

Business Review Oficinas: Ciudad de México 1Q 2024



Índice

Somos Datoz	2
Metodología	2
Mercado	3
Submercados	4
Perspectiva económica	5
Resumen	5
Inventario	6
Espacios nuevos	6
Absorción bruta (YTD)	7
Tasa de disponibilidad	7
Precios de salida	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 15 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.

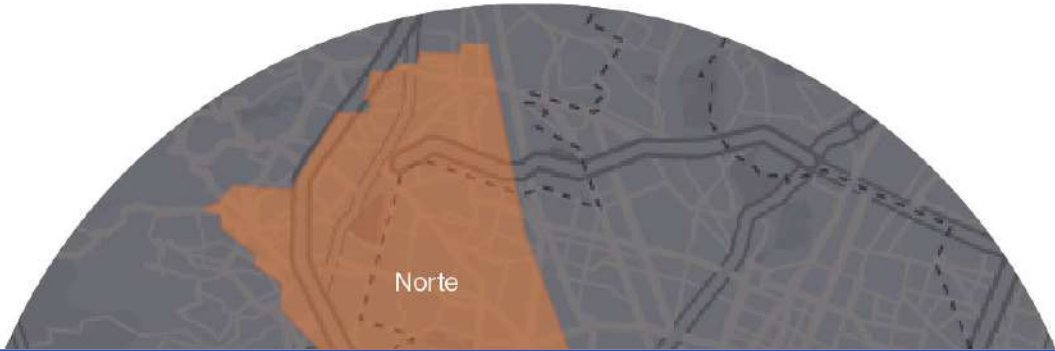
Mercado



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

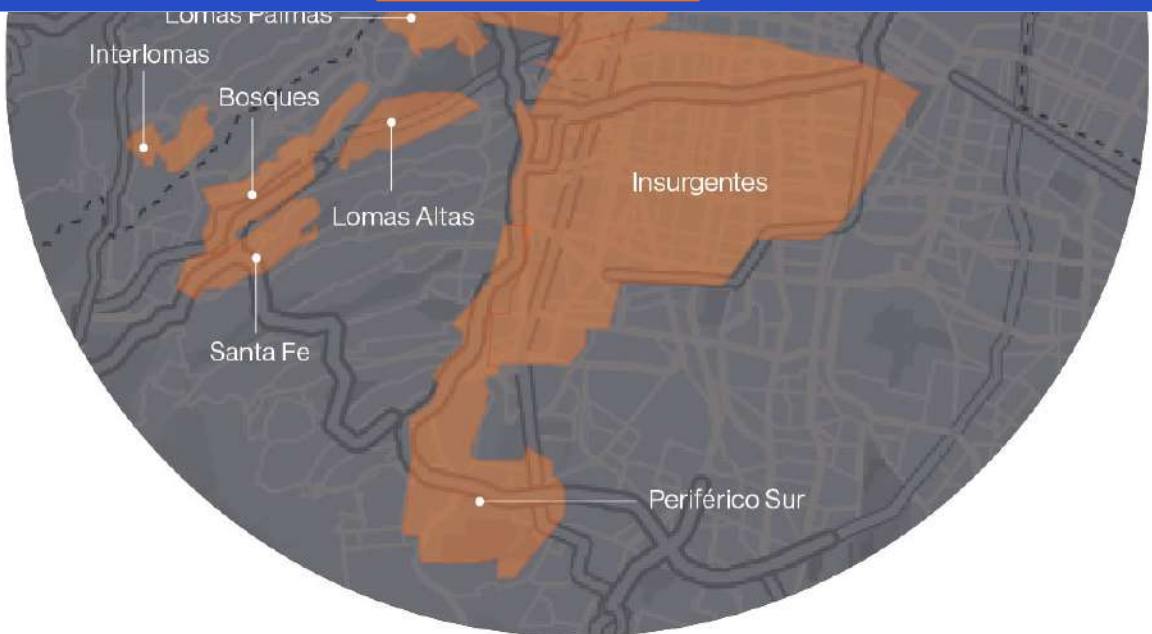
[Solicita Tu Demo](#)

Submercados



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)



Perspectiva económica

En enero de 2024, la industria turística en México creció 1.9% anualmente, impulsada por el sector de la construcción, que incrementó 7.2% respecto a enero de 2023. La industria manufacturera tuvo un decremento de 1.4%, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El sector de la industria manufacturera incrementó 1.9% anualmente durante enero de 2024. La industria química fue el sector con un incremento de 2% en su actividad, pero en fabricación de prendas de vestir se contrajo 8.2%.

Al cierre de 2023, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$26,000 millones de dólares, 21% superior al 2022, por lo que registra el máximo histórico, de acuerdo con la Secretaría de Economía.

En enero de 2024, el consumo privado tuvo un crecimiento anual de 1.9%, impulsado por bienes importados, que incrementó 16.2%, de acuerdo con el INEGI.

En enero de 2024, el Índice Nacional de Precios al Consumidor y la Tasa

Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

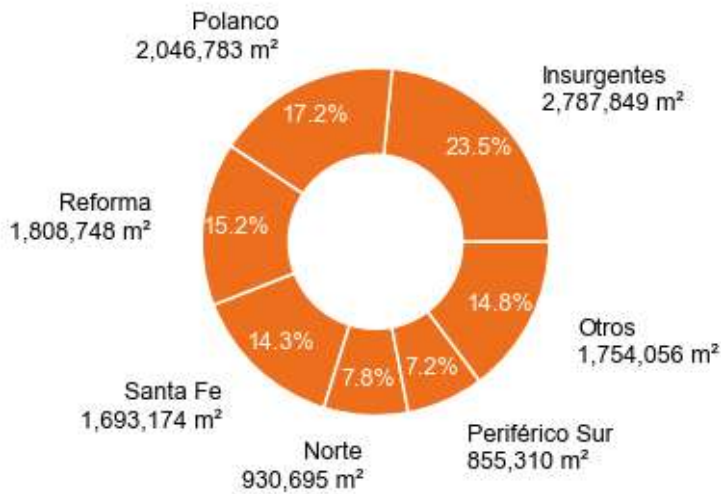
[Solicita Tu Demo](#)

Resumen

1. La región bajo estudio finalizó el Q1 2024 con un inventario total de 26.2 millones de m².
2. Durante Q1 2024, la región sumó nuevos de construcción por 166,800 m², destacando el mercado de Guadalajara con 87,330 m².
3. Al cierre del Q1 2024, la región registró nueva disponibilidad por 208,000 m² entre desarrollos nuevos y espacios recuperados en construcción.
4. De enero a marzo de 2024, la región acumuló una absorción bruta de 208,700 de m².
5. La absorción neta acumulada de la región bajo estudio fue negativa por -28,940 m².
6. El bajo estudio registró una tasa de disponibilidad de 9.08%, con 1.6 millones de m² disponibles.
7. Al cierre del Q1 2024, el precio de venta promedio de la región fue de \$2,77 millones/m².

Inventario

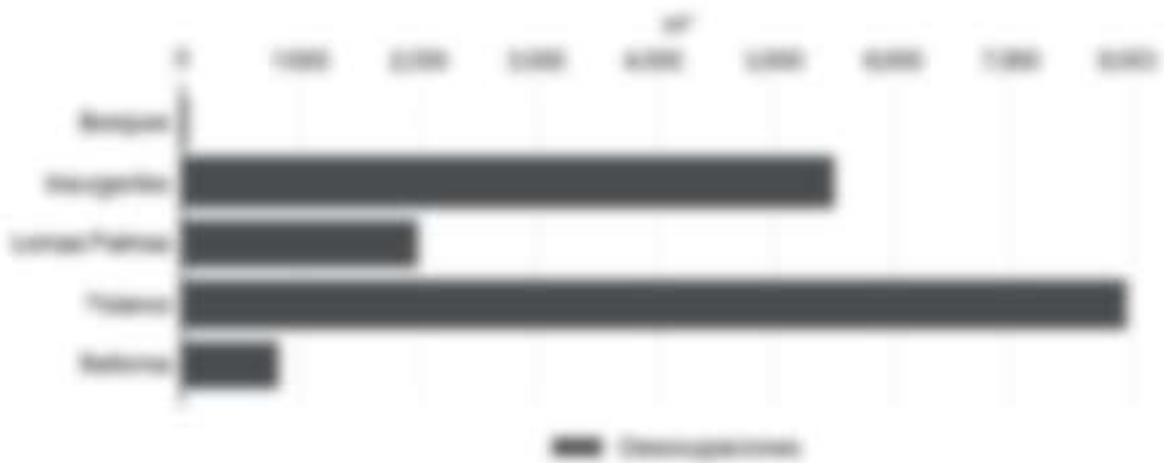
El mercado de oficinas de CDMX finalizó el 1Q 2024 con un inventario total de 11.9 millones de m² de área neta rentable (ANR) entre edificios existentes y en construcción. Insurgentes, Polanco y Reforma fueron los corredores con mayor inventario, al sumar 2.8 millones de m², 2.05 millones de m² y 1.8 millones de m², respectivamente, acumulando el 55% del inventario total.



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Al cierre del 1Q 2024, CDMX registra 11.9M m² de nueva disponibilidad e inventario que continúan en comercialización, derivados de desarrollos Polanco, Insurgentes, Lomas Perros, Reforma y Periférico Sur. Los corredores que continúan desarrollándose, Polanco reportó un nuevo espacio con 1,872 m², seguido por Insurgentes con 1,310 m².



Absorción bruta (YTD)

De enero a marzo de 2024, CDMX absorbió una absorción bruta de 14,855 m². Esta absorción cubre todos los corredores regulatorios: transacciones en venta y renta, Proceso y Refinancing. Tuvieron los corredores con mayor actividad con 21,343 m² y 28,388 m², respectivamente, lo que equivale al 52% de la demanda total del mercado.



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Tasa de disponibilidad

El cierre del 1^{er} Q 2024, la tasa de disponibilidad de CDMX se ubicó en 21.84%. Esta tasa se compone de una disponibilidad de 2.2 millones de m² rentados y 110,000 m² en construcción. El corredor Norte continúa con la tasa de disponibilidad más alta, al ubicarse en 40.87%. Por cuando los corredores Norte le sigue cantidad de espacio disponible, se ubica en 22.89%.



Precios de salida

El promedio de salida por metro cuadrado de los edificios industriales en la región fue de \$2,100 en el primer trimestre de 2024, lo que representa un aumento del 15% con respecto al primer trimestre de 2023. Este crecimiento se debe a un mayor número de transacciones y a un mayor tamaño promedio de los edificios. En el primer trimestre de 2024, se vendieron 120 edificios industriales con un total de 250,000 metros cuadrados, frente a los 100 edificios y 200,000 metros cuadrados del primer trimestre de 2023.



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Prospectiva

Ciudad de México es el mercado inmobiliario industrial más importante de la región centro y del país. El inventario de este mercado tuvo un crecimiento de 1.07% durante el último año, lo que indica que los desarrolladores continúan incorporando al mercado proyectos para atender la demanda actual. El corredor CTT (Cuauhtémoc-Tlalpam-Tlalpam) se involucra dicho crecimiento y también paulatinamente se ha activado el corredor Zumpango con nuevos proyectos, ya que al existir poca oferta en el corredor CTT, otros mercados comienzan a ser protagonistas.

En este sentido, durante el 1Q 2024 los índices de construcción más relevantes se ubicaron en el submercado Mexiquense-Zumpango, especialmente un proyecto build to suit (BTS) para la compañía de energía ENA, de 200,000 m² que se ubicará en el parque industrial T-Mex Park, cercano al Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles. Esto será un

Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

El mercado de Ciudad de México por su ubicación y precio de venta.

En los primeros tres meses del año la región centro tuvo un crecimiento de 27% en la absorción bruta, impulsado por la actividad en Ciudad de México, que concentró el 90% del total de la absorción de la región y tuvo un aumento anual de 67%. Los sectores que absorcieron la mayor cantidad de espacio industrial en la región fueron el logístico, el comercial y bienes y servicios de consumo, con empresas como ENA, M & B, Perma.

Para el resto del año se estima que los precios de venta continúen con una tendencia al alza derivado de la nueva oferta que se incorporará al mercado, específicamente en el mercado de Ciudad de México, ya que, en el último año el precio promedio de los edificios industriales de la región aumentó 17% y en Ciudad de México creció 19%.

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 del periodo

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

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

Tasa de disponibilidad: área disponible entre inventario del periodo

Precios de salida: precio de salida promedio ponderado por el área disponible del 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



Jose M. Jimenez 465, Int. P6 L602 A,
Col. San Pedro Centro, C.P. 66200
S.P.G.G., N.L.

info@datoz.com

www.datoz.com

