

3T2024

Ciudad de México Mercado de Oficinas

NEWMARK



Análisis de mercado

Economía

- La Ciudad de México se mantiene como el primer lugar de captación de Inversión Extranjera Directa con un 46%, lo que lo posiciona como el motor económico y financiero del país.
- De acuerdo con la Sedeco, se han realizado la apertura de 8,529 negocios de bajo impacto, con lo que se generaron más de 76 mil empleos, siendo el principal giro la preparación de alimentos.
- El peso mexicano se posiciona en los \$19.66 de cambio, debido al debilitamiento global del dólar y en vísperas de la toma de posesión de Claudia Sheinbaum como la primera presidenta del país.

Transacciones

- El corredor Polanco presentó la mayor absorción bruta por arriba de los 53,000 m², la mayor concentración de operaciones se dio dentro del sub corredor Polanco Granadas con más de 25,000 m² ocupados en el edificio Miyana 2.
- El corredor Insurgentes fue el segundo en presentar la mayor absorción bruta más alta al cierre de este trimestre, representado el 18% 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	8,078,333	7,965,131	↑
Tasa de Disponibilidad	22.22%	23.10%	23.5%	↓
Absorción Neta (m ²)	70,831	24,387	5,871	↑
Absorción Bruta (m ²)	133,357	76,656	89,091	↑
Precio de Salida (USD/m ² /mes)	\$23.70	\$23.53	\$23.74	↑
En Construcción (m ²)	479,352	580,963	559,619	↓

Perspectivas

- Por primera vez en dos años la tasa de disponibilidad bajo de mantenerse en 23.5% a 22.22%, sugiere una posible estabilización y recuperación gradual del mercado de oficinas en la Ciudad de México, teniendo un regreso progresivo a las oficinas y el ajuste a modelos híbridos, se esperaría un mayor impulso en la ocupación.
- Aunque ha habido fluctuaciones en el precio de salida, las nuevas condiciones sugieren un mercado en proceso de recuperación y es probable que veamos un repunte en los precios de salida en los próximos meses, esto si con la llegada del nuevo gobierno se implementan nuevas regulaciones o incentivos que favorezcan el sector.
- Se espera que para el cierre de años 2024 la absorción neta supere los 90,000m², se estima que la absorción bruta cierre por arriba de los 400,000m².

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

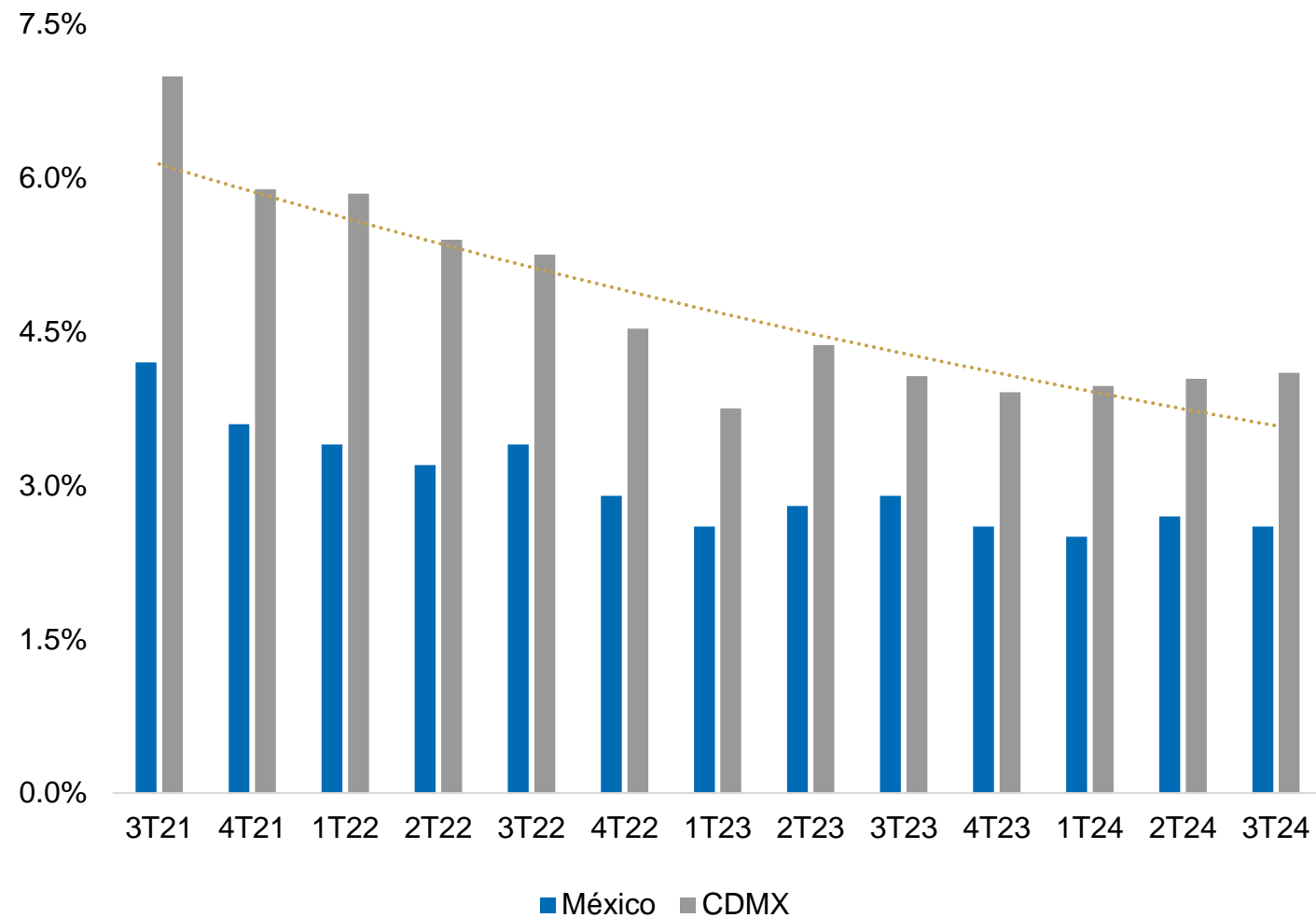
Economía



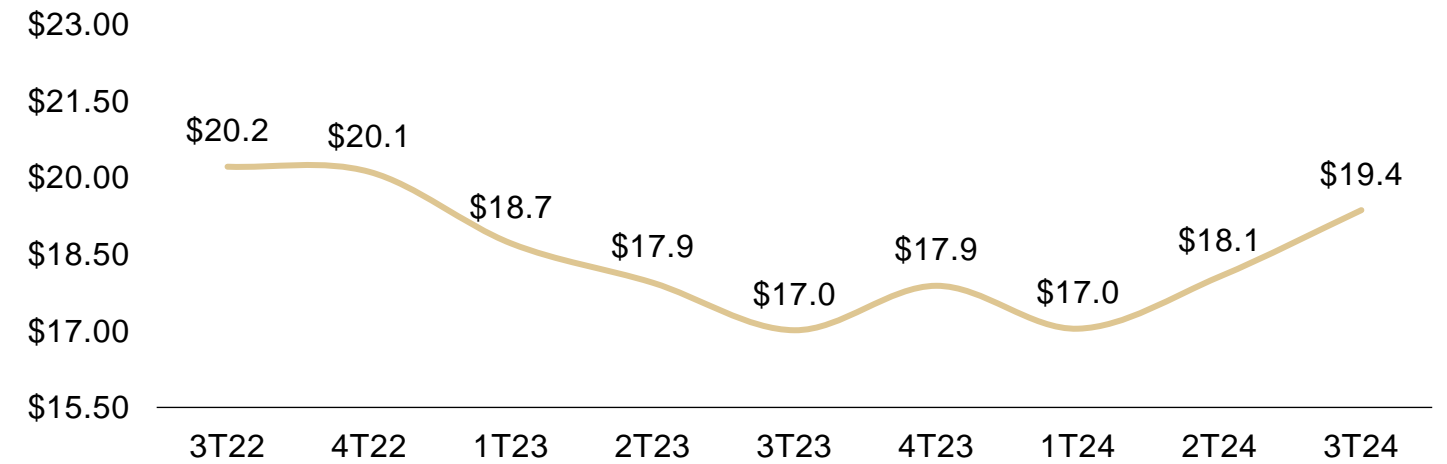
Panorama económico

En la ciudad de México se obtuvo un incremento de empleos formales en lo que va de este 2024, siendo este de 2.0% más con respecto al año anterior, así mismo el salario mínimo se encuentra un 24% por encima del nivel nacional que es de \$584.93.

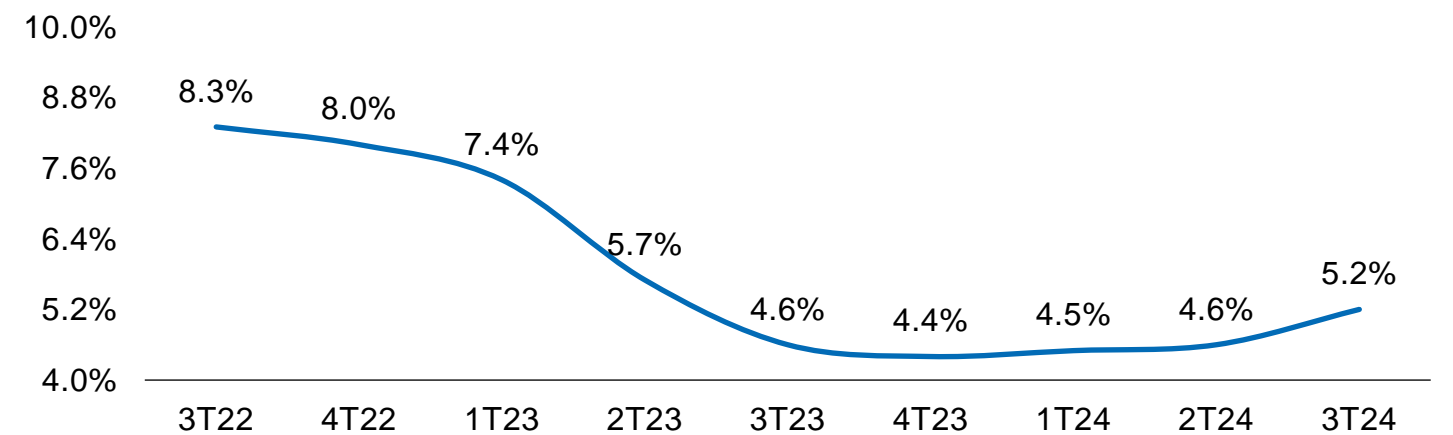
Tasa de Desempleo



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



Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

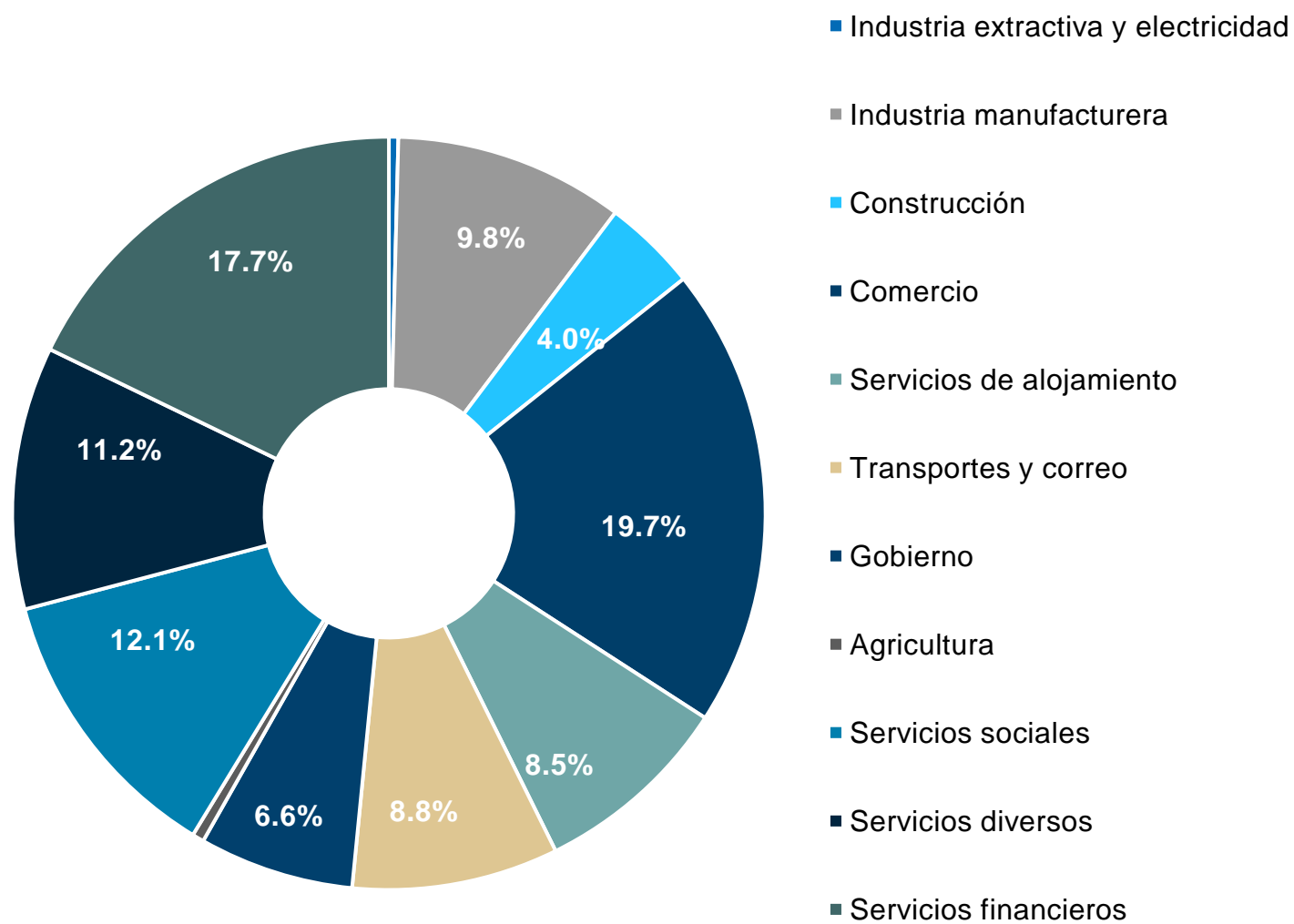


Fuente: Inegi, Banxico

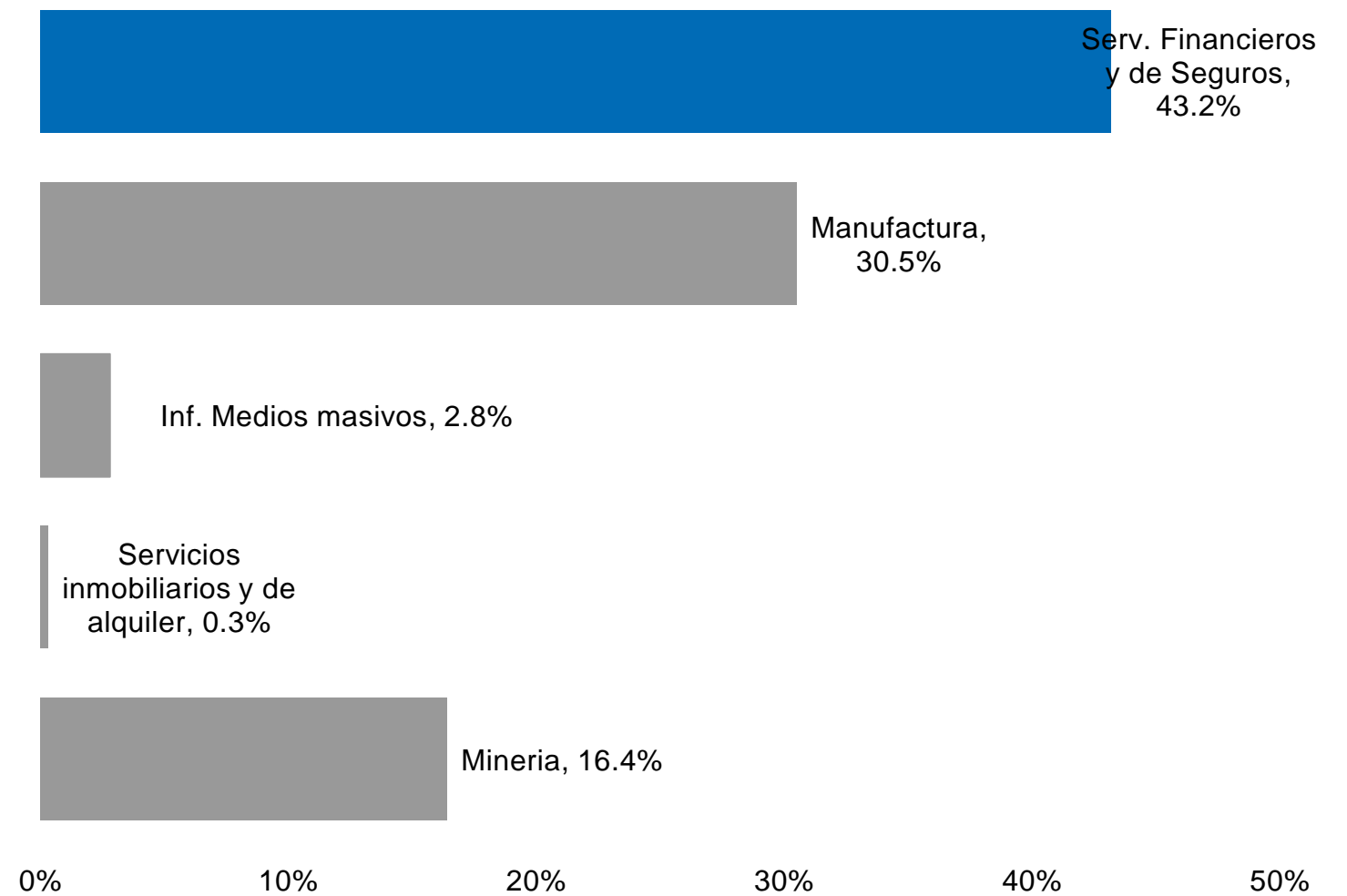
Sectores económicos

Mexico City shows a recent GDP growth of 1.1%, where tertiary and secondary activities, including sectors such as construction and manufacturing industries, also saw an increase of 0.3%.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía

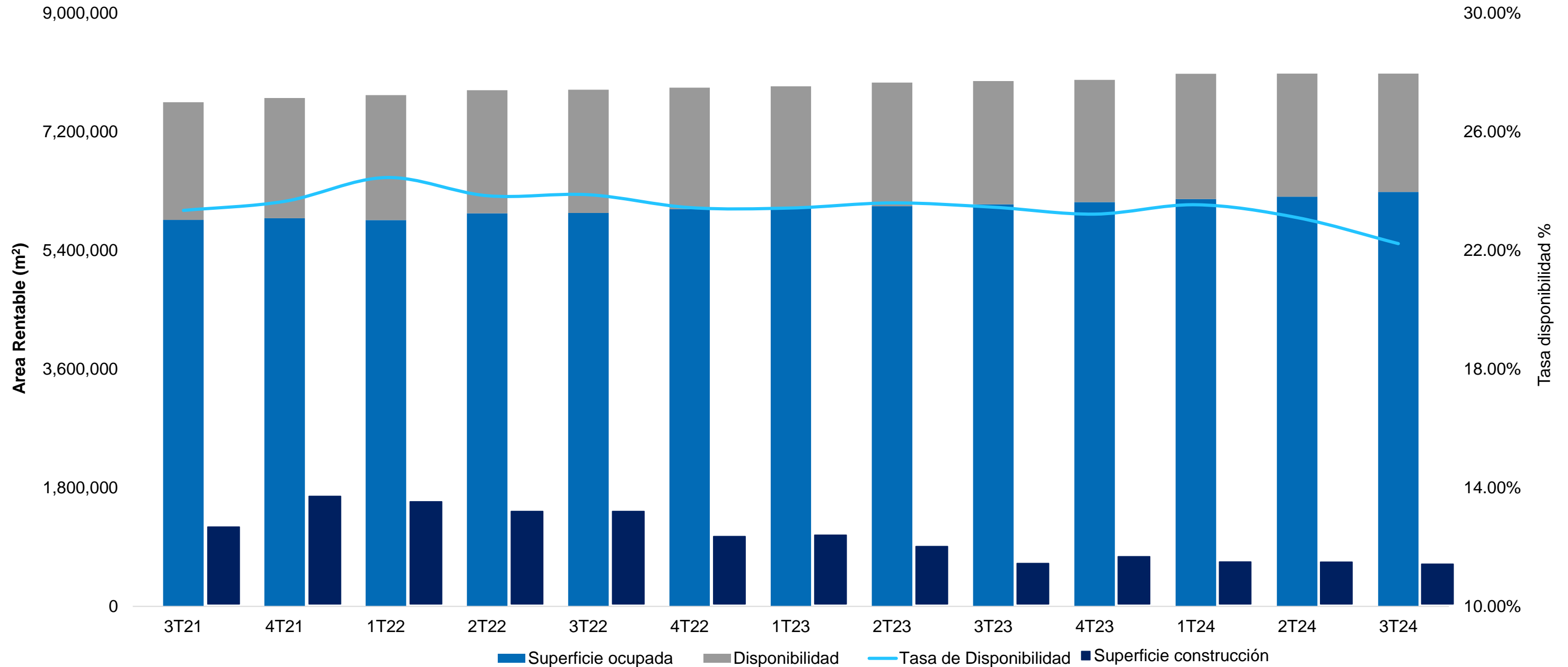
Fundamentos de mercado



Inventario

Al inventario de oficinas clase A y A+ durante este trimestre no se ingresaron nuevos proyectos, los que se tienen monitoreados en construcción se tienen fecha de entrega para el cierre de año. La tasa de disponibilidad se ha mantenido constante, siendo de 22.2% al cierre del trimestre.

Superficie ocupada, disponible y en construcción vs tasa de disponibilidad

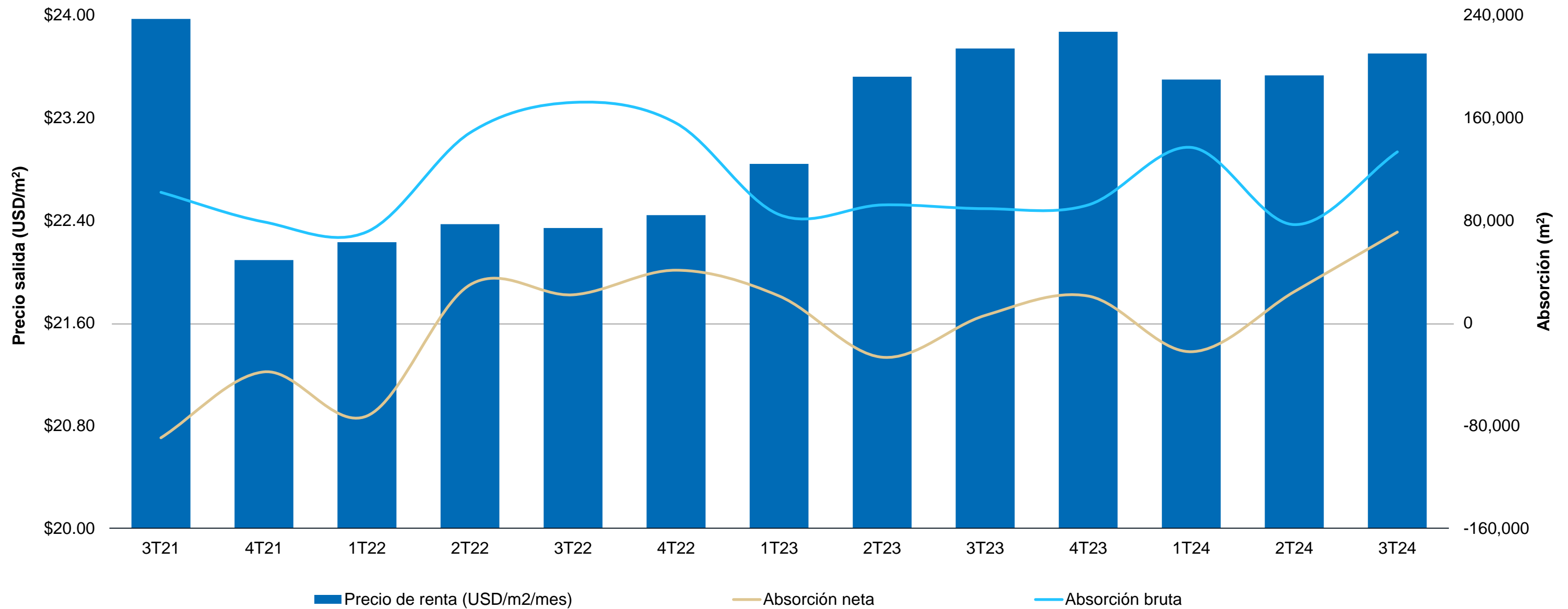


Fuente: Newmark Research

Absorciones

La absorción bruta de mercado registró 133,357 m², un 74% por arriba de lo presentado al cierre del trimestre anterior, la absorción neta fue positiva siendo de 70,831 metros. El precio de salida promedio presento un aumento mínimo en sus valores siendo menor del 1%.

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

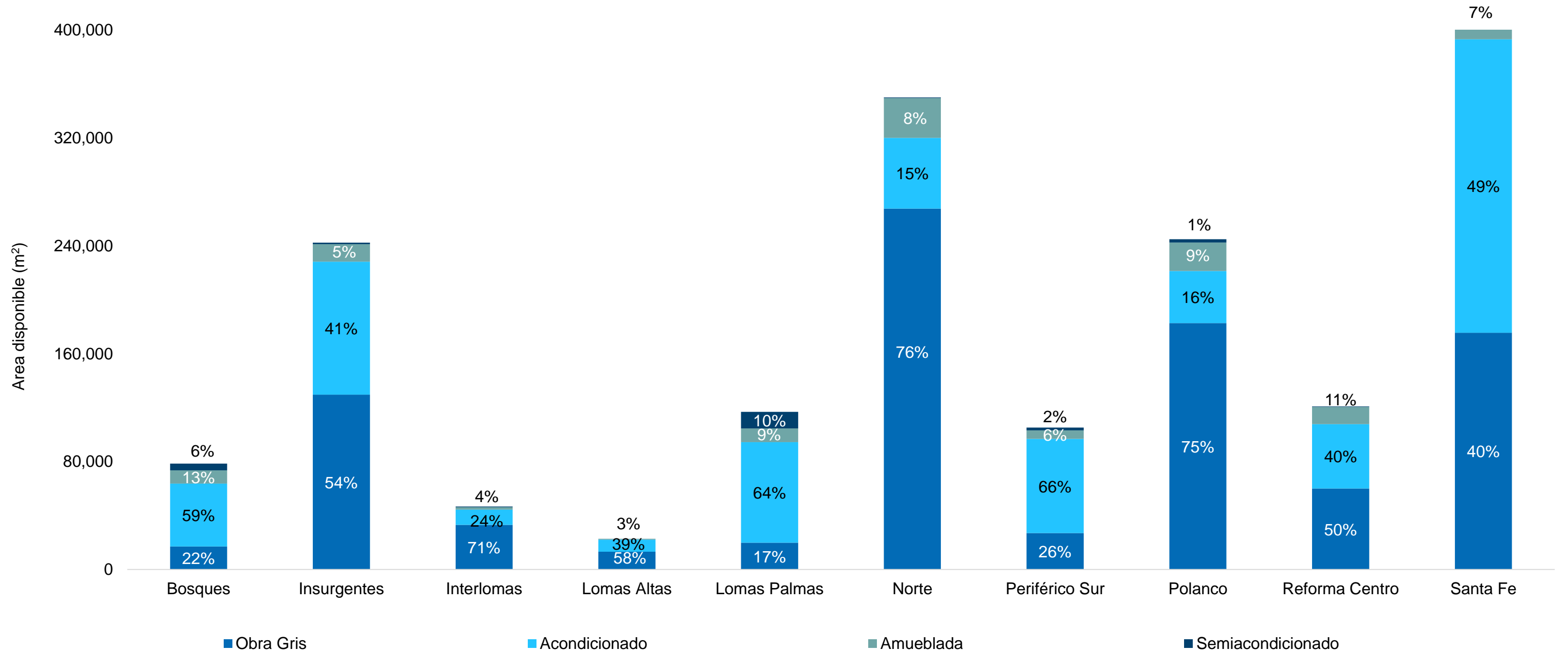


Fuente: Newmark Research

Condición de entrega

El 52% del área rentable disponible de oficinas se entrega en obra gris. El 38% entregan espacios acondicionados, el porcentaje restante se entregan amueblados o semi acondicionados. Sobresale que en los corredores Bosques, Insurgentes, Lomas Palmas, Periférico Sur, Reforma Centro y Santa Fe, con más del 40% de los m² disponibles los entregan acondicionados.

Distribución de superficie disponible por condición de entrega.

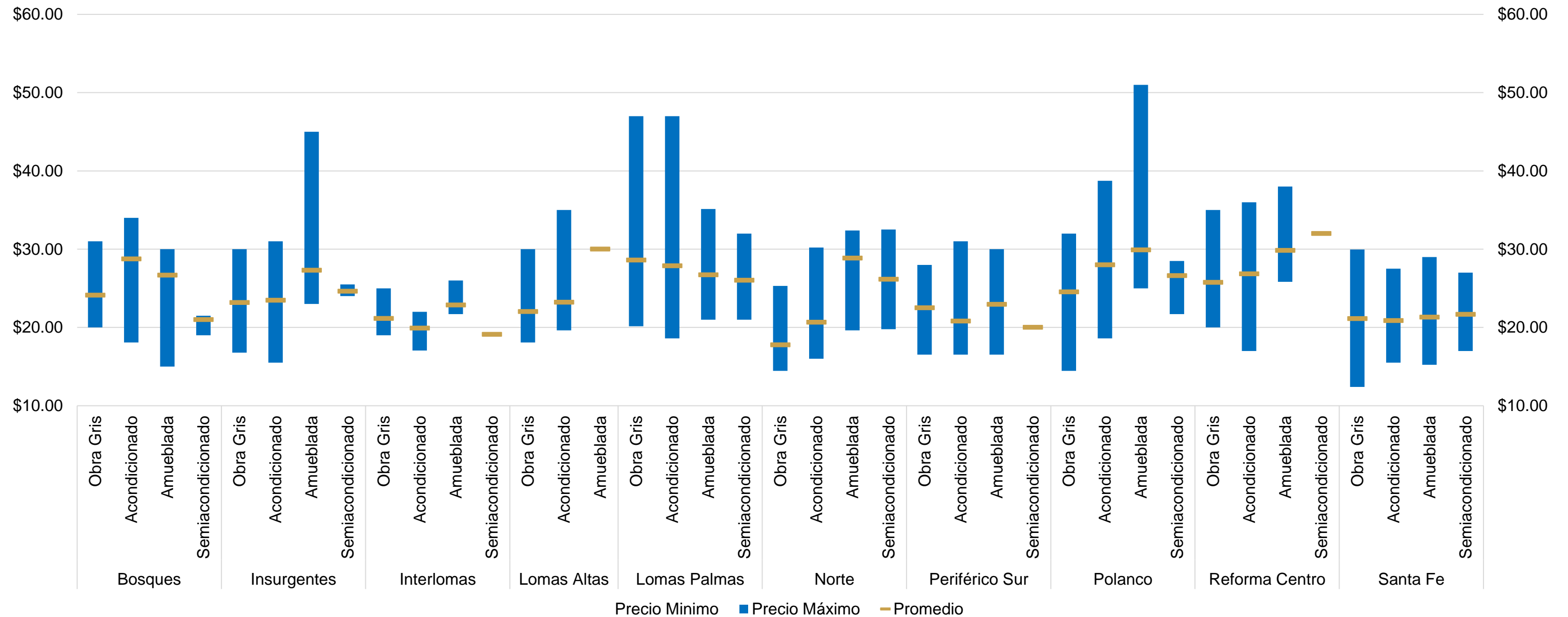


Fuente: Newmark Research

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 \$12.40 a los \$47.00 USD/m², para los espacios entregados acondicionados los precios van de los \$15.50 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

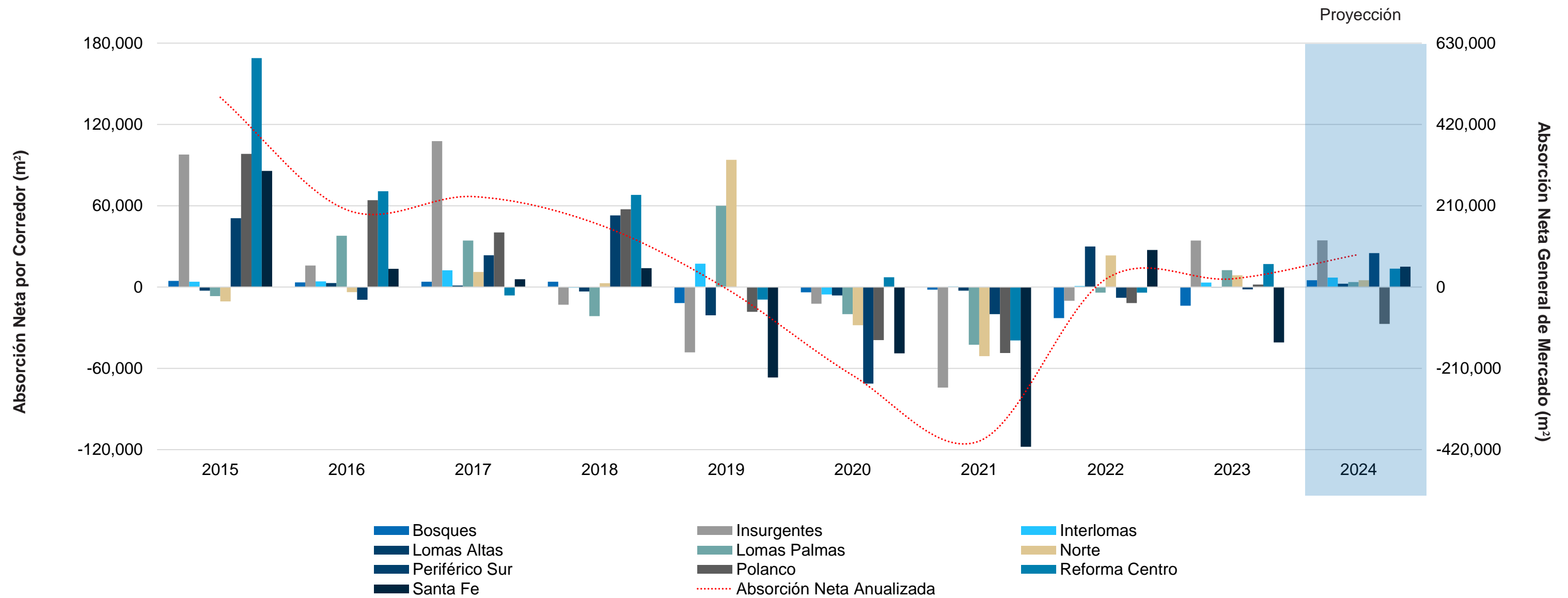


Fuente: Newmark Research

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 96,000 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 Disponib.	Absorción Bruta (m ²)	AB (m ²) Acumulada	Absorción Neta (m ²)	AN (m ²) Acumulada	Precio De Renta (USD/m ² /mes)
Bosques	319,133		78,510	24.6%	1,415	4,684	1,415	-2,073	\$26.76
Insurgentes	1,241,387		228,896	18.4%	24,030	68,688	17,515	14,185	\$24.86
Avenida Insurgentes Principal	654,733		130,440	19.9%	12,545	42,435	6,612	-175	\$25.40
Insurgentes Oriente	154,194		31,018	20.1%	7,780	9,544	7,780	9,331	\$23.81
Insurgentes Revolución	182,772		12,776	7.0%	0	1,832	-582	735	\$23.28
Insurgentes Roma-Condesa	96,266		22,985	23.9%	0	8,099	0	3,792	\$25.46
Insurgentes San Ángel	153,422		31,677	20.6%	3,705	6,778	3,705	502	\$23.80
Interlomas	194,965		46,685	23.9%	2,675	7,705	1,644	5,803	\$21.76
Lomas Altas	120,586		22,786	18.9%	3,322	6,460	3,322	5,721	\$23.18
Lomas Palmas	754,651		118,099	15.6%	17,314	29,319	15,349	6,970	\$29.30
Norte	801,937		349,995	43.6%	10,230	29,642	934	13,334	\$20.45
Norte Atizapán	37,529		15,527	41.4%	0	1,678	0	1,678	\$16.74
Norte Azcapotzalco	233,666		87,432	37.4%	0	3,197	0	-166	\$19.10
Norte Naucalpan	332,807		154,489	46.4%	9,870	12,492	2,211	3,990	\$21.92
Norte Tlalnepantla	197,935		92,547	46.8%	360	12,275	-1,277	7,832	\$19.90
Periférico Sur	731,419		103,102	14.1%	2,759	44,031	-3,322	32,763	\$21.99
Polanco	1,477,722		257,701	17.4%	53,684	87,897	46,392	-5,564	\$26.74
Polanco Anzures	85,680		26,445	30.9%	827	827	347	38	\$26.08
Polanco Granadas	780,468		142,517	18.3%	46,651	65,274	46,323	-6,238	\$28.30
Polanco Lagos	205,505		40,174	19.5%	515	6,154	-4,703	-381	\$20.15
Polanco Tradicional	406,069		48,565	12.0%	5,691	15,642	4,425	1,017	\$27.82
Reforma Centro	979,830		120,416	12.3%	6,055	34,221	1,032	11,843	\$27.03
Santa Fe	1,456,703		469,047	32.2%	11,873	34,178	-13,450	-10,185	\$21.79
Total General	8,078,333		1,795,237	22.2%	133,357	346,825	70,831	72,797	\$23.70

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

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

