



Agosto 2025

# EL PULSO DEL SECTOR DE LOCALES

MÉXICO

---

# INTRODUCCIÓN

## Menos share, más volumen: locales en reequilibrio

En agosto, los **locales representaron el 21.3% del inventario total** de la plataforma (**-0.6 p.p. vs jul**), dentro de la banda estable del año (~20–22%). El mix por tamaño se mantiene equilibrado: **37.4% son <69 m², 31.1% entre 70–199 m² y 31.5% >200 m²**.

Por el lado de oferta, **el acumulado YTD alcanzó 10.5K espacios (+8.2% MoM)**, nuevo máximo del año y con trayectoria ascendente sostenida. En **demanda digital**, los **locales perdieron participación (29.3%, -10.1 p.p. vs jul)**, aunque su volumen absoluto de búsquedas subió con el mayor tráfico total (~7.6K vs ~6.3K, +22% MoM). En visitas, **el tamaño típico descendió a 104 m² (-13.3% MoM)**, regresando al tramo bajo de la banda 98–120 m² observada desde mayo.

Geográficamente, **el inventario se concentra en CDMX (19.6%), Edomex (13.3%), Nuevo León (12.7%) y Querétaro (12.2%): 57.8% en conjunto**. En el “termómetro” de visitas agendadas, la CDMX domina el Top 10 (86%), con un triángulo de mayor intensidad en Cuauhtémoc (34.1%), Benito Juárez (15.9%) y Miguel Hidalgo (15.1%), que suman 65.1%; fuera de la capital, destacan Guadalajara–Zapopan (10.3%) y Querétaro (3.7%).

Qué encontrarás a continuación: composición y tamaño del inventario, ritmo de publicación, señales de demanda (participación de búsquedas y metraje visitado) y el mapa de interés presencial por zonas, cada uno con su dato duro (% , p.p.) y la lectura puntual de la serie.

# ÍNDICE

## 1. NÚMEROS EN PLATAFORMA

- **Espacios de locales en México según Spot2.mx**
  - % de distribución de espacios de locales
  - % de clasificación por tamaño en m<sup>2</sup>
- **# De espacios de locales creados por mes**

## 2. OFERTA Y DEMANDA

- **Distribución geográfica de espacios**
- **% de Búsquedas de espacios de locales**
- **Promedio mensual de m<sup>2</sup> visitados por espacio**
- **Zonas de interés en espacios de locales**

## 3. ELLOS CONFÍAN EN NOSOTROS

# NÚMEROS EN PLATAFORMA

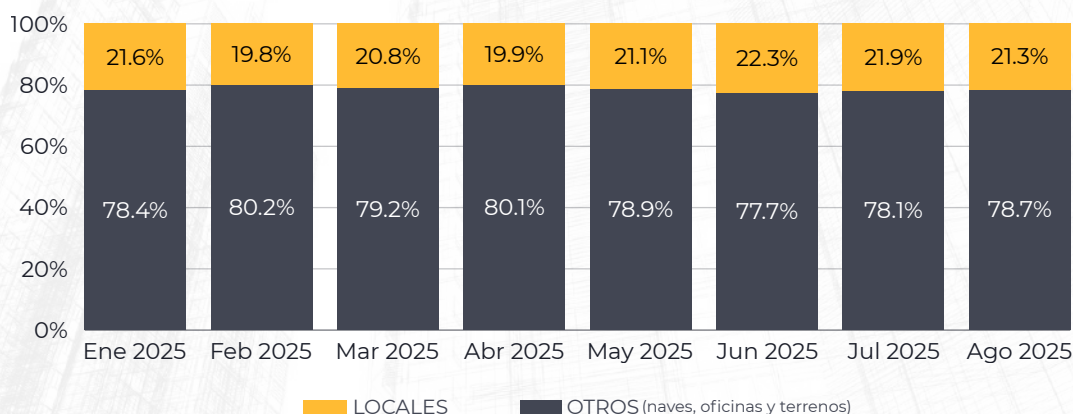
---

# ESPACIOS INDUSTRIALES EN MÉXICO SEGÚN SPOT2

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

**21.3%** de la participación del inventario total, corresponde a los espacios de locales

\*Datos de la plataforma de spot2.mx



Este porcentaje de espacios corresponde a:

Pequeños  
< 69 m<sup>2</sup>

**37.4%**

Medianos  
70 - 199 m<sup>2</sup>

**31.1%**

Grandes  
> 200 m<sup>2</sup>

**31.5%**

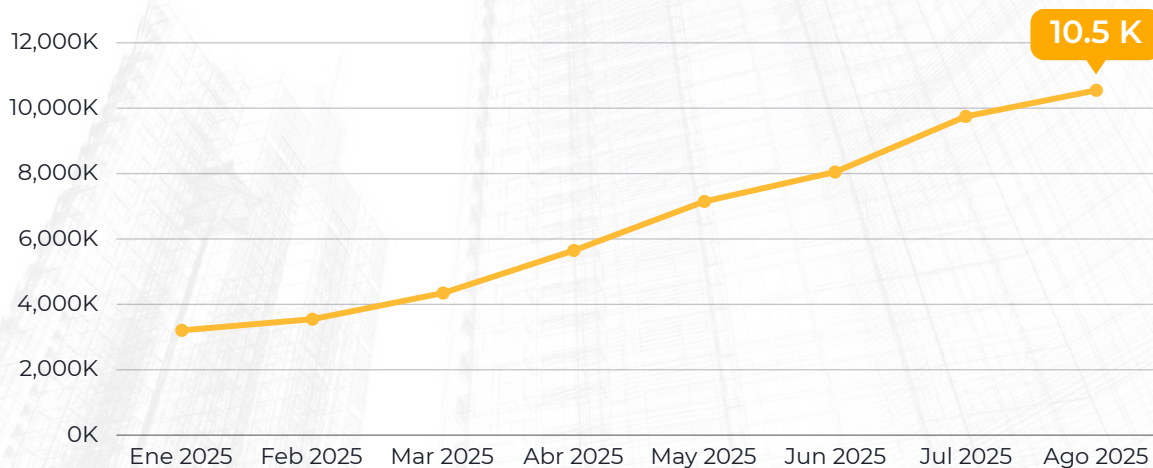
## Insight:

La cuota de locales se mantiene estable en el 21.3% y cede -0.6 p.p. frente a julio, dentro de una banda acotada (~20-22%) observada en el año. El mix de metrajés está equilibrado, con ligera mayoría de formatos pequeños (37.4%) y pesos similares entre medianos (31.1%) y grandes (31.5%).

# # DE ESPACIOS DE LOCALES SUBIDOS POR MES

**+8.2%** de crecimiento del acumulado  
MoM (julio - agosto)

\*Datos de la plataforma de spot2.mx



**Insight:**

El acumulado de locales volvió a crecer en agosto, alcanzando 10.5K y superando julio en +8.2%. La serie mantiene una pendiente positiva sostenida durante 2025, con incrementos mensuales sin retrocesos visibles.

# OFERTA Y DEMANDA

---

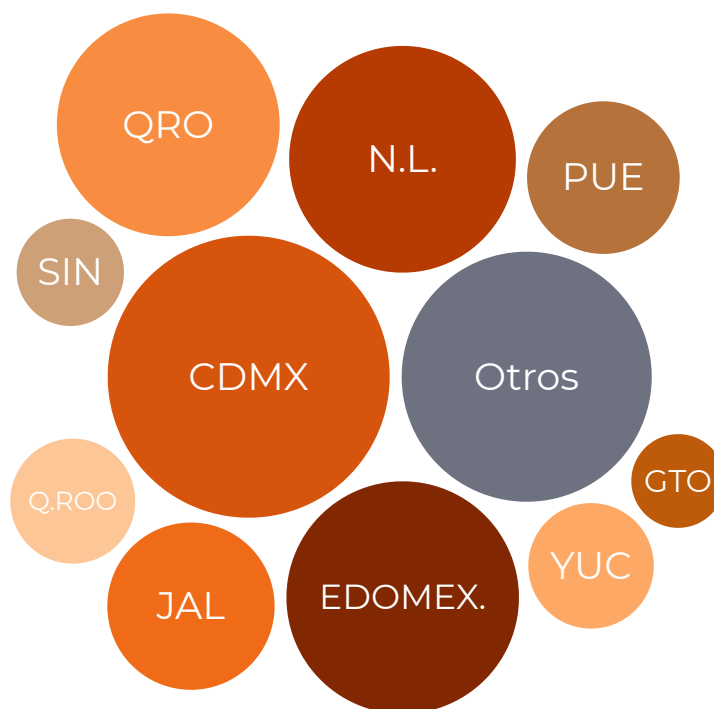
# DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE ESPACIOS

## +57%

del inventario de locales se concentra en el centro, bajío y norte del país

\*Datos de la plataforma de spot2.mx

| Estado           | %     |
|------------------|-------|
| Ciudad de México | 19.6% |
| Estado de México | 13.3% |
| Nuevo León       | 12.7% |
| Querétaro        | 12.2% |
| Jalisco          | 6.2%  |
| Puebla           | 5.7%  |
| Quintana Roo     | 3.9%  |
| Yucatán          | 3.9%  |
| Sinaloa          | 2.8%  |
| Guanajuato       | 2.2%  |
| Otros estados    | 15.2% |



### Insight:

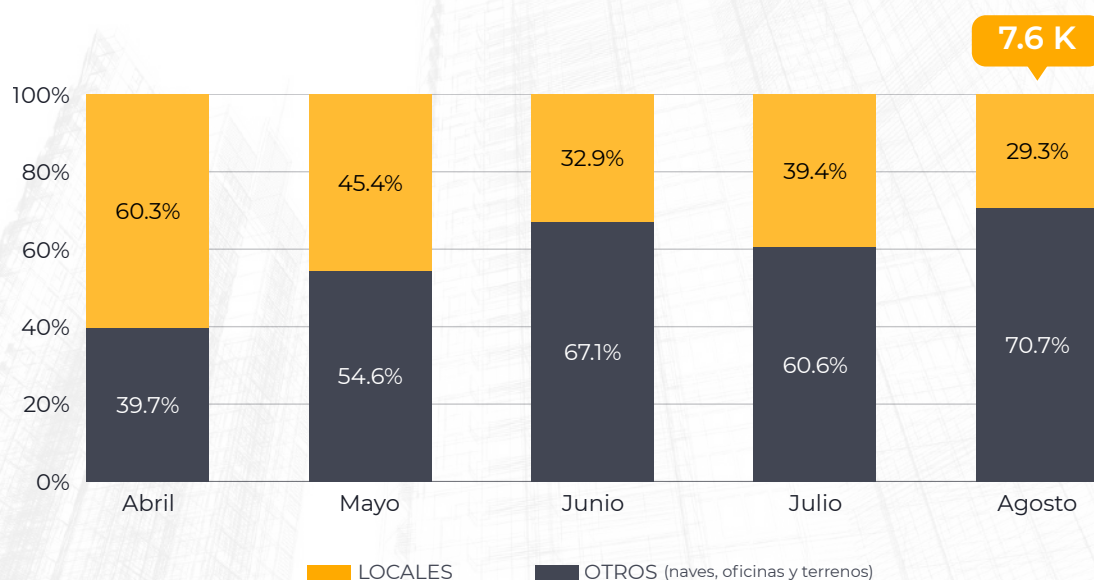
El inventario de locales muestra liderazgo del centro y norte: CDMX encabeza con 19.6% y, junto con Edomex, NL y QRO, concentra 57.8%. El resto se distribuye en participaciones medianas (JAL y PUE ~6%) y una cola larga con estados del sureste y occidente (YUC + QROO = 7.8%) y aportes menores dispersos.

# % DE BÚSQUEDAS DE ESPACIOS DE LOCALES

**-10.1p.p.**

de búsquedas totales de locales  
MoM (julio - agosto)

\*Datos de la plataforma de spot2.mx



## Insight:

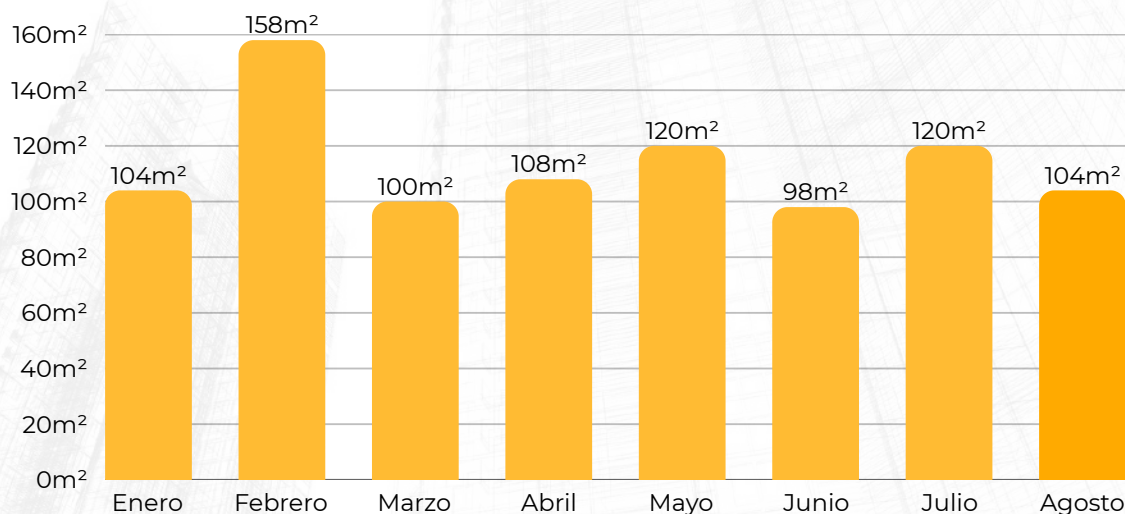
En agosto, locales perdió peso relativo dentro de la demanda (29.3%, -10.1 p.p. vs julio), pese a que su volumen absoluto de búsquedas sí subió (~+22% MoM) por el mayor tráfico total. La serie confirma una normalización desde los niveles extraordinarios de abril-mayo y un retroceso frente a julio en términos de share.

# PROMEDIO MENSUAL DE M<sup>2</sup> VISITADOS POR ESPACIO

**-13.3%**

caída del tamaño típico buscado  
MoM (julio - agosto)

\*Datos de la plataforma de spot2.mx



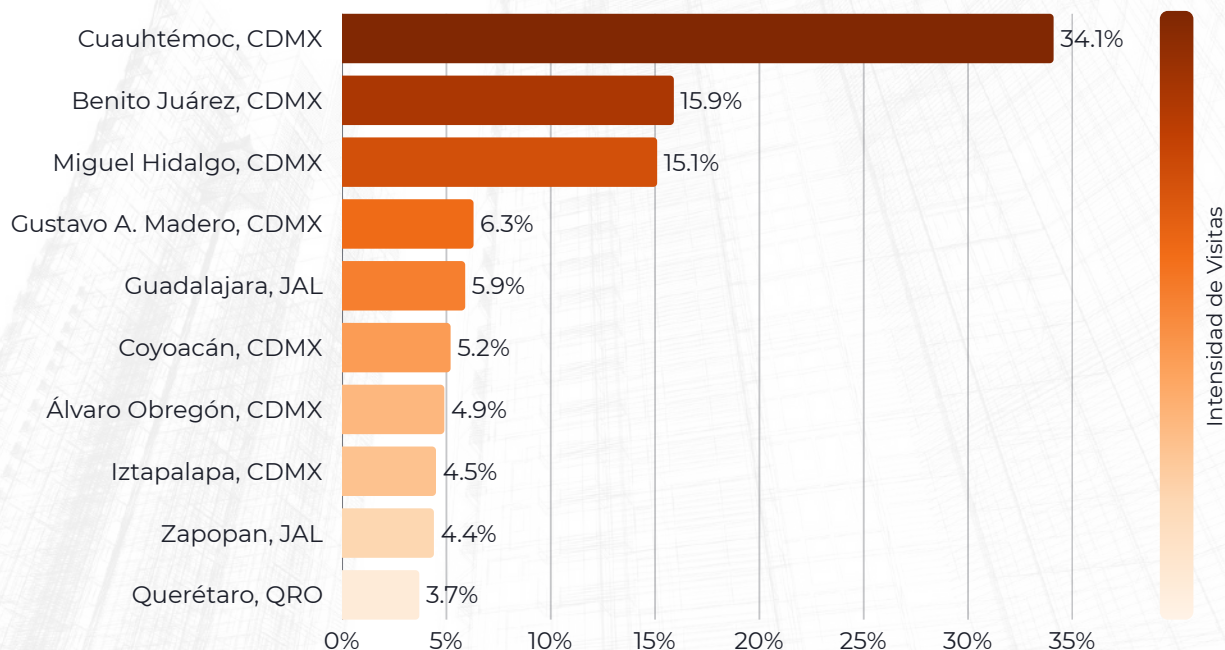
**Insight:**

El tamaño típico de las visitas se reduce a 104 m<sup>2</sup> (-13.3% m/m), volviendo al tramo inferior de la banda 98-120 m<sup>2</sup> observada desde mayo. La serie confirma un sesgo hacia metrajés compactos en 2025, lejos del máximo de febrero (158 m<sup>2</sup>).

# ZONAS DE INTERÉS EN ESPACIOS DE LOCALES

**+86%** de ventaja en el interés en espacios de locales en CDMX

\*Datos de la plataforma de spot2.mx



## Insight:

El interés presencial en locales está altamente concentrado en CDMX: 86% del Top 10, con un triángulo Cuauhtémoc–Benito Juárez–Miguel Hidalgo que reúne 65.1%. Cuauhtémoc domina con una ventaja amplia (+18.2 p.p. sobre el segundo), mientras que GDL–Zapopan (10.3%) y QRO (3.7%) forman un bloque secundario fuera de la capital.

| EL PULSO DEL SECTOR DE LOCALES

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](#)