

Cambio Anual      Pronóstico a 12 Meses

**19.3%**  
Tasa de Disponibilidad



**76.7K**  
Absorción Neta, M2



**\$21.82**  
Renta de Salida, PM2



(General, Todas las Clases)

### INDICADORES ECONÓMICOS T2 2023

Cambio Anual      Pronóstico a 12 Meses

**9.7M**  
Empleo Ciudad de México



**3.8%**  
Tasa de Desempleo Ciudad de México



**2.7%**  
Tasa de Desempleo México



Fuente: INEGI

### ECONOMÍA

En la primera mitad de 2023 el entorno macroeconómico ha ofrecido contrastes. Por una parte el volumen de exportaciones mexicanas ha seguido creciendo, sobre todo el sector manufacturero, donde algunas industrias incluso han roto records. Por otra parte, las tasas de interés han permanecido en niveles históricamente elevados, frente a un nivel de inflación que desciende muy lentamente. En el equilibrio, el producto interno bruto de México tuvo un crecimiento interanual de 3.7% a mayo. Ante este panorama, será muy importante el rol que asuma la inversión privada en la segunda mitad del año, en un entorno donde han iniciado las campañas para la renovación del gobierno federal que tendrá lugar en 2024.

### DEMANDA

El mercado de oficinas de la Ciudad de México sigue recuperándose tras la pandemia. No obstante, ha sido una recuperación a ritmo pausado. Al cierre de la primera mitad del año la tasa de disponibilidad general para edificios clase A se ubicó en 21.5%, una disminución de casi dos puntos porcentuales, comparándola con el 23.4% que presentó en junio de 2022. Esta mejora se ha presentado en casi todos los submercados de la ciudad. La demanda por espacios de oficinas clase A ha continuado superando al modesto crecimiento de la oferta lo que ha resultado en una reducción del espacio disponible. El volumen total de demanda neta (absorción) de oficinas clase A ascendió a 95,862 metros cuadrados en la primera mitad del año. Esto se compara muy favorablemente con los 30,574 metros cuadrados de absorción que hubo en todo el año 2022.

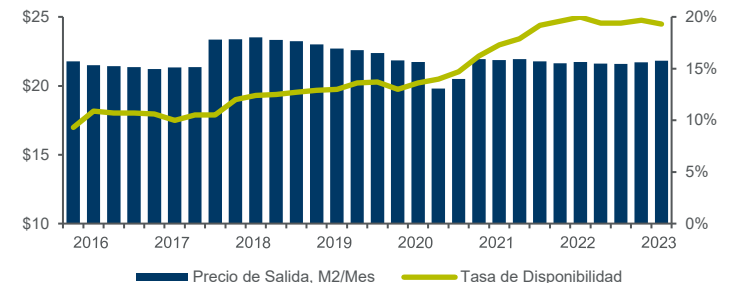
La estabilización que exhibe el mercado de oficinas de la ciudad muestra que ante la gran variedad y cantidad de espacios disponibles en edificios de alta calidad, un número considerable de inquilinos ha seguido renovando sus contratos de arrendamiento en condiciones favorables o migrado a nuevas oficinas en condiciones ventajosas. La absorción tuvo un crecimiento positivo en la mayoría de los submercados de la ciudad; destaca el caso del submercado Polanco, donde ascendió a 43,900 m2 en edificios de todas las clases. El submercado de Santa Fe, también experimentó un gran rebote en la demanda, sumando 30,326 m2 acumulados en edificios clase A.

La actividad en el mercado de oficinas de la ciudad está claramente de regreso, después de dos años consecutivos de contracción. Sin embargo, aún hay un largo camino por recorrer antes de alcanzar los niveles previos a la pandemia. Por lo anterior, siguen existiendo buenas oportunidades para las empresas que buscan reorganizar su uso de oficinas.

### DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



### TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



# CIUDAD DE MÉXICO

Mercado de Oficinas 2o Trimestre de 2023

## OFERTA

Desde el inicio de la pandemia por Covid-19 se observó una ralentización en la actividad constructiva. Los propietarios y desarrolladores han dado seguimiento puntual a los cambios en el comportamiento de la demanda y han tomado medidas para ajustar la oferta de espacios corporativos. De este modo, el inventario en desarrollo ha experimentado una disminución significativa en su volumen. Al cierre de la primera mitad de 2023 los trabajos activos de construcción suman 434,381 m2. Al mismo tiempo, sigue en crecimiento la reconversión de algunos edificios de oficinas a uso habitacional, médico y educativo. Al día de hoy ya se ha anunciado una docena de reconversiones, que sumarán poco más de 200,000 m2; esto aún es una cantidad reducida, como proporción del inventario total construido, pero ya comienza a tener relevancia, como volumen absoluto. Pese a lo anterior, las complejidades inherentes a la reconversión de usos de suelo es muy probable que limiten fuertemente la magnitud en que estas reconversiones pueden tener lugar.

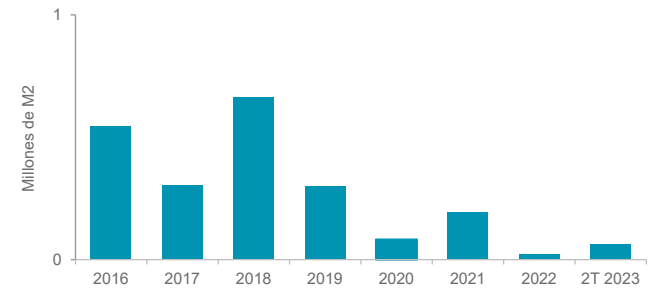
## PRECIOS: Entrando a un nuevo equilibrio

En este momento ya se perfila un nivel de precios de salida más estable. La caída observada en los años anteriores se detuvo en la primera mitad de 2023 y ya se observa un pequeño ajuste al alza respecto a los precios del año anterior. Específicamente para los edificios clase A el ajuste ha sido de 0.8% respecto a los precios observados en la primera mitad de 2022 y cotizan en promedio \$23.10 dólares por metro cuadrado al mes. Por submercados, los ubicados en el área central de la ciudad han mostrado incrementos moderados, respecto al nivel que tenían el año anterior. En contraste, los submercados más alejados del área central han presentado un rebote más significativo.

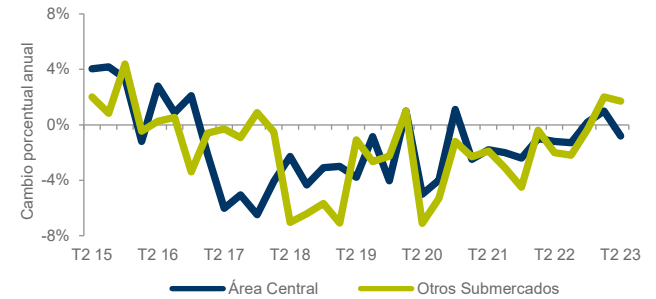
## Perspectiva

- Los usuarios de oficinas, grandes y pequeños, ya han comenzado a definir cual va a ser su nueva estrategia para el uso y ocupación de espacios. Claramente se está dando mayor flexibilidad en el uso de los espacios y los empleos "móviles" -aquellos que combinan diversas ubicaciones: oficinas, hogar y espacios de coworking- están elevando su participación. No obstante, también es claro que los espacios de oficina siguen jugando un rol importante en la organización del trabajo.
- Cada vez hay mas estudios que confirman la necesidad de contar con espacios de trabajo corporativo, si bien de una naturaleza más flexible. En la medida que las organizaciones están tomando sus decisiones para estructurar sus equipos de trabajo bajo un nuevo entorno, se aclarará cual es el nuevo equilibrio para el mercado de oficinas. La necesidad de contar con lugares donde se fomente la colaboración y la identidad corporativa seguirá teniendo un rol significativo en las ciudades. La evolución del mercado sigue en marcha.

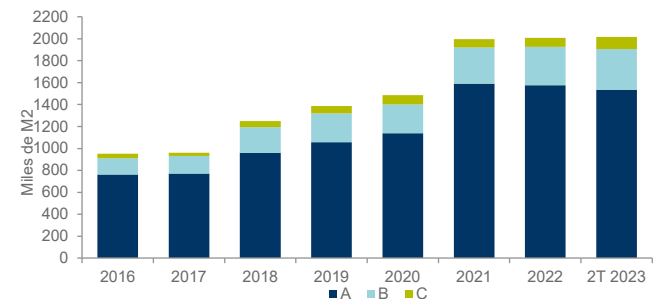
## NUEVA OFERTA



## VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



## ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



## ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO TOTAL* (M2)	CLASE A (M2)	DISPONIB. CLASE A (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL*	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	2023 ABSORCIÓN NETA GENERAL** (M2)	2023 ABSORCIÓN NETA CLASE A** (M2)	EN CONSTR. (M2)	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (TODAS LAS CLASES)***	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (CLASE A)***
Polanco	2,017,835	1,425,863	279,635	17.7%	19.6%	43,932	32,710	18,795	\$24.08	\$25.35
Lomas	786,983	631,087	120,860	16.7%	19.2%	8,925	8,347	16,204	\$27.51	\$28.13
Reforma	1,321,855	875,607	145,372	14.8%	16.6%	1,553	6,206	157,057	\$24.39	\$26.60
<b>TOTAL ÁREA CENTRAL</b>	<b>4,126,673</b>	<b>2,932,557</b>	<b>545,867</b>	<b>16.6%</b>	<b>18.6%</b>	<b>54,410</b>	<b>47,263</b>	<b>192,056</b>	<b>\$24.83</b>	<b>\$26.30</b>
Insurgentes	2,272,437	1,110,707	167,171	13.4%	15.1%	12,422	11,325	118,584	\$21.67	\$24.64
Santa Fe	1,406,753	1,358,636	392,647	28.3%	28.9%	27,661	30,326	39,303	\$21.79	\$21.79
Bosques	506,342	326,699	61,310	18.2%	18.8%	-8,527	-4,085	57,835	\$24.06	\$26.49
Periférico Sur	689,758	478,493	50,760	10.7%	10.6%	4,133	4,308	0	\$20.63	\$21.18
Norte	815,009	577,642	241,544	34.6%	41.8%	10,624	12,634	10,141	\$16.53	\$17.41
Lomas Altas	131,206	112,162	23,350	17.8%	20.8%	471	2,721	0	\$23.14	\$23.17
Interlomas	169,154	152,445	30,163	18.3%	19.8%	-8,630	-8,630	16,462	\$19.09	\$19.16
Fuera de corredor	341,958	72,291	21,470	38.1%	29.7%	-15,769	0	0	\$16.51	\$18.00
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>6,332,617</b>	<b>4,189,075</b>	<b>988,415</b>	<b>21.1%</b>	<b>23.6%</b>	<b>22,385</b>	<b>48,599</b>	<b>242,325</b>	<b>\$20.28</b>	<b>\$21.33</b>
<b>TOTAL CIUDAD DE MÉXICO</b>	<b>10,459,290</b>	<b>7,121,632</b>	<b>1,534,282</b>	<b>19.3%</b>	<b>21.5%</b>	<b>76,795</b>	<b>95,862</b>	<b>434,381</b>	<b>\$21.82</b>	<b>\$23.10</b>

\*Estas cifras incluyen edificios de todas las clases: A, B y C

\*\*Absorción acumulada anual

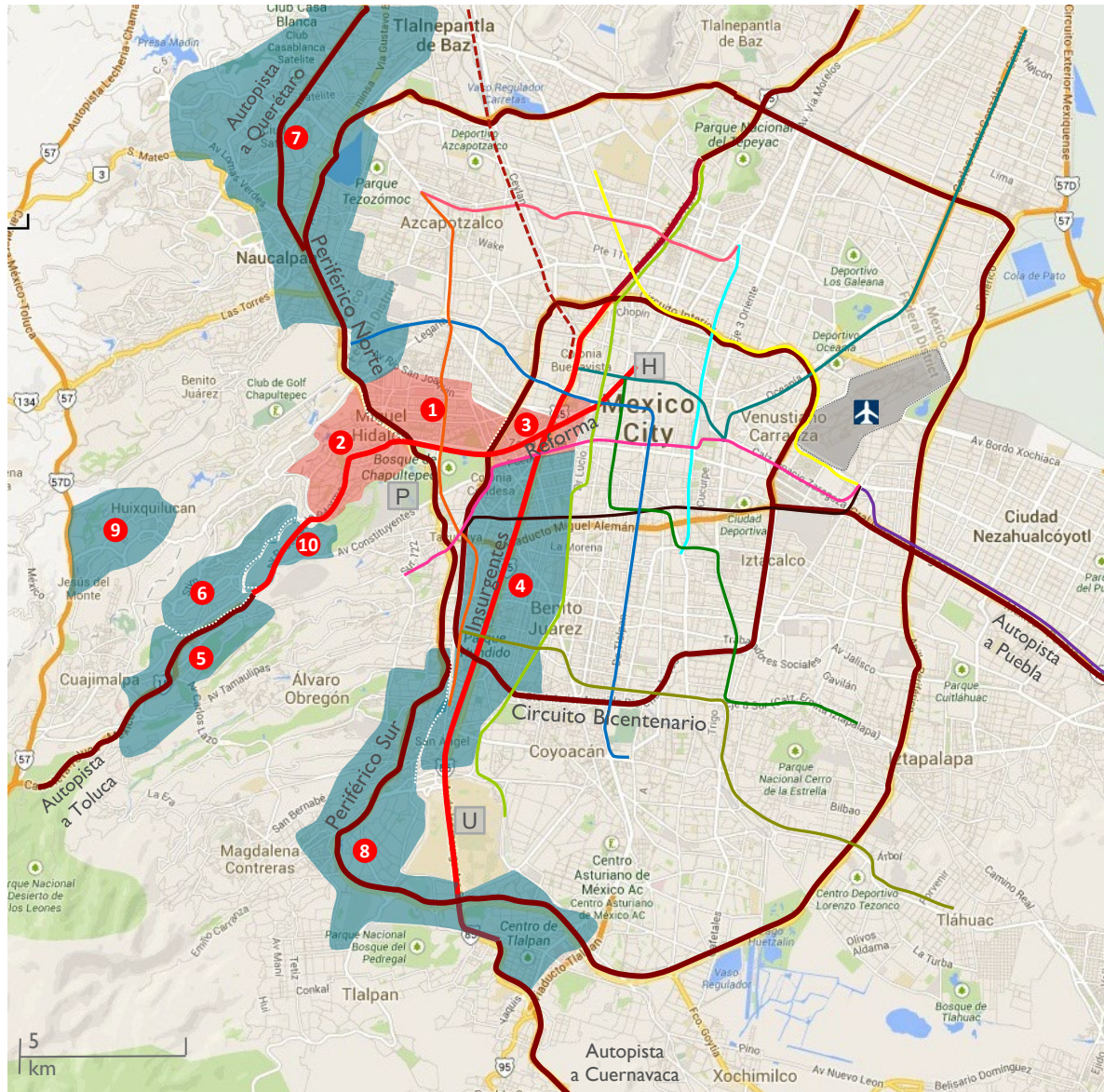
\*\*\*Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

## ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 2T 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Adolfo Ruiz Cortines 4284	Periférico Sur	Waldos Dólar Mart	3,190	Reubicación
Torre Esmeralda III	Lomas	Maerks	3,156	Expansión
Homero 1500	Polanco	Vitromex	2,890	Reubicación
Miyana	Polanco	Richemont	2,082	Reubicación
Citi Center	Insurgentes	Lockton	1,069	Reubicación
Insurgentes Capital	Insurgentes	Bio Rad	1,055	Reubicación

\*Las renovaciones no se incluyen en las estadísticas de absorción

### SUBMERCADOS DE OFICINAS



### SUBMERCADOS DEL ÁREA CENTRAL

- 1 POLANCO
- 2 LOMAS
- 3 REFORMA

### OTROS SUBMERCADOS

- 4 INSURGENTES
- 5 SANTA FE
- 6 BOSQUES
- 7 NORTE
- 8 PERIFÉRICO SUR
- 9 INTERLOMAS
- 10 LOMAS ALTAS

### JOSE LUIS RUBI

Director de Investigación de Mercados

Tel: 5255 8525 8258

[joseluis.rubi@cushwake.com](mailto:joseluis.rubi@cushwake.com)

### UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder a nivel global en servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional a ocupantes y propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las más grandes firmas de servicios inmobiliarios con 52,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, arrendamiento, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para obtener más información, visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o siga a @CushWake en Twitter.

©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.