



Agosto 2025

EL PULSO DEL SECTOR INDUSTRIAL

MÉXICO

INTRODUCCIÓN

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

En agosto, los **espacios industriales representaron 25.4% del inventario total** de la plataforma (-1.0 p.p. vs jul), continuando la descompresión desde el pico de marzo (32.4%), acumulando -7.0 p.p.. El mix está altamente sesgado a **grandes superficies: 38.7% >5,000 m², 35.9% entre 1,000–4,999 m² y 25.5% <999 m².**

Por el lado de oferta, el acumulado YTD alcanzó **11.9K espacios (+7.1% MoM)**, nuevo máximo del año. En demanda digital, **industrial ganó participación: 35.3% del total (+7.6 p.p.)**, en un mes con +64.2% de búsquedas generales; **el volumen de búsquedas industriales aprox. se duplicó frente a julio**. El **metraje típico buscado rebotó a 1,084 m² (+13.3% MoM)**, aunque permanece por debajo de la banda del 1S (~1.3–1.5 mil m²); la dispersión se ensanchó, con interés tanto en formatos ~300–400 m² como en ~2,000 m², y un núcleo alrededor de 800–1,200 m².

Geográficamente, el inventario muestra menor concentración que oficinas: **Edomex 19.0%, Nuevo León 16.9%, Jalisco 12.9% (Top 3 = 48.8%)**, seguidos por un cinturón Bajío–Occidente (QRO 9.9%, SLP 4.1%). En el **“termómetro” de visitas**, la atención se concentra en la ZMVM: **Edomex aporta 72.5%** del Top-9 y CDMX 27.4%; Cuautitlán (21.5%), Naucalpan (13.6%) y Tlalnepantla (13.4%) reúnen 48.5%.

Qué verás en el reporte: composición del inventario y su trayectoria, ritmo de publicación, señales de demanda (participación de búsquedas y tamaño objetivo) y el mapa de interés presencial por municipios, con sus datos duros (% , p.p.) y la lectura puntual de cada serie.

ÍNDICE

1. NÚMEROS EN PLATAFORMA

- **Espacios industriales en México según Spot2.mx**
 - % de distribución de espacios industriales
 - % 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 industriales**
- **Promedio mensual de m² visitados por espacio**
- **Zonas de interés en espacios industriales**

3. ELLOS CONFÍAN EN NOSOTROS

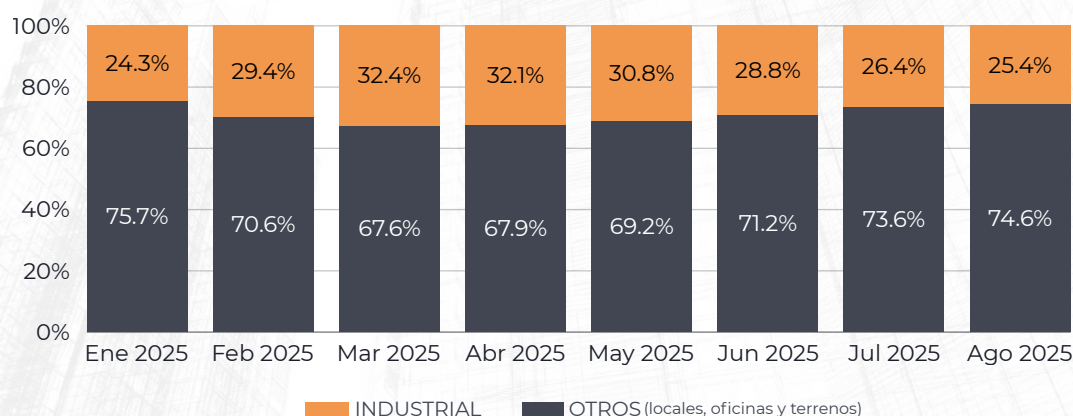
NÚMEROS EN PLATAFORMA

ESPACIOS INDUSTRIALES EN MÉXICO SEGÚN SPOT2

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

25.4% de la participación del inventario total, corresponde a los espacios industriales

*Datos de la plataforma de spot2.mx



Este porcentaje de espacios corresponde a:

Pequeños
< 999 m²

25.5%

Medianos
1,000 - 4,999 m²

35.9%

Grandes
> 5,000 m²

38.7%

Insight:

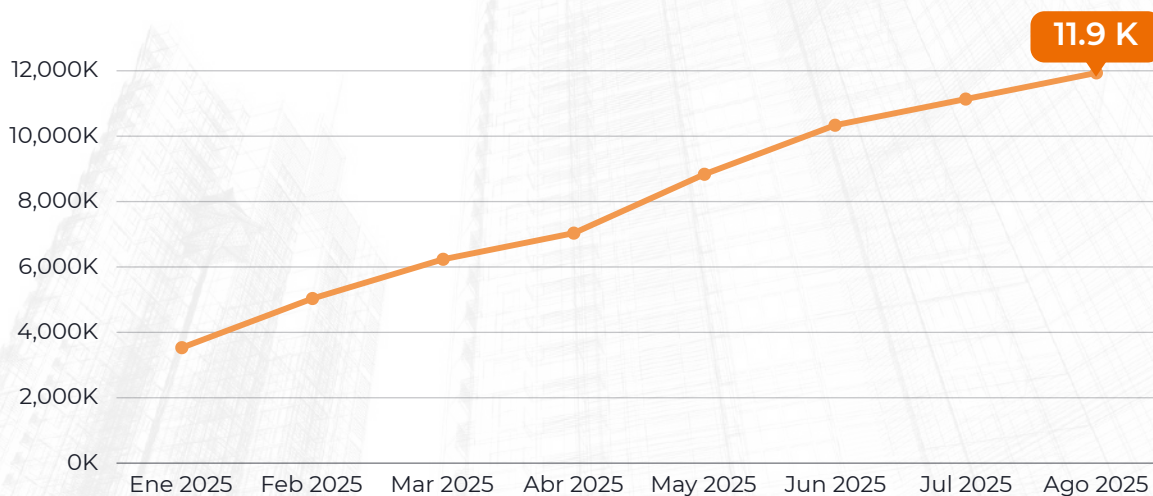
La cuota industrial muestra ajuste leve m/m (-1.0 p.p.) y cinco meses de descompresión desde marzo (-7.0 p.p.). El inventario está fuertemente sesgado a grandes superficies: prácticamente todo es >300 m²; la franja sub-300 m² es marginal.

DE ESPACIOS INDUSTRIALES SUBIDOS POR MES

+7.1%

de crecimiento del acumulado
MoM (julio - agosto)

*Datos de la plataforma de spot2.mx



Insight:

El acumulado continúa al alza y agosto marca récord YTD con un avance de +7.1% respecto a julio. La serie mantiene una trayectoria ascendente mes a mes, sin retrocesos visibles en 2025, lo que sugiere un flujo de altas sostenido durante el año.

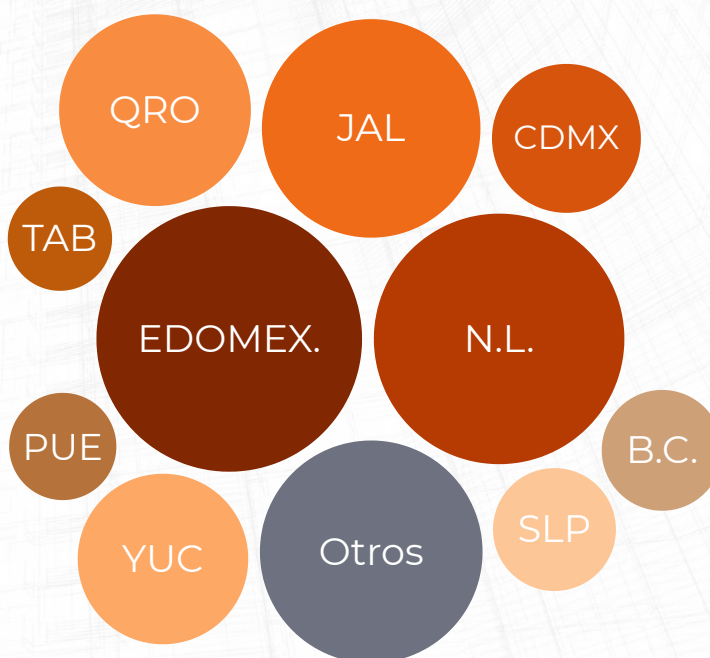
OFERTA Y DEMANDA

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE ESPACIOS

+48% del inventario industrial se concentra en el centro, occidente y norte del país

*Datos de la plataforma de spot2.mx

Estado	%
Estado de México	19.0%
Nuevo León	16.9%
Jalisco	12.9%
Querétaro	9.9%
Yucatán	7.8%
Ciudad de México	6.0%
San Luis Potosí	4.1%
Baja California	3.9%
Puebla	3.1%
Tabasco	2.9%
Otros estados	13.4%



Insight:

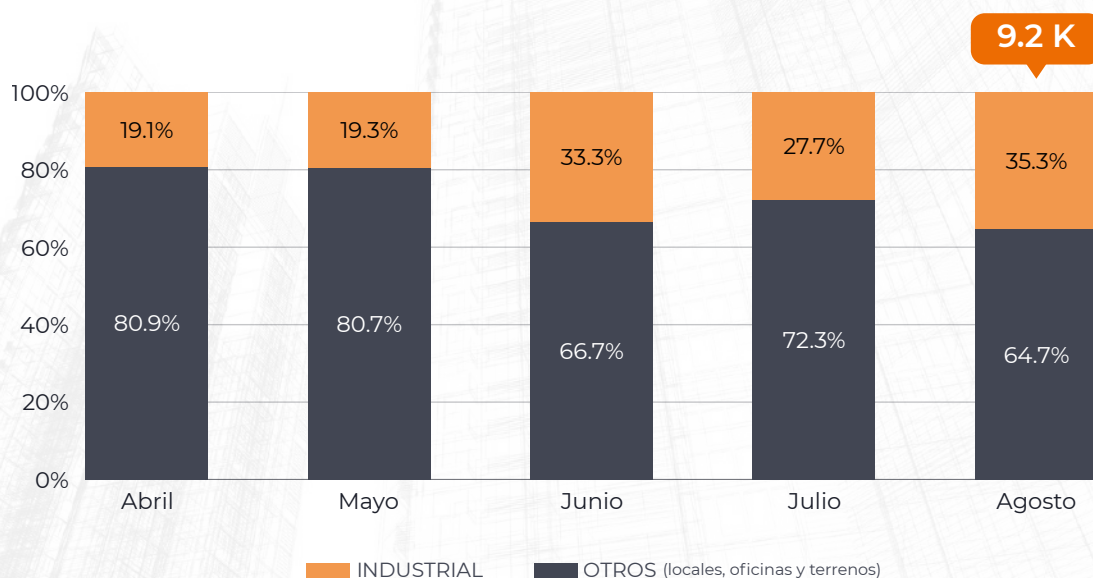
La distribución es amplia y menos concentrada que en oficinas: el liderazgo de Edomex (19.0%) y NL (16.9%) suma 35.9%, mientras un segundo cinturón en Bajío-Occidente (JAL, QRO, SLP) acumula 26.9%. CDMX tiene un peso moderado (6.0%) y la presencia de "Otros" (13.4%) confirma una cola larga con aportaciones menores pero extendidas.

% DE BÚSQUEDAS DE ESPACIOS INDUSTRIALES

+7.6p.p.

de búsquedas totales industriales
MoM (julio - agosto)

*Datos de la plataforma de spot2.mx



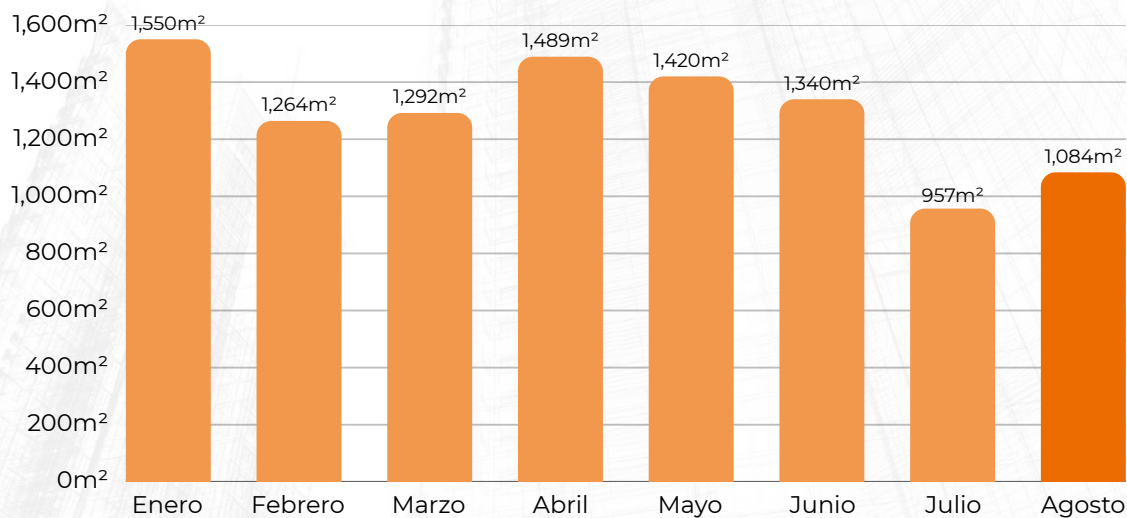
Insight:

En agosto, industrial ganó participación con fuerza, alcanzando 35.3% (+7.6 p.p. vs julio) y registrando su mejor nivel del periodo. El aumento coincidió con más actividad general, por lo que el volumen de búsquedas industriales se duplicó aproximadamente (~9.2K, +109% MoM).

PROMEDIO MENSUAL DE M² VISITADOS POR ESPACIO

+13.3% de incremento del tamaño típico buscado MoM (julio - agosto)

*Datos de la plataforma de spot2.mx



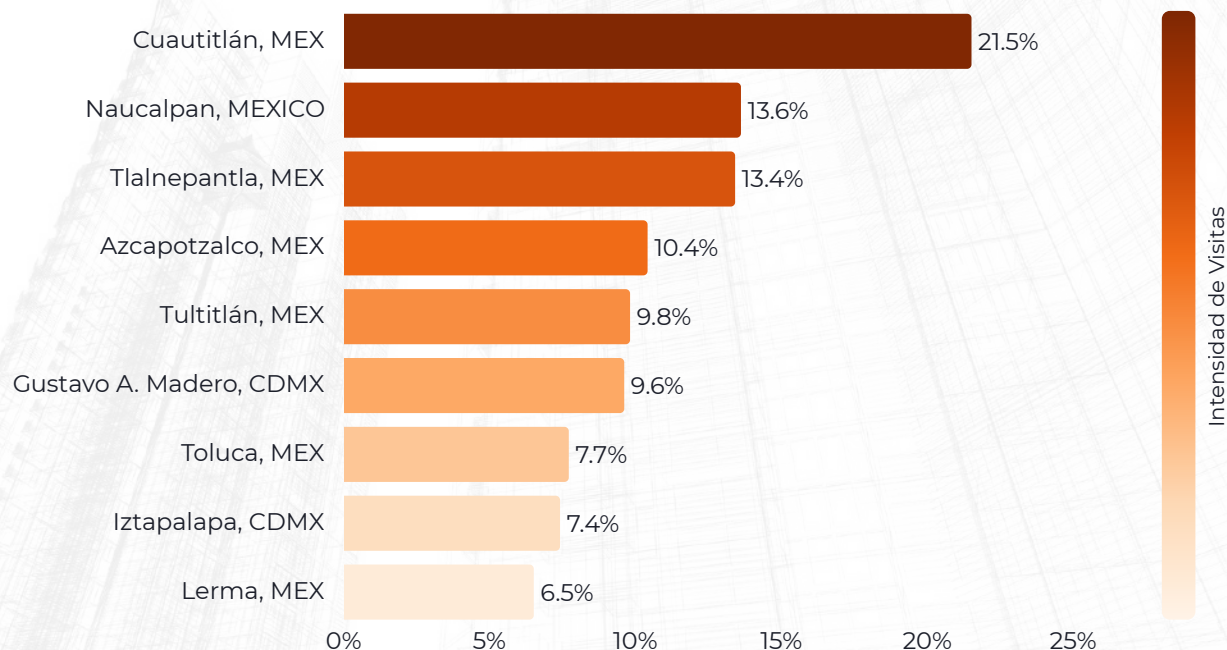
Insight:

Tras el mínimo de julio, el metraje rebota a 1,084 m² (+13.3% m/m), pero permanece por debajo de la banda del primer semestre (~1.3–1.5 mil m²). La serie sugiere un desplazamiento gradual hacia formatos más compactos respecto a inicios de año, con recuperación parcial en agosto.

ZONAS DE INTERÉS EN ESPACIOS INDUSTRIALES

+72% de ventaja en el interés en espacios industriales en Estado de México

*Datos de la plataforma de spot2.mx



Insight:

El "termómetro" de visitas industriales se concentra casi por completo en la ZMVM, con Edomex aportando 72.5% y la CDMX 27.4%. Predomina un corredor norte-poniente (Cuautitlán–Naucalpan–Tlalnepantla–Azcapotzalco–Tultitlán); el Top 3 ya reúne 48.5%, señal de un foco marcado en esos nodos logísticos.

| 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.



A circular collage of four black and white photographs of modern skyscrapers, viewed from a low angle looking up. The circles are arranged in a larger circle, with the central circle being the largest and most prominent. The text 'spot2.mx' is centered over the largest circle.

spot2
.mx



[Linkedin](#)



[Instagram](#)



[Facebook](#)



[Conoce más](#)