

---

2T2025

# 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, alquiló 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 30,718 m<sup>2</sup>, la mayor concentración de operaciones se dio dentro del sub corredor Polanco Granadas con más de 16,500 m<sup>2</sup> ocupados.
- El corredor Santa Fe fue el segundo en presentar la mayor absorción bruta al cierre del trimestre, representado el 22,437 m<sup>2</sup>, en el corredor Insurgentes se ocuparon 22,267 m<sup>2</sup>, el sub corredor Insurgentes Principal concentró el 34% del total de las transacciones dentro de el corredor.

## Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección 12 Meses
Inventario (m <sup>2</sup> )	8,162,687	8,162,687	8,078,333	→
Tasa de Disponibilidad	20.5%	21.5%	23.10%	↓
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	55,690	45,935	24,387	↑
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	119,958	135,277	76,656	↓
Precio de Salida (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$22.73	\$22.75	\$23.53	↓
En Construcción (m <sup>2</sup> )	349,078	349,078	580,963	→

## Perspectivas

- El mercado de oficinas continúa mostrando una tendencia positiva en la ocupación de sus espacios. Si bien aún no se han alcanzado los niveles previos a 2019, el sector avanza paulatinamente hacia una fase de estabilización. Este proceso se caracteriza por la adopción de sistemas híbridos de trabajo y una mayor flexibilidad, permitiendo así responder de manera efectiva a las nuevas demandas de los usuarios directos
- Se prevé que al cierre de este año se entreguen cuatro grandes proyectos corporativos ubicados en los principales corredores: Insurgentes, Bosques y Polanco. Además, se espera la publicación oficial de nuevas iniciativas aprobadas que actualmente se encuentran en proceso de construcción.

---

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

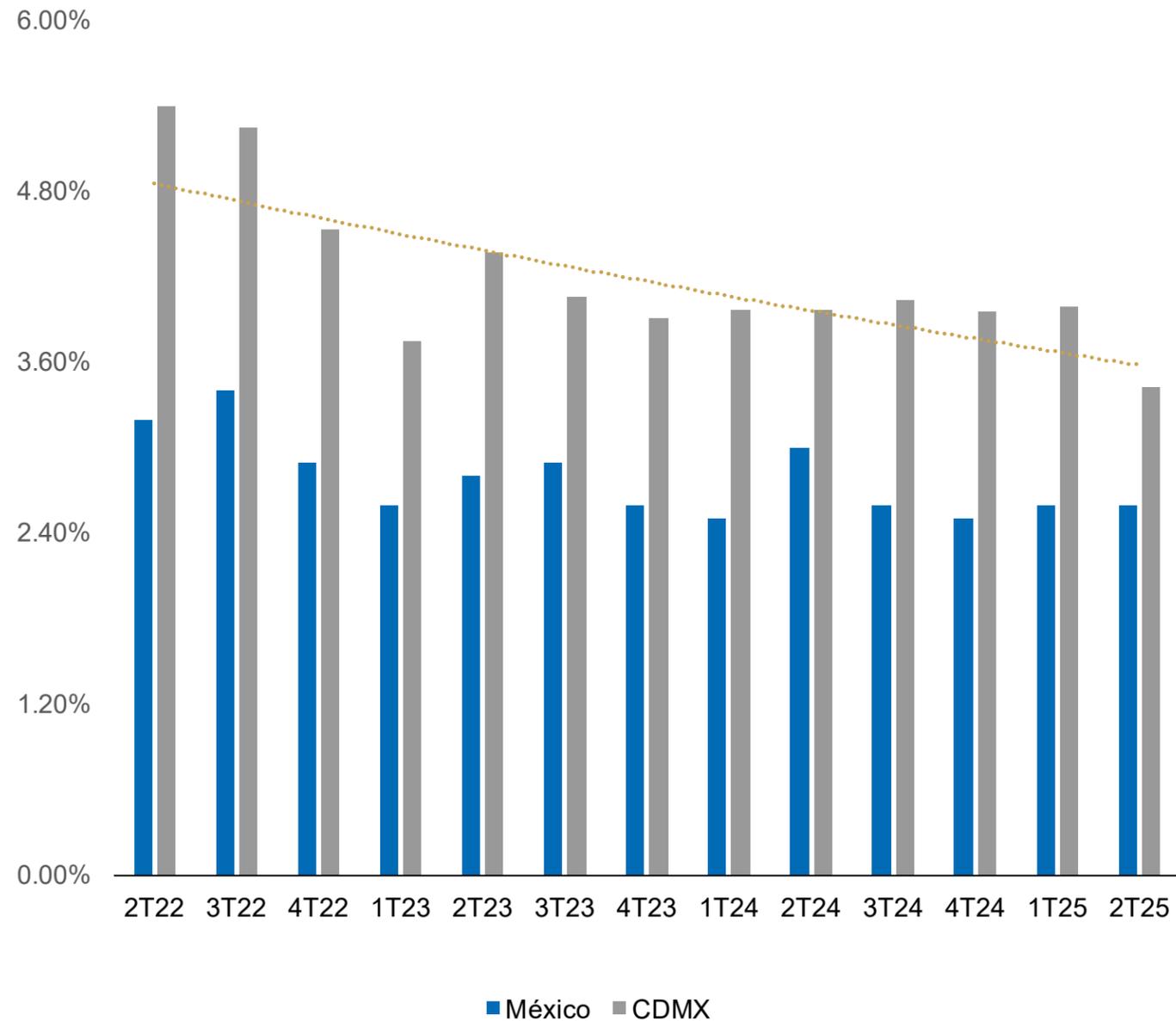
# Economía



# Panorama económico

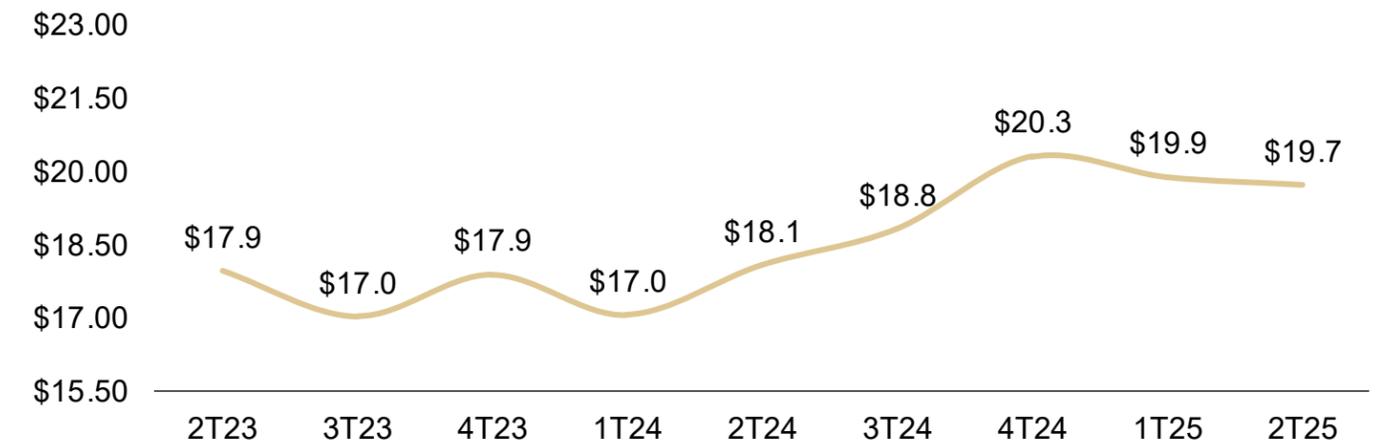
En lo que va de 2025, la tasa de desempleo ha mostrado cierta estabilidad; sin embargo, no puede descartarse un posible repunte en los próximos meses. Asimismo, el gobierno anunció la creación de nuevos programas de apoyo económico dirigidos a diversos sectores, entre ellos, iniciativas específicas para fomentar el emprendimiento femenino.

## Tasa de Desempleo

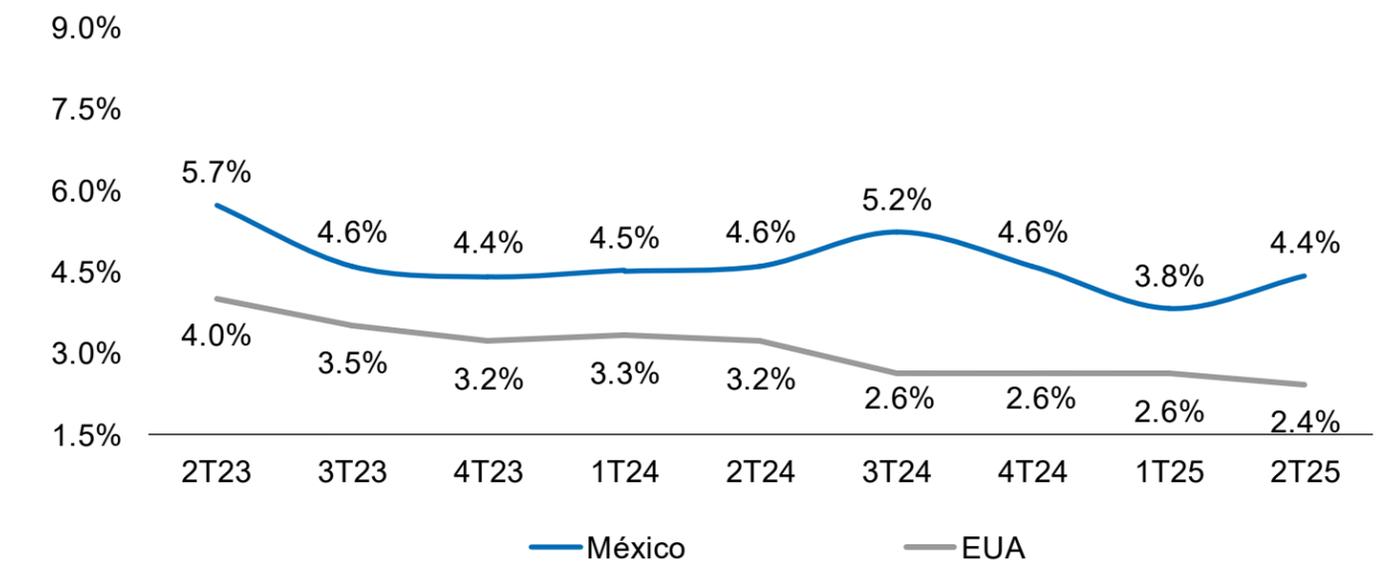


Fuente: Inegi, Banxico  
\*Datos preliminares al 1T25

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



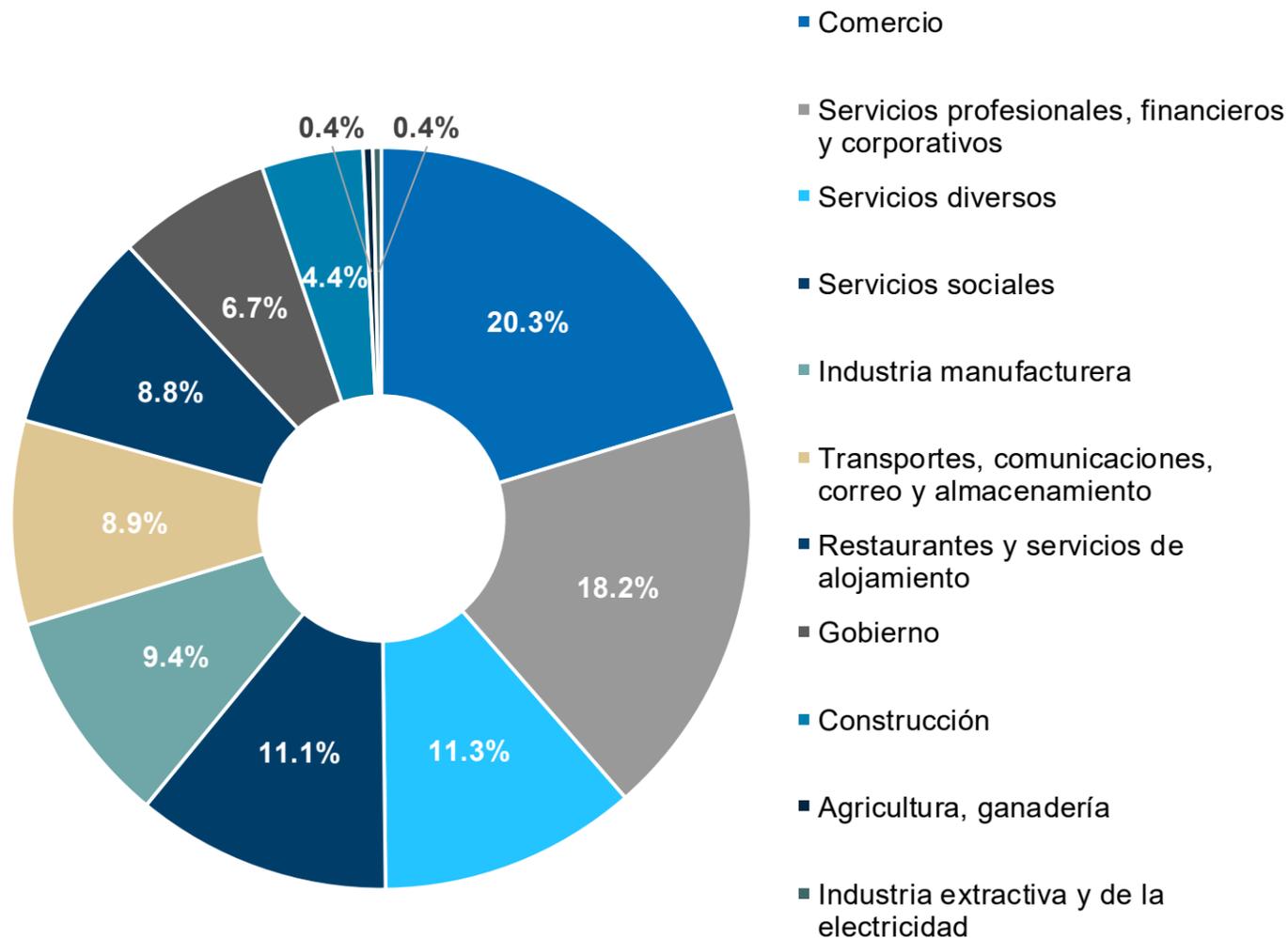
## Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)



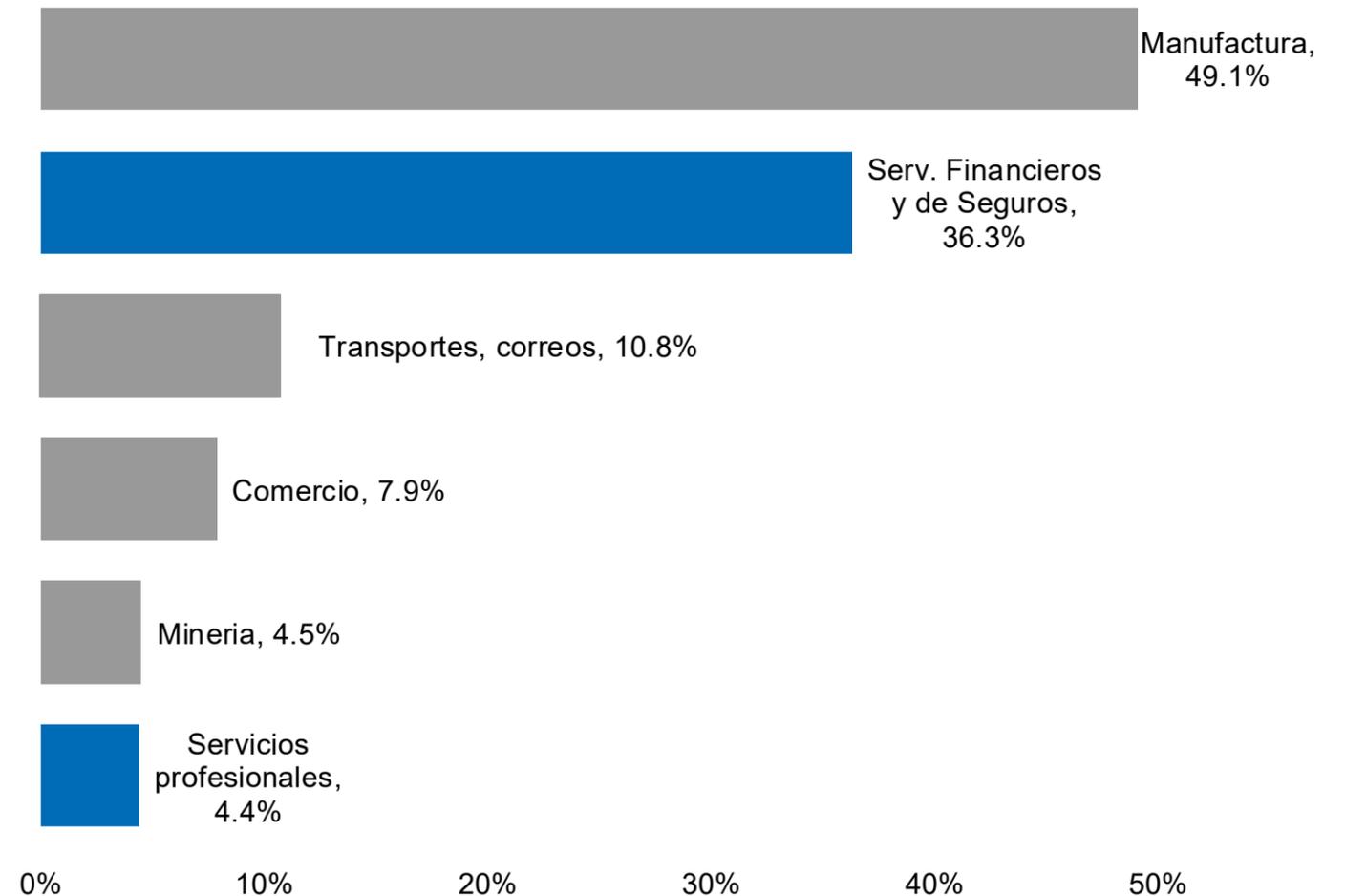
# Sectores económicos

La Ciudad de México propuso la creación de un Fondo de Infraestructura, Movilidad, Agua y Seguridad para asegurar el destino de los recursos a proyectos prioritarios de inversión; así también la iniciativa de Ley de Ingresos para 2025 contempla un monto total de 291 mil millones de pesos, lo que representa un aumento nominal del 8.8% en comparación con el año anterior.

## Empleo por Sector de Actividad



## Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía  
\*Datos preliminares al 1T25

---

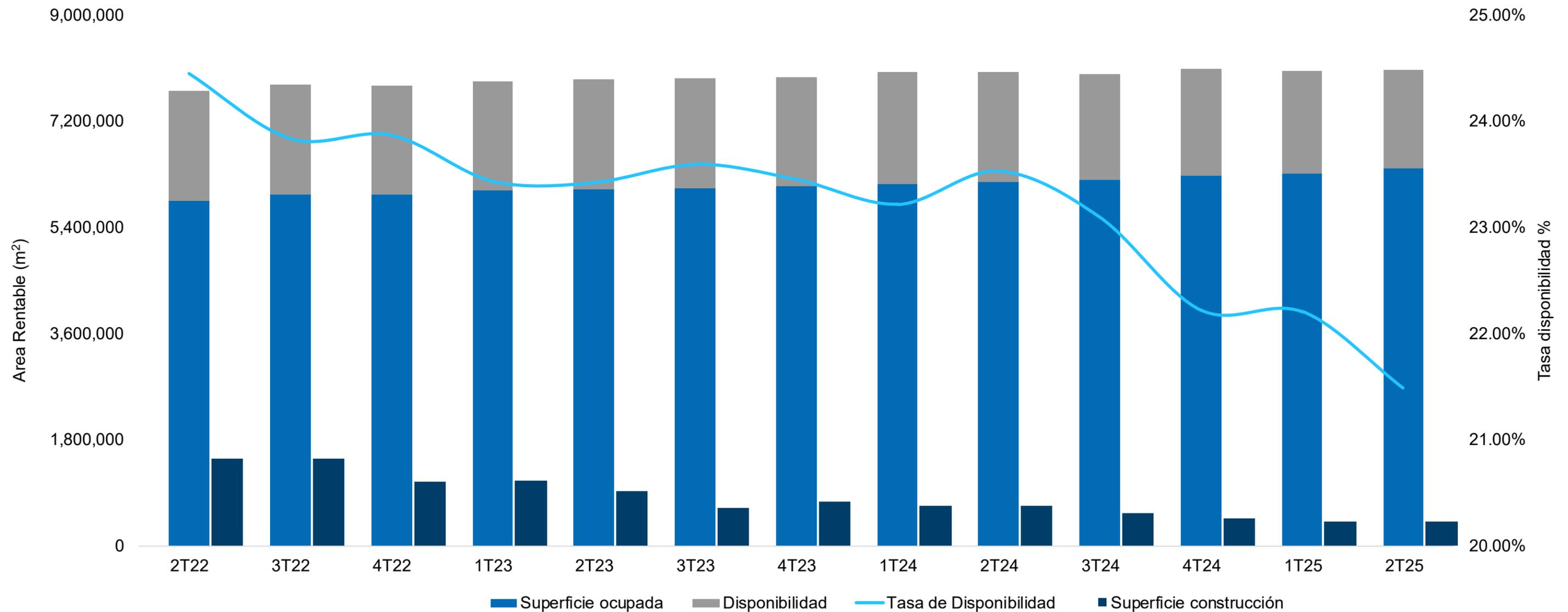
# Fundamentos de mercado



# Inventario

Al inventario de oficinas clase A y A+ durante este trimestre no hubo ingreso de proyectos nuevos, los cuatro que se tienen monitoreados tienen fecha de entrega para el último cuarto del 2025. La tasa de disponibilidad continúa a la baja, siendo de 20.48% al cierre del trimestre.

Superficie ocupada, disponible y en construcción vs tasa de disponibilidad

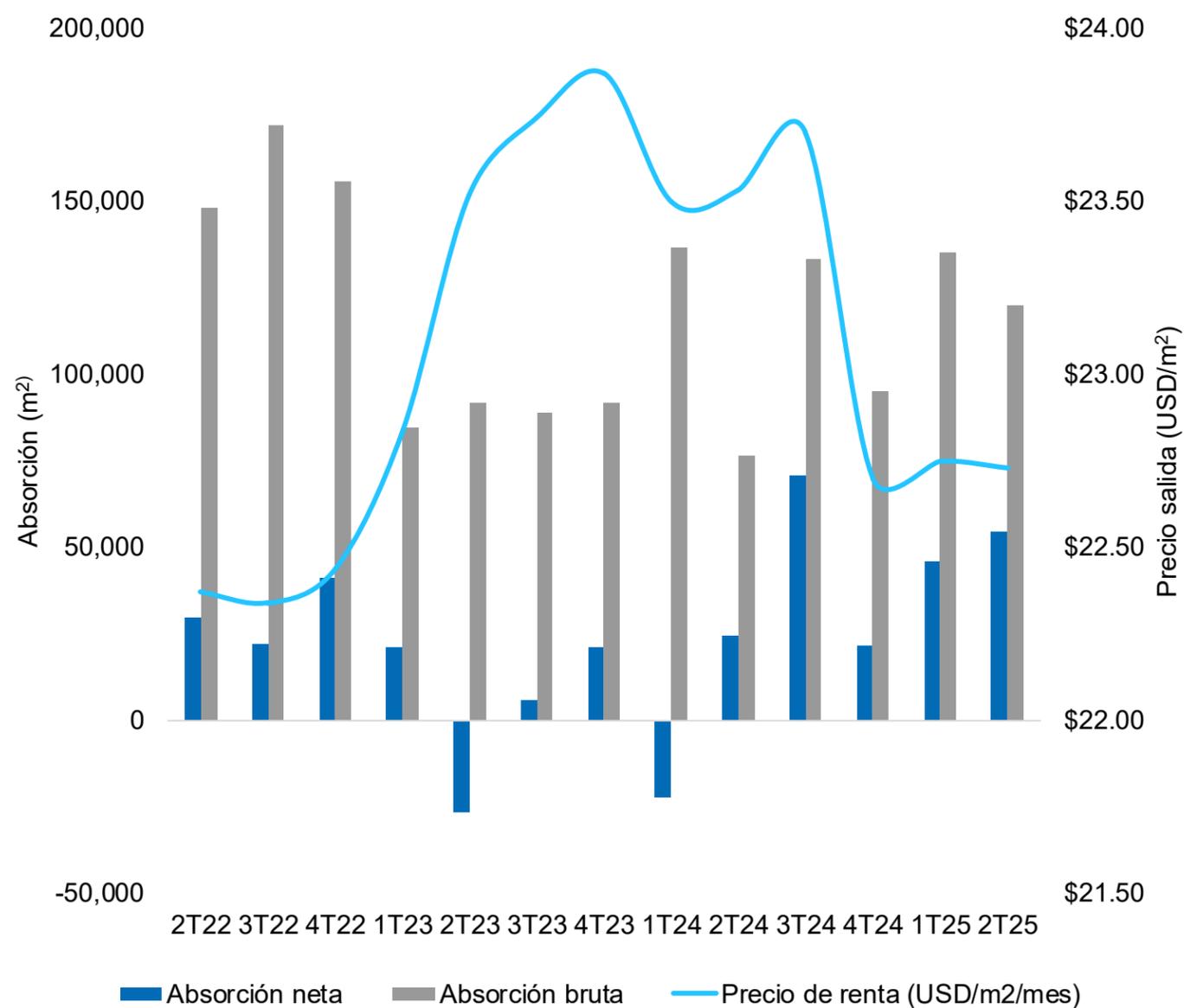


Fuente: Newmark Research

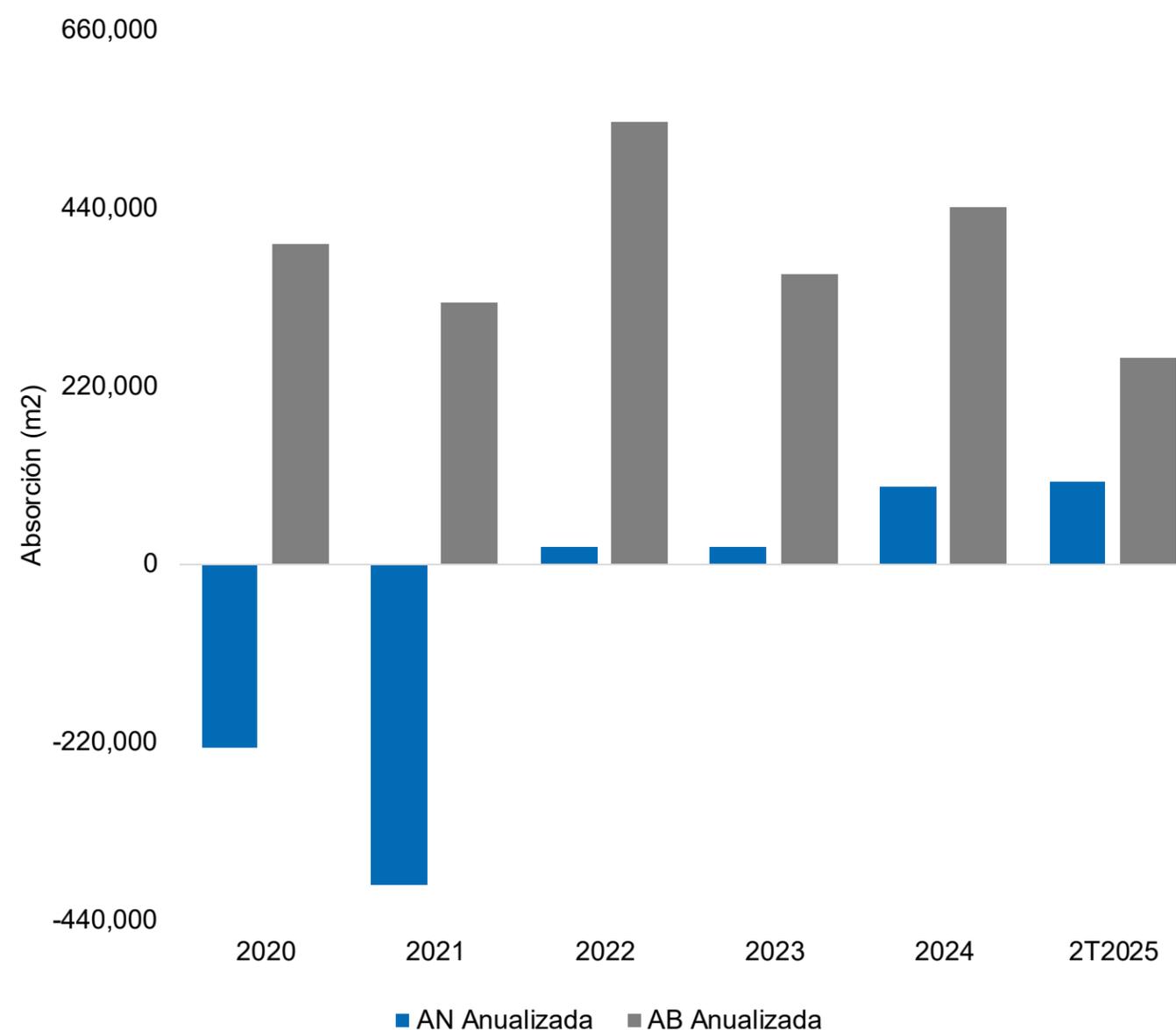
# Absorciones

La absorción bruta de mercado registró 119,958 m<sup>2</sup>, la absorción neta fue positiva siendo de 54,690 metros, un 19% por arriba a lo registrado el trimestre pasado. El precio de salida promedio se mantuvo constante en sus valores siendo de \$22.73 USD/m<sup>2</sup>.

Precio de salida (USD/m<sup>2</sup>/mes), Abs. Neta (m<sup>2</sup>) y Abs. Bruta(m<sup>2</sup>) trimestral



Absorción neta y Bruta (m<sup>2</sup>) Anual

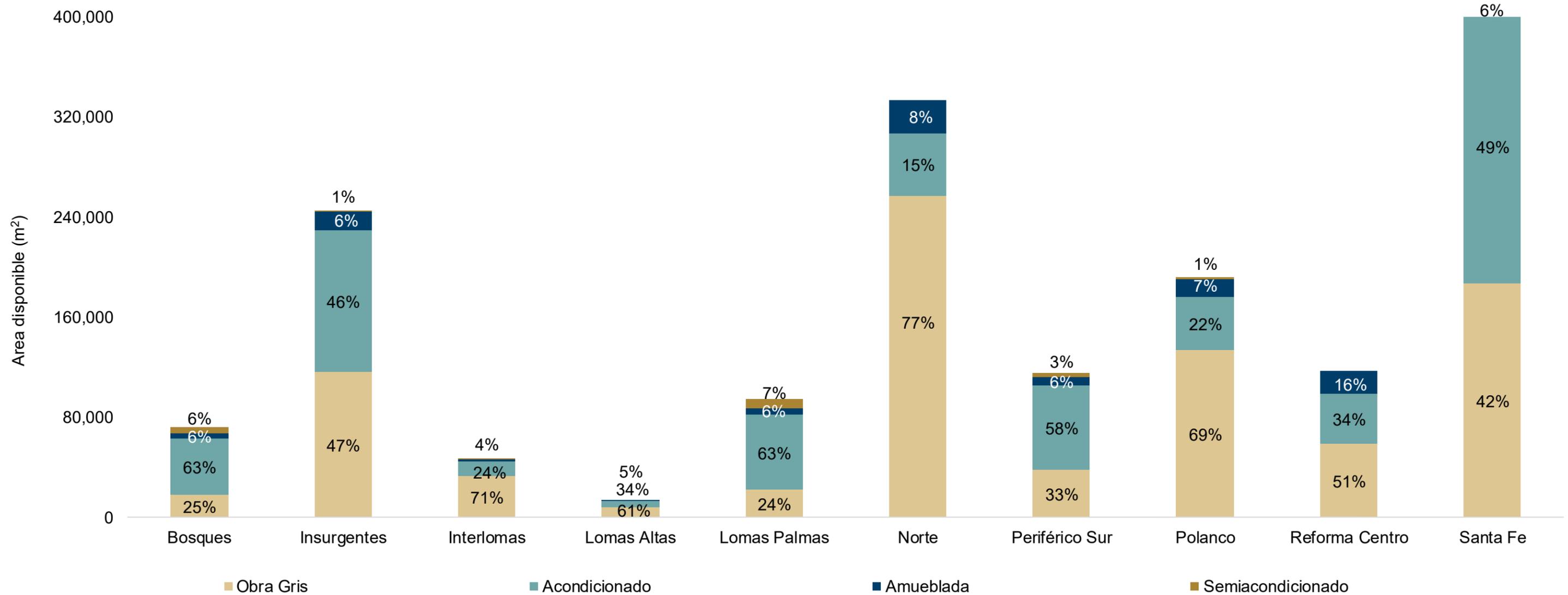


Fuente: Newmark Research

# Condición de entrega

El 52% del área rentable disponible de oficinas se entrega en obra gris. El 39% 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 m<sup>2</sup> disponibles los entregan acondicionados.

Distribución de superficie disponible por condición de entrega.

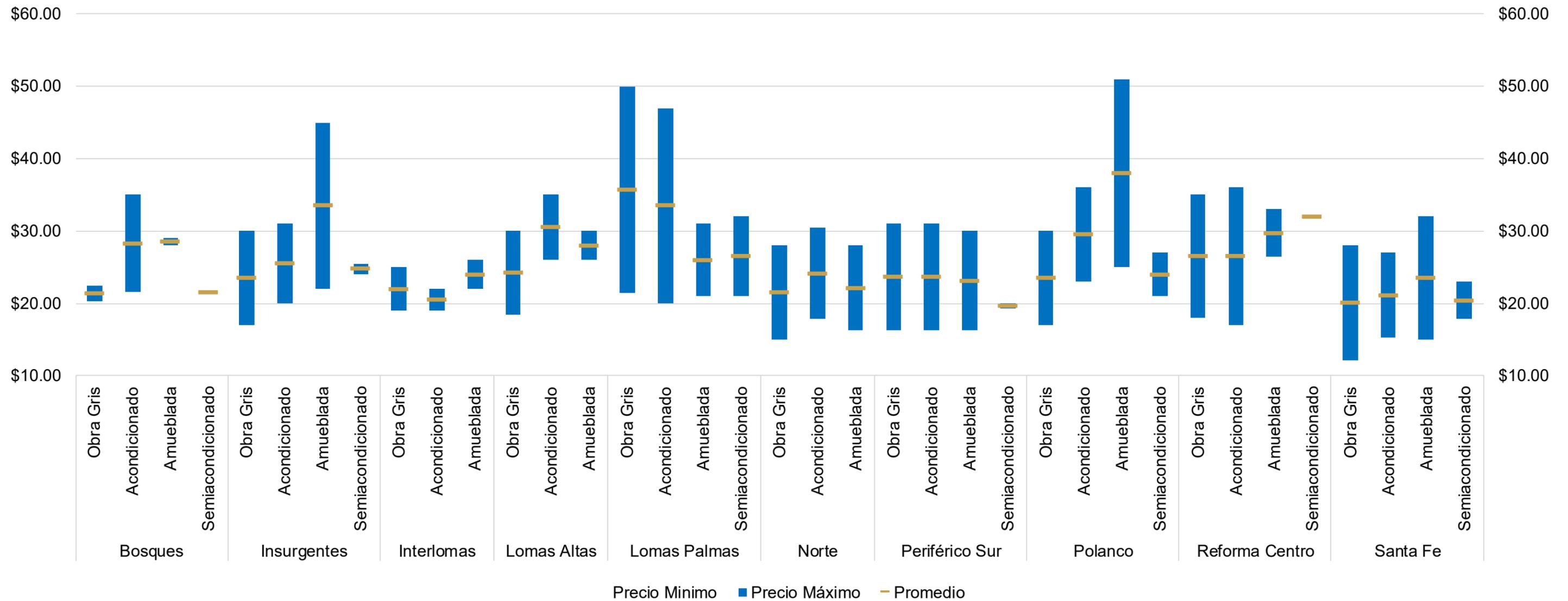


Fuente: Newmark Research

# 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/m<sup>2</sup>. Los espacios entregados en obra gris ofrecen precios que van de los \$16.00 a los \$50.00 USD/m<sup>2</sup>, para los espacios entregados acondicionados los precios van de los \$16.00 a los \$47.00 USD/m<sup>2</sup>, estos valores dependen de la ubicación, acabados, infraestructura, servicios incluidos y la distribución de los espacios.

## Rango de precios promedio de renta por condición

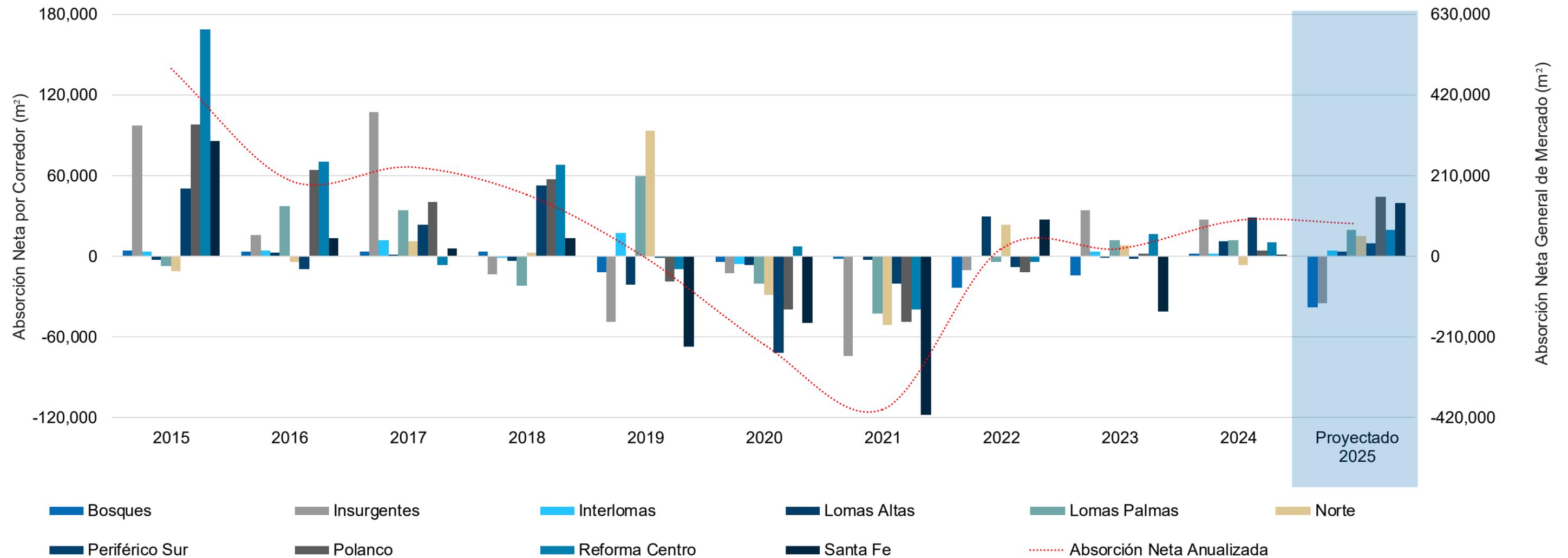


Fuente: Newmark Research

# Absorción Neta

Al cierre del segundo trimestre 2025, se tuvo una absorción neta acumulada de 100,625 m<sup>2</sup>. Se comercializaron 255,235 m<sup>2</sup> al cierre del trimestre. Se estima que para el cierre de año se ocupen más de 445 mil metros cuadrados, esto manteniendo las condiciones actuales del mercado.

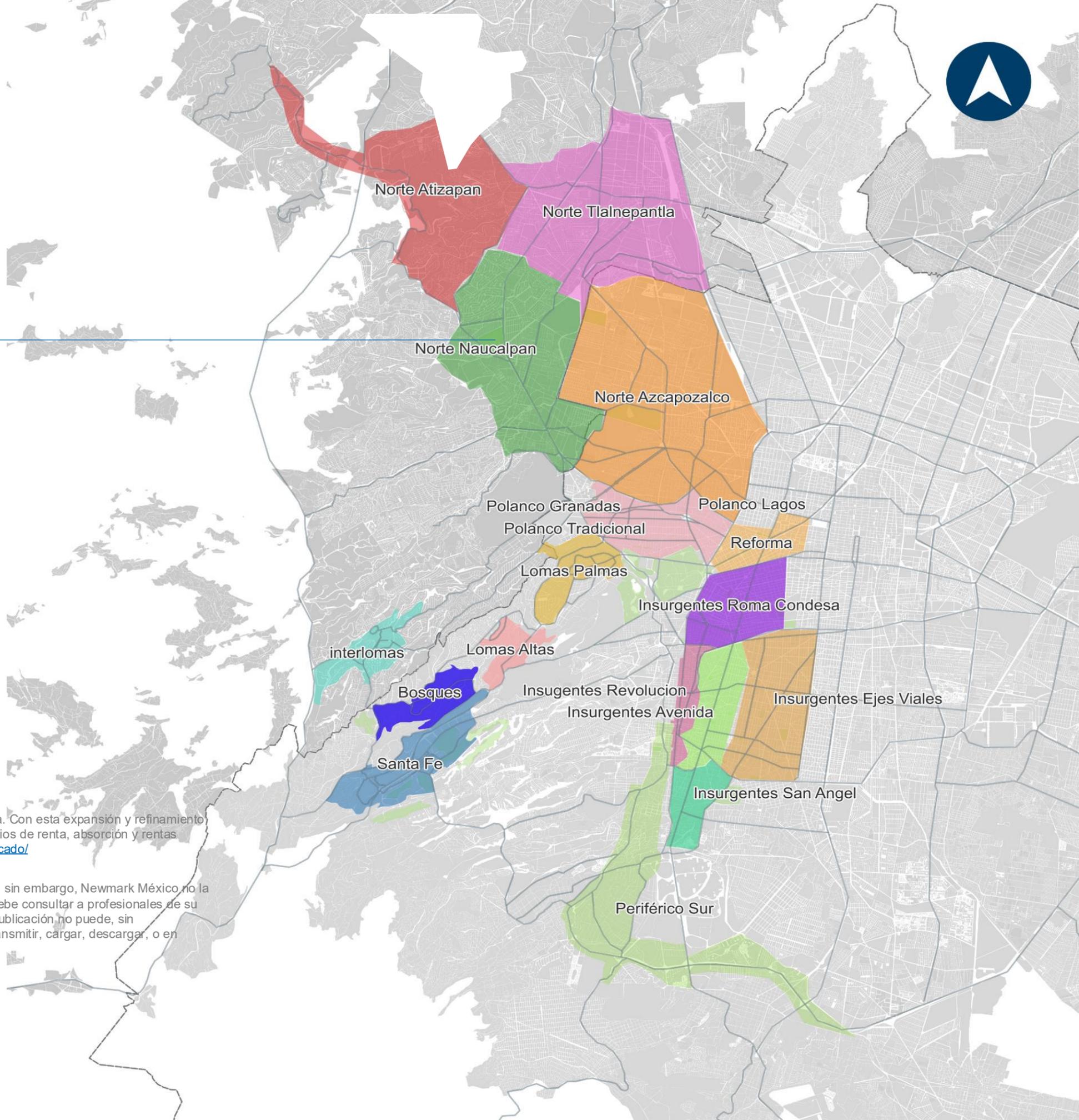
## Absorciones netas anualizadas por corredor y total de mercado



Fuente: Newmark Research

# Estadísticas por submercado

	Inventario (m <sup>2</sup> )	Nueva Oferta (m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Bruta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada(m <sup>2</sup> )	Precio Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)
<b>Bosques</b>	<b>319,133</b>		<b>41,100</b>	<b>72,054</b>	<b>22.6%</b>	<b>2,153</b>	<b>3,400</b>	<b>1,903</b>	<b>2,074</b>	<b>\$26.39</b>
<b>Insurgentes</b>	<b>1,265,702</b>		<b>112,869</b>	<b>217,210</b>	<b>17.2%</b>	<b>22,267</b>	<b>39,385</b>	<b>14,260</b>	<b>-16,693</b>	<b>\$23.75</b>
Avenida Insurgentes Principal	654,733		62,646	111,454	17.0%	7,585	20,407	1,659	8,484	\$24.64
Insurgentes Oriente	154,194			27,539	17.9%	5,032	5,669	4,575	4,906	\$23.48
Insurgentes Revolución	207,087			35,319	17.1%	3,999	4,312	2,793	-37,356	\$23.90
Insurgentes Roma-Condesa	96,266		50,223	16,253	16.9%	4,510	4,510	4,092	2,786	\$22.44
Insurgentes San Ángel	153,422			26,645	17.4%	1,141	4,487	1,141	4,487	\$20.85
<b>Interlomas</b>	<b>194,965</b>		<b>22,418</b>	<b>46,840</b>	<b>24.0%</b>	<b>3,669</b>	<b>3,669</b>	<b>3,669</b>	<b>3,551</b>	<b>\$20.04</b>
<b>Lomas Altas</b>	<b>120,586</b>			<b>13,702</b>	<b>11.4%</b>	<b>1,165</b>	<b>3,775</b>	<b>1,165</b>	<b>3,759</b>	<b>\$19.61</b>
<b>Lomas Palmas</b>	<b>754,651</b>			<b>98,211</b>	<b>13.0%</b>	<b>7,640</b>	<b>23,777</b>	<b>3,565</b>	<b>14,479</b>	<b>\$27.62</b>
<b>Norte</b>	<b>830,822</b>			<b>342,872</b>	<b>41.3%</b>	<b>8,803</b>	<b>25,221</b>	<b>-6,507</b>	<b>8,740</b>	<b>\$17.14</b>
Norte Atizapán	46,657			24,032	51.5%	0	623	0	623	\$9.53
Norte Azcapotzalco	233,666			93,730	40.1%	882	1,414	-3,993	-3,461	\$17.59
Norte Naucalpan	352,565			142,843	40.5%	3,445	14,551	-6,981	3,700	\$19.06
Norte Tlalnepantla	197,935			82,267	41.6%	4,476	8,633	4,467	7,878	\$15.51
<b>Periférico Sur</b>	<b>731,419</b>		<b>49,834</b>	<b>102,217</b>	<b>14.0%</b>	<b>7,708</b>	<b>12,213</b>	<b>4,745</b>	<b>4,460</b>	<b>\$20.19</b>
<b>Polanco</b>	<b>1,477,722</b>		<b>60,911</b>	<b>191,690</b>	<b>13.0%</b>	<b>30,718</b>	<b>75,528</b>	<b>16,283</b>	<b>56,306</b>	<b>\$25.86</b>
Polanco Anzures	85,680		30,911	27,506	32.1%	195	675	-749	-269	\$24.75
Polanco Granadas	780,468			103,381	13.2%	16,500	40,424	12,085	34,304	\$26.78
Polanco Lagos	205,505			35,384	17.2%	3,689	11,324	-2,845	4,790	\$22.66
Polanco Tradicional	406,069		30,000	25,419	6.3%	10,334	23,105	7,792	17,481	\$27.81
<b>Reforma Centro</b>	<b>979,830</b>		<b>61,946</b>	<b>144,479</b>	<b>14.7%</b>	<b>13,398</b>	<b>23,807</b>	<b>7,745</b>	<b>9,086</b>	<b>\$26.98</b>
<b>Santa Fe</b>	<b>1,487,856</b>			<b>442,650</b>	<b>29.8%</b>	<b>22,437</b>	<b>44,460</b>	<b>7,862</b>	<b>14,863</b>	<b>\$20.71</b>
<b>Total General</b>	<b>8,162,687</b>		<b>349,078</b>	<b>1,671,925</b>	<b>20.5%</b>	<b>119,958</b>	<b>255,235</b>	<b>54,690</b>	<b>100,625</b>	<b>\$22.73</b>



Para más información:

**Karen Gutiérrez**  
Research Manager  
Mexico  
karen.gutierrez@nmrk.com

**Isabel Lomeli**  
Market Research  
Analyst  
isabel.lomeli@nmrk.com

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

[newmark.mx](https://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**