Business Review Oficinas: Ciudad de México 4Q 2022

Datoz

Real Estate · Data · Technology

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	**9**
Aviso legal	**10**
Contacto	**10**

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

Norte
Polanco
Reforma
Lomas Palmas
Interlomas
Bosques
Lomas Altas
Insurgentes
Santa Fe
Periférico Sur

Perspectiva económica

Durante el 2022 se crearon 752,000 empleos, con un crecimiento anual de 3.7%. Este fue el tercer mayor incremento anual desde que se tiene registro, de acuerdo con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

De enero a octubre 2022, el consumo privado registró un aumento anual de 7.1%, impulsado por bienes importados, y ascendió 15.7%, de acuerdo con el INEGI.

El 2022 cerró con una inflación anual de 7.8%, de acuerdo con el INEGI. Los alimentos y bebidas no alcohólicas, bienes y servicios continúan impulsando los precios en el país.

De enero a noviembre de 2022, la producción industrial en México incrementó 3.2% interanual, impulsada por las manufacturas, que tuvieron un aumento de 5.5%, las cuales fueron dinamizadas por la fabricación de equipo de cómputo, componentes y accesorios electrónicos con un crecimiento de 15.8%. Mientras que la construcción tuvo una ligera caída de 0.3%, informó el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Del primer al tercer trimestre de 2022, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó $32,100 millones de dólares, de acuerdo con datos de la Secretaría de Economía. La mayor participación proviene de Estados Unidos, con 46.2%.

Resumen

1. El mercado corporativo de CDMX cerró el 4Q 2022 con un inventario existente total de 10.9 millones m^2 de ANR.

2. El mercado tuvo una tasa de disponibilidad de 22.37%, con 2.4 millones m^2 de espacio existente y 284,592 m^2 en construcción.

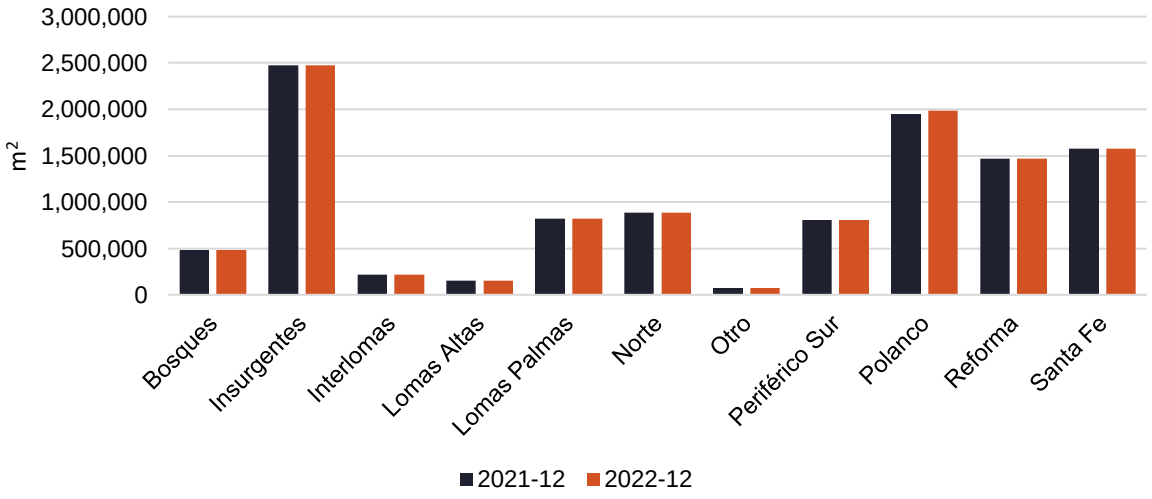
3. Al finalizar el 4Q 2022, CDMX acumuló una absorción bruta de 213,400 m^2.

4. El precio promedio de salida del mercado fue de $22.15 USD/$m^2$/mes. Lomas Palmas tuvo el precio más alto, con $27.44 USD/$m^2$/mes.

5. De enero a diciembre, CDMX registró 144,164 m^2 de nuevos espacios.

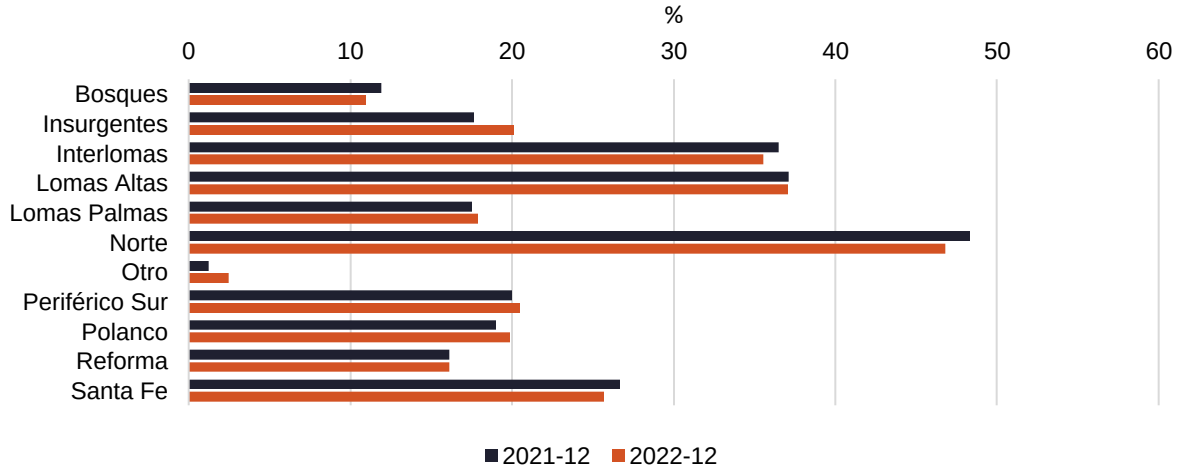
Inventario

CDMX cerró el 4Q 2022 con un inventario existente de 10.9 millones m^2 de área neta rentable (ANR). Insurgentes, Polanco y Santa Fe son los corredores con mayor participación en el inventario total, con 2.5 millones m^2, 2.0 millones m^2 y 1.6 millones m^2, respectivamente. Este mercado tuvo 871,613 m^2 en construcción.



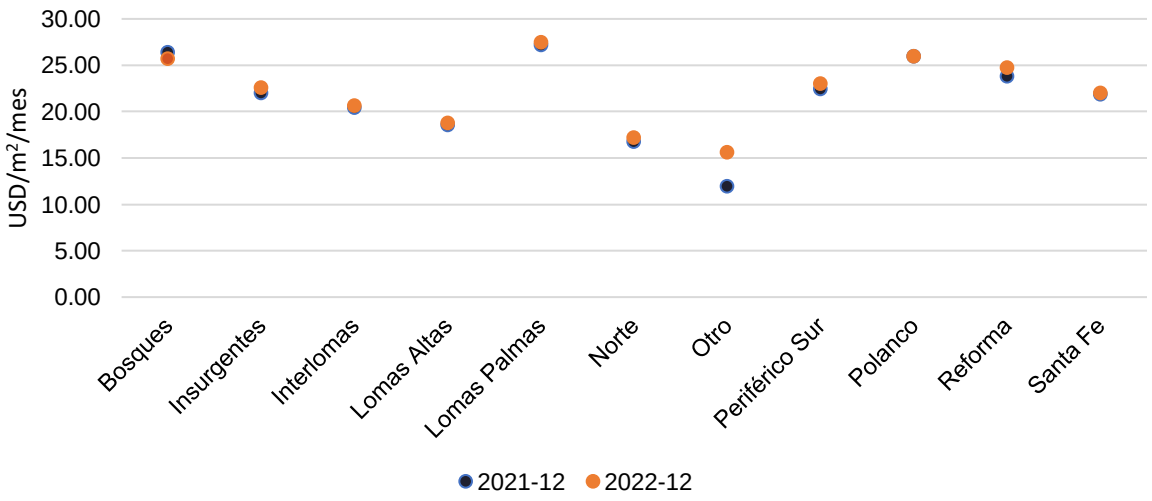
Tasa de disponibilidad

CDMX finalizó el 4Q 2022 con una tasa de disponibilidad de 22.37%, con 2.5 millones m^2 disponibles de inventario existente y 284,592 m^2 en proceso de construcción. El corredor Norte continúa con la tasa de disponibilidad más alta, al ubicarse en 46.80% con 415,725 m^2 disponibles existentes y en construcción.



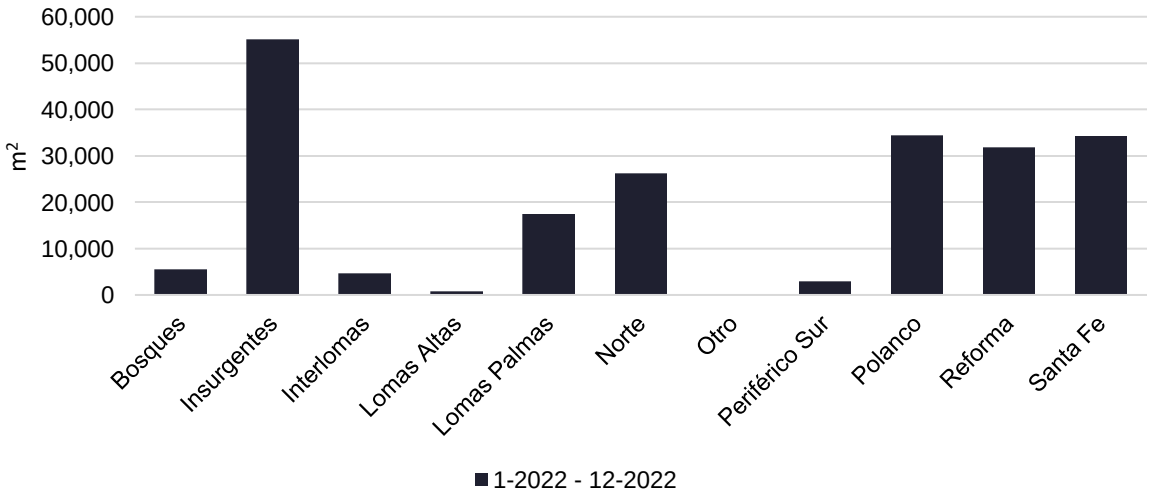
Precios de salida

Al cierre del 4Q 2022, CDMX registró un precio de salida promedio de $22.15 USD/m^2/mes. Lomas Palmas fue el corredor con el precio de salida más alto, al cotizarse en $27.44 USD/m^2/mes, seguido por Polanco con $25.98 USD/m^2/mes. Mientras que el corredor Norte tuvo uno de los precios de comercialización más bajos con $17.18 USD/m^2/mes.



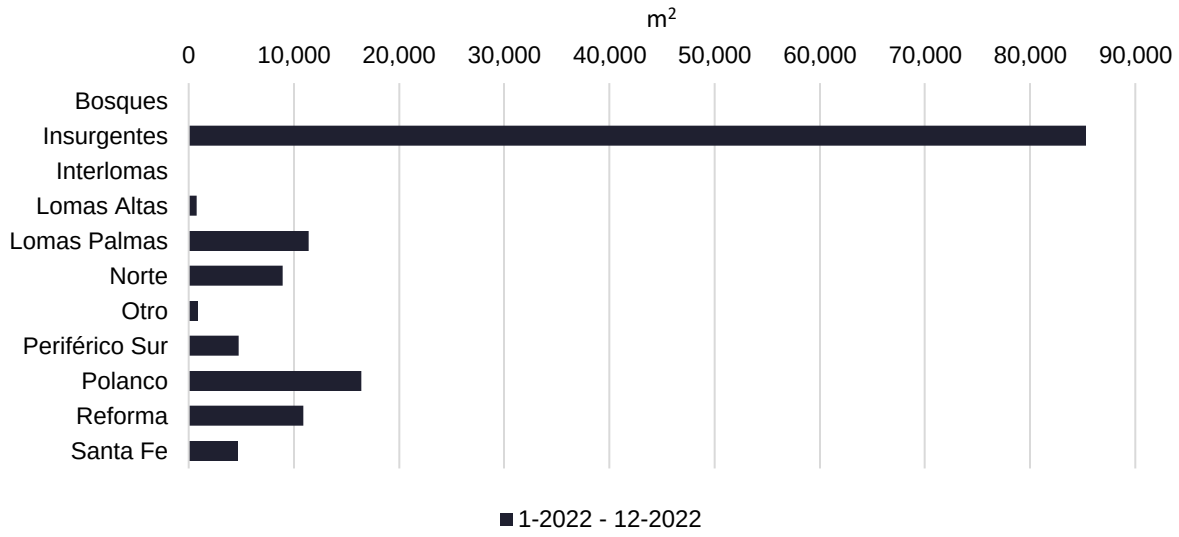
Absorción bruta

De enero a diciembre 2022, CDMX acumuló una absorción bruta de 213,400 m^2. Los corredores que tuvieron la mayor actividad en renta o venta fueron Insurgentes, Polanco, Santa Fe y Reforma, que en conjunto sumaron alrededor de 155,675 m^2 de absorción, el 72% de la demanda total del mercado.



Espacios nuevos

Al finalizar el 2022, CDMX registró 144,164 m^2 espacios nuevos. Insurgentes fue el corredor que lideró los nuevos espacios con 85,336 m^2, seguido por Polanco con 16,438 m^2.



Prospectiva

Han pasado casí tres años desde el inicio de la pandemia en México y el mercado inmobiliario de oficinas apenas comienza su recuperación. El inventario de oficinas existentes de Ciudad de México ha permanecido casi sin cambios, al igual que el inventario en construcción, pues la alta disponibilidad ha mantenido cautos a los desarrolladores, pausando posibles nuevos proyectos.

Con esta cautela del desarrollo de nuevos corporativos se logró mantener los niveles de disponibilidad, que al cierre del 2022 se ubicó en 22.4%, con un ligero aumento en la disponibilidad de espacios existentes.

En el último año, la demanda de espacios de oficinas en Ciudad de México se mantuvo constante, superior a los 200,000 m^2, que es el promedio de los últimos tres años. Esto nos indica que este mercado continúa con el mismo dinámismo, aunque aún se vea afectado por las desocupaciones registradas entre 2020 y 2021.

Desarrolladoras y propietarios continuan adaptandose a las nuevas tendencias del trabajo corporativo con mayor flexibilidad, incremento en oferta de coworking, entre otros, a fin de mantener vigente el arrendamiento de oficinas.

Se espera que para este 2023 la demanda aumente, con lo que pueda incentivarse la inversión y construcción de nuevos proyectos.

Glosario

Inventario: suma del área de todos los edificios entregados tipo A+, A y B de acuerdo a la mayoría de los desarolladores 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

Datoz
Real Estate · Data · Technology

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