



3er TRIMESTRE 2025

EL PULSO DE LOS PRINCIPALES SECTORES INMOBILIARIOS

MÉXICO

OFICINAS NACIONALES

ACTIVIDAD CORPORATIVA NACIONAL

+ 2.6 K

**espacios de oficinas
nuevos creados en el
trimestre**

Insight: El número de Spots de oficinas creció de manera considerable en la Plataforma, al pasar de 0.35 K en el 3Q 2024 a más de 8 K, en 3Q 2025. Lo anterior es una muestra clara de confianza de los usuarios de Spot2, así como la estabilidad de la oferta en el sector.

El tercer trimestre para Spot2, ha sido de expansión, ya que se han creado más de **2.6 K espacios nuevos de oficinas** en nuestra Plataforma.

La disponibilidad de oficinas se observa diversificada de acuerdo al tipo de formato de entrega, por lo que es claro que la incorporación de nuevos desarrollos y entrega de oferta futura podrían equilibrar el mercado pero también podrían provocar competencia más intensa por arrendatarios, especialmente en productos menos premiados o ubicaciones secundarias.

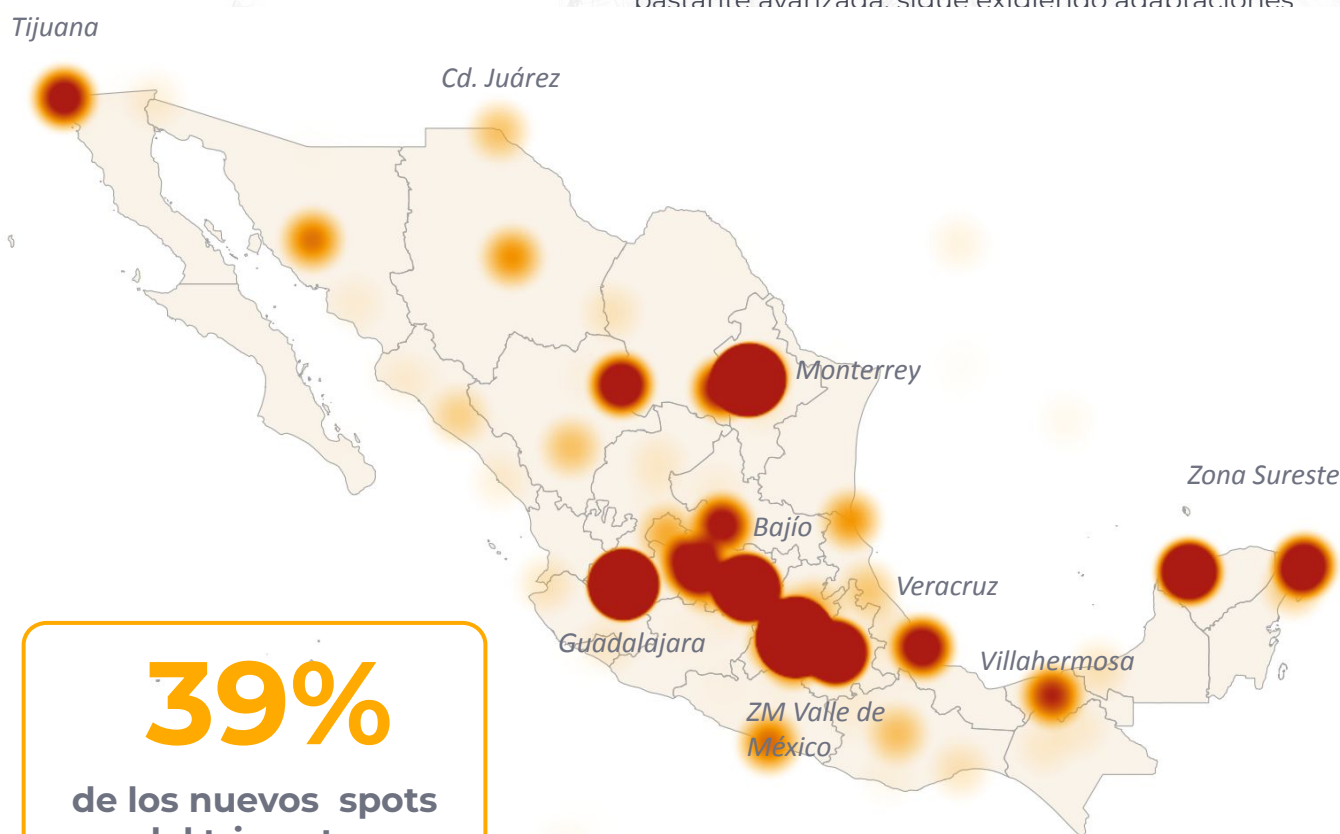
Proporción de spots de oficinas creados en el 3Q 2025



**Datos de la plataforma de spot2.mx*

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA NACIONAL

El **precio promedio de renta nacional** se sitúa en aproximadamente **\$20.27 USD por m²/mes**. Si bien se están considerando todos los tipos de entrega (obra blanca /gris, acondicionados y amueblados), la adopción de **esquemas híbridos** de trabajo, aunque ya bastante avanzada, sigue exigiendo adaptaciones



39%

de los nuevos spots del trimestre corresponde al sector de oficinas en las principales Zonas Metropolitanas

**Datos de la plataforma de spot2.mx*

MÉXICO CORPORATIVO

+70 M
de metros
cuadrados de
oficinas

Los precios por m² de los espacios de oficinas en plataforma alcanzan **mínimos de \$4.00 USD/m²** en Jalisco y Nuevo León y llegan hasta los **\$44.91 dólares por m²** en Ciudad de México.

El promedio de **precio nacional** por metro cuadrado alcanzó los **\$20.27 USD por metro cuadrado** para la disponibilidad de los espacios con **clasificación A+ A y B** de todas las clasificaciones de entrega.

Precios de Renta de Oficinas clase A+ A y B
(USD/m²/mes)



OFICINAS ZM VALLE DE MÉXICO

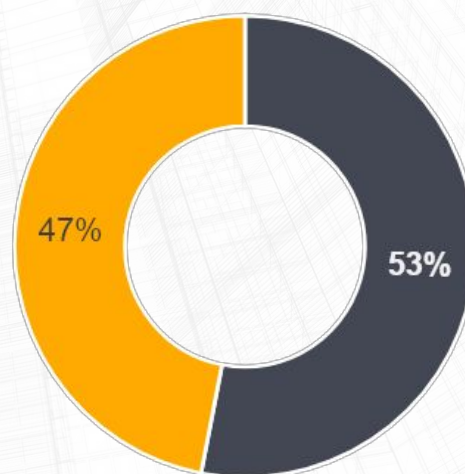
ACTIVIDAD EN PLATAFORMA

Nuevos Spots oficinas 3Q 2025

De los más de 1.5 K
espacios nuevos de
oficina creados en el
trimestre

+0.7 K

pertenecen a la ZM
del Valle de México



■ Otras zonas ■ ZM Valle de México

47%

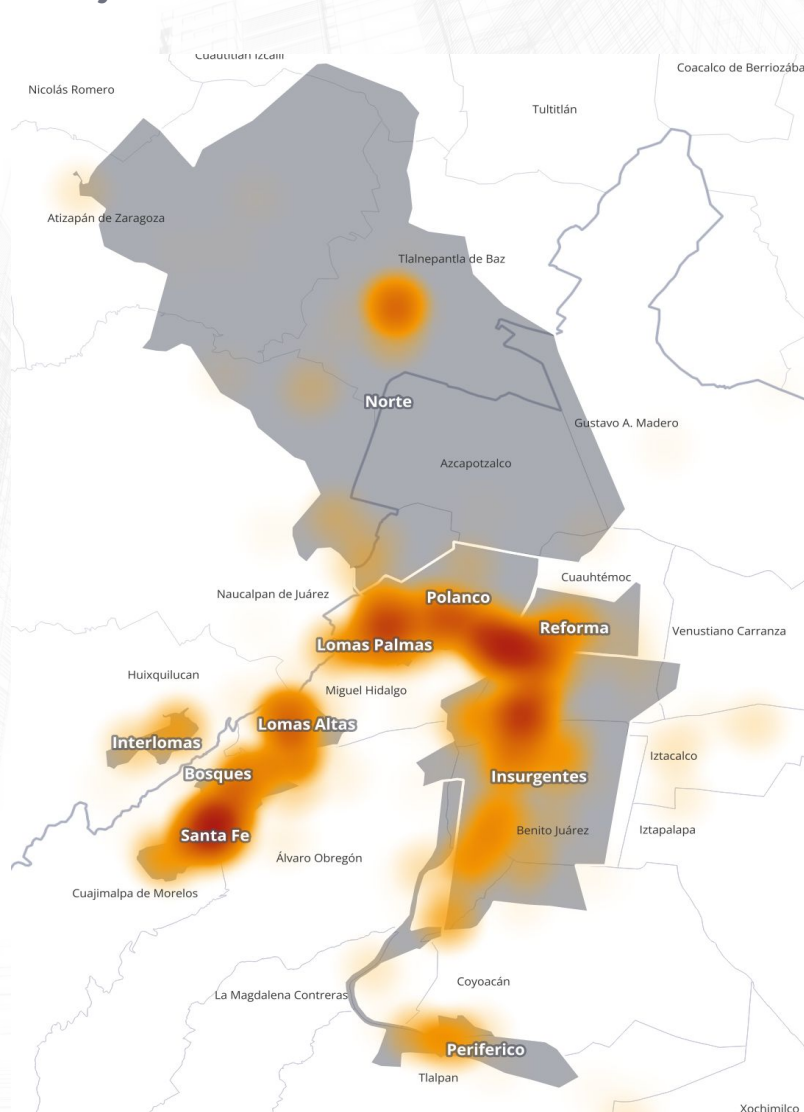
de los nuevos spots
del trimestre
corresponde a la ZM
del Valle de México

La distribución de los espacios industriales en la **ZM de la del Valle de México** en **Spot2** se conforma de más de **1.6 K complejos de oficinas**, dentro de los cuáles se identifican casi **7 K subespacios de oficinas** (módulos o secciones dentro de un complejo clase A).

Por otro lado, los **espacios simples ó stand alone**, completan el panorama con **más de 8.9 K** registros.

DISTRIBUCIÓN DE SPOTS

El mapa 2.0 muestra la concentración de **spots de oficinas** en la **Zona Metropolitana del Valle de México**. Los corredores con **más concentración de actividad** de mercado en Spot2 son: **Lomas Palmas, Polanco, Reforma y Santa Fe**.



Mapa 2.0 Concentración de Spots de oficinas ZM Valle de México

ZONIFICACIÓN DE PRECIO POR CORREDOR

\$20.67

USD/m²/mes

clases A+, A y B
todas las
condiciones

\$19.70

USD/m²/mes

clases A+, A y B
obra blanca y gris

\$21.14

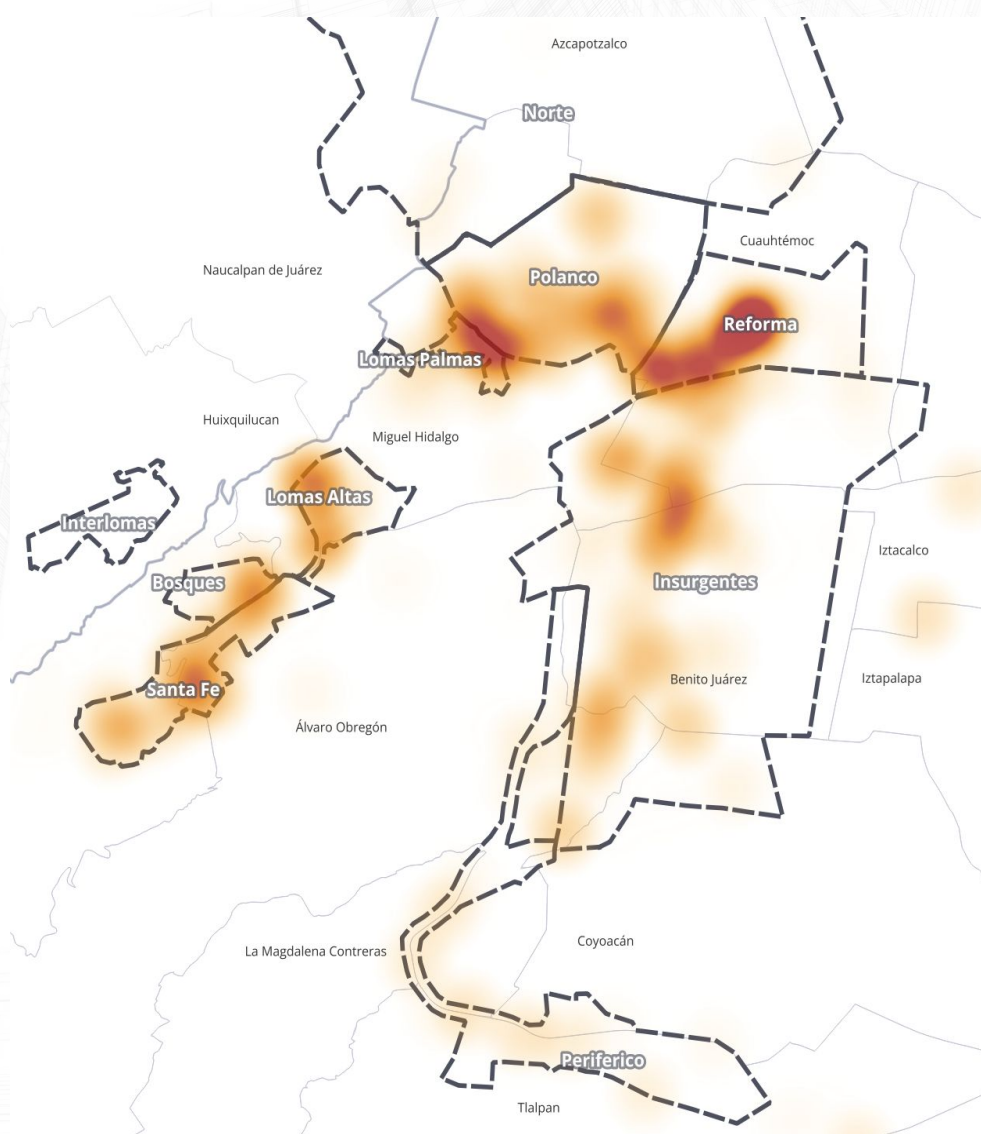
USD/m²/mes

clases A+, A y B
acondicionadas

\$21.30

USD/m²/mes

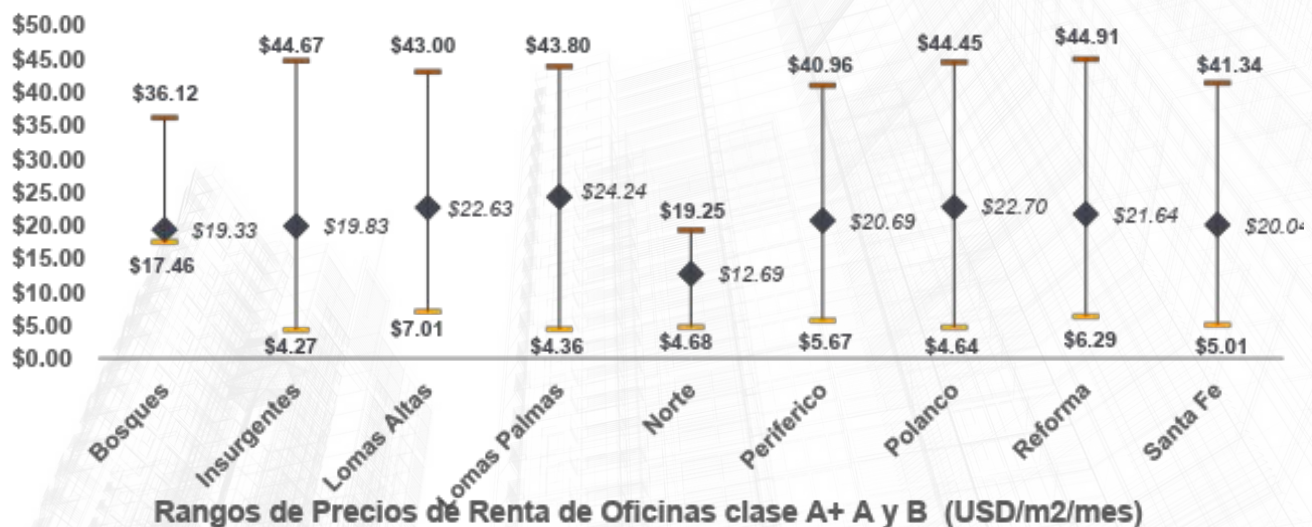
clases A+, A y B
amueblado



Mapa 3.0 Mapa de calor de precios (USD/m²/mes)

RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR

Precios de Renta de Oficinas clase A+ A y B (USD/m2/mes)



Rangos de Precios de Renta de Oficinas clase A+ A y B (USD/m2/mes)



Los precios por m2 de los espacios de oficinas en plataforma alcanzan **mínimos de \$4.27 USD/m2** en el corredor **Insurgentes** y llegan hasta los **\$44.91 USD/m2** en **Reforma**. Las **variaciones tan amplias en precios se deben a las condiciones de entrega de las oficinas**.

El **precio promedio de oficinas** en la ZM de la **Ciudad de México** es de **\$20.67 USD/m2** para la disponibilidad de espacios con **clasificación A+, A y B**.

PRECIOS POR CONDICIÓN DE ENTREGA

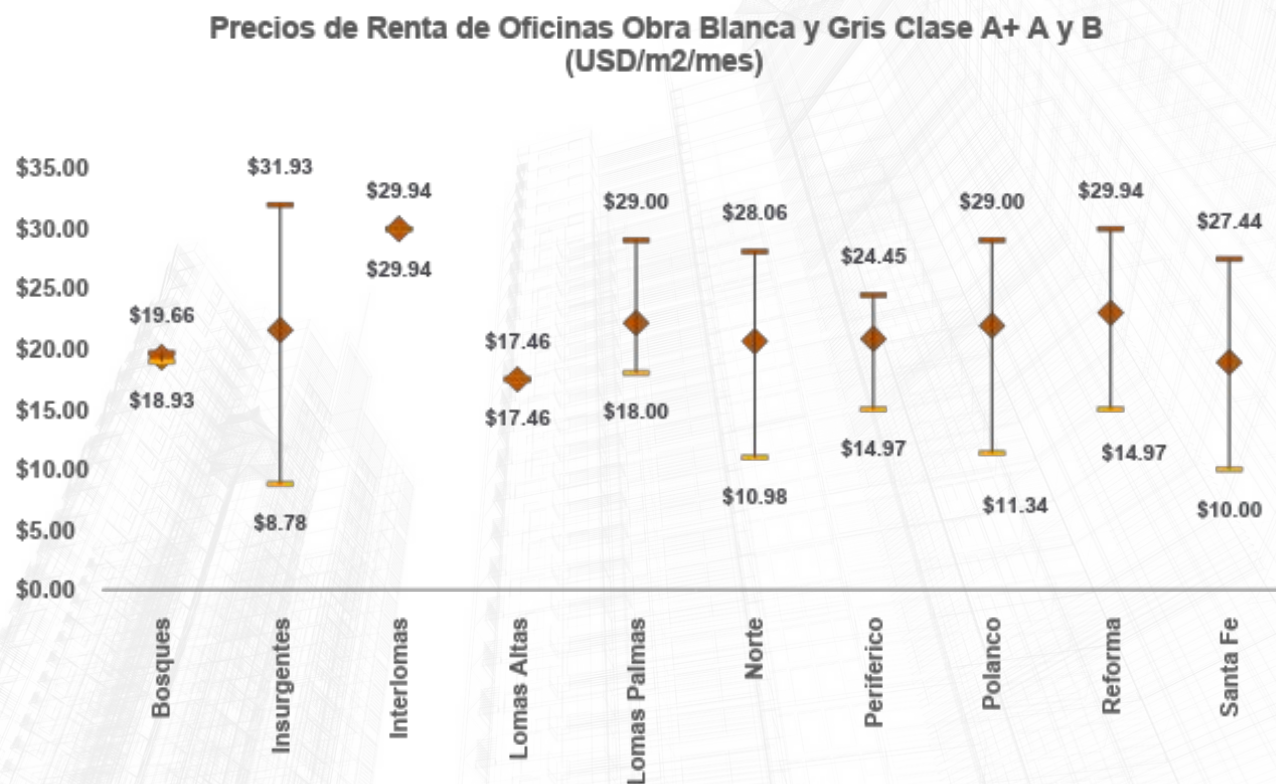
Precios de Renta de Oficinas Acondicionadas Clase A+ A y B
(USD/m2/mes)



Precios de Renta de Oficinas Amuebladas clase A+ A y B
(USD/m2/mes)



PRECIOS POR CONDICIÓN DE ENTREGA



Se observa una marcada diferencia entre zonas como **Interlomas**, **Insurgentes** y **Reforma**, donde los precios superan los **\$29 USD/m²**, frente a otras zonas más accesibles como **Norte**, **Periférico** y **Santa Fe**, con valores mínimos cercanos a los **\$10–15 USD/m²**. Esta variabilidad refleja tanto la diversidad en calidad, ubicación y servicios de los espacios, como el nivel de demanda corporativa y consolidación inmobiliaria en cada zona. En conjunto, estos datos permiten identificar las **áreas con mayor potencial de inversión** y orientar **estrategias de localización** y negociación de rentas para empresas e inversionistas del sector inmobiliario.

Los precios **más elevados** por condición de entrega, son principalmente aquéllos que ofrecen mobiliario y servicios listos para su ocupación inmediata.

**Datos de la plataforma de spot2.mx*

EN RESUMEN

- La **Ciudad de México** concentra el mercado de oficinas **más grande y sofisticado** del país, con más de 7 millones de m² de inventario entre las zonas poniente, centro y norte. Este mercado sirve como **referente nacional de precios**, absorción y calidad de espacios. Tras los años de ajuste por pandemia, la ciudad ha mostrado una recuperación gradual impulsada por reestructuración de espacios, demanda de corporativos globales y nuevas estrategias de ocupación flexible.
- **Polanco y Santa Fe** siguen siendo los ejes principales del mercado corporativo de **alto nivel**, concentrando las **rentas más altas** y los **espacios con certificaciones LEED o WELL**.
- **Bosques y Lomas Altas** se mantienen como nichos exclusivos, con menor **densidad**, **pero alto prestigio** y accesibilidad para directivos.
- **Norte y zonas periféricas** ofrecen **rentas competitivas** que atraen empresas medianas y back offices.
- Existe una amplia dispersión de precios (\$4 USD a \$45 USD), lo que refleja la **diversidad del inventario** y los distintos **grados de modernidad** en los edificios.
- La tendencia hacia espacios flexibles, coworkings y oficinas compartidas continúa modificando la absorción, especialmente en corredores tradicionales.

OFICINAS QUERÉTARO

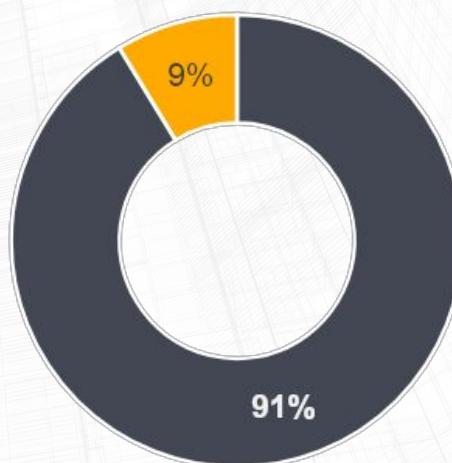
ACTIVIDAD EN PLATAFORMA

De los más de 1.5 K
de espacios nuevos
creados en el
trimestre

0.1 K

pertenecen a la ZM
de Querétaro

Nuevos Spots oficinas 3Q 2025



■ Otras zonas ■ ZM Querétaro

9%

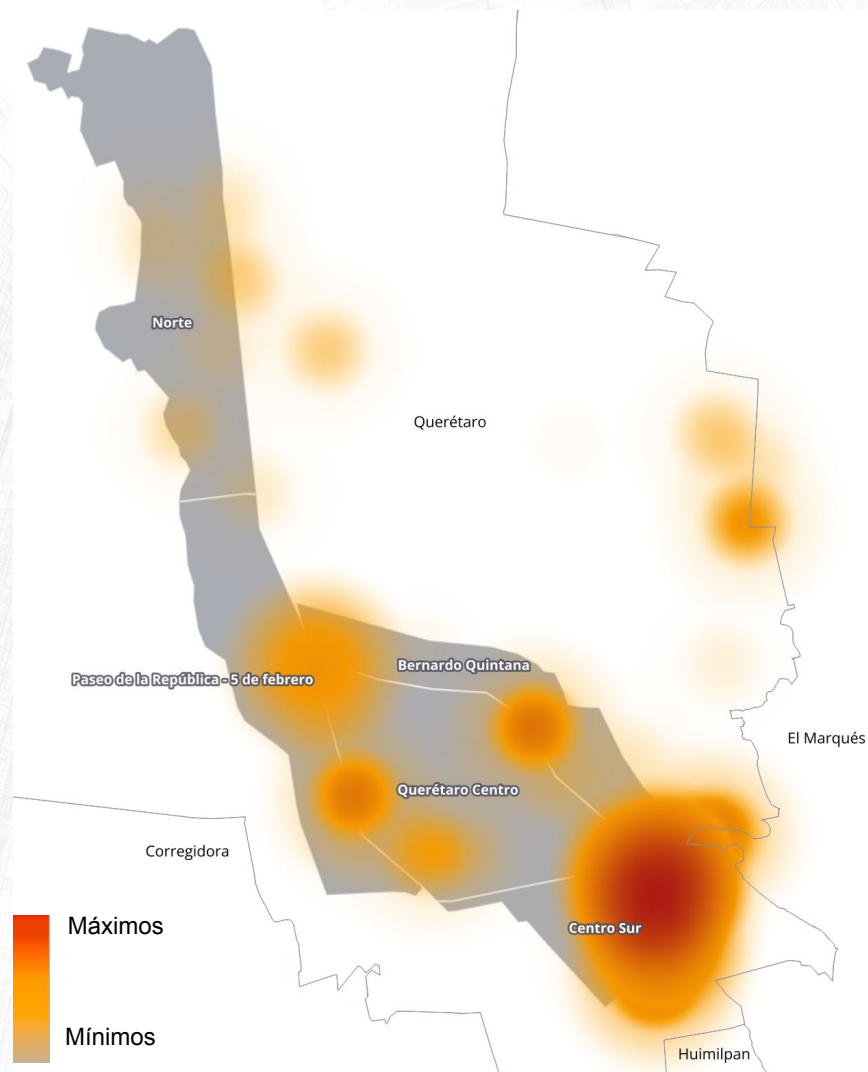
de los nuevos spots
del trimestre
corresponde a la ZM
de Querétaro

La distribución de los espacios industriales en la **ZM de Querétaro** en Spot2 se conforma de más de **22 complejos industriales**, dentro de los cuáles se identifican casi **350 subespacios industriales** (módulos o secciones dentro de un complejo (clase A).

Por otro lado, los **espacios simples ó stand alone**, completan el panorama con **más de 80** registros.

DISTRIBUCIÓN DE SPOTS

El mapa 2.0 muestra la concentración de **spots de oficinas** en la **Zona Metropolitana de Querétaro**. Los corredores con **más concentración de actividad** de mercado en Spot2 son: **Centro Sur, Paseo de la República- 5 de febrero y Querétaro Centro**.



Mapa 2.0 Concentración de Spots de oficinas ZM de Querétaro

ZONIFICACIÓN DE PRECIO POR CORREDOR

\$16.22

USD/m²/mes

clases A+, A y B
todas las
condiciones

\$16.11

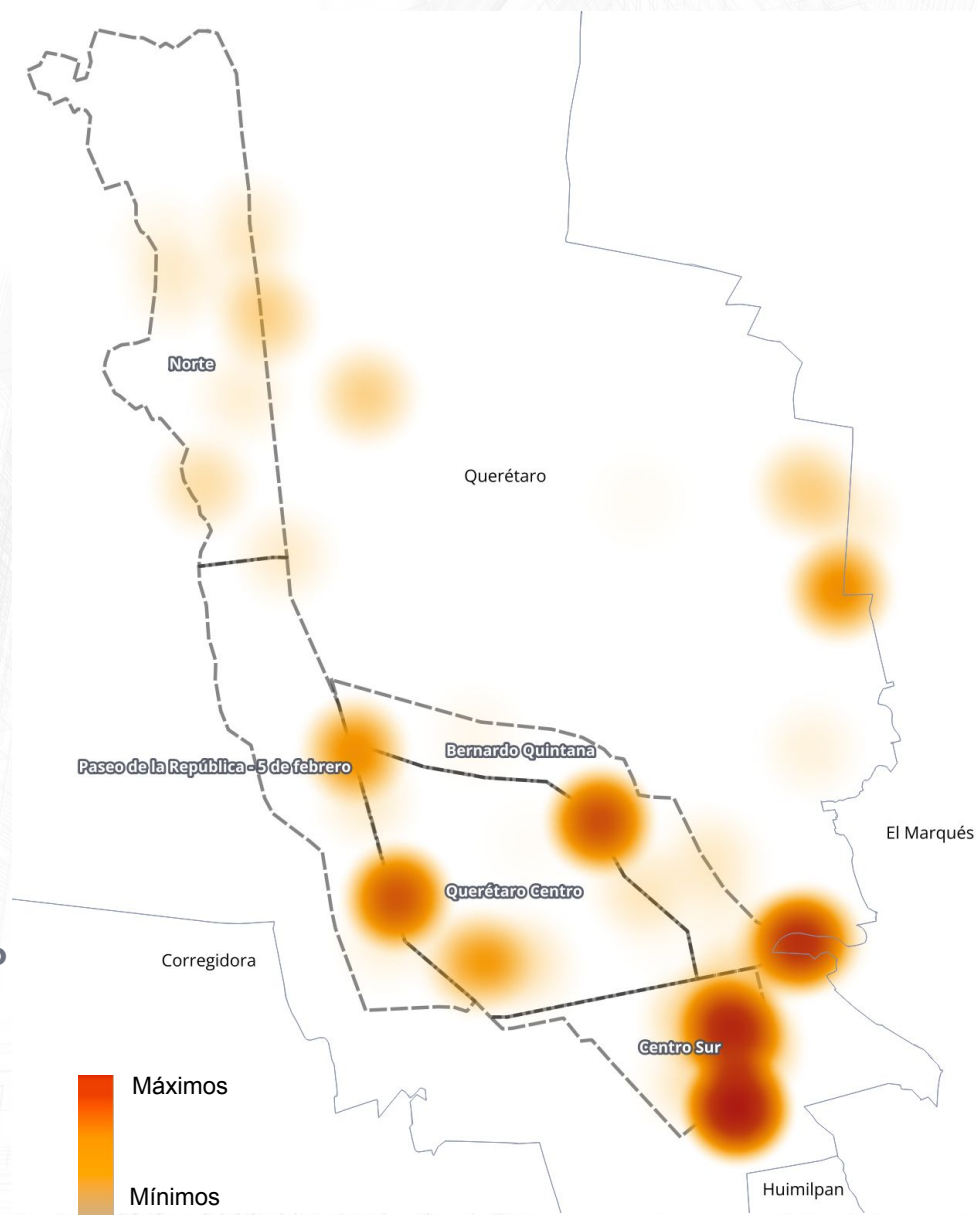
USD/m²/mes

clases A+, A y B
obra blanca y gris

\$16.61

USD/m²/mes

clases A+, A y B
acondicionadas y / o
amuebladas



Mapa 3.0 Mapa de calor de precios (USD/m2/mes)

RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR

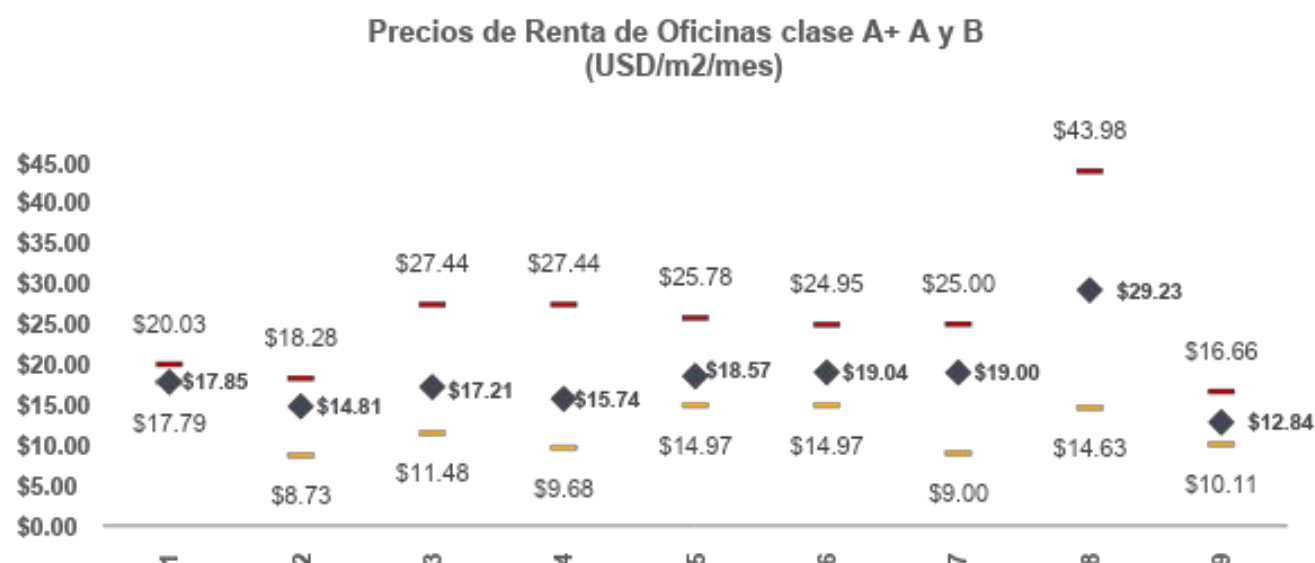
Precios de Renta de Oficinas clase A+ A y B
(USD/m2/mes)



Precios de Renta de Oficinas clase A+ A y B
(USD/m2/mes)



RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR



Los precios por m2 de los espacios de oficinas en plataforma alcanzan **mínimos de \$4.63 USD/m2** en el corredor **Querétaro Centro** y llegan hasta los **\$43.98 USD/m2** el mismo corredor. Las variaciones tan amplias en **precios se deben a las condiciones de entrega de las oficinas**. El **precio promedio de oficinas** en la ZM de de Querétaro es de **\$16.22 USD/m2** para la disponibilidad de espacios con **clasificación A+, A y B**, en todas las condiciones de entrega. Los precios promedio de todos los corredores y todas las condiciones de entrega son bastante uniformes, lo anterior, debido a que los edificios de oficinas de los diversos corredores tienden a ser clasificación A y B, lo que es consecuencia del **carácter industrial de Querétaro**.

EN RESUMEN

- **Querétaro** se ha posicionado como uno de los **mercados corporativos emergentes** más dinámicos del país, impulsado por su crecimiento industrial, su conectividad con la CDMX y su calidad de vida. Aunque el inventario de oficinas es menor que en Ciudad de México o Guadalajara, el **segmento se ha sofisticado con desarrollos clase A y A+** en zonas como Centro Sur y 5 de Febrero, atrayendo empresas de servicios, tecnología y corporativos regionales.
- **Centro Sur y 5 de Febrero** concentran las **rentas más altas** y los proyectos más modernos, con presencia creciente de oficinas clase A+.
- **Bernardo Quintana y Norte** muestran **mercados maduros y equilibrados**, donde las rentas se mantienen estables y la demanda es consistente.
- **Querétaro Centro** conserva su papel como **zona tradicional de oficinas**, con precios más accesibles y espacios de menor tamaño.
- La diferencia entre espacios acondicionados y en obra blanca puede alcanzar hasta 10 USD/m²/mes, lo que refleja la **madurez del mercado** en términos de calidad y personalización.
- El rango de precios (\$8 USD a \$44 USD) demuestra la **amplia segmentación del inventario**, desde oficinas básicas hasta desarrollos de estándar internacional.

INDUSTRIAL GUADALAJARA

ACTIVIDAD EN PLATAFORMA

De los más de 1.5 K
de espacios nuevos
creados en el
trimestre

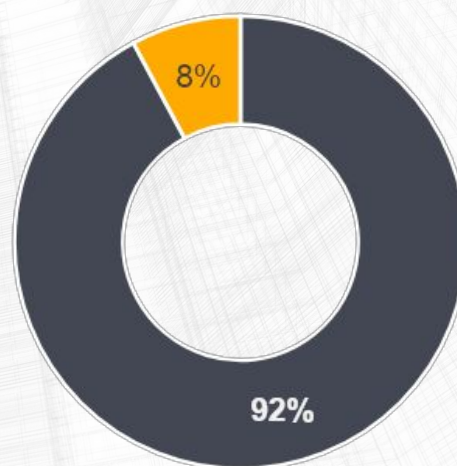
0.1 K

pertenecen a la ZM
de Guadalajara

8%

de los nuevos spots
del trimestre
corresponde a la ZM
de Guadalajara

Nuevos Spots oficinas 3Q 2025

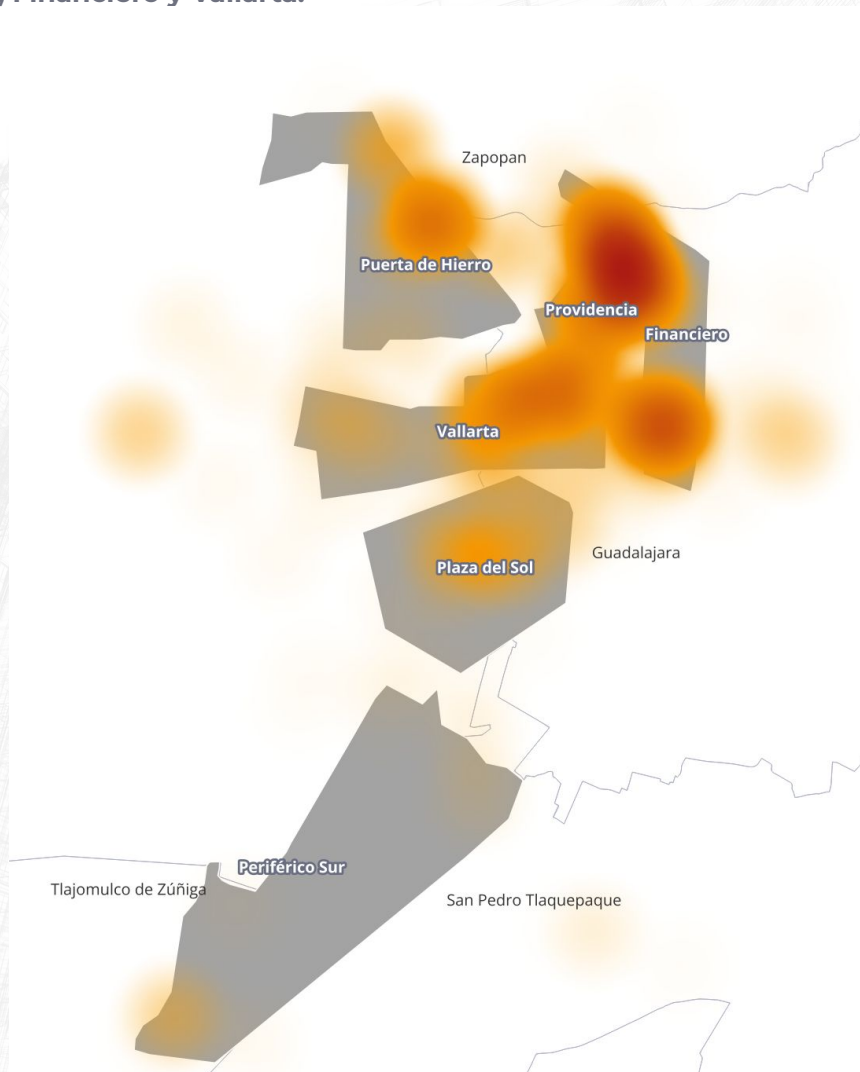


■ Otras zonas ■ ZM Jalisco

La distribución de los espacios industriales en la **ZM de Guadalajara en Spot2** se conforma de más de **24 complejos industriales**, dentro de los cuáles se identifican casi **149 subespacios industriales** (módulos o secciones dentro de un complejo (clase A). Por otro lado, los **espacios simples ó stand alone**, completan el panorama con **más de 65 registros**.

DISTRIBUCIÓN DE SPOTS

El mapa 2.0 muestra la concentración de **spots de oficinas** en la **Zona Metropolitana de Guadalajara**. Los corredores con **más concentración de actividad** de mercado en Spot2 son: **Providencia, Financiero y Vallarta**.



Mapa 2.0 Concentración de Spots de oficinas ZM de Guadalajara

ZONIFICACIÓN DE PRECIO POR CORREDOR

\$17.50

USD/m²/mes

clases A+, A y B
todas las
condiciones

\$16.91

USD/m²/mes

clases A+, A y B
obra blanca y gris

\$18.55

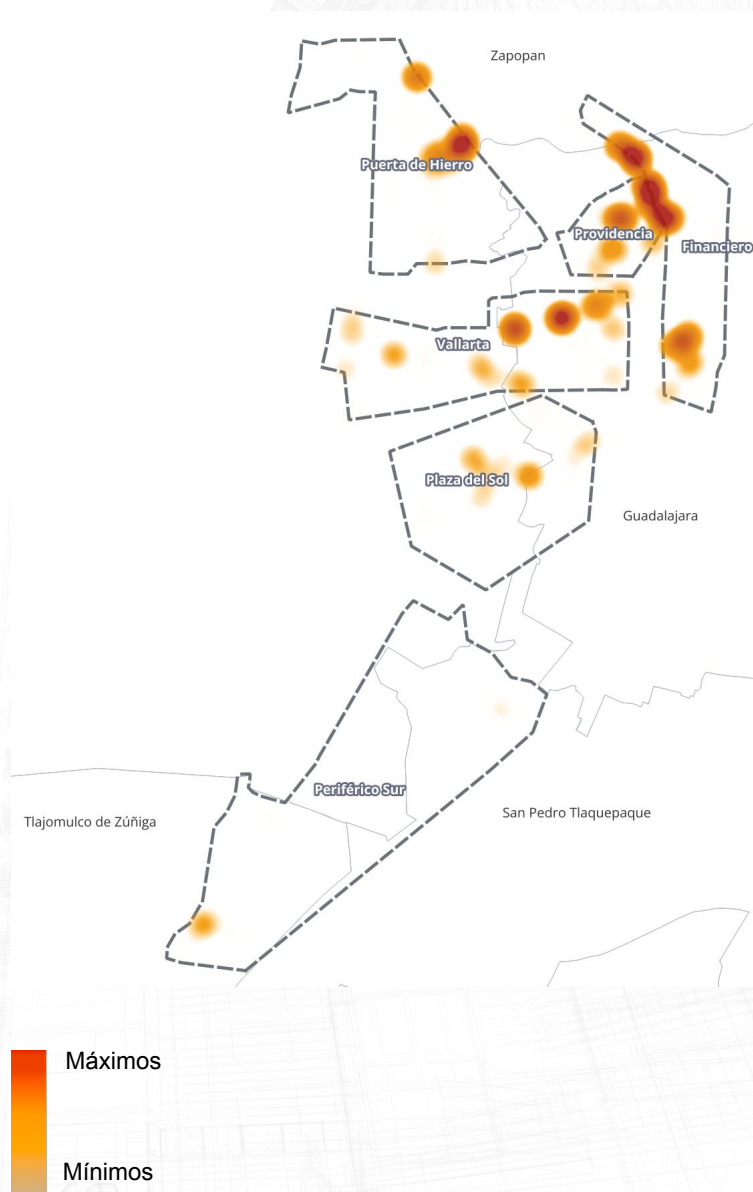
USD/m²/mes

clases A+, A y B
acondicionadas

\$21.69

USD/m²/mes

clases A+, A y B
amueblado



Mapa 3.0 Mapa de calor de precios (USD/m²/mes)

RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR



La **Zona Metropolitana de Guadalajara** ha consolidado un mercado corporativo **dinámico**, especialmente en los corredores que combinan buena conectividad, oferta de servicios y **cercanía a zonas residenciales** de nivel medio-alto y alto. La oferta de oficinas clase A+ y A ha crecido en la última década, impulsada por **desarrollos mixtos**, mientras que las oficinas clase B siguen siendo relevantes para empresas locales y startups.

Los precios por m2 de los espacios de oficinas en plataforma alcanzan **mínimos de \$4.00 USD/m2** en el corredor **Periférico Sur** y llegan hasta los **\$44.00 USD/m2** en **Vallarta**.

El **precio promedio de oficinas** en la ZM de de Guadalajara es de **\$17.50 USD/m2** para la disponibilidad de espacios con **clasificación A+, A y B**, en todas las condiciones de entrega.

RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR

Precios de Renta de Oficinas Acondicionadas y Amuebladas
Clase A+ A y B (USD/m2/mes)



Precios de Renta de Oficinas Obra Blanca y Gris Clases A+ A y B
(USD/m2/mes)



EN RESUMEN

- **Puerta de Hierro y Vallarta** se posicionan como los corredores **más caros y sofisticados**, impulsados por desarrollos de uso mixto y la concentración de empresas de tecnología, servicios financieros y consultoría.
- **Financiero y Providencia** mantienen demanda estable, **combinando accesibilidad, servicios** y una base sólida de ocupantes locales.
- **Plaza del Sol y Periférico Sur** funcionan como **alternativas más asequibles**, atractivas para empresas nacionales medianas, startups o back offices que buscan controlar costos.
- La brecha de precios (\$4 USD a \$44 USD) refleja la **amplia segmentación del mercado**, donde cada corredor responde a un **perfil empresarial distinto**.
- La importancia del sector de oficinas en Guadalajara radica en su papel como **motor de empleo calificado** y como **infraestructura** que soporta el **crecimiento del sector tecnológico, financiero y de servicios profesionales**

INDUSTRIAL MONTERREY

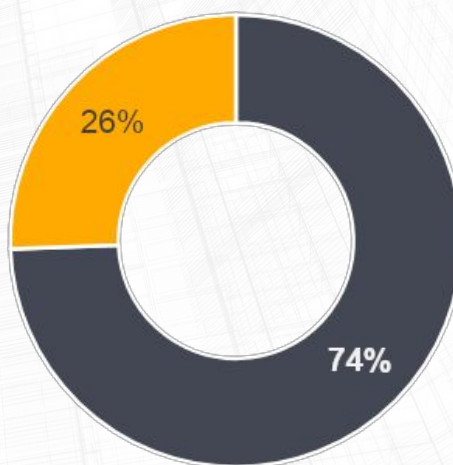
ACTIVIDAD EN PLATAFORMA

De los más de 1.5 K
de espacios nuevos
creados en el
trimestre

0.4 K

pertenecen a la ZM
de Monterrey

Nuevos Spots oficinas 3Q 2025



■ Otras zonas ■ ZM Monterrey

26%

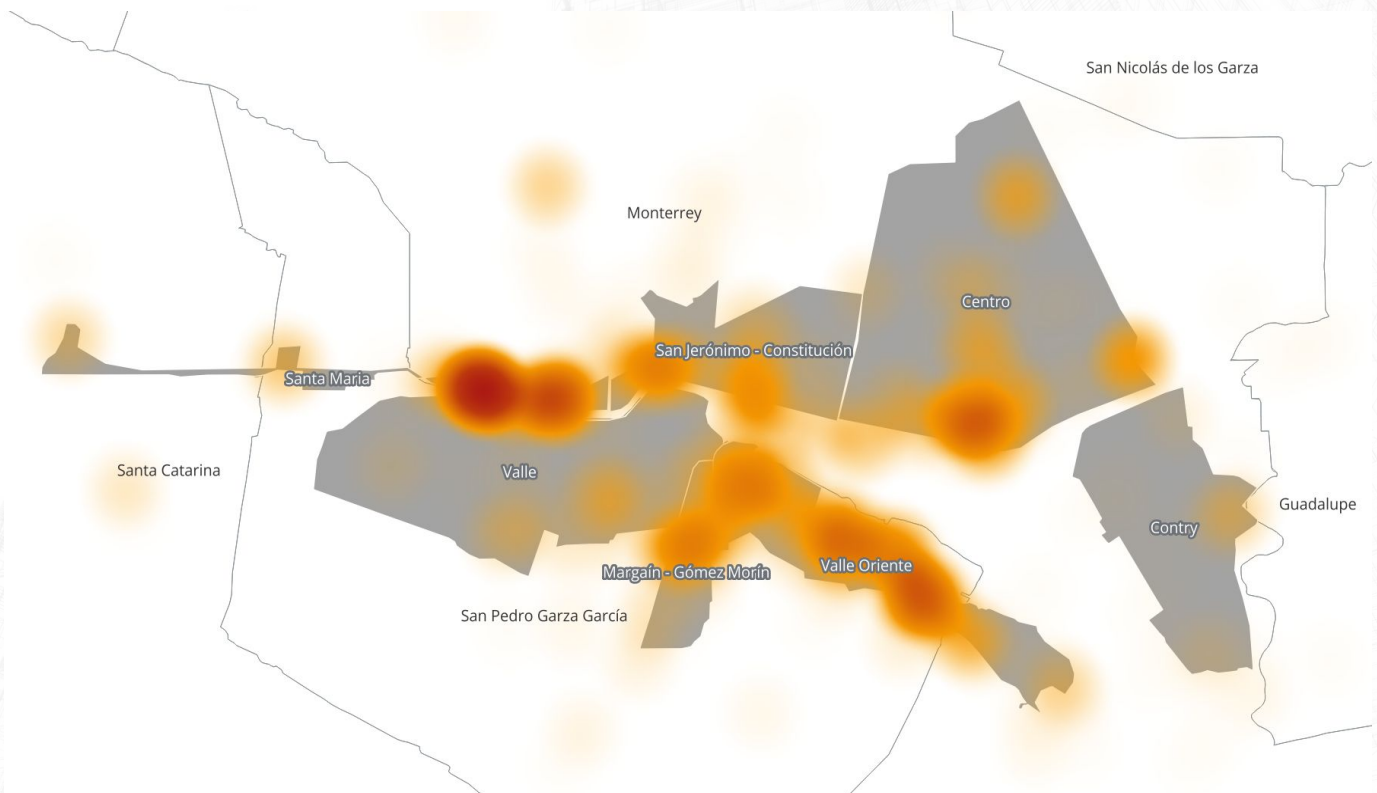
de los nuevos spots
del trimestre
corresponde a la ZM
de Monterrey

La distribución de los espacios industriales en la **ZM de Monterrey** en **Spot2** se conforma de más de **40 complejos industriales**, dentro de los cuáles se identifican casi **230 subespacios industriales** (módulos o secciones dentro de un complejo (clase A).

Por otro lado, los **espacios simples ó stand alone**, completan el panorama con **más de 300** registros.

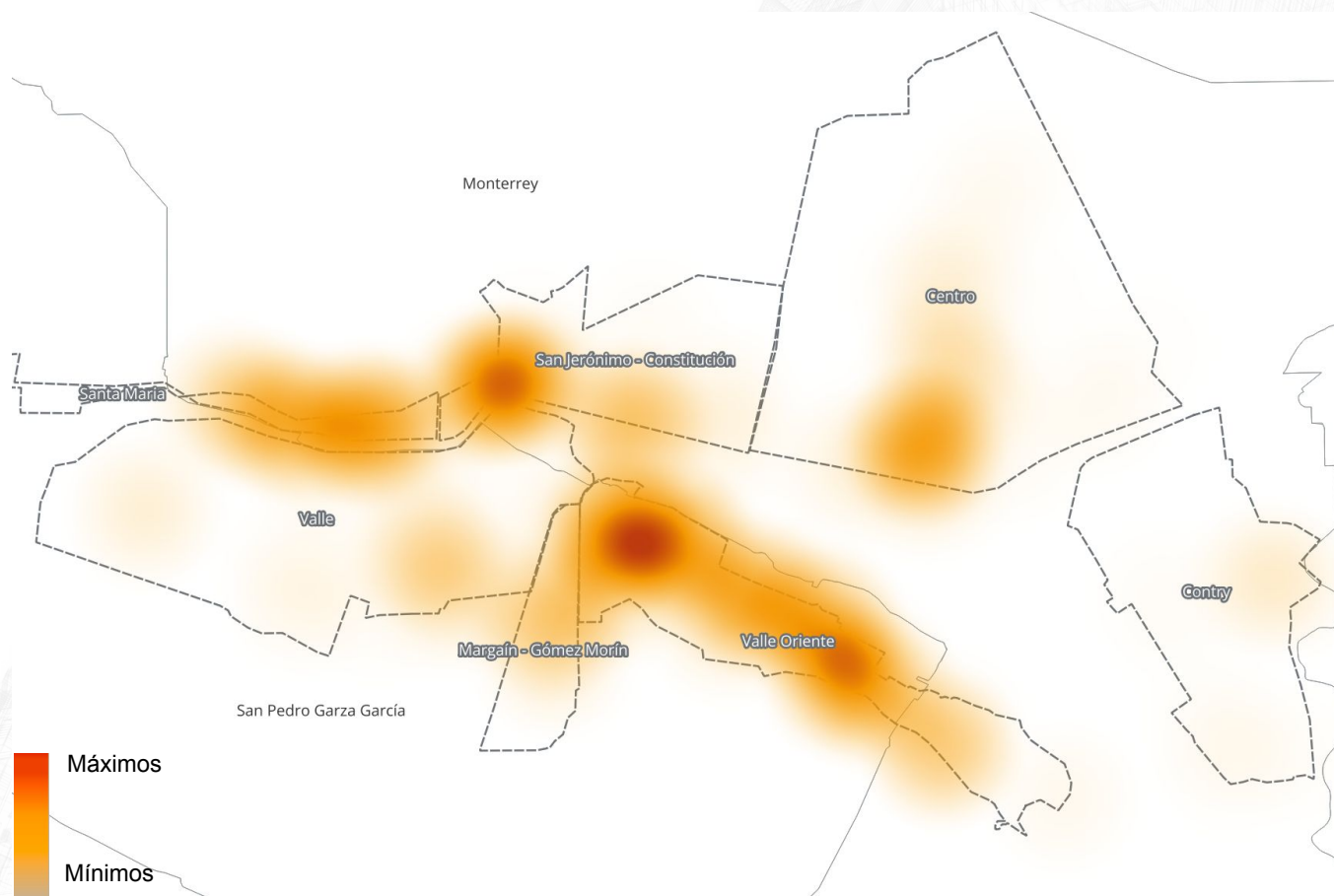
DISTRIBUCIÓN DE SPOTS

El mapa 2.0 muestra la concentración de **spots de oficinas** en la **Zona Metropolitana de Monterrey**. Los corredores con **más concentración de actividad** de mercado en Spot2 son: **Santa María, Valle Oriente y Santa María.**



Mapa 2.0 Concentración de Spots de oficinas ZM de Monterrey

ZONIFICACIÓN DE PRECIO POR CORREDOR



Mapa 3.0 Mapa de calor de precios (USD/m2/mes)

\$18.37

USD/m²/mes

clases A+, A y B
todas las
condiciones

\$17.96

USD/m²/mes

clases A+, A y B
obra blanca y gris

\$19.87

USD/m²/mes

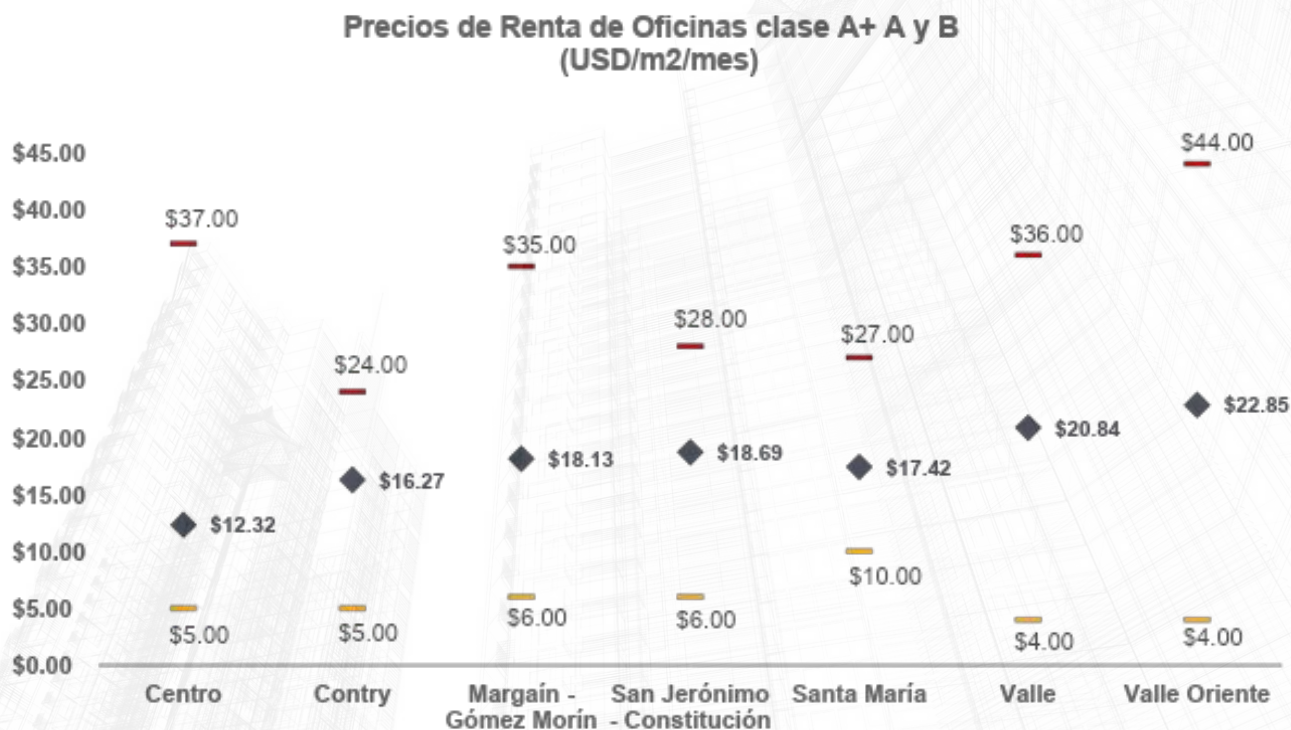
clases A+, A y B
acondicionadas

\$19.11

USD/m²/mes

clases A+, A y B
amueblado

RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR



El sector de **oficinas en Monterrey** es un pilar económico regional y un **termómetro de la inversión corporativa** en el norte de México. Su relevancia se debe a la concentración de sedes empresariales y financieras en corredores premium, su papel como **centro estratégico** para operaciones **nearshoring** y el crecimiento de **proyectos mixtos** que integran vivienda, comercio y oficinas, especialmente en **Valle Oriente y Santa María**.

Los precios por m2 de los espacios de oficinas en plataforma alcanzan **mínimos de \$4.00 USD/m2** en los corredores **Valle y Valle Oriente** y llegan hasta los **\$44.00 USD/m2** en **Valle Oriente**.

El **precio promedio de oficinas** en la ZM de Guadalajara es de **\$18.37 USD/m2** para la disponibilidad de espacios con **clasificación A+, A y B**, en todas las condiciones de entrega.

RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR

Precios de Renta de Oficinas Obra Gris y Obra Negra Clase A+ A y B (USD/m2/mes)



Precios de Renta de Oficinas por Condición Clase A+ A y B (USD/m2/mes)



RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR

Precios de Renta de Oficinas Amuebladas Clase A+ A y B (USD/m2/mes)



Precios de Renta de Oficinas Acondicionadas Clase A+ A y B (USD/m2/mes)



EN RESUMEN

Monterrey es el **segundo mercado de oficinas más importante del país**, después de la Ciudad de México, y el más consolidado del norte. Su fortaleza industrial, la presencia de corporativos nacionales e internacionales y el desarrollo de infraestructura moderna lo han convertido en un centro empresarial de alto valor estratégico.

La demanda proviene de sectores como manufactura avanzada, finanzas, energía, tecnología y servicios profesionales.

Valle Oriente y Valle concentran la **oferta más moderna y cara**, con rentas comparables a los submercados prime de CDMX.

Santa María y Margáin-Gómez Morín funcionan como mercados intermedios sólidos, combinando accesibilidad, infraestructura y precios competitivos.

Centro y Contry mantienen rentas más bajas, pero con potencial de reconversión o relocalización de oficinas ante el auge de espacios flexibles.

La diferencia de precios (\$4 - \$44 USD) refleja **la amplitud del inventario**, desde espacios básicos hasta torres premium clase A+.

El mercado de **Monterrey muestra niveles de ocupación saludables** y una demanda sostenida impulsada por empresas locales y transnacionales que buscan operar desde el norte del país.

EN RESUMEN

ACTIVIDAD EN PLATAFORMA

De los casi 15 K de espacios nuevos creados en el trimestre

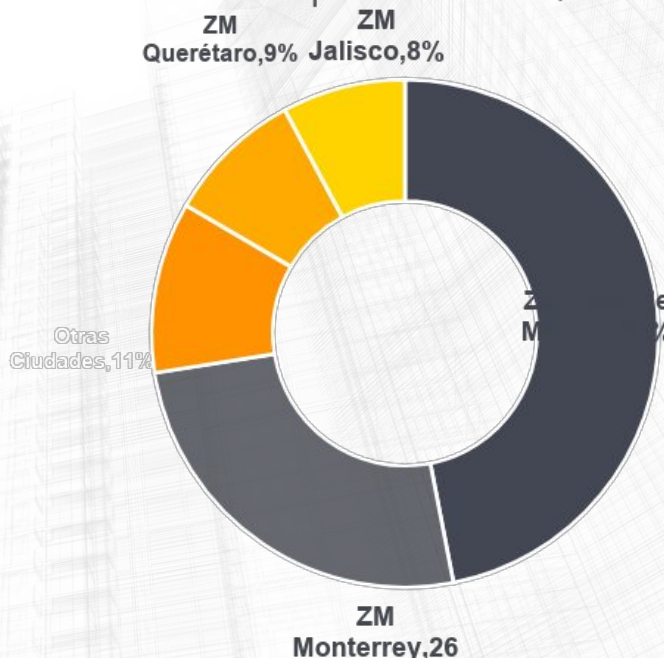
+ 1.5 K

pertenecen al sector de oficinas

13%

de los nuevos spots del trimestre corresponden al sector de oficinas

Nuevos Spots oficinas 3Q 2025



La distribución de los espacios de oficinas a nivel nacional en **SPOT2** se conforma de **más de 1,000 complejos de oficinas**, dentro de los cuáles se identifican casi **5,000 subespacios de oficinas** (módulos o secciones dentro de un complejo clase A).

Por otro lado, los **espacios simples ó stand alone**, completan el panorama con más de **4,500 registros**.

INDICADORES TRIMESTRALES

El precio por m2 de oficinas a
nivel nacional 3Q 2025

\$20.27
USD/m2/mes

+ 7 Millones
de m² de
oficinas

Inventario nacional en
Plataforma al 3Q 2025

Búsquedas de oficinas en
la plataforma durante el
3Q 2025

+ 17 K
búsquedas