

Business Review Oficinas: Ciudad de México 3Q 2023

Índice

Somos Datoz	2
Metodología	2
Mercado Ciudad de México	3
Corredores	4
Perspectiva económica	5
Resumen	5
Inventario	6
Tasa de disponibilidad	6
Precios de salida	7
Absorción bruta	7
Espacios nuevos	8
Prospectiva	9
Glosario	10
Aviso legal	11
Contacto	11

Somos Datoz

Combinamos la investigación continua de bienes raíces comerciales con tecnología de punta, a fin de proporcionar transparencia e imparcialidad a la industria inmobiliaria en México

Monitoreamos y registramos la actividad inmobiliaria del segmento industrial en 24 ciudades, 5 mercados de oficinas y 14 ciudades del segmento retail. Nuestras tareas de investigación incluyen actividades en campo para verificar y evidenciar nuestras actualizaciones mensuales.

Nuestro software propietario permite a usuarios conectarse a nuestra plataforma en cualquier momento y desde cualquier lugar. Nuestros productos posibilitan buscar espacios disponibles verificados, descargar material promocional de cada propiedad, acceder a detalles de miles de transacciones en renta y venta, personalizar muestras de información, crear y descargar indicadores y estadísticos en formatos editables, entre muchas otras cosas.

Metodología

Tenemos contacto con la mayoría de las empresas que se dedican a comercializar espacios comerciales en México. De esta manera, nos aseguramos de que la información venga directamente de los profesionales involucrados en las distintas actividades.

Nuestros investigadores verifican toda la información recopilada visitando los edificios de cada mercado que investiga Datoz periódicamente.

Adicionalmente, nuestro equipo de investigación estandariza unidades de espacio y moneda, cálculos, y relación entre indicadores con la finalidad de presentar información clara y comparable.

Una vez que la información cumple con nuestros estándares de calidad, los datos se registran en nuestra plataforma para que estén a disposición de nuestros clientes.

Nuestros analistas revisan continuamente las propiedades y anomalías para corregir errores y omisiones a fin de mantener la más alta calidad de datos en México.

Mercado Ciudad de México



Corredores



Perspectiva económica

Entre enero y septiembre de 2023 se crearon 756,537 empleos en México, de acuerdo con el IMSS. Esta cifra sumó 22.1 millones de afiliados, la primera vez que se supera la barrera de los 22 millones de empleos.

En julio de 2023, el consumo privado registró un aumento anual de 4.3%, impulsado por bienes importados, que incrementó 19.1%, de acuerdo con el el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El Índice Nacional de Precios al Consumidor registró un crecimiento anual de 4.64% a agosto de 2023, de acuerdo con el INEGI.

Durante el primer semestre 2023, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$29,041 millones de dólares, 41% superior al mismo lapso de 2022, de acuerdo con datos de la Secretaría de Economía.

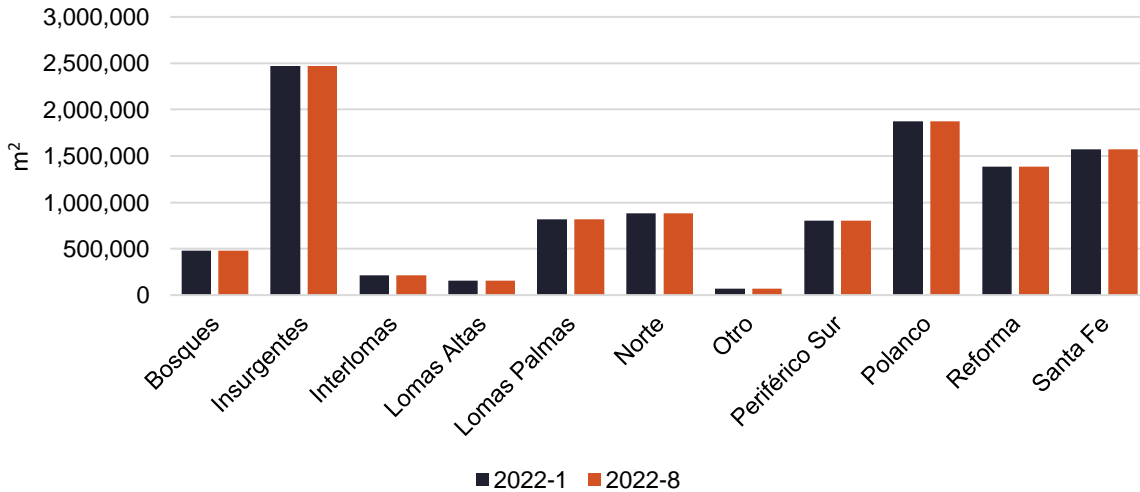
En julio de 2023, la producción industrial en México creció 4.9% anualmente, impulsada por la construcción, que incrementó 24.7%. Mientras que la industria manufacturera tuvo un aumento de 1.1%, informó el INEGI.

Resumen

1. El mercado corporativo de CDMX cerró el 3Q 2023 con un inventario existente total de 11 millones de m² de área neta rentable (ANR).
2. El mercado tuvo una tasa de disponibilidad de 21.34%, con 2.3 millones de m² de espacio existente y 259,574 m² en construcción.
3. Al finalizar el 3Q 2023, CDMX acumuló una absorción bruta de 240,227 m².
4. El precio promedio de salida del mercado fue de \$23.76 USD/m²/mes. Lomas Palmas tuvo el precio más alto, con \$27.63 USD/m²/mes.
5. De enero a septiembre, CDMX registró 46,474 m² de nuevos espacios.

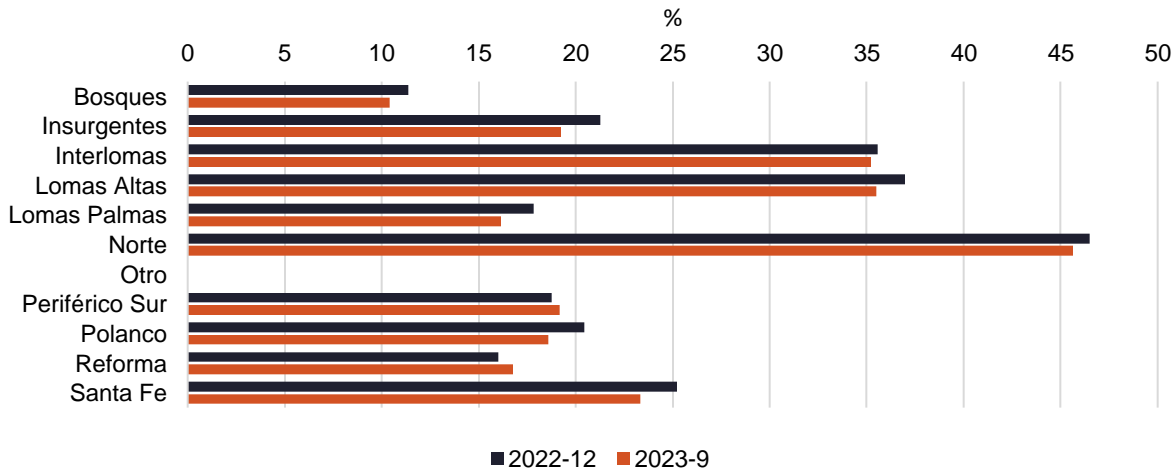
Inventario

CDMX cerró el 3Q 2023 con un inventario existente de 11 millones de m² de área neta rentable (ANR). Insurgentes, Polanco y Santa Fe son los corredores con mayor inventario, con 2.5 millones de m², 2.0 millones de m² y 1.6 millones de m², respectivamente, acumulando el 55% del inventario total del mercado. Además, CDMX registró 858,547 m² de inventario en construcción.



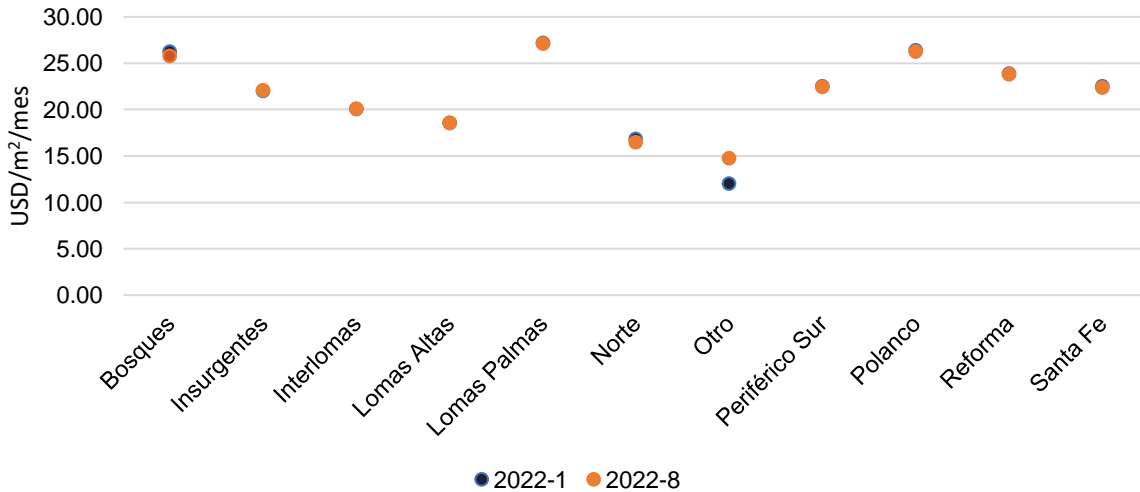
Tasa de disponibilidad

CDMX finalizó el 3Q 2023 con una tasa de disponibilidad de 21.34%, con 2.3 millones de m² disponibles de inventario existente y 259,574 m² en construcción. El corredor Norte continúa con la tasa de disponibilidad más alta, al ubicarse en 45.64%. Sin embargo, Insurgentes tiene la mayor cantidad de espacio disponible, aunque su tasa es de 19.25%.



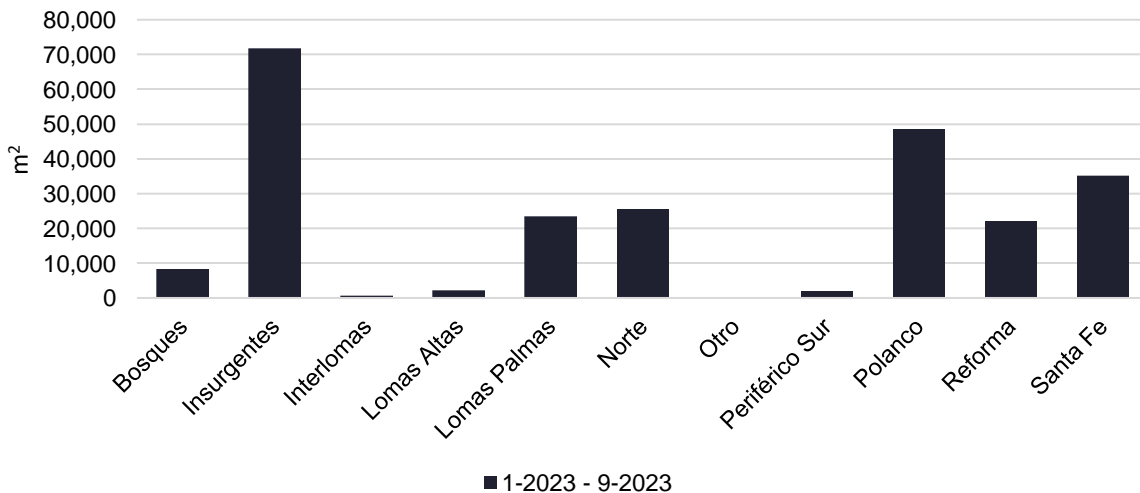
Precios de salida

Al cierre del 3Q 2023, CDMX registró un precio de salida promedio de \$23.76 USD/m²/mes. Lomas Palmas fue el corredor con el precio de salida más alto, al cotizarse en \$27.63 USD/m²/mes, seguido por Polanco con \$26.27 USD/m²/mes. Mientras que el corredor Norte continúa con los precios de comercialización más bajos, con \$19.19 USD/m²/mes.



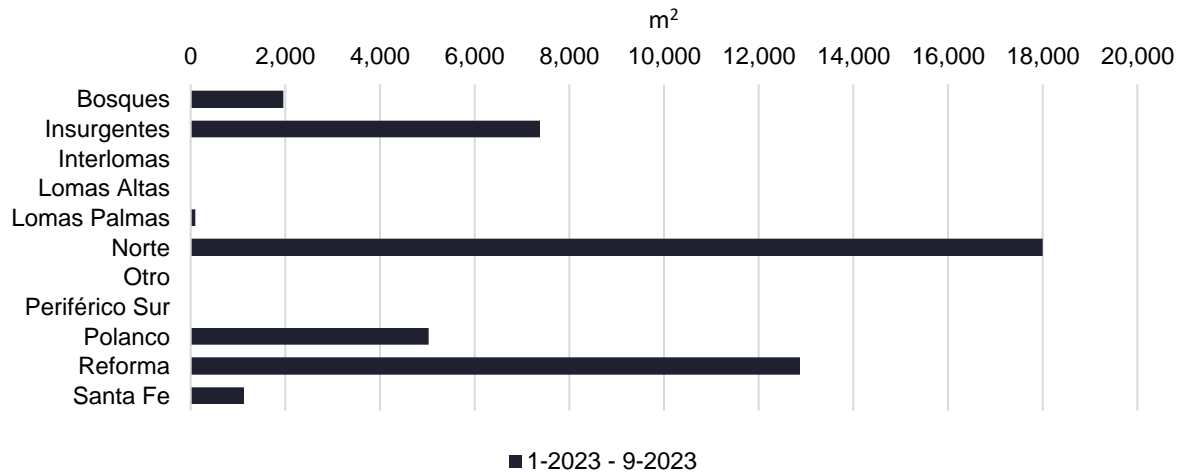
Absorción bruta

De julio a septiembre de 2023, CDMX acumuló una absorción bruta de 240,227 m². Los corredores que tuvieron la mayor actividad en renta o venta fueron Insurgentes, Polanco y Santa Fe, que en conjunto sumaron alrededor de 155,648 m² de absorción, el 77% de la demanda total del mercado.



Espacios nuevos

Al finalizar el 3Q 2023, CDMX registró 46,474 m² de espacios nuevos. Siete corredores tuvieron espacios nuevos: Norte, Reforma, Insurgentes, Polanco, Bosques, Santa Fe y Lomas Palmas. Norte fue el corredor que lideró los nuevos espacios con 17,995 m², seguido por Reforma con 12,871 m².



Prospectiva

Los primeros nueve meses de 2023 han sido sumamente dinámicos para el mercado de oficinas de la Ciudad de México (CDMX) en términos de absorción bruta. Las transacciones en venta y renta sumaron 240,000 m², por lo que ya superaron en 13% la actividad de todo el 2022. Este es un signo sumamente positivo para el mercado de CDMX, puesto que desde 2020 no se veían niveles de absorción superiores a 250,000 m² y todo indica que este año se superará esta barrera.

Cabe destacar que, al igual que en Monterrey, las compañías ligadas a las actividades industriales han tomado protagonismo en la demanda de espacios de oficinas, ya que, alrededor de 30,000 m² están relacionados con empresas de logística y manufactura. Por su parte, las compañías de tecnologías de la información también están demandando espacios importantes en el mercado de oficinas de CDMX.

Los precios de salida tuvieron un aumento de 4% respecto al último mes de 2022. Los mercados que han tenido aumentos de más de 1 USD/m²/mes son Norte, Insurgentes, Reforma y Periférico Sur. Sin embargo, los precios más altos siguen liderados por el CBD (Central Business District) que abarca los corredores Lomás Palmas, Polanco y Bosques.

El inventario de desarrollo de oficinas se mantuvo sin cambios en lo que va del año, debido al aplazamiento de tiempos de entrega o inicios de construcción, como estrategia por parte de desarrolladores para intentar mantener la demanda y agotar espacios existentes. Esto sin contar los espacios reconvertidos de oficinas a departamentos y/o consultorios médicos.

La evolución del mercado continúa en marcha, adaptándose a la demanda de los inquilinos mediante ofertas interesantes de arrendamiento como la flexibilidad, con el fin de seguir fomentando la demanda y crecimiento. Con todo, los números son bastante positivos y paulatinamente nos acercamos a los números pre pandemia.

Glosario

Inventario: suma del área de todos los edificios entregados tipo A+, A y B de acuerdo a la mayoría de los desarrolladores y empresas de corretaje institucional al último día del periodo.

Tasa de disponibilidad: área disponible entre inventario al último día del periodo.

Precio de salida: precio de salida promedio ponderado por el área disponible al último día del periodo.

Absorción bruta: suma del área rentada, subarrendada o vendida del periodo.

Espacios nuevos: suma del área de espacios nuevos que comenzaron su promoción en el periodo.

Aviso legal


El material presentado en este documento por Datoz Bienes Raíces hace referencia a información recopilada del mercado y proporcionada por fuentes confiables.

Los contenidos tendrán un carácter exclusivamente informativo sin valor o efecto legal o de cualquier otra naturaleza, por lo que Datoz Bienes Raíces no se responsabiliza de cualquier daño o perjuicio que deriven, y pudieran derivar, del uso o mal uso que se haga de estos contenidos.

Para mayor información acerca de este reporte o cualquier otro material investigativo de Datoz consulta nuestra página web www.datoz.com.

Contacto



 Av. Roble #660 Piso 3 Suite 300
Col. Valle Del Campestre, C.P. 66265
San Pedro Garza García, N.L.



 info@datoz.com

 www.datoz.com