



ICEI

Instituto Comercial
e Industrial

Vicepresidencia de Tecnología y Estadística





ICEI

Instituto Comercial
e Industrial

Panorama Inmobiliario 2do trimestre 2025





ICEI

Instituto Comercial
e Industrial

Mercado de oficinas





Inventario Total

El inventario total de oficinas Clase A+ y A en la Ciudad de México alcanza la cifra de 7.7 millones de metros cuadrados (m²)



Tasa de Desocupación

La tasa de desocupación ha experimentado una significativa disminución, pasando del 21.54% al cierre del 2T 2024 a 19.69% al cierre del 2T 2025. En la actualidad, existen 1.5 millones de m² disponibles.



Corredores con Mayor Disponibilidad

Los corredores con la mayor disponibilidad son Santa Fe, Norte y Polanco los cuales en conjunto representan un 63% de la disponibilidad total del mercado.



Actividad del Mercado

Al cierre del segundo trimestre del año 2025 se registró una actividad total en el mercado de 355 mil m².



Participación del ICEI

El ICEI representó el 53.61% del total comercializado durante el segundo trimestre de 2025, lo que equivale a 190,564 metros cuadrados.



Absorción de Espacio Nuevo

La absorción de espacio nuevo alcanzó los 165,465m². El corredor Polanco presentó la mayor demanda con el 37%, seguido de los corredores Norte y Reforma, con el 26% y 21% respectivamente.



Precios

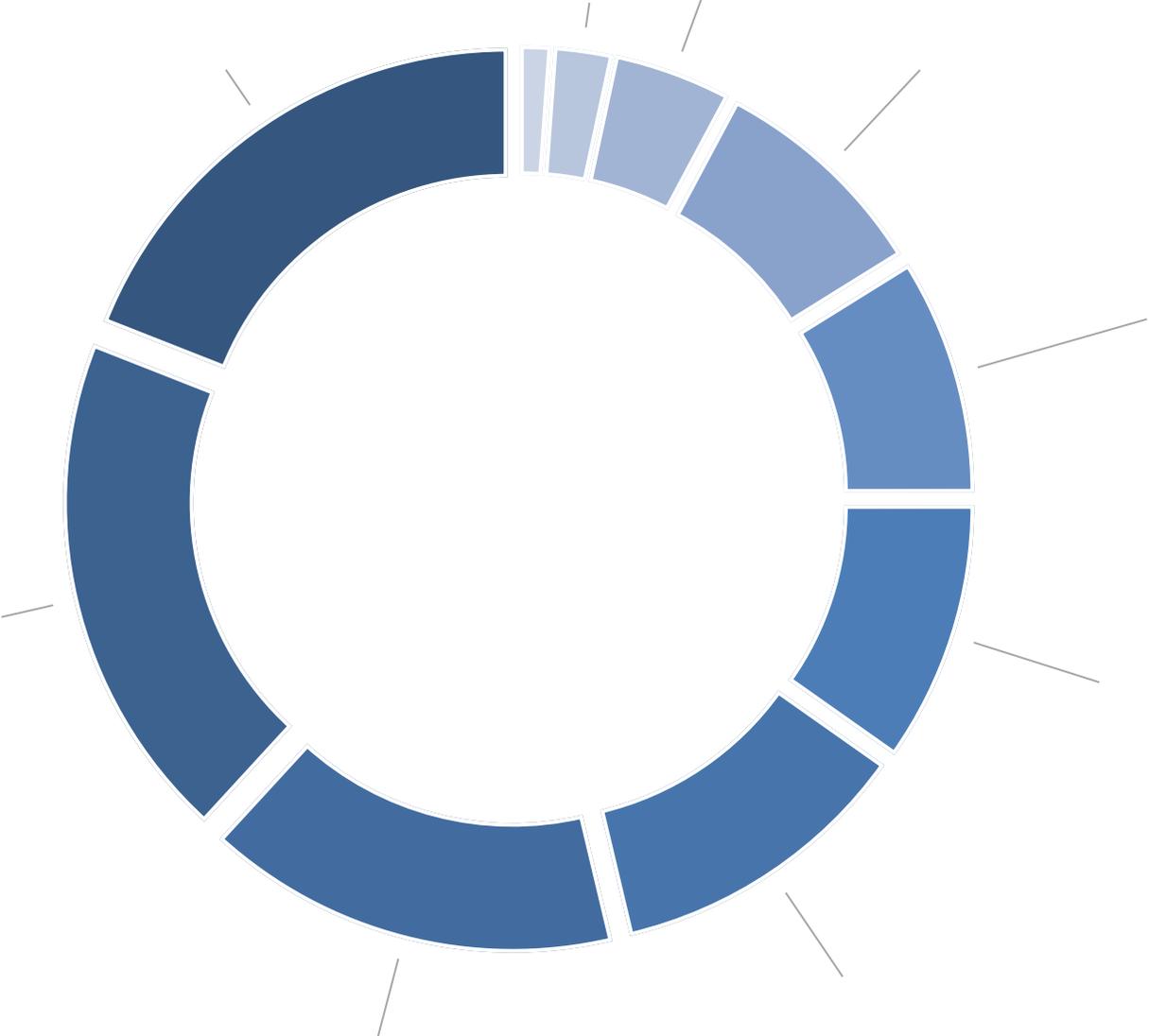
Los precios de salida oscilan entre los \$15.90 USD/m²/mes hasta los \$37.00 USD/m²/mes, con un promedio ponderado de \$23.30 USD/m²/mes, mientras que el precio promedio de cierre se sitúa en \$21.60 USD/m²/mes.



Inventario Total

Al 2do trimestre 2025

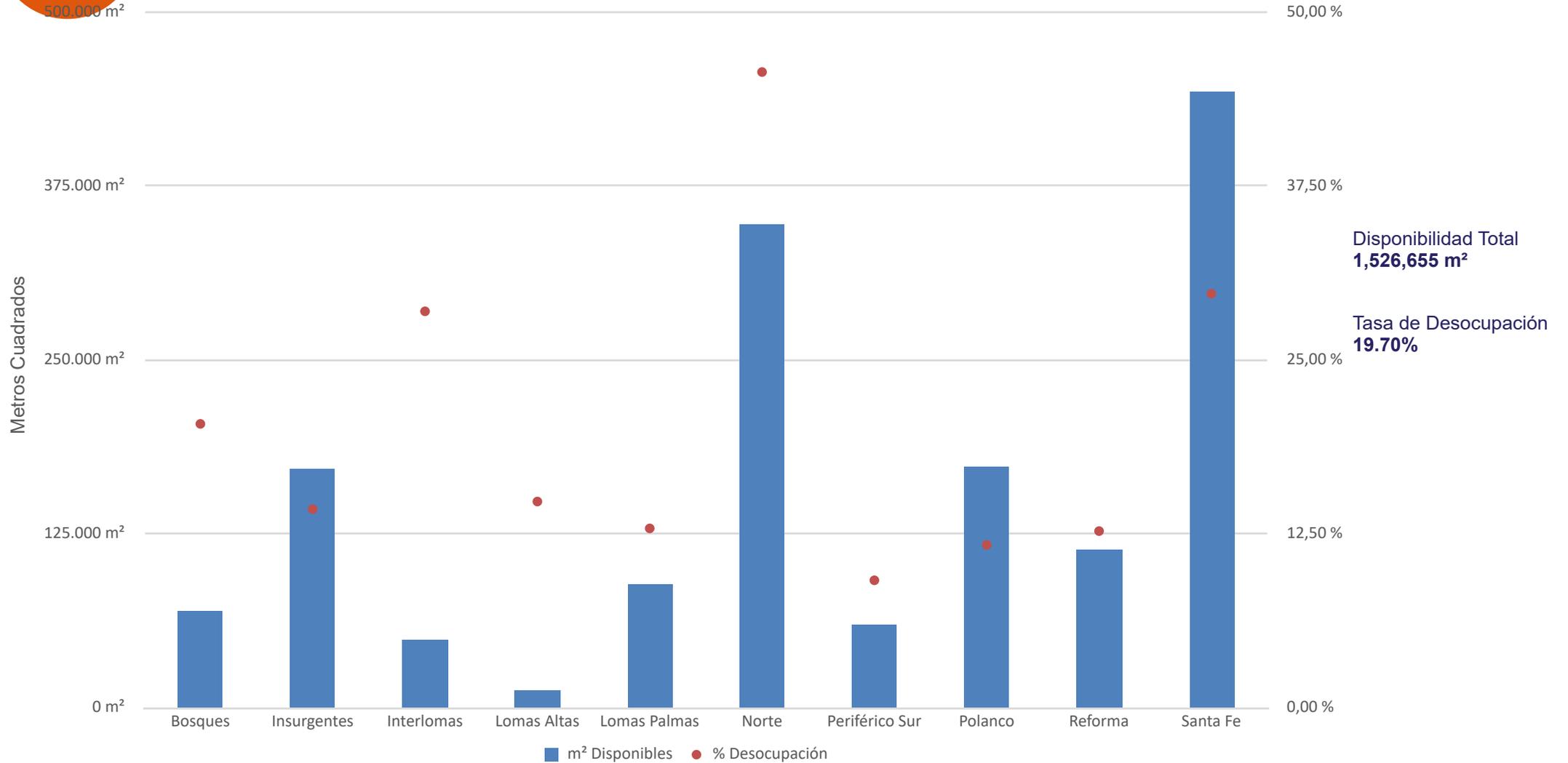
Inventario Total:
7,752,459 m²





Disponibilidad vs Tasa de Desocupación

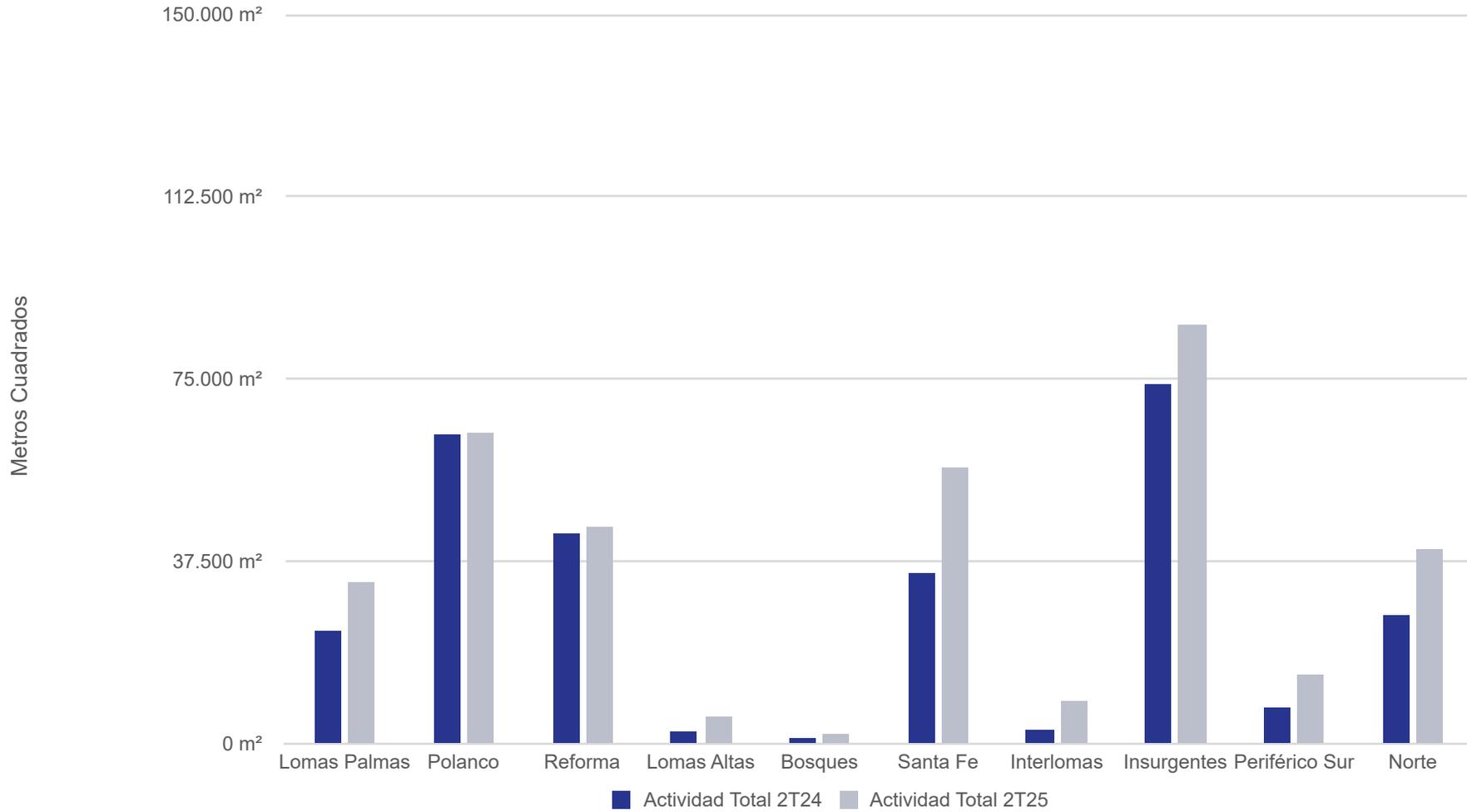
Al 2do trimestre 2025





Actividad Total del Mercado

Al 2do trimestre 2025



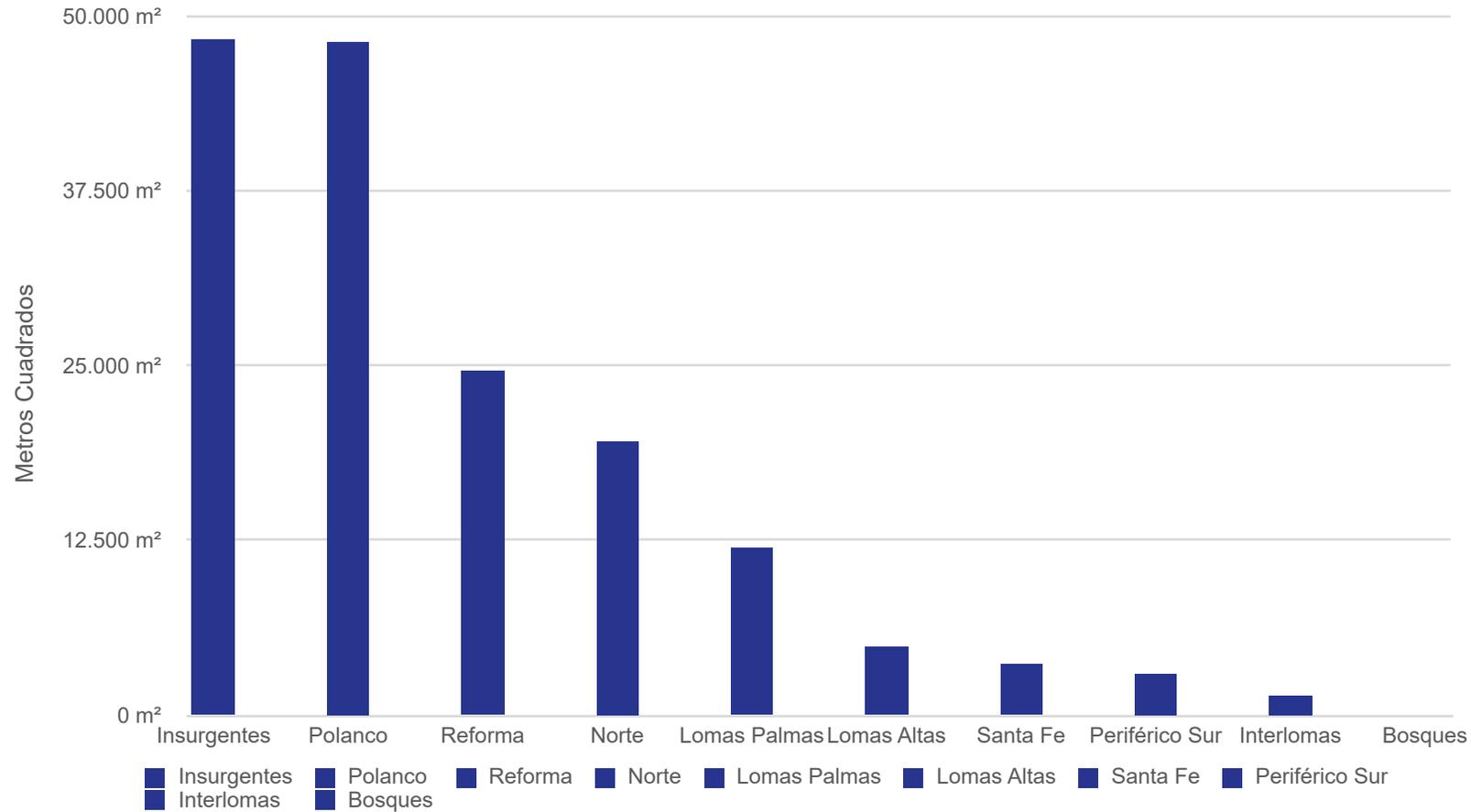
Actividad Total 2T 2025:
355,433 m²

Actividad Total 2T 2024:
279,282 m²



Absorción de Espacio Nuevo

Al 2do trimestre 2025



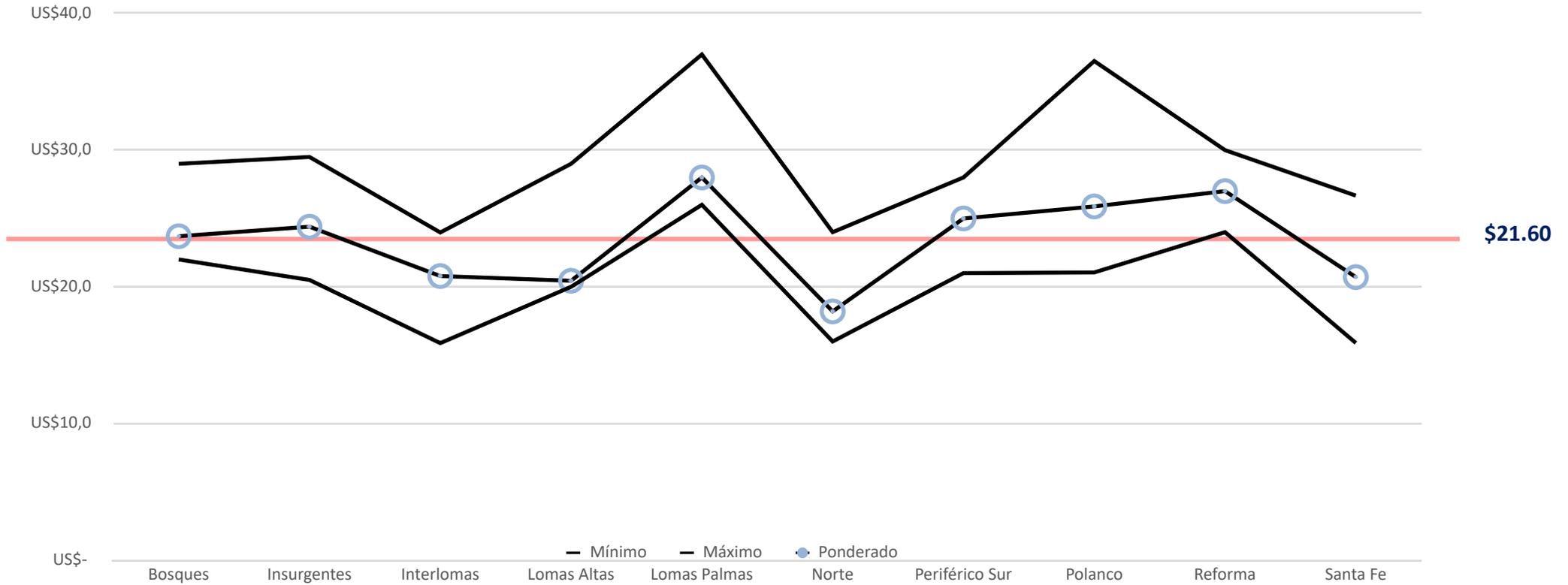
Absorción de Espacio Nuevo
(Abril a Junio de 2025):

165,751 m²



Rangos de Precios de Renta (precios de salida)

Al 2do trimestre 2025



● Promedio Ponderado USD \$23.30 USD/m²/mes
— Precio Promedio de Cierre \$21.60 USD/m²/mes (Total Mercado)

Conclusiones

Mercado de oficinas

Al cierre del segundo trimestre de 2025, la tasa de desocupación sigue recuperándose y con una tendencia a seguir disminuyendo. El mercado mantiene su dinamismo, impulsado por un buen nivel de demanda y alcanzando una absorción de espacio nuevo de 165,751 metros cuadrados:

- **Disminución en el inventario en construcción:** El inventario en construcción ha disminuido considerablemente en contraste con los niveles previos a la crisis sanitaria, esto derivado de la sobreoferta que prevalece en el mercado. La construcción de edificios avanza a un ritmo más lento, lo que ayudará a que la tasa de desocupación continúe disminuyendo.
- **Recuperación de espacio de oficina :** Aun cuando el trabajo desde casa y los horarios flexibles prevalecen, algunas empresas han renovado y expandido su espacio, lo que señala una tendencia creciente en el uso de oficinas.
- **Tasa de Disponibilidad:** Aunque la tasa de desocupación sigue siendo alta, se ha observado una significativa disminución. Factores como: el regreso a oficinas, la ocupación de nuevos espacios y una menor desocupación han contribuido a esta disminución.
- **Participación del ICEI:** El 53.61% de la actividad total del mercado corresponde a las empresas del ICEI, lo que evidencia su influencia significativa en el sector.
- **Demanda de espacios acondicionados:** Los consumidores están optando por reducir la inversión en acondicionamiento (CAPEX) prefiriendo espacios previamente acondicionados por usuario anterior o por el desarrollador.
- **Los usuarios demandan flexibilidad:** Los espacios Coworking experimentan un notable resurgimiento gracias a su capacidad de ofrecer contratos flexibles en comparación con los contratos tradicionales.
- **Perspectivas Futuras:** El mercado continúa su paulatina recuperación, si bien la sobreoferta prevalece en algunos submercados, las rentas han presentado una ligera recuperación. Al inicio del año 2025, las fluctuaciones en el tipo de cambio peso-dólar influyeron en el mercado, afectando las rentas promedio. Se espera que las rentas continúen con una ligera recuperación, especialmente en los submercados que presentan una mayor demanda.

