

4T2024

Ciudad de México

Mercado de Oficinas

NEWMARK



Análisis de mercado

Economía

- De acuerdo con datos del CONEVAL, el porcentaje de pobreza laboral disminuyó en 7.8% en la Ciudad de México, al pasar de 30.6% a 22.7%.
- Resultado de políticas de diversificación y sostenibilidad en la promoción turística de la Ciudad de México el gasto turístico se elevará alrededor del 116.4% para cierre de año, superando cifras del 2019.
- Con la llegada del nuevo gobierno en la CDMX, se plantean nuevas estrategias para conectar y crear corredores de transporte metropolitano, incluyendo la amplicación de líneas del sistema de transporte Metro y Metrobús.

Transacciones

- El corredor Polanco presentó la mayor absorción bruta acumulada al cierre del año 2024 con 99,981 m². la mayor concentración de operaciones se dio dentro del sub corredor Polanco Granadas con más de 71,030 m² ocupados.
- El corredor Insurgentes fue el segundo en presentar la mayor absorción bruta acumulada al cierre del año, representado el 86,421 m², el sub corredor Insurgentes Principal concentro el 63% del total de las transacciones dentro de el corredor.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario (m ²)	8,107,219	8,078,333	7,983,799	↑
Tasa de Disponibilidad	22.22%	22.22%	23.2%	↓
Absorción Neta (m ²)	21,536	70,831	20,978	↓
Absorción Bruta (m ²)	95,268	133,357	91,985	↓
Precio de Salida (USD/m ² /mes)	\$22.70	\$23.70	\$23.87	↓
En Construcción (m ²)	404,546	479,352	652,082	↓

Perspectivas

- La tasa de disponibilidad se mantuvo constante, estando en los 22.22%, esperando una recuperación dentro del mercado de oficinas, continuando con los modelos híbridos.
- El precio de salida presento una disminución, esto directamente relacionado con el aumento del tipo de cambio y a que cada vez mas desarrolladores comercializan los espacios en pesos.
- Para el cierre del año 2024, se comercializaron más de 442,093 m² de oficinas dentro de la Ciudad de México superando los 362,000 m² proyectados en los trimestres anteriores.

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

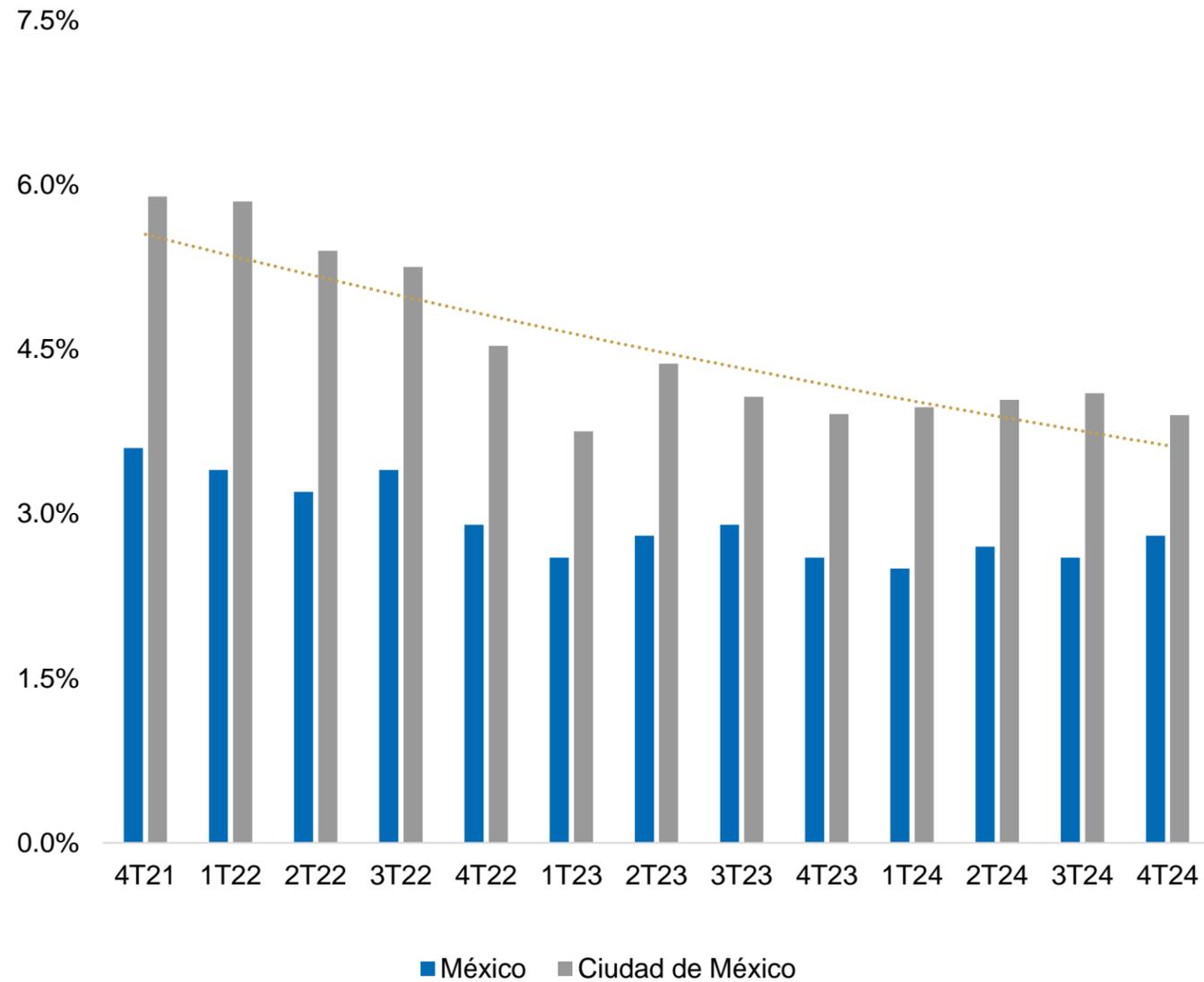
Economía



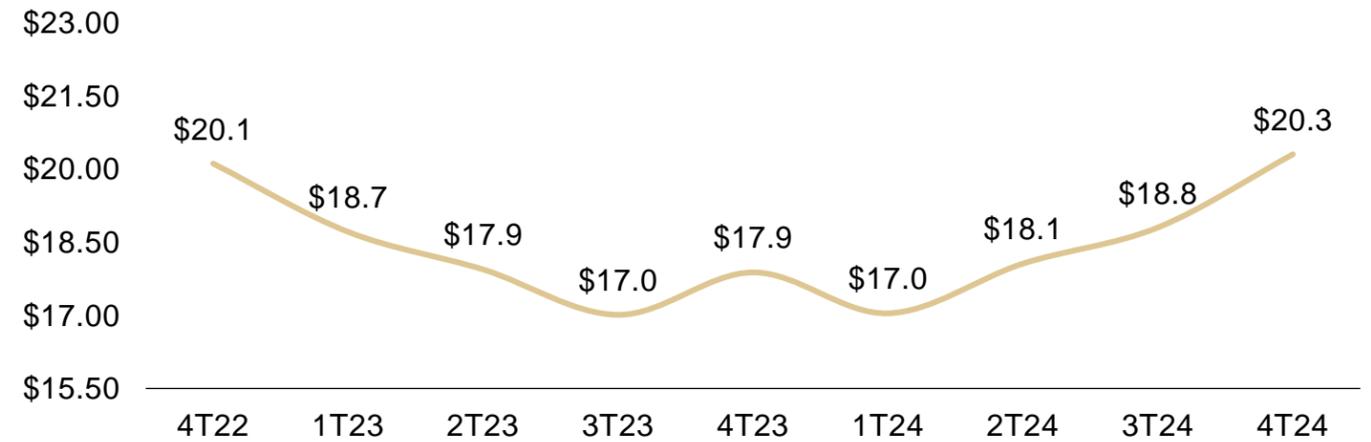
Panorama económico

Para el cierre del año, la Ciudad de México continúa liderando a nivel estatal la generación de empleos formales. En lo que va del año, estos oscilan en los 74,614 nuevos empleos formales, también es la entidad con el mayor salario base de cotización, con 724.56 pesos diarios.

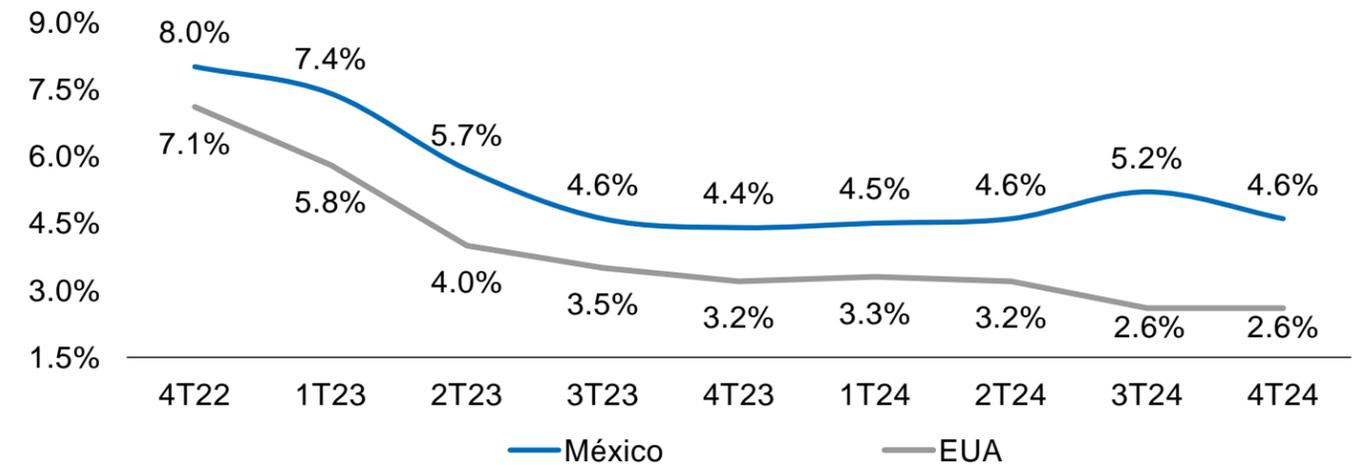
Tasa de Desempleo



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



Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

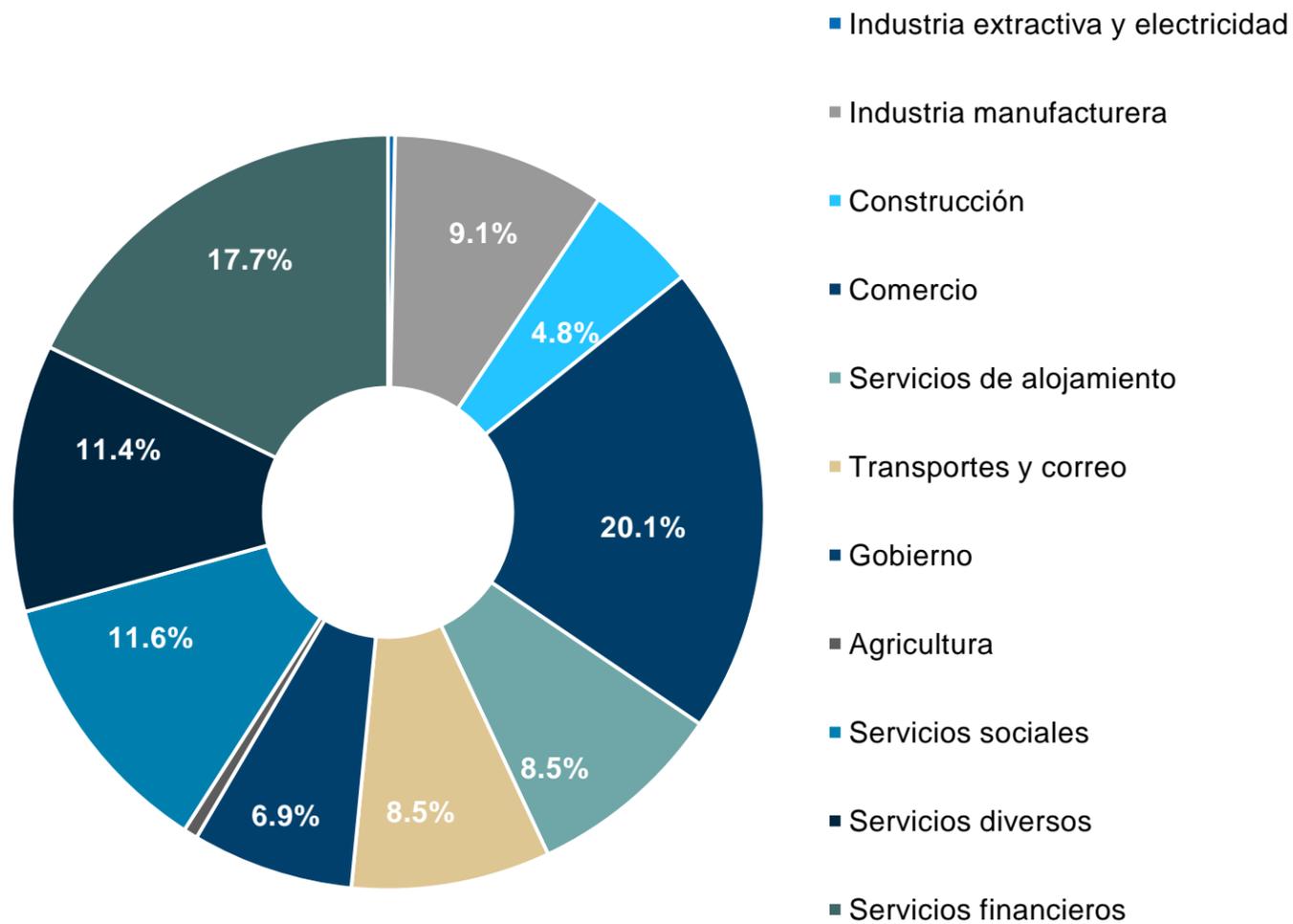


Fuente: Inegi, Banxico

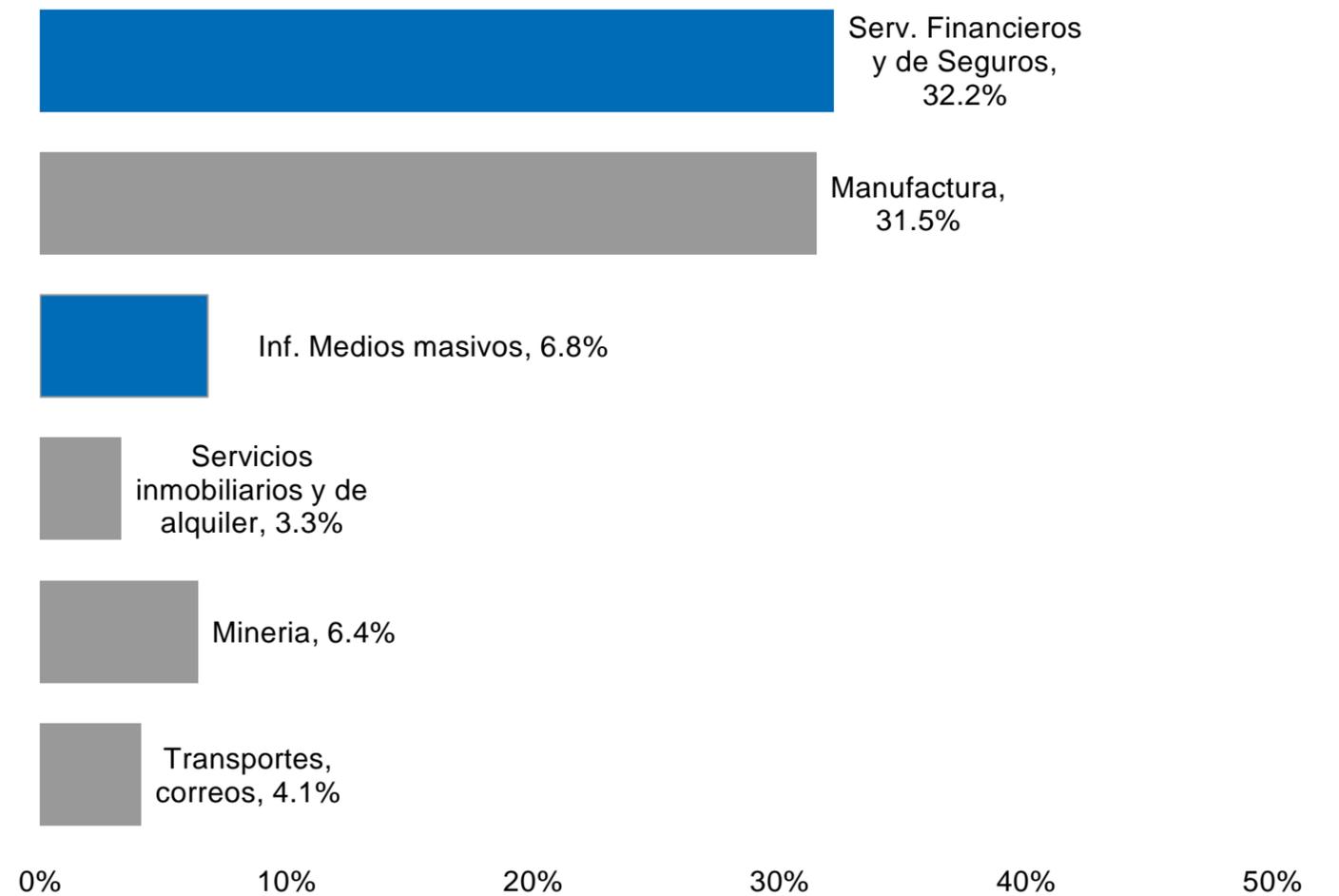
Sectores económicos

La Ciudad de México se consolida como uno de los principales destinos para la inversión tanto nacional como extranjera, con una participación del 14% a nivel nacional. Ante este panorama, el gobierno y la recién creada Agencia de Inversiones de la Ciudad de México tienen la expectativa de canalizar eficazmente las oportunidades que surjan en la capital del país.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía

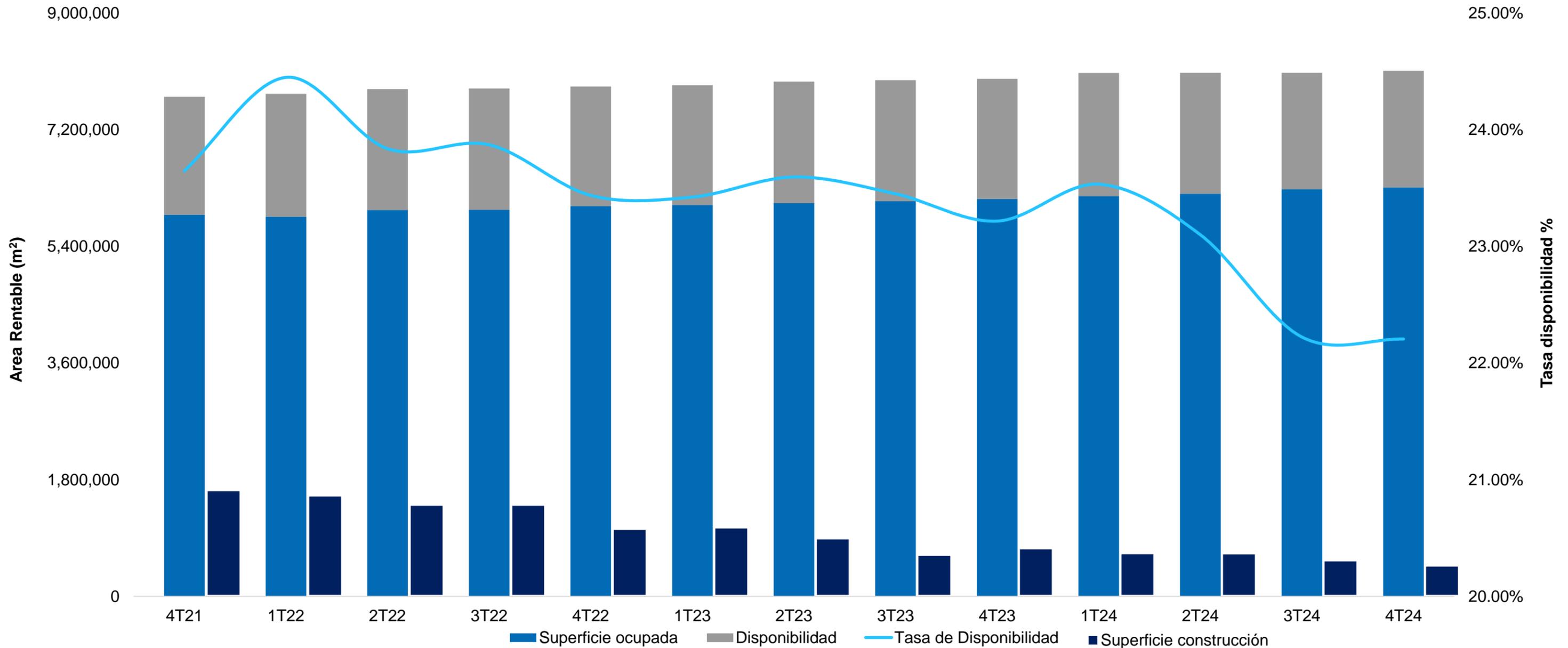
Fundamentos de mercado



Inventario

Al inventario de oficinas clase A y A+ durante este trimestre se ingresaron 2 nuevos proyectos dentro de el corredor Norte, Se tenían monitoreados 3 proyectos para entrega al cierre de año, sin embargo, se espera que estén listos durante el primer trimestre 2025. 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

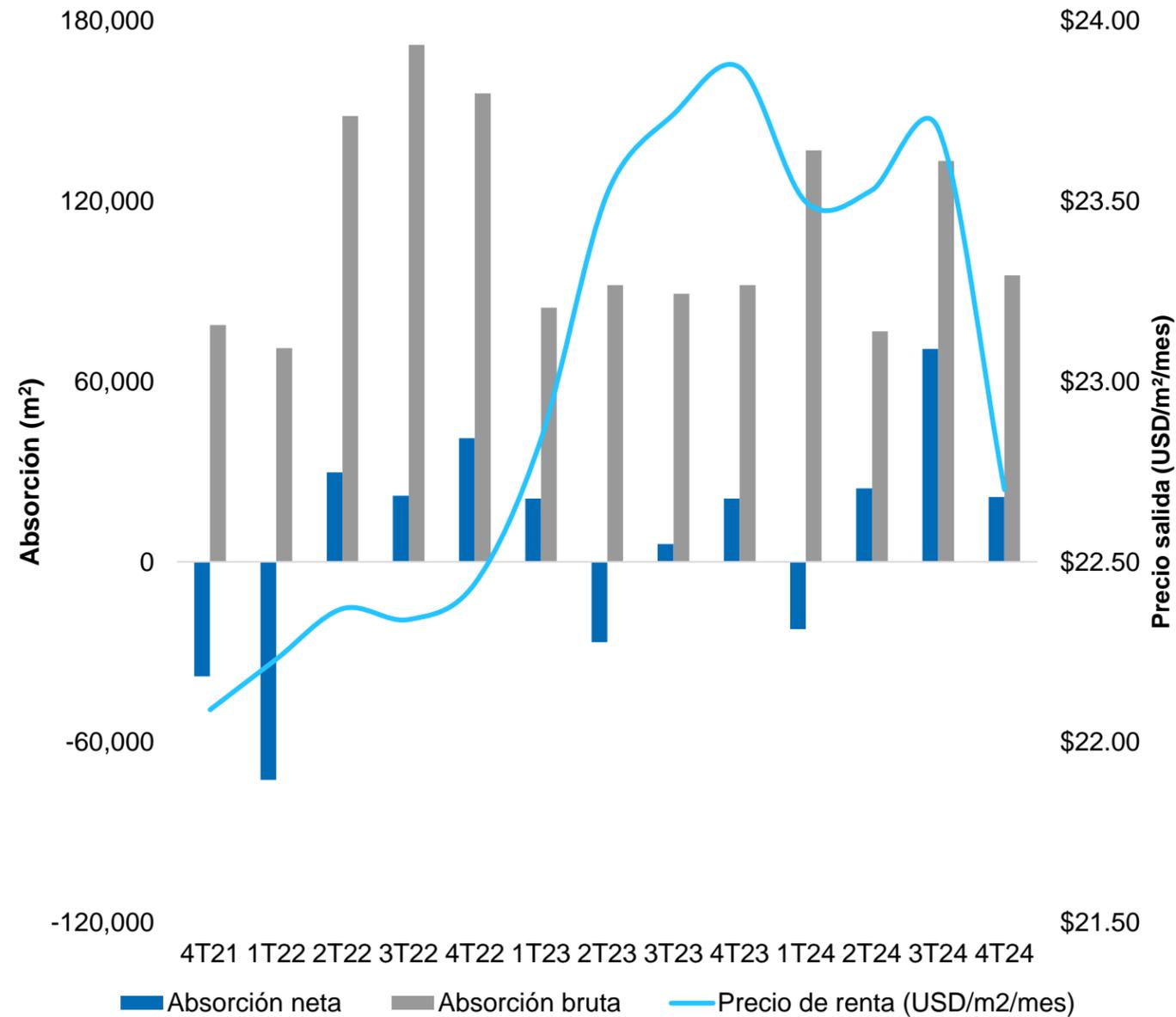


Fuente: Newmark Research

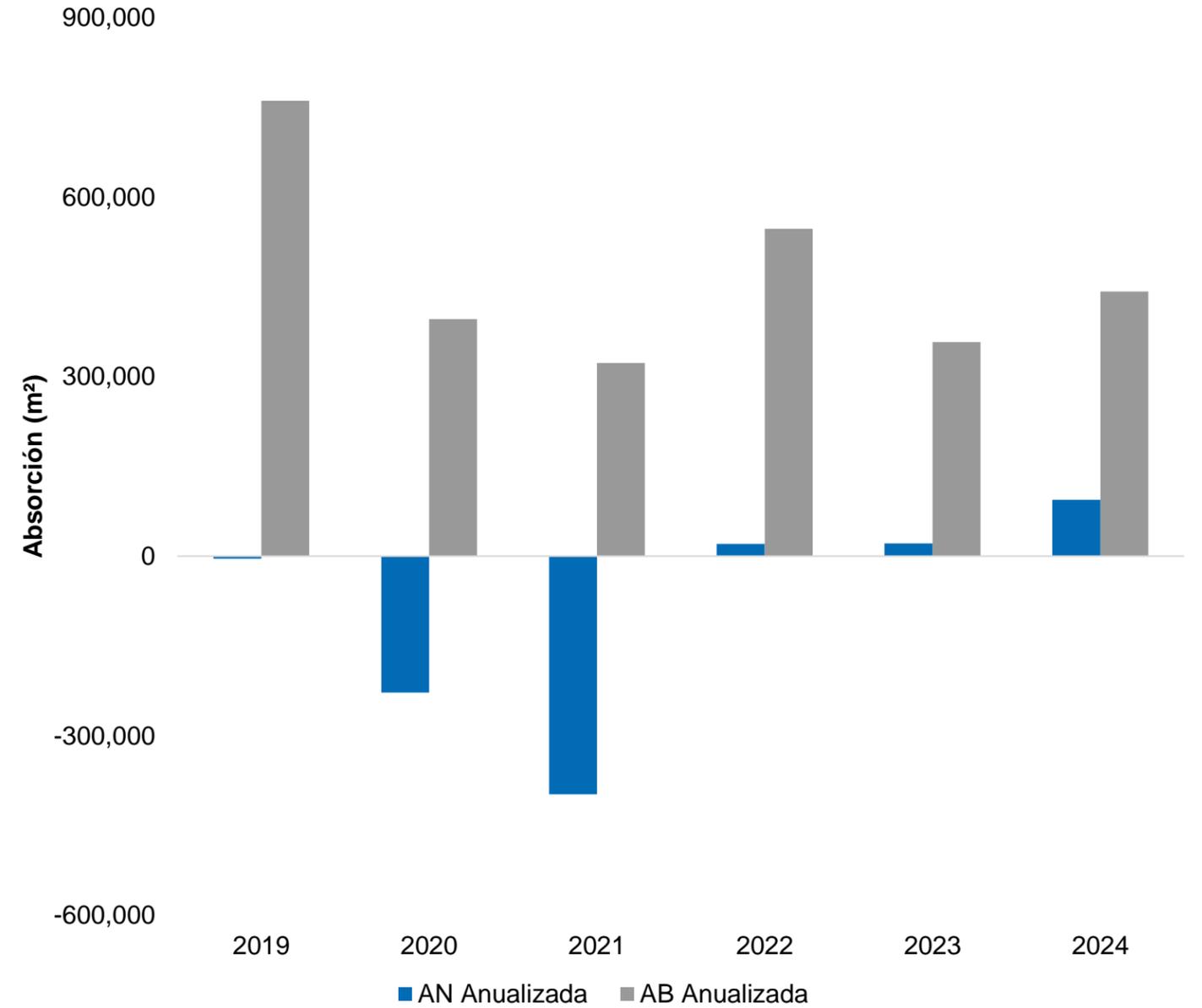
Absorciones

La absorción bruta de mercado registró 95,268 m², la absorción neta fue positiva siendo de 21,536 metros. El precio de salida promedio presento una disminución en sus valores siendo del 4.2%.

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



Absorción neta (m²) y Absorción bruta(m²) Anual

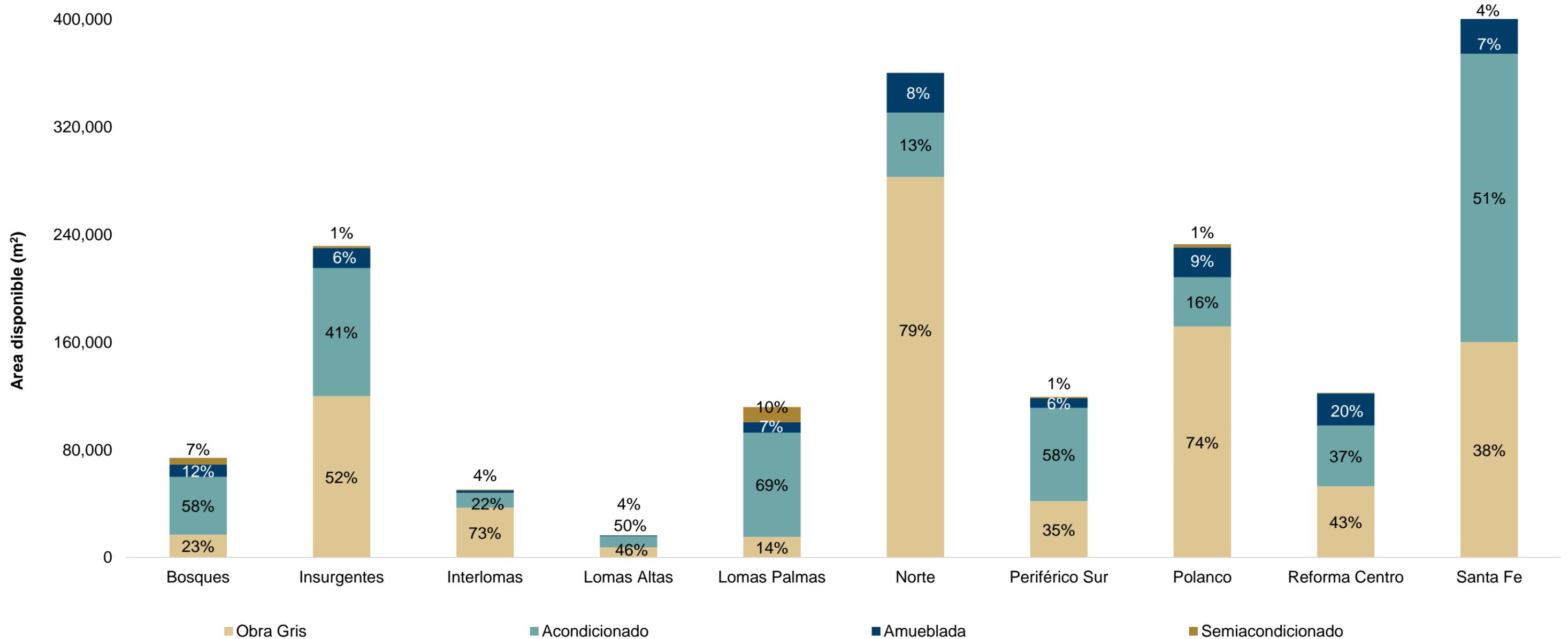


Fuente: Newmark Research

Condición de entrega

El 52% del área rentable disponible de oficinas se entrega en obra gris. El 37% entregan espacios acondicionados, el porcentaje restante se entregan amueblados o semi acondicionados. Sobresale que en los corredores Bosques, Insurgentes, Lomas Altas, Lomas Palmas, Periférico Sur y Santa Fe, con más del 40% de los m² disponibles los entregan acondicionados.

Distribución de superficie disponible por condición de entrega.

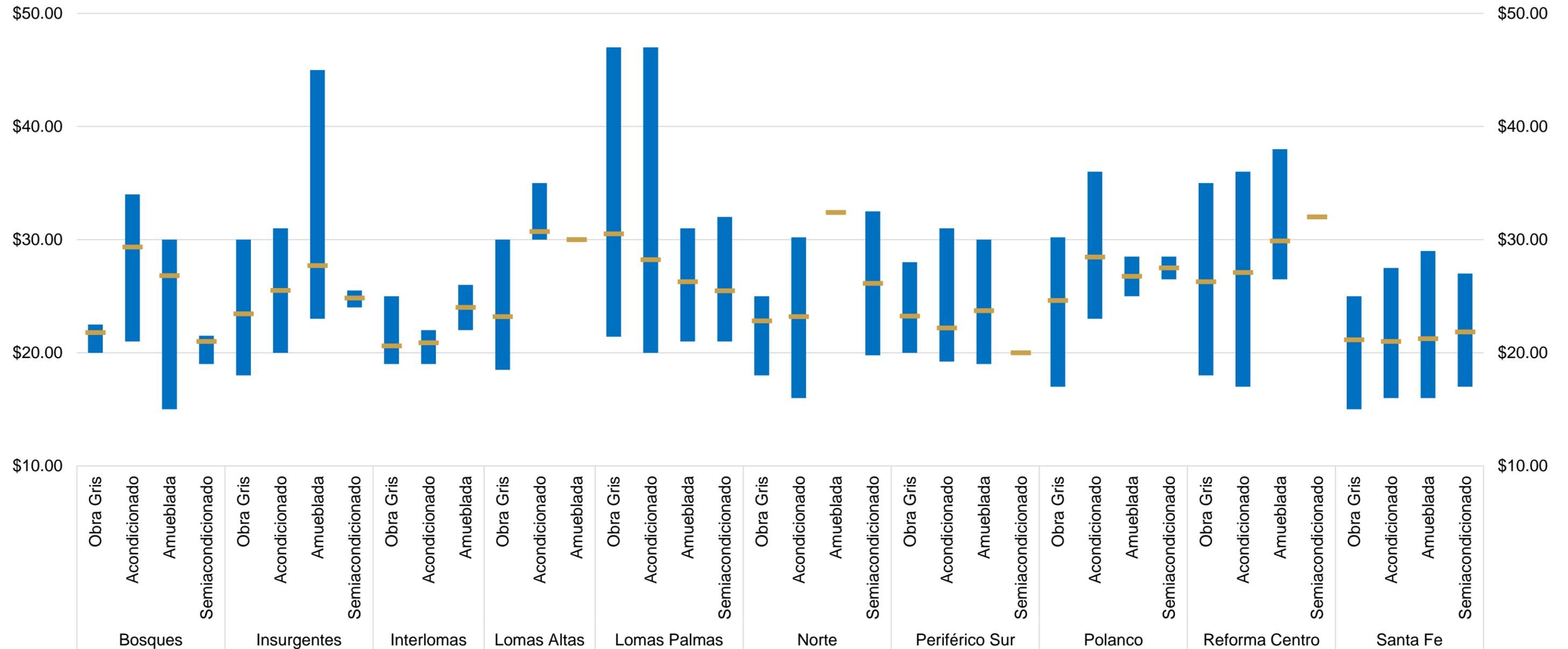


Fuente: Newmark Research

Precios salida

El rango de precios que se tienen dentro de las condiciones de entrega en algunos casos va de los \$15.00 a los \$47.00 USD/m². Los espacios entregados en obra gris ofrecen precios que van de los \$15.00 a los \$47.00 USD/m², para los espacios entregados acondicionados los precios van de los \$16.00 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

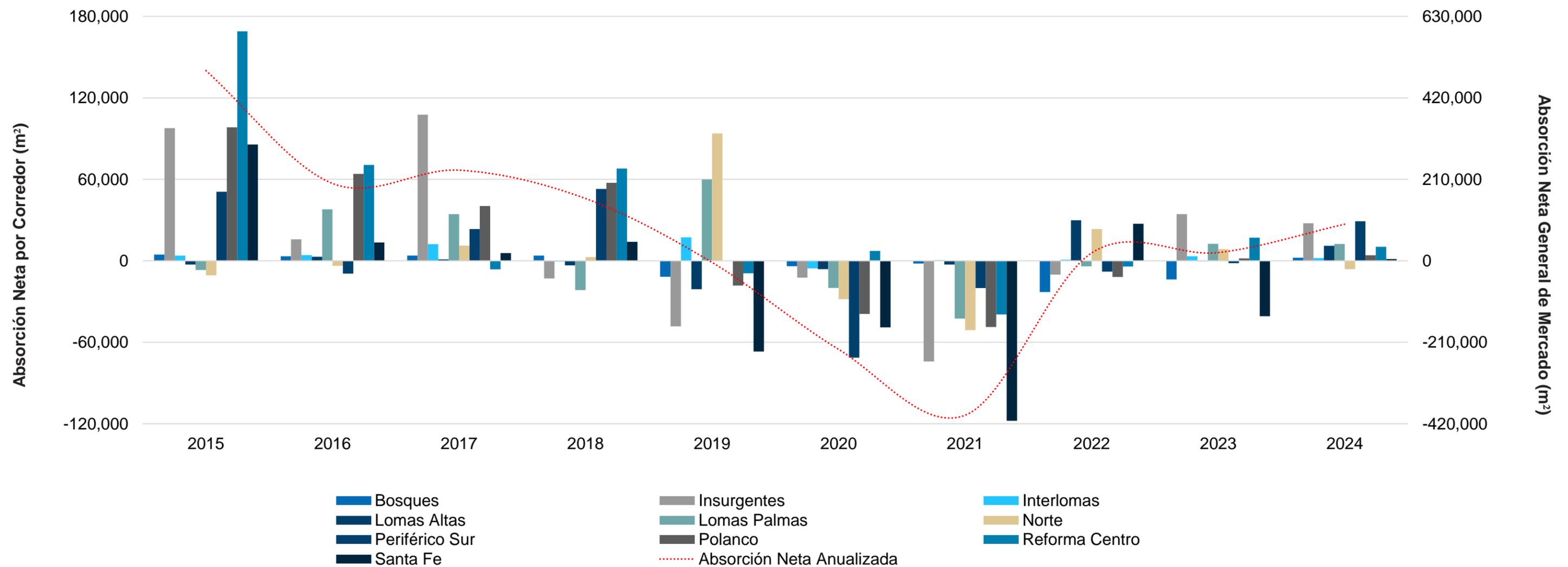


Fuente: Newmark Research

Absorción Neta

Al cierre del año 2024, se tuvo una absorción neta de 94,333 m², casi 10,000 m² de los proyectados en los trimestres anteriores, referente a la absorción bruta se comercializaron 442,093 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)	A.B. (m ²) Acumulada	Absorción Neta (m ²)	A.N. (m ²) Acumulada	Precio Renta (USD/m ² /mes)
Bosques	319,133		74,128	23.2%	4,724	9,408	4,382	2,309	\$26.34
Insurgentes	1,241,387		215,469	17.4%	17,733	86,421	13,427	27,612	\$23.64
Avenida Insurgentes Principal	654,733		119,938	18.3%	11,585	54,020	10,502	10,327	\$23.85
Insurgentes Oriente	154,194		32,445	21.0%	0	9,544	-1,427	7,904	\$23.46
Insurgentes Revolución	182,772		12,915	7.1%	275	2,107	-139	596	\$22.06
Insurgentes Roma-Condesa	96,266		19,039	19.8%	3,946	12,045	3,946	7,738	\$25.25
Insurgentes San Ángel	153,422		31,132	20.3%	1,927	8,705	545	1,047	\$22.77
Interlomas	194,965		50,390	25.8%	340	8,045	-3,705	2,098	\$20.76
Lomas Altas	120,586		17,461	14.5%	5,325	11,785	5,325	11,046	\$21.02
Lomas Palmas	754,651		112,690	14.9%	11,388	40,707	5,409	12,379	\$28.25
Norte	830,822	28,886	369,482	44.5%	13,499	43,141	-19,487	-6,153	\$18.67
Norte Atizapán	46,657	9,128	24,655	52.8%	0	1,678	-9,128	-7,450	\$16.57
Norte Azcapotzalco	233,666		90,269	38.6%	0	3,197	-2,837	-3,003	\$17.60
Norte Naucalpan	352,565	19,758	164,413	46.6%	11,097	23,589	-9,924	-5,934	\$20.36
Norte Tlalnepantla	197,935		90,145	45.5%	2,402	14,677	2,402	10,234	\$17.22
Periférico Sur	731,419		106,677	14.6%	4,131	48,162	-3,575	29,188	\$21.02
Polanco	1,477,722		247,996	16.8%	12,084	99,981	9,705	4,141	\$26.15
Polanco Anzures	85,680		27,237	31.8%	663	1,490	-792	-754	\$23.78
Polanco Granadas	780,468		137,685	17.6%	5,756	71,030	4,832	-1,406	\$27.90
Polanco Lagos	205,505		40,174	19.5%	0	6,154	0	-381	\$20.12
Polanco Tradicional	406,069		42,900	10.6%	5,665	21,307	5,665	6,682	\$27.50
Reforma Centro	979,830		148,481	15.2%	9,685	43,906	-1,479	10,364	\$26.97
Santa Fe	1,456,703		457,513	31.4%	16,359	50,537	11,534	1,349	\$21.05
Total General	8,107,219	28,886	1,800,287	22.2%	95,268	442,093	21,536	94,333	\$22.70

Para más información:

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

