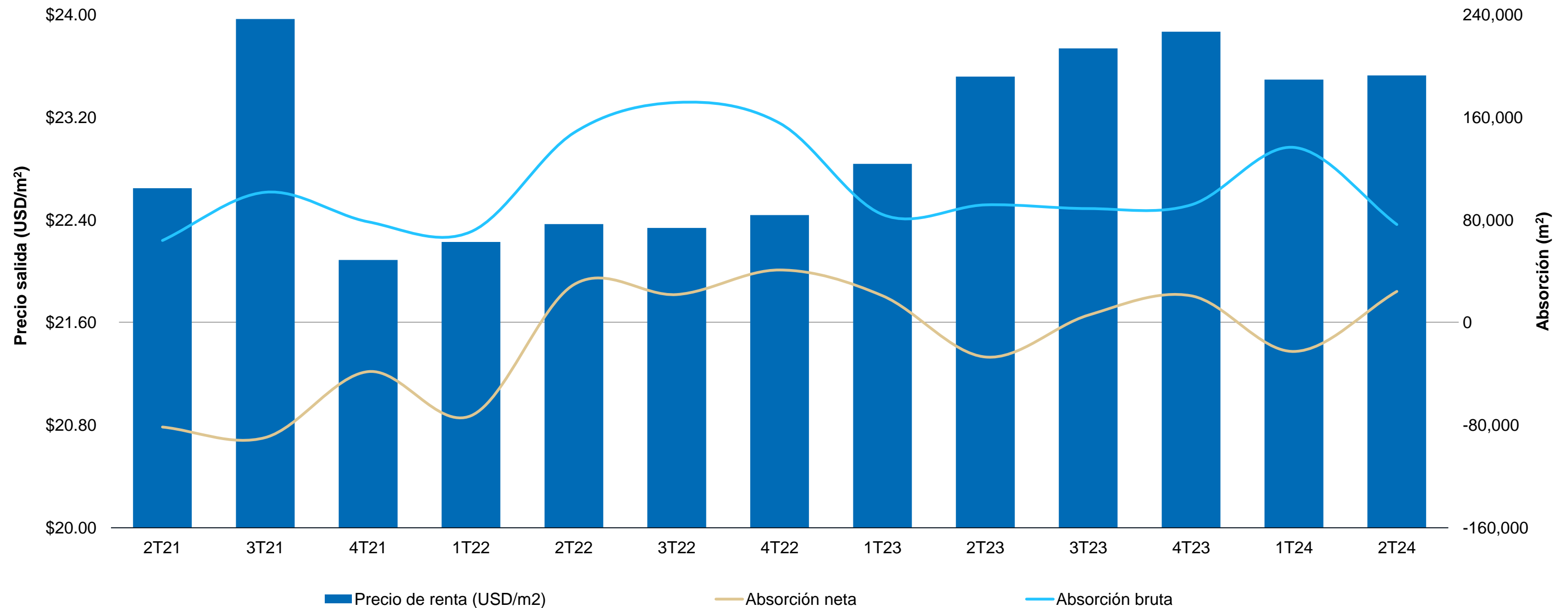


Fuente: Newmark Research

Absorciones

La absorción bruta de mercado registró 76,656 m², un 44% por abajo de lo presentado al cierre del trimestre anterior, sin embargo, la absorción neta fue positiva siendo de 24,387 metros. El precio de salida promedio presento un aumento mínimo en sus valores. Disminuyendo un 0.1% en comparación con el trimestre anterior

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

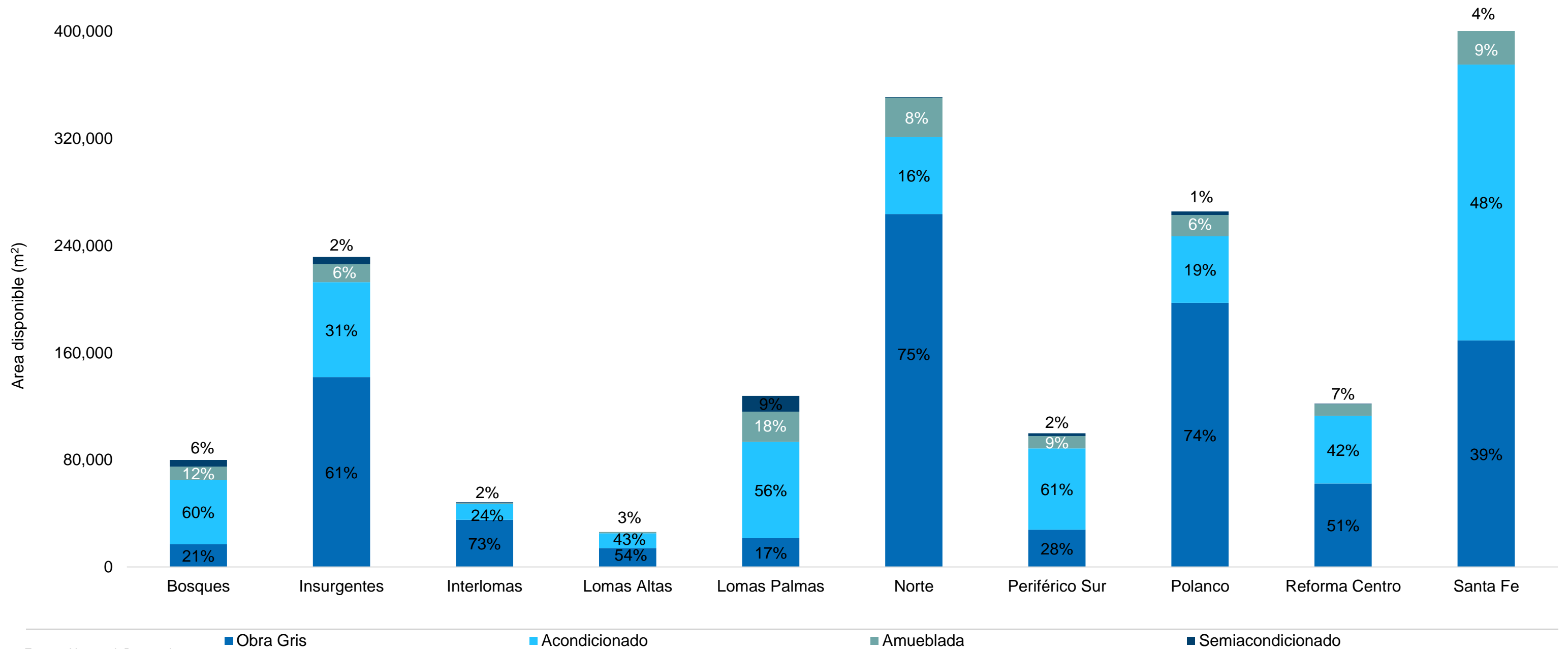


Fuente: Newmark Research

Condición de entrega

El 53% del área rentable disponible de oficinas se entrega en obra gris. El 36% entregan espacios acondicionados, el porcentaje restante se entregan amueblados o semi acondicionados. 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.

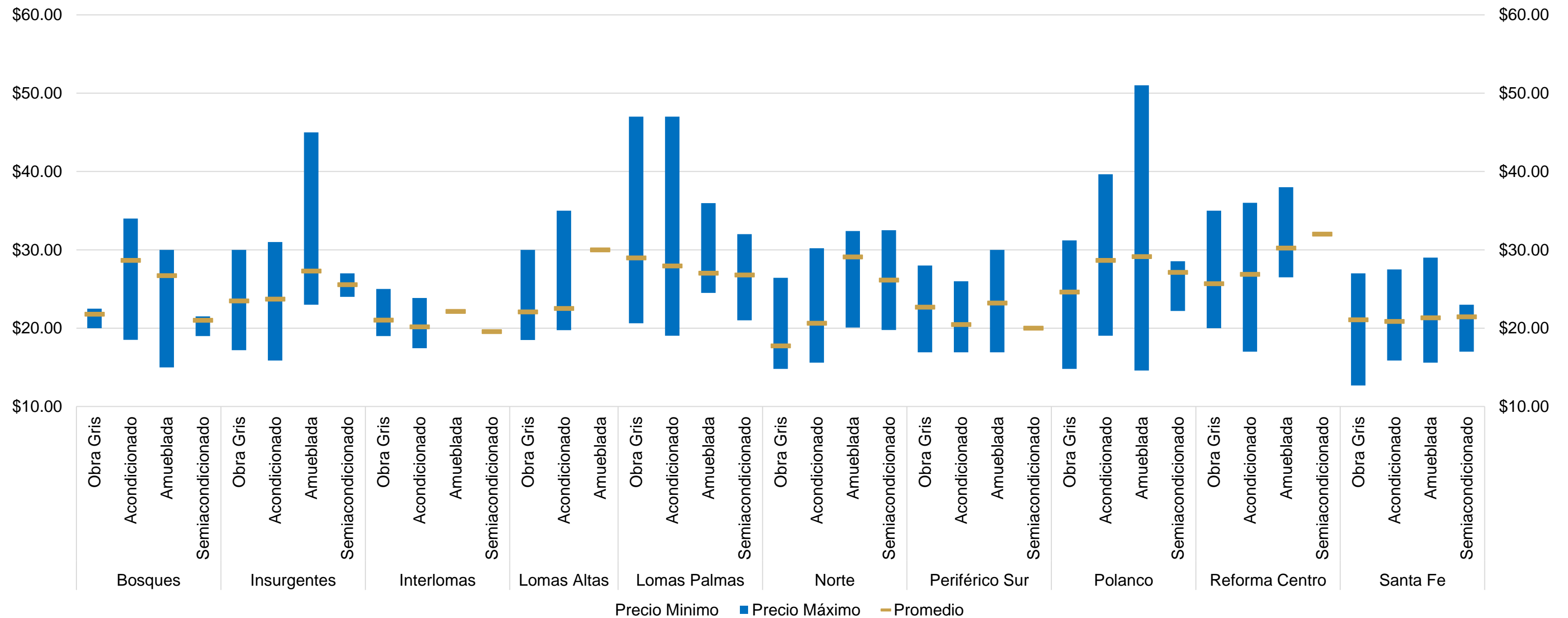


Fuente: Newmark Research

Precios salida

El rango de precios que se tienen dentro de las condiciones de entrega en algunos casos va de los \$12.69 a los \$51.00 USD/m². Los espacios entregados en obra gris ofrecen precios que van de los \$12.69 a los \$47.00 USD/m², para los espacios entregados acondicionados los precios van de los \$15.60 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

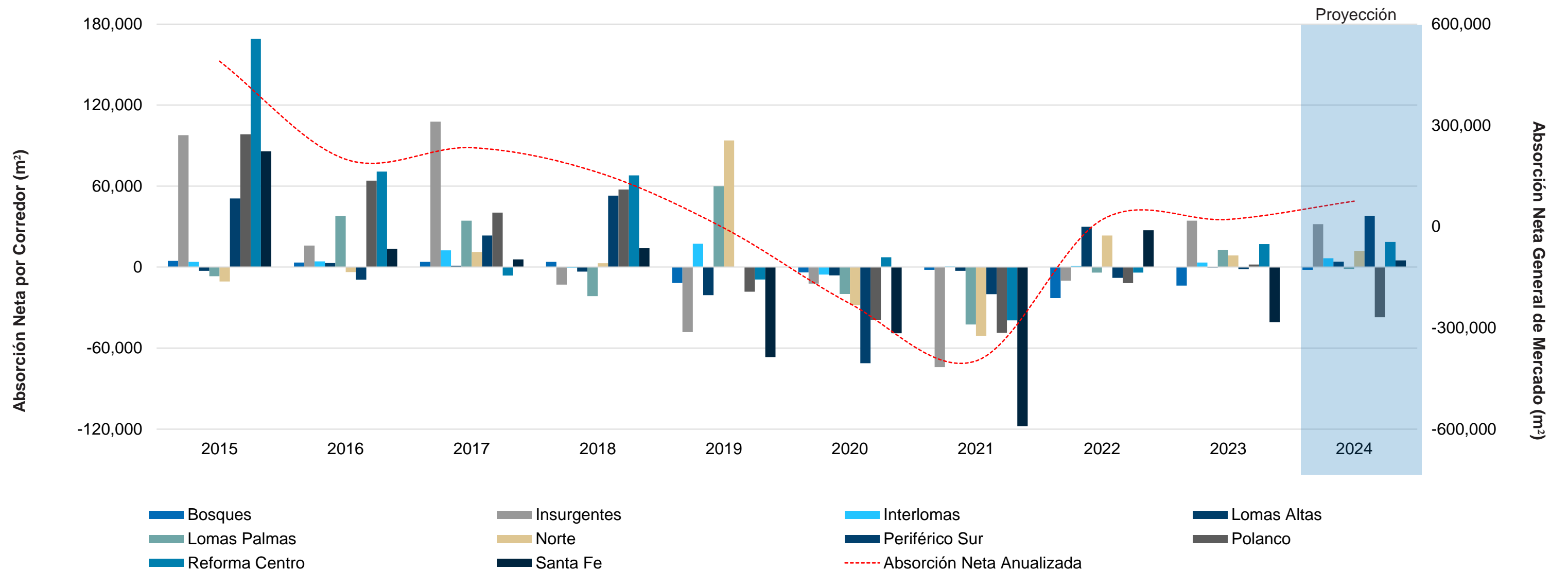


Fuente: Newmark Research

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 75,000 m².

Absorciones netas anualizadas por corredor y total de mercado



Fuente: Newmark Research

Estadísticas por submercado

| | Inventario (m ²) | Nueva Oferta (m ²) | Disponibilidad (m ²) | Tasa De Disp. | Absorción Bruta (m ²) | AB Acumulada (m ²) | Absorción Neta (m ²) | AN Acumulada (m ²) | Precio Promedio De Renta (USD/m ² /mes) |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|---|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| Bosques | 319,133 | | 79,925 | 25.0% | 259 | 3,269 | -3,858 | -3,488 | \$25.55 |
| Insurgentes | 1,241,387 | 2,634 | 246,411 | 19.8% | 17,590 | 44,658 | 4,427 | -3,330 | \$24.81 |
| Avenida Insurgentes Principal | 654,733 | | 137,052 | 20.9% | 13,774 | 29,890 | 8,628 | -6,787 | \$25.44 |
| Insurgentes Oriente | 154,194 | | 38,798 | 25.2% | 1,354 | 1,764 | 1,243 | 1,551 | \$23.72 |
| Insurgentes Revolución | 182,772 | | 12,194 | 6.7% | 0 | 1,832 | -515 | 1,317 | \$23.21 |
| Insurgentes Roma-Condesa | 96,266 | 2,634 | 22,985 | 23.9% | 2,213 | 8,099 | -2,094 | 3,792 | \$25.18 |
| Insurgentes San Ángel | 153,422 | | 35,382 | 23.1% | 249 | 3,073 | -2,835 | -3,203 | \$23.83 |
| Interlomas | 194,965 | | 48,329 | 24.8% | 0 | 5,030 | -102 | 4,159 | \$20.56 |
| Lomas Altas | 120,586 | | 26,108 | 21.7% | 1,384 | 3,138 | 1,384 | 2,399 | \$24.08 |
| Lomas Palmas | 754,651 | | 133,448 | 17.7% | 1,024 | 12,005 | -2,927 | -8,379 | \$29.28 |
| Norte | 801,937 | | 350,929 | 43.8% | 5,787 | 19,412 | 4,192 | 12,400 | \$18.74 |
| Norte Atizapán | 37,529 | | 15,527 | 41.4% | 1,678 | 1,678 | 1,678 | 1,678 | \$16.67 |
| Norte Azcapotzalco | 233,666 | | 87,432 | 37.4% | 0 | 3,197 | 0 | -166 | \$19.02 |
| Norte Naucalpan | 332,807 | | 156,700 | 47.1% | 0 | 2,622 | -472 | 1,779 | \$19.87 |
| Norte Tlalnepantla | 197,935 | | 91,270 | 46.1% | 4,109 | 11,915 | 2,986 | 9,109 | \$16.90 |
| Periférico Sur | 731,419 | | 99,780 | 13.6% | 9,436 | 41,272 | 9,436 | 36,085 | \$21.82 |
| Polanco | 1,477,722 | | 304,093 | 20.6% | 23,458 | 34,213 | 12,891 | -51,956 | \$27.17 |
| Polanco Anzures | 85,680 | | 26,792 | 31.3% | 0 | 0 | -105 | -309 | \$26.12 |
| Polanco Granadas | 780,468 | | 188,840 | 24.2% | 12,150 | 18,623 | 5,775 | -52,561 | \$28.58 |
| Polanco Lagos | 205,505 | | 35,471 | 17.3% | 5,490 | 5,639 | 5,490 | 4,322 | \$18.93 |
| Polanco Tradicional | 406,069 | | 52,990 | 13.0% | 5,818 | 9,951 | 1,731 | -3,408 | \$28.01 |
| Reforma Centro | 979,830 | | 121,448 | 12.4% | 9,949 | 28,166 | 2,987 | 10,811 | \$27.36 |
| Santa Fe | 1,456,703 | | 455,597 | 31.3% | 7,769 | 22,305 | -4,043 | 3,265 | \$21.82 |
| Total General | 8,078,333 | 2,634 | 1,866,068 | 23.1% | 76,656 | 213,468 | 24,387 | 1,966 | \$23.53 |

Para más información:

Juan Flores
Director of Research
Latin America
juan.flores@nmrk.com

Karen Gutiérrez
Market Research
Analyst
karen.gutierrez@nmrk.com

Esperanza Díaz
Market Research
Analyst

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://nmrk.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

