



2° TRIMESTRE 2026

EL PULSO DE LOS PRINCIPALES SECTORES INMOBILIARIOS

MÉXICO

Industrial Nacional

Actividad Industrial Nacional

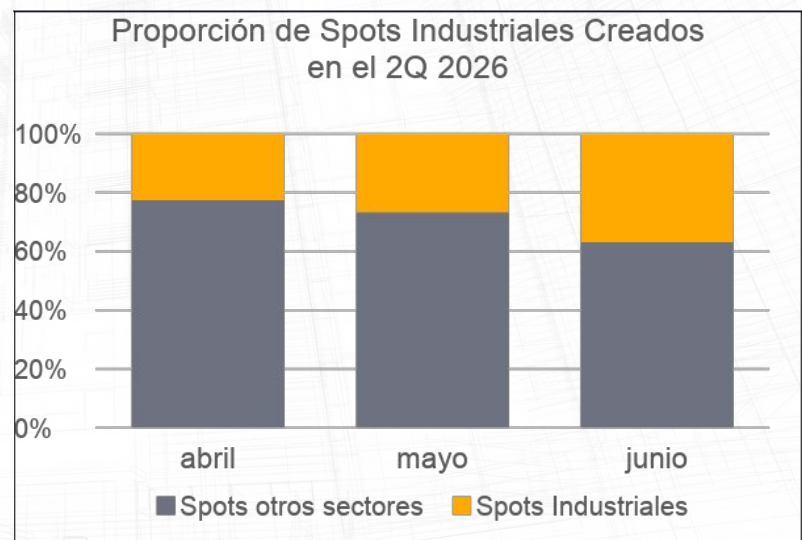
+3.3 K

Espacios industriales nuevos publicados en el trimestre

El mercado industrial del 2Q 2026 ha consolidado un cambio de paradigma ineludible: **la energía** es el nuevo **catalizador del valor inmobiliario**.

Con 3.3 mil nuevos espacios industriales publicados en el trimestre (32.2% de la actividad nacional), el sector confirma que el arrendamiento ya no es una transacción de metros cuadrados, sino de capacidad operativa. **La "prima energética"** es ahora la diferencia entre un activo con alta tasa de absorción y uno destinado a la desocupación.

Insight: La implementación del "Plan México" ha detonado una demanda sin precedentes de infraestructura que va más allá de la construcción de naves; hoy, la rentabilidad de un activo está intrínsecamente ligada a su disponibilidad de carga eléctrica y conectividad digital.



*Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Comparativa trimestral

El 2Q 2026 muestra una consolidación de los precios en **\$8.60 USD/m²** a nivel nacional, un indicador que valida la fortaleza de la demanda pese a los ajustes en la oferta. A diferencia del 1Q, el mercado muestra un **reacomodo** donde la disponibilidad de espacios **Clase A** es cada vez más selectiva, forzando a los usuarios a asimilar tarifas premium a cambio de asegurar viabilidad técnica.

Esta dinámica demuestra que los inquilinos han internalizado que el costo de la inactividad operativa —por falta de potencia o conectividad— supera significativamente el incremento en la renta. La comparativa trimestral revela que el mercado ha dejado de competir por precio base, migrando hacia una **competencia** por **disponibilidad de servicios críticos** y **ubicación estratégica** para la exportación.

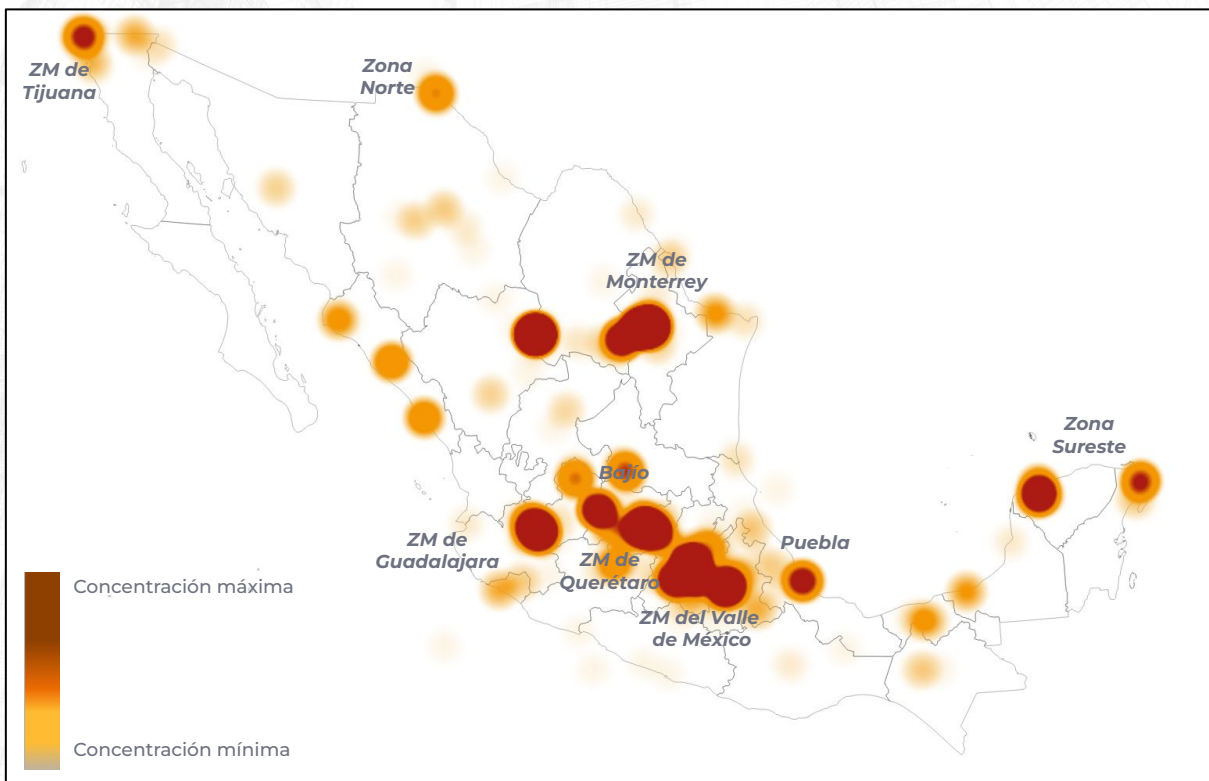
Indicador	1Q 2026	2Q 2026	↑ ↓
Espacios industriales nuevos publicados	1.9 mil	3.3 mil	↑
Participación del sector en nuevos spots	21.37%	32.2%	↑
Precio promedio nacional (USD/m ²)	\$7.90	\$8.60	↑
ZM Valle de México – Precio promedio (USD/m ²)	\$9.17	\$10.36	↑
ZM Monterrey – Precio promedio (USD/m ²)	\$7.00	\$7.07	↑
ZM Querétaro – Precio promedio (USD/m ²)	\$5.97	\$6.17	↑
ZM Guadalajara – Precio promedio (USD/m ²)	\$6.80	\$7.16	↑

**Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)*

Distribución Geográfica Nacional

El mapa de concentración nacional confirma que la actividad industrial ya no se limita a los corredores tradicionales de manufactura. La geografía de la demanda sigue de cerca las rutas logísticas del "**Plan México**", con nodos que se extienden desde la frontera norte (Tijuana) hasta el sureste del país.

Cuatro zonas metropolitanas concentran la mayor parte de la **actividad nacional: Valle de México, Monterrey, Querétaro y Guadalajara**. Esta distribución no es casual: refleja dónde se ubica hoy la infraestructura energética y de conectividad necesaria para sostener operaciones de manufactura avanzada y logística transfronteriza.



Mapa 1.0 Concentración de spots industriales a nivel nacional

* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

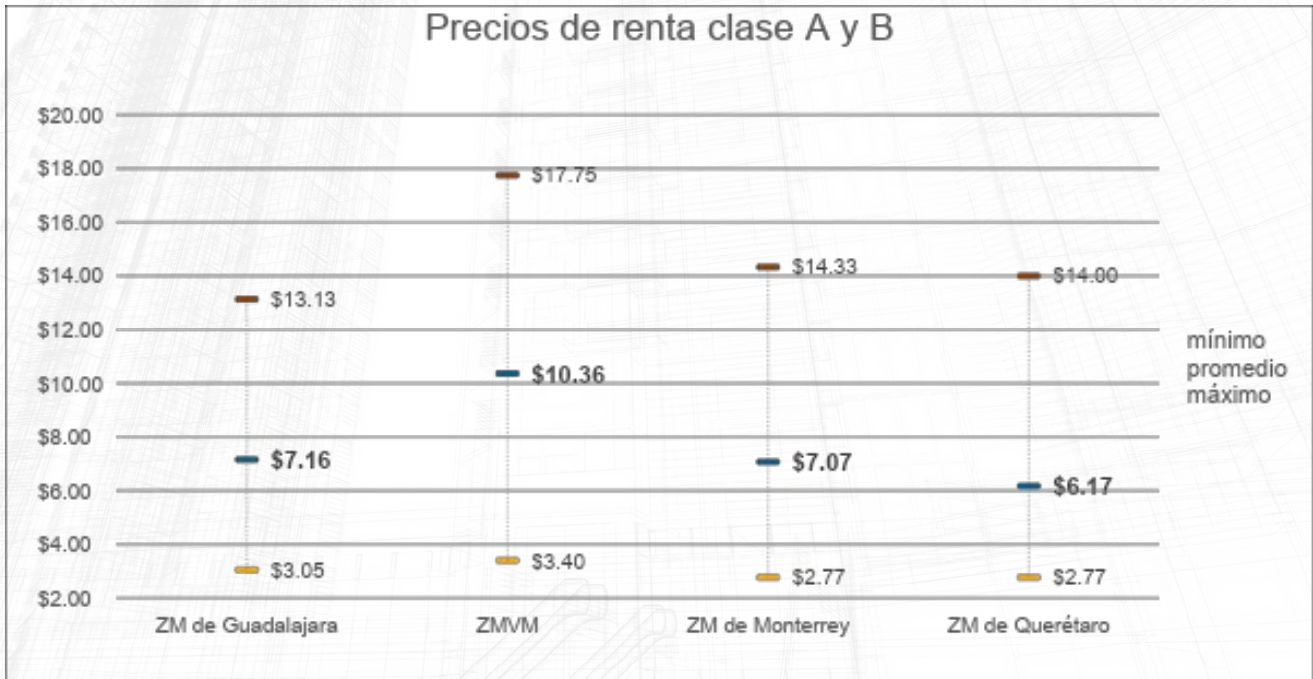
Precios México Industrial

\$8.60

USD/m²

Precio promedio de renta nacional

El precio promedio nacional de renta de \$8.60 USD/m² consolida un mercado donde el valor del activo es determinado fundamentalmente por su capacidad de carga eléctrica y conectividad técnica. La demanda intensiva por espacios Clase A, equipados con la infraestructura necesaria para soportar operaciones automatizadas y Data Centers, ha generado una brecha de precios clara frente al producto con especificaciones menores, impulsando las tarifas promedio al alza en todo el país.



* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Zona Metropolitana del Valle de México

Actividad en Plataforma

De los más de 3.3 K de espacios industriales nuevos publicados en el trimestre

+1.3 K

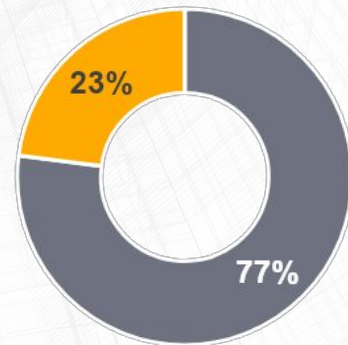
corresponden a la ZM del Valle de México

23%

De todos los espacios (de cualquier sector) publicados en la ZM del Valle de México este trimestre, corresponden al sector industrial

Spots Industriales ZMVM

■ Otros sectores
■ Industrial



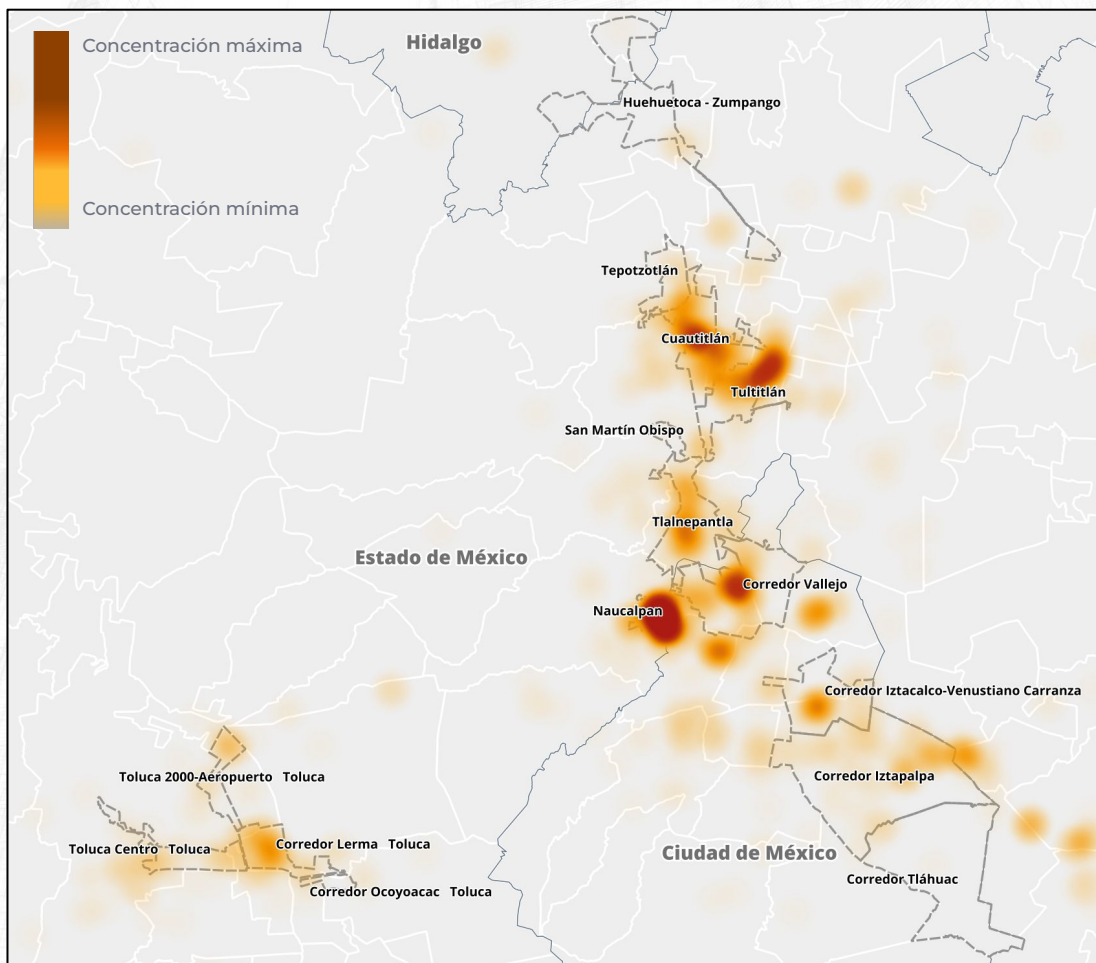
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

La ZMVM reafirma su liderazgo concentrando el 40% de los nuevos espacios industriales nacionales (+1.3 K spots). Ante la saturación territorial, la inversión se ha desplazado hacia estrategias **in-fill**, privilegiando proyectos de **última milla** y **Edge Data Centers**.

La infraestructura en esta región no solo atiende al sector **manufacturero**, sino que sirve como **nodo logístico** principal para el **e-commerce**, donde la hiperproximidad al consumidor final justifica la densa actividad observada este trimestre.

Distribución de Spots

El análisis espacial confirma que el **CTT (Tepotzotlán, Cuautitlán, Tultitlán)** es el epicentro de mayor **profundidad industrial**. Esta concentración responde a la optimización de los flujos logísticos que alimentan a la capital. La visible saturación de la concentración industrial instalada tanto en el CTT como en Tlalnepantla, Vallejo y Naucalpan, han orillado a que la mancha industrial se extienda hacia la zona de **Huehuetoca – Zumpango** integrándose de manera natural al mercado del **Valle de México**.

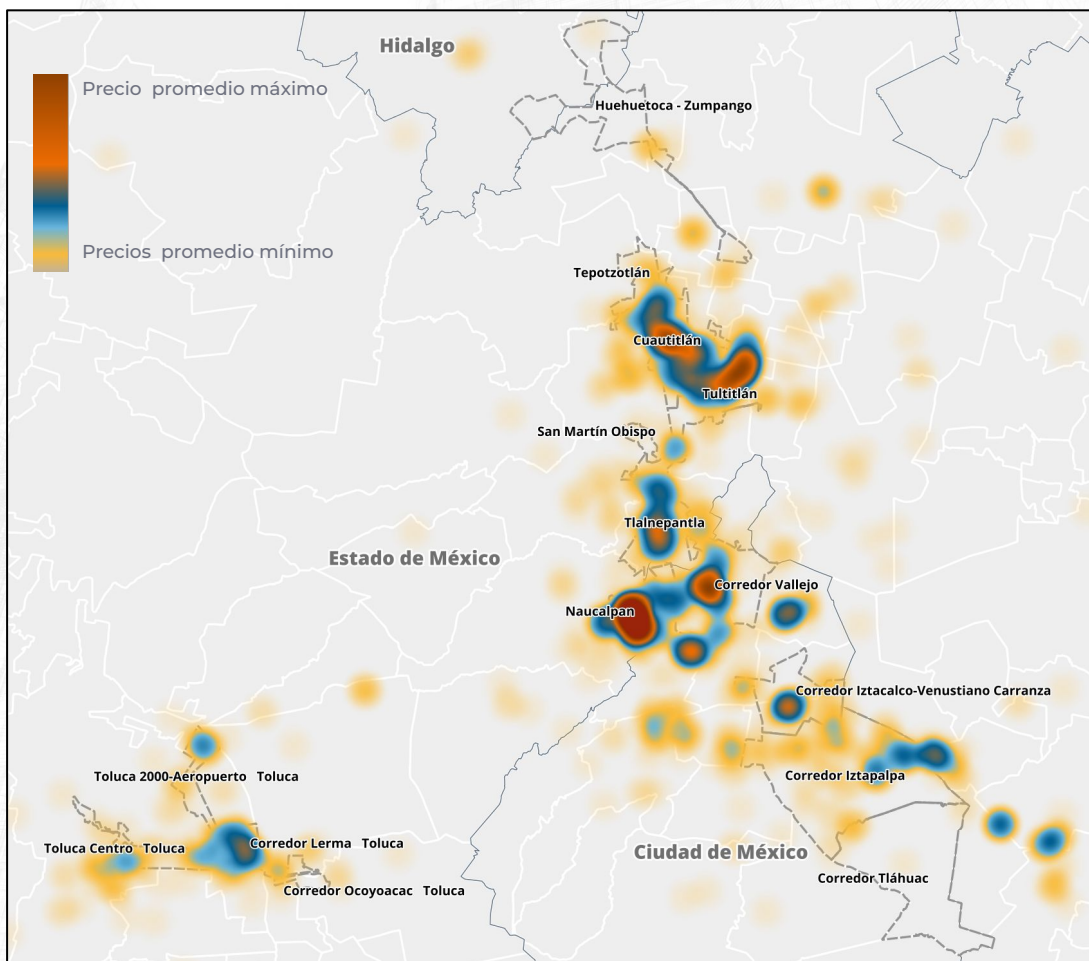


Mapa 2.0 Concentración de Spots en la ZM del Valle de México

* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Zonificación de Precio por Corredor

Con un promedio de **\$10.36 USD/m²**, la **ZMVM** se mantiene como el mercado **más caro** del país. Los usuarios industriales han dejado de negociar exclusivamente por precio, priorizando la disponibilidad de accesos urbanos y redundancia de datos. Los activos Clase A que ofrecen una **infraestructura energética** blindada mantienen las **tarifas más altas** del mercado, reflejando que la eficiencia operativa es el motor de decisión para los grandes fondos de inversión.



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

* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Rangos de Precio por Corredor

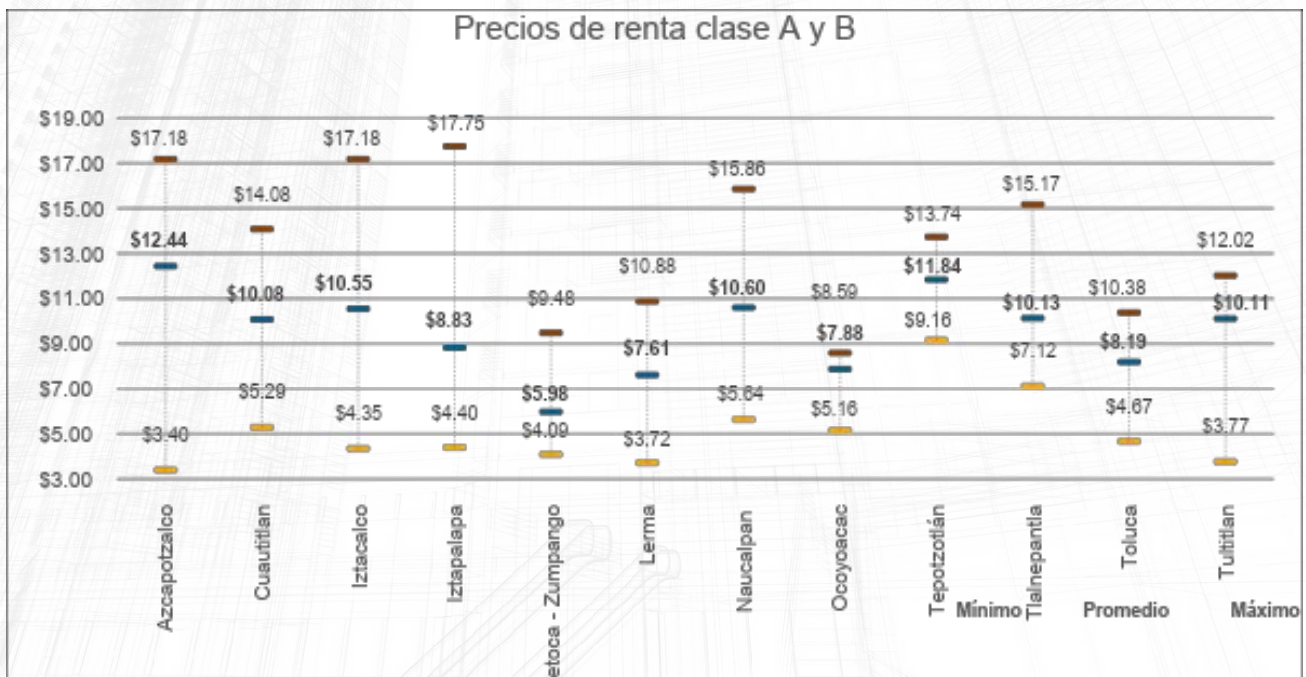
\$10.36

USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM del Valle de México

La ZMVM presenta la mayor dispersión tarifaria debido a la madurez desigual de sus corredores. El corredor de **Iztapalapa** muestra el rango más amplio, con valores que oscilan entre **\$4.40 y \$17.75 USD/m²**, reflejando la alta demanda por espacios industriales **in-fill** con conectividad urbana inmediata. **Azacapatzalco e Iztacalco** mantienen niveles competitivos (\$12.44 y \$10.55 USD/m² promedio respectivamente), siendo destinos preferidos para empresas que requieren **proximidad al consumidor** final en entornos con alta densidad logística.

Por otro lado, **Tepotztlán** se posiciona como un nodo de **alta especificación** (\$11.84 USD/m² promedio), donde los usuarios industriales priorizan la **calidad de las instalaciones** Clase A para soportar operaciones continuas de cadena de suministro global, justificando su posición como un **corredor fundamental** para la logística transfronteriza y distribución masiva.



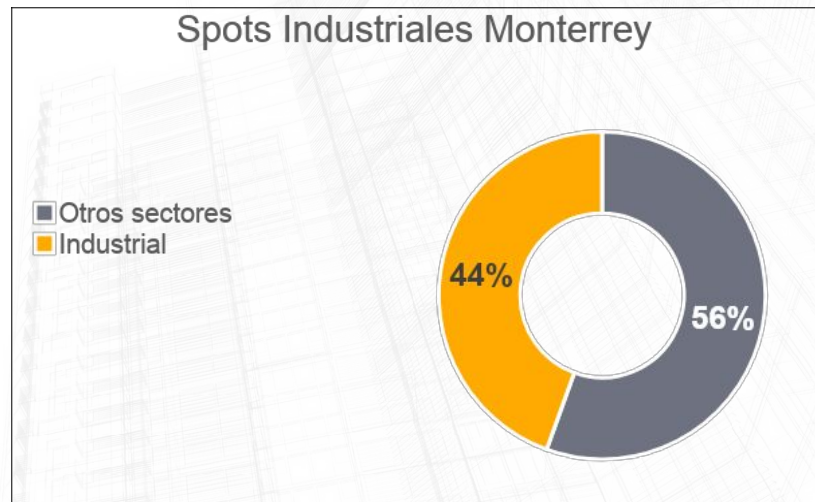
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Zona Metropolitana de Monterrey

Actividad en Plataforma

De los más de 3.3 K de espacios industriales nuevos publicados en el trimestre

+0.9 K
corresponden a la ZM de Monterrey



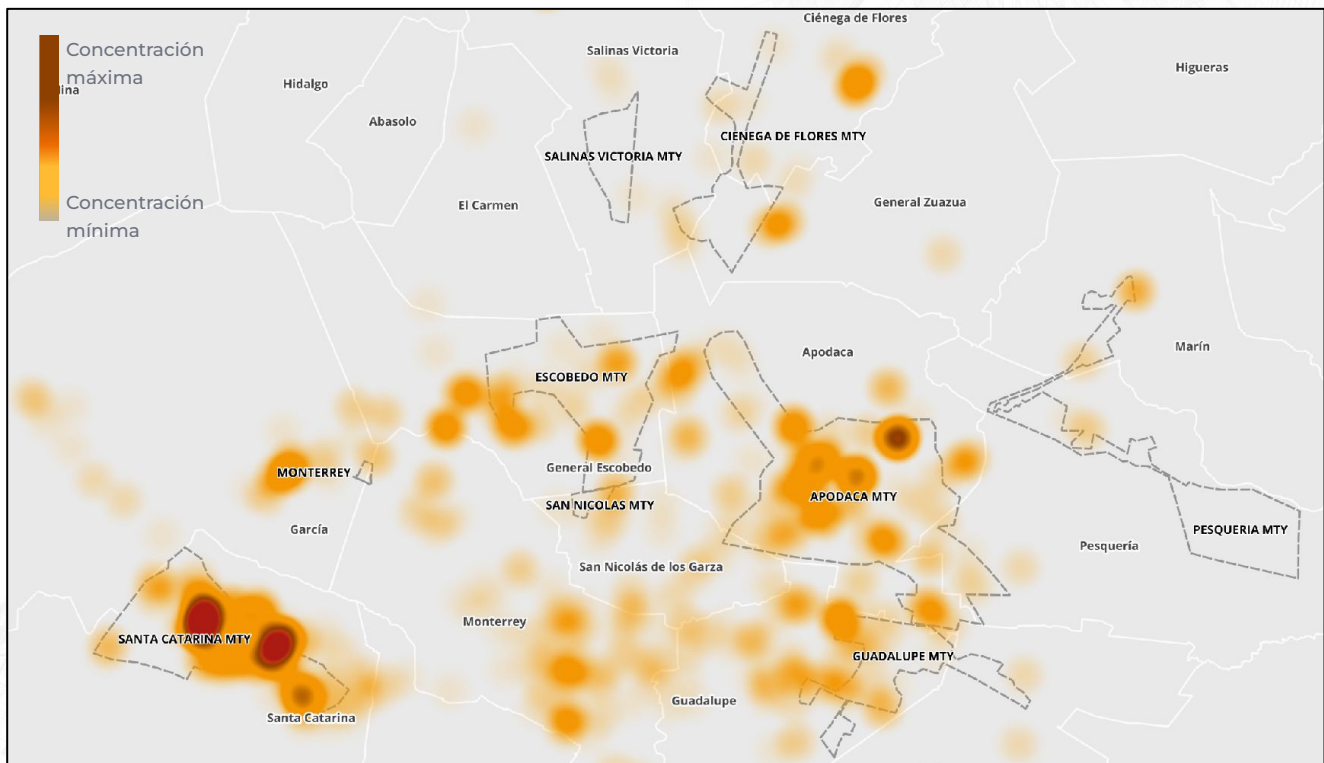
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

44%

De todos los espacios (de cualquier sector) publicados en la ZM de Monterrey este trimestre, corresponden al sector industrial

Monterrey aportó el **30% de la actividad nacional con +0.9 K** nuevos espacios, consolidándose como el brazo ejecutor de la **manufactura avanzada**. El dinamismo en la metrópoli se explica por su estrecha integración con las **cadena de suministro de Norteamérica**, lo que impulsa una demanda constante de naves que soporten **alta carga energética** para procesos de automatización y ensamblaje complejo.

Distribución de Spots

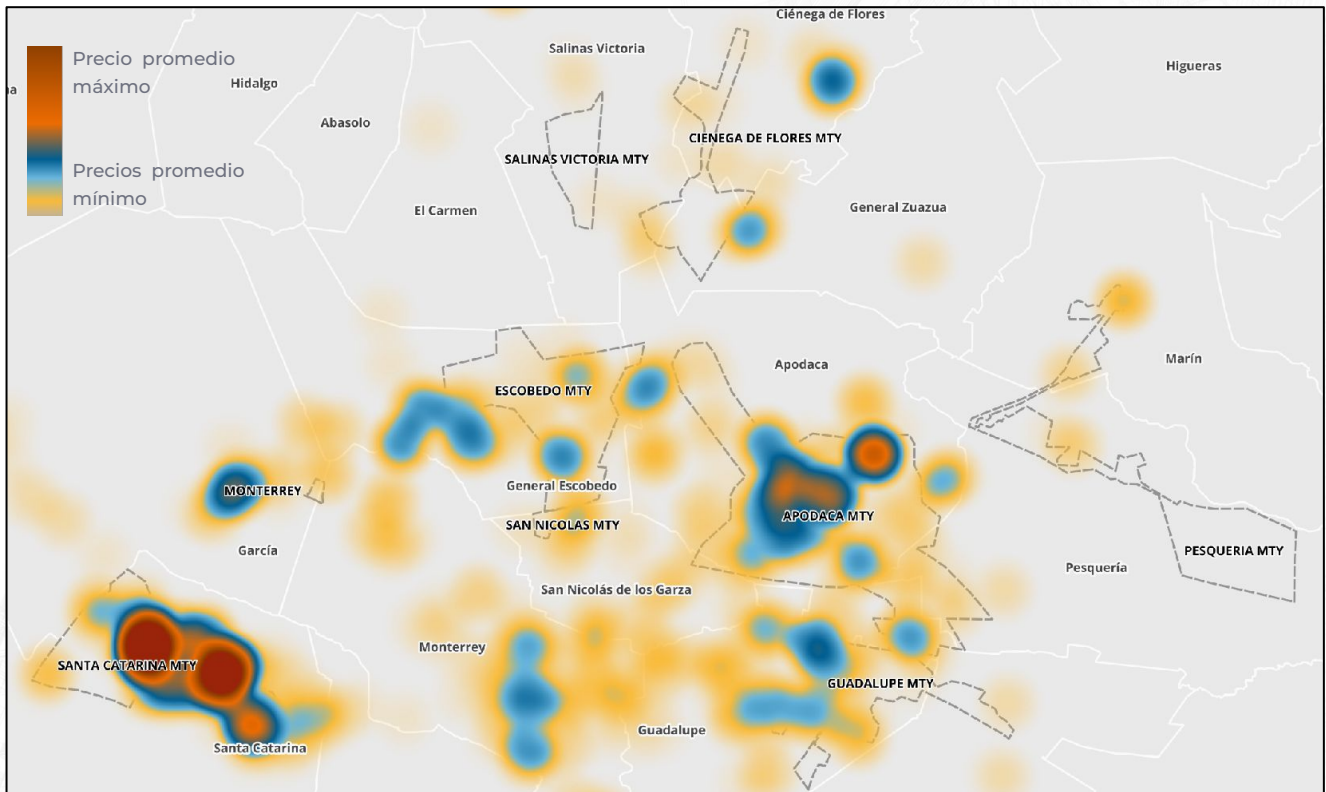


Mapa 4.0 Concentración de Spots en la ZM de Monterrey

* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

La **concentración** de actividad se inclina hacia **Santa Catarina, Apodaca y el corredor de Escobedo**. Esta distribución sigue la huella del crecimiento industrial, donde la cercanía a los parques industriales institucionales es la métrica principal. Los desarrolladores están priorizando ubicaciones que brinden **certidumbre energética** y **conectividad** rápida hacia las principales **aduanas de exportación**.

Zonificación de Precio por Corredor



Mapa 5.0 Variación de Precios en la ZM de Monterrey

* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

El promedio de renta en la región se sitúa en **\$7.07 USD/m²**. Monterrey destaca por ofrecer el mejor equilibrio entre **costo y capacidad operativa**, una ventaja competitiva que atrae a empresas orientadas a la exportación. La estabilidad tarifaria en sus corredores institucionales permite a los inquilinos **planificar expansiones de largo plazo**, asegurando que la infraestructura soporte sus requerimientos técnicos sin comprometer la rentabilidad.

Rangos de Precio por Corredor

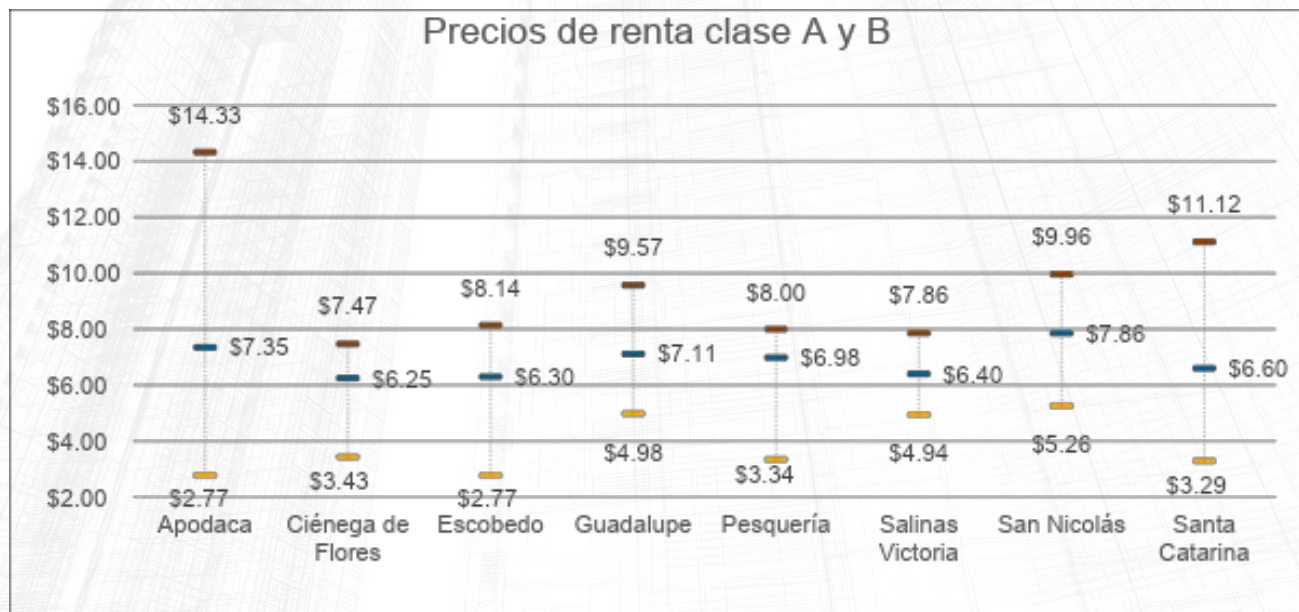
\$7.07

USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM de Monterrey

En Monterrey, los rangos de precio reflejan una **segmentación operativa** orientada a la **manufactura avanzada** y **logística transfronteriza**.

Apodaca lidera con un rango que llega hasta los \$14.33 USD/m², concentrando las **inversiones en naves de alta especificación técnica** que integran capacidades de automatización.



* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Santa Catarina destaca por su rango superior de \$11.12 USD/m², validando su posición como un **nodo estratégico** para **clústeres tecnológicos** y **automotrices** que requieren cercanía a proveedores clave. En contraste, corredores como **Ciénega de Flores** (\$6.25 USD/m² promedio) y **Escobedo** (\$6.30 USD/m² promedio) ofrecen **alternativas** sumamente **eficientes** para operaciones de **manufactura ligera** que requieren grandes superficies de piso con una estructura de costos optimizada, permitiendo que las empresas escalen su producción sin sacrificar la conectividad hacia los nodos de exportación.

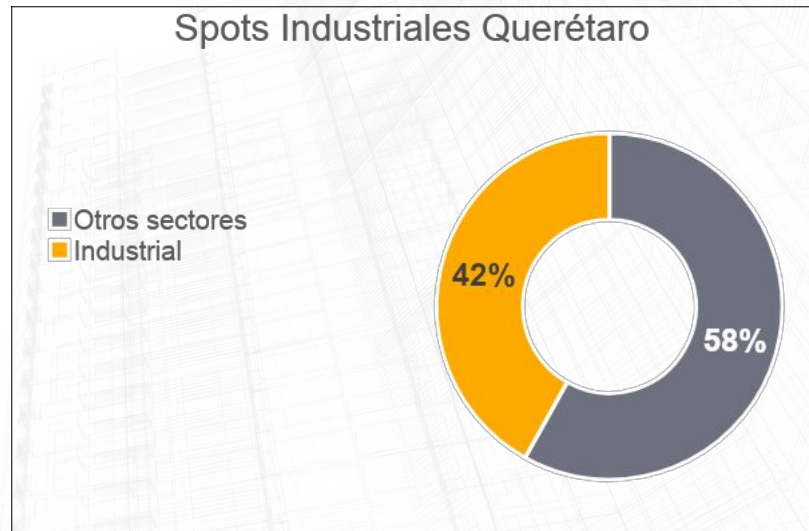
Zona Metropolitana de Querétaro

Actividad en Plataforma

De los más de 3.3 K de espacios industriales nuevos publicados en el trimestre

+0.6 K

corresponden a la ZM de Querétaro



* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

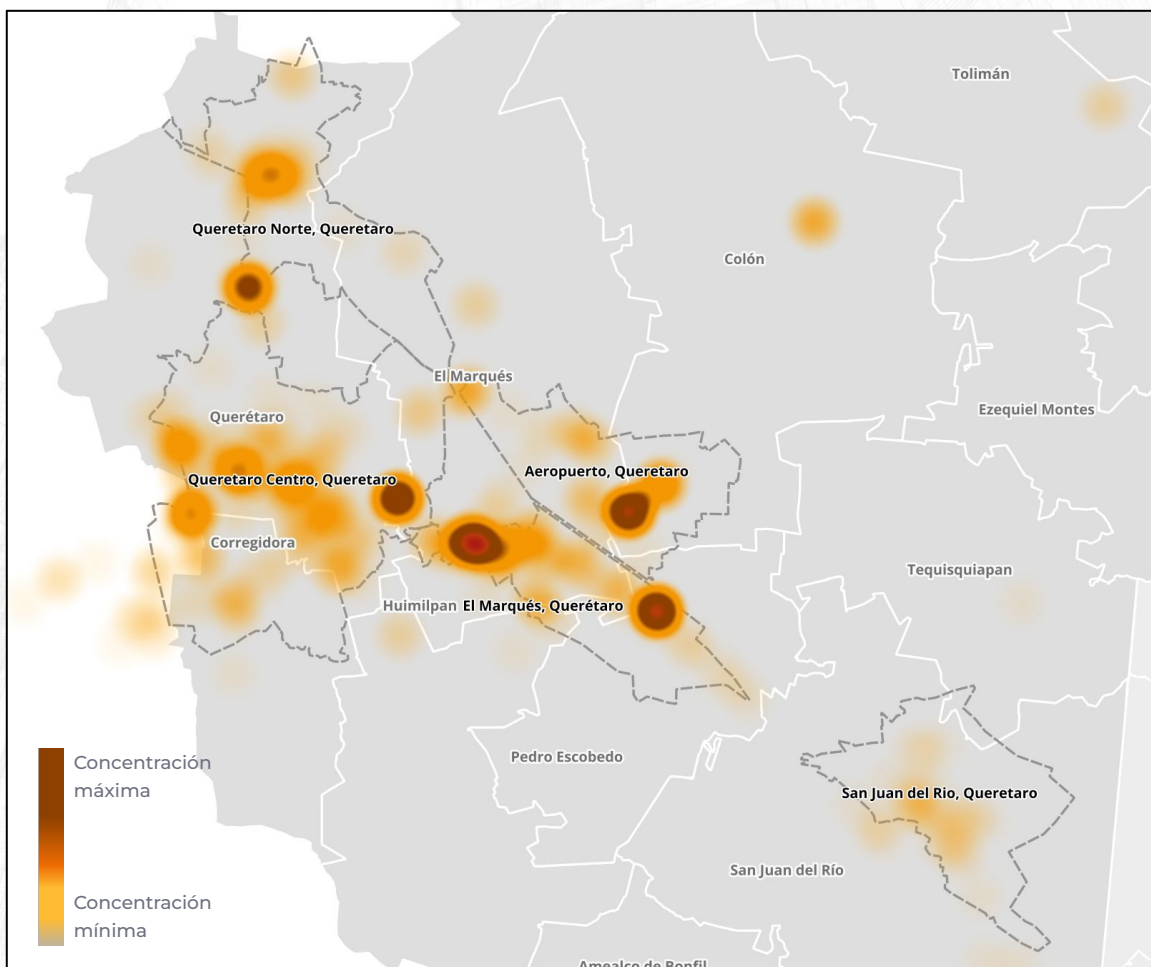
42%

De todos los espacios (de cualquier sector) publicados en la ZM de Querétaro este trimestre, corresponden al sector industrial

Querétaro aporta el **18% de la actividad nacional nueva en plataforma (+0.6 K espacios)**, posicionándose como el **hub estratégico del Bajío**. La región es el destino preferido por empresas de logística avanzada y proveedores industriales que requieren una base de largo plazo. Los desarrolladores en Querétaro están capitalizando el crecimiento demográfico e industrial mediante una planeación de espacios que combina **alta especialización técnica** con costos competitivos.

Distribución de Spots

La **distribución** espacial, **centrada** en los corredores de Aeropuerto y El Marqués, subraya la vocación de la ciudad como **centro de soporte técnico**. La planeación urbana ha permitido que estos nodos cuenten con infraestructura preparada para albergar centros de investigación y desarrollo, así como almacenes de **alta especificación** para **manufactura**.

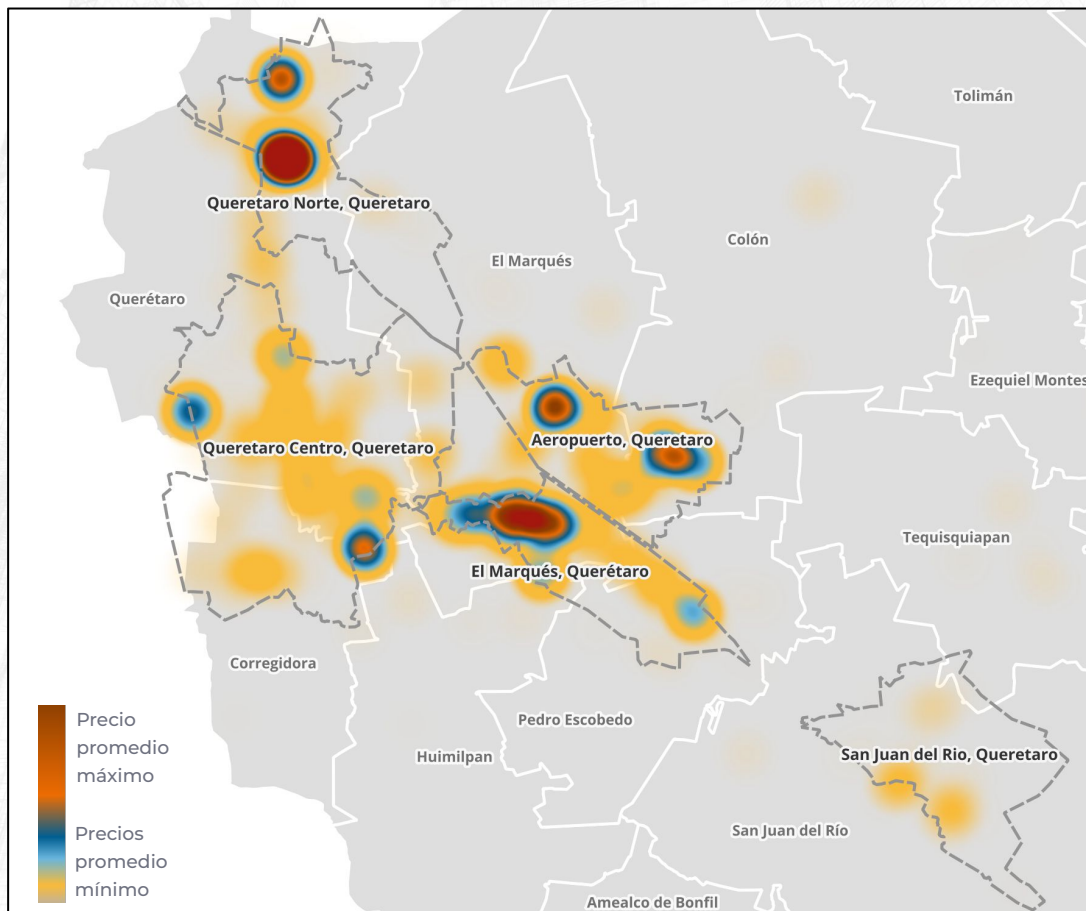


Mapa 6.0 Concentración de Spots en la ZM de Querétaro

* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Zonificación de Precio por Corredor

El precio promedio de **\$6.17 USD/m²** reafirma la eficiencia operativa de Querétaro. Los corredores de **Aeropuerto y El Marqués** son los epicentros de la actividad institucional, **concentrando** desarrollos **Clase A** que exigen estándares técnicos internacionales. Esta zonificación ofrece a los usuarios un margen de maniobra financiero invaluable, permitiéndoles asegurar activos de alta especificación mientras mantienen una estructura de **costos** operativa **saludable**.



Mapa 7.0 Variación de Precios en la ZM de Querétaro

* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

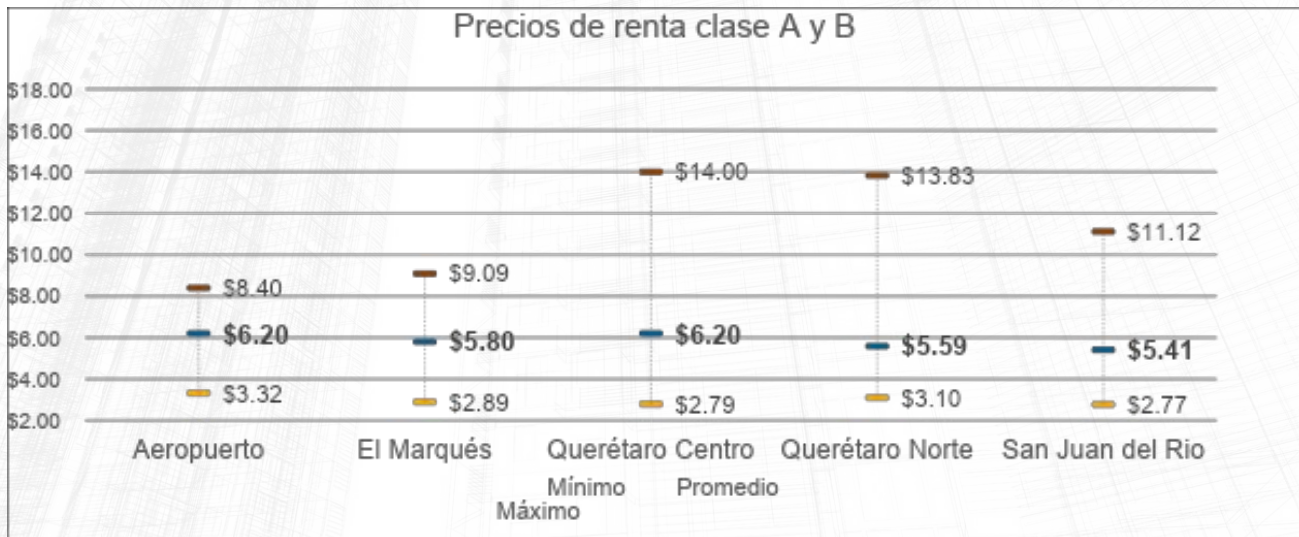
Rangos de Precio por Corredor

\$6.17

USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM de Querétaro

Querétaro se reafirma como el **hub de manufactura especializada** con una oferta de **precios muy equilibrada**. El corredor de Aeropuerto (\$6.20 USD/m² promedio) destaca como el epicentro de la actividad institucional, concentrando desarrollos Clase A con especificaciones técnicas rigurosas, ideales para proveedores de la **industria aeroespacial y automotriz** que demandan alta conectividad. Querétaro Centro y Querétaro Norte ofrecen rangos promedio similares (\$6.20 y \$5.59 USD/m²), atrayendo a corporativos que necesitan una infraestructura robusta y escalable para sus centros de soporte.



* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

La presencia de rangos máximos cercanos a los \$14.00 USD/m² en estos nodos refleja la **alta demanda** por espacios que, además de ubicación, **ofrecen garantías** de factibilidad **energética** y redundancia técnica, factores que definen hoy la competitividad industrial en el Bajío.

Zona Metropolitana de Guadalajara

Actividad en Plataforma

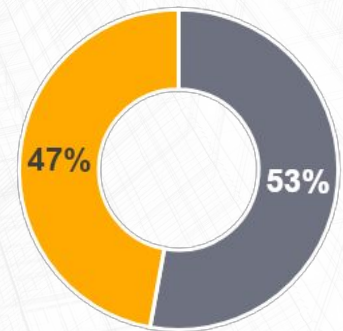
De los más de 3.3 K de espacios industriales nuevos publicados en el trimestre

+0.3 K

corresponden a la ZM de Guadalajara

Spots Industriales Guadalajara

■ Otros sectores
■ Industrial



* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

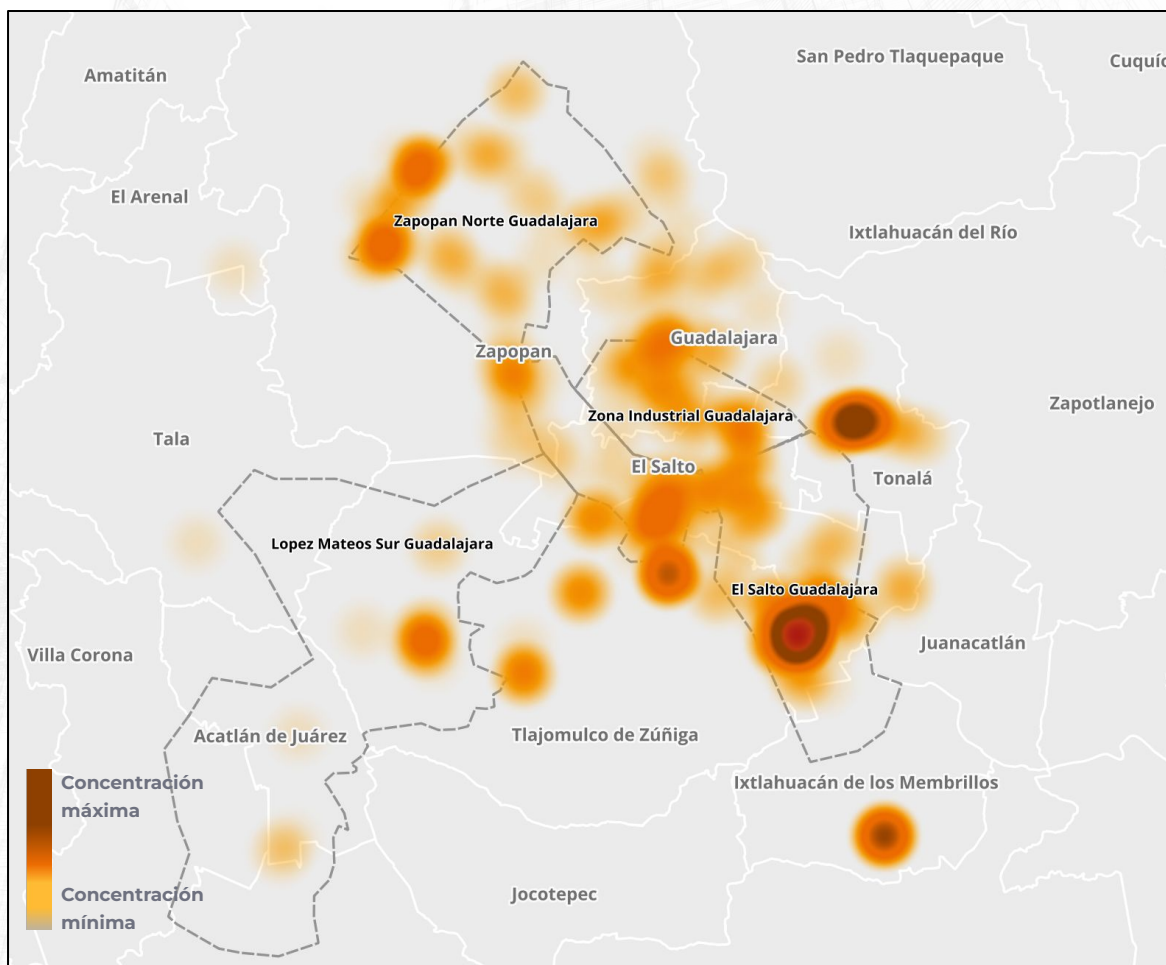
47%

De todos los espacios (de cualquier sector) publicados en la ZM de Guadalajara este trimestre, corresponden al sector industrial

Guadalajara representa el 12% de la actividad industrial nacional (+0.3 K espacios). El mercado tapatío destaca por su **especialización** en **manufactura ligera** y tecnología. Las nuevas publicaciones en plataforma reflejan una demanda que busca esquivar la saturación urbana, posicionándose en **nodos estratégicos** que permiten abastecer tanto al occidente como al centro del país con una eficiencia logística superior.

Distribución de Spots

El mapeo de calor identifica a **El Salto** y el **Periférico Sur** como los nodos de mayor concentración. El Salto se mantiene como el ancla industrial de la región, con **vocación para manufactura pesada e infraestructura para carga**. Por su parte, la red de corredores secundarios permite a los desarrolladores ofrecer opciones de arrendamiento que facilitan la escalabilidad de las empresas sin detonar costos operativos excesivos.

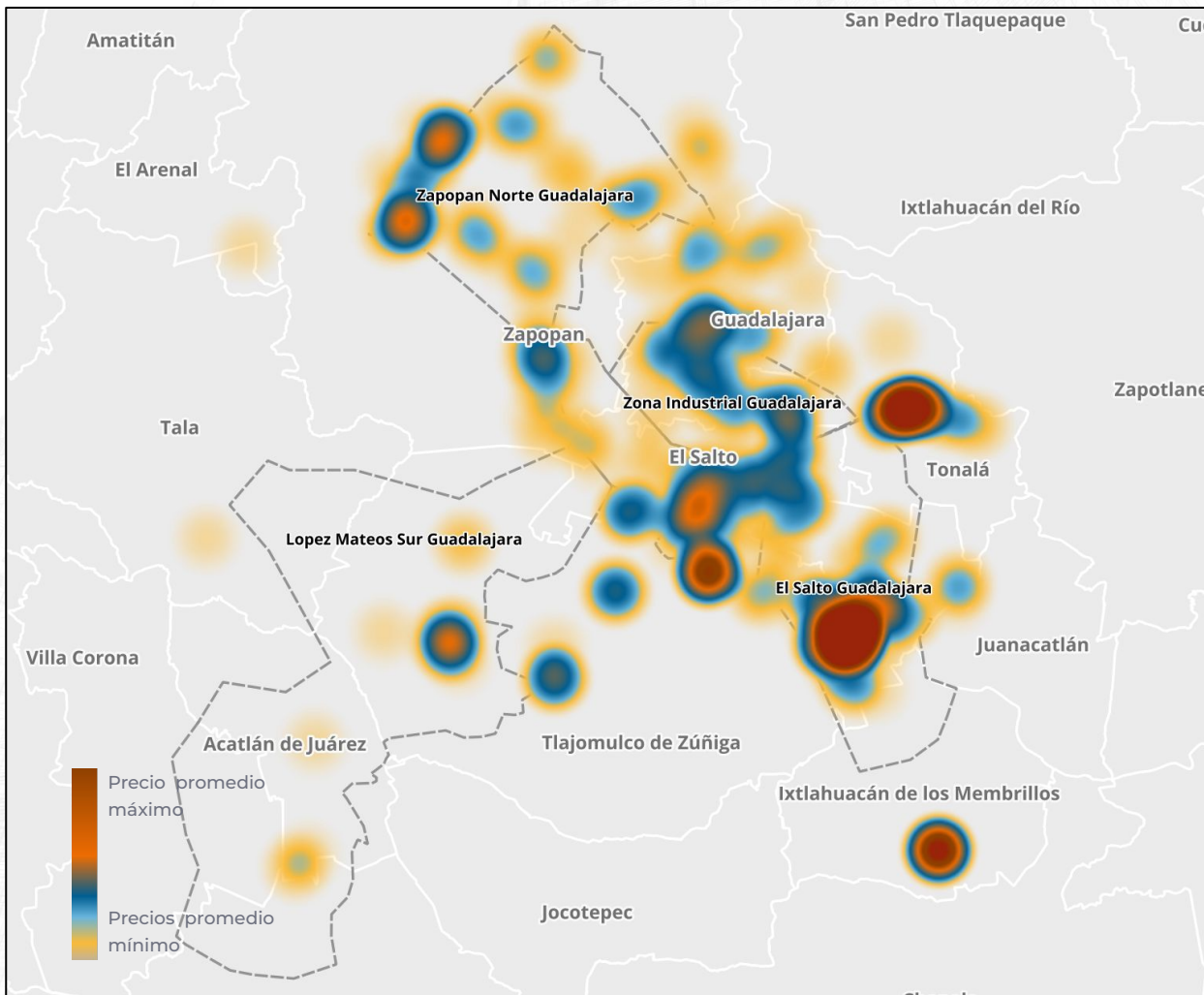


Mapa 8.0 Concentración de Spots en la ZM de Guadalajara

* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Zonificación de Precio por Corredor

Con un precio promedio de **\$7.16 USD/m²**, Guadalajara se consolida como el **mercado intermedio** más **sólido** del país. El análisis de precios por corredor muestra que la **competencia es alta**, pero las tarifas permiten una **entrada accesible** para empresas que buscan una infraestructura competitiva frente a los mercados primarios, sin perder la conectividad técnica necesaria para su cadena de suministro.



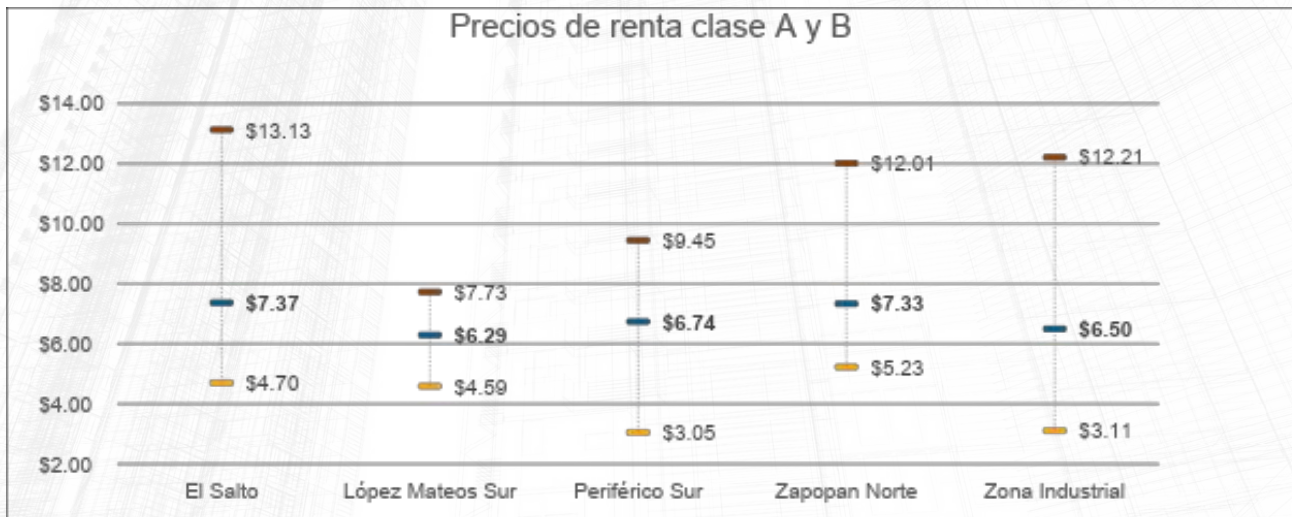
Rangos de Precio por Corredor

\$7.16

USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM de Guadalajara

Guadalajara mantiene una estructura de precios que favorece la competitividad operativa del sector tecnológico y electrónico. **El Salto**, siendo el **ancla logística** de la región, muestra un rango sólido con un promedio de \$7.37 USD/m² y máximos de hasta \$13.13 USD/m², validando su infraestructura preparada para carga pesada y distribución a gran escala. **Zapopan Norte y la Zona Industrial** se mantienen como **nodos vitales** con promedios de \$7.33 y \$6.50 USD/m² respectivamente, captando a inquilinos que valoran la disponibilidad de servicios y la proximidad a los centros de talento técnico tapatíos.



* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Esta distribución permite que las empresas de **semiconductores y manufactura** ligera puedan seleccionar el corredor que mejor se alinee con sus necesidades de especialización, ya sea para actividades de laboratorio o ensamblaje final, con una estructura de costos que facilita la previsibilidad financiera a largo plazo.

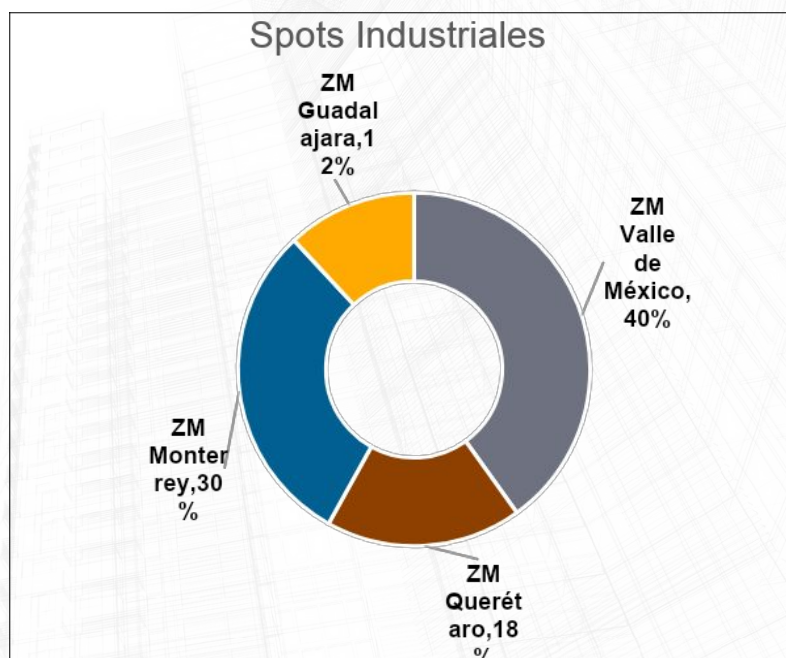
Conclusiones

Actividad en Plataforma

32.2%

De los nuevos spots del trimestre corresponden al sector industrial

Se generaron más de 10 mil nuevos spots en todos los sectores en el 2Q del 2026, de los cuales casi 3.3 mil pertenecen al sector industrial.



* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Durante el segundo trimestre de 2026, el sector industrial ha consolidado su papel como el motor de la inversión inmobiliaria, registrando la publicación de +3.3 K nuevos espacios en la plataforma a nivel nacional. Este flujo constante de inventario no es casual; es la respuesta directa a la reconfiguración logística impulsada por el "Plan México", donde la demanda ha migrado aceleradamente hacia activos con especificaciones técnicas superiores. El mercado actual, bajo el impacto de la prima energética, ha segmentado la absorción: los inquilinos no están buscando superficie genérica, sino instalaciones Clase A con factibilidad eléctrica garantizada. Este inventario, capaz de soportar operaciones intensivas como Data Centers y manufactura automatizada, está concentrando la mayor parte de la absorción, dejando atrás a las naves tradicionales que no pueden cubrir los requerimientos energéticos del entorno productivo actual.

INDICADORES TRIMESTRALES

\$8.60

USD/m²

**Precio promedio
por m² industrial
nacional**

El precio promedio de \$8.60 USD/m² no es solo un ajuste inflacionario; es el costo de mercado de la viabilidad técnica. En este mercado, el precio se ha convertido en el filtro que separa la nave industrial tradicional de la infraestructura crítica de alto desempeño.

267

**Visitas solicitadas
a inmuebles
pertenecientes al
sector industrial**

Las 267 visitas revelan un proceso de búsqueda altamente cualificado y acelerado. Los corporativos industriales no están realizando recorridos exploratorios; están ejecutando procesos de due diligence técnicos enfocados en inmuebles que ya cuentan con capacidad de carga instalada.

+0.4 M

m²

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

El registro de +0.4 millones de metros cuadrados visitados confirma que la demanda industrial actual no es atomizada, sino de gran escala. Este volumen de superficie recorrida es el resultado directo de la llegada de nuevas cadenas de manufactura avanzada y logística transfronteriza que requieren espacios Clase A.

Al cruzar esta operatividad con nuestros modelos de análisis geoespacial, comprobamos una premisa ineludible: la competitividad industrial en este 2026 ya no se rige solo por la ubicación o el costo base, sino por la viabilidad técnica total. Los inquilinos, conscientes de la prima energética, están ejecutando procesos de *due diligence* cada vez más rigurosos, priorizando aquellos activos que garantizan un blindaje operativo frente a los desafíos de suministro y conectividad crítica que hoy dictan la agenda manufacturera del país.

EN RESUMEN

La Energía como Factor Estratégico

El sector industrial de México ha transitado hacia una etapa donde la energía es el activo más codiciado. La "prima energética" no es solo un costo adicional, sino el factor de validación definitiva para cualquier inversión inmobiliaria; los inmuebles que carecen de factibilidad eléctrica han quedado fuera de la contienda por las grandes absorciones de manufactura avanzada y Data Centers. Para los grandes fondos y FIBRAS, la prioridad ya no es simplemente construir metros cuadrados, sino garantizar la infraestructura que permita el funcionamiento de operaciones críticas.

La Especialización Regional como Ventaja Competitiva

El análisis por zona metropolitana confirma que el mercado industrial mexicano se está fragmentando en vocaciones claramente diferenciadas. La ZMVM se consolida como nodo de última milla y e-commerce; Monterrey ofrece el mejor equilibrio entre costo y capacidad operativa para manufactura avanzada y exportación; Querétaro se afianza como hub técnico para proveedores aeroespaciales y automotrices; y Guadalajara concentra su ventaja en semiconductores y manufactura ligera, con precios más accesibles frente a los mercados primarios. Esta diferenciación obliga a los inversionistas a evaluar no solo el precio por metro cuadrado, sino la vocación productiva de cada región antes de definir su estrategia de expansión.

El Efecto del "Plan México".

El "Plan México" ha acelerado la reconversión de los corredores industriales, convirtiendo la conectividad en un imperativo infraestructural. La logística urbana y la cercanía a los centros de consumo dictan hoy dónde se construye el nuevo inventario de Clase A. La descentralización hacia nodos con conectividad probada, como los corredores de El Salto en Guadalajara o Aeropuerto en Querétaro, demuestra que el mercado está migrando hacia una eficiencia operativa total, donde el costo de la renta es secundario frente a la capacidad de mover mercancía con agilidad.

Reciclaje de Capital y el Futuro de la Inversión.

La brecha de precios entre naves Clase A y espacios con especificaciones menores —visible en todos los corredores analizados— sugiere una presión creciente hacia la actualización del inventario existente. Los desarrolladores con activos que no cuentan con infraestructura eléctrica competitiva podrían enfrentar mayor riesgo de desocupación frente a un mercado que privilegia cada vez más la capacidad operativa sobre la ubicación o el precio base.



spot2
.mx