



Julio 2025

EL PULSO DEL SECTOR DE LOCALES

MÉXICO

INTRODUCCIÓN

Locales comerciales: el pulso del consumo urbano en México

En spot2.mx observamos que los locales comerciales mantienen un papel estratégico en el mercado inmobiliario. Durante el primer semestre de 2025, la oferta se concentró en subespacios dentro de desarrollos mixtos y centros comerciales, reflejando la preferencia por ubicaciones con alto flujo y servicios integrados.

La CDMX y Edomex concentran un tercio del inventario, mientras que Nuevo León y Querétaro se posicionan como polos emergentes. En la demanda, julio mostró una recuperación en búsquedas y un tamaño promedio de 120 m² por espacio visitado, ideal para negocios pequeños y medianos.

Las visitas agendadas se concentran en Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo, reforzando el atractivo de zonas céntricas. En precios, CDMX + Edomex lideran con \$450 MXN/m², un 28.6% arriba de la mediana nacional, consolidando su papel como el mercado más competitivo del país.

ÍNDICE

1. NÚMEROS EN PLATAFORMA

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

2. OFERTA Y DEMANDA

- **Distribución geográfica de espacios**
- **% de Búsquedas de locales**
- **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 LOCALES EN MÉXICO

21.6%

de la participación del inventario total, corresponde a los espacios de locales comerciales

**Datos de la plataforma de spot2.mx*

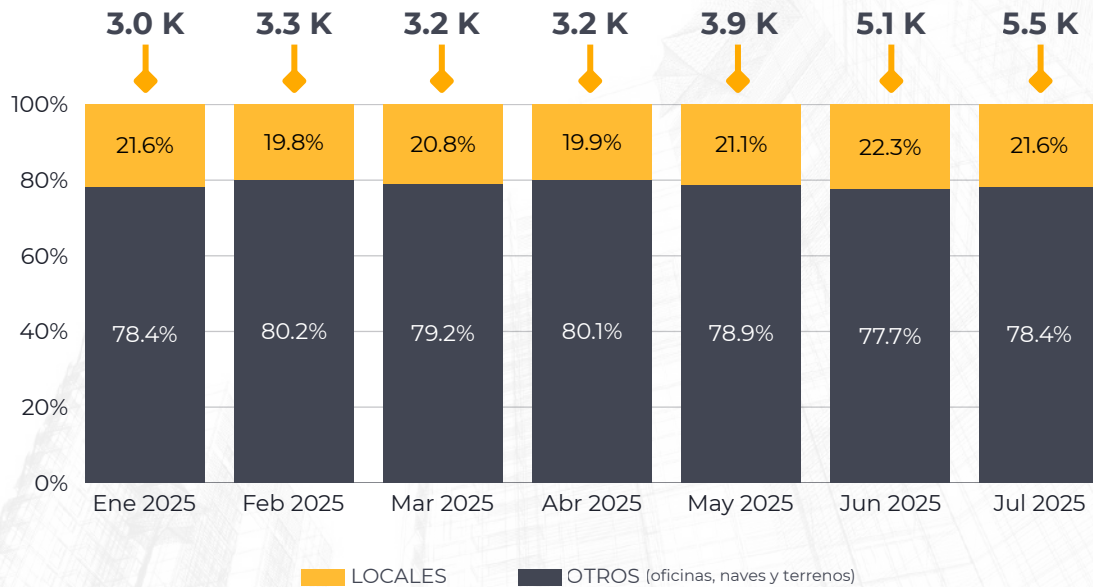
Insight: El predominio de subespacios en nuestra plataforma sugiere que el mercado de locales privilegia ubicaciones dentro de desarrollos mixtos o plazas ya establecidas, lo que permite aprovechar flujos de clientes preexistentes y reducir riesgos de operación.

La participación de locales dentro del inventario total pasó de **22.3% en junio** a **21.6% en julio**, manteniendo una presencia estable en el portafolio, incluso con un incremento de inventario total de **5.1K a 5.5K** espacios. Este comportamiento sugiere que, aunque otros sectores aumentaron en volumen, los locales siguen sosteniendo un peso relevante.

En cuanto a su configuración, la mayoría de estos espacios se concentran en subespacios con un **65.3%**, seguidos de locales simples con un **37.9%** y, en menor medida, complejos completos con un **10.4%**. Esta estructura refleja que la oferta en locales está más orientada a espacios dentro de desarrollos existentes y a opciones independientes, con menor presencia de grandes desarrollos dedicados exclusivamente al retail.

La ligera disminución en la participación de locales frente al inventario total y el claro predominio de subespacios dentro de desarrollos implican que propietarios y brokers deben enfocarse en integrar su oferta a proyectos ancla que generen mayor flujo y visibilidad, mientras que los desarrolladores encuentran en los proyectos mixtos y las plazas comerciales el modelo más efectivo para atraer y retener arrendatarios. Este contexto sugiere que la colocación exitosa de locales dependerá cada vez más de estrategias colaborativas entre propietarios y brokers, orientadas a aprovechar las sinergias de los complejos y maximizar la exposición de espacios simples en zonas de alta demanda.

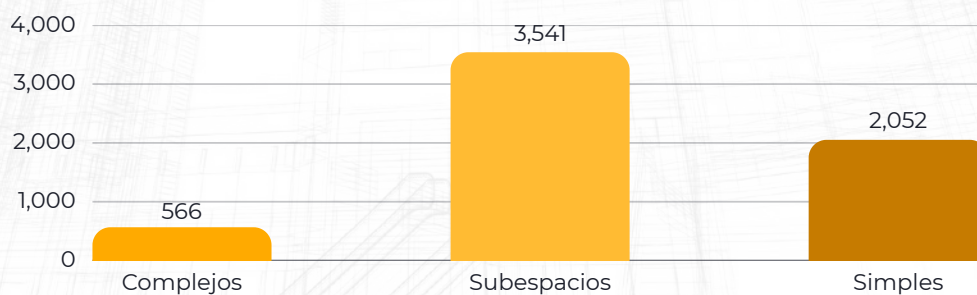
% DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS DE LOCALES



CLASIFICACIÓN DE ESPACIOS POR ESTRUCTURA COMERCIAL

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

- **Complejos**, desarrollos comerciales completos como plazas, centros comerciales (clase A+ y A)
- **Subespacios**, locales ubicados dentro de un complejo o centro comercial (clase A)
- **Simples**, locales independientes que no forman parte de un complejo comercial (clase B y C)



DE ESPACIOS DE LOCALES CREADOS POR MES

9,557

espacios creados a
julio 2025, de los
cuales

5,593

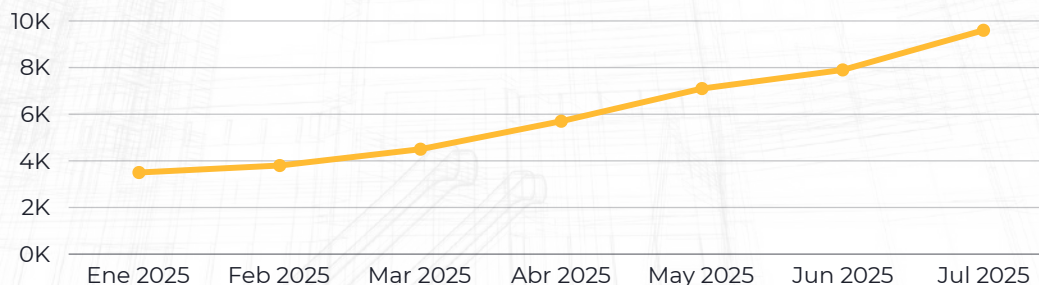
espacios están
activos en inventario

Insight: El diferencial entre espacios creados y activos refleja que los locales son el segmento con mayor rotación, impulsado por el consumo y la demanda inmediata en zonas estratégicas.

En julio se incorporaron **1,641 nuevos locales comerciales**, alcanzando un acumulado de **9,557 creados** en lo que va de 2025. Sin embargo, el **inventario activo** en plataforma asciende a **5,593 locales**, lo que muestra una fuerte rotación en este segmento: los espacios que se publican tienden a ocuparse o retirarse más rápido que en oficinas o industrial.

Frente a junio (797 nuevos locales), julio representó un repunte de **+106%**, confirmando el dinamismo del sector retail y la recuperación de marcas en zonas urbanas y corredores con alta afluencia.

El comportamiento reafirma que el retail está en plena reactivación, con cadenas y marcas buscando ubicaciones estratégicas para expansión. Para desarrolladores y propietarios, implica una colocación rápida si el local cumple con ubicación, tamaño y condiciones comerciales competitivas. Para brokers, representa un mercado con alta frecuencia de transacciones y cierres más veloces, lo que lo convierte en un segmento clave para generar volumen de operaciones.



OFERTA Y DEMANDA

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE ESPACIOS

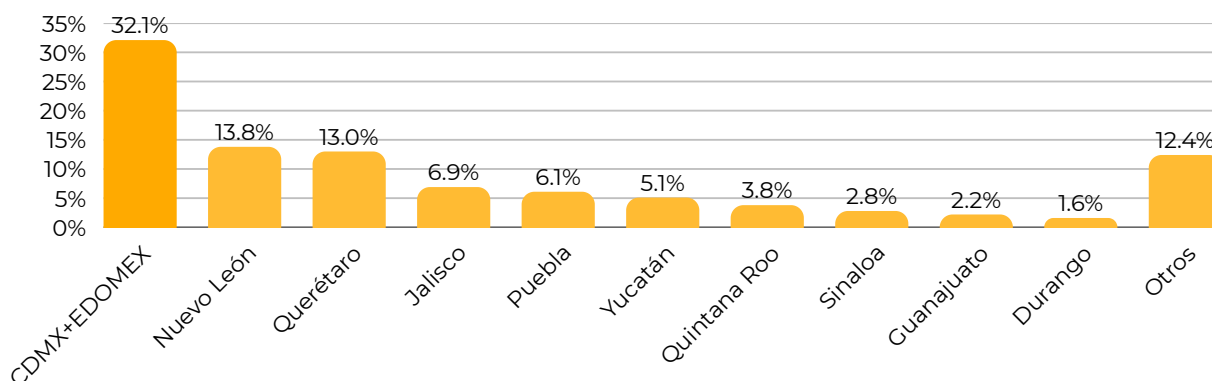
32.1%

de los locales se concentran en CDMX y EDOMEX

Insight: La concentración del inventario en CDMX y Edomex (32.1%) confirma su rol como principal mercado de retail, mientras que Nuevo León (13.8%) y Querétaro (13%) fortalecen su posición como polos emergentes. La dispersión en estados secundarios refleja un proceso de descentralización con oportunidades en plazas en crecimiento.

La **CDMX y Edomex concentran el 32.1%** del inventario de locales comerciales, consolidándose como el epicentro del sector. Les siguen **Nuevo León con 13.8%** y **Querétaro con 13.0%**, que mantienen posiciones destacadas como polos regionales de crecimiento. Otros estados como Jalisco con 6.9%, Puebla con 6.1% y Yucatán con 5.1% muestran participaciones más acotadas, aunque reflejan mercados en expansión.

Para propietarios y desarrolladores, esta concentración implica que la competencia en CDMX y Edomex es intensa, lo que demanda diferenciarse con ubicaciones estratégicas, rentas competitivas y propuestas de valor innovadoras. En paralelo, los mercados emergentes como Querétaro, Puebla y Yucatán abren oportunidades para anticiparse a la demanda, capturar nuevas audiencias y posicionarse en plazas con menor saturación. Para los brokers, la estrategia debe combinar presencia en las grandes urbes con inteligencia de mercado para detectar estos polos en crecimiento.



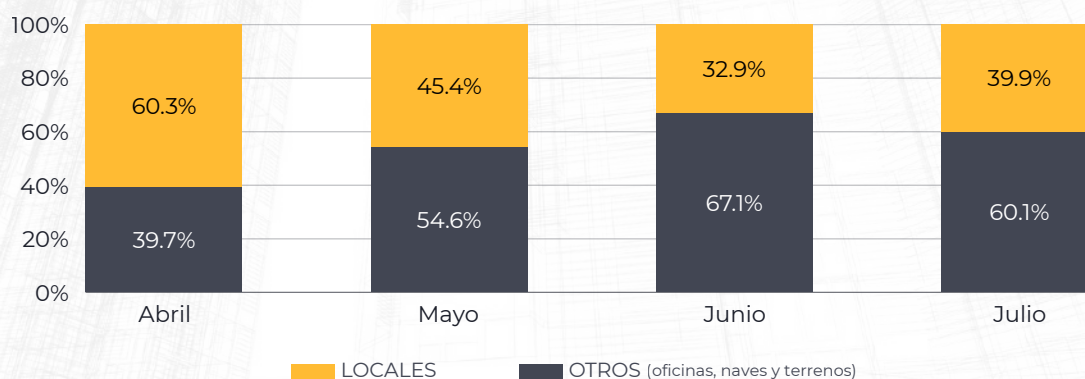
% DE BÚSQUEDAS DE LOCALES

+7 pp

en búsquedas de locales en julio vs. junio

En junio, los locales concentraron el **32.9%** de las búsquedas en nuestra plataforma spot2.mx, mientras que en julio aumentaron a **39.9%**. Esto implica una recuperación de **7 puntos porcentuales**, consolidando a los locales como el segundo sector con mayor interés digital, después del industrial.

Este crecimiento en la demanda digital obliga a propietarios y desarrolladores a replantear su estrategia de colocación, priorizando ubicaciones con alto tráfico peatonal y vehicular, además de ofrecer espacios más flexibles que respondan a formatos híbridos de retail. Para brokers, la tendencia abre una ventana para acelerar cierres al enfocarse en segmentos de retail que están capitalizando la recuperación del consumo físico.



Insight: El repunte de interés en julio muestra que los locales comerciales mantienen un papel clave en la reactivación del consumo presencial y en las estrategias de expansión de marcas, especialmente en corredores de alto flujo y zonas urbanas en consolidación.

PROMEDIO MENSUAL DE M² VISITADOS

+22%
promedio por
espacio visitado en
julio vs. junio

En junio, los locales representaron el **32.9%** de las búsquedas en plataforma y el tamaño promedio de los espacios visitados fue de **98 m²**, reflejando un interés mayor en formatos compactos. En julio, la participación subió a **39.9%** y el tamaño promedio de los espacios visitados también aumentó a **120 m²**, lo que marca un giro hacia locales más amplios, posiblemente vinculados a marcas en expansión o giros que requieren mayor superficie.

Este cambio abre oportunidades para propietarios y desarrolladores que cuenten con inventario en el rango de 100 a 150 m², donde hoy se concentra un interés creciente. Para brokers, la tendencia señala que la demanda no solo está en microformatos o locales pequeños, sino en espacios medianos capaces de adaptarse a cadenas en expansión, consultorios especializados o servicios de proximidad con más capacidad operativa.



Insight: El crecimiento simultáneo en volumen de búsquedas y en el tamaño de los espacios visitados revela una diversificación en la demanda: julio muestra un apetito mayor por locales medianos, lo que sugiere que no solo crece la actividad en el retail, sino que también cambia el perfil de los inquilinos interesados.

TOP DE MUNICIPIOS CON MÁS VISITAS AGENDADAS

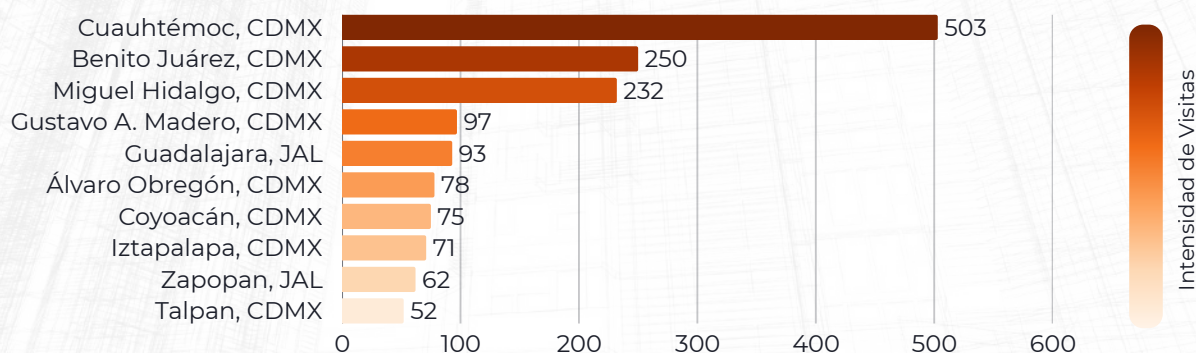
+1,600

visitas agendadas en julio, con Cuauhtémoc liderando con el

31%
del total

En julio, **Cuauhtémoc** (CDMX) concentró **503 visitas**, casi duplicando las de **Benito Juárez (250)** y **Miguel Hidalgo (232)**. Estas tres alcaldías concentran más del 60% del interés total, reflejando la fuerza del **mercado de retail en corredores prime de la CDMX**. Fuera de la capital, los municipios con mayor dinamismo fueron **Guadalajara (93)** y **Zapopan (62)** en Jalisco, además de **Gustavo A. Madero (97)** dentro de CDMX, que muestra un repunte en zonas emergentes de consumo masivo.

El liderazgo de Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo confirma la relevancia de los corredores prime de CDMX, mientras que el crecimiento de Guadalajara y Zapopan señala nuevas oportunidades fuera de la capital. Para propietarios y desarrolladores, esto implica priorizar ubicaciones con alta demanda y, para brokers, concentrar esfuerzos en zonas con mayor dinamismo comercial.



Insight: El patrón muestra que los usuarios en nuestra plataforma spot2.mx priorizan zonas con alta densidad poblacional, conectividad y mezcla de usos. CDMX domina con siete de los diez primeros lugares, pero Jalisco comienza a posicionarse como un mercado clave para el crecimiento de locales comerciales.

PRECIO PROMEDIO DE RENTA Y MEDIANA NACIONAL

\$450 MXN/m²

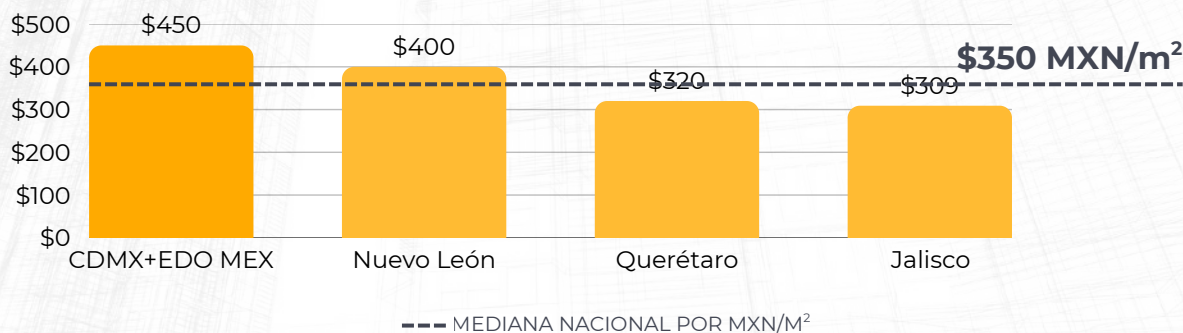
CDMX + EDOMEX
el punto más alto de
renta en locales

28.6%

por encima de la
mediana nacional

En julio 2025, la **mediana nacional de renta de locales comerciales** se ubicó en **\$350 MXN/m²**, mostrando una clara segmentación por regiones. **CDMX + EDOMEX** alcanzaron **\$450 MXN/m²**, seguidos por Nuevo León con \$400 MXN/m², mientras que Querétaro (\$320 MXN/m²) y Jalisco (\$309 MXN/m²) se mantienen por debajo de la media nacional.

Para propietarios, fijar rentas alineadas al promedio local será clave para mantenerse competitivos, mientras que desarrolladores deben considerar la rentabilidad diferenciada entre corredores premium y mercados emergentes. Para brokers, este escenario representa la oportunidad de orientar a marcas hacia ubicaciones donde la relación costo-beneficio aún es favorable.



Insight: El mercado de locales muestra una alta concentración de precios en CDMX y Nuevo León, que se mantienen como polos de consumo de alto valor. Sin embargo, la brecha frente a Querétaro y Jalisco refleja un mercado más competitivo y con potencial de absorción para giros que buscan optimizar costos.

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 en crecimiento

En nuestra plataforma spot2.mx, el inventario de locales cerró julio con 5,400 espacios, manteniendo una participación estable del 21.6% dentro del total publicado.

Predominio de subespacios

El 57% del inventario corresponde a subespacios dentro de complejos comerciales, lo que refleja la relevancia de los centros comerciales y desarrollos mixtos como motores de oferta.

Concentración geográfica

El 32.1% de los locales se concentra en CDMX + Edomex, seguidos por Nuevo León (13.8%) y Querétaro (13%). Esta concentración resalta el peso del centro y norte del país en el mercado de retail.

Búsquedas en recuperación

Tras una caída en junio (32.9%), las búsquedas de locales en julio se recuperaron al 39.9% del total, mostrando un repunte en el interés del público.

Tamaño promedio de locales visitados

El promedio se mantuvo en 120 m² en julio, estable respecto a mayo y junio, lo que sugiere un piso de demanda para negocios pequeños y medianos.

Alta concentración en visitas agendadas

La demanda se enfoca en CDMX, con Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo acumulando más de 980 visitas agendadas, confirmando a estas alcaldías como epicentro del consumo urbano.

Renta por m²

La mediana nacional se ubica en \$350 MXN/m², pero CDMX + Edomex lidera con \$450 MXN/m², es decir, 28.6% por encima del promedio nacional.

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](#)