

INDICADORES DE MERCADO

	Cambio anual	Pronóstico a 12 Meses
17.5% Tasa de Disponibilidad	▼	▼
239.4 K Absorción Neta, M2	▲	▲
\$21.60 Renta de Salida, PM2 <i>(General, Todas las Clases)</i>	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Cambio anual	Pronóstico a 12 Meses
10.2 M Empleo Ciudad de México	▲	▼
2.8% Tasa de Desempleo Ciudad de México	▲	▲
2.4% Tasa de Desempleo México	▲	▲

Fuente: INEGI

ECONOMÍA

En 2024 la economía mexicana mostró un crecimiento moderado y sostenido. Durante el primer trimestre el producto interno bruto aumentó un 0.3% respecto al trimestre anterior y un 1.9% en comparación anual. Este crecimiento continuó a lo largo del año, con el indicador global de la actividad económica (IGAE) registrando un incremento de 2.0% anual en julio y una moderada desaceleración en el tercer trimestre. El empleo también mostró signos positivos, con un aumento en los salarios mínimos desde inicio de año. En general, la economía mexicana mantuvo una tendencia de estabilidad, aunque con desafíos en ciertos sectores. Al cierre de 2024, el papel central que tiene la Ciudad de México para las industrias orientadas a servicios continúa apoyando la actividad inmobiliaria. La tasa de desempleo local se sitúa en 2.8%.

DEMANDA: UN MERCADO COMPETITIVO

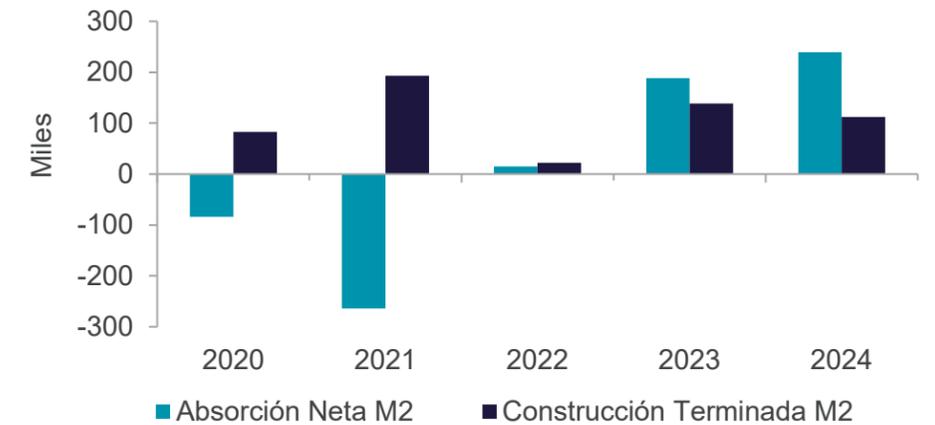
El mercado de oficinas actual está lleno de contrastes. Esto refleja que las corporaciones están enfocando su atención en las diversas oportunidades que ofrece un mercado altamente competitivo usando una gran diversidad de estrategias. A lo largo del año 2024, los inquilinos de centros de contacto y empresas de tecnología tienen un desempeño significativo, pero la fuente de actividad proviene de una base muy diversa de industrias; además, continúa la tendencia de reubicación a inmuebles de mayor calidad. La emigración a edificios de clase A ha sido significativa.

Al cierre del año el volumen de espacio absorbido (la demanda neta) acumulado suma 239,468 m2 para el total de la ciudad, donde destacan los submercados de Insurgentes y Polanco, ambos con alrededor de 80,000 m2 de absorción, lo que los ubica en un nivel de actividad similar al existente antes de la pandemia.

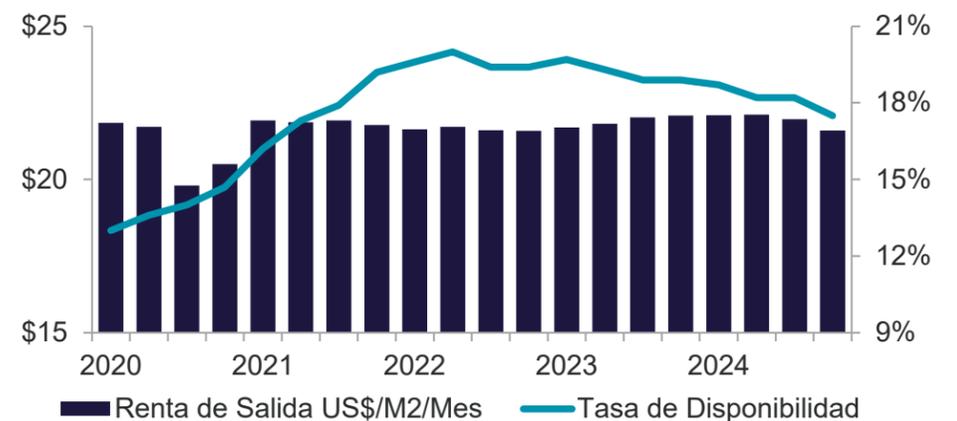
OFERTA: EN PROCESO DE RALENTIZACIÓN

El reacondicionado del mercado que ha tenido lugar después de la pandemia ha dejado claro que el volumen de inventario nuevo en desarrollo debía ajustarse a la baja. De esta manera, los edificios con trabajos activos de construcción suman 317,282 m2, un volumen que representa menos de un tercio de lo que había en construcción hace siete años.

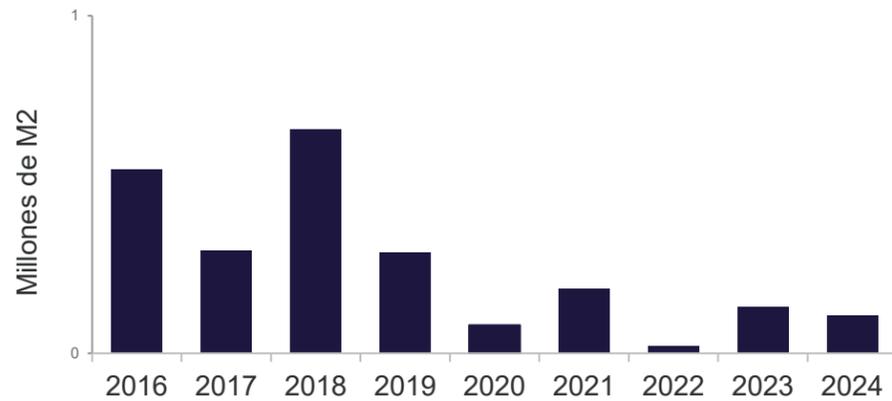
DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



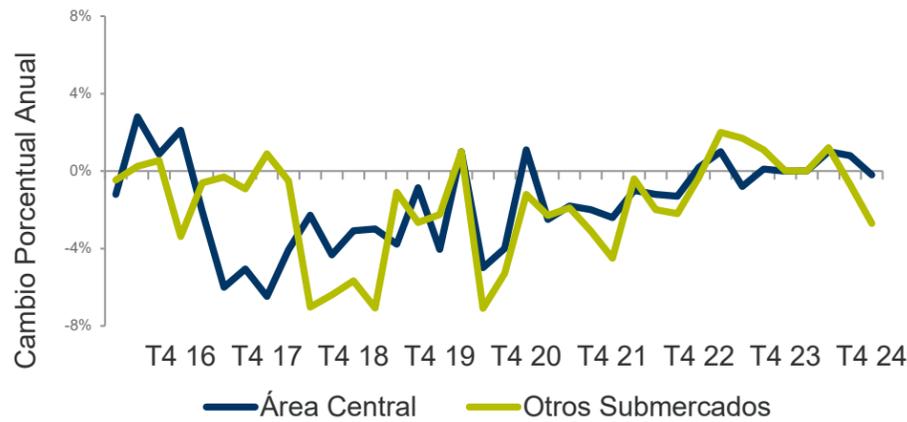
TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



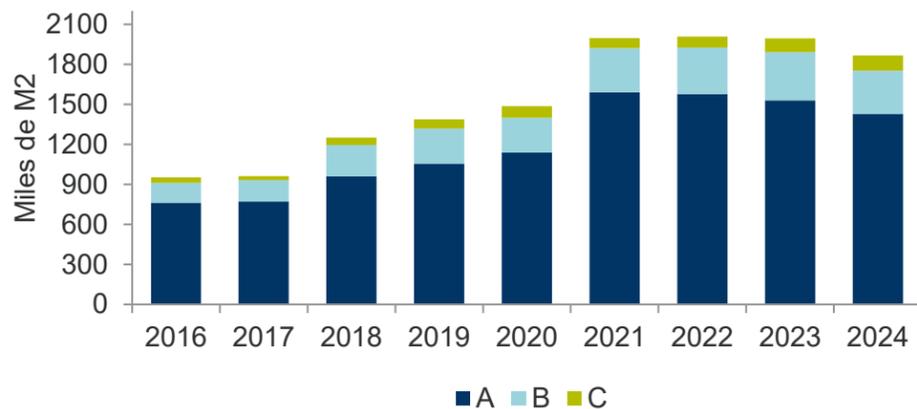
NUEVA OFERTA



VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



PRECIOS

En este momento ya se está presentando un comportamiento más estable en el nivel de precios de salida. La caída observada en los años anteriores se detuvo en 2023 y los ajustes en precios han sido moderados. Específicamente para los edificios clase A el ajuste ha sido de -2.8% respecto a los precios observados al cierre de 2023 y cotizan en promedio \$22.64 dólares por metro cuadrado al mes. Sigue existiendo un contraste importante entre los diversos inmuebles; por ejemplo, para los de más alto perfil en la zona central de la ciudad ya se tienen casos donde el precio de salida se ubica por encima de los \$30 dólares por metro cuadrado al mes.

CAMBIOS EN EL PERFIL DE LA DEMANDA

La evolución que ha tenido el mercado de oficinas en la Ciudad de México ha estado altamente influida por los cambios en la forma como se organizan las empresas de todos los giros. Y dichos cambios han estado marcados por el avance tecnológico.

Se estima que la combinación de trabajo presencial con el teletrabajo ha disminuído la intensidad de uso de espacio de oficinas por empleado, lo que ha resultado en un 30% menos de absorción que la observada hace diez años para el mismo número de empleados. Al mismo tiempo, las empresas que constituyen los inquilinos potenciales se han vuelto más exigentes para seleccionar edificios; ahora es de primera importancia que el consumo de energía y la eficiencia de las plantas sean de alto perfil, y que la ubicación de los edificios sea conveniente para todos los que van a utilizar las oficinas.

Esta combinación de factores ha encontrado un mercado que traía un alto volumen de inventario en desarrollo, por lo que los últimos seis años ha existido un mercado favorable a la demanda en la ciudad. Y eso se ha reflejado en una significativa migración a zonas más centrales y edificios de más alto perfil. Hace diez años las transacciones cerradas tenían lugar en un 44% en los submercados del área central de la ciudad y en 54% en edificios de clase A. Hoy los nuevos contratos se realizan 60% en los submercados centrales y 68% son en edificios clase A.

PERSPECTIVA

- El comportamiento del mercado en el tiempo transcurrido desde el final de la pandemia por covid ha dejado claro que el uso de oficinas está de vuelta, si bien bajo nuevos esquemas de organización y diferente intensidad de uso; ambos seguirán evolucionando. La oferta presenta hoy los mejores edificios de oficinas que han existido en la historia de la ciudad, y los avances tecnológicos y en el diseño auguran la construcción de edificios aún mejores.
- 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. Seguirá viéndose que los espacios de oficina juegan un rol importante en la organización del trabajo.

ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO TOTAL * (M2)	INVENTARIO CLASE A (M2)	DISPONIBILIDAD CLASE A (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL*	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	ABSORCIÓN ACUMULADA GENERAL * (M2)	ABSORCIÓN ACUMULADA CLASE A (M2)	EN CONSTRUCCIÓN (M2)	RENTA DE SALIDA PROMEDIO POND. (TODAS LAS CLASES)**	RENTA DE SALIDA PROMEDIO POND. (CLASE A)**
Polanco	2,024,835	1,432,863	188,699	13.0%	13.2%	79,218	82,282	18,795	\$24.00	\$25.87
Lomas	786,983	631,087	86,256	11.4%	13.7%	31,942	27,180	16,204	\$27.07	\$27.28
Reforma	1,368,013	920,784	148,249	14.4%	16.1%	6,201	7,718	114,739	\$24.72	\$26.29
TOTAL ÁREA CENTRAL	4,179,831	2,984,734	423,204	13.2%	14.2%	117,361	117,180	149,738	\$24.76	\$26.30
Insurgentes	2,355,267	1,192,110	161,968	12.0%	13.6%	82,920	59,580	60,253	\$21.76	\$23.77
Santa Fe	1,440,345	1,392,228	403,042	28.4%	28.9%	20,027	21,589	39,303	\$20.71	\$20.72
Bosques	522,253	342,610	63,850	18.1%	18.6%	-700	-421	41,385	\$22.91	\$24.79
Periférico Sur	694,259	482,994	65,742	12.7%	13.6%	-8,652	-9,009	0	\$21.87	\$22.61
Norte	835,488	598,121	235,633	32.8%	39.4%	25,457	23,781	10,141	\$17.37	\$18.38
Lomas Altas	131,206	112,162	22,744	17.3%	20.3%	58	58	0	\$22.91	\$22.91
Interlomas	169,154	152,445	28,493	17.3%	18.7%	-1,970	-1,970	16,462	\$21.56	\$21.70
Fuera de corredor	342,301	72,291	25,101	33.9%	34.7%	4,967	-872	0	\$17.79	\$20.00
TOTAL OTROS	6,490,273	4,344,961	1,006,573	20.3%	23.2%	122,107	92,736	187,544	\$20.28	\$21.10
TOTAL CDMX	10,670,104	7,329,695	1,429,777	17.5%	19.5%	239,468	209,916	317,282	\$21.60	\$22.64

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

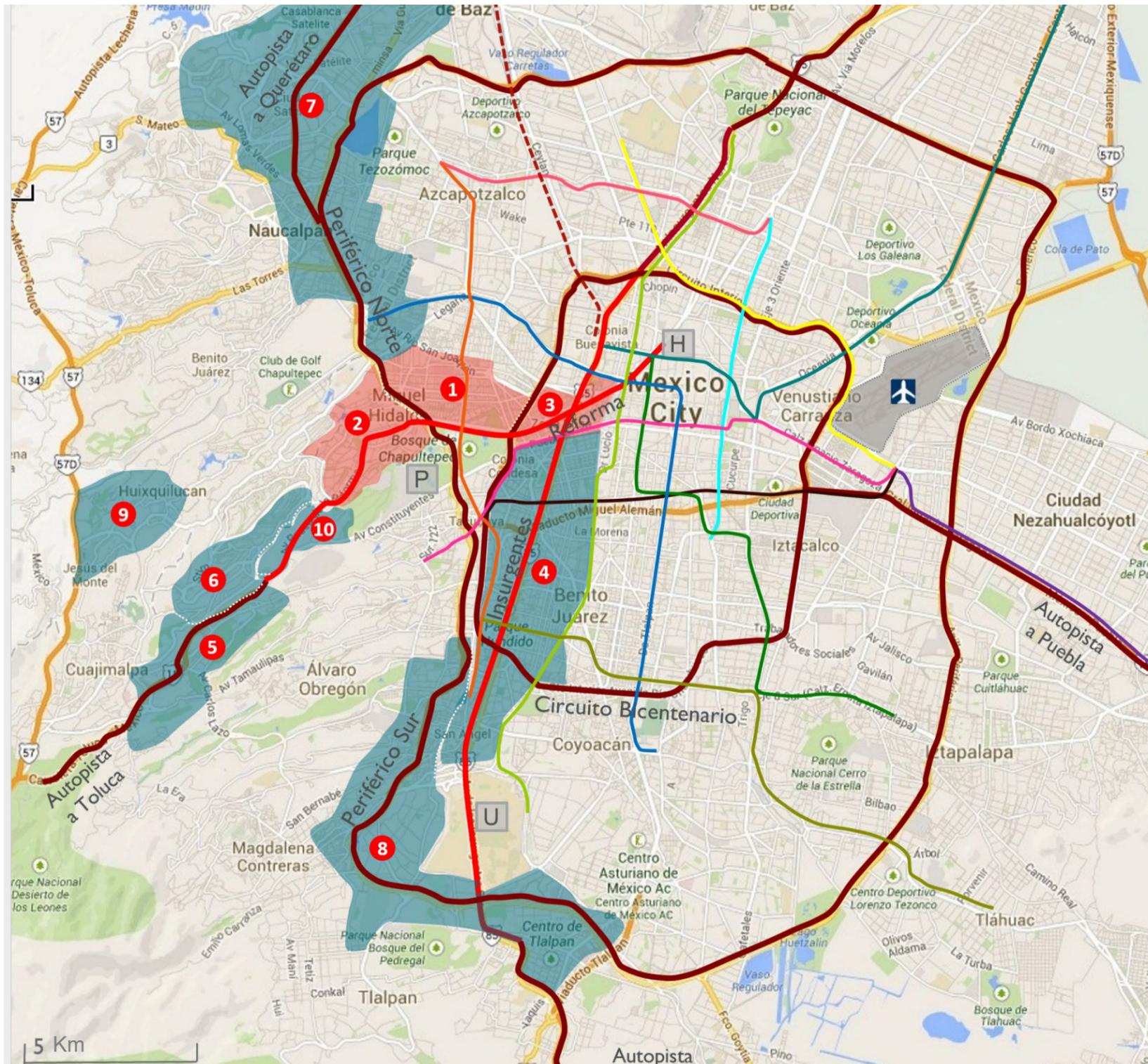
**Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 2024

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Neuchatel	Polanco	TikTok	8,768	Reubicación
Palmas 100	Lomas	Mota Engil	7,934	Reubicación
Miyana Torre II	Polanco	Novo Nordisk	7,019	Reubicación
Centera Chapultepec	Reforma	Foundever	6,179	Reubicación
Reforma 180	Reforma	Stripe Payments	5,513	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

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman 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 2023, la empresa tuvo ingresos por \$9.5 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

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield ("CWK"). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.