



NEWMARK

Mercado de Oficinas : Ciudad de México

1T26

Análisis de mercado



Economía

- En 2026, la Ciudad de México fortalece su posición como motor económico nacional mediante programas oficiales orientados a atraer inversión y facilitar la actividad empresarial. A través de SEDECO, la capital impulsa iniciativas como reducciones fiscales, capacitación empresarial y herramientas especializadas para inversionistas.
- A nivel federal, continúan vigentes los incentivos económicos del Plan México, enfocados en promover el nearshoring, modernizar la industria y facilitar la inversión. Estas políticas fortalecen el entorno empresarial de la CDMX en 2026 y respaldan la actividad del sector corporativo.



Transacciones

- El corredor Insurgentes fue el más dinámico del 1T26, registrando la absorción bruta más alta con 26,618 m², lo que lo consolida como el principal motor de actividad corporativa del trimestre. Los submercados con mayor movimiento fueron Insurgentes Principal (9,036 m²) e Insurgentes Revolución (6,667 m²). Si bien es uno de los tres mercados con mayor inventario —más de 1.2 millones de m²—, tiene una tasa de disponibilidad de 14.49%, siendo uno de los mercados más sólidos de la CDMX.
- Asimismo, Reforma Centro registró una absorción bruta de 13,623 m², reflejando una actividad elevada en el corredor más emblemático de la ciudad, el cual destaca también por mantener una de las tasas de disponibilidad más bajas del mercado (9.29%).



Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección 12 Meses
Inventario (m ²)	8,211,760	8,205,560	8,162,687	↑
Tasa de Disponibilidad	18.3%	19.3%	21.5%	↑
Absorción Neta (m ²)	45,272	28,804	45,935	↓
Absorción Bruta (m ²)	111,834	119,891	135,277	→
Precio de Salida (USD/m ² /mes)	\$23.37	\$22.74	\$22.75	→
En Construcción (m ²)	378,329	283,267	349,078	↓



Perspectivas

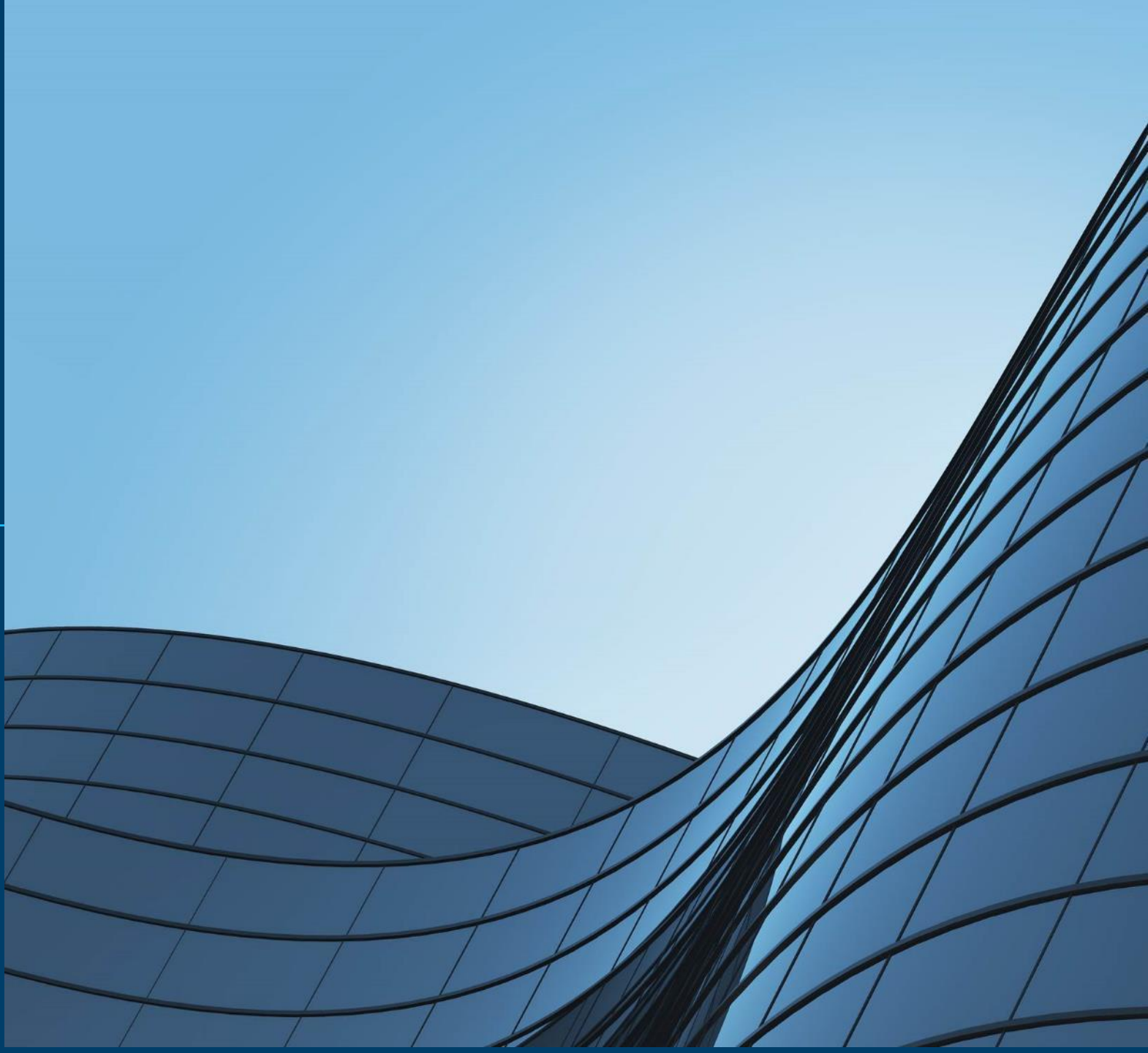
- El mercado de oficinas en la CDMX se mantuvo firme al cierre del 1T26, impulsado por una absorción neta de 45,272 m² y una tasa de disponibilidad en descenso, que se ubica en 18.3%, reflejando una mejora en la ocupación de espacios. Esta dinámica coincide con la consolidación de corredores como Insurgentes, Polanco, Reforma Centro y Lomas Palmas, todos con disponibilidades por debajo del 15%, este avance sostenido se ve además impulsado por la actividad de sectores como el financiero, tecnológico y de servicios corporativos, que continúan liderando la ocupación de los espacios.
- El año 2026 será determinante para el mercado de oficinas, con la incorporación de edificios relevantes en los principales corredores: Insurgentes - Jaime Nunó y Espacio Condesa- , en Polanco -Antara The Offices- y en Reforma -Reforma 445-. Estos desarrollos forman parte de los 378 mil m² de nueva oferta proyectados, lo que refleja una demanda sólida en corredores centrales y refuerza la tendencia de consolidación dentro de estos.

Contenido

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

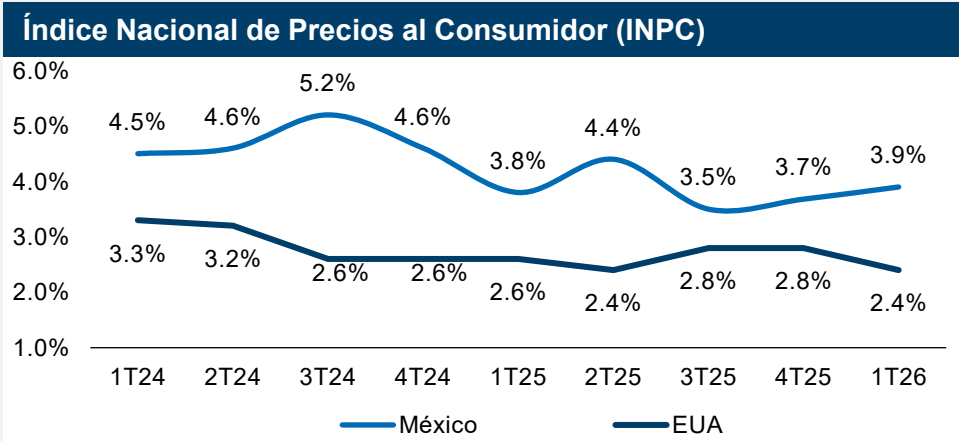
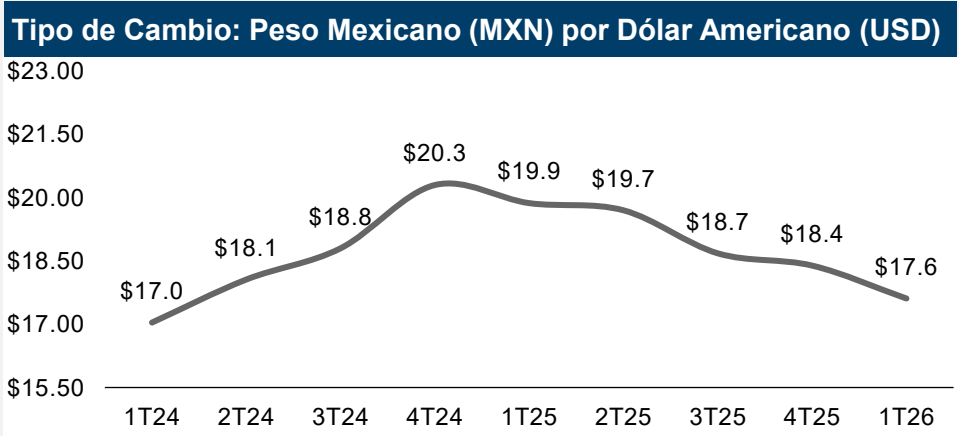
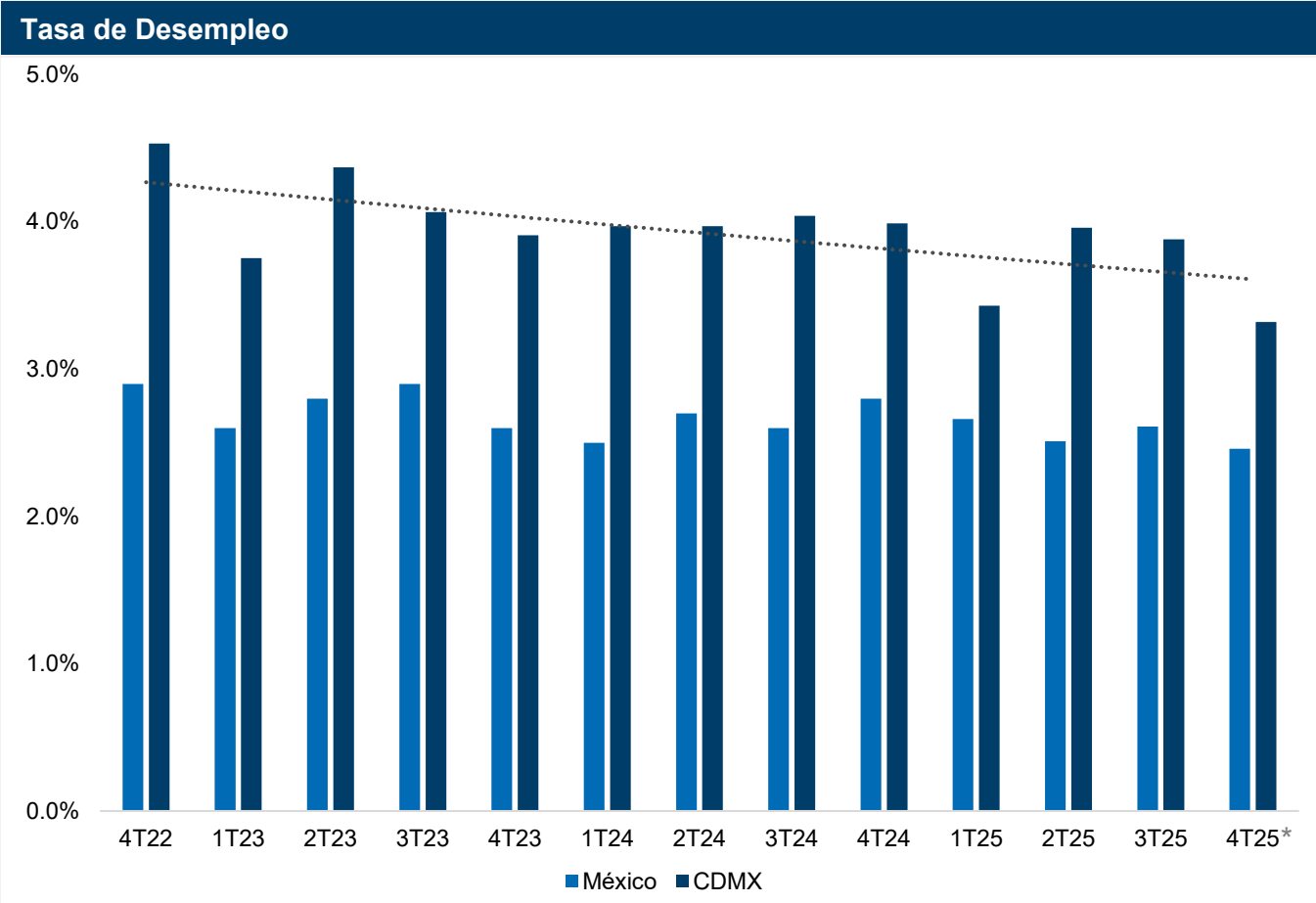
01

Economía



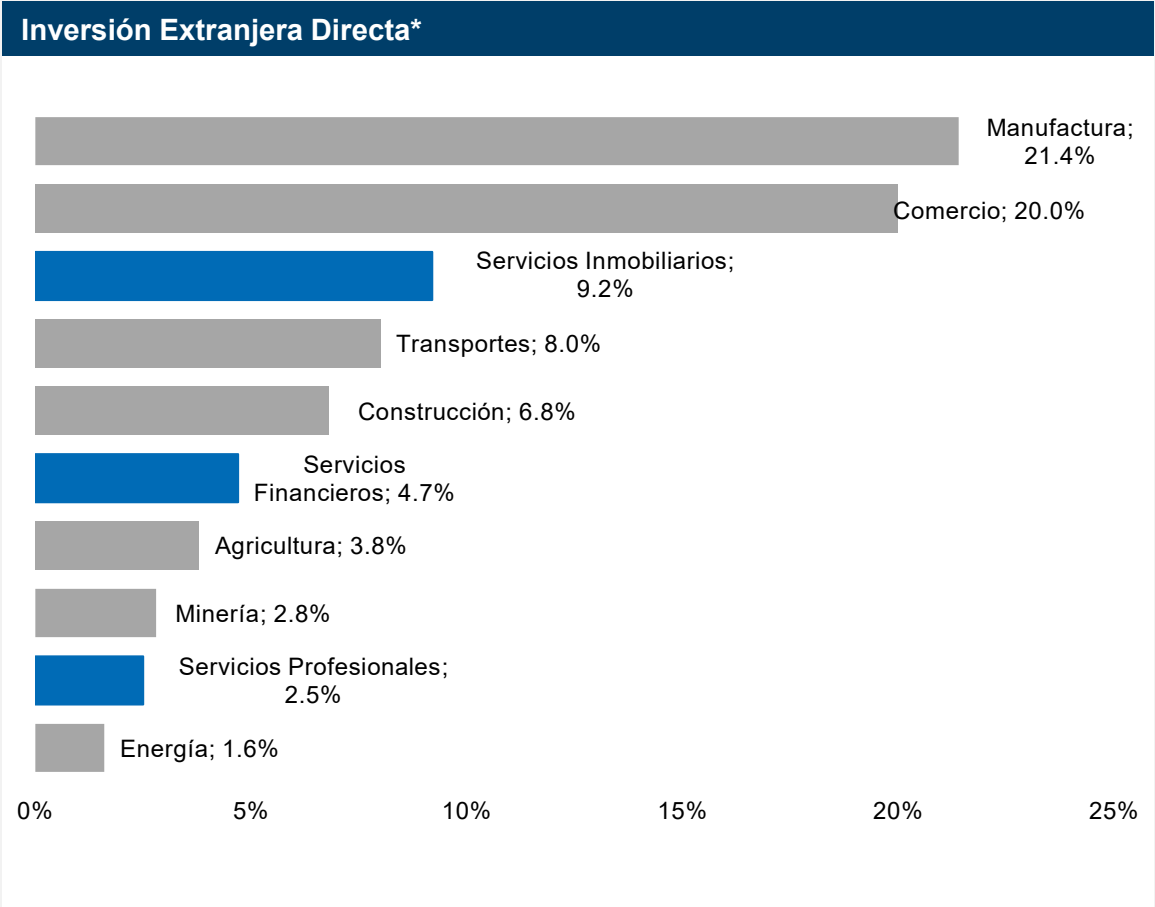
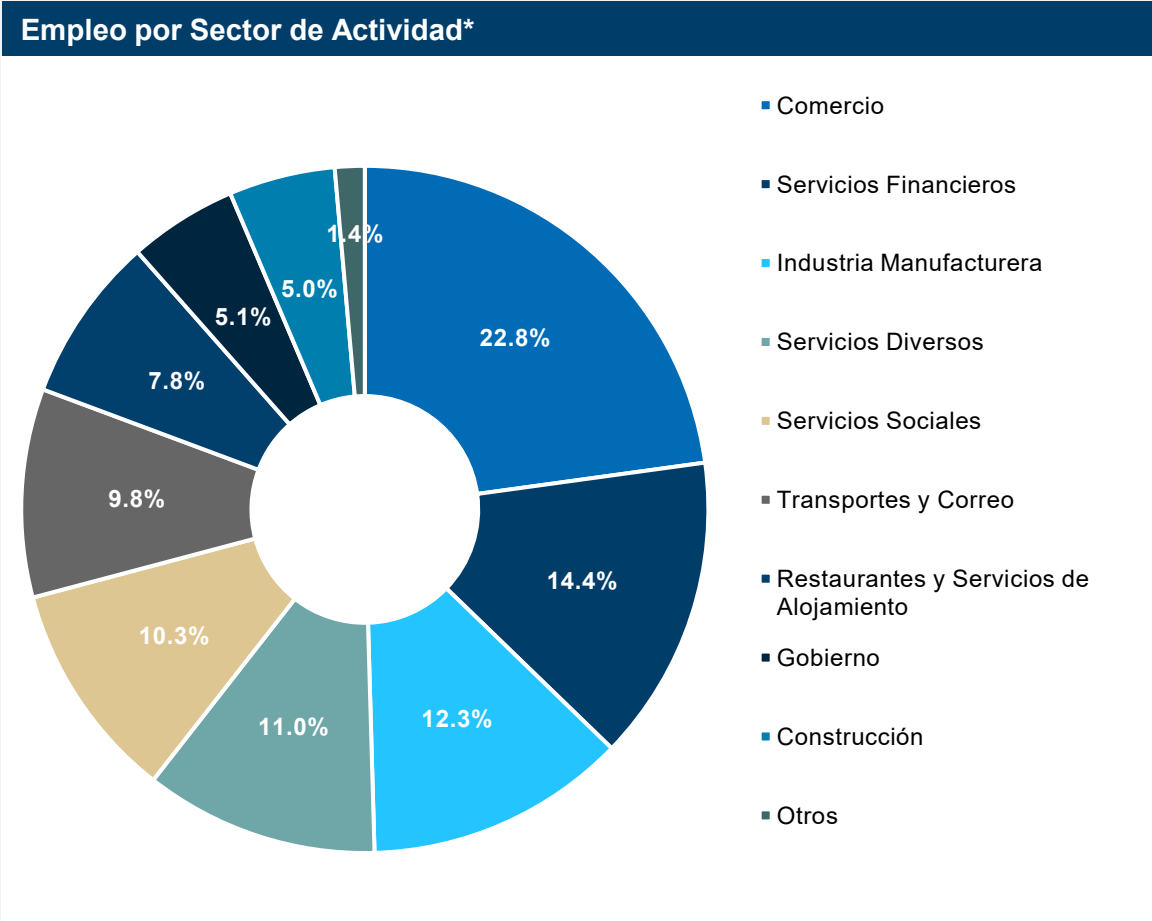
Panorama económico

En febrero de 2026, la CDMX concentró la mayor creación de empleo formal del país con 84,007 nuevos puestos, impulsados sobre todo por el comercio (43,750) y los servicios para empresas (16,128), en un contexto en el que la población no económicamente activa sigue creciendo y, para 2026, se proyecta que alcance 42.8 millones debido al envejecimiento acelerado de la población.



Sectores económicos

Se prevé un repunte en la generación de empleos rumbo al Mundial 2026, con empresas de comercio y servicios incorporando más personal gracias al impulso del evento; sin embargo, los mercados financieros continúan operando con cautela ante la tensión en Medio Oriente. Al mismo tiempo, la Ciudad de México se perfila para tener una gran inversión, impulsada por beneficios fiscales y un programa de más de 2,000 obras que buscan fortalecer la economía local y consolidar a la capital como un polo estratégico en pleno año mundialista.



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía
*Datos preliminares al 4T25

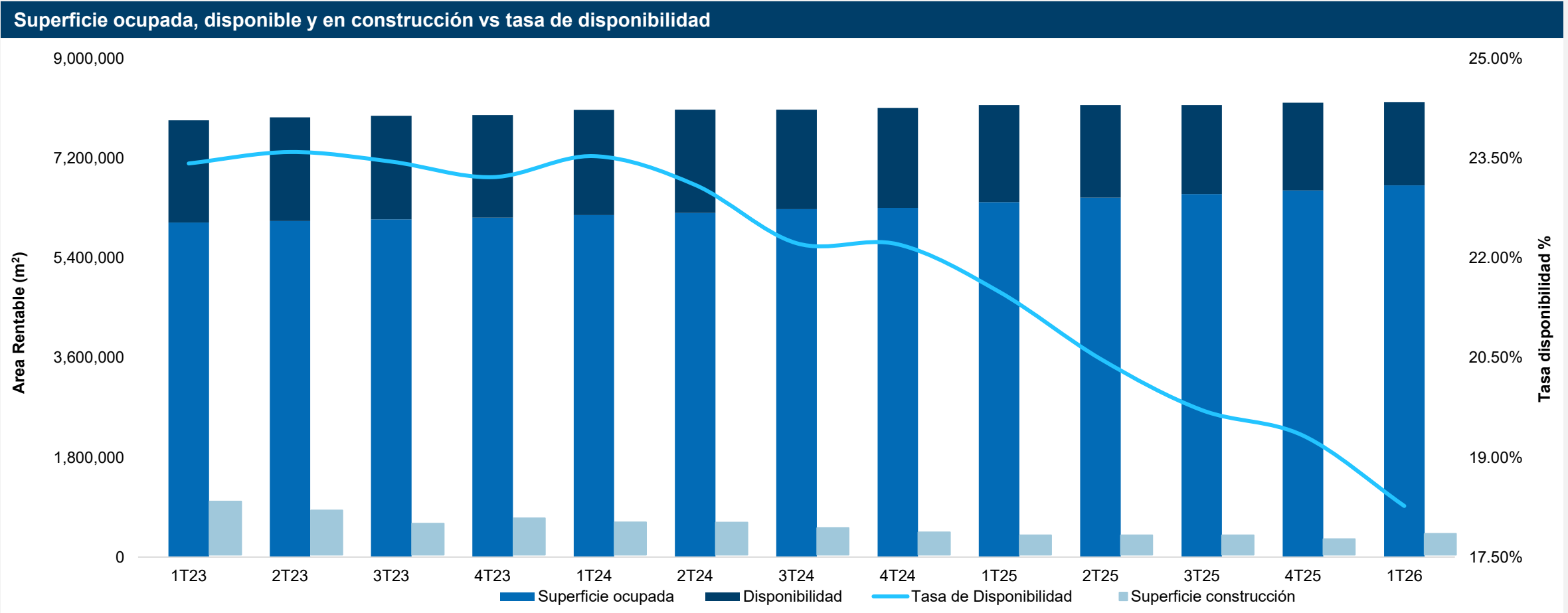
02

Fundamentos de mercado



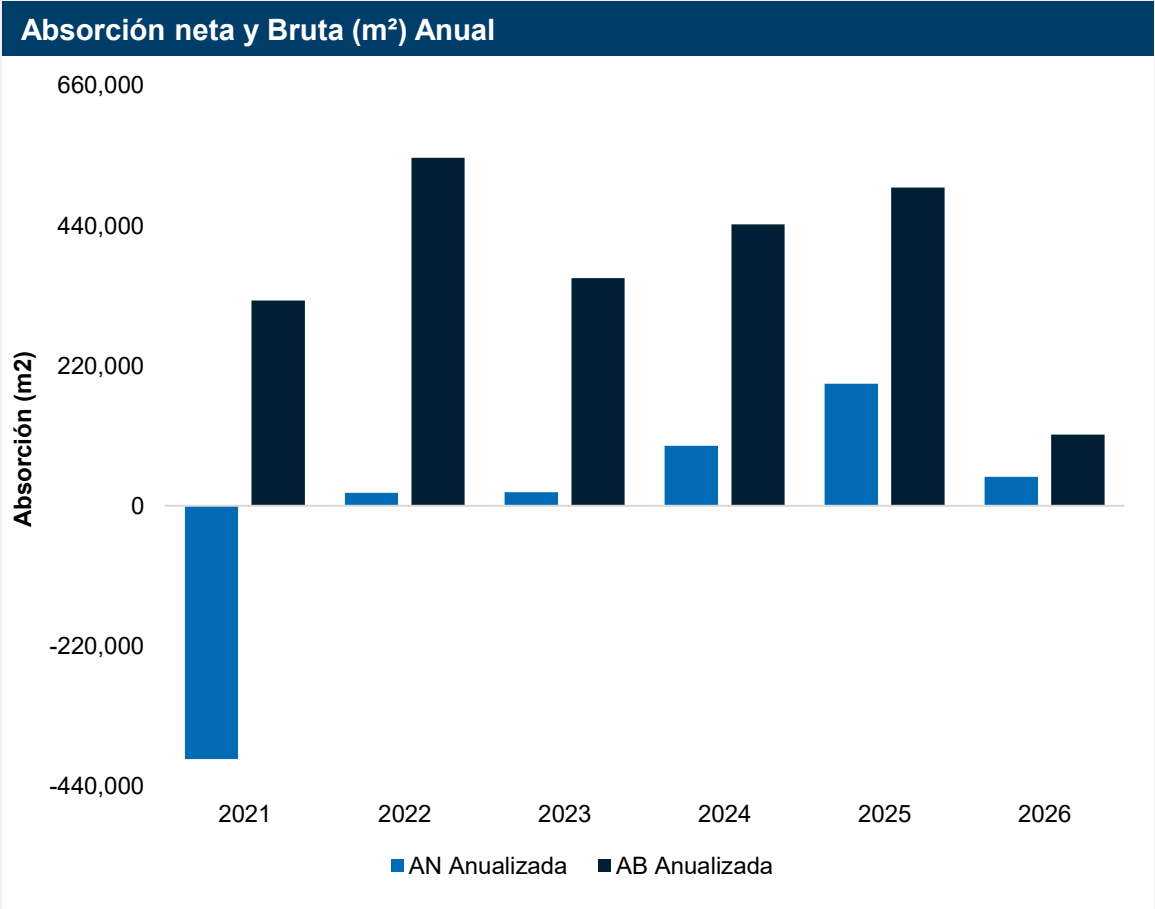
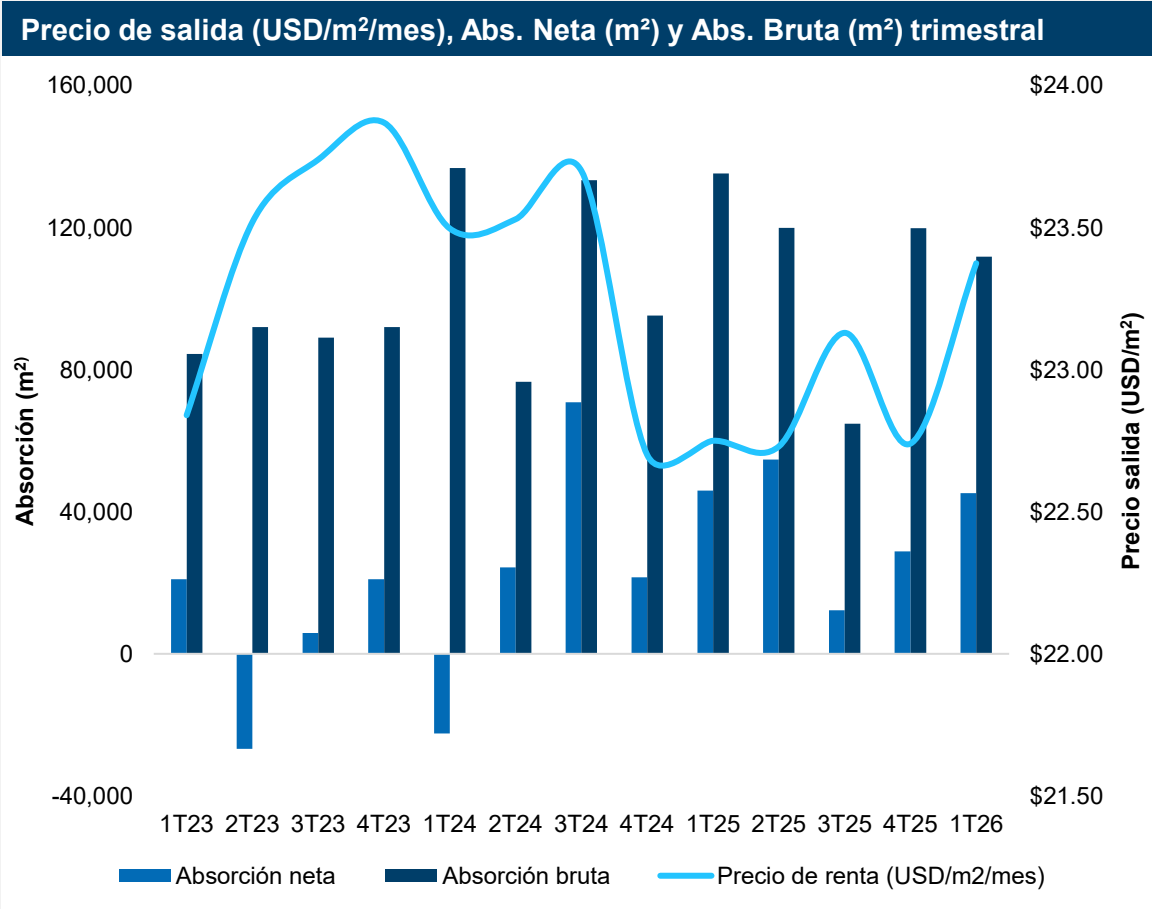
Inventario

En el 1T26, el mercado de oficinas en la Ciudad de México muestra una clara estabilización, con la tasa de disponibilidad bajando a 18.3%, reflejando mayor absorción y una recuperación gradual del espacio en los corporativos. Insurgentes, Polanco, Reforma Centro y Lomas Palmas ya operan con menos de 15% de disponibilidad, consolidándose como los corredores más sólidos. Si bien el inventario en construcción registra un aumento trimestral, al pasar de 283 mil m² a 378 mil m², se mantiene significativamente por debajo de los niveles observados en 2023 —cuando superaba los 900 mil m²—, lo que sugiere un desarrollo más cauteloso y un entorno de mercado más balanceado en términos de nueva oferta.



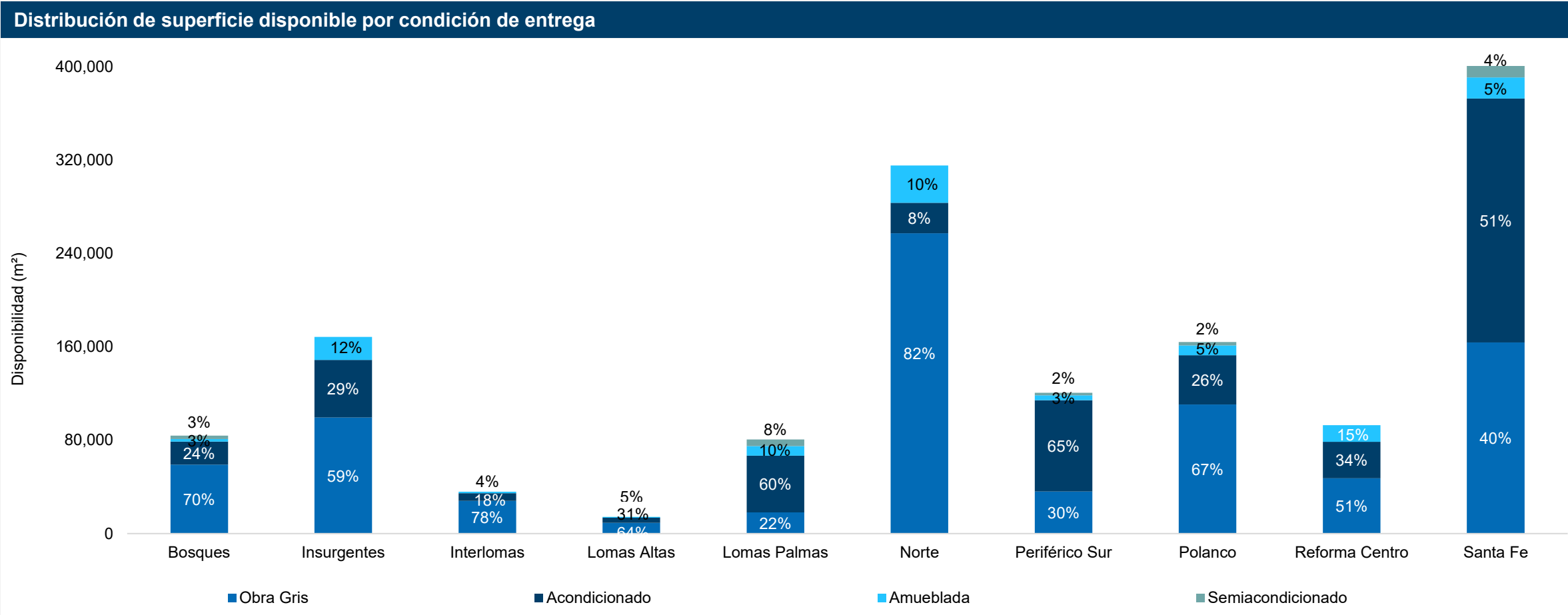
Absorciones

La actividad del 1T26 cerró con una absorción neta de 45,272 m², reflejando un mayor dinamismo en los corredores centrales y operaciones directas más activas. En este primer trimestre, la absorción bruta supera los 111,000 m², señal de que las empresas continúan consolidando y reorganizando espacios en corredores centrales. Los precios de salida se mantienen estables en 23.37 USD/m²/mes, aunque Periférico Sur destaca por ofertar mayoritariamente en pesos.



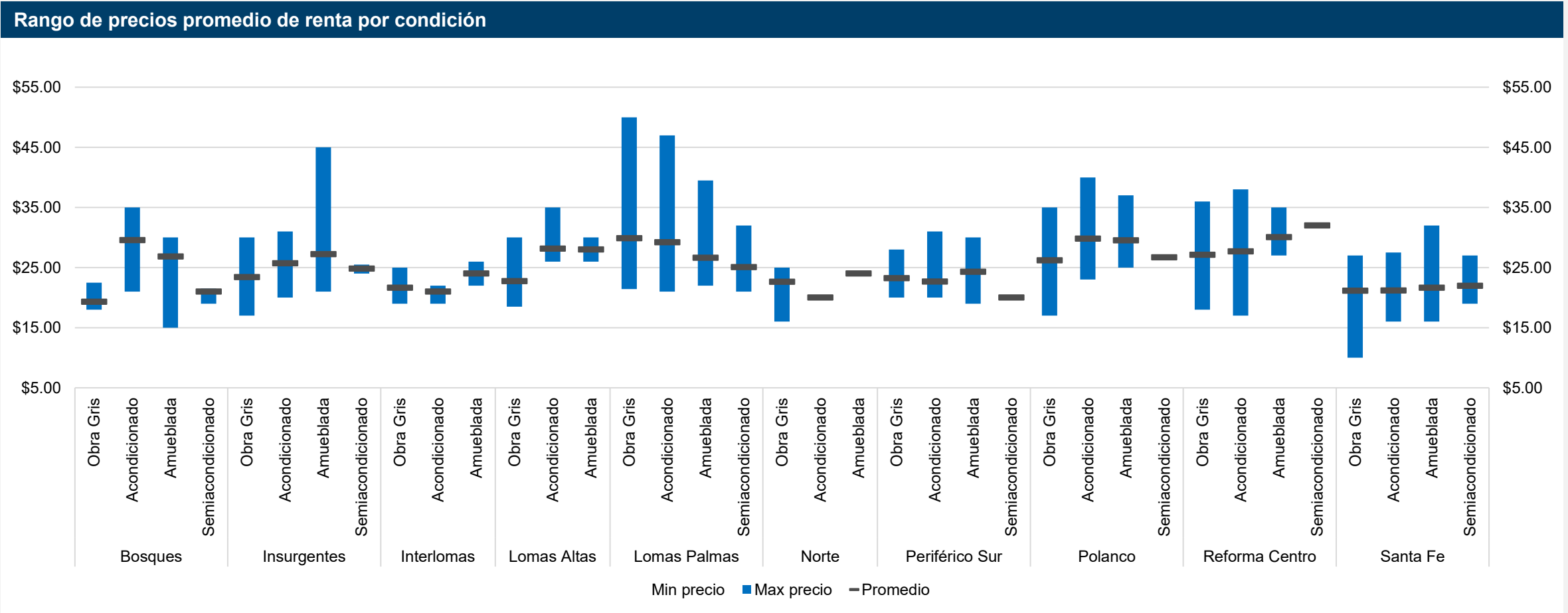
Condición de entrega

La distribución de la superficie disponible por condición de entrega señala que la mayor parte del inventario sin ocupar permanece en obra gris, especialmente en mercados como Norte, Insurgentes, Santa Fe y Polanco. Esta característica continúa siendo una variable clave para la negociación, dado que las empresas priorizan espacios acondicionados que reduzcan la inversión inicial. El segmento acondicionado y amueblado —aunque menor en volumen— mantiene una participación relevante en Santa Fe, Polanco y Reforma Centro, esta tendencia se alinea con la evolución de la demanda corporativa prevista para 2026, con espacios que permitan operar con mayor eficiencia y reducir costos.



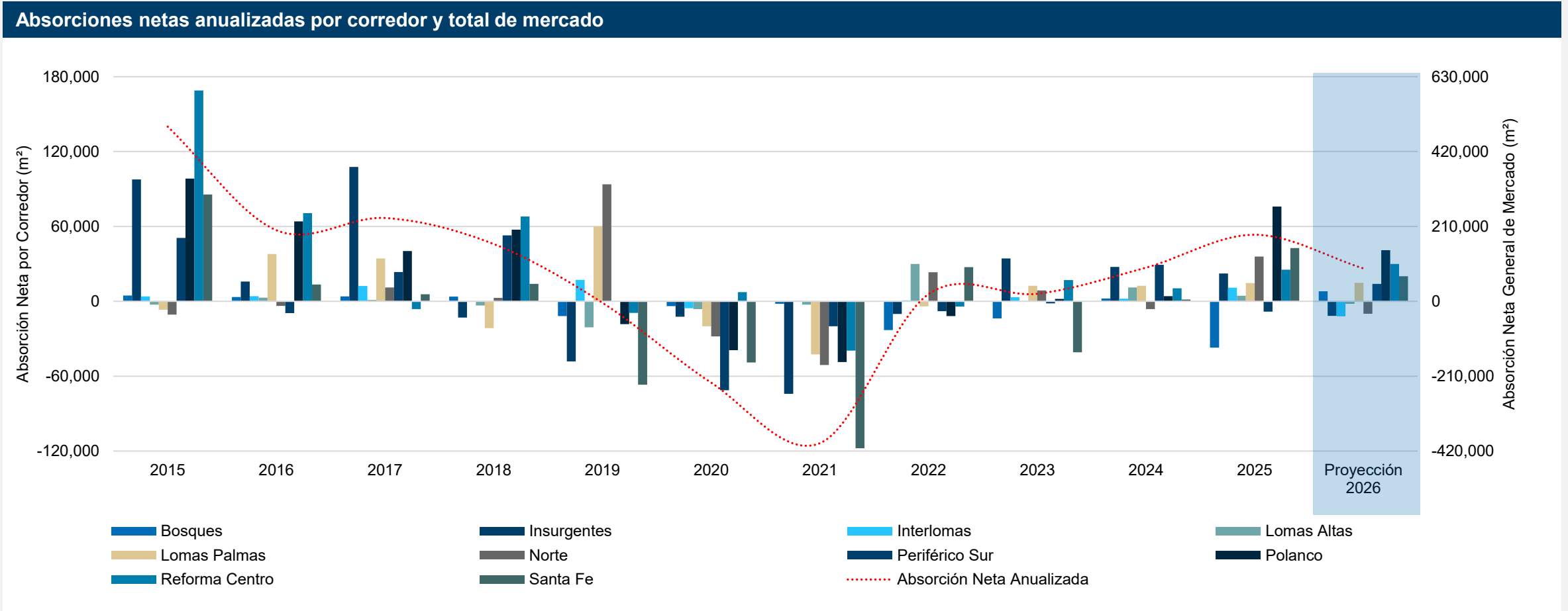
Precios salida

Los valores de renta se mantienen dentro de rangos competitivos en cada corredor, con precios mínimos que inician alrededor de \$18–\$20 USD/m²/mes y máximos que alcanzan niveles cercanos a \$45–\$50 USD/m²/mes, mientras que el promedio general para la CDMX se ubica entre \$23.37 USD/m²/mes, de acuerdo con la distribución por tipo de entrega. Destaca nuevamente Periférico Sur como el corredor donde la oferta se publica mayoritariamente en pesos, diferenciándolo del resto del mercado, que continúa operando principalmente en dólares.



Absorción Neta

Para 2026, los mercados centrales se mantienen como los principales motores de crecimiento, particularmente Insurgentes, Reforma, Polanco y Lomas Palmas, coincidiendo con el pipeline de nuevos edificios proyectados para entrega en este mismo año. La previsión para el 2026 anticipa una actividad más equilibrada, con demanda distribuida pero concentrada en corredores clave donde el inventario se verá limitado y la disponibilidad se mantendrá por debajo de 15%.



Estadísticas por submercado

	Inventario (m²)	Nueva Oferta (m²)	Construcción (m²)	Disponibilidad (m²)	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m²)	Absorción Neta (m²)	Precio Renta (USD/m²/mes)
Bosques	360,233	0		89,195	24.76%	5,744	4,841	\$21.82
Insurgentes	1,280,986	0	112,869	185,602	14.49%	26,618	19,342	\$25.73
Av. Insurgentes Principal	654,561	0	62,646	98,615	15.07%	9,036	4,131	\$25.06
Insurgentes Oriente	154,194	0		18,390	11.93%	8,561	8,522	\$26.26
Insurgentes Revolución	207,087	0		35,855	17.31%	6667	5,562	\$26.50
Insurgentes Roma-Condesa	114,516	0	50,223	12,527	10.94%	448	-130	\$24.68
Insurgentes San Ángel	150,628	0		20,215	13.42%	1,906	1,257	\$27.25
Interlomas	194,965	0	22,418	35,863	18.39%	3,690	3,690	\$22.63
Lomas Altas	120,586	0		14,322	11.88%	865	-1,283	\$20.64
Lomas Palmas	748,279	0	13,970	84,239	11.26%	11,966	9,231	\$28.90
Norte	830,822	0		324,420	39.05%	11,338	-12,732	\$21.06
Norte Atizapán	46,657	0		19,888	42.63%	1364	52	\$18.11
Norte Azcapotzalco	233,666	0		89,443	38.28%	3,838	-9,340	\$19.66
Norte Naucalpan	352,565	0		127,204	36.08%	6,136	617	\$23.23
Norte Tlalnepantla	197,935	0		87,885	44.40%	0	-4,061	\$19.69
Periférico Sur	731,419	0	49,834	106,334	14.54%	3,937	3,310	\$22.69
Polanco	1,503,743	6,200	117,292	163,718	10.89%	22,582	9,077	\$26.88
Polanco Anzures	91,880	6,200		29,673	32.30%	3,915	-2,389	\$26.12
Polanco Granadas	780,468	0	105,902	77,954	9.99%	13,436	10,729	\$28.07
Polanco Lagos	205,505	0		33,758	16.43%	115	115	\$23.63
Polanco Tradicional	425,890	0	11,390	22,333	5.24%	5,116	622	\$28.86
Reforma Centro	952,870	0	61,946	88,567	9.29%	13,925	7,979	\$27.68
Santa Fe	1,487,856	0		407,918	27.42%	11,169	1,817	\$21.55
Total General	8,211,760	6,200	378,329	1,500,178	18.27%	111,834	45,272	\$23.37

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

New York Headquarters

125 Park Ave.

New York, NY 10017

t 212-372-2000

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at nmrk.com/insights.

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.