

INDICADORES DE MERCADO

	Cambio anual	Perspectiva
16.7% Tasa de Disponibilidad	▼	▼
82.6 K Absorción Neta, M2	▲	▲
\$21.83 Renta de Salida, PM2 <i>(General, Todas las Clases)</i>	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Cambio anual	Perspectiva
10.2 M Empleo Ciudad de México	▲	▼
3.9% Tasa de Desempleo Ciudad de México	▲	▲
2.7% Tasa de Desempleo México	▲	▲

Fuente: INEGI

ECONOMÍA

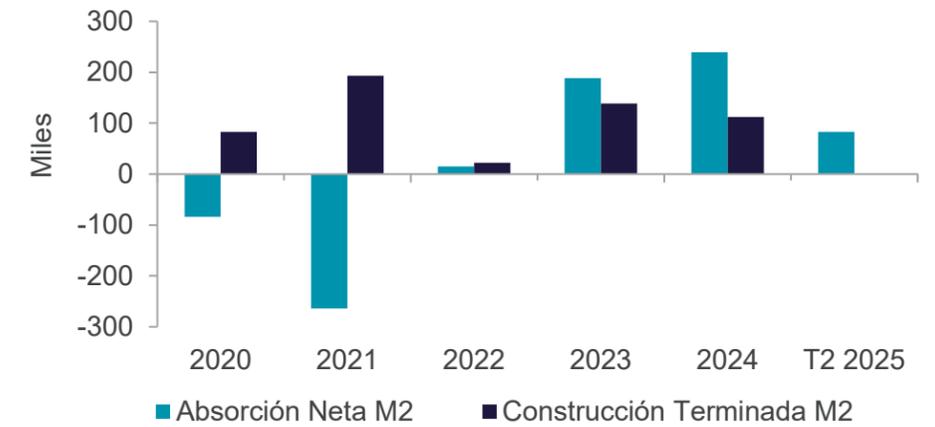
La economía mexicana enfrenta un panorama de crecimiento moderado y desafíos inflacionarios, con señales de desaceleración en algunos sectores clave. En la primera mitad del año 2025, la economía mexicana mostró un desempeño mixto. Según el INEGI, la actividad económica tuvo un ligero crecimiento en los primeros meses del año, con un incremento de 0.2% en el primer trimestre. Sin embargo, las expectativas de crecimiento para el año completo se han ajustado a la baja, con proyecciones de un crecimiento del PIB de apenas 1.3%. La inflación se mantuvo por encima de la meta del Banco de México, ubicándose en 4.5% al cierre de junio. El consumo privado continuó creciendo, pero a un ritmo más lento, y la inversión fija bruta mostró una caída significativa en el sector de la construcción no residencial. A pesar de estos desafíos, la confianza empresarial se mantuvo relativamente optimista, sugiriendo que aún hay oportunidades para la inversión en el país.

DEMANDA: CAMBIA EL PERFIL DE LOS INQUILINOS

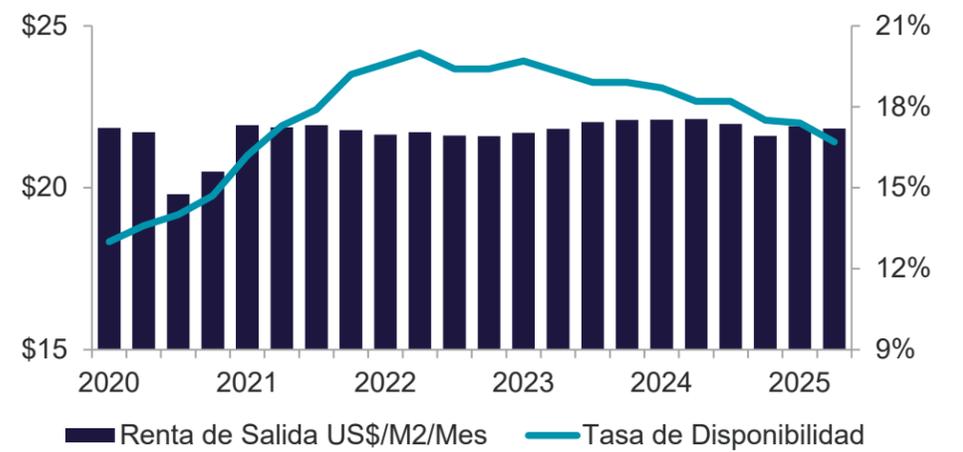
En la primera mitad del año el mercado de oficinas tuvo un desempeño moderadamente positivo. La demanda neta sumó 84,800 metros cuadrados en los edificios de clase A. Esto es consecuencia de un mayor apetito por reubicarse a inmuebles con instalaciones, equipos y amenidades de alto perfil. Esta tendencia favorece a los submercados del área central de negocios de la ciudad, donde se encuentran varios de los mayores bloques disponibles de espacio en edificios con ese perfil.

El volumen de absorción en los submercados centrales, 76,359 m2 se suma a una pequeña absorción de 6,317 m2 en los submercados externos al área central. El cambio en el perfil de los inquilinos es una de las mayores fuerzas que están conduciendo esta migración. Concretamente, el gobierno ha estado desocupando bloques grandes de espacio, reduciendo la huella de oficinas que ocupa. En contraste, las empresas de tecnología han ocupado el rol de mayores demandantes de nuevos espacios de oficinas. Estos inquilinos son ávidos consumidores de edificios con altas especificaciones.

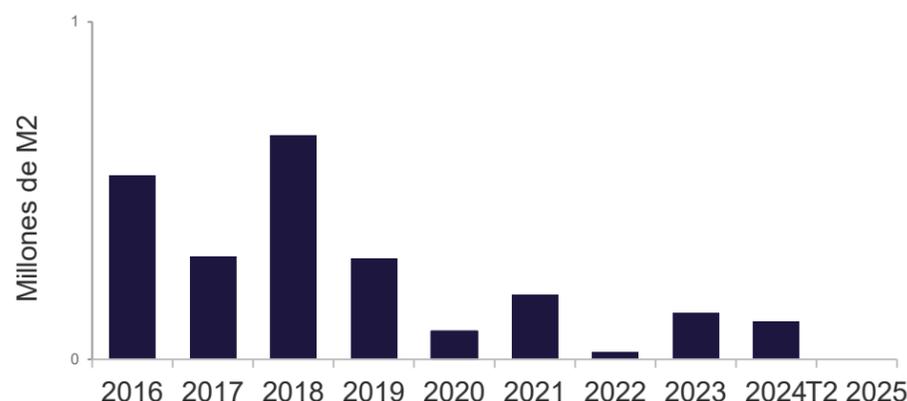
DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



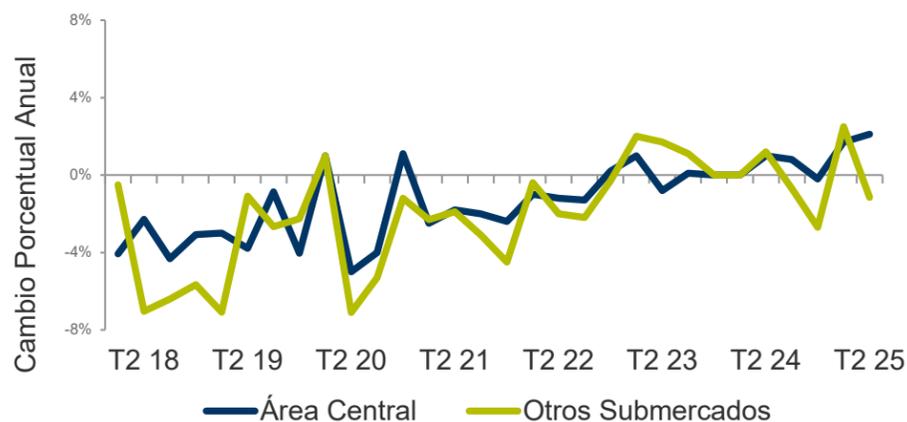
TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



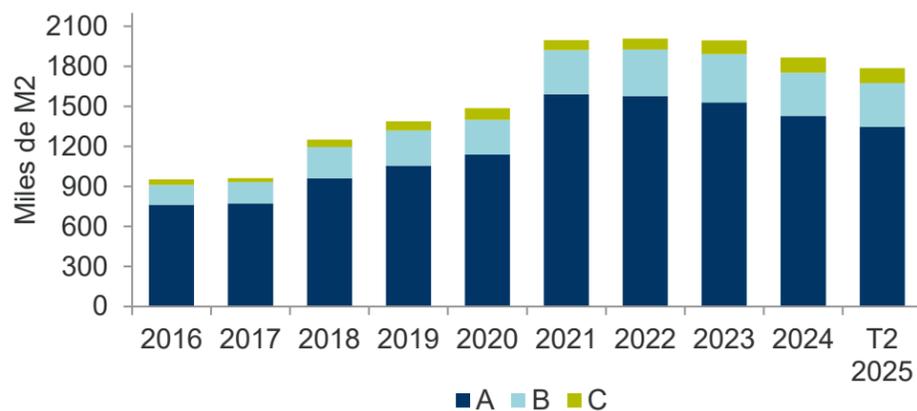
NUEVA OFERTA



VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



OFERTA: DISMINUYE EL INVENTARIO EN DESARROLLO

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 412,594 m2, un volumen que representa menos de un tercio de lo que había en construcción hace siete años.

PRECIOS

El nivel de precios continúa con ajustes moderados. Al cierre del segundo trimestre de 2025 el ajuste fue al alza. Específicamente para los edificios clase A el crecimiento en el precio de salida fue de 2.3% respecto al nivel observado al cierre de 2024 y cotizó en promedio \$22.95 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 \$40 dólares por metro cuadrado al mes.

DEMANDA EN EVOLUCIÓN

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 disminuido 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 uso de oficinas se está estabilizando bajo nuevos esquemas de organización y diferente intensidad de uso. La oferta presenta hoy los mejores edificios de oficinas que han existido en la historia de la ciudad, pero el inventario en desarrollo se está contrayendo. Por lo anterior, el actual panorama, favorable a los inquilinos, podría cambiar de dirección en el corto plazo y girar en favor de la oferta.
- La creciente incertidumbre en el ambiente macroeconómico tendrá un impacto en la demanda que es difícil predecir. Esto podría demorar el punto en que se materialice un giro como el planteado en el punto anterior.
- Independientemente de los vaivenes de la oferta y la demanda, 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	2,025,835	1,433,863	146,552	10.9%	10.2%	43,845	43,147	49,057	\$24.17	\$26.25
Lomas	786,983	631,087	86,280	11.4%	13.7%	-24	-24	16,204	\$27.43	\$27.67
Reforma	1,366,401	919,172	118,613	12.0%	12.9%	32,538	28,024	173,640	\$25.21	\$27.39
TOTAL ÁREA CENTRAL	4,179,219	2,984,122	351,445	11.3%	11.8%	76,359	71,147	238,901	\$25.14	\$26.98
Insurgentes	2,356,701	1,192,709	170,287	12.4%	14.3%	-8,766	-7,720	89,500	\$22.01	\$24.03
Santa Fe	1,440,683	1,392,566	411,536	29.0%	29.6%	-7,987	-8,156	22,300	\$21.77	\$21.76
Bosques	522,253	342,610	58,844	17.3%	17.2%	4,300	5,006	41,385	\$23.41	\$25.05
Periférico Sur	694,259	482,994	58,191	12.3%	12.0%	2,993	7,552	0	\$21.72	\$22.62
Norte	836,488	599,121	226,898	31.7%	37.9%	9,690	9,735	4,046	\$16.99	\$17.98
Lomas Altas	131,206	112,162	21,464	16.4%	19.1%	1,280	1,280	0	\$22.90	\$22.90
Interlomas	169,154	152,445	22,537	14.5%	14.8%	4,807	5,956	16,462	\$21.08	\$21.57
Fuera de corredor	342,301	72,291	25,101	33.9%	34.7%	0	0	0	\$17.80	\$20.00
TOTAL OTROS	6,493,045	4,346,898	994,858	20.2%	22.9%	6,317	13,653	173,693	\$20.63	\$21.52
TOTAL CDMX	10,672,264	7,331,020	1,346,303	16.7%	18.4%	82,676	84,800	412,594	\$21.83	\$22.95

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

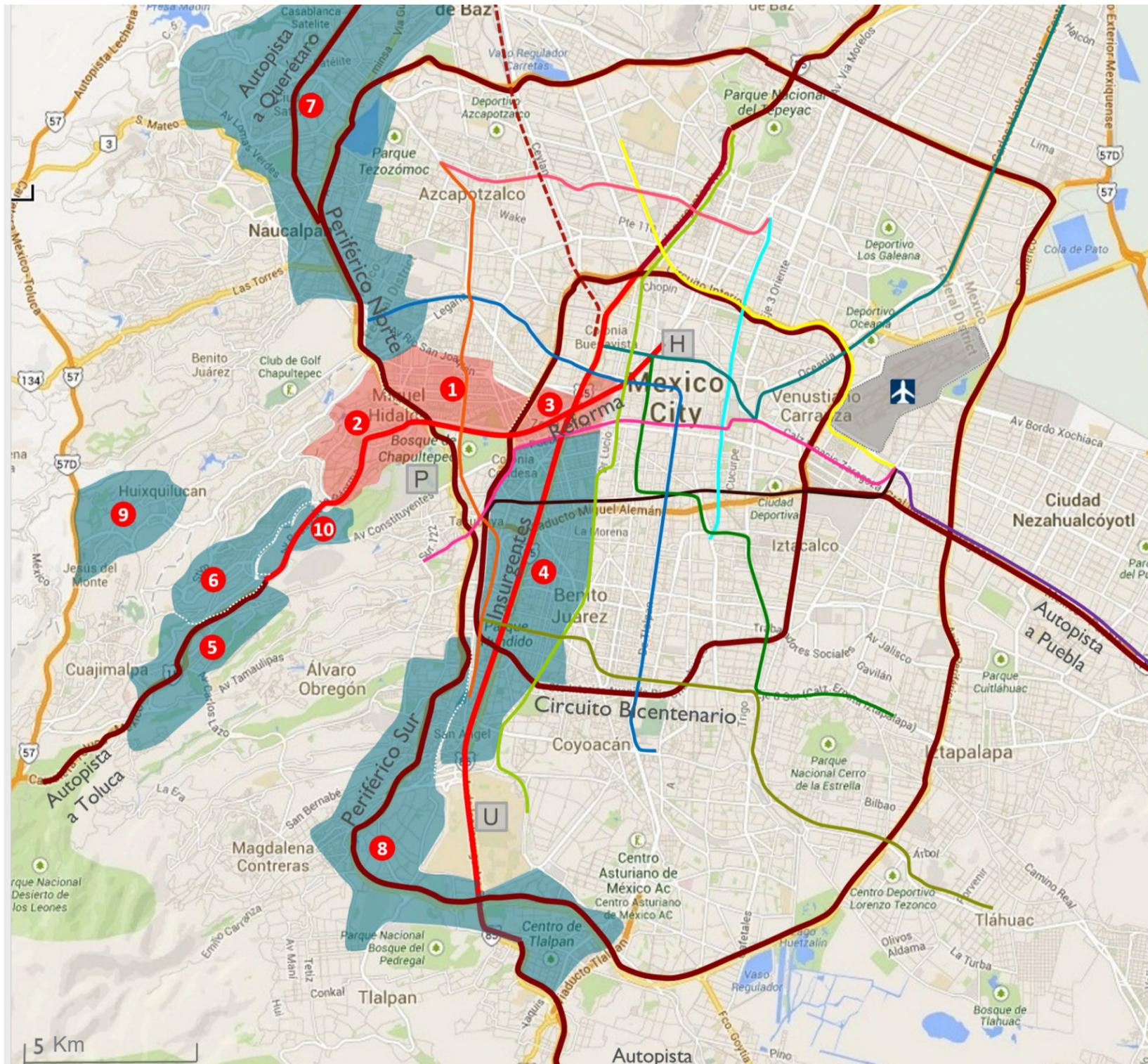
**Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	METROS CUADRADOS	TIPO
Reforma 445	Reforma	PWC	16,854	Prearrendamiento
Miyana II	Polanco	Netflix	8,554	Reubicación
Benjamin Franklin 216	Insurgentes	Mediterranean Shipping Co.	3,358	Reubicación
Torre Mapfre	Reforma	Dow Chemical	3,124	Renovación
Dos Patios	Polanco	Dowell Schlumberger	2,790	Renovación
Cervantes 259	Polanco	Banca Mifel	2,233	Reubicación
Torre M	Insurgentes	L'Oreal	2,181	Expansión

*Las renovaciones y prearrendamientos 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 2024, la empresa tuvo ingresos por \$9.4 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.