



Julio 2025

EL PULSO DEL SECTOR DE OFICINAS

MÉXICO

INTRODUCCIÓN

El mercado de oficinas: un termómetro clave para medir la reactivación corporativa en México

En julio de 2025, el segmento de oficinas en nuestra plataforma spot2.mx mostró señales mixtas: el inventario total creció, impulsado por nuevos espacios en la Zona Metropolitana del Valle de México, mientras que la demanda digital presentó ajustes que redefinen las preferencias de los usuarios. Este comportamiento confirma que, aunque la recuperación corporativa avanza, las decisiones de ocupación y expansión son más selectivas y estratégicas.

El análisis de propiedades clase A+, A, B y C revela patrones claros: las ubicaciones premium concentran la mayor actividad de visitas, mientras que ciertos submercados emergentes ganan tracción al ofrecer una mejor relación costo-beneficio. Estas tendencias no solo reflejan cómo se está moviendo el mercado hoy, sino que anticipan cambios en la absorción, la ocupación y la rentabilidad futura.

Para desarrolladores y propietarios, estos datos ofrecen una lectura precisa de dónde concentrar la oferta y cómo ajustar precios y condiciones para mantener competitividad. Para medios y analistas del sector, el reporte proporciona evidencia concreta de que el mercado de oficinas no solo se reactiva, sino que también se reconfigura bajo un nuevo equilibrio entre ubicación, precio y calidad.

ÍNDICE

1. NÚMEROS EN PLATAFORMA

- **Espacios de oficinas en México**
 - % de Distribución de espacios de oficinas
 - Clasificación de espacios por estructura comercial
- **# de espacios de oficinas creados por mes**

2. OFERTA Y DEMANDA

- **Distribución geográfica de espacios**
- **% de Búsquedas de oficinas**
- **Promedio mensual de m² visitados**
- **Top 10 municipios con más visitas agendadas**
- **Precio promedio de renta y mediana nacional**

3. ELLOS CONFÍAN EN NOSOTROS

4. HIGHLIGHTS FINALES

NÚMEROS EN PLATAFORMA

ESPACIOS DE OFICINAS EN MÉXICO

38.8%

de la participación
del inventario total,
corresponde a los
espacios de oficinas

**Datos de la plataforma de spot2.mx*

Insight: La estabilidad del porcentaje de oficinas, aun con el crecimiento general del inventario, confirma que este segmento mantiene un espacio relevante y competitivo dentro del mercado inmobiliario comercial.

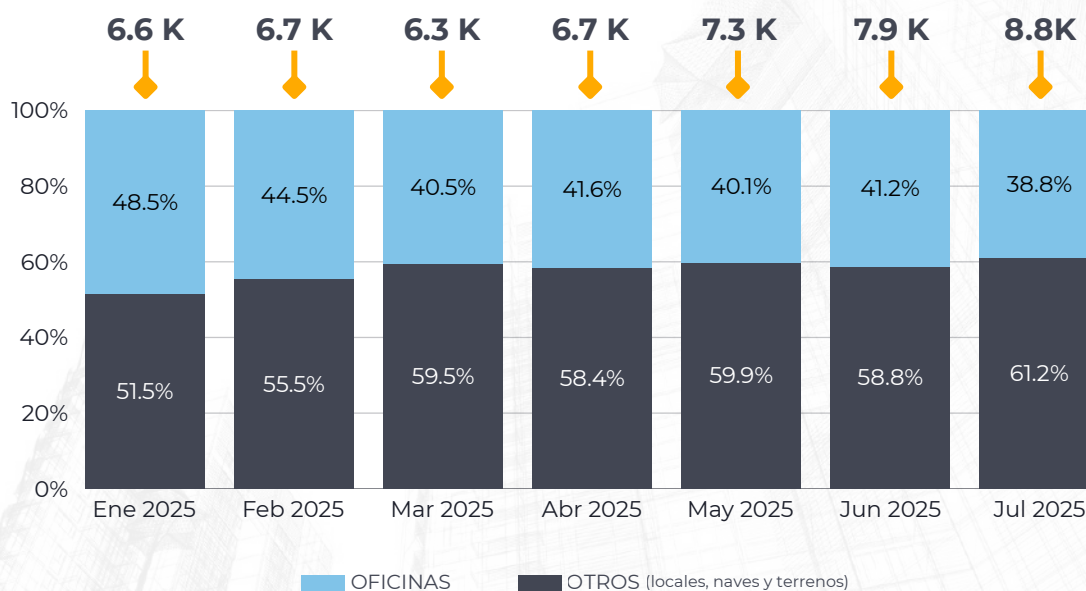
En julio de 2025, las oficinas **representaron el 38.8% del inventario total** en nuestra plataforma Spot2.mx, mostrando una ligera disminución frente al **41.2% de junio**, incluso con el incremento del inventario general a **25.3K spots**.

Dentro de este inventario, la estructura comercial muestra un dominio claro de los subespacios (5,093), que corresponden a oficinas dentro de edificios o complejos corporativos, seguidos por los espacios simples (2,946), es decir, oficinas independientes, y en menor medida los complejos completos (845).

Este patrón refleja un mercado con fuerte concentración en propiedades Clase A+, A y B dentro de desarrollos corporativos, donde la ubicación, los servicios compartidos y la flexibilidad en metrajes son factores determinantes para la ocupación.

Para propietarios y desarrolladores, la evidencia de que dos de cada tres oficinas en la plataforma son espacios dentro de edificios corporativos, subraya la importancia de diseñar proyectos flexibles, modulares y con servicios integrados. La estabilidad en la participación de oficinas dentro del inventario global refuerza su relevancia competitiva frente a otros sectores, pero la preferencia por ubicaciones en complejos corporativos implica que la absorción de espacios simples y edificios completos podría requerir estrategias comerciales más agresivas y adaptadas a nichos específicos.

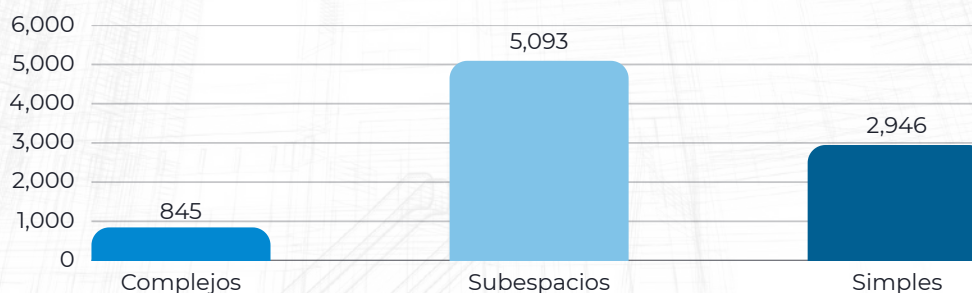
% DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS DE OFICINAS



CLASIFICACIÓN DE ESPACIOS POR ESTRUCTURA COMERCIAL

Los espacios industriales que están en nuestra plataforma se clasifican en tres tipos:

- **Complejos**, edificios o desarrollos corporativos completos (clase A+ y A)
- **Subespacios**, oficinas ubicadas dentro de un complejo (clase A)
- **Simples**, oficinas independientes que no forman parte de un complejo corporativo (clase B y C)



DE ESPACIOS DE OFICINAS CREADOS POR MES

13,218

espacios creados a
julio 2025, de los
cuales

8,884

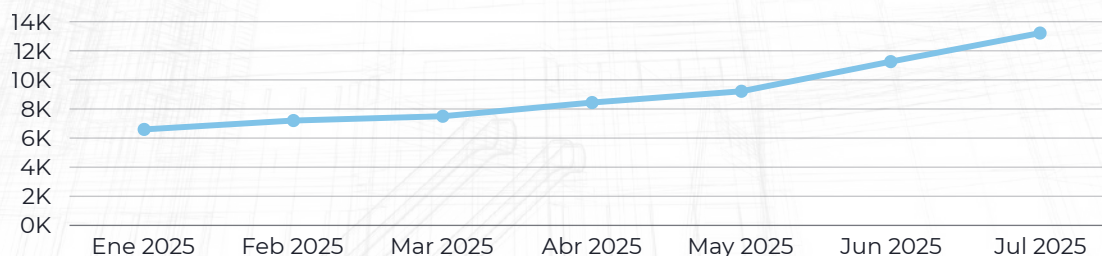
espacios están
activos en inventario

Insight: La brecha entre espacios creados y activos confirma la alta rotación del mercado, pero también la capacidad de absorción que sostiene la base activa más grande de la plataforma.

Durante julio se incorporaron **1,963 nuevos espacios de oficinas**, alcanzando un acumulado de **13,218 creados** en lo que va del año. Sin embargo, el **inventario activo en la plataforma es de 8,884 espacios**, lo que refleja el efecto natural de bajas por cierre, renta o venta.

Comparado con junio (2,038 nuevos espacios), julio registró una ligera pausa de **-3.7%**, aunque la tendencia de crecimiento acumulado es consistente: de **6,600 espacios activos en enero a 8,884 en julio**, lo que representa un crecimiento neto del **+34.6% en siete meses**. Este comportamiento confirma la resiliencia del sector oficinas en un entorno de mayor demanda por ubicaciones estratégicas y espacios adaptables al modelo híbrido.

El sector oficinas avanza hacia una nueva etapa de estabilización. Para desarrolladores, el crecimiento activo refleja que el mercado puede absorber proyectos adicionales siempre que ofrezcan diferenciadores como ubicación, amenities y flexibilidad. Para inquilinos, la abundancia de inventario activo abre la posibilidad de negociar mejores condiciones. Para brokers, este dinamismo significa un campo fértil de transacciones, especialmente en los corredores premium de CDMX y ciudades secundarias en expansión.



*Datos de la plataforma de spot2.mx

OFERTA Y DEMANDA

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE ESPACIOS

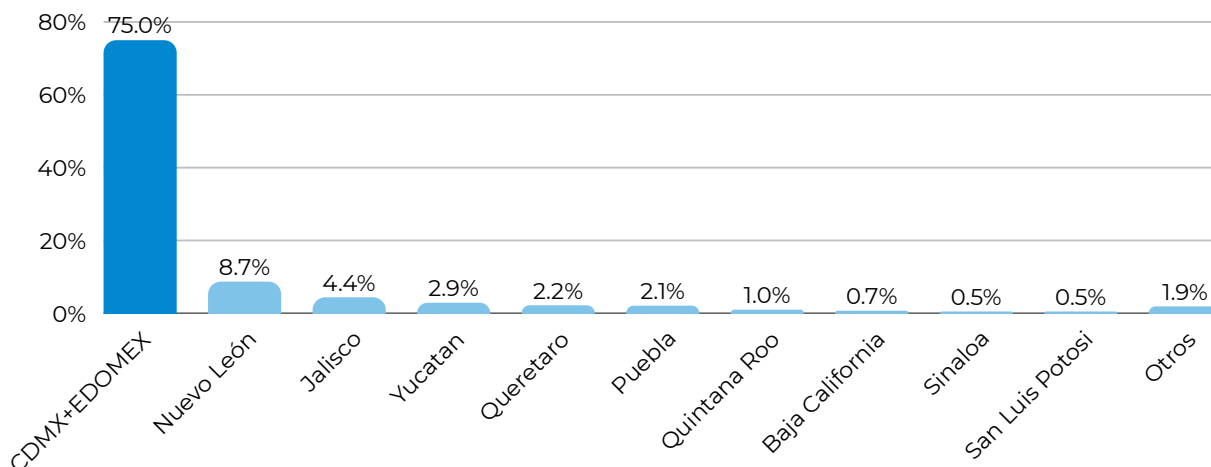
75%

del inventario de oficinas se concentra en CDMX + EDOMEX.

Insight: La persistente centralización del inventario en la ZMVM muestra que, pese al crecimiento de ciudades emergentes, la región mantiene una posición dominante en el mercado de oficinas, impulsada por infraestructura, conectividad y concentración de corporativos.

La concentración geográfica de espacios de oficinas sigue fuertemente inclinada hacia la **CDMX y el Estado de México**, que en julio representaron **75% del inventario nacional**. El resto del país mantiene una presencia marginal, siendo Nuevo León el segundo estado con mayor participación con **8.7%**, seguido por Jalisco con **4.4%**. Esta alta concentración reafirma que la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) es el núcleo corporativo del país, con la mayor densidad de propiedades Clase A y B.

Esta alta concentración implica que cualquier estrategia de colocación o expansión para oficinas debe considerar a la ZMVM como epicentro, aunque el crecimiento en polos como Nuevo León y Jalisco podría anticipar oportunidades para diversificar el portafolio en el mediano plazo.



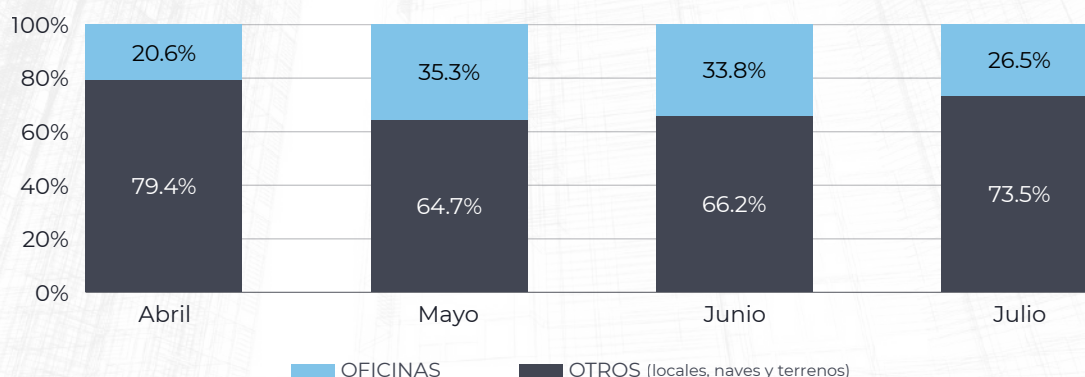
% DE BÚSQUEDAS DE OFICINAS

-7.3 pp

en búsquedas de oficinas en julio vs. junio

El interés en oficinas mostró una contracción en julio, al pasar de **33.8%** en junio a **26.5%** del total de búsquedas, un descenso de 7.3 puntos porcentuales. Esto rompe con la estabilidad observada en mayo y junio, donde el interés se mantuvo por encima del **33%**. Aunque sigue por arriba del nivel de abril (20.6%), el ajuste sugiere un desplazamiento parcial de la demanda hacia otros segmentos como industrial y retail.

Este retroceso en la demanda digital de oficinas, particularmente en propiedades Clase A y B, podría anticipar un trimestre de menor absorción si la tendencia se mantiene, lo que abre un margen para ajustes en precios y negociaciones más flexibles por parte de propietarios y desarrolladores.



Insight: La caída en la proporción de búsquedas puede estar ligada a factores estacionales y a ajustes en la estrategia de empresas que evalúan relocalizaciones o cambios de tamaño de espacio.

PROMEDIO MENSUAL DE M² VISITADOS

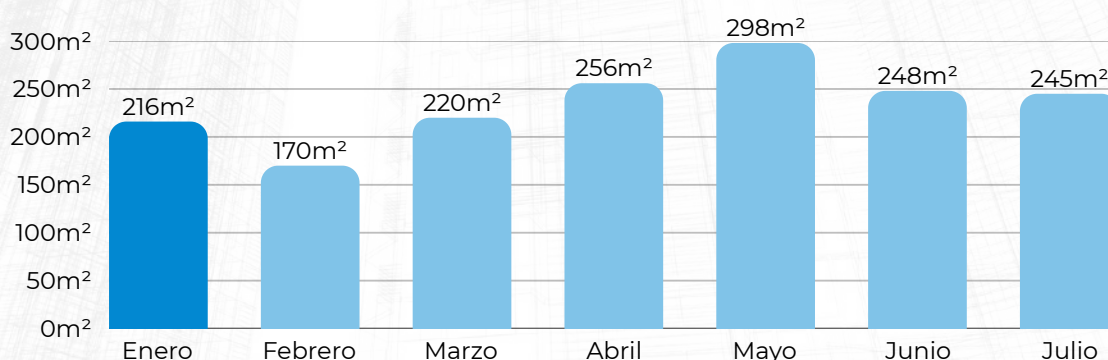
245 m²

promedio por
espacio visitado en
julio

-1.2%
vs. junio

El promedio de m² visitados por espacio en oficinas pasó de **248 m²** en junio a **245 m²** en julio, un ajuste marginal de -1.2%. Sin embargo, este dato contrasta con la caída más pronunciada en el porcentaje de búsquedas, que retrocedió de 33.8% a 26.5% en el mismo periodo. Esta combinación indica que, aunque menos usuarios buscaron oficinas en julio, los que lo hicieron mantuvieron un interés por superficies similares a las del mes anterior, lo que sugiere una demanda más focalizada y posiblemente más cualificada.

Este patrón puede reflejar que, incluso con menor tracción general, la intención de empresas que buscan espacios amplios en segmentos Clase A y B sigue firme. Esto abre oportunidades para estrategias de marketing dirigidas a un nicho más reducido pero de alta conversión.



Insight: La reducción en el volumen de búsquedas no ha impactado de manera significativa el tamaño promedio de los espacios visitados, lo que apunta a que el mercado de oficinas de mayor superficie mantiene estabilidad en su base de clientes potenciales.

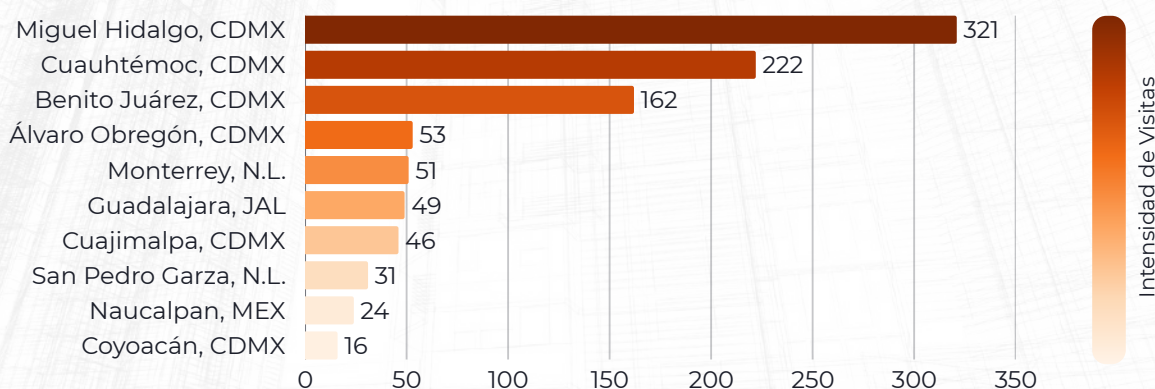
TOP DE MUNICIPIOS CON MÁS VISITAS AGENDADAS

43.4%

de las visitas
agendadas se
concentran en
Miguel Hidalgo y
Cuauhtémoc

El liderazgo en visitas agendadas para oficinas se concentra fuertemente en la Ciudad de México, con **Miguel Hidalgo** (321) y **Cuauhtémoc** (222) como polos dominantes, seguidos por **Benito Juárez** (162). Estas tres alcaldías acumulan más de la mitad de la demanda nacional, reflejando su peso en el mercado de oficinas clase A y A+. Fuera de la capital, destacan **Monterrey, N.L.** (51) y **Guadalajara, Jalisco** (49), que se posicionan como las alternativas más relevantes para el mercado corporativo fuera del Valle de México.

La preferencia por estas ubicaciones implica que la mayor parte de la inversión y estrategias comerciales deben seguir priorizando el mercado capitalino, pero sin descuidar las oportunidades de captación de empresas en los centros corporativos del norte y occidente del país.



Insight: La marcada concentración en CDMX confirma que el corredor corporativo de alto perfil sigue siendo el epicentro de las decisiones de arrendamiento de oficinas en México, mientras que Monterrey y Guadalajara refuerzan su papel como nodos regionales estratégicos.

PRECIO PROMEDIO DE RENTA Y MEDIANA NACIONAL

\$420 MXN/m²

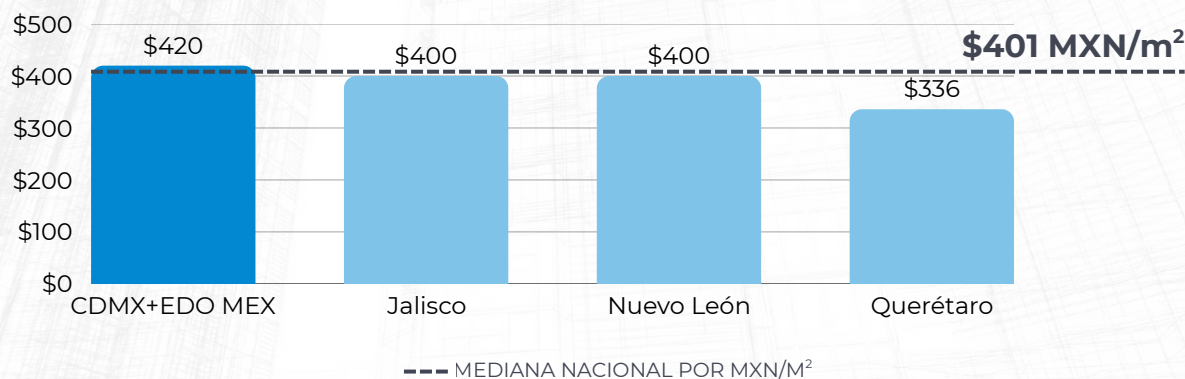
CDMX + EDOMEX
el punto más alto de
renta en oficinas

20%

por encima de la
mediana general

La mediana de renta para oficinas a nivel nacional se ubica **en 401 MXN/m²**, superando en **14.6%** la mediana general del mercado inmobiliario comercial (350 MXN/m²). El precio más alto se registra en **CDMX + EDOMEX** con **420 MXN/m²**, seguido de **Jalisco** y **Nuevo León** (ambos en 400 MXN/m²), mientras que **Querétaro** presenta un valor inferior (336 MXN/m²), quedando por debajo de la referencia nacional.

El diferencial de precios evidencia que los corporativos dispuestos a pagar por ubicaciones estratégicas y propiedades clase A+ y A concentran su interés en la CDMX, aunque las ciudades líderes en el norte y occidente están cerrando la brecha para atraer inquilinos de alto perfil.



Insight: Las rentas más altas en la capital y su zona metropolitana confirman su posición como el principal polo de oficinas premium, mientras que Jalisco y Nuevo León muestran competitividad regional con precios cercanos a la media nacional del sector.

| EL PULSO DEL SECTOR DE OFICINAS

spot2
.mx

ELLOS CONFÍAN EN NOSOTROS

GRACIAS A QUIENES CONFÍAN EN SPOT2, HOY PODEMOS ENTENDER MEJOR CÓMO SE MUEVE EL MERCADO

Cada espacio publicado, cada actualización, cada búsqueda y cada visita agendada aporta a la construcción de un ecosistema más transparente y trazable para el sector inmobiliario comercial en México.

Detrás de los datos que hoy presentamos, hay desarrolladores, propietarios, casas inmobiliarias y brokers que han apostado por digitalizar su inventario y operar con mayor visibilidad.

Gracias a ellos, hoy es posible leer en tiempo real cómo evoluciona la oferta, cómo se comporta la demanda y dónde están las oportunidades. Y ese conocimiento compartido es lo que está transformando la forma en que se toman decisiones en el mercado.



HIGHLIGHTS FINALES

Inventario con crecimiento sostenido

El total de espacios de oficinas activos creció de 8.5K en junio a 9.6K en julio, con un incremento porcentual marginal en su participación (41.2% → 41.1%), pero con más unidades disponibles, lo que refleja un mercado que amplía opciones sin alterar significativamente la distribución por sector.

Publicaciones más moderadas

En julio se registraron 763 nuevos espacios, una caída del -45.6% respecto a junio (1,404). Aunque refleja una desaceleración en el ritmo de incorporaciones, el volumen acumulado se mantiene consistente con la recuperación del sector.

Concentración geográfica inamovible

La CDMX y EDOMEX continúan dominando con 75% del inventario, lo que confirma que la oferta sigue centralizada en la ZMVM y limita la descentralización hacia otras ciudades.

Demanda ajustada

El interés en oficinas (medido en búsquedas) retrocedió de 33.8% en junio a 26.5% en julio, rompiendo la tendencia alcista previa y posiblemente reflejando la estacionalidad de mitad de año o una mayor competencia con otros tipos de inmuebles.

Tamaño promedio de búsqueda estable

El promedio de m² por espacio visitado bajó ligeramente de 248 m² a 245 m², manteniendo un rango estable y mostrando que las necesidades de superficie no han cambiado de forma relevante.

Mercado de alta gama activo

Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez siguen liderando las visitas agendadas, reforzando la demanda por ubicaciones premium y oficinas clase A+ y A, incluso con precios por encima de la media nacional.

Renta con diferencial competitivo

CDMX + EDOMEX mantiene la mediana más alta (420 MXN/m²), un 20% arriba de la media general, y junto con Jalisco y Nuevo León marca un estándar alto que sigue atrayendo a corporativos de gran escala.

A circular collage of four black and white photographs of modern skyscrapers, viewed from a low angle looking up. The circles overlap, with the largest one in the center.

spot2 .mx



[LinkedIn](#)



[Instagram](#)



[Facebook](#)



[Conoce más](#)