



1er TRIMESTRE 2026

# EL PULSO DE LOS PRINCIPALES SECTORES INMOBILIARIOS

MÉXICO

---

# Retail Nacional

---

# Actividad Retail Nacional

## +2.7 K

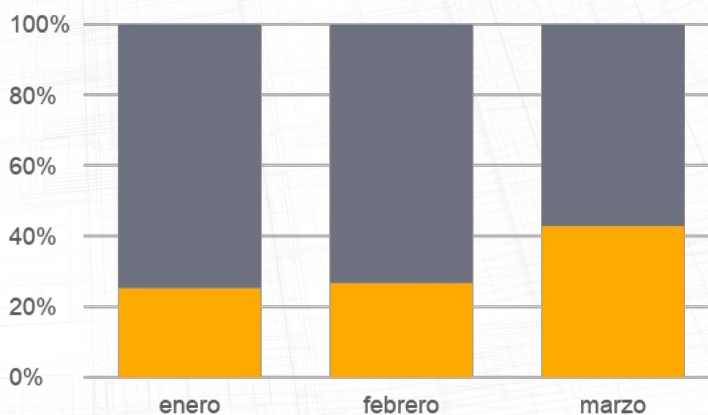
Espacios de retail  
nuevos creados en el  
trimestre

**Insight:** Con la incorporación de más de 2.5 mil nuevos espacios, el éxito del retail trasciende el volumen físico; el análisis geoespacial demuestra que los formatos de proximidad son ahora la principal estrategia defensiva frente al alza del predial, logrando capitalizar con precisión los flujos peatonales en zonas de alta densidad.

Al cierre del **1Q 2026**, el sector retail en México mantiene un fuerte dinamismo con la incorporación de **más de 2.7 mil nuevos espacios comerciales**. Esta actividad confirma nuestras perspectivas de inicio de año sobre la evolución hacia formatos de proximidad y centros de experiencia.

A través de la extracción de datos de la plataforma, observamos que el **punto de venta físico** sigue siendo el eje central de la **estrategia omnicanal** de las marcas

Proporción de Spots de Retail Creados en el 1Q 2026

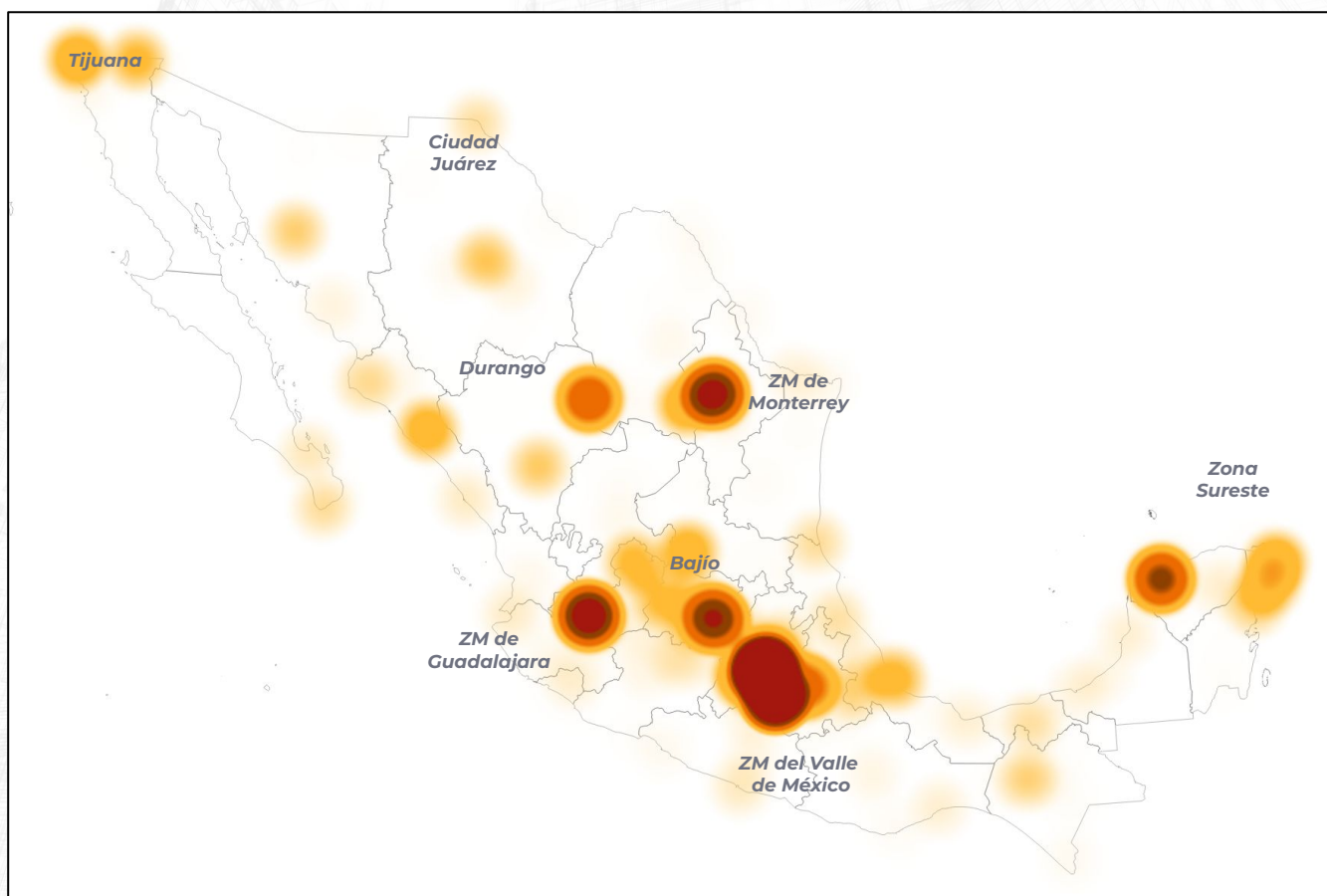


\* Datos de la Plataforma Spot2



# Distribución Geográfica Nacional

Nuestros **modelos de análisis geoespacial** a nivel nacional reflejan una **alta concentración** de la oferta comercial en **nodos de gran densidad corporativa y habitacional**. El **Valle de México** **lidera** este desarrollo, **seguido** de cerca por el fuerte empuje económico de **Monterrey y Guadalajara**. Estas regiones captan el interés de firmas internacionales, validando la tendencia de descentralización hacia polos con sólida infraestructura y un **mercado interno resiliente**.



Mapa 1.0 Concentración de spots de retail a nivel nacional

\*Datos de la Plataforma Spot2

# Precios México Retail

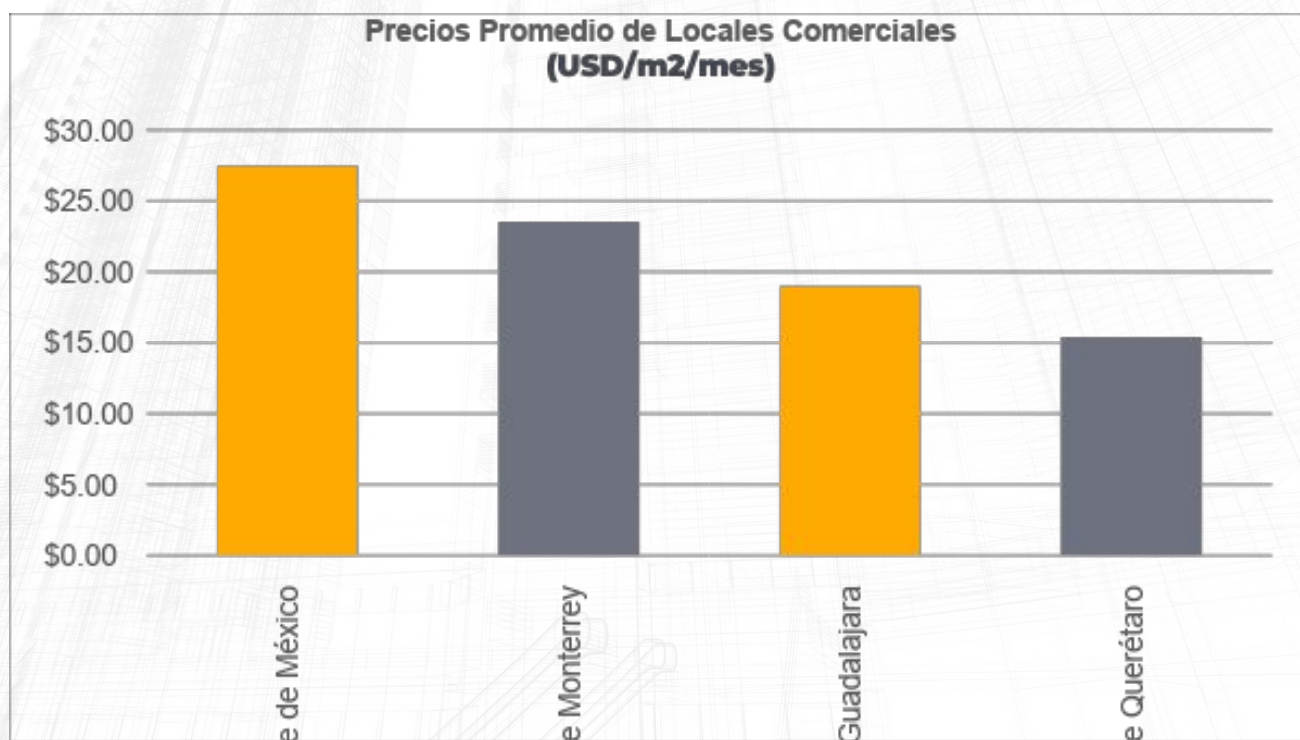
## \$28.89

USD/m<sup>2</sup>

Precio promedio de  
renta nacional

El precio promedio nacional de renta (**\$25.72 USD/m<sup>2</sup>**) presenta una clara tendencia al alza, fuertemente presionada por los **recientes incrementos en los impuestos prediales**.

Los propietarios de inmuebles están **ajustando sus tarifas** para mitigar este impacto fiscal, lo que **se refleja** especialmente en **locales de formato pequeño** y centros de alto desempeño, donde el flujo peatonal consolidado permite mantener la competitividad a pesar de los costos



# Zona Metropolitana del Valle de México

---



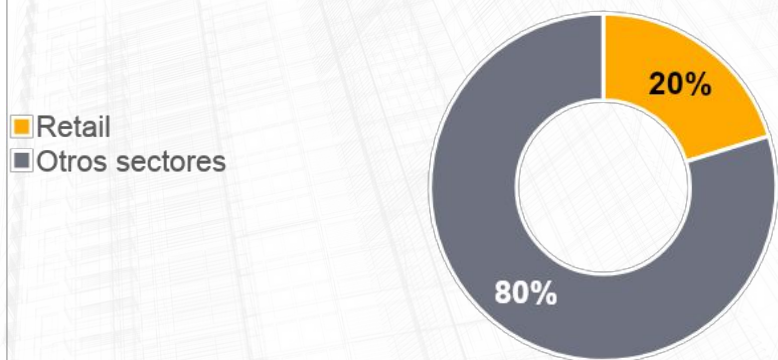
# Actividad en Plataforma

De los más de 2,7 K  
espacios nuevos  
retail creados en el  
trimestre

**+1.0 K**

corresponden a la  
ZM del Valle de  
México

Spots Creados en Retail ZMVM



De los nuevos spots  
creados en la ZM de  
del Valle de México

**20%**

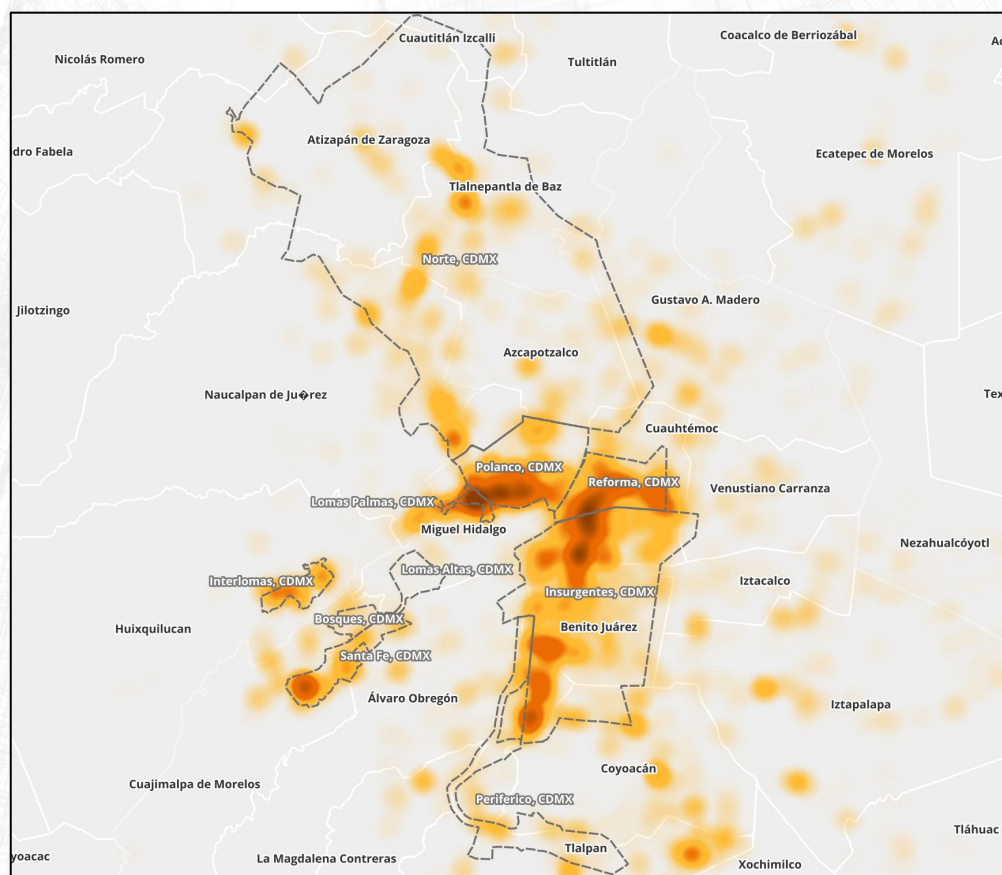
corresponden a  
retail

La Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) sumó más de **1.0 K nuevos espacios**, representando el **20% de la actividad inmobiliaria de la región** y consolidándose como el mercado más profundo del país.

La actividad actual muestra una **saturación positiva** en los corredores comerciales tradicionales y un fuerte **crecimiento emergente** en zonas de reconversión urbana. Aquí, el retail está actuando como el ancla principal de los nuevos proyectos residenciales.

# Distribución de Spots

La ZMVM agregó más de **1,000 espacios de retail**, aportando el **57% de la actividad nacional en la plataforma**. El análisis espacial detalla que la oferta se distribuye estratégicamente en corredores de alto consumo como **Polanco, Insurgentes**. Esta concentración reafirma a la capital como el polo primordial para la expansión de franquicias, combinando exitosamente los centros comerciales maduros con innovadores proyectos de usos mixtos.



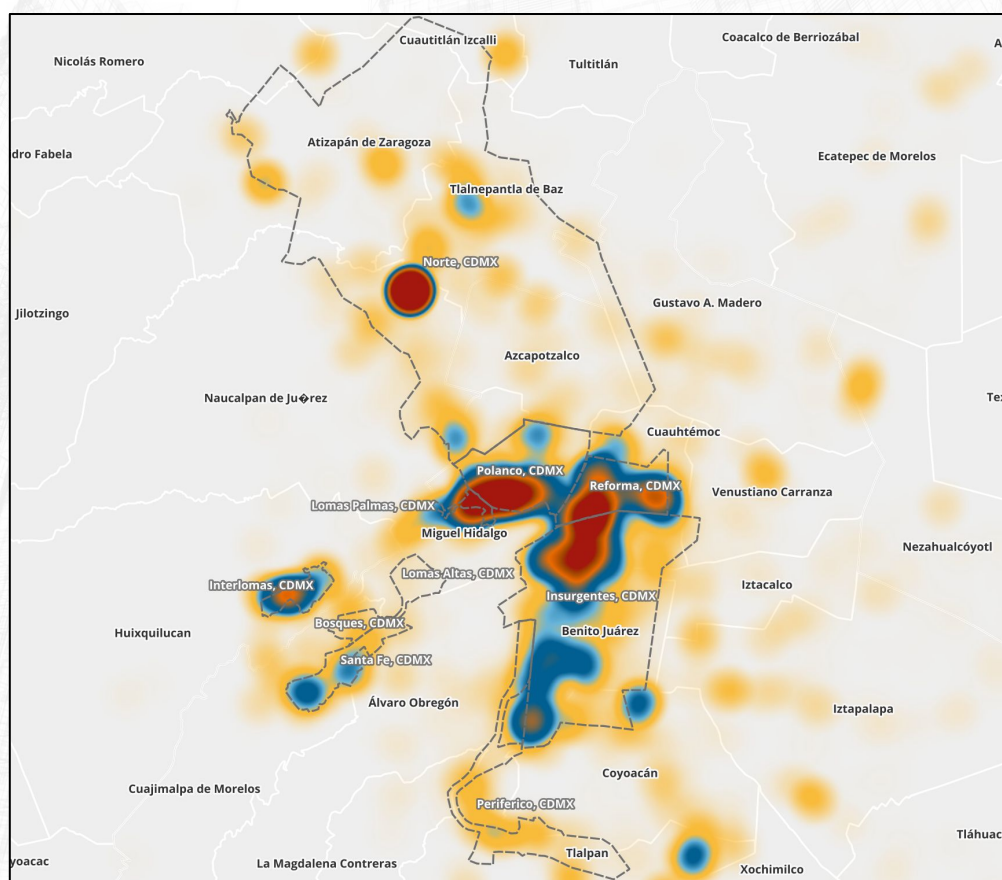
**Mapa 2.0** Concentración de Spots en la ZM del Valle de México

\* Datos de la Plataforma Spot2



# Zonificación de Precio por Corredor

La estructura de precios en la capital revela una segmentación muy marcada. **Corredores prime** como **Lomas Palmas** (\$53.42 USD/m<sup>2</sup>) y **Polanco** (\$58.55 USD/m<sup>2</sup>) para **locales pequeños** mantienen las rentas más elevadas, absorbiendo mejor los ajustes del predial gracias a su **exclusividad**. Por el contrario, la **zona Norte** (\$28.81 USD/m<sup>2</sup>) ofrece **esquemas competitivos** para operadores que buscan **alto volumen de tráfico** con una **menor inversión** inicial.



**Mapa 3.0** Variación de Precios en la ZM del Valle de México

\* Datos de la Plataforma Spot2

# Precio Promedio por Corredor

## \$29.59

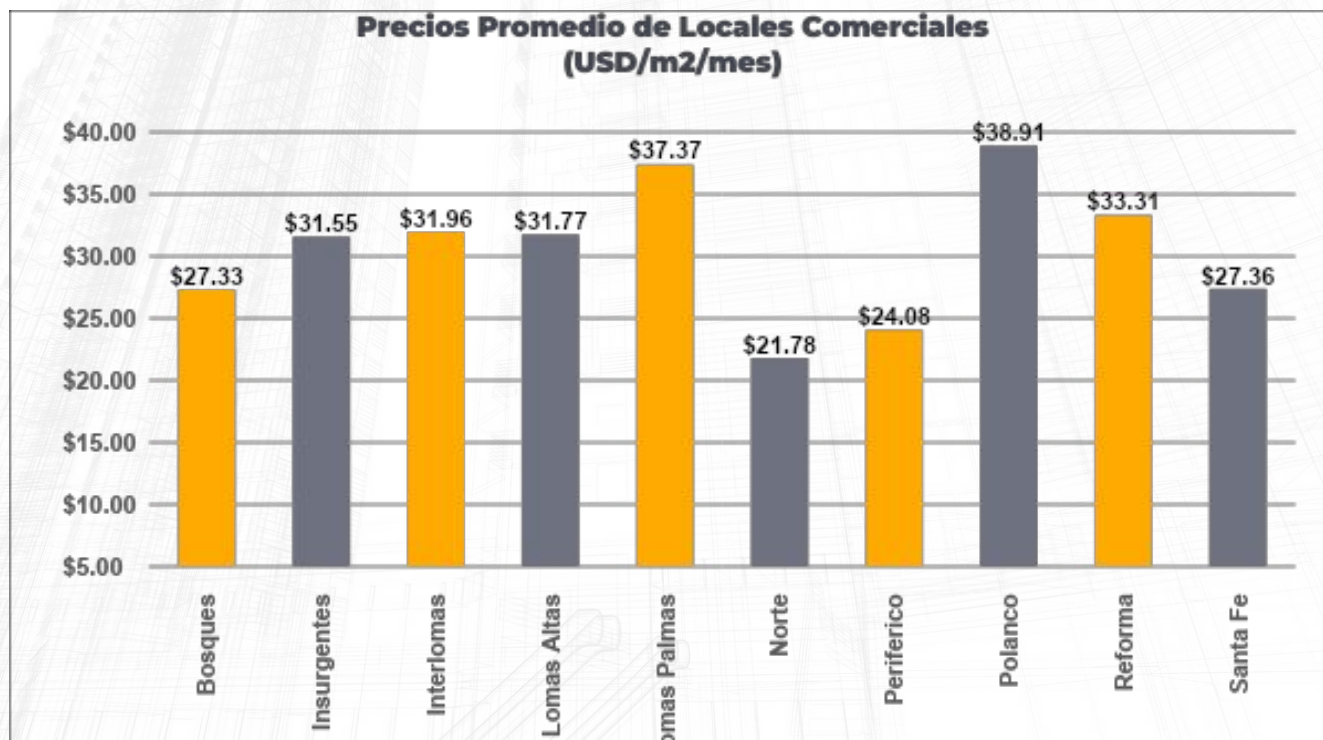
USD/m<sup>2</sup>

**Promedio de Precio  
de Renta ZM del  
Valle de México**

Los precios varían significativamente según el formato:

- **Locales Pequeños** (21-60 m<sup>2</sup>): \$36.54 USD/m<sup>2</sup>.
- **Locales Estándar** (61-150 m<sup>2</sup>): \$30.43 USD/m<sup>2</sup>.
- **Ancias/Departamentales** (>401 m<sup>2</sup>): \$24.18 USD/m<sup>2</sup>.

**Corredores Prime:** Polanco(\$58.55) y Lomas Palmas (\$53.42) lideran los precios en locales pequeños.





# Precios por Tipo de Local Comercial

**\$36.54**

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Pequeños

( 21 -60 m<sup>2</sup> )

**\$30.43**

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Estándar

( 61 -150 m<sup>2</sup> )

**\$27.53**

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Grandes

( 151 -400 m<sup>2</sup> )

**\$24.18**

USD/m<sup>2</sup>

Ancas /  
Departamentales

( >401 m<sup>2</sup> )

| Corredor                | Local Pequeño  | Local Estándar | Local Grande   | Ancla / Departamental |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Bosques                 | \$36.34        | \$26.46        | \$28.09        | \$23.00               |
| Insurgentes             | \$41.72        | \$32.10        | \$26.84        | \$23.72               |
| Interlomas              | \$35.45        | \$31.95        | \$26.97        | \$24.80               |
| Lomas Altas             | \$36.75        | \$28.83        | \$35.80        | \$22.61               |
| Lomas Palmas            | \$53.42        | \$30.89        | \$34.98        | \$34.74               |
| Norte                   | \$28.81        | \$21.99        | \$17.53        | \$16.95               |
| Periferico              | \$33.92        | \$26.99        | \$19.87        | \$20.17               |
| Polanco                 | \$58.55        | \$39.62        | \$32.91        | \$38.22               |
| Reforma                 | \$35.54        | \$34.77        | \$30.78        | \$25.84               |
| Santa Fe                | \$38.32        | \$29.98        | \$24.64        | \$24.64               |
| <b>Promedio General</b> | <b>\$36.54</b> | <b>\$30.43</b> | <b>\$27.53</b> | <b>\$24.18</b>        |



# Zona Metropolitana de Monterrey

---

# Actividad en Plataforma

De los más de 2,7 K  
espacios nuevos  
retail creados en el  
trimestre

**+0.2 K**

corresponden a la  
ZM de Monterrey

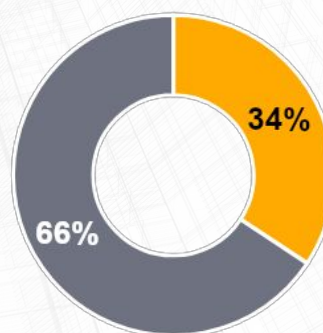
De los nuevos spots  
creados en la ZM de  
Monterrey

**34%**

corresponden a  
retail

Spots Creados en Retail ZM de  
Monterrey

■ Retail  
■ Otros sectores



El dinamismo de la metrópoli regiomontana es evidente al registrar **más de 200 nuevos espacios comerciales** durante este trimestre, lo que significa que el **34% de los nuevos spots creados** en la ciudad corresponden exclusivamente al retail.

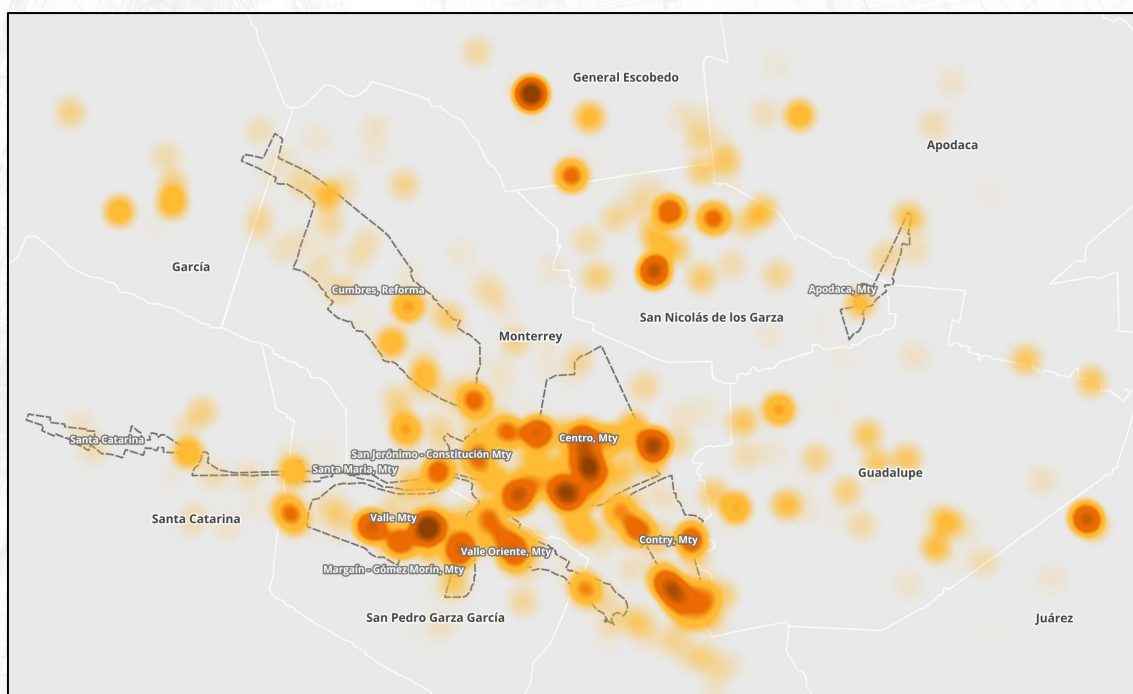
. Esta expansión sostenida **valida nuestras perspectivas del trimestre anterior:** Monterrey vive una rápida transformación urbana enfocada en desarrollar **centros comerciales abiertos** y plazas de servicios de conveniencia. El mercado se está adaptando ágilmente para satisfacer a un consumidor con **alto poder adquisitivo**, demostrando que la inversión en tiendas físicas sigue siendo indispensable para captar la demanda en el norte del país.



# Distribución de Spots

Al mapear los spots actualizados en el trimestre, el **análisis geoespacial** revela una fuerte y clara inclinación de **desarrollo hacia el sur y el poniente de la ciudad**. Los corredores comerciales y la visualización de la densidad de puntos confirman que la expansión comercial sigue fielmente la **huella del crecimiento residencial premium**.

En lugar de saturar corredores antiguos, los desarrolladores están priorizando el diseño de plazas de servicios que se **integren** de manera orgánica a la **movilidad de la zona metropolitana**. Esta estrategia territorial permite a las marcas anclarse en **nodos de gran afluencia vehicular y peatonal**, asegurando visibilidad y una logística eficiente en un entorno urbano cada vez más complejo.



**Mapa 4.0** Concentración de Spots en la ZM de Monterrey

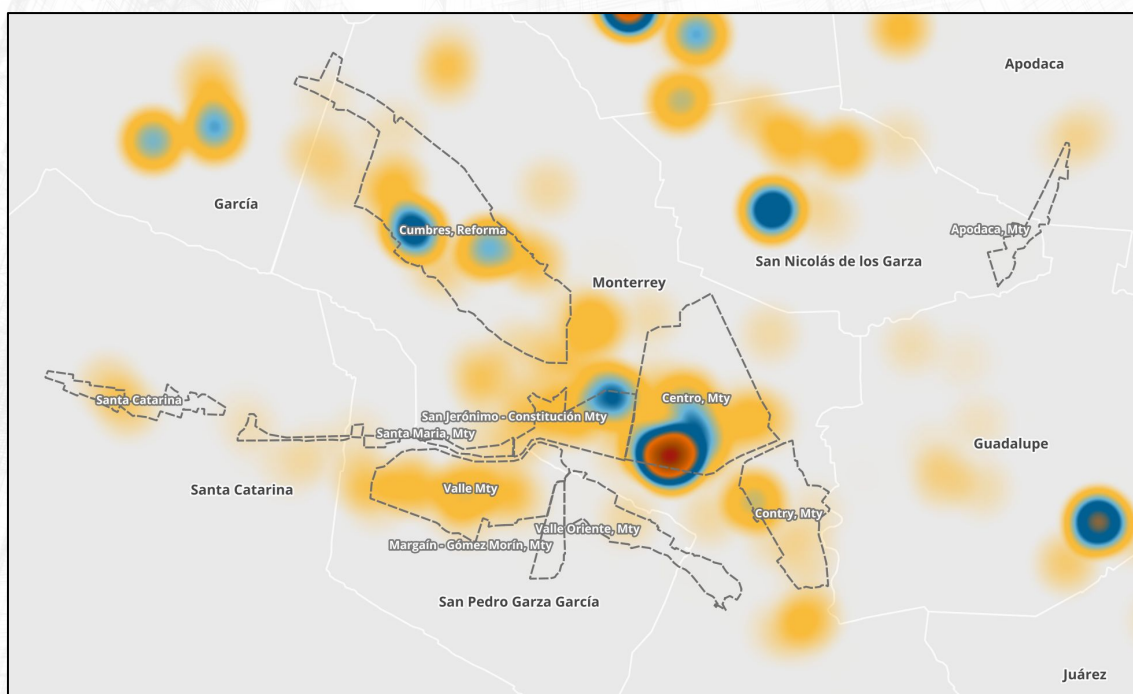
\* Datos de la Plataforma Spot2



# Zonificación de Precio por Corredor

La expansión de la ciudad está habilitando el **desarrollo de submercados emergentes** que absorben rápidamente la nueva oferta.

Esta **zonificación estratégica** actúa también como una **medida defensiva** ante los recientes incrementos en las tasas del impuesto predial. Al fragmentar la oferta hacia diversos corredores metropolitanos, los propietarios e inquilinos logran **diversificar el riesgo fiscal** y los **costos operativos**. Esta dinámica permite que áreas en reconversión o franco crecimiento se vuelvan sumamente atractivas, brindando opciones donde **el costo del metraje no asfixia la rentabilidad operativa de las marcas**, fomentando así un ecosistema comercial mucho más competitivo y descentralizado.



**Mapa 5.0** Variación de Precios en la ZM de Monterrey

\* Datos de la Plataforma Spot2

# Precio Promedio por Corredor

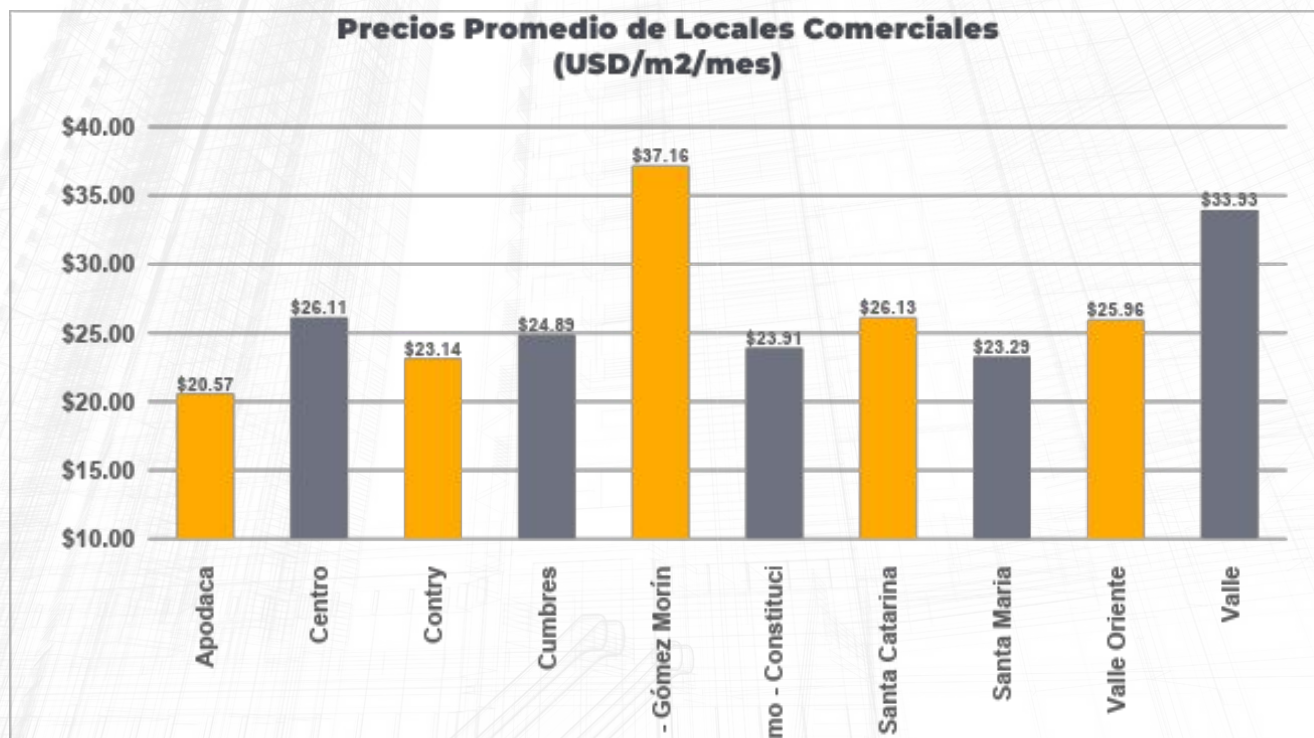
## \$25.06

USD/m<sup>2</sup>

Promedio de Precio  
de Renta ZM del  
Monterrey

El mercado regiomontano consolida un **promedio de renta de \$25.06 USD/m<sup>2</sup>**, con una notable apreciación en los locales pequeños.

La segmentación de valor es encabezada por el corredor **Valle**, tocando máximos de **hasta \$32.66 USD/m<sup>2</sup>** en formatos grandes, mientras que submercados como **Valle y Valle Oriente** muestran una altísima estabilidad tarifaria. Esta resiliencia se apoya en su **infraestructura premium** y posicionamiento aspiracional.



# Precios por Tipo de Local Comercial

**\$27.79**

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Pequeños

( 21 -60 m<sup>2</sup> )

**\$23.79**

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Estándar

( 61 -150 m<sup>2</sup> )

**\$20.44**

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Grandes

( 151 -400 m<sup>2</sup> )

**\$19.73**

USD/m<sup>2</sup>

Anclas /  
Departamentales

( >401 m<sup>2</sup> )

| Corredor                    | Local Pequeño  | Local Estándar | Local Grande   | Ancla / Departamental |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Apodaca                     | \$26.92        | \$22.56        | \$18.15        | \$18.57               |
| Centro                      | \$22.95        | \$29.26        | \$17.72        | \$17.41               |
| Contry                      | \$29.88        | \$22.88        | \$20.31        | \$17.87               |
| Cumbres                     | \$24.20        | \$19.35        | \$16.09        | \$19.99               |
| Margaín - Gómez Morín       | \$32.21        | \$26.30        | \$23.16        | \$18.05               |
| San Jerónimo - Constitución | \$18.00        | \$18.68        | \$16.00        | \$18.86               |
| Santa Catarina              | \$28.66        | \$24.69        | \$24.34        | \$23.20               |
| Santa Maria                 | \$29.94        | \$25.23        | \$17.00        | \$19.78               |
| Valle Oriente               | \$25.55        | \$22.28        | \$19.00        | \$17.39               |
| Valle                       | \$28.72        | \$31.40        | \$32.66        | \$26.21               |
| Promedio General            | <b>\$27.79</b> | <b>\$23.79</b> | <b>\$20.44</b> | <b>\$19.73</b>        |



# Zona Metropolitana de Guadalajara

---

# Actividad en Plataforma

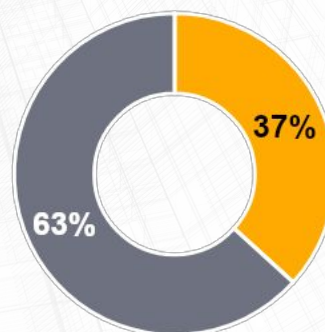
De los más de 2,7 K espacios nuevos retail creados en el trimestre

**+0.4 K**

corresponden a la ZM de Guadalajara

## Spots Creados en Retail ZM de Guadalajara

■ Retail  
■ Otros sectores



De los nuevos spots creados en la ZM de Guadalajara

**37%**

corresponden a retail

Guadalajara sobresale este trimestre al reportar la incorporación de **400 nuevos espacios en plataforma**, logrando que el retail acapare un notable 37% del crecimiento inmobiliario total en la ciudad. Identificamos a la metrópoli tapatía como un **ecosistema sumamente dinámico**, ideal para la introducción de nuevas marcas y conceptos comerciales de vanguardia.

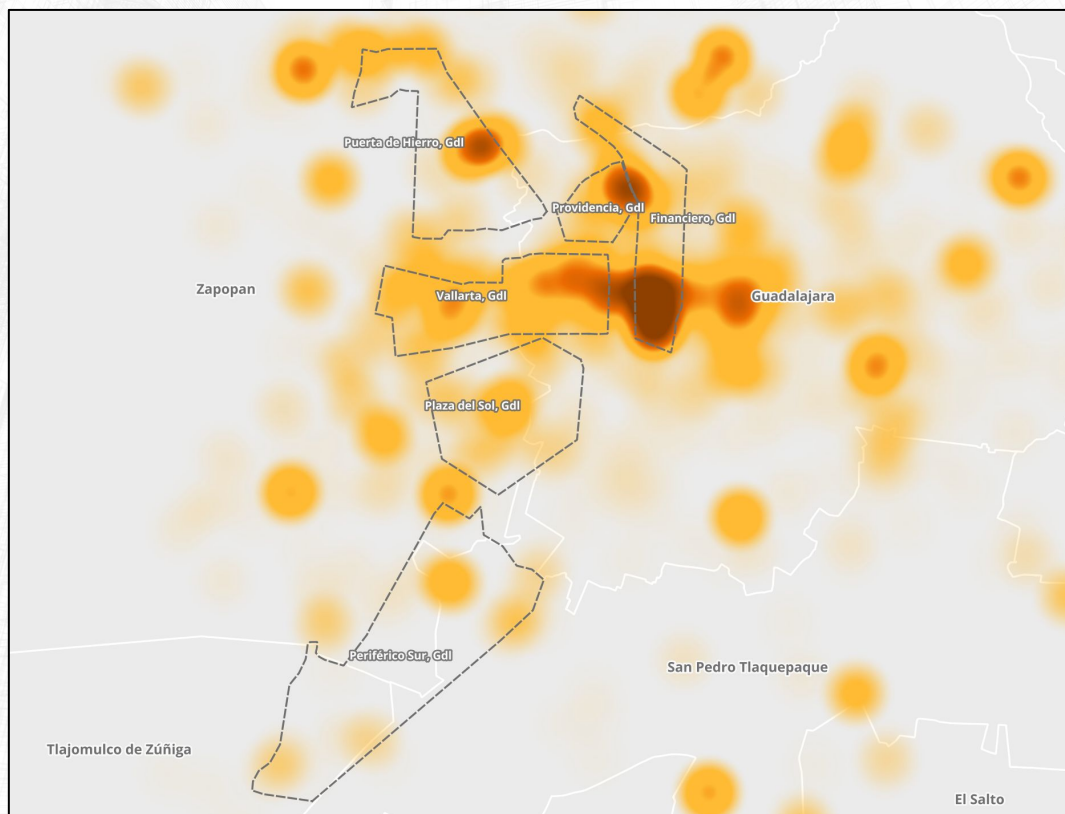
La **sofisticación del consumidor local** está forzando a los desarrolladores a entregar proyectos de **altísima calidad arquitectónica**, consolidando a la región como un imán de inversión que rivaliza frontalmente con el volumen de absorción de la capital del país.



# Distribución de Spots

Al geoprocesar los espacios comerciales actualizados y disponibles, los mapas de calor muestran una **descentralización muy efectiva** hacia nodos estratégicos como **Providencia, Vallarta y Puerta de Hierro**. Esta planeación territorial, validada a partir de los corredores, **evita la saturación de los corredores tradicionales** y acerca los servicios a los nuevos complejos residenciales y tecnológicos.

La fragmentación del mercado permite a las marcas **anclarse** de forma inteligente en **diferentes puntos de la ciudad**, maximizando su área de influencia y garantizando un flujo peatonal constante sin concentrar todo el riesgo en un solo submercado.



**Mapa 6.0** Concentración de Spots en la ZM de Guadalajara

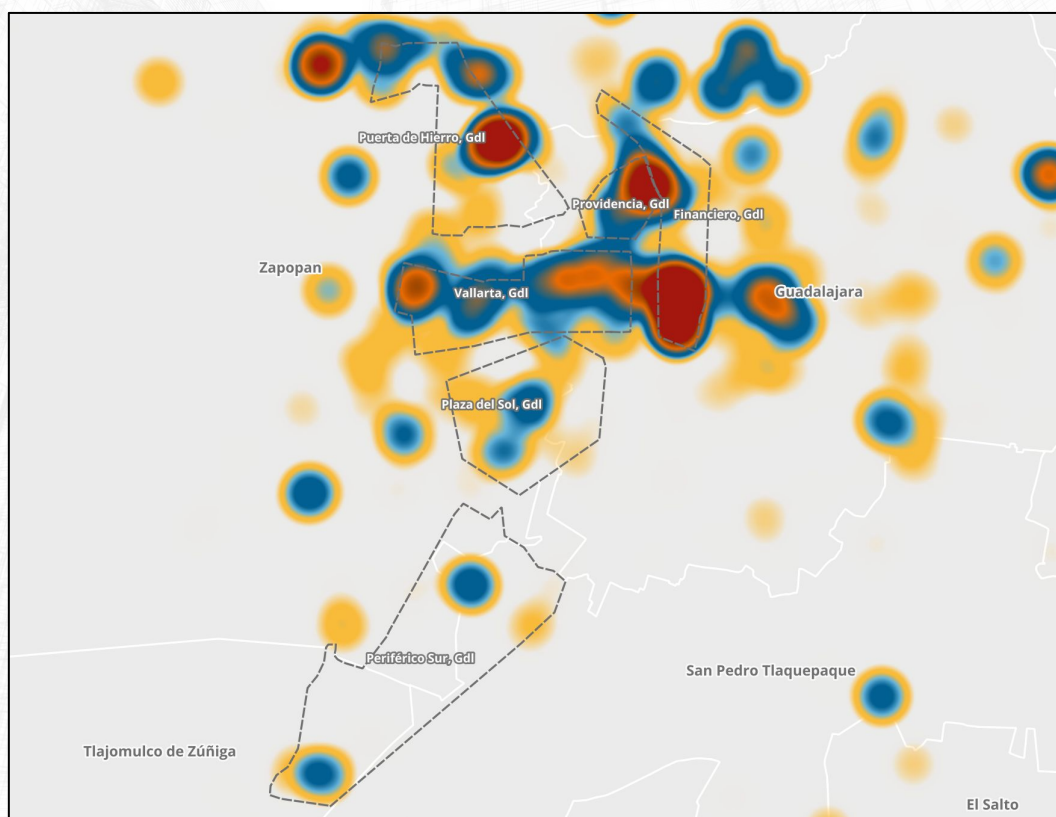
\* Datos de la Plataforma Spot2



# Zonificación de Precio por Corredor

La estructura de valor en el mercado tapatío se mantiene altamente funcional, reduciendo las brechas extremas entre zonas y fomentando un ecosistema de arrendamiento muy competitivo.

Mientras que el **corredor Financiero** destaca por la **rentabilidad de sus locales pequeños** a \$34.50 USD/m<sup>2</sup>, las **zonas aspiracionales** mantienen una **fuerte plusvalía**. Esta estabilidad tarifaria es crucial para que los inquilinos puedan estructurar **contratos eficientes**, mitigando el golpe de factores externos como el aumento en el impuesto predial, y priorizando ubicaciones que ofrezcan un **retorno comprobable** basado en ventas.



Mapa 7.0 Variación de Precios en la ZM de Guadalajara

\* Datos de la Plataforma Spot2

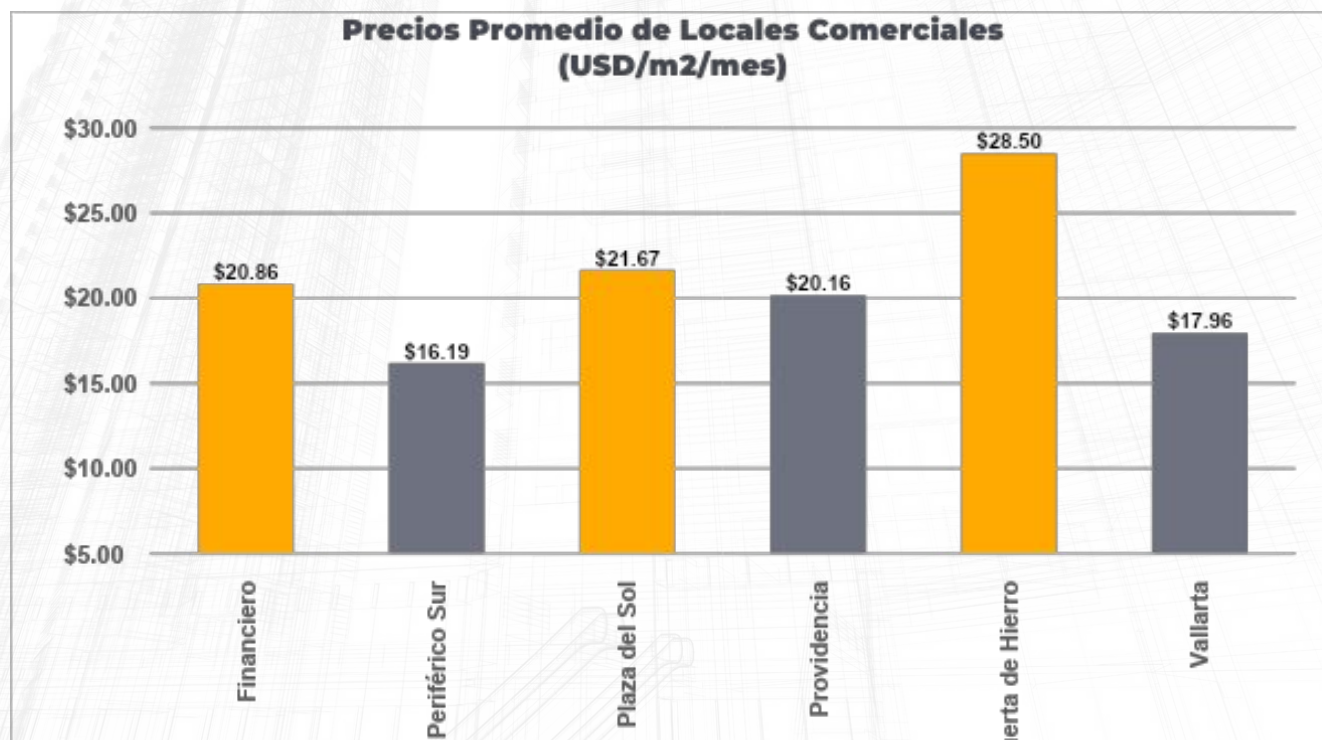
# Precio Promedio por Corredor

## \$20.56

USD/m<sup>2</sup>

Promedio de Precio  
de Renta ZM de  
Guadalajara

El equilibrio tarifario de la capital jalisciense está liderado por el corredor **Puerta de Hierro**, el cual alcanza promedios de \$51.53 USD/m<sup>2</sup> en locales pequeños y \$37.59 USD/m<sup>2</sup> en formatos estándar. Al mismo tiempo, **nodos consolidados como Providencia** (\$27.32 USD/m<sup>2</sup> en locales pequeños) y el **corredor Financiero** continúan ofreciendo esquemas sumamente atractivos. Esta **diversificación de la oferta** facilita que operadores de distintas escalas ingresen al mercado con espacios adaptables a su modelo financiero, asegurando a Guadalajara como uno de los **polos estratégicos más resilientes** a nivel nacional.



# Precios por Tipo de Local Comercial

**\$29.33**

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Pequeños

( 21 -60 m<sup>2</sup> )

**\$24.17**

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Estándar

( 61 -150 m<sup>2</sup> )

**\$23.01**

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Grandes

( 151 -400 m<sup>2</sup> )

**\$19.21**

USD/m<sup>2</sup>

Anclas /  
Departamentales

( >401 m<sup>2</sup> )

| Corredor         | Local Pequeño  | Local Estándar | Local Grande   | Ancla / Departamental |
|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Financiero       | \$34.50        | \$20.04        | \$18.05        | \$20.29               |
| Periférico Sur   | \$23.02        | \$17.87        | \$18.29        | \$19.80               |
| Plaza del Sol    | \$18.65        | \$29.85        | \$28.93        | \$19.00               |
| Providencia      | \$27.32        | \$21.87        | \$19.65        | \$19.60               |
| Puerta de Hierro | \$51.53        | \$37.59        | \$34.17        | \$17.70               |
| Vallarta         | \$20.98        | \$17.77        | \$18.96        | \$18.84               |
| Promedio General | <b>\$29.33</b> | <b>\$24.17</b> | <b>\$23.01</b> | <b>\$19.21</b>        |



# Zona Metropolitana de Querétaro

---

# Actividad en Plataforma

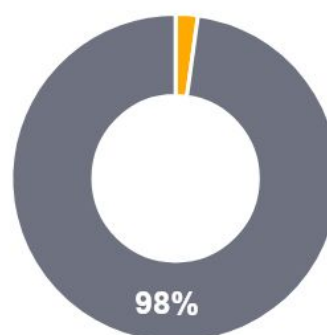
De los más de 2,7 K  
espacios nuevos  
retail creados en el  
trimestre

**+0.2 K**

corresponden a la  
ZM de Querétaro

Spots Creados en Retail ZM de  
Querétaro

■ Retail  
■ Otros sectores



De los nuevos spots  
creados en la ZM de  
Querétaro

**2%**

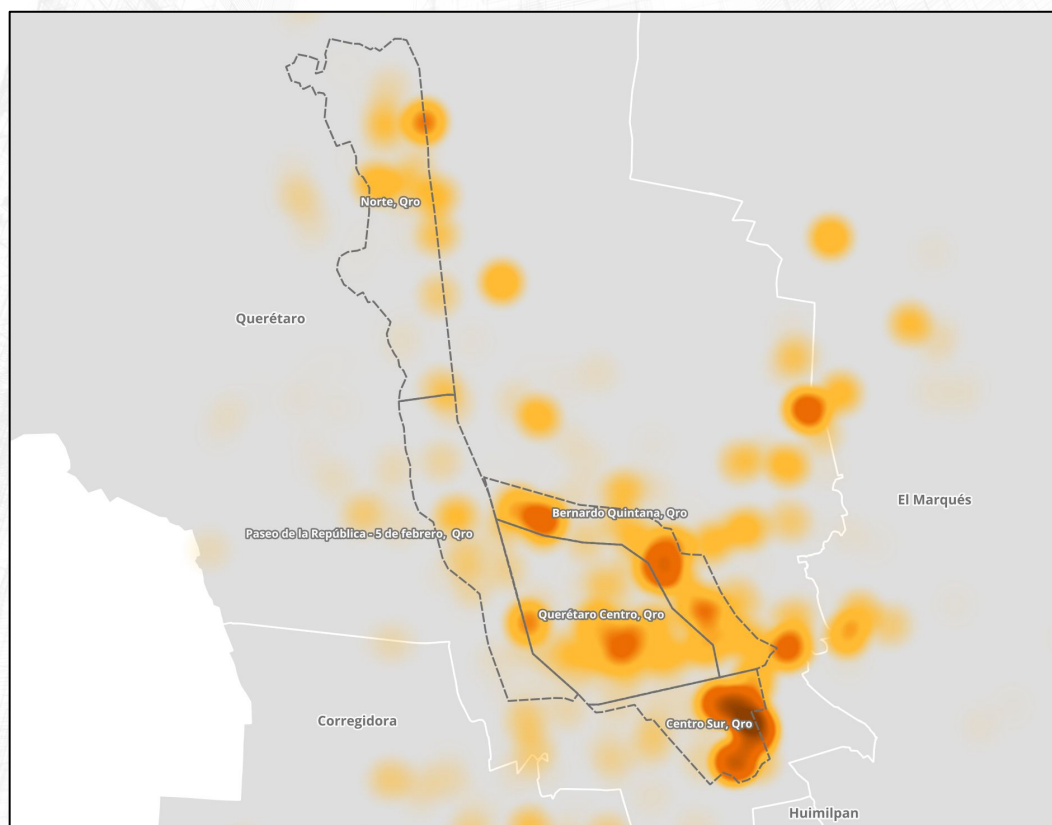
corresponden a  
retail

Querétaro reafirma su posición como la joya emergente del Bajío al inyectar más de **200 nuevos spots de retail** a la plataforma, un dinamismo impulsado por una fuerte ola de **migración interna**.

La agilidad para estructurar e interpretar esta información confirma que la entidad está respondiendo velozmente a la demanda de servicios en las periferias de expansión habitacional. Las desarrolladoras están capitalizando este momento para entregar proyectos modernos que ofrecen **altas tasas de rendimiento y plusvalía a largo plazo**.

# Distribución de Spots

El análisis espacial de Querétaro ilustra cómo la **oferta comercial es absorbida** de forma acelerada por los **corredores Norte y Centro Sur**. Esta distribución responde a una planeación urbana muy calculada que empata perfectamente el crecimiento poblacional con el desarrollo de núcleos de **servicios modernos**. Al crear una infraestructura descentralizada, la ciudad logra **retener el consumo en la periferia**, satisfaciendo las exigencias de un mercado interno en constante crecimiento y minimizando la dependencia hacia las zonas más congestionadas de la capital.



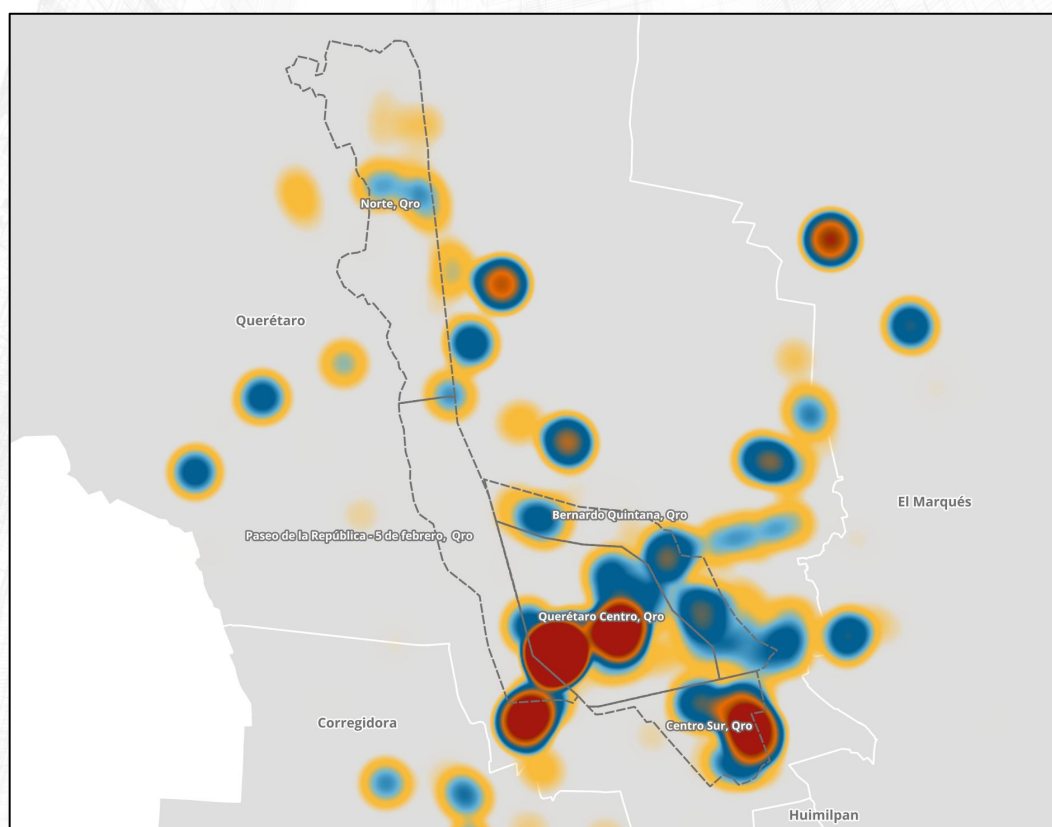
**Mapa 8.0** Concentración de Spots en la ZM de Querétaro

\* Datos de la Plataforma Spot2



# Zonificación de Precio por Corredor

La dinámica de precios del mercado queretano presenta ventajas sumamente competitivas frente a otras metrópolis. El **corredor Norte**, fuertemente anclado por Juriquilla, domina el valor alcanzando los **\$21.84 USD/m<sup>2</sup>** en sus **formatos más reducidos**. En paralelo, submercados como **Querétaro Centro y Bernardo Quintana** sostienen una **oferta equilibrada**, ideal para estrategias de expansión enfocadas en servicios diarios. Esta segmentación es una excelente herramienta para que las marcas calibren su inversión, eligiendo entre nodos de alta exclusividad o áreas de gran volumen peatonal.



Mapa 9.0 Variación de Precios en la ZM de Querétaro

\* Datos de la Plataforma Spot2

# Precio Promedio por Corredor

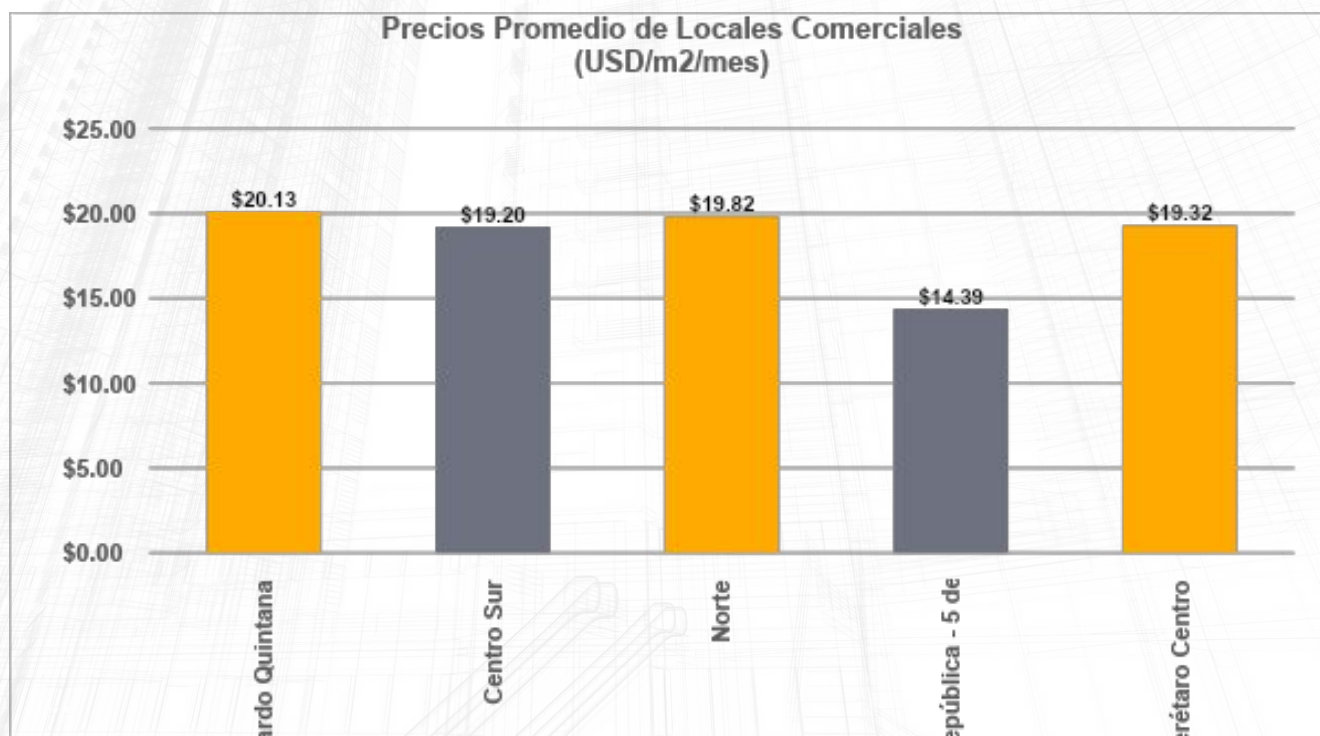
## \$18.57

USD/m<sup>2</sup>

Promedio de Precio  
de Renta ZM del  
Querétaro

En el desglose a detalle, **Bernardo Quintana** destaca con un promedio de **\$24.31 USD/m<sup>2</sup>** en espacios pequeños, ofreciendo **gran versatilidad de formatos**, mientras **Querétaro Centro** mantiene una **competitividad sólida** con promedio de \$19.32 USD/m<sup>2</sup>.

Esta zonificación demuestra una clara prima de valor directamente vinculada a la **conectividad con los grandes parques industriales y complejos residenciales del estado**. Ante la presión operativa general y los ajustes fiscales, esta estructura tarifaria otorga a los inquilinos un margen de maniobra invaluable para asegurar rentabilidad desde el arranque de sus operaciones.



# Precios por Tipo de Local Comercial

## \$19.86

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Pequeños

( 21 -60 m<sup>2</sup> )

## \$18.19

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Estándar

( 61 -150 m<sup>2</sup> )

## \$16.33

USD/m<sup>2</sup>

Locales  
Grandes

( 151 -400 m<sup>2</sup> )

## \$14.66

USD/m<sup>2</sup>

Ancas /  
Departamentales

( >401 m<sup>2</sup> )

| Corredor                             | Local Pequeño | Local Estándar | Local Grande | Ancla / Departamental |
|--------------------------------------|---------------|----------------|--------------|-----------------------|
| Bernardo Quintana                    | \$24.31       | \$18.62        | \$16.34      | \$15.74               |
| Centro Sur                           | \$18.67       | \$21.65        | \$14.75      | \$14.20               |
| Norte                                | \$21.84       | \$16.94        | \$23.71      | \$17.08               |
| Paseo de la República - 5 de febrero | \$15.63       | \$15.41        | \$11.46      | \$13.96               |
| Querétaro Centro                     | \$18.83       | \$18.31        | \$15.41      | \$12.31               |
| Promedio General                     | \$19.86       | \$18.19        | \$16.33      | \$14.66               |



# Conclusiones

---

# Actividad en Plataforma

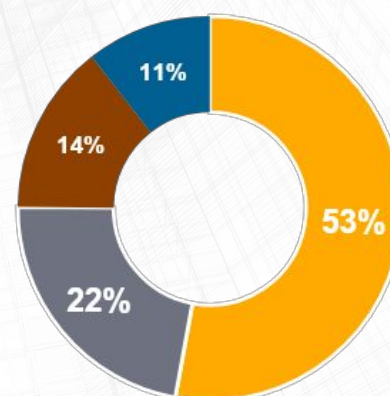
## 30%

De los nuevos  
spots del  
trimestre  
corresponden al  
sector de retail

Se generaron más de 9 mil nuevos spots en el 1Q del 2026, de los cuales más de 2.7 K pertenecen al sector retail.

### Spots Creados en Retail 1Q 2026

■ ZM del Valle de México  
■ ZM Guadalajara  
■ ZM Monterrey  
■ ZM Querétaro



Durante el **1Q 2026**, la plataforma registró un volumen de actividad histórico con la creación de **más de 9 mil nuevos spots a nivel nacional**, de los cuales **más de 2.7 K pertenecen íntegramente al sector retail**.

La **ZMVM** sigue siendo el motor **principal de la actividad comercial**, concentrando el **53%** de los nuevos **espacios**. A la par, el **crecimiento conjunto de Guadalajara (22%) y Monterrey (14%)** subraya la importancia estratégica de las metrópolis regionales en la expansión de las marcas.

El mercado evidencia una clara tendencia de "**Vuelo a la Calidad**", donde los inquilinos prefieren pagar primas de precio en **centros comerciales bien administrados** y con **altos criterios de sostenibilidad**. Esta decisión de ubicarse en proyectos prime actúa como un **blindaje clave** para mantener la rentabilidad frente a la fuerte presión financiera que representan los recientes incrementos en el impuesto predial.



# INDICADORES TRIMESTRALES

**\$28.86**

USD/m<sup>2</sup>

**Precio promedio  
por m2 de retail**

**+770**

**Visitas realizadas  
a inmuebles  
pertenecientes al  
sector retail**

**0.2 M**  
m<sup>2</sup>

**De inmuebles  
visitados a  
pertenecientes al  
sector retail**

El trimestre refleja un mercado sumamente activo, consolidando un precio promedio por metro cuadrado de **\$28.86 USD para el retail**. Este nivel de precios está respaldado por un trabajo operativo sin precedentes, sumando más de 770 visitas físicas a inmuebles que abarcan 0.2 millones de metros cuadrados recorridos. Al cruzar esta operatividad con nuestros modelos de análisis geoespacial, comprobamos una premisa fundamental: a diferencia de otros sectores, el precio en el retail no solo se rige por la zona geográfica, sino por la estricta eficiencia del metraje.

Para el cierre del año, las empresas que logren integrar esta inteligencia de datos en su expansión territorial serán aquellas capaces de **maximizar su retorno de inversión**, transformando los desafíos fiscales externos en ventajas logísticas y de proximidad al consumidor.



# EN RESUMEN

---

**Dinamismo Nacional Liderado por la ZMVM:** Durante el 1Q 2026, se generaron más de 9 mil nuevos spots, de los cuales más de 2.7 K pertenecen íntegramente al sector retail. La Zona Metropolitana del Valle de México se mantiene como el motor principal, concentrando el 53% de la actividad comercial. A su vez, el fuerte impulso de Guadalajara (22%), Monterrey (14%) y Querétaro (11%) confirma que la expansión comercial está siguiendo orgánicamente los nuevos polos de riqueza generados por el crecimiento demográfico e industrial del país.

**Velocidad de Absorción y Nuevos Formatos Comerciales:** La estructuración ágil de la oferta demuestra una rápida absorción en plazas de conveniencia. El consumidor actual exige inmediatez, lo que obliga a las marcas a diversificar su presencia más allá de los centros comerciales tradicionales para anclarse en nodos barriales. Esta fragmentación territorial fortalece el ecosistema minorista, dotándolo de una enorme flexibilidad operativa frente a cualquier cambio en los patrones de movilidad urbana.

**Evolución del Espacio y Análisis Geoespacial:** El éxito del punto de venta físico ya no recae exclusivamente en el metraje disponible, sino en la capacidad del espacio para integrarse fluidamente a la rutina diaria del consumidor. El mapeo y la delimitación de la información por corredores revelan una descentralización exitosa hacia formatos de proximidad y proyectos de usos mixtos que garantizan un mercado cautivo y seguridad integral.

**Resiliencia ante Costos Fiscales y "Vuelo a la Calidad":** Frente a las fuertes presiones operativas impuestas por los recientes aumentos al impuesto predial, los inquilinos están priorizando locales de menor escala pero con un impacto logístico y visual superior. Este fenómeno de "vuelo a la calidad" ha impulsado las rentas de formatos pequeños hacia niveles históricos, consolidando al sector retail como un activo altamente defensivo frente a la volatilidad.

**Consolidación de Usos Mixtos como Refugio de Inversión:** La intersección entre el desarrollo corporativo, residencial y comercial está marcando la pauta de los nuevos proyectos de alto impacto. Al evaluar la densidad del mercado, es evidente que los desarrollos de usos mixtos ofrecen un ecosistema blindado con un flujo de visitantes constante y predecible. Esta sinergia no solo justifica el valor prime del metro cuadrado, sino que fomenta comunidades urbanas autosuficientes donde el retail actúa como el catalizador definitivo de la plusvalía a largo plazo.

The image features a black background with three overlapping circular frames. Each frame contains a low-angle, black and white photograph of a modern skyscraper with a glass facade, looking up towards the sky. The central circle is the largest and most prominent, with the logo centered within it. The other two circles are smaller and positioned in the upper-left and lower-right corners, partially overlapping the central one.

spot2  
.mx