
1T2025

Ciudad de México

Mercado de Oficinas



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- Debido a las nuevas políticas arancelarias por parte de EUA a México, hay mucha volatilidad e incertidumbre, por lo que se prevé el cambio de varios planes de inversión, por lo que será importante tener en cuenta las acciones que lleve el gobierno actual.
- La Secretaría de Economía reportó que la Ciudad de México atrajo 14.4 millones de dólares de inversión extranjera directa al cierre del año anterior, principalmente de empresas con reinversiones y entre las que destacan Banamex y Coca Cola.
- La llegada de competidores de IT y la tecnología IA, Salesforce, alquilo cinco pisos en uno de los nuevos edificios en Polanco, llevado de la mano con la promoción de incentivos fiscales y locales en la Ciudad de México.

Transacciones

- El corredor Polanco presentó la mayor absorción bruta al cierre del trimestre con 44,810 m², la mayor concentración de operaciones. Se dio dentro del sub corredor Polanco Granadas con más de 23,924 m² ocupados.
- El corredor Santa Fe fue el segundo en presentar la mayor absorción bruta al cierre del trimestre, representado el 22,023 m². En el corredor Insurgentes se ocuparon 17,118 m², el sub corredor Insurgentes Principal concentro el 75% 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)	8,162,687	8,107,219	8,075,699	↑
Tasa de Disponibilidad	21.49%	22.22%	23.5%	↓
Absorción Neta (m ²)	45,935	21,536	-22,421	↑
Absorción Bruta (m ²)	135,277	95,268	136,812	↑
Precio de Salida (USD/m ² /mes)	\$22.75	\$22.70	\$23.50	↑
En Construcción (m ²)	349,078	404,546	580,963	↓

Perspectivas

- La incertidumbre causada por los procesos electorales en México y Estados Unidos ha afectado las solicitudes de alquiler de espacios, teniendo precaución en la toma de decisiones empresariales. En este contexto, las empresas de tecnología y las entidades financieras han ocupado la mayor parte del inventario disponible.
- La tasa de disponibilidad continúa a la baja, a pesar de hacerlo de forma reservada, es comprensible dadas las circunstancias actuales en el mercado de oficinas de Ciudad de México. Este fenómeno está directamente relacionado con la falta de nuevos proyectos en construcción, lo que limita el ingreso de inventario nuevo al mercado.

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

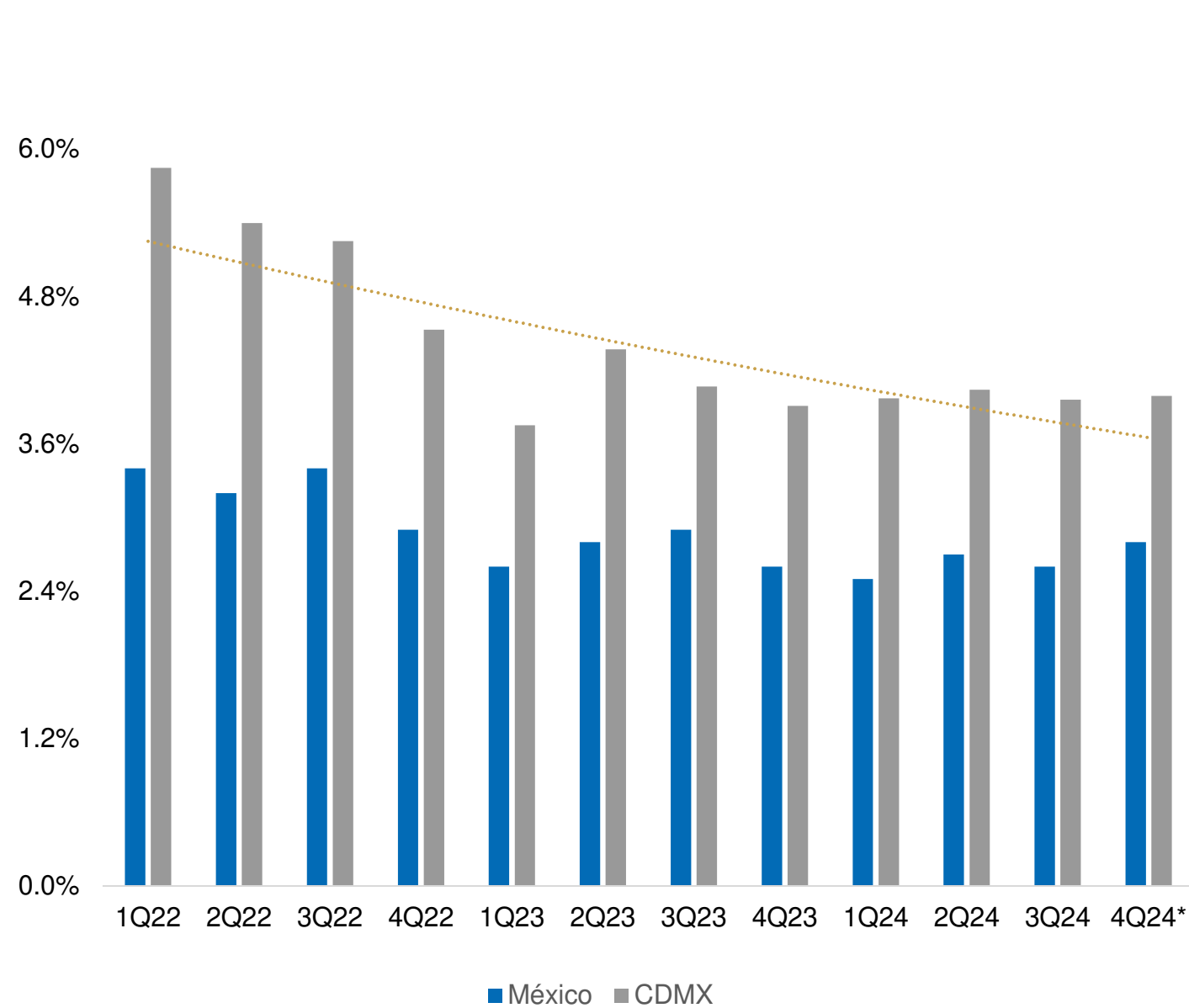
Economía



Panorama económico

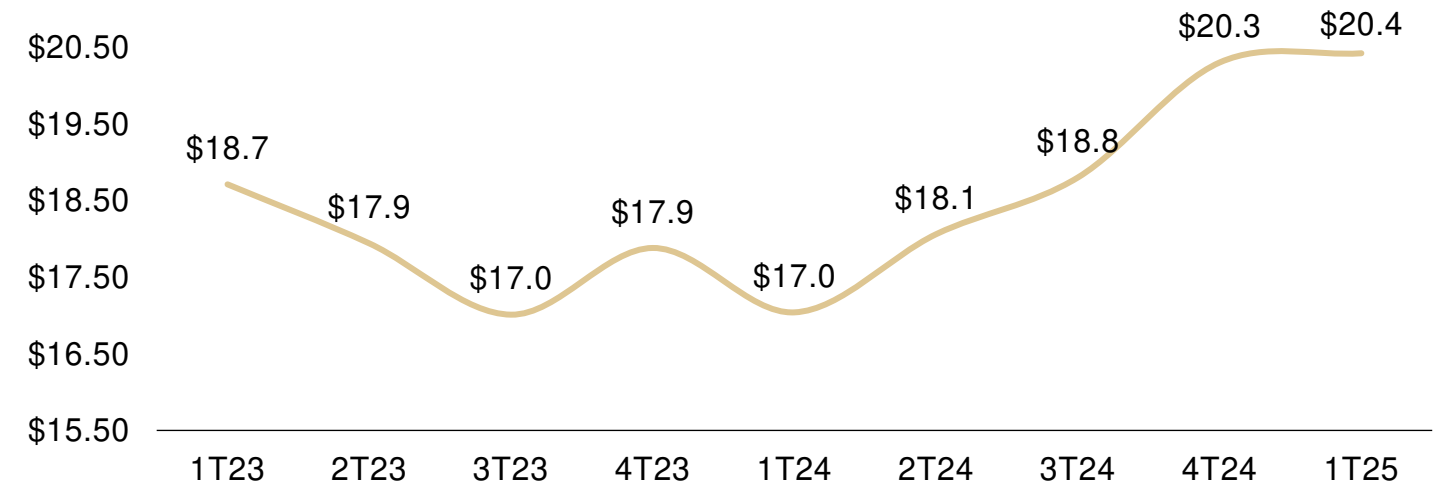
Con la implementación de nuevas políticas, la Ciudad de México anticipaba posibles caídas en su economía. Aunque los principales motores de inversión y comercio experimentaron un retroceso, en los primeros meses del año se registró un avance del 0.2% en el indicador global de la actividad económica.

Tasa de Desempleo

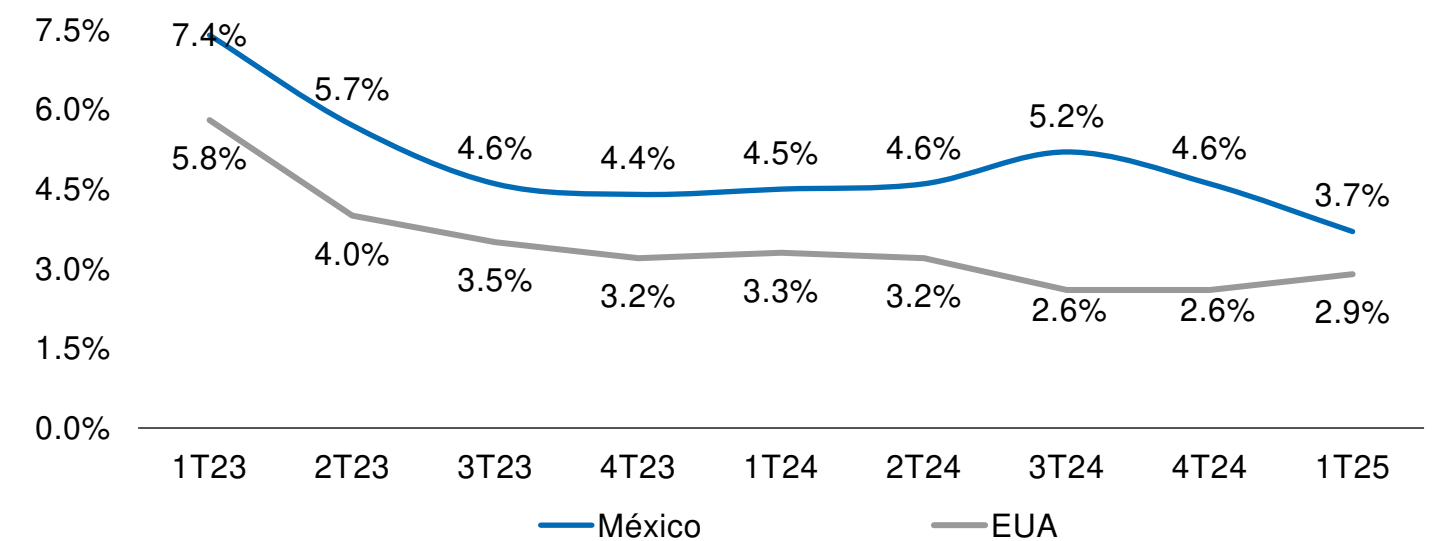


Fuente: Inegi, Banxico
*Nota: Información disponible hasta 4T24

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



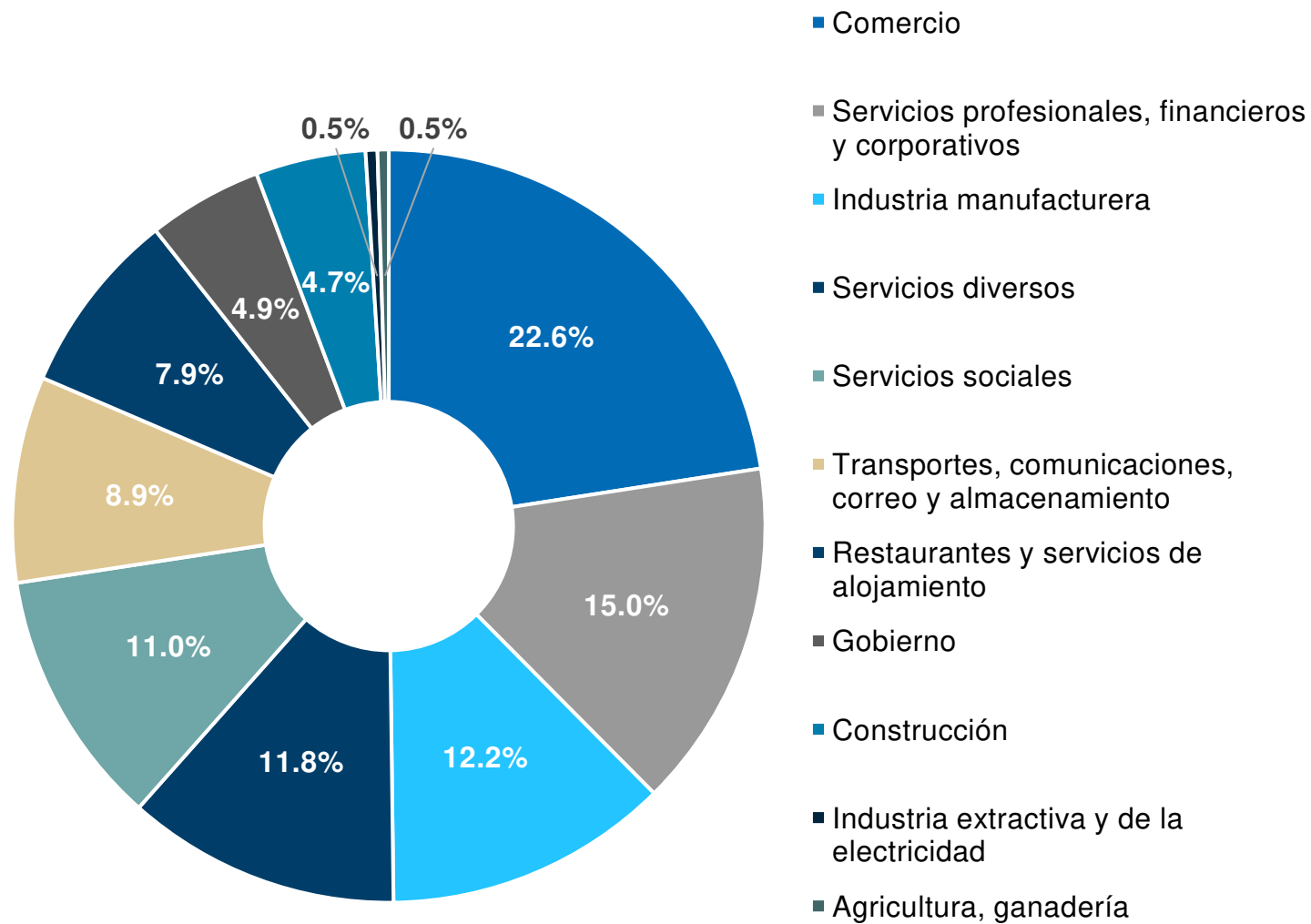
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)



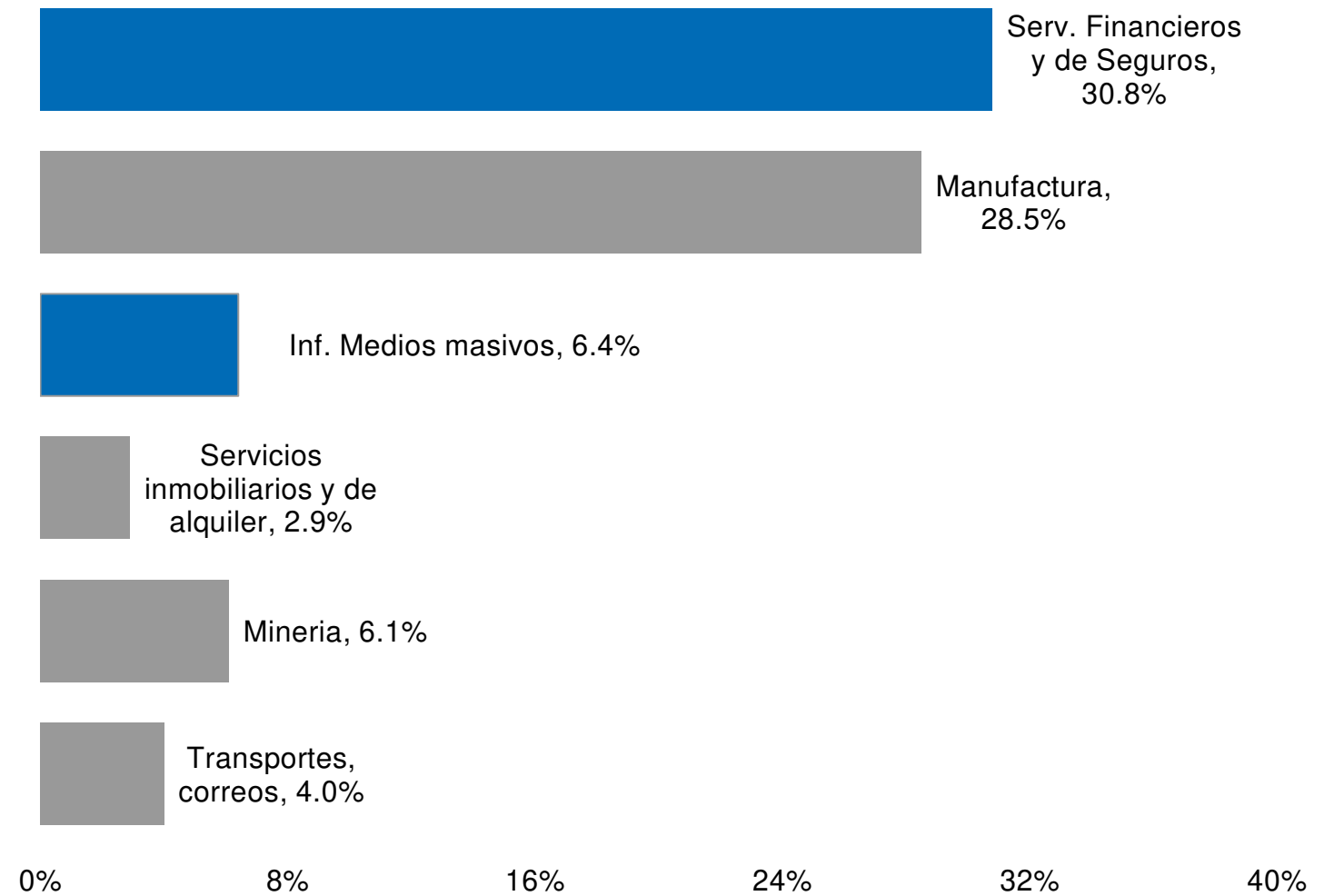
Sectores económicos

La Ciudad de México se mantiene como el principal destino de inversión, seguida por el Estado de México y Baja California en segundo y tercer lugar, respectivamente. Se estima que en este primer trimestre haya una ligera mejoría, con un crecimiento del 0.6% en el PIB, a pesar de la propuesta arancelaria por parte de Estados Unidos.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía

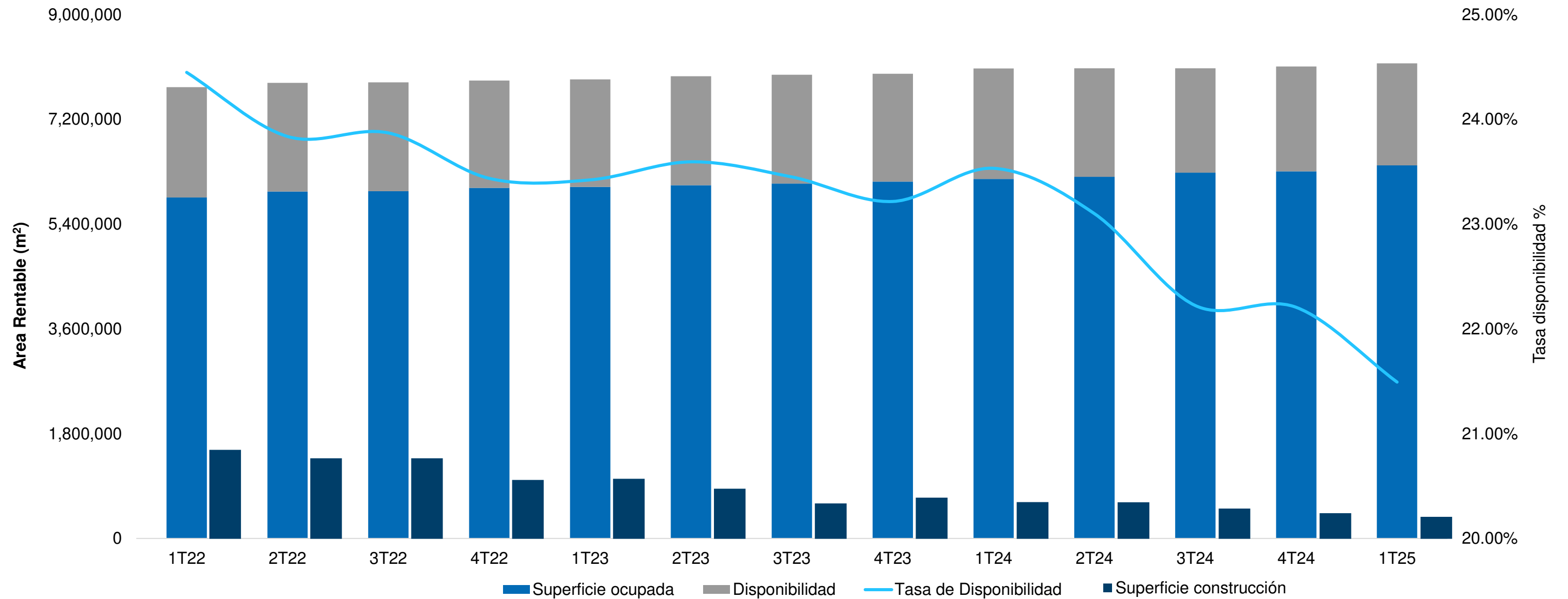
Fundamentos de mercado



Inventario

Al inventario de oficinas clase A y A+ durante este trimestre se ingresaron 2 nuevos proyectos dentro de los corredores Insurgentes y Santa Fe. La tasa de disponibilidad continúa a la baja, siendo de 21.49% al cierre del trimestre.

Superficie ocupada, disponible y en construcción vs tasa de disponibilidad

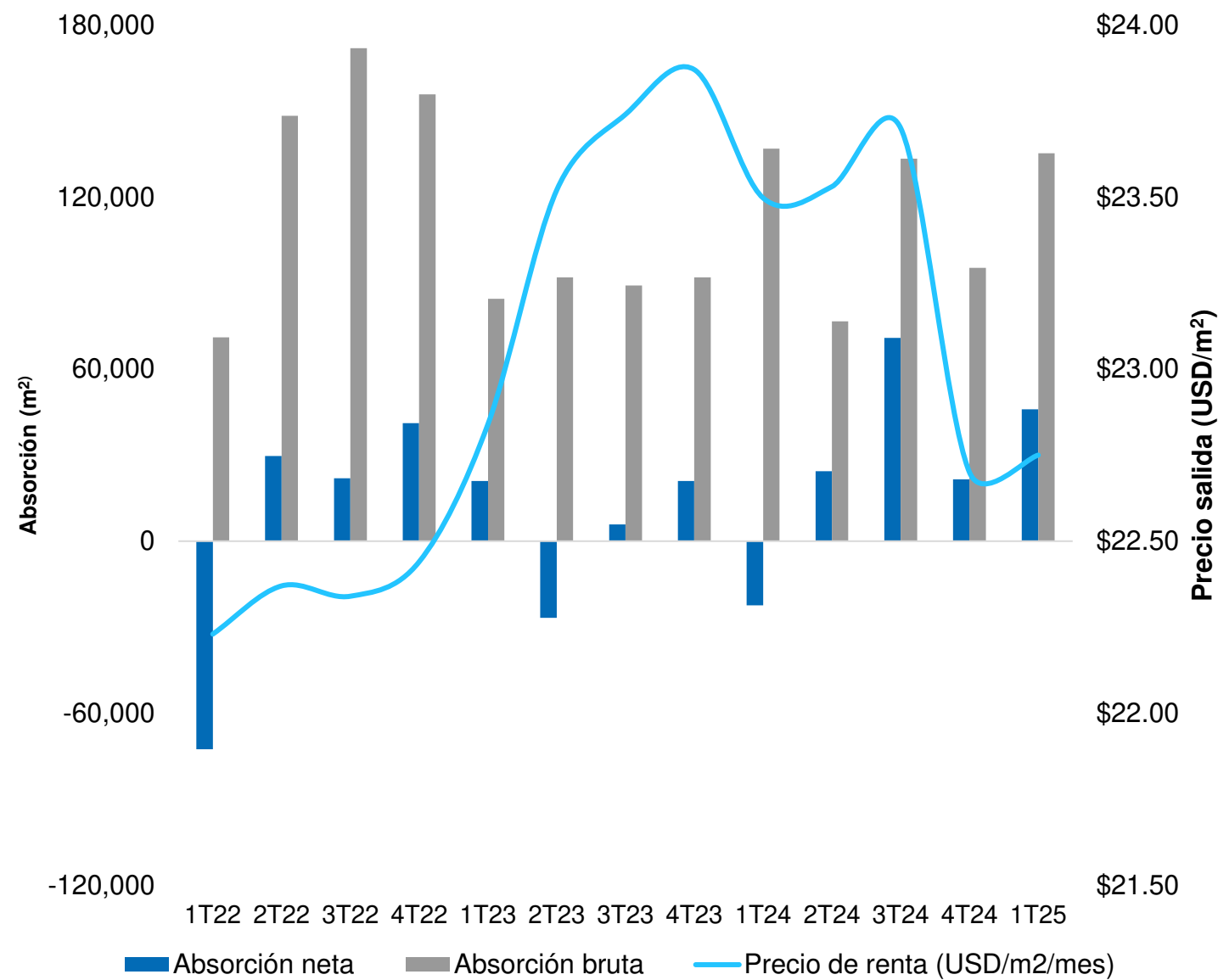


Fuente: Newmark Research

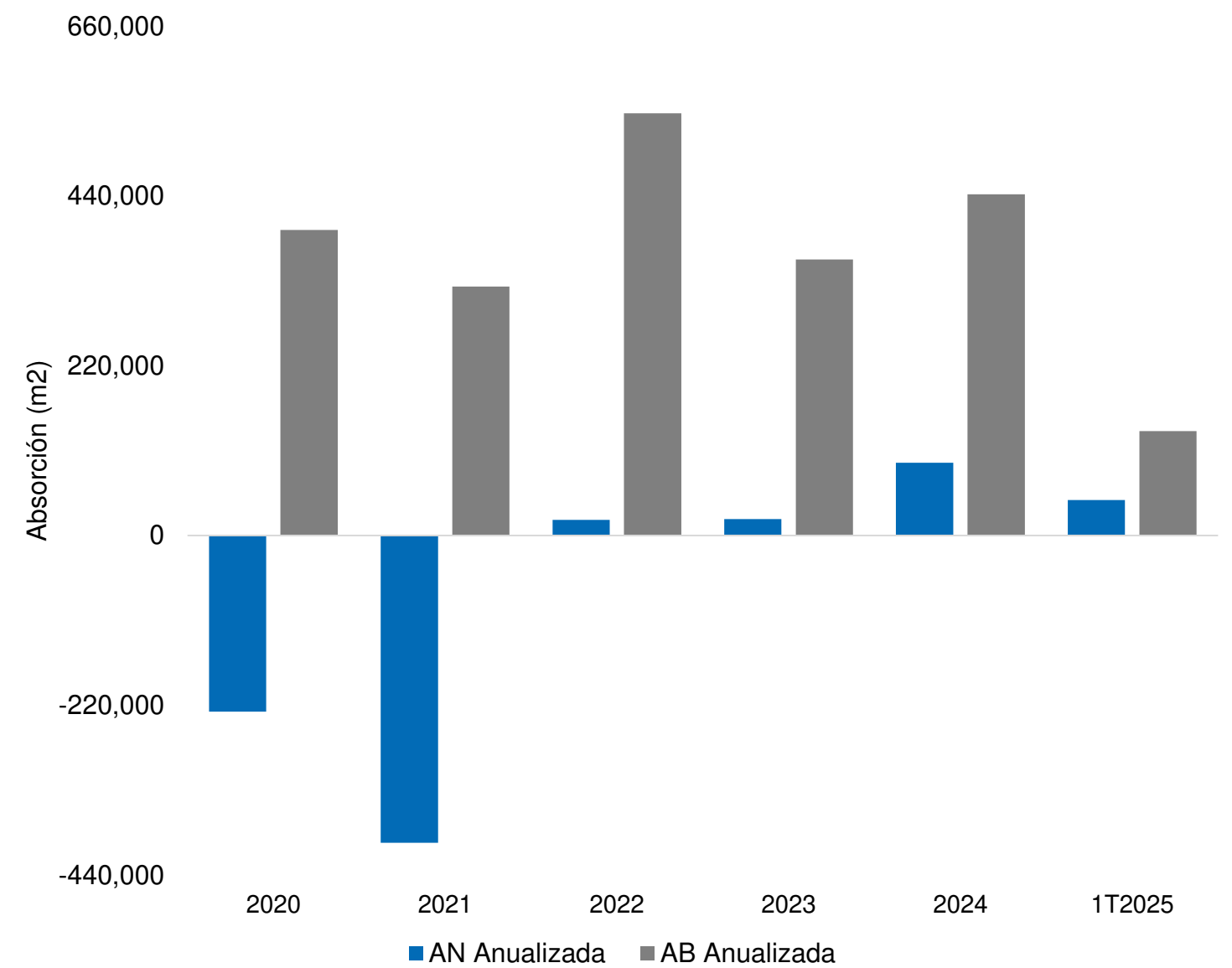
Absorciones

La absorción bruta de mercado registró 135,277 m², la absorción neta fue positiva siendo de 45,935 metros. El precio de salida promedio se mantuvo constante en sus valores siendo de \$22.75 USD/m².

Precio de salida (USD/m²/mes), Abs. Neta (m²) y Abs. Bruta(m²) trimestral



Absorción neta y Bruta (m²) Anual

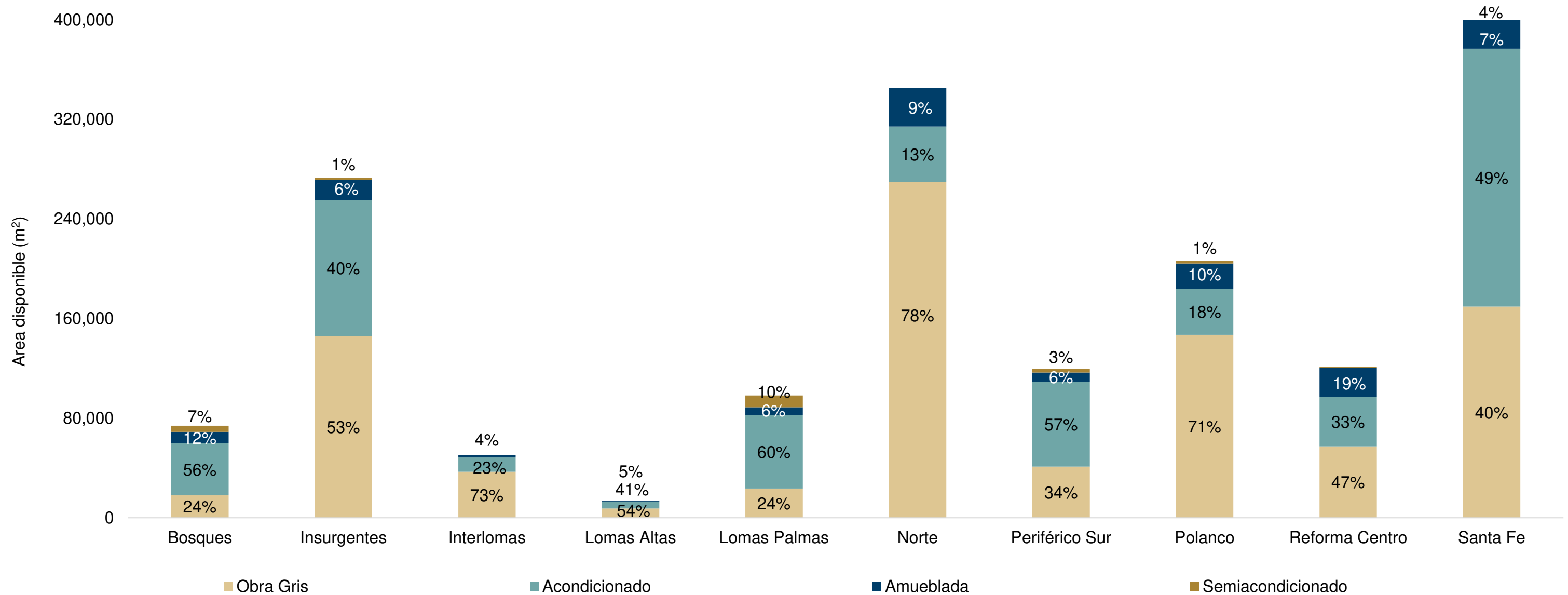


Fuente: Newmark Research

Condición de entrega

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

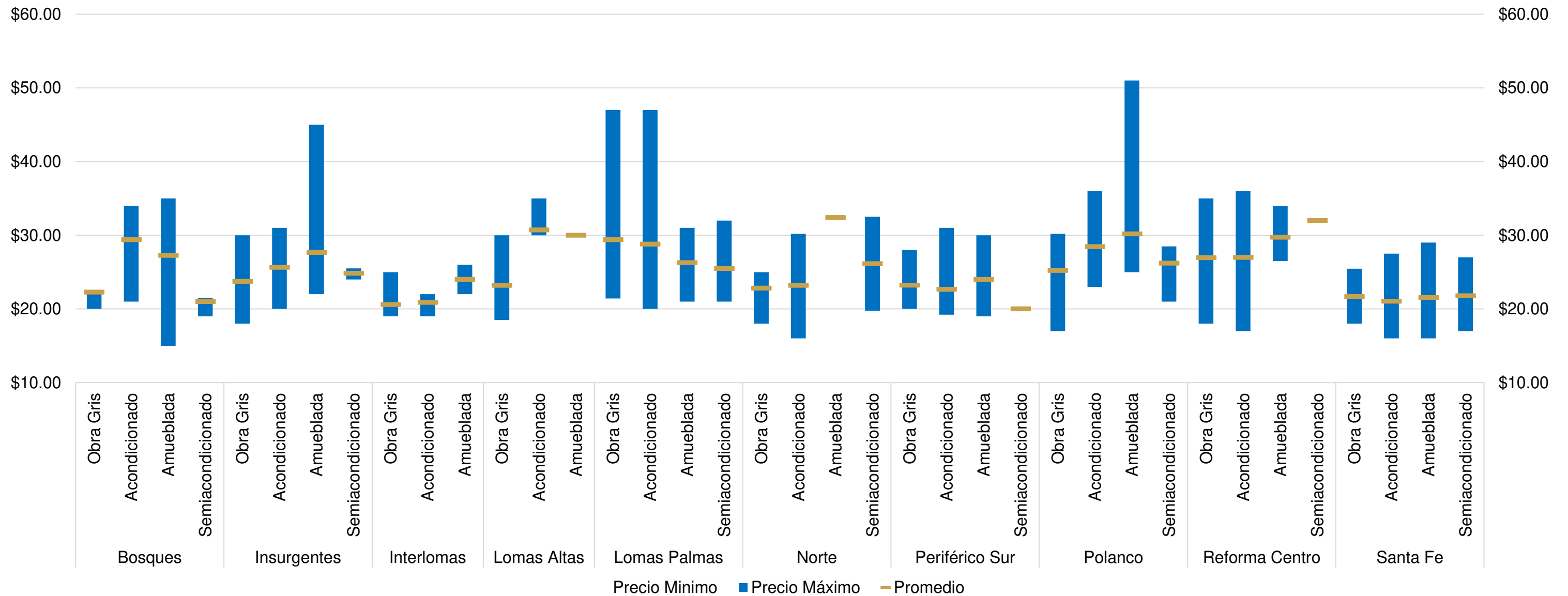


Fuente: Newmark Research

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 \$51.00 USD/m². Los espacios entregados en obra gris ofrecen precios que van de los \$17.00 a los \$47.00 USD/m², Los precios de los espacios entregados acondicionados varían entre \$16.00 y \$47.00 USD/m². Estos valores dependen de varios factores, entre los que se incluyen: ubicación, acabados, infraestructura, servicios incluidos y distribución de espacios.

Rango de precios promedio de renta por condición

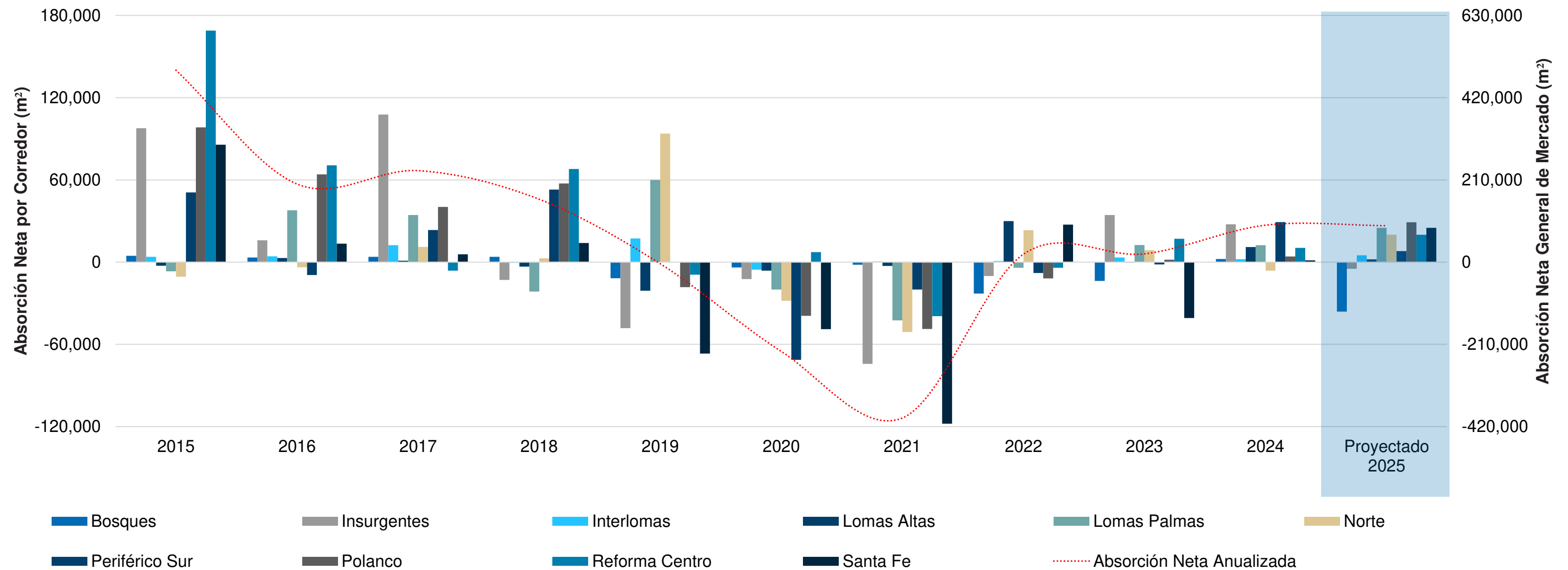


Fuente: Newmark Research

Absorción Neta

Al cierre del primer trimestre 2025, se tuvo una absorción neta de 45,935 m², referente a la absorción bruta se comercializaron 135,277 m². Se estima que para el cierre de año se ocupen más de 430 mil metros cuadrados, esto manteniendo las condiciones actuales del mercado.

Absorciones netas anualizadas por corredor y total de mercado

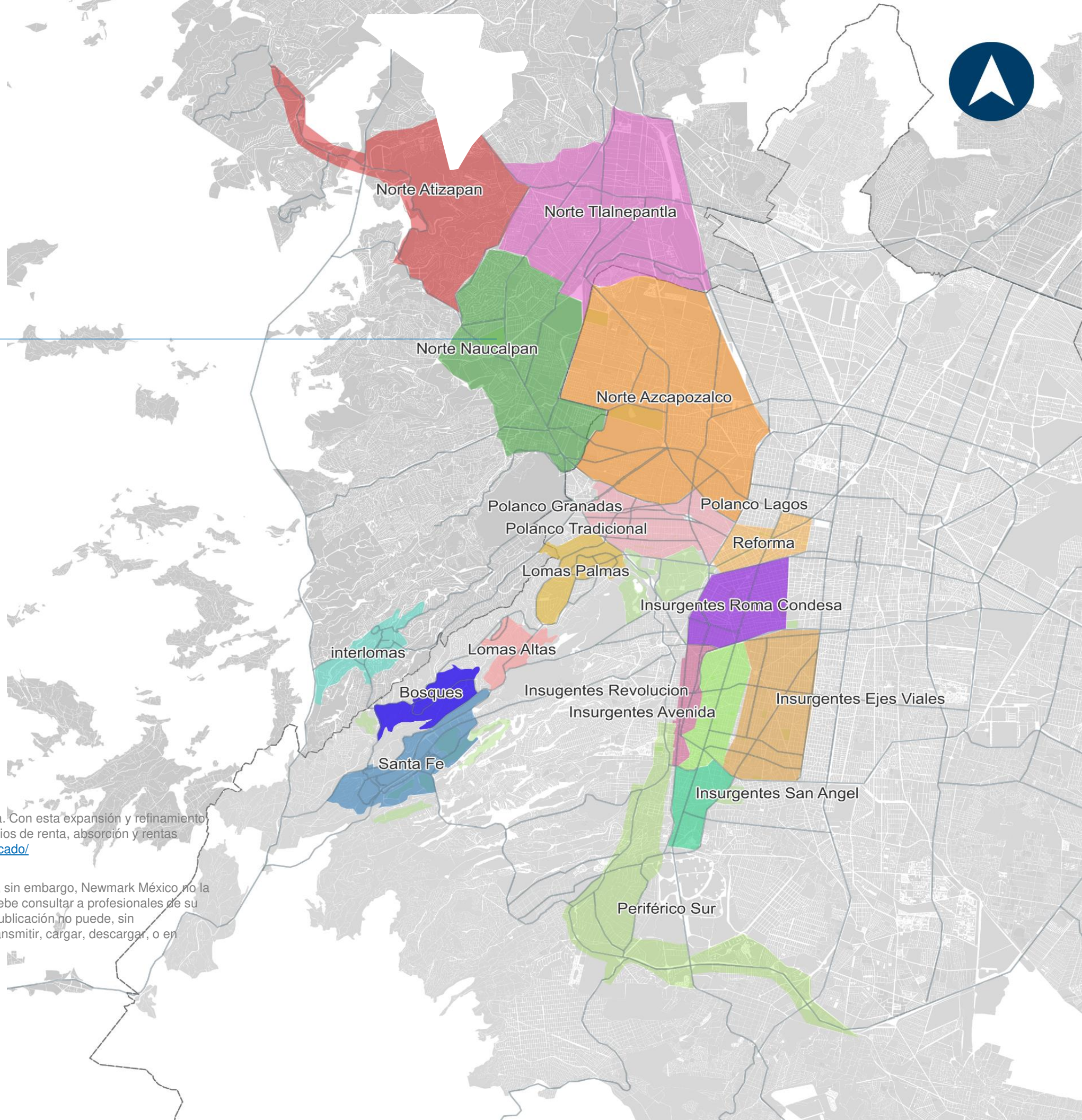


Fuente: Newmark Research

Estadísticas por submercado

	Inventario (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa De Disp.	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio Renta (USD/m ² /mes)
Bosques	319,133		41,100	73,957	23.2%	1,247	171	\$26.28
Insurgentes	1,265,702	24,315	112,869	246,422	19.5%	17,118	-30,953	\$23.81
Avenida Insurgentes Principal	654,733		62,646	113,113	17.3%	12,822	6,825	\$24.05
Insurgentes Oriente	154,194			32,114	20.8%	637	331	\$23.58
Insurgentes Revolución	207,087	24,315		53,064	25.6%	313	-40,149	\$24.54
Insurgentes Roma-Condesa	96,266		50,223	20,345	21.1%	0	-1,306	\$21.61
Insurgentes San Ángel	153,422			27,786	18.1%	3,346	3,346	\$23.32
Interlomas	194,965		22,418	50,508	25.9%	0	-118	\$20.75
Lomas Altas	120,586			14,867	12.3%	2,610	2,594	\$20.10
Lomas Palmas	754,651			101,776	13.5%	16,137	10,914	\$27.34
Norte	830,822			354,235	42.6%	16,418	15,247	\$18.02
Norte Atizapán	46,657			24,032	51.5%	623	623	\$9.86
Norte Azcapotzalco	233,666			89,737	38.4%	532	532	\$17.50
Norte Naucalpan	352,565			153,732	43.6%	11,106	10,681	\$20.06
Norte Tlalnepantla	197,935			86,734	43.8%	4,157	3,411	\$17.20
Periférico Sur	731,419		49,834	106,962	14.6%	4,505	-285	\$20.22
Polanco	1,477,722		60,911	207,973	14.1%	44,810	40,023	\$25.76
Polanco Anzures	85,680		30,911	26,757	31.2%	480	480	\$23.65
Polanco Granadas	780,468			115,466	14.8%	23,924	22,219	\$26.28
Polanco Lagos	205,505			32,539	15.8%	7,635	7,635	\$21.80
Polanco Tradicional	406,069		30,000	33,211	8.2%	12,771	9,689	\$29.55
Reforma Centro	979,830		61,946	147,140	15.0%	10,409	1,341	\$26.16
Santa Fe	1,487,856	31,153		450,512	30.3%	22,023	7,001	\$20.59
Total General	8,162,687	55,468	349,078	1,754,352	21.5%	135,277	45,935	\$22.75

Fuente: Newmark Research



Para más información:

Karen Gutiérrez
Research Manager
Mexico
karen.gutierrez@nrmk.com

Isabel Lomeli
Market Research
Analyst
isabel.lomeli@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.