



Julio 2025

EL PULSO DEL SECTOR INDUSTRIAL

MÉXICO

INTRODUCCIÓN

El mercado industrial: motor estable y estratégico del inmobiliario comercial en México

A través de los datos generados en nuestra plataforma Spot2.mx, observamos que durante el primer semestre de 2025 el mercado industrial en México mantuvo una dinámica sólida, con alta participación en inventario, demanda sostenida en búsquedas y un claro liderazgo en volumen de m² visitados.

Este reporte analiza, con base en datos duros, cómo se comporta el segmento industrial de propiedades clase A, B y C, abarcando publicaciones, distribución geográfica, tipo de estructura comercial, comportamiento de la demanda digital, visitas agendadas y precios promedio.

En un entorno donde la logística, el e-commerce y el nearshoring continúan impulsando la ocupación de naves y parques industriales, contar con esta radiografía permite entender las dinámicas reales del mercado y tomar decisiones estratégicas respaldadas por información precisa y actualizada.

ÍNDICE

1. NÚMEROS EN PLATAFORMA

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

2. OFERTA Y DEMANDA

- **Distribución geográfica de espacios**
- **% de Búsquedas industriales**
- **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 INDUSTRIALES EN MÉXICO

+6.8K

espacios industriales
más en julio respecto
a enero, con

27.2%

de participación en
el inventario total

*Datos de la plataforma de spot2.mx

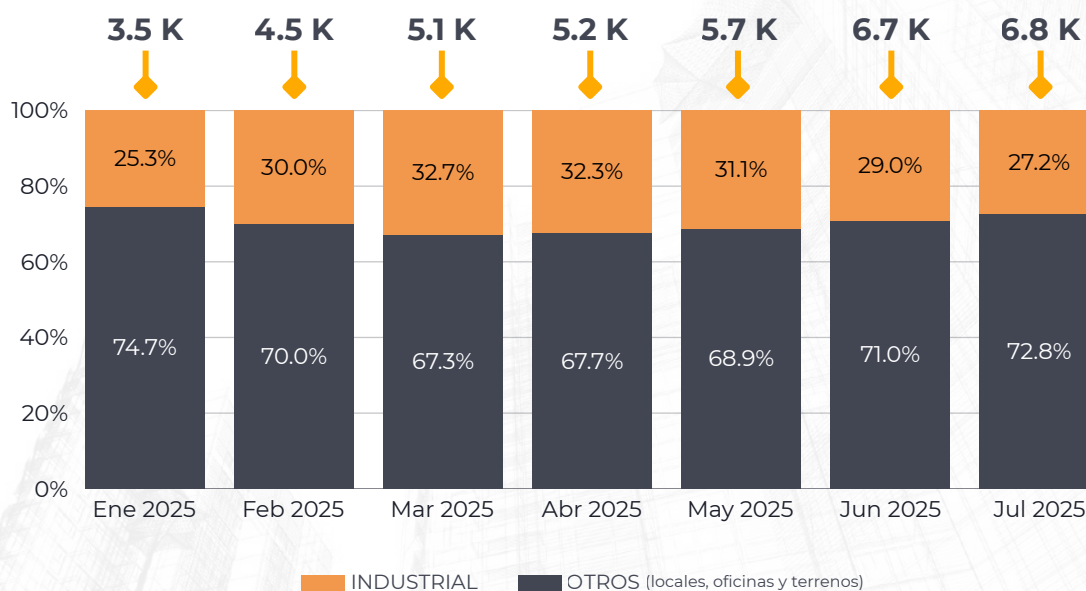
Insight: El crecimiento del inventario industrial en la plataforma confirma la alta actividad del mercado en todas las clases de naves (A, B y C). La predominancia de subespacios en parques industriales revela que la demanda prioriza infraestructura compartida y ubicaciones con servicios, mientras que los espacios simples e independientes mantienen su relevancia para operaciones que requieren mayor autonomía.

En julio de 2025, los espacios industriales representaron **27.2% del inventario total publicado en nuestra plataforma**, un ligero ajuste frente a junio (**29%**), pero manteniendo una tendencia estable respecto al segundo trimestre del año. En volumen absoluto, el inventario industrial creció de **3,500 espacios en enero** a **6,800 en julio**, lo que refleja un aumento sostenido en la oferta.

La distribución por estructura comercial dentro de la ZMVM (Zona Metropolitana del Valle de México) muestra que la mayoría de los espacios industriales son **subespacios (4,831)**, es decir, unidades dentro de parques industriales o complejos de gran escala —típicos en propiedades Clase A—. Los **espacios simples (1,951)**, que suelen corresponder a bodegas o naves independientes, y los **complejos (633)**, como parques industriales enteros, completan el panorama.

Estos datos permiten entender que, aunque existe un crecimiento general en la oferta industrial, la configuración del inventario sigue apuntando a **soluciones modulares y flexibles dentro de complejos**, lo que responde a la demanda de inquilinos que buscan **escalabilidad y ubicación estratégica**.

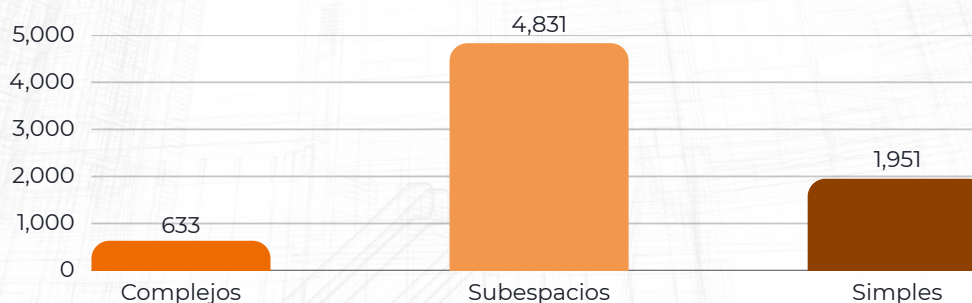
% DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS INDUSTRIALES



CLASIFICACIÓN DE ESPACIOS POR ESTRUCTURA COMERCIAL

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

- **Complejos**, naves o parques industriales completos (clase A)
- **Subespacios**, módulos o secciones dentro de un complejo (clase A)
- **Simples**, propiedades independientes, fuera de un desarrollo industrial (clase B y C)



DE ESPACIOS INDUSTRIALES CREADOS POR MES

-45.6%

en nuevos espacios industriales publicados en julio frente a junio.

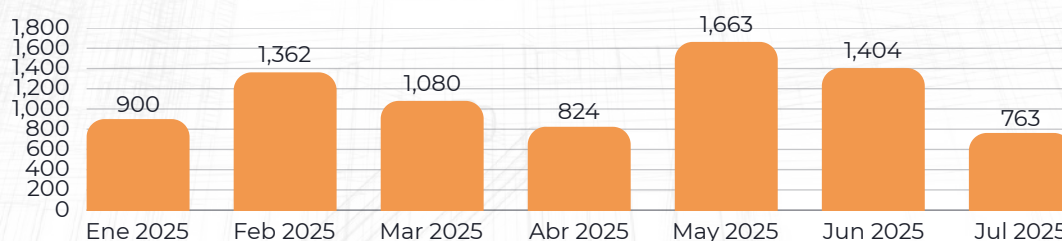
***Insight:** La desaceleración en la publicación de nuevos espacios podría indicar una fase de estabilización del mercado, con mayor enfoque en comercializar el inventario ya disponible antes de incorporar nuevas propiedades.*

En julio de 2025, la creación de nuevos espacios industriales registró **763 publicaciones**, lo que representa una **caída del -45.6%** frente a las 1,404 de junio.

Este descenso rompe la tendencia activa observada desde abril y aunque el mercado industrial mantiene una oferta activa, existe una moderación en el ritmo de nuevos listados hacia el tercer trimestre. Factores como la **absorción de inventario disponible**, el cierre de negociaciones previas y los tiempos de adecuación de espacios pueden influir en esta desaceleración.

En términos de clases de producto, las variaciones de publicación pueden responder a ciclos diferentes: las **propiedades Clase A** suelen tener **periodos de comercialización más largos** y publicarse en bloques dentro de parques industriales, mientras que las **Clase B y C, más flexibles** y de menor superficie, pueden rotar con mayor frecuencia.

Este ajuste implica que la competencia por captar la atención de la demanda será más intensa, por lo que destacar atributos diferenciales y optimizar la visibilidad digital será clave para acelerar la ocupación.



*Datos de la plataforma de spot2.mx

OFERTA Y DEMANDA

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE ESPACIOS

64.2%

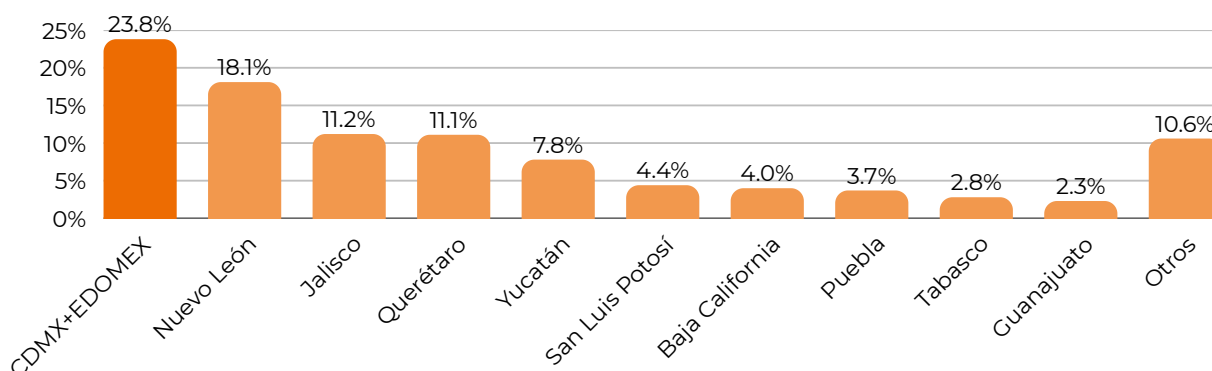
del inventario industrial sigue concentrado en CDMX+EDOMEX, Nuevo León, Jalisco y Querétaro

Insight: La estabilidad geográfica confirma que el grueso de la oferta industrial continúa en polos consolidados, aunque los incrementos marginales en mercados emergentes reflejan una lenta pero constante diversificación.

Entre junio y julio de 2025, la concentración del inventario industrial en los principales estados se mantuvo prácticamente estable, con **CDMX + EDOMEX** pasando de 23.9% a **23.8%**, **Nuevo León** de 18.0% a **18.1%**, **Jalisco** de 11.0% a **11.2%** y **Querétaro** de 11.0% a **11.1%**. Aunque las variaciones son mínimas, se observa un ligero avance en estados emergentes como **Yucatán** de 7.7% a **7.8%** y **San Luis Potosí** de 4.3% a **4.4%**.

Esta distribución refleja la **concentración de propiedades industriales Clase A en mercados consolidados con infraestructura logística**, mientras que las clases B y C tienen mayor presencia en plazas secundarias donde los costos y la demanda local marcan el ritmo.

Esta concentración sugiere que la mayor competencia y absorción seguirá dándose en los cuatro polos principales, mientras que los mercados emergentes ofrecen oportunidades para captar demanda con menor saturación y precios más competitivos.



% DE BÚSQUEDAS INDUSTRIALES

+ .3 pp

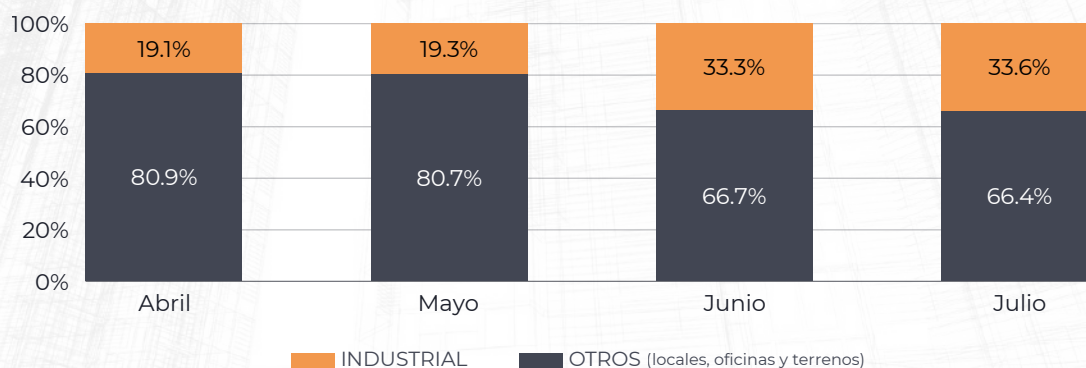
en búsquedas industriales, consolidando su participación por encima del

33%

en julio

En julio de 2025, la participación de búsquedas de espacios industriales pasó de **33.3% en junio a 33.6% en julio**, lo que supone un leve aumento de **+0.3 pp**. Aunque el crecimiento es moderado, consolida el fuerte repunte que tuvo el sector entre mayo y junio, manteniendo el interés de un tercio del público que busca espacios comerciales en la plataforma.

Mantener esta cuota de atención implica reforzar la visibilidad de los listados y optimizar su presentación, ya que la demanda se mantiene activa y con disposición de comparar múltiples opciones antes de decidir.



Insight: La estabilidad en niveles altos de búsqueda indica que el interés por el segmento industrial no fue un pico temporal, sino que se sostiene como uno de los principales motores de demanda en la plataforma.

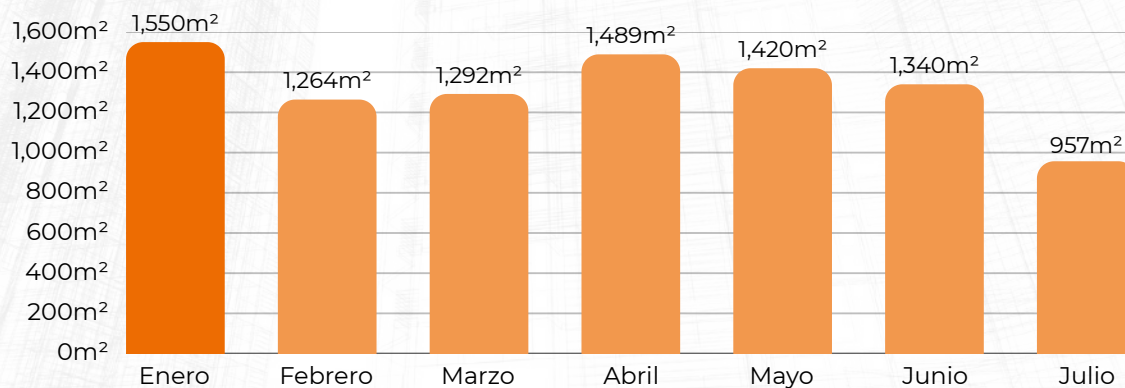
PROMEDIO MENSUAL DE M² VISITADOS

-11.3%

en el promedio de
m² visitados por
espacio industrial en
julio

En julio de 2025, el promedio de m² por espacio industrial visitado bajó a **957 m²**, frente a **1,079 m²** en junio, lo que representa una **disminución de -11.3%**. Este ajuste sugiere que, durante el último mes, los usuarios buscaron o visitaron espacios de menor tamaño en comparación con el mes anterior, posiblemente enfocados en operaciones más específicas o proyectos de menor escala.

Este cambio abre oportunidad para promover más activamente inventario de metraje intermedio y pequeño, mientras que los desarrollos de gran escala (Clase A) deben reforzar su propuesta de valor para seguir captando demanda en un contexto donde parte del mercado ajusta su tamaño de ocupación.



Insight: La reducción en el metraje promedio visitado puede indicar un interés creciente por propiedades industriales medianas o pequeñas, especialmente clases B y C, como respuesta a estrategias de optimización de costos y flexibilidad operativa.

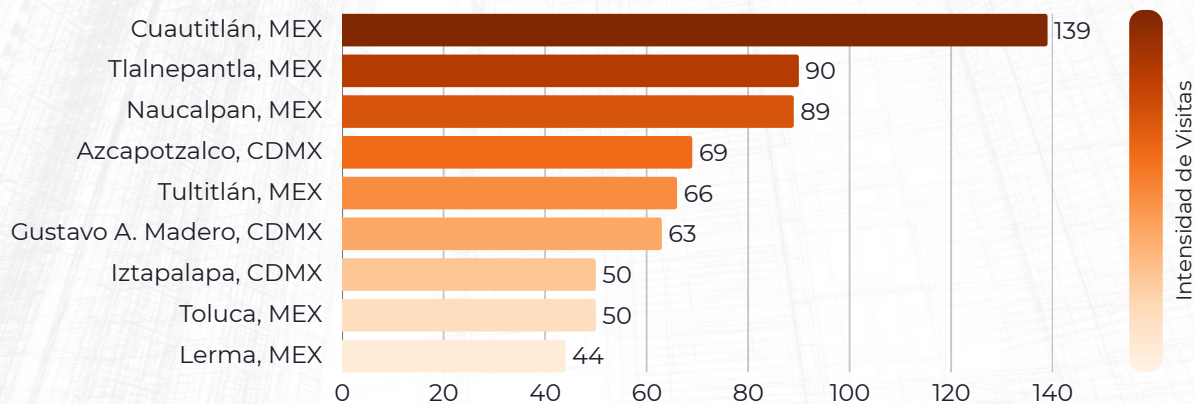
TOP DE MUNICIPIOS CON MÁS VISITAS AGENDADAS

54%

más visitas
agendadas en
Cuautitlán que su
competidor más
cercano,
Tlalnepantla.

En julio de 2025, **Cuautitlán** se mantuvo como el municipio con más visitas agendadas, aumentando de **132 a 139 visitas** (+5.3%). **Tlalnepantla** pasó de 87 a **90 visitas** (+3.4%) y **Naucalpan** de 86 a **89 visitas** (+3.5%). La mayoría de los municipios del Top 10 registraron variaciones positivas, consolidando el interés en el corredor industrial del Estado de México y algunas alcaldías de CDMX como **Azcapotzalco**, que subió de 65 a **69 visitas** (+6.2%).

Este comportamiento indica que la demanda sigue firme en zonas consolidadas, por lo que la estrategia debe enfocarse en mantener la competitividad en precio, accesibilidad y tiempos de entrega para capitalizar este interés sostenido.



Insight: El aumento de visitas en la mayoría de los municipios clave refuerza la fortaleza de la demanda en el corredor norte de la ZMVM, donde la cercanía al mercado de consumo y las conexiones logísticas siguen siendo factores decisivos.

PRECIO PROMEDIO DE RENTA Y MEDIANA NACIONAL

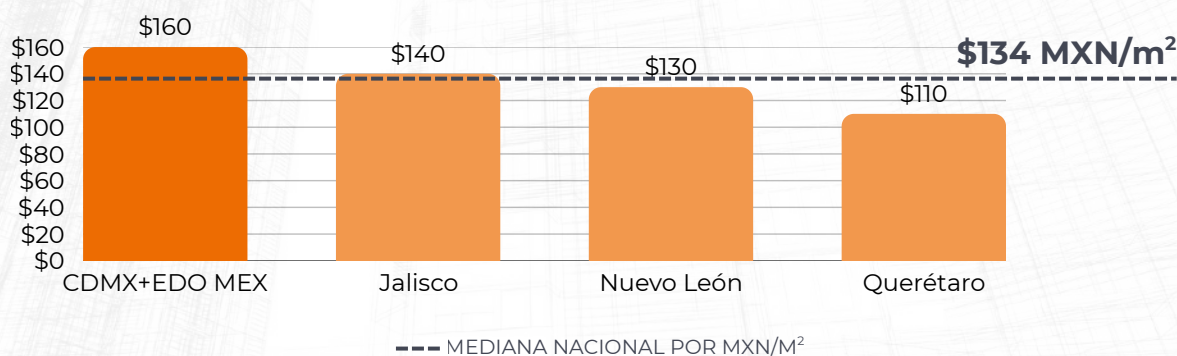
\$160 MXN/m²

CDMX + EDOMEX
y mediana nacional

\$134 MXN/m²

Entre junio y julio de 2025, los precios promedio por m² para espacios industriales se mantuvieron prácticamente estables. **CDMX + EDOMEX** conservaron el valor más alto con **\$160 MXN/m²** (sin variación), seguidos por **Jalisco** con \$140 MXN/m² y **Nuevo León** con \$130 MXN/m², ambos sin cambios. Querétaro se mantuvo en \$110 MXN/m², por debajo de la mediana nacional de **\$134 MXN/m²**. Esta estabilidad refleja un equilibrio entre oferta y demanda en los principales polos industriales.

Esta estabilidad ofrece un entorno predecible para negociar, aunque también implica que destacar frente a la competencia requerirá diferenciarse por valor agregado, flexibilidad y servicios adicionales más que por precio.



Insight: La ausencia de cambios en el último mes indica que el mercado mantiene un nivel de precios consolidado, donde la competencia se juega más en disponibilidad, ubicación y condiciones del contrato que en ajustes de renta.

| EL PULSO DEL SECTOR INDUSTRIAL

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.



IMPLICACIONES PARA EL MERCADO

Participación estable con ligera baja

El inventario industrial pasó de 29.0% a 27.2% del total publicado (-1.8 pp). Aunque en volumen absoluto creció, otros sectores aumentaron su presencia a un ritmo mayor.

Fuerte caída en nuevos espacios creados

La publicación de nuevos espacios industriales bajó -45.6% en julio (de 1,404 a 763), rompiendo la tendencia de alta actividad vista en el segundo trimestre.

Mapa geográfico sin cambios relevantes

Los cuatro principales polos (CDMX+EDOMEX, Nuevo León, Jalisco y Querétaro) mantienen el 64.2% del inventario nacional, sin variaciones significativas, aunque mercados emergentes como Yucatán y San Luis Potosí avanzan marginalmente.

Demanda digital estable en niveles altos

Las búsquedas de industriales crecieron +0.3 pp y se mantuvieron por encima del 33% del total de búsquedas en la plataforma, consolidando el interés por el segmento.

Disminución en el tamaño promedio visitado

El promedio de m² por espacio visitado bajó de 1,079 a 957 m² (-11.3%), lo que sugiere una mayor exploración de naves medianas y pequeñas.

Más visitas agendadas en los municipios clave

Cuautitlán, Tlalnepantla y Naucalpan registraron aumentos en visitas agendadas, consolidando el corredor industrial del Estado de México como epicentro de demanda.

Precios estables en todo el país

CDMX+EDOMEX mantienen el precio más alto con \$160 MXN/m², sin cambios respecto a junio, mientras que la mediana nacional se mantiene en \$134 MXN/m².

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](#)