



Agosto 2025

EL PULSO DEL SECTOR DE OFICINAS

MÉXICO

INTRODUCCIÓN

Oficinas en foco: crece la oferta, decide la demanda

En agosto de 2025, el sector de oficinas **mantuvo un peso estable** dentro del inventario activo de la plataforma: **40.5% del total** (-1.0 p.p. vs julio). El mix se sostiene altamente corporativo, con **43.3% de espacios >300 m²**, **25.3% entre 100–299 m²** y **31.4% por debajo de 99 m²**.

Por el lado de la oferta, el **acumulado de espacios de oficinas subidos** en el año alcanzó **un nuevo máximo de 11.8K**, lo que implica un **+13.5% MoM respecto a julio**. El crecimiento continúa, aunque con un ritmo más normalizado tras el salto del mes previo.

En demanda digital, **las búsquedas de oficinas** ganaron participación dentro del total: **35.4% en agosto (+2.5 p.p. MoM)**, además de un aumento general de actividad en la plataforma (**26.1K vs 15.9K búsquedas totales**). Al mismo tiempo, el **tamaño típico solicitado** se movió hacia formatos más compactos: **199 m² (-17.1% MoM)**, con menor dispersión (límite superior 483 m² vs 566 m²; inferior 107 m² vs 100 m²), señal de un foco mayor en eficiencia de metraje.

En la concreción de interés (visitas agendadas), **el mercado se muestra ultraconcentrado en CDMX**, que reúne **84.4% del total**; Nuevo León (8.4%) y Jalisco (4.8%) operan como polos secundarios. En conjunto, el Top 3 suma 97.6%, lo que orienta la priorización de inventario.

Qué encontrarás a continuación: el detalle de estas cuatro líneas –composición del inventario, ritmo de publicación, señales de demanda (búsquedas y metrajes) y mapa de interés de visitas– con sus datos duros (% , p.p.) y implicaciones para propietarios, brokers e inquilinos.

ÍNDICE

1. NÚMEROS EN PLATAFORMA

- **Espacios de oficinas en México según Spot2.mx**
 - % de distribución de espacios de oficinas
 - % de clasificación por tamaño en m²
- **# De espacios de oficinas creados por mes**

2. OFERTA Y DEMANDA

- **Distribución geográfica de espacios**
- **% de Búsquedas de espacios de oficinas**
- **Promedio mensual de m² visitados por espacio**
- **Zonas de interés en espacios de oficinas**

3. ELLOS CONFÍAN EN NOSOTROS

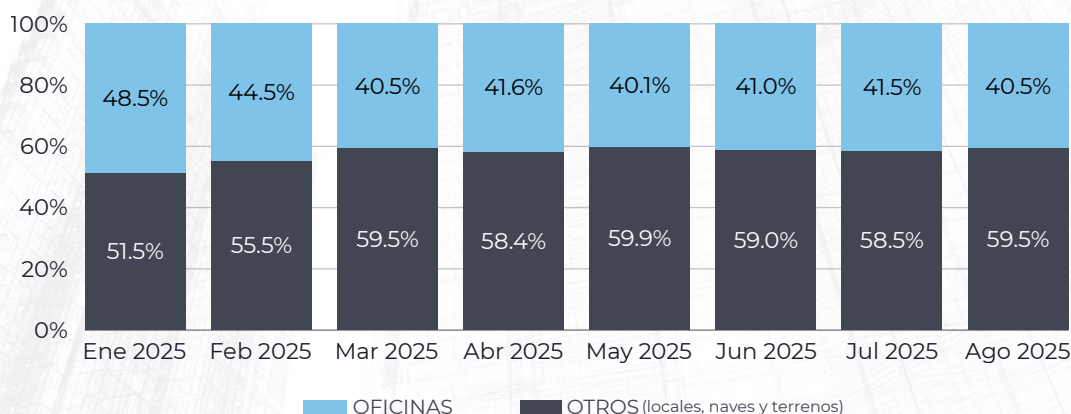
NÚMEROS EN PLATAFORMA

ESPACIOS DE OFICINAS EN MÉXICO SEGÚN SPOT2

¿Cuál es el % de distribución de espacios de oficinas dentro de la plataforma?

40.5% de la participación del inventario total, corresponde a los espacios de oficinas

*Datos de la plataforma de spot2.mx



Este porcentaje de espacios corresponde a:

Pequeños
< 99 m²

31.4%

Medianos
100 - 299 m²

25.3%

Grandes
> 300 m²

43.3%

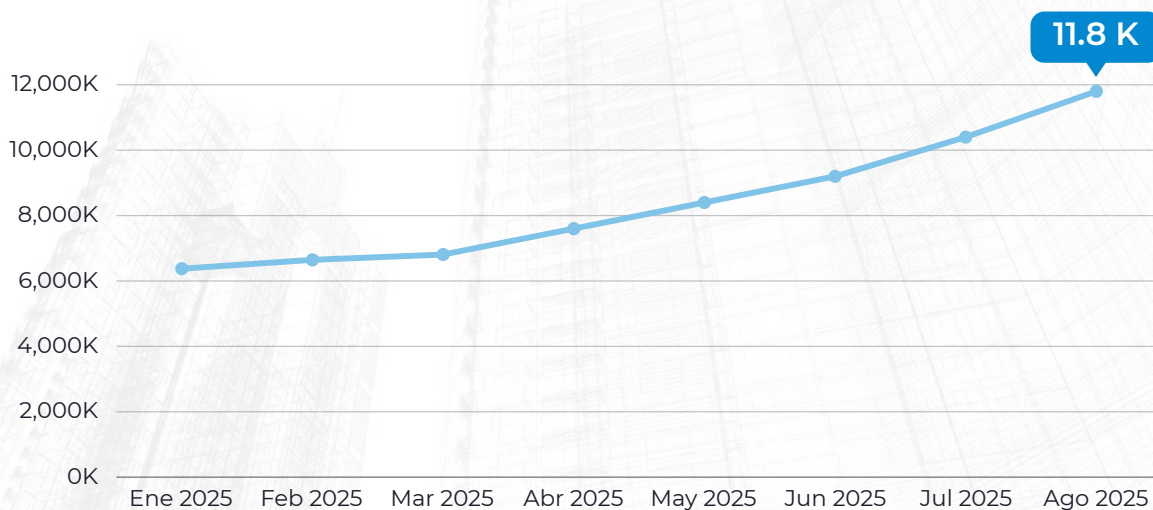
Insight:

Movimiento leve y dentro del rango estable. La baja de -1.0 p.p. (MoM) sugiere mayor dinamismo en otros segmentos del inventario (no necesariamente menor oferta de oficinas). El mix sigue altamente corporativo: ~3 de cada 4 espacios son >150 m².

DE ESPACIOS DE OFICINAS SUBIDOS POR MES

+13.5% de crecimiento del acumulado
MoM (julio - agosto)

*Datos de la plataforma de spot2.mx



Insight:

El acumulado siguió al alza en agosto (+13.5% MoM), pero el ritmo de altas se moderó frente al salto de julio; la tendencia es claramente ascendente, consistente con un pipeline de publicación robusto y absorción saludable de la base.

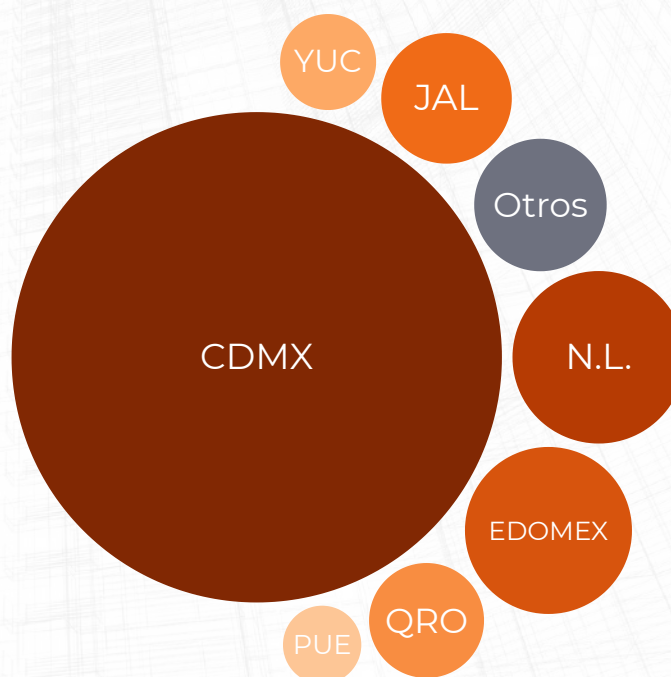
OFERTA Y DEMANDA

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE ESPACIOS

+66% del inventario de oficinas se concentra en CDMX

*Datos de la plataforma de spot2.mx

Estado	%
Ciudad de México	66.6%
Nuevo León	8.2%
Estado de México	7.7%
Jalisco	4.7%
Querétaro	3.7%
Yucatán	2.6%
Puebla	1.7%
Otros estados	4.9%



Insight:

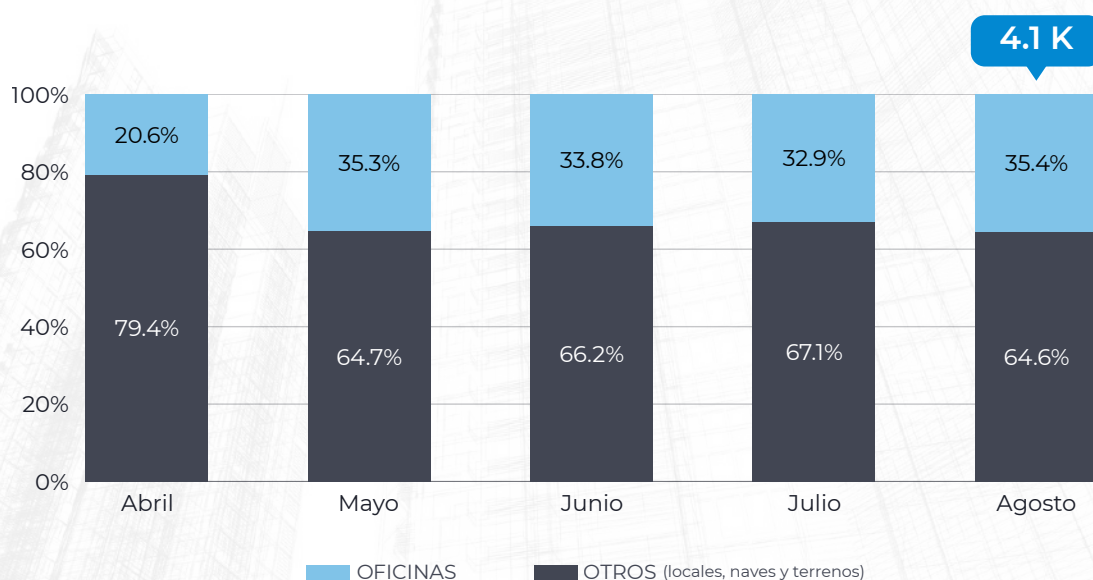
La distribución del inventario de oficinas es altamente concentrada: CDMX reúne 66.6% del total (≈2 de cada 3), +33.2 p.p. por encima del resto del país. Un segundo escalón lo integran Nuevo León (8.2%) y Edomex (7.7%); en conjunto, los tres suman 82.5%. Fuera de ese núcleo, las participaciones son bajas y dispersas (JAL 4.7%, QRO 3.7%, YUC 2.6%, PUE 1.7%, Otros 4.9%), configurando una cola larga.

% DE BÚSQUEDAS DE ESPACIOS DE OFICINAS

+2.5p.p.

de búsquedas totales de oficinas
MoM (julio - agosto)

*Datos de la plataforma de spot2.mx



Insight:

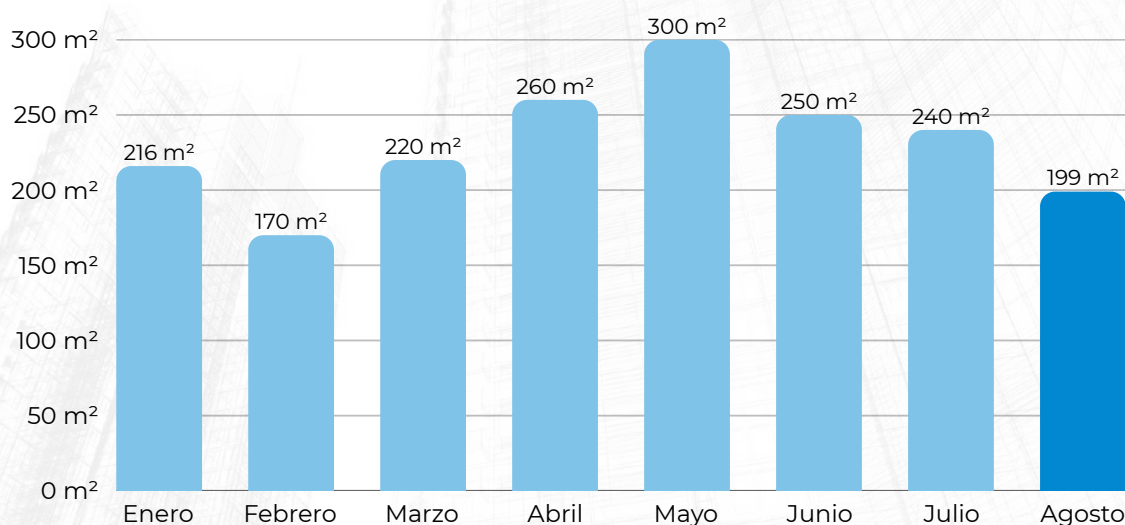
En agosto, las búsquedas de oficinas alcanzaron 35.4% del total, +2.5 p.p. vs julio (32.9%) y en línea con el máximo reciente de mayo (35.3%). El repunte ocurre en un mes de mayor actividad general (+64.2% en búsquedas totales), lo que indica un crecimiento relativo más rápido del interés por oficinas frente a otros segmentos.

PROMEDIO MENSUAL DE M² VISITADOS POR ESPACIO

-17.1%

caída del tamaño típico buscado
MoM (julio - agosto)

*Datos de la plataforma de spot2.mx



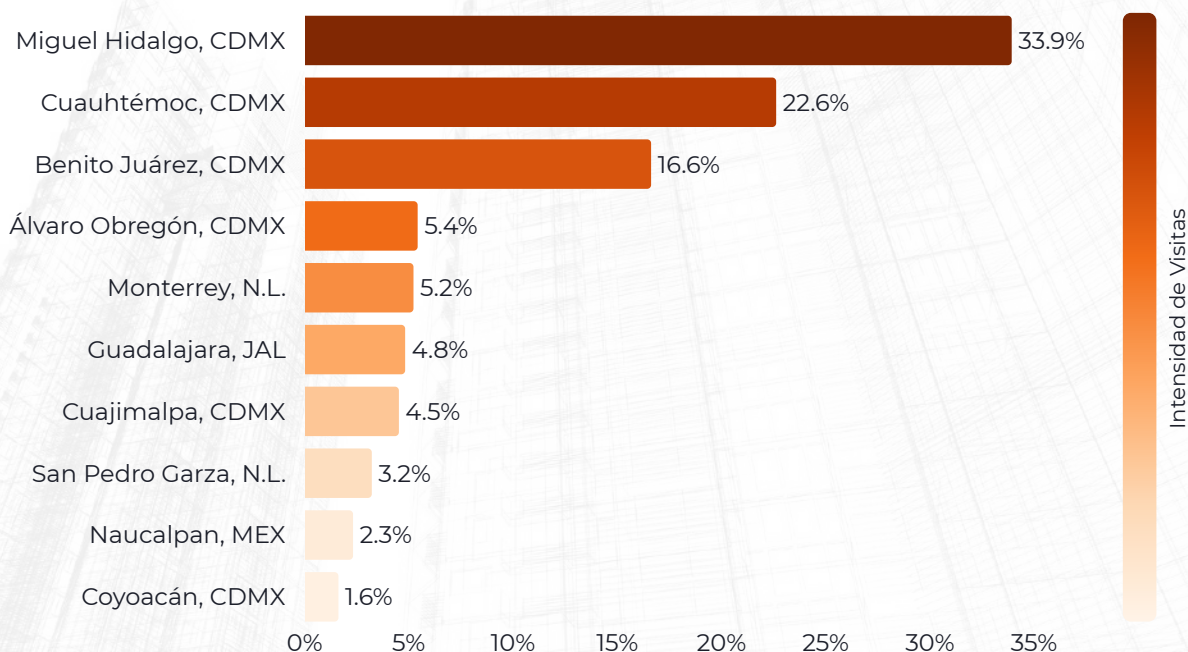
Insight:

En agosto, el tamaño típico bajó a 199 m² (-17.1% m/m vs 240 m² en julio). La dispersión se comprimió: límite superior 483 m² (-14.7%) e inferior 107 m² (+7.0%), con un rango que pasa de 466 → 376 m² (-19.3%). La serie confirma el ajuste desde el pico de mayo (300 m²) y concentra las búsquedas en formatos medianos (~180-220 m²).

ZONAS DE INTERÉS EN ESPACIOS DE OFICINAS

+84% de ventaja en el interés de
espacios de oficinas en CDMX

*Datos de la plataforma de spot2.mx



Insight:

El interés presencial está altamente concentrado en CDMX: 84.6% del total (6 alcaldías en el Top 10). Dentro de la ciudad, Miguel Hidalgo (33.9%), Cuauhtémoc (22.6%) y Benito Juárez (16.6%) suman 73.1%, con una brecha de +11.3 p.p. entre Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc. Fuera de CDMX, el único bloque relevante es Nuevo León (Monterrey 5.2% + San Pedro 3.2% = 8.4%) y Guadalajara (4.8%).

| 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.



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](#)