



2o TRIMESTRE 2026

EL PULSO DE LOS PRINCIPALES SECTORES INMOBILIARIOS

MÉXICO

Oficinas Nacional

Actividad Corporativa Nacional

+4.0 K

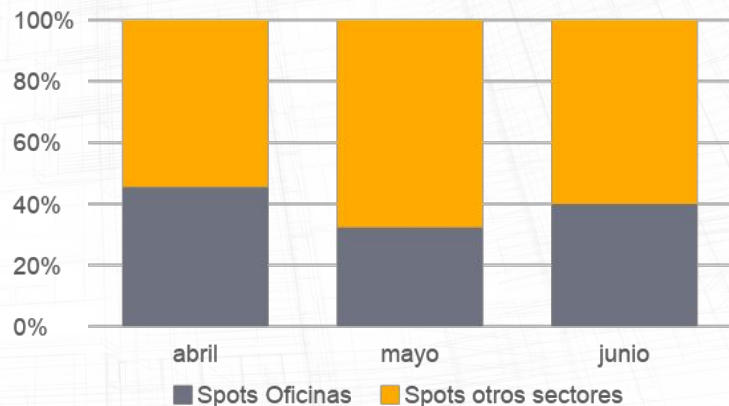
Espacios corporativos nuevos publicados en el trimestre

Durante el segundo trimestre de 2026, el sector corporativo en México demuestra su capacidad de adaptación con la publicación de **más de 4.0 K nuevos espacios corporativos** en la plataforma. A pesar de los cambios en las dinámicas laborales, la demanda sigue priorizando los edificios institucionales **Clase A y A+**.

Actualmente, el éxito comercial no se limita a la absorción bruta, sino a la capacidad de los edificios para optimizar el layout y ofrecer amenidades que retengan talento, convirtiendo los costos operativos en inversiones de productividad.

Insight: En este 2Q 2026, la descentralización es estrategia de supervivencia. Mientras corredores prime enfrentan la presión de nuevos valores catastrales, mercados como Querétaro se consolidan como refugios de rentabilidad. Las corporaciones reubican soporte administrativo a nodos de previsibilidad, reservando los centros tradicionales para sedes que justifican su sobre costo con imagen de alto nivel.

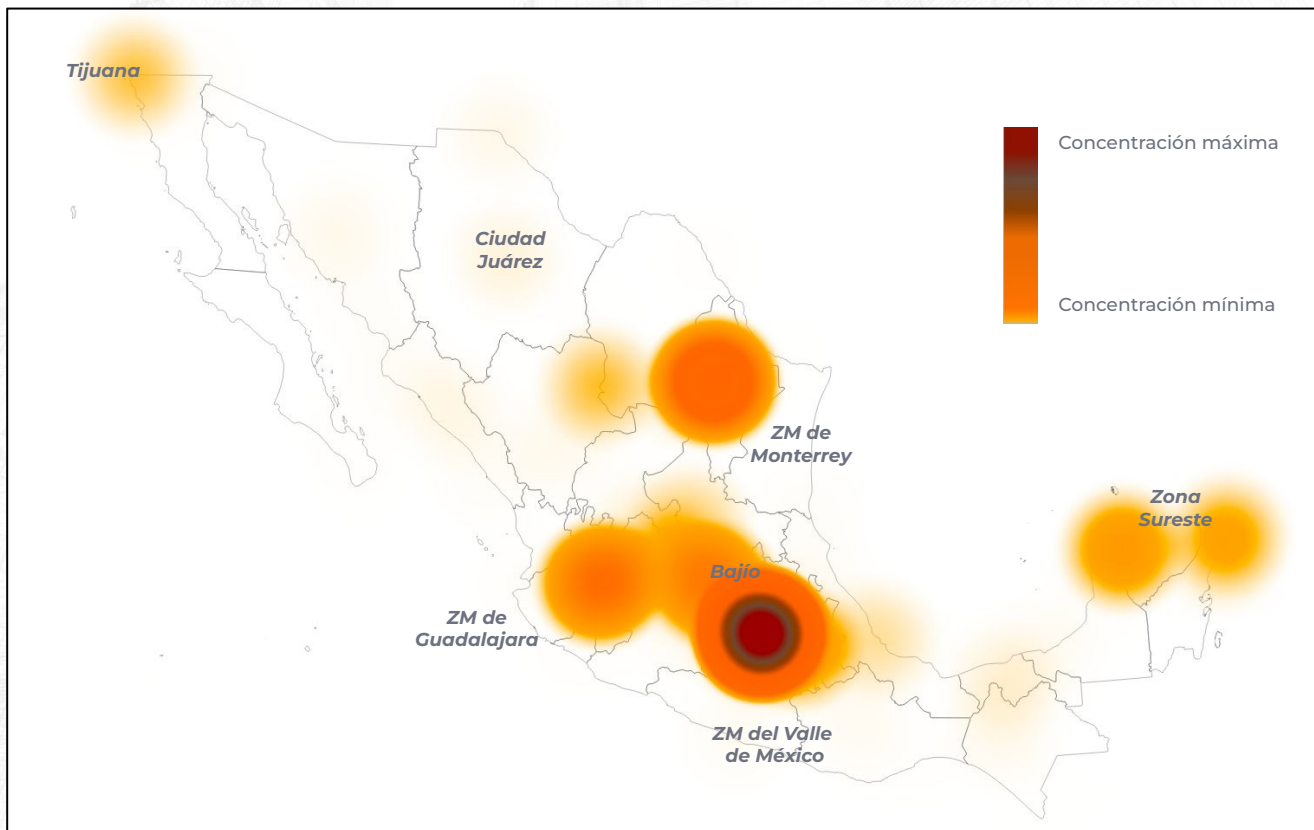
Proporción de Spots de Oficinas Creados en el 2Q 2026



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

Distribución Geográfica Nacional

La **huella corporativa** se expande **siguiendo la estela del crecimiento industrial**. Si bien Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara mantienen su predominancia, el 2026 registra una diversificación motivada por la especialización del talento. El mapa de decisiones inmobiliarias corporativas ya no se traza únicamente con base en imagen, sino bajo una lógica de proximidad a la manufactura avanzada: las empresas buscan ubicaciones que conecten de forma eficiente la toma de decisiones con el piso de producción, obligando a los desarrolladores a replantear la ubicación de sus proyectos para integrar servicios de ingeniería, compras y soporte legal dentro de los mismos corredores logísticos



Mapa 1.0 Concentración de spots corporativos a nivel nacional
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Comparativa trimestral

A primera vista, el mercado corporativo del **2Q 2026** podría parecer contraído; sin embargo, un análisis detallado revela una realidad distinta. La aparente disminución en el volumen de nuevos espacios publicados es un ajuste estacional natural tras el cierre de año, mientras que los indicadores de demanda real muestran una tendencia al alza significativamente optimista.

Al contrastar el desempeño del sector corporativo entre el primer y segundo trimestre de 2026, se observa una clara tendencia de ajuste en el volumen y una presión al alza en los costos de renta. Mientras que el número de espacios corporativos nuevos publicados disminuyó de 4.4 K a 4.0 K, y la participación del sector en la plataforma se redujo del 48.60% al 39.60%, los **precios promedio** de renta presentaron un comportamiento **ascendente** en todas las zonas metropolitanas analizadas. Este fenómeno, que posiciona al precio promedio nacional en **\$21.71 USD/m²** al **cierre del 2Q 2026**, sugiere que el mercado mantiene una tendencia de encarecimiento sostenido en los principales polos de actividad corporativa del país.

Aunque la participación del sector en nuevos spots pasó de 48.60% a 39.6% en este periodo, es vital notar que este movimiento responde a un **ajuste en los procesos** de nutrición de la plataforma y no a una pérdida de espacios corporativos. Esta depuración de datos nos permite ofrecer una visión más precisa y eficiente del mercado, centrada en la calidad y no únicamente en el volumen de publicaciones.

Indicador	1Q 2026	2Q 2026	Variación Trimestral	↓ ↑
Espacios corporativos nuevos	4.4 K	4.0 K	-0.4 K	↓
Participación del sector en nuevos spots	48.60%	39.60%	-21.02 PP	↓
Precio promedio nacional (USD/m ²)	\$20.88	\$21.71	+3.98%	↑
ZM Valle de México – Precio promedio (USD/m ²)	\$22.25	\$23.00	+3.37%	↑
ZM Monterrey – Precio promedio (USD/m ²)	\$21.55	\$22.24	+3.20%	↑
ZM Querétaro – Precio promedio (USD/m ²)	\$19.81	\$20.60	+3.99%	↑
ZM Guadalajara – Precio promedio (USD/m ²)	\$19.50	\$20.99	+7.64%	↑

* Datos de la Plataforma Spot2

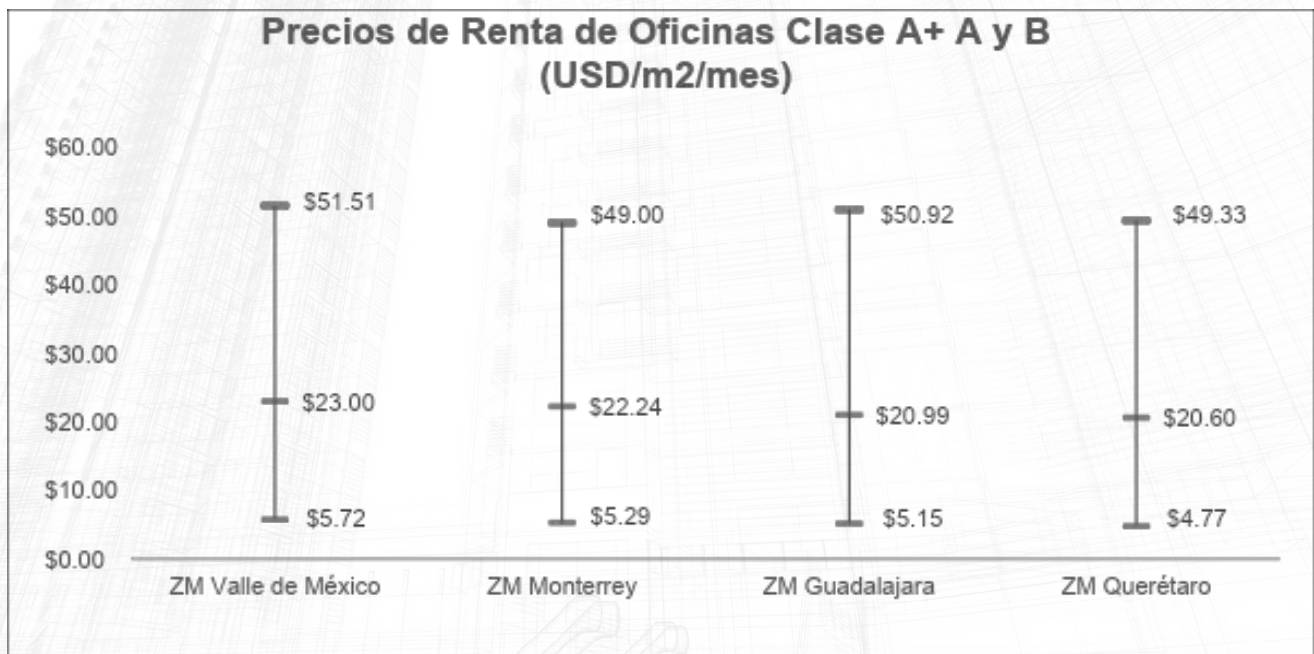
Precios México Corporativo

\$21.71

USD/m²

Precio promedio de renta nacional

El promedio nacional de renta de **\$21.71 USD/m²** posiciona al mercado en una etapa de estabilidad operativa. Esta tarifa refleja el valor de mercado actual para edificios corporativos que ofrecen la infraestructura avanzada y los sistemas de gestión necesarios para las operaciones de alta especialización del **nearshoring**. En el contexto actual, los corporativos están validando este nivel de precio a través de la funcionalidad y el retorno en productividad que brindan los activos Clase A y A+, consolidando un rango donde la oferta se alinea con las **expectativas de eficiencia, conectividad y soporte técnico** requeridas por las empresas que integran las nuevas cadenas de valor en el país.



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

Zona Metropolitana del Valle de México

Actividad en Plataforma

De los + 4.0 K de spots nuevos de oficinas publicados en el trimestre

+2.8 K

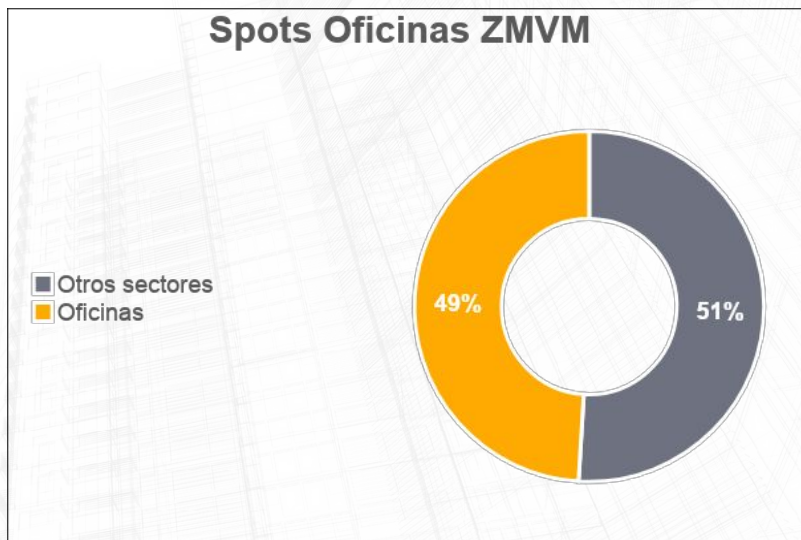
corresponden a la ZM del Valle de México

Del total de los nuevos spots publicados en el trimestre

27.6%

corresponden oficinas de la ZM del Valle de México

Spots Oficinas ZMVM

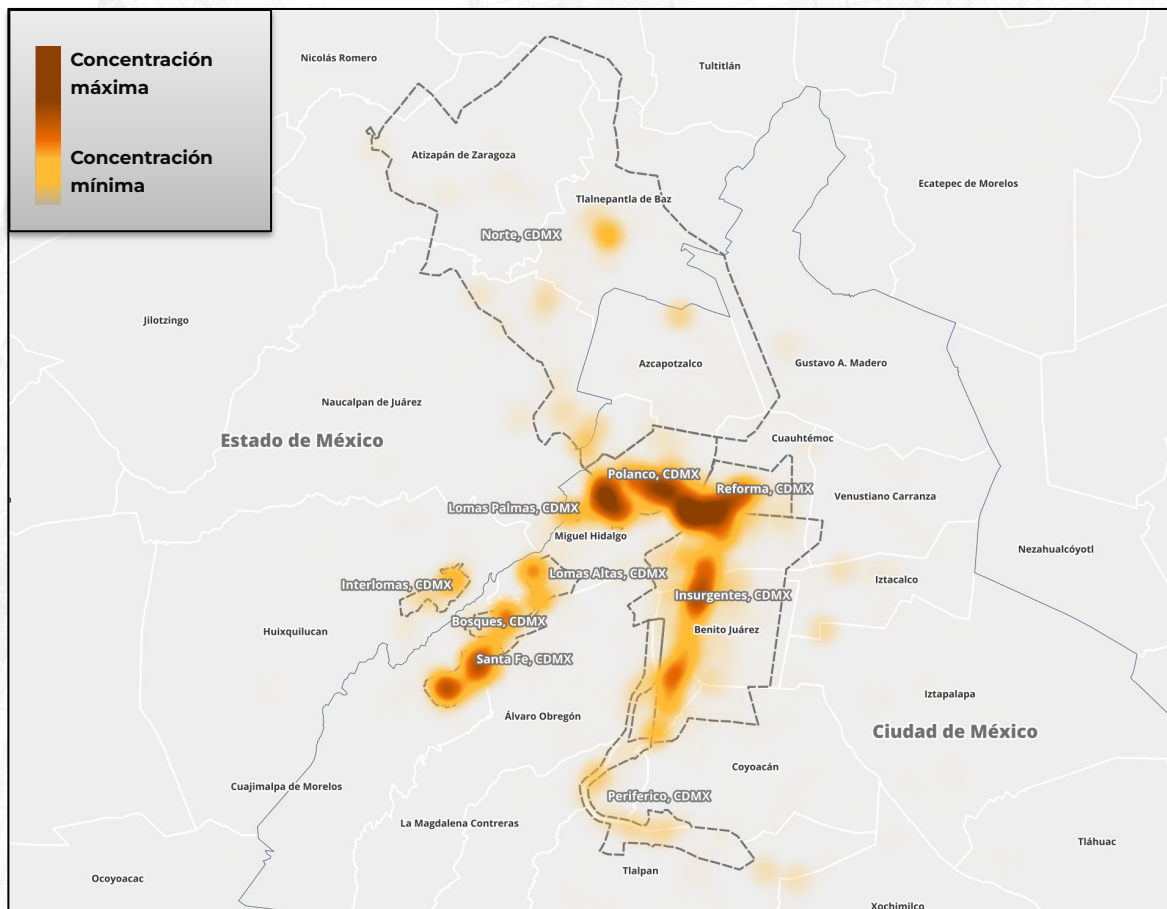


* Información de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

La ZMVM concentra el **27.6%** de los nuevos spots de oficinas nacionales, con **+2.8 K espacios publicados**. Este mercado está siendo impulsado por una fuerte demanda de sectores de Tecnología, IT y Farmacéutico, los cuales ocupan estos espacios para **centralizar sus centros de servicios compartidos**, gestión de datos y coordinación regional de ingeniería, maximizando la eficiencia de su layout operativo.

Distribución de Spots

La capital mantiene su jerarquía como el centro de mando nacional. La densidad de inventario responde a la necesidad de centralizar áreas de soporte legal, compras corporativas y desarrollo de software, ubicándose en corredores que ofrecen el ecosistema de talento y servicios profesionales de alto nivel necesarios para gestionar operaciones globales desde una sede centralizada.

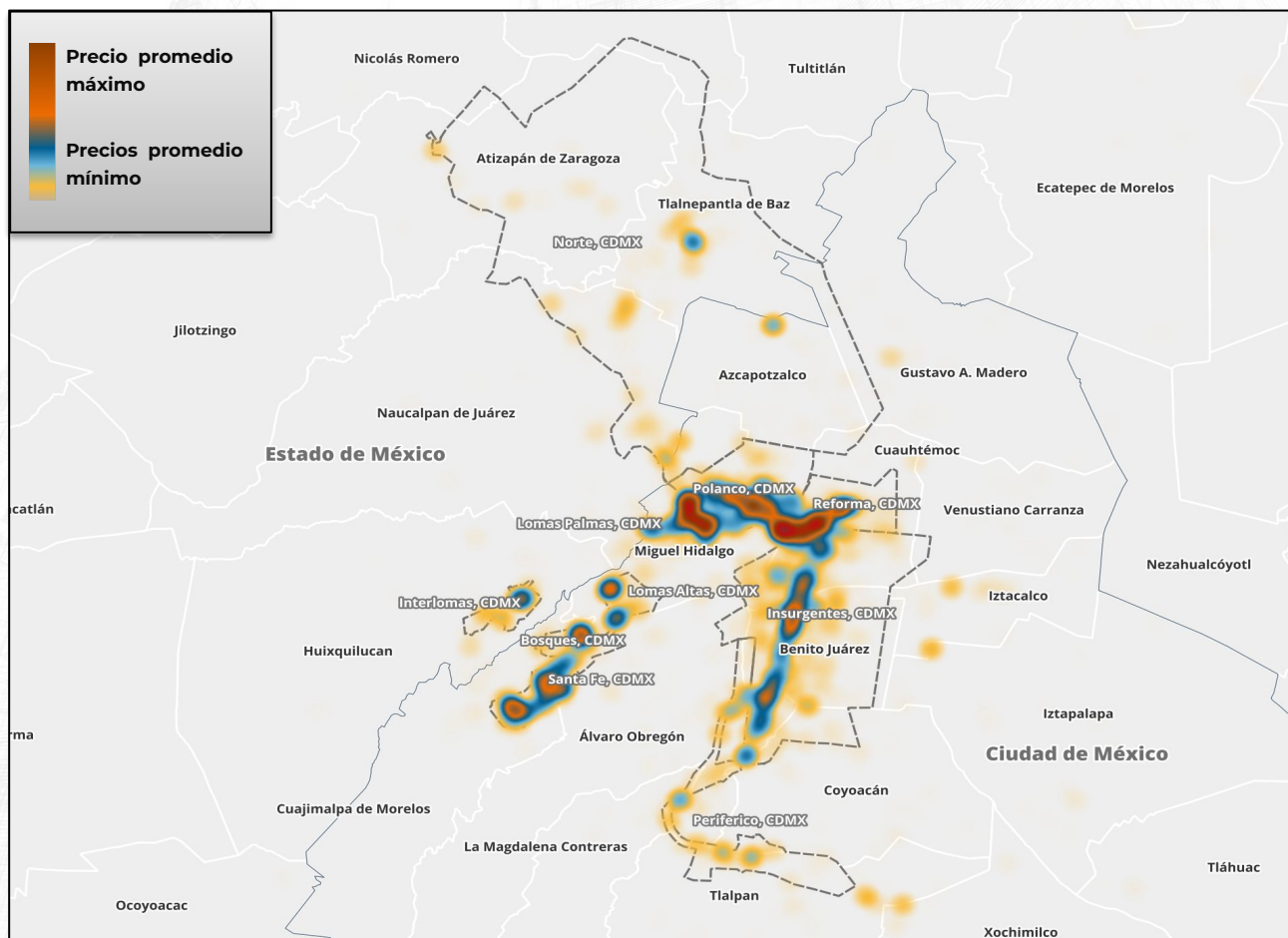


Mapa 2.0 Concentración de Spots en la ZM del Valle de México

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

Zonificación de Precio por Corredor

Al alcanzar un precio promedio de **\$23.00 USD/m²**, la capital exige una oferta de valor integral. Corredores como Polanco, Lomas y Bosques sostienen tarifas que reflejan su capacidad para albergar la toma de decisiones regional, mientras que Insurgentes y Periférico Sur capitalizan la demanda de corporativos que buscan optimizar sus procesos administrativos y de soporte técnico con altos estándares operativos.



Mapa 3.0 Variación de Precios en la ZM del Valle de México
 * Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

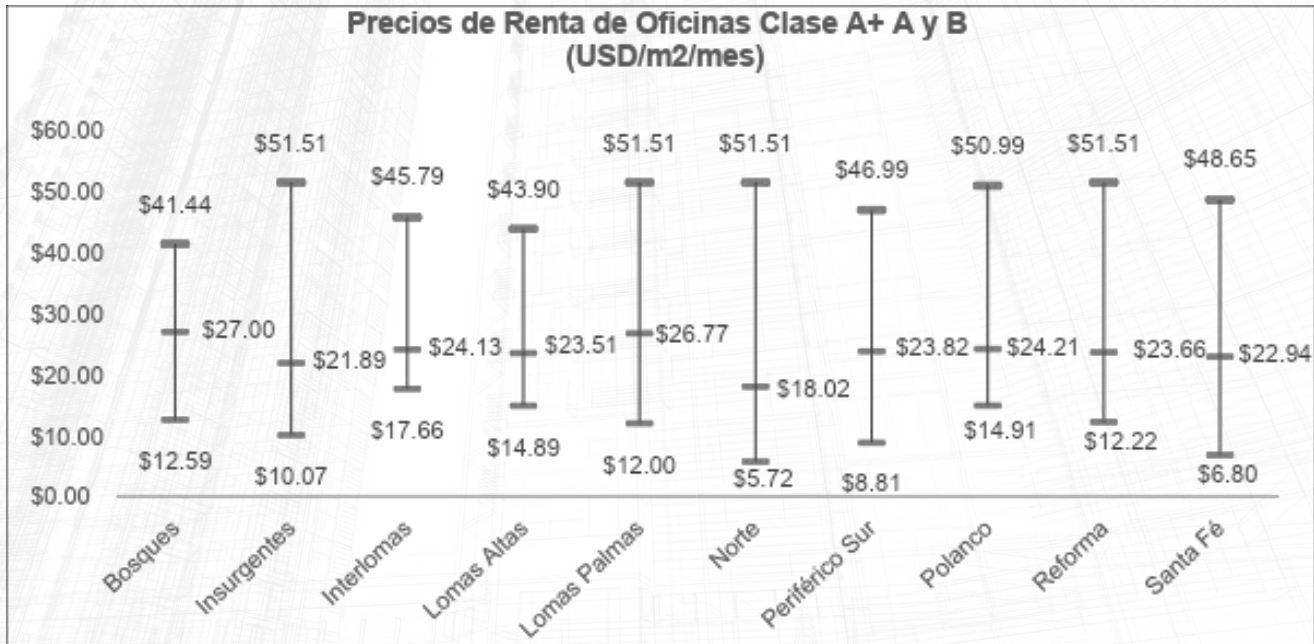
Precio Promedio por Corredor

\$23.00

USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM del Valle de México

La estructura tarifaria confirma una especialización territorial: los submercados institucionales mantienen valores que reflejan la importancia de sus amenidades para la gestión de equipos multidisciplinarios, mientras que los corredores periféricos han ajustado su oferta para atraer a corporativos que requieren soluciones de infraestructura altamente funcionales para sus equipos de ventas y soporte.



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

Precios por Condiciones de Entrega

\$22.59

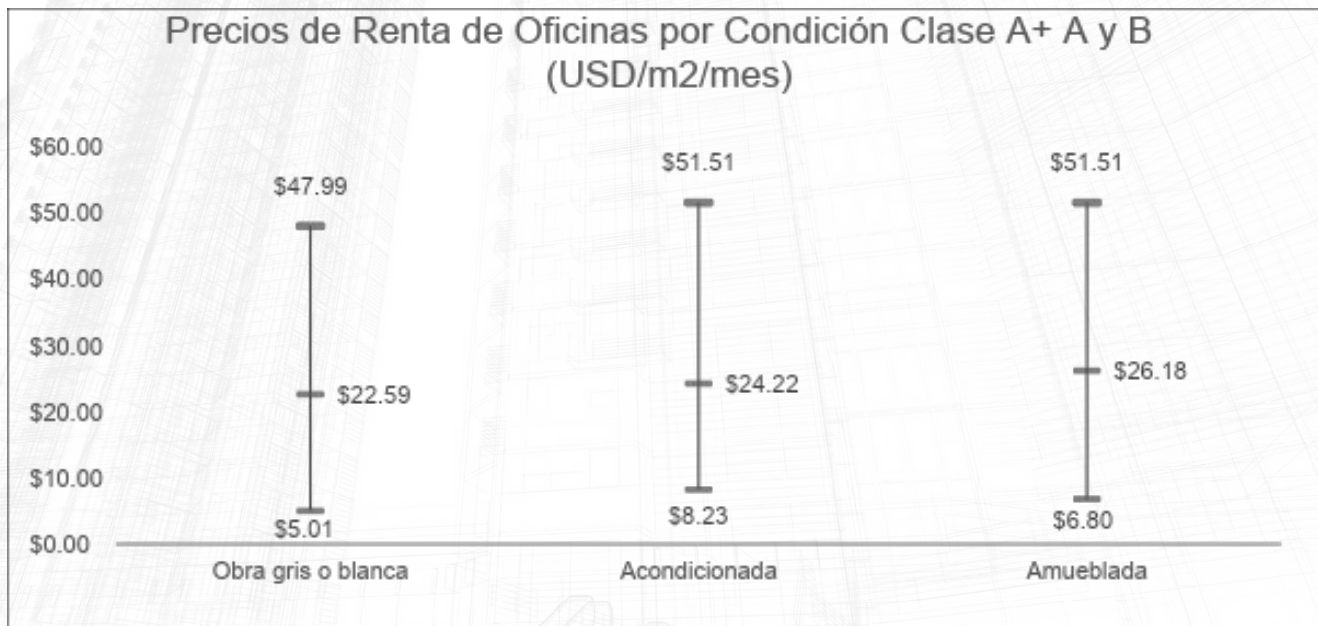
USD/m²
Promedio
Oficinas
Obra Gris

\$24.22

USD/m²
Promedio
Oficinas
Acondicionadas

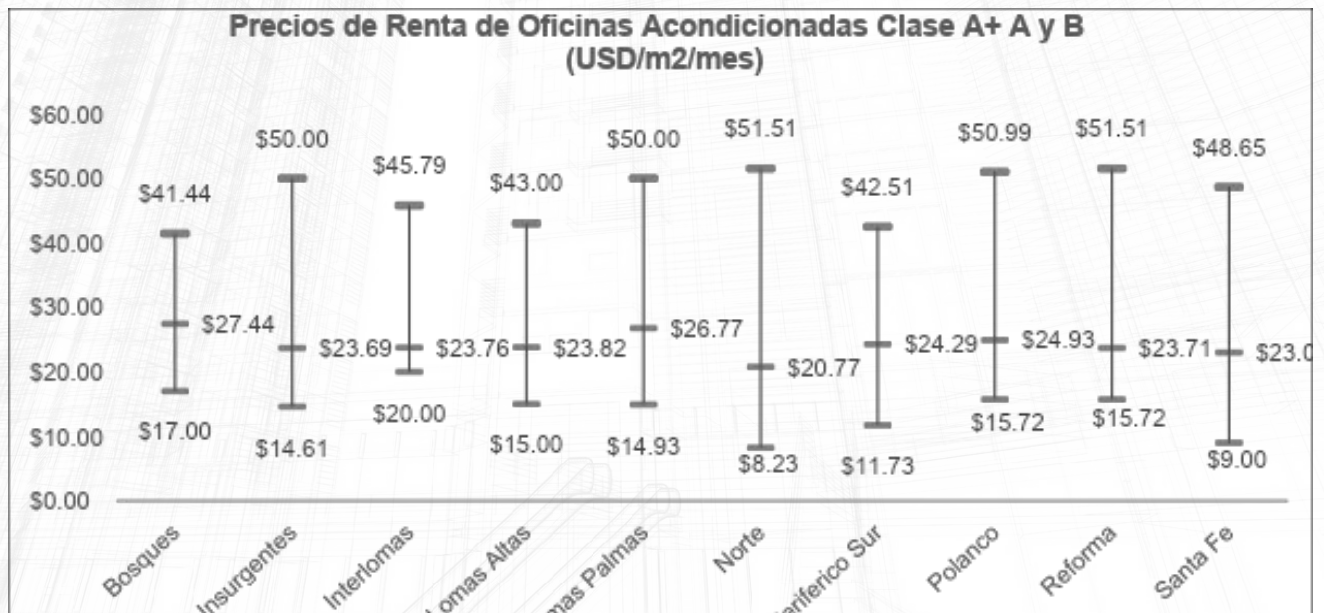
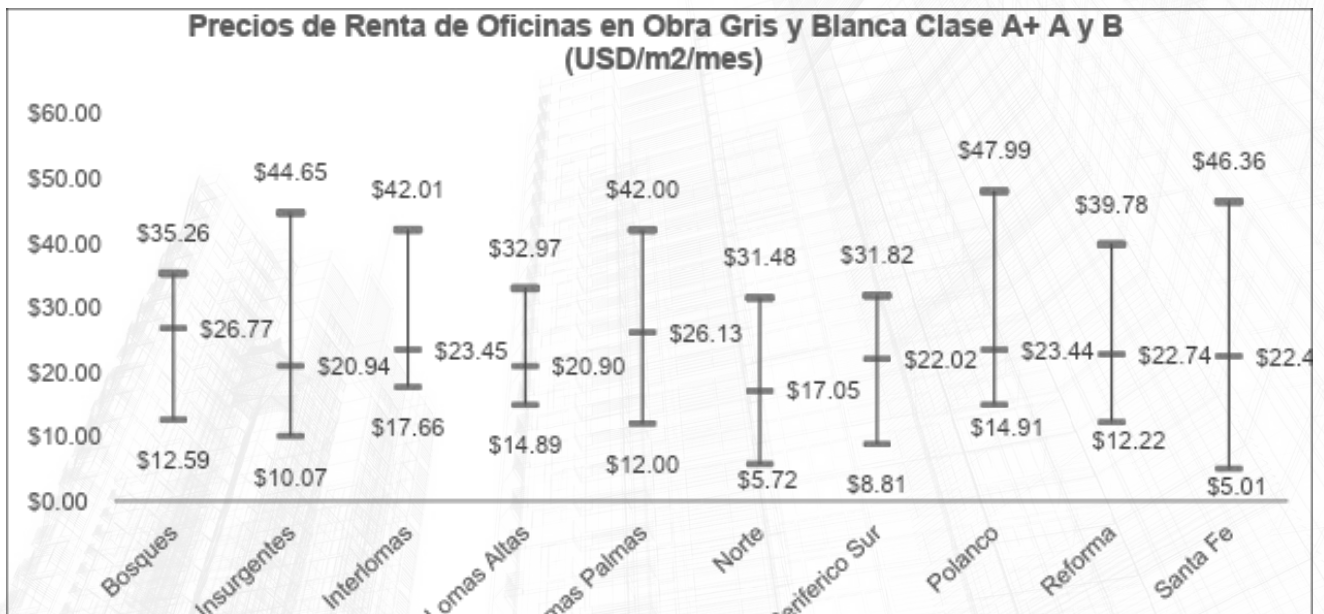
\$26.18

USD/m²
Promedio
Oficinas
Amuebladas



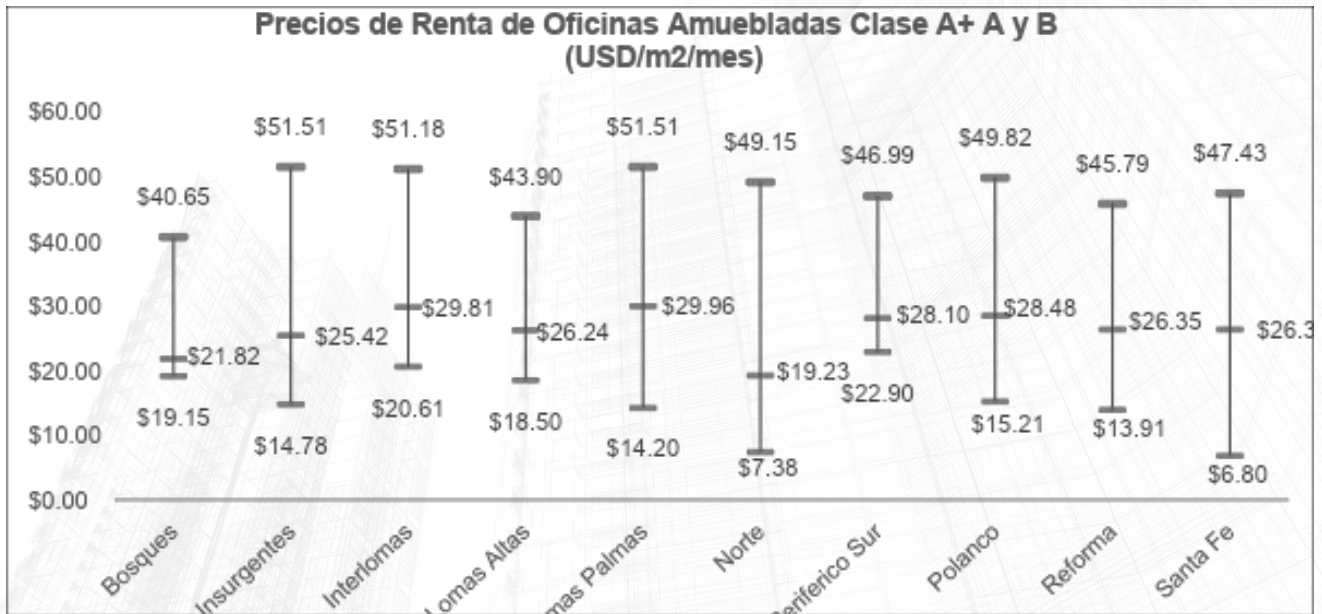
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Precios por Condiciones de Entrega



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

Precios por Condiciones de Entrega



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

La estructura de precios en la capital refleja una marcada preferencia por **espacios acondicionados (\$24.22 USD/m²)**, los cuales superan al inventario en **obra gris (\$22.59 USD/m²)** debido a la naturaleza de las empresas que lideran la absorción. En un ecosistema dominado por sectores como Tecnología, IT y Farmacéutico, la urgencia por arrancar operaciones y coordinar centros de servicios regionales es crítica.

Estos corporativos valoran las soluciones **"llave en mano"** porque eliminan las demoras o interrupciones en la capacidad de una empresa para comenzar a ejecutar sus procesos de negocio principales asociadas a la obra civil, asegurando que la conectividad tecnológica y el entorno de trabajo estén habilitados desde el primer día para gestionar sus **operaciones de alta especialización y soporte corporativo**.

Zona Metropolitana de Monterrey

Actividad en Plataforma

De los + 4.0 K de spots nuevos de oficinas publicados en el trimestre

+0.7 K

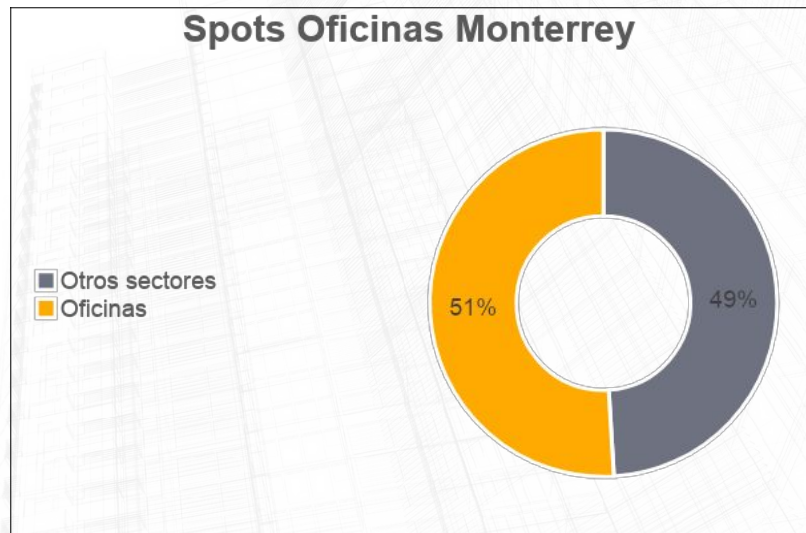
corresponden a la ZM de Monterrey

Del total de los nuevos spots publicados en el trimestre

7.0%

corresponden oficinas de la ZM del Monterrey

Spots Oficinas Monterrey



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

Del total de los nuevos spots publicados en el trimestre, el 7.0% corresponden a oficinas de la ZM de Monterrey.

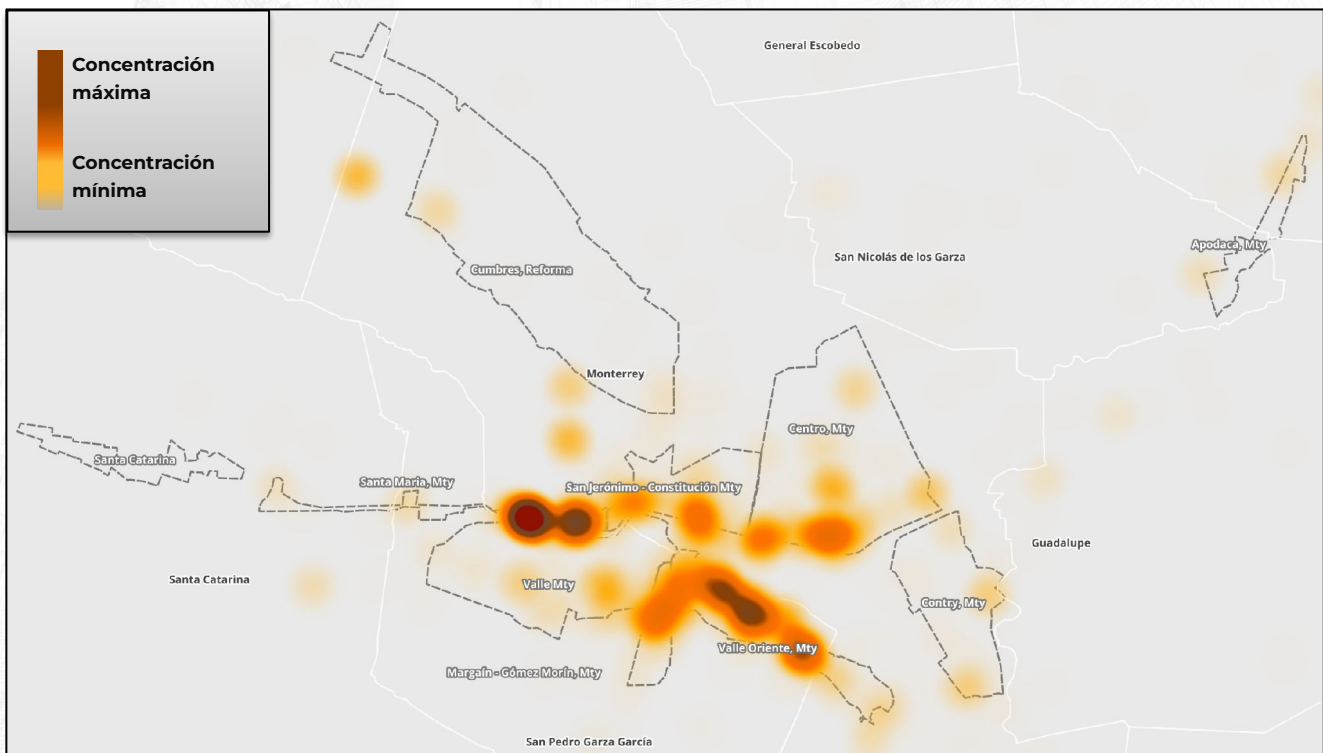
La zona metropolitana aportó más de 700 nuevos espacios corporativos.

En la distribución interna de spots creados en la ciudad, las oficinas representan el 49% y los otros sectores el 51%

Distribución de Spots

El mercado está alineado al sector industrial: empresas líderes y sus proveedores demandan oficinas para coordinar la logística, ingeniería y soporte técnico de sus plantas de manufactura, convirtiendo a estos espacios en el verdadero centro de control de la cadena de suministro local.

La ocupación corporativa sigue criterios de eficiencia operativa y movilidad. Los nuevos spots se concentran en áreas que permiten una conexión rápida entre las oficinas de ingeniería y los parques industriales, facilitando el trabajo colaborativo y el soporte técnico ininterrumpido necesario para mantener la producción en las plantas manufactureras.

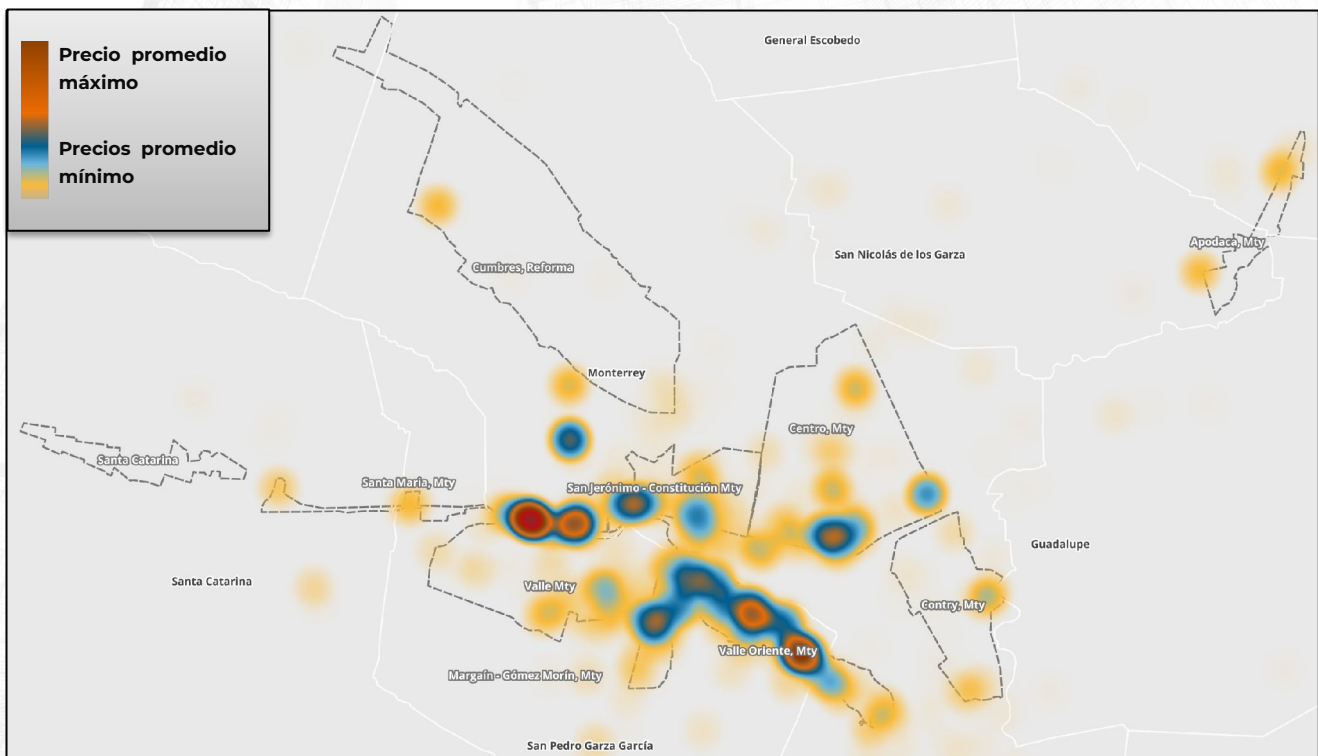


Mapa 4.0 Concentración de Spots en la ZM de Monterrey

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

Zonificación de Precio por Corredor

Con un promedio de **\$22.24 USD/m²**, Monterrey presenta un mercado tenso donde el éxito depende de la capacidad de ofrecer edificios con servicios impecables. Los administradores deben **gestionar los gastos comunes de manera óptima** para que el inmueble permita a los ocupantes enfocarse exclusivamente en la productividad de sus procesos de ingeniería y logística.



Mapa 5.0 Variación de Precios en la ZM de Monterrey

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

Precio Promedio por Corredor

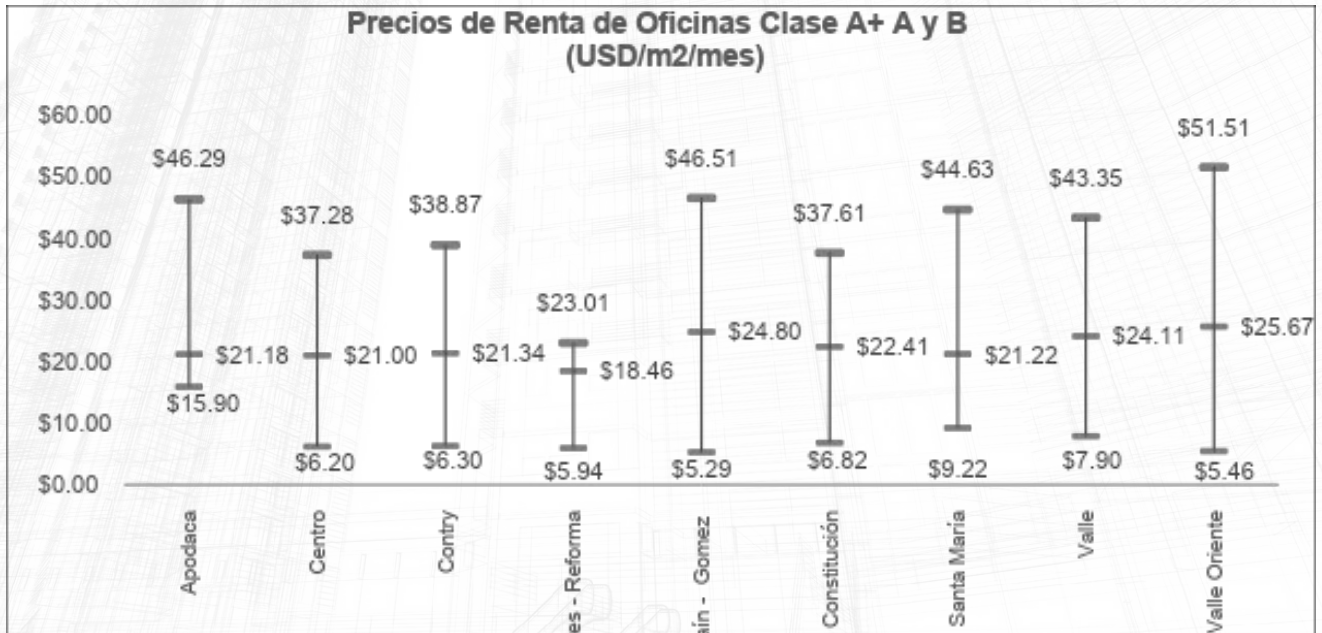
\$22.24

USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM de Monterrey

El mercado de Monterrey presenta una segmentación clara entre los centros de control administrativo y las áreas de soporte a la manufactura. San Pedro Garza García y Valle Oriente continúan siendo el **núcleo administrativo** indiscutible, donde las empresas industriales instalan sus oficinas corporativas para gestionar la logística global y la relación con proveedores internacionales.

Las tarifas promedio de **\$22.24 USD/m²** en estos puntos son el resultado de la alta demanda de corporativos que necesitan estar en nodos con infraestructura de servicios de primer nivel, lo cual les permite coordinar sus complejas redes de cadena de suministro y ventas técnicas con una eficiencia que no encontrarían en otras ubicaciones.



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

Precios por Condiciones de Entrega

\$20.33

USD/m²

Promedio de
Oficinas Obra
Gris

\$22.08

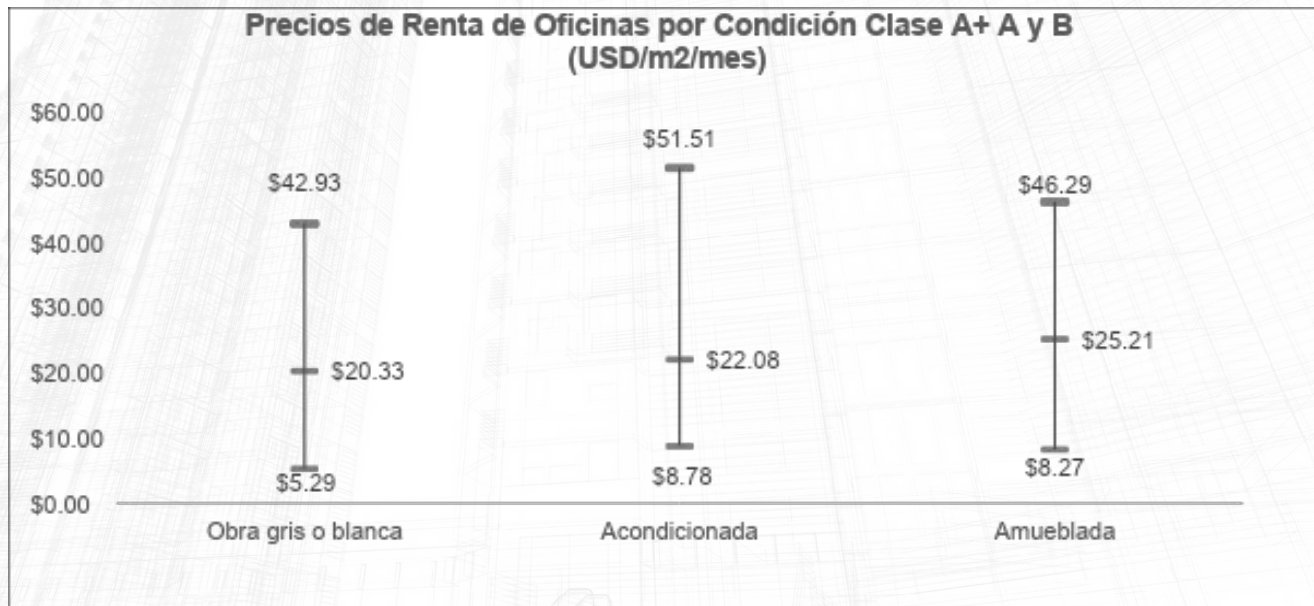
USD/m²

Promedio de
Oficinas
Acondicionadas

\$25.21

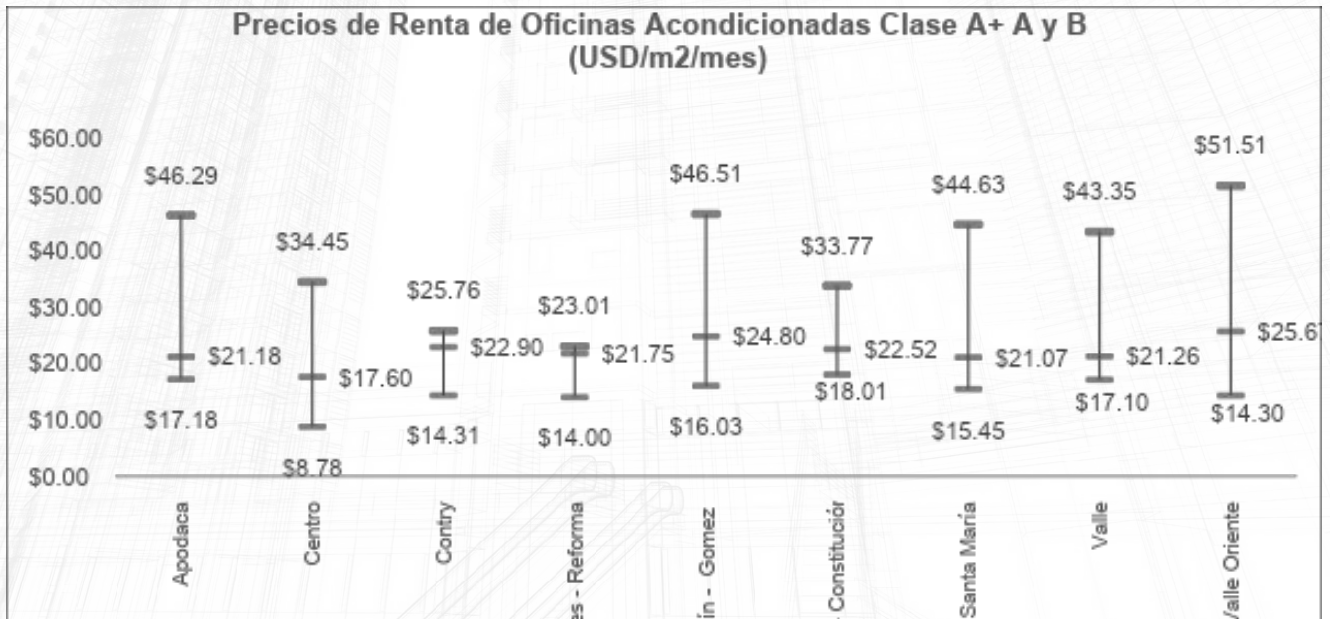
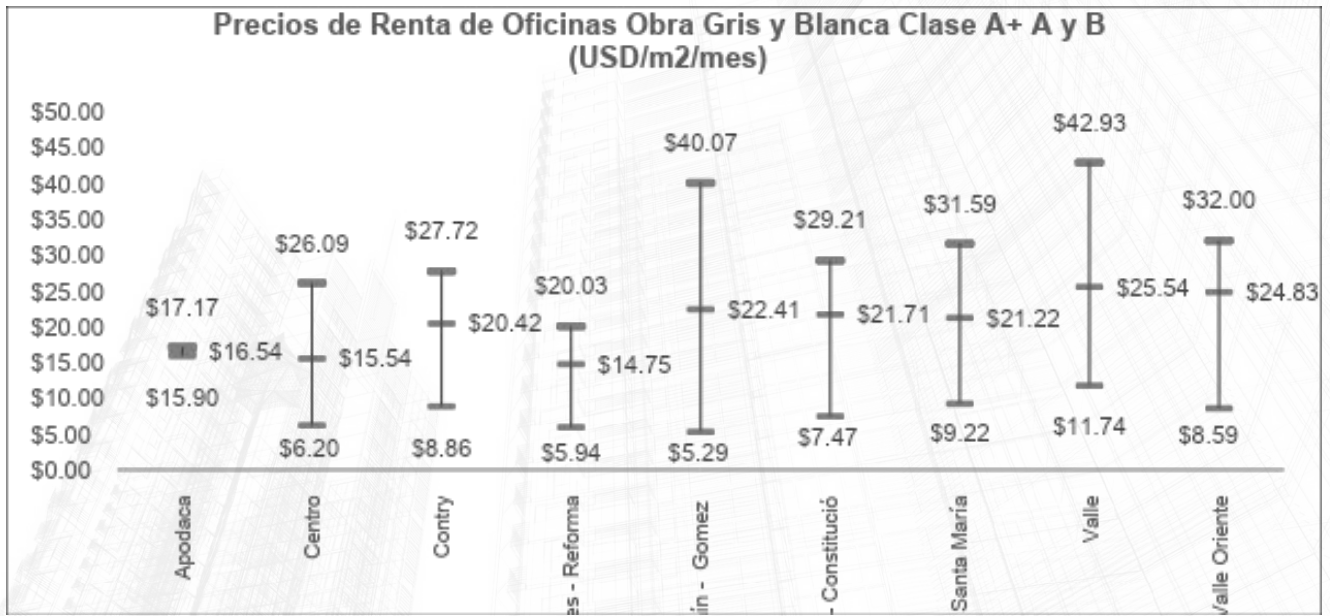
USD/m²

Promedio de
Oficinas
Amuebladas



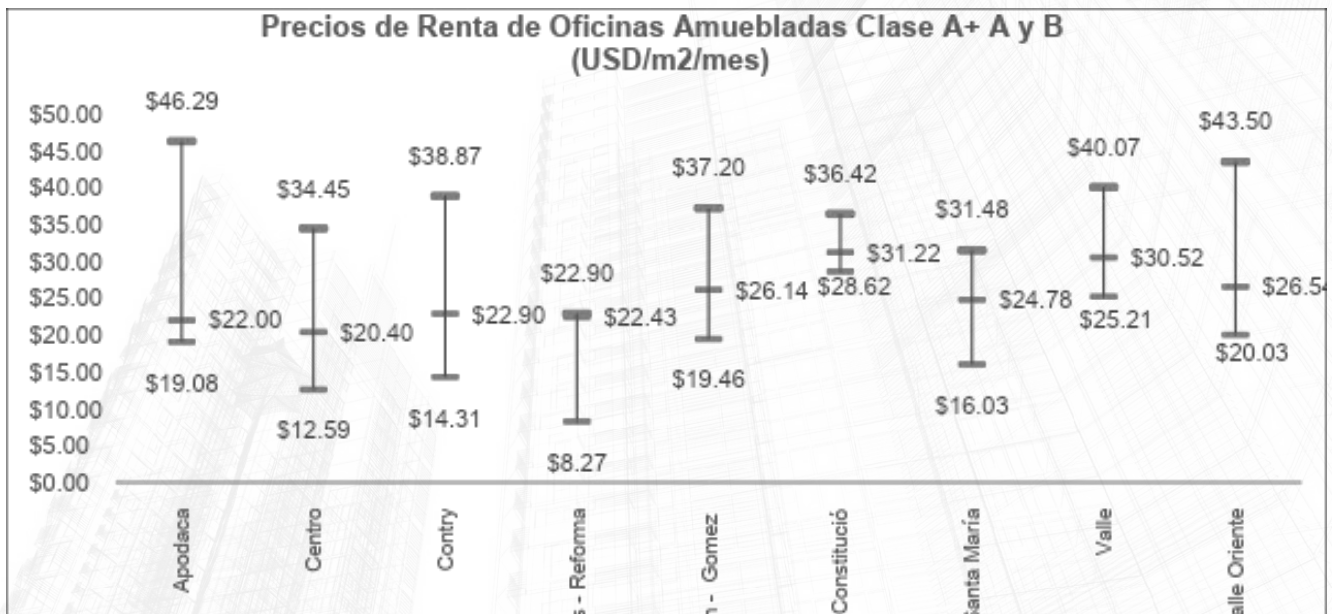
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Precios por Condiciones de Entrega



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

Precios por Condiciones de Entrega



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

En el mercado de Monterrey, los precios de **\$20.33 USD/m² (obra gris)**, **\$22.08 USD/m² (acondicionadas)** y **\$25.21 USD/m² (amuebladas)** responden directamente a la velocidad de la industria manufacturera. Para la cadena de proveeduría de empresas globales, la oficina actúa como una extensión estratégica del brazo operativo; por lo tanto, la rapidez para habilitar equipos de ingeniería y compras es determinante para el éxito del contrato.

El mercado ha validado que el **sobrepeso** de los espacios **amueblados** es una **inversión en eficiencia**, ya que permite al personal técnico enfocarse de inmediato en la resolución de problemas de ingeniería y en la gestión de la cadena de suministro, sin los tiempos muertos que genera el habilitado de oficinas convencionales.

Zona Metropolitana de Guadalajara

Actividad en Plataforma

De los + 4.0 K de spots nuevos de oficinas publicados en el trimestre

0.2 K

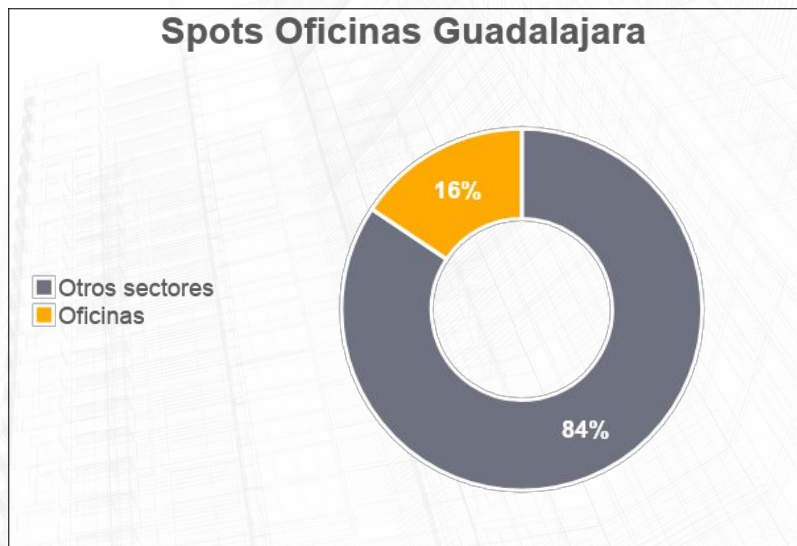
corresponden a la ZM de Guadalajara

Del total de los nuevos spots publicados en el trimestre

2.2%

corresponden oficinas de la ZM de Guadalajara

Spots Oficinas Guadalajara

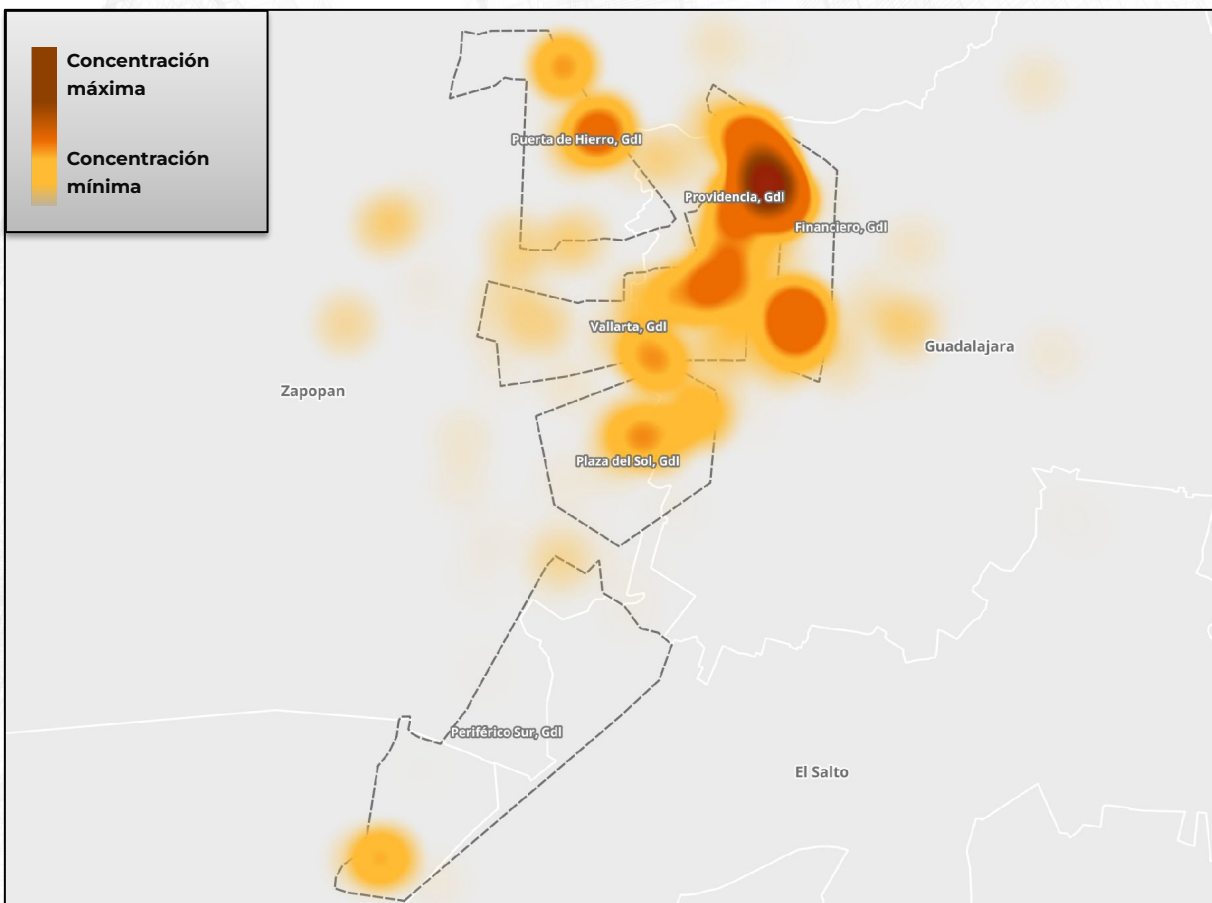


* Información de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Guadalajara registró **0.2 K nuevos espacios en plataforma** para soporte a la industria electrónica. La llegada de operaciones de ensamble, prueba e ingeniería de semiconductores ha detonado una demanda específica de oficinas para centros de investigación y desarrollo que requieren conectividad y seguridad de datos de alto estándar.

Distribución de Spots

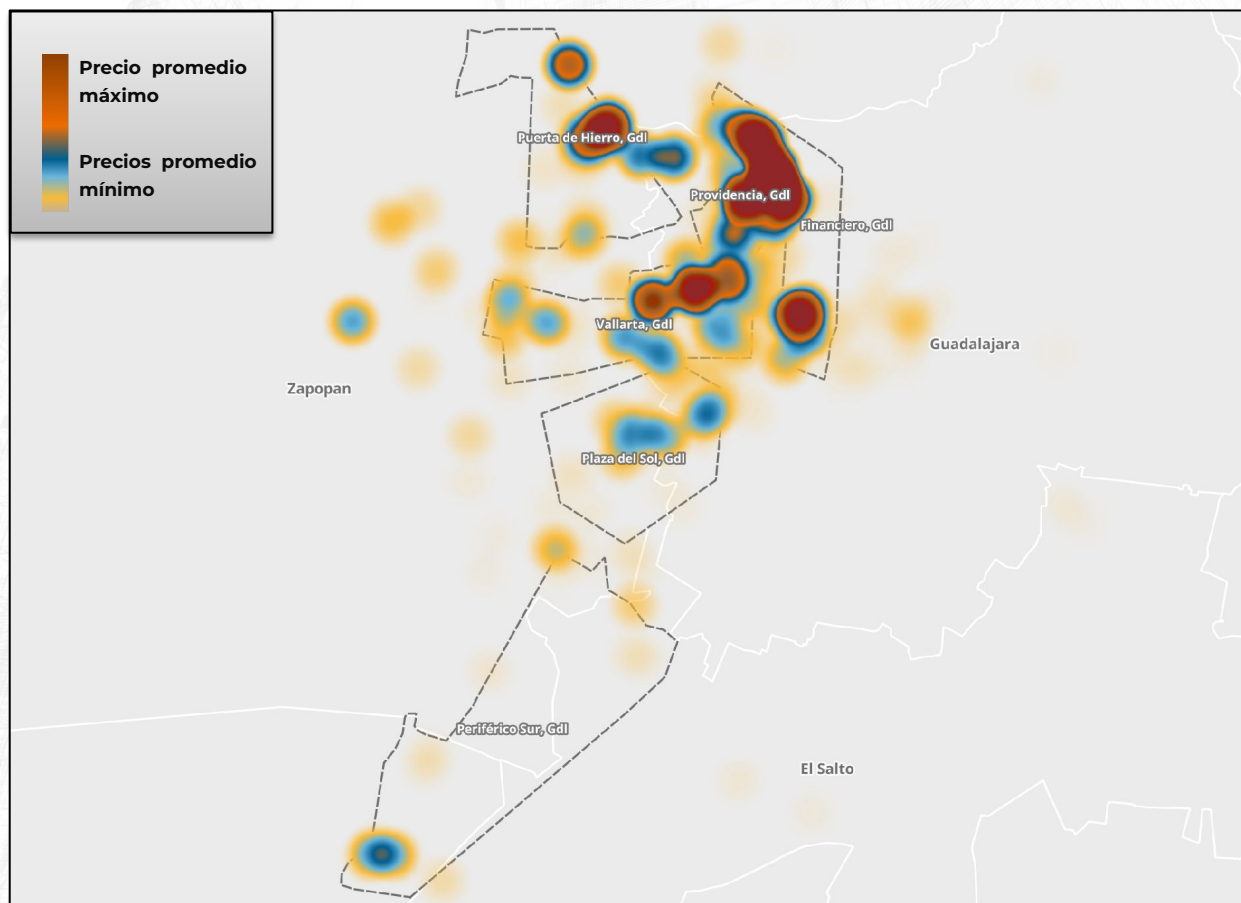
El inventario se dispersa ágilmente, concentrándose en corredores como **Providencia y Puerta de Hierro**. Estos nodos son preferidos por empresas que requieren estar en zonas con servicios consolidados y accesibilidad para sus equipos de ingeniería, integrando laboratorios de pruebas con áreas de gestión corporativa moderna.



Mapa 6.0 Concentración de Spots en la ZM de Guadalajara
 * Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Zonificación de Precio por Corredor

Puerta de Hierro y la zona financiera concentran los **precios más altos** al ofrecer inventario de última generación con amenidades integradas. Estos espacios son valorados por su diseño funcional y la alta capacidad de los sistemas de administración y soporte que ofrecen a las firmas de tecnología.



Mapa 7.0 Variación de Precios en la ZM de Guadalajara
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

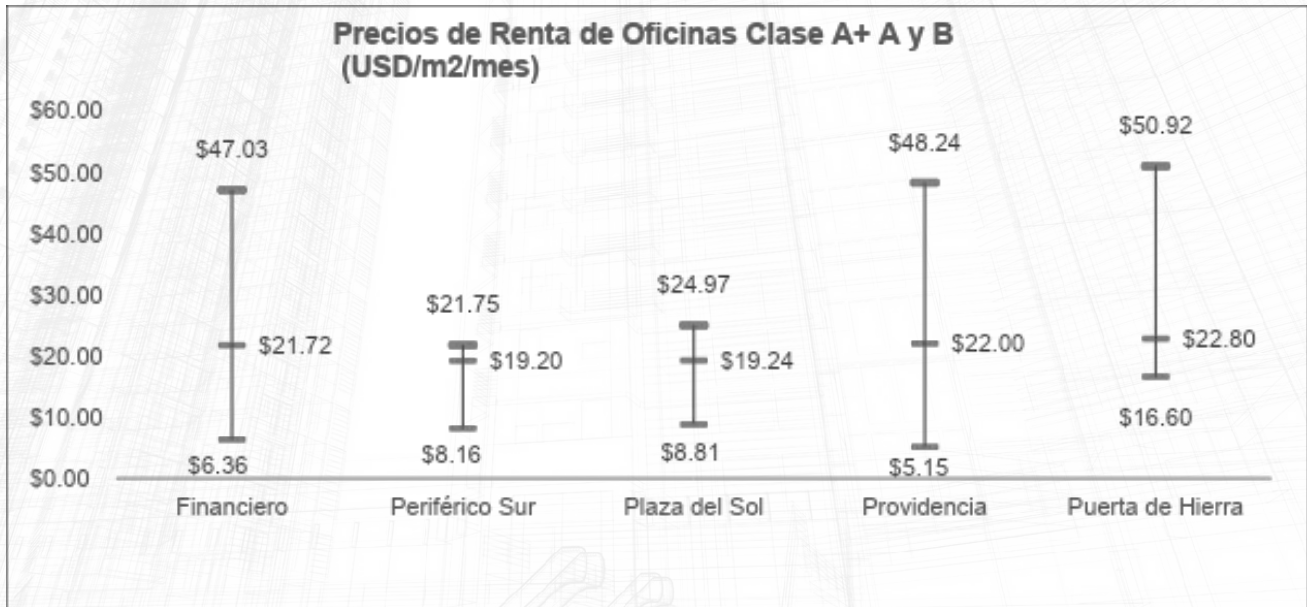
Precio Promedio por Corredor

\$20.99

USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM de Guadalajara

La dinámica de Guadalajara está anclada a la especialización del sector electrónico y de semiconductores con precio promedio de **\$20.99 USD/m²**. Puerta de Hierro y la zona financiera actúan como el **epicentro de la innovación corporativa**, donde los precios promedio responden a la densidad de empresas de tecnología que requieren estar en nodos con alta conectividad y amenidades integradas. Estas empresas, que están instalando sus centros de investigación y laboratorios de pruebas en la región, justifican estos costos basándose en el valor de la proximidad al ecosistema de talento técnico local, el cual es el activo más escaso y valorado en la cadena de valor de semiconductores.



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

Precios por Condiciones de Entrega

\$20.88

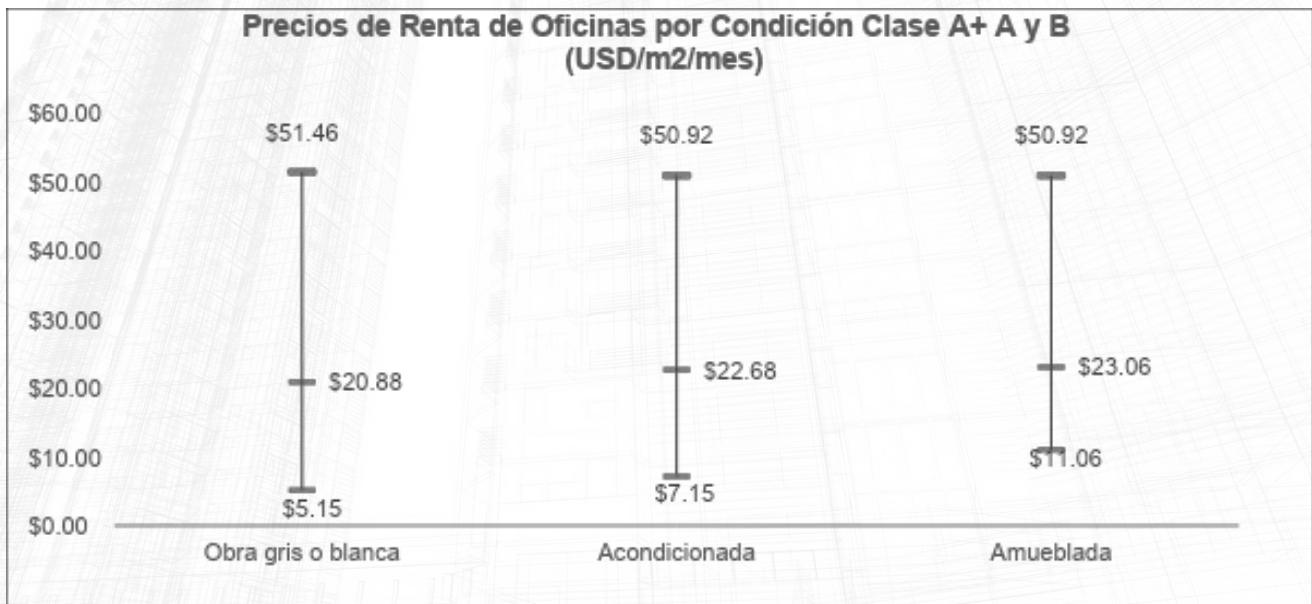
USD/m²
Promedio
Oficinas
Obra Gris

\$22.68

USD/m²
Promedio
Oficinas
Acondicionadas

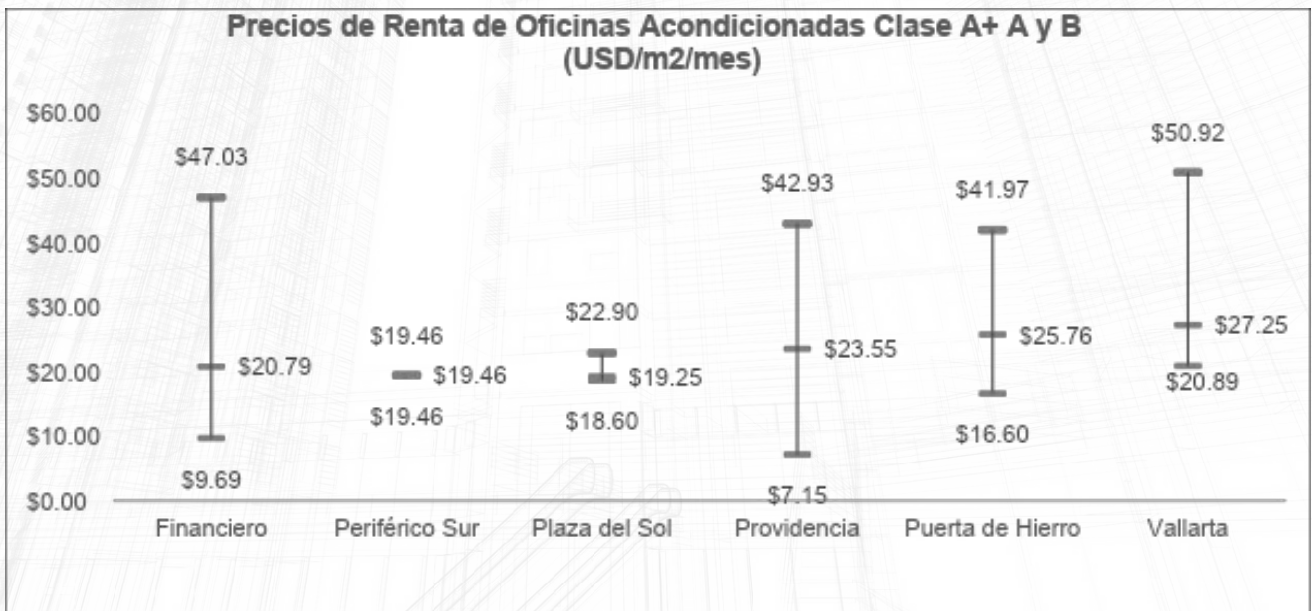
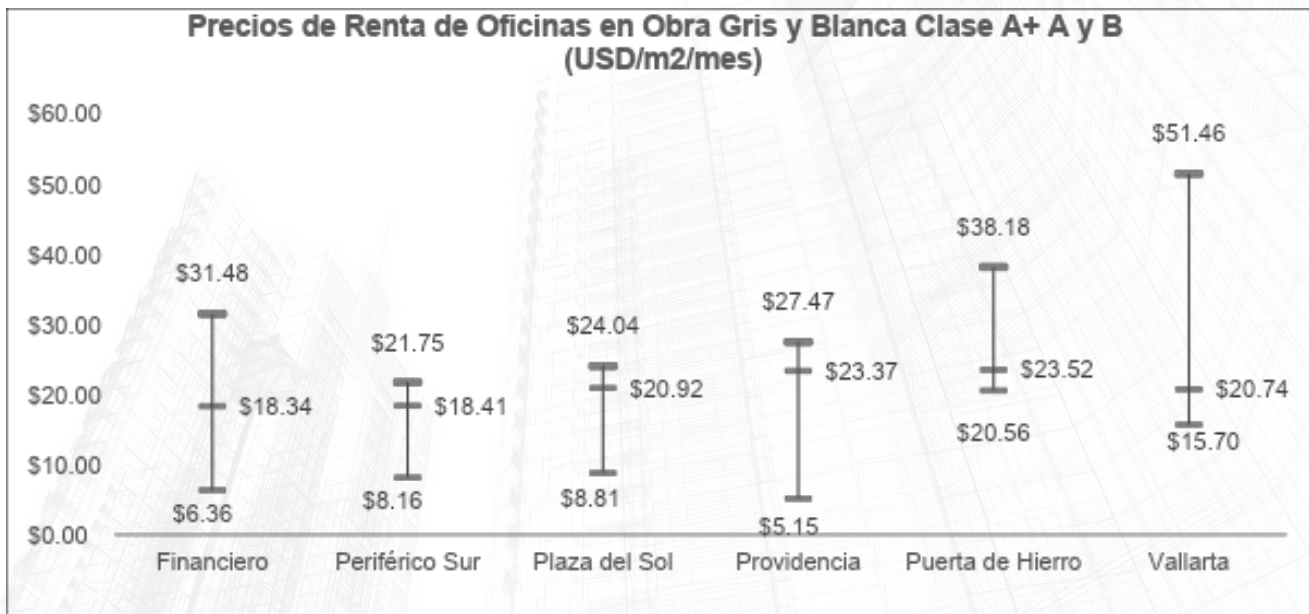
\$23.06

USD/m²
Promedio
Oficinas
Amuebladas



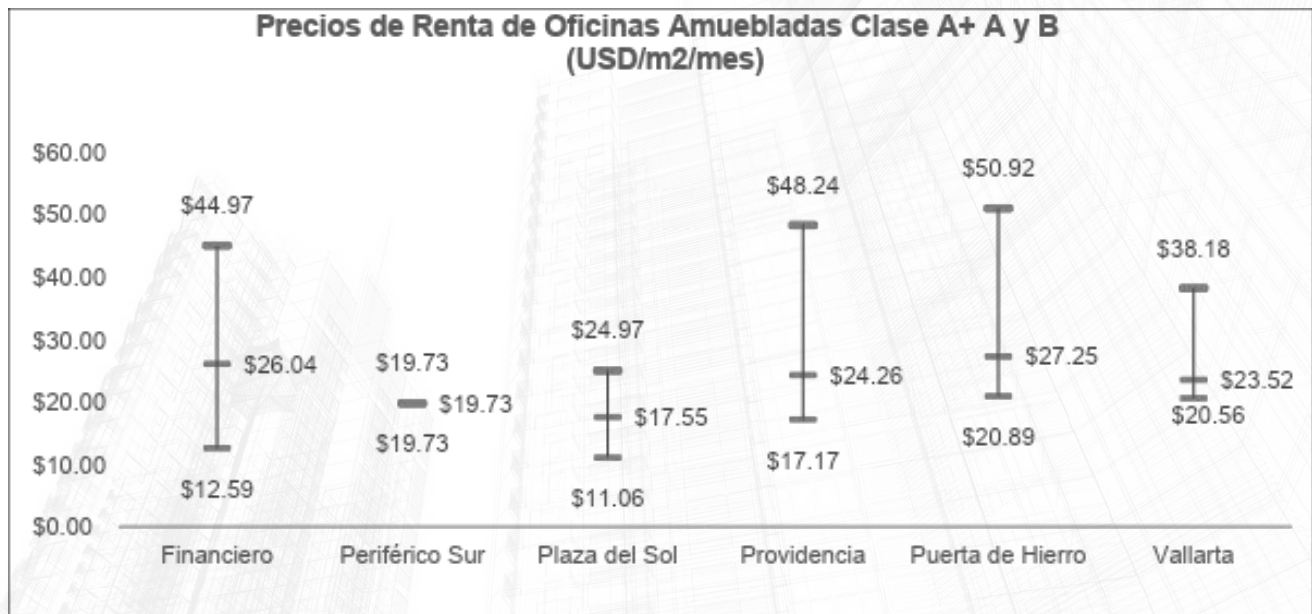
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Precios por Condiciones de Entrega



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

Precios por Condiciones de Entrega



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

La especialización en electrónica y semiconductores ha consolidado un mercado donde la inmediatez operativa es el estándar. Con promedios de **\$23.06 USD/m²** para amuebladas y **\$22.68 USD/m²** para acondicionadas, los desarrolladores responden a la necesidad de una fuerza laboral altamente móvil y técnica. Estos espacios están diseñados para facilitar la instalación rápida de equipos de ingeniería internacional, permitiendo que la interacción entre áreas de laboratorio, desarrollo de producto y soporte administrativo ocurra de manera orgánica desde el primer día, lo cual es esencial para integrar nuevos procesos de diseño y manufactura avanzada en la región.

Zona Metropolitana de Querétaro

Actividad en Plataforma

De los + 4.0 K de spots nuevos de oficinas publicados en el trimestre

0.2 K

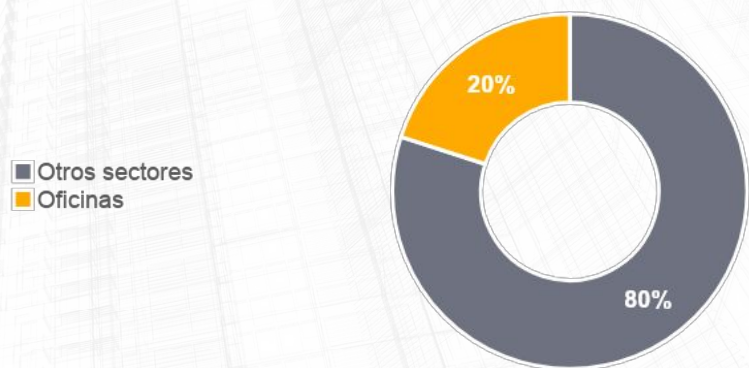
corresponden a la ZM de Querétaro

Del total de los nuevos spots publicados en el trimestre

2.8%

corresponden oficinas de la ZM de Querétaro

Spots Oficinas Querétaro

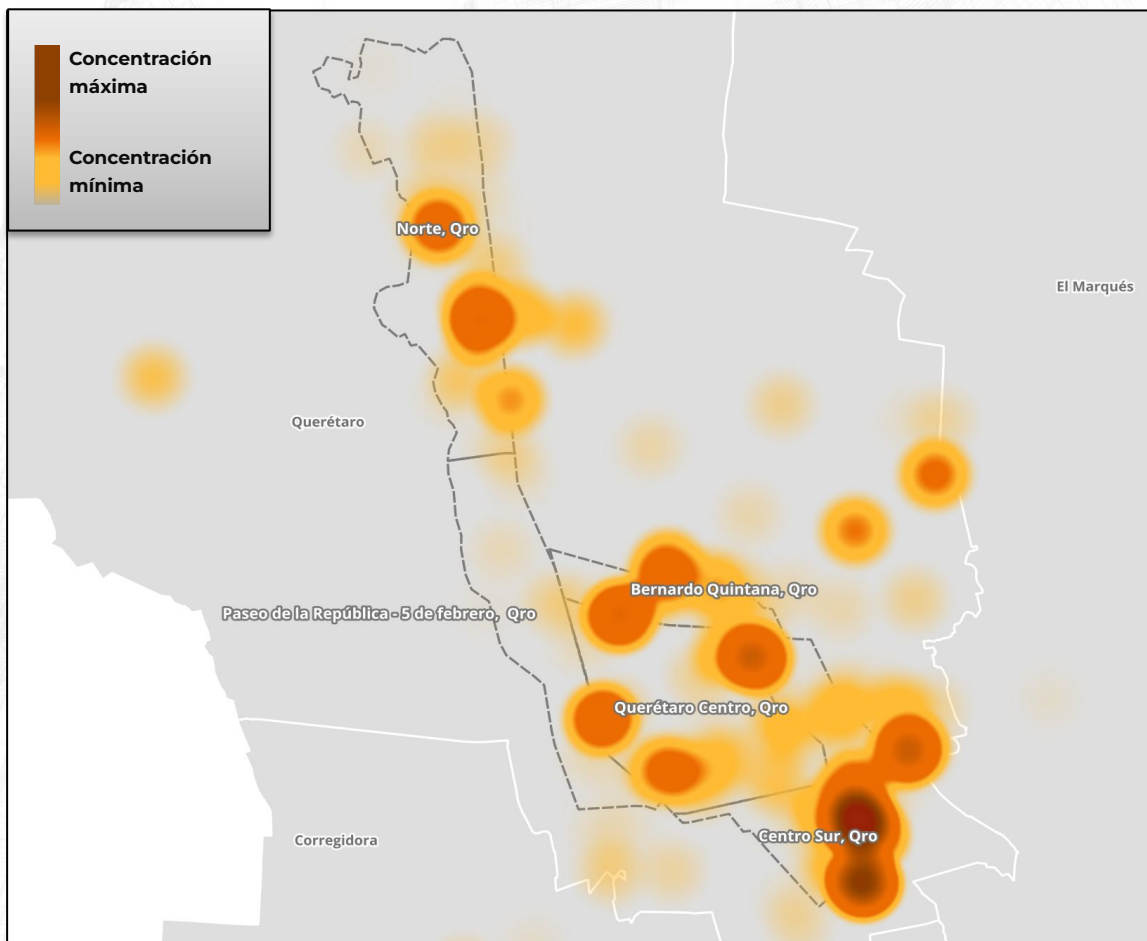


* Información de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

La **ZM de Querétaro** reportó **0.2 K nuevos espacios en plataforma**, absorbiendo demanda de ingeniería de precisión. La ciudad se consolida como **el centro técnico** que **apoya al clúster electrónico**, atrayendo oficinas de empresas que requieren espacios para pruebas de laboratorio, diseño de producto y soporte administrativo especializado

Distribución de Spots

La concentración en **Bernardo Quintana, Centro Sur y Paseo de la República** responde a la necesidad de servicios corporativos de alto nivel. Estos espacios capturan la demanda de centros de ingeniería que requieren una ubicación que coordine sus pruebas técnicas con sus operaciones comerciales, proporcionando un ambiente diseñado para la alta productividad.

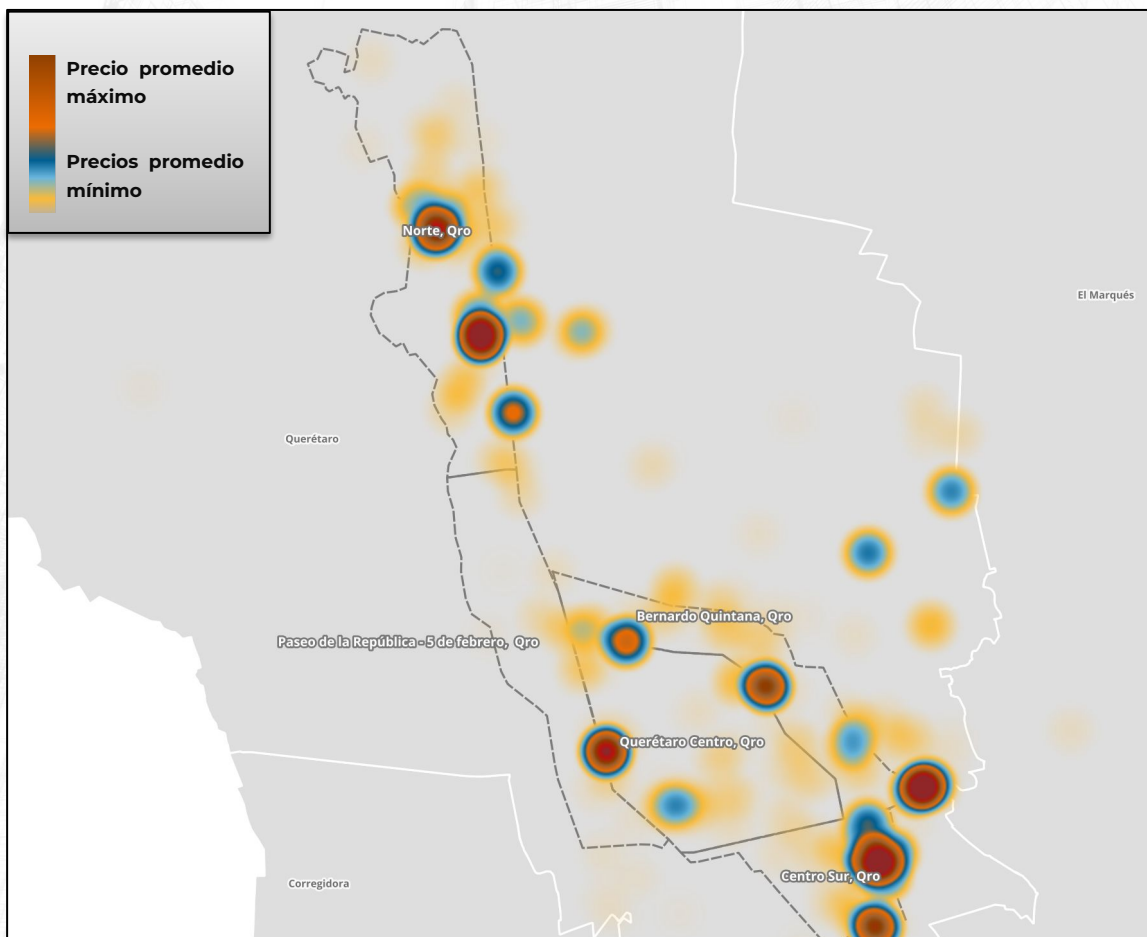


Mapa 8.0 Concentración de Spots en la ZM de Querétaro

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

Zonificación de Precio por Corredor

De los corredores de oficinas de la ZM de Querétaro, **Centro Sur** destaca como el principal polo institucional, **estabilizando sus precios** para ofrecer previsibilidad a largo plazo. En paralelo, **Bernardo Quintana y Paseo de la República** mantienen rangos competitivos que facilitan la atracción de corporaciones que buscan optimizar sus procesos técnicos mediante una infraestructura de alto desempeño.



Mapa 9.0 Variación de Precios en la ZM de Querétaro

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

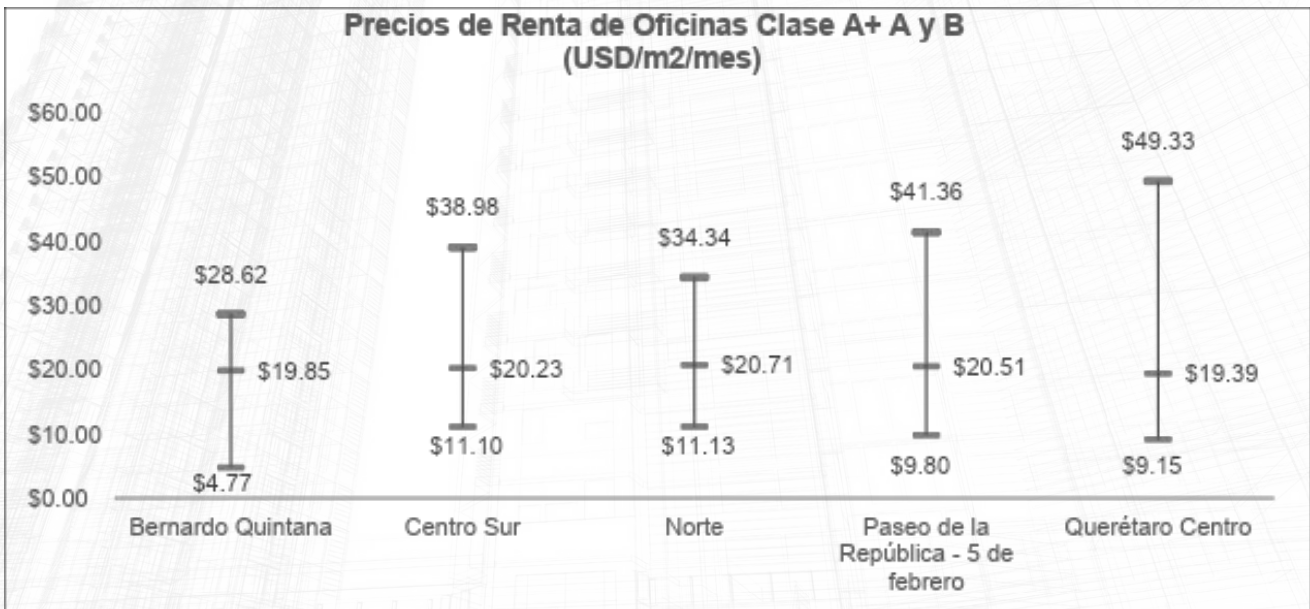
Precio Promedio por Corredor

\$20.60

USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM de Querétaro

Querétaro se posiciona como el mercado de **mayor previsibilidad operativa**, con un precio promedio de **\$20.60 USD/m²** que resulta sumamente atractivo para los corporativos que buscan una base de largo plazo. Centro Sur se mantiene como el polo institucional por excelencia, donde los precios están anclados a su infraestructura robusta y capacidad para albergar operaciones de soporte corporativo que requieren alta seguridad y redundancia operativa para manejar datos técnicos confidenciales. Los precios en este corredor son un reflejo de la **estabilidad** que buscan los corporativos al planificar proyectos de ingeniería multianuales.



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

Precios por Condiciones de Entrega

\$18.16

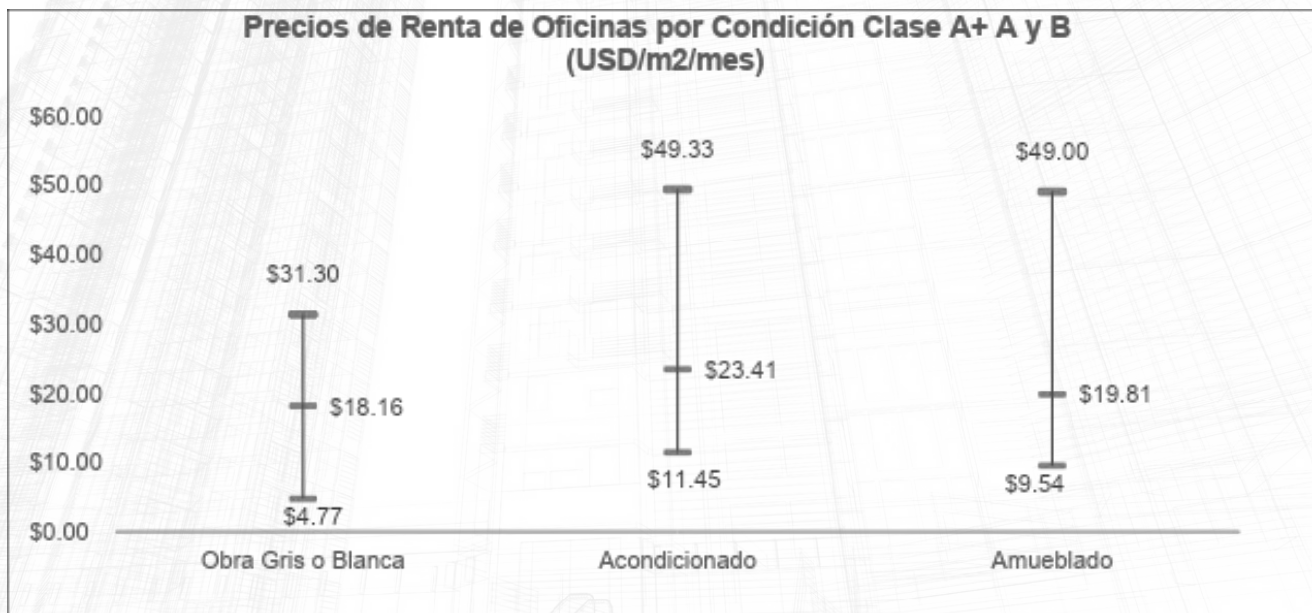
USD/m²
Promedio
Oficinas
Obra Gris

\$19.81

USD/m²
Promedio
Oficinas
Acondicionadas

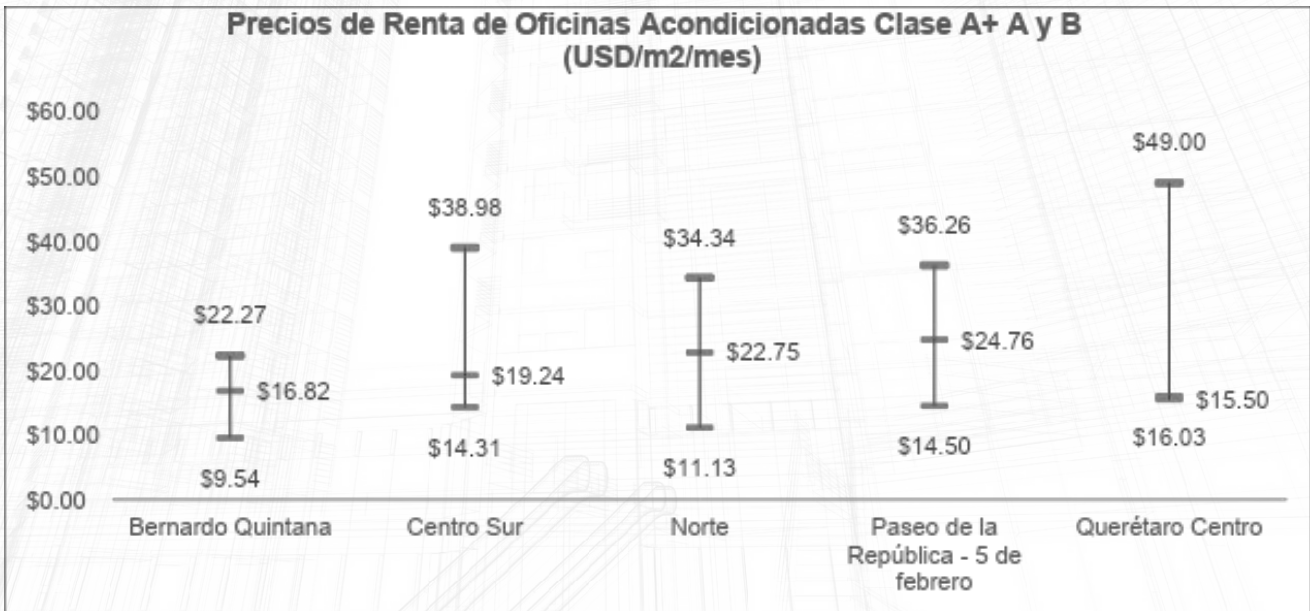
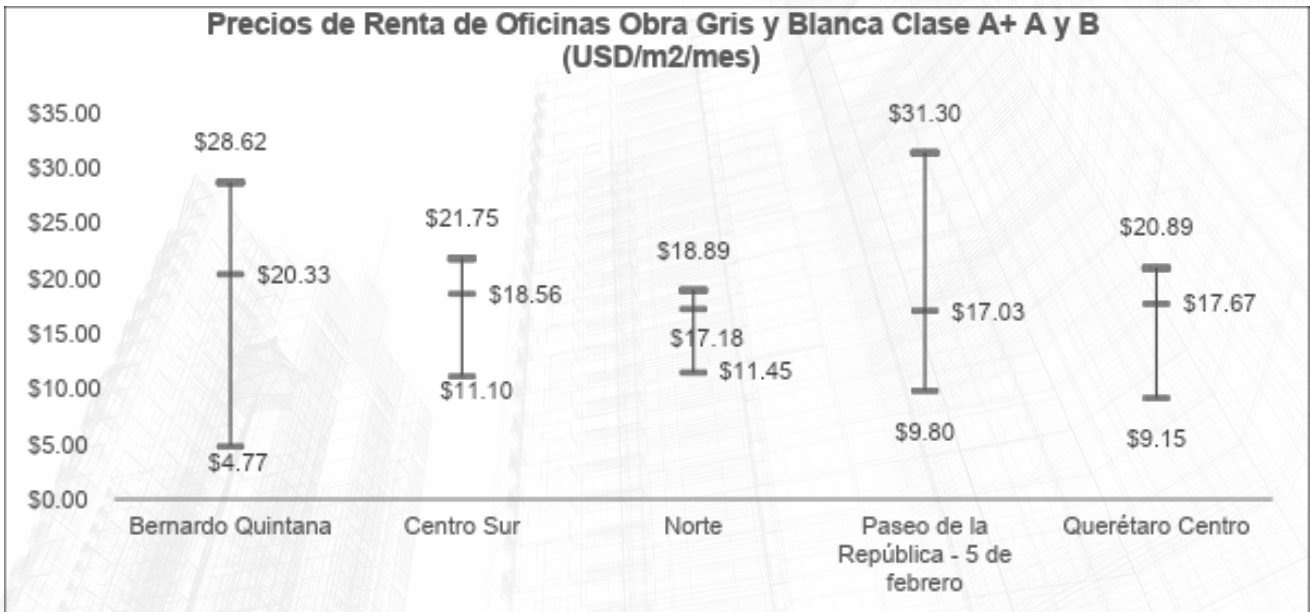
\$23.41

USD/m²
Promedio
Oficinas
Amuebladas



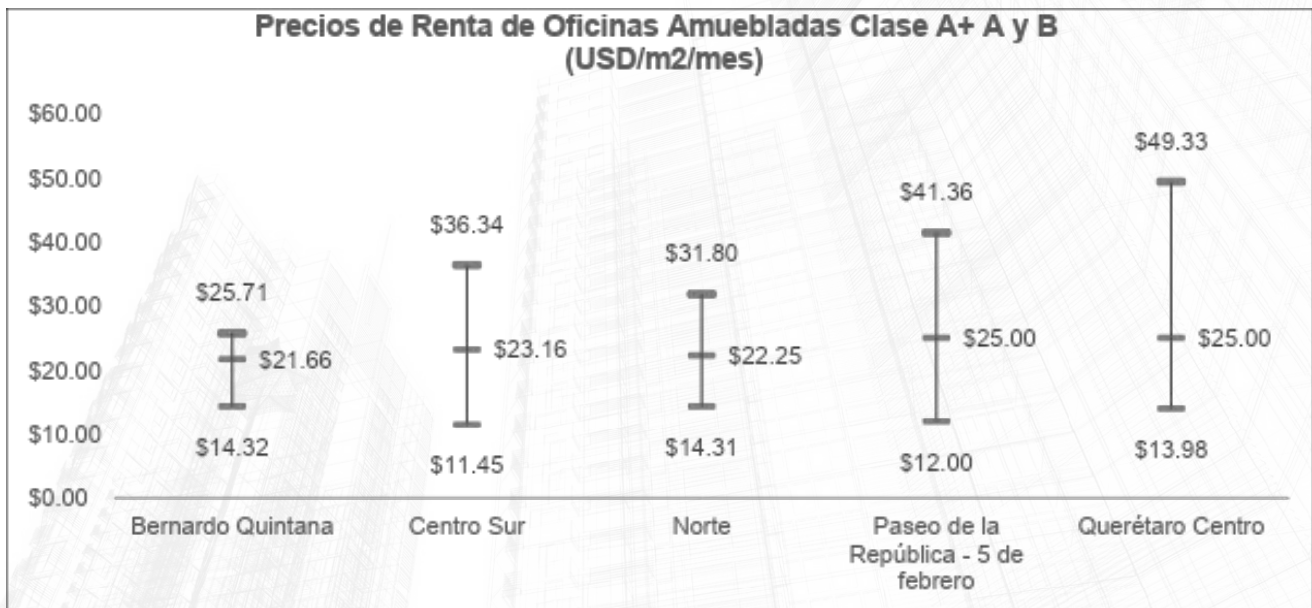
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta junio 2026)

Precios por Condiciones de Entrega



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

Precios por Condiciones de Entrega



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

El mercado de Querétaro destaca por su flexibilidad, equilibrando la necesidad de infraestructura técnica a medida con la demanda de soporte administrativo inmediato. El inventario de **obra gris (\$18.16 USD/m²)** se ha convertido en un imán para equipos de ingeniería que requieren diseñar sus propios laboratorios de alta precisión y áreas de prueba. Paralelamente, el crecimiento de **espacios acondicionados (\$19.81 USD/m²)** y **amueblados (\$23.41 USD/m²)** permite que las empresas expandan sus capacidades administrativas y comerciales de manera escalable, asegurando que las funciones de ventas y soporte técnico acompañen al crecimiento del clúster electrónico regional sin interrupciones operativas.

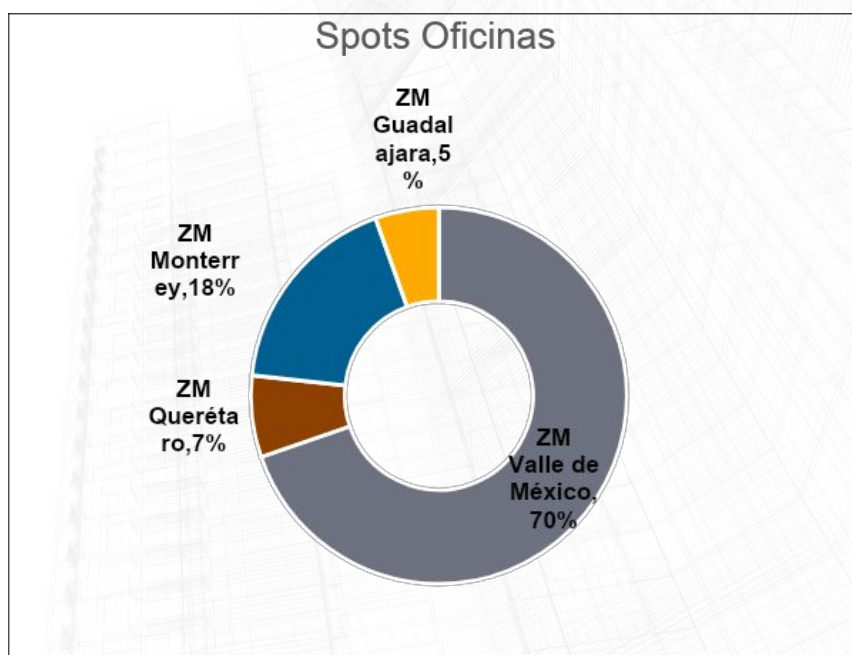
Conclusiones

Actividad en Plataforma

39.6 %

De los nuevos spots del trimestre corresponden al sector de oficinas

Se generaron más de 10,200 nuevos spots en el 2Q del 2026, de los cuales 4,042 pertenecen al sector de oficinas.



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

Durante el segundo trimestre de 2026, la plataforma registró una actividad intensa al generar más de 10,200 nuevos espacios inmobiliarios totales. Dentro de este volumen, el **27.6% corresponde al sector de oficinas**, posicionando a este segmento como un pilar fundamental en la oferta digital actual. Con **4,042 nuevos registros**, el mercado de oficinas demuestra una capacidad de respuesta ágil, brindando a las empresas corporativas el inventario necesario para gestionar sus áreas administrativas, técnicas y de ingeniería dentro de los nodos económicos de mayor demanda operativa.

La distribución geográfica de este inventario muestra una **concentración liderada por la Zona Metropolitana del Valle de México** con un 70%, reafirmando su rol como el centro operativo predominante. Monterrey ocupa la segunda posición con un 18%, reflejando su fuerte conexión con la industria, mientras que Querétaro y Guadalajara contribuyen con un 7% y 5% respectivamente. Esta repartición subraya la **alineación** de la infraestructura de oficinas con los **clústeres económicos**, permitiendo a las organizaciones elegir ubicaciones estratégicas que facilitan la coordinación de sus cadenas de valor y equipos de soporte regional.

INDICADORES TRIMESTRALES

\$21.71

USD/m²

Precio promedio
por m² de
oficinas

El precio promedio nacional muestra un ajuste al alza, consolidando una tendencia de valorización sostenida en los activos corporativos durante el segundo trimestre del año.

319

Visitas solicitadas
a inmuebles
pertenecientes al
sector
corporativo

El número de visitas a inmuebles corporativos mantiene una tendencia sólida, reflejando el interés constante de las empresas por identificar espacios que se adapten a sus requerimientos operativos de 2026 a inmuebles corporativos.

+52 K

m²

De inmuebles
visitados
pertenecientes al
sector
corporativo

La superficie corporativa visitada refleja una demanda activa, donde las empresas priorizan recorridos en inmuebles que ofrecen soluciones funcionales inmediatas para el resto del año.

Los resultados del segundo trimestre revelan un mercado corporativo en **plena reconfiguración** operativa. La dinámica transaccional actual está impulsada por la necesidad de las empresas de integrar equipos de soporte técnico, ingeniería y administración derivados de la relocalización industrial. Ante una **demand**a que **prioriza la inmediatez** y la **funcionalidad**, la oferta de espacios acondicionados y amueblados, listos para operar, se ha convertido en el factor decisivo para asegurar el cierre de contratos. Los datos confirman que, en este 2026, el valor del metro cuadrado corporativo se defiende mediante la flexibilidad financiera y la capacidad de los inmuebles para adaptarse a los modelos de trabajo técnicos y colaborativos requeridos por la nueva cadena de valor nacional.

EN RESUMEN

Reingeniería del Espacio: La Oficina como Hub de Conocimiento. El 2Q 2026 marca la consolidación definitiva de la oficina como un activo físico indispensable para la cultura corporativa, pero con una función mutada hacia la productividad. Las corporaciones han superado la etapa de especulación y hoy demandan espacios institucionales (Clase A y A+) que actúen como centros de colaboración y retención de talento. El layout actual debe maximizar la productividad por metro cuadrado; aquellos inmuebles que no logran integrar una infraestructura tecnológica capaz de soportar operaciones de alta especialización se enfrentan a una rápida obsolescencia frente a las exigencias de trabajo técnico actual.

El Efecto Cascada del Nearshoring. La relocalización industrial ha generado una demanda derivada masiva que antes no se documentaba con claridad: la oficina como centro de soporte técnico y gestión del conocimiento. La llegada de plantas de manufactura a México —especialmente en los clústeres de electrónica, semiconductores y automotriz— ha obligado a las empresas a instalar headquarters regionales, centros de R&D (Investigación y Desarrollo) y equipos de ingeniería en las cercanías. Esta demanda de "conocimiento" es la nueva columna vertebral del mercado corporativo, donde la oficina se convierte en el eslabón que conecta la estrategia regional con la planta productiva.

Eficiencia Operativa y Eliminación de Dilaciones. Ante la necesidad de escalar operaciones rápidamente para alinearse con los tiempos de la industria, las empresas han priorizado la inmediatez. La preferencia marcada por espacios acondicionados y amueblados responde a una estrategia para eliminar las "dilaciones operativas" inherentes a la adecuación de obra gris. Las empresas hoy buscan soluciones "llave en mano" que garanticen una entrada en operación sin demoras, permitiendo que sus equipos técnicos y administrativos se enfoquen en la gestión del negocio y la cadena de valor, sin los riesgos ni los tiempos muertos de la gestión constructiva.

Descentralización Táctica y Nodos de Absorción. La geografía corporativa se está reconfigurando hacia un modelo de "centros de mando y nodos de soporte". Mientras las sedes directivas mantienen su presencia en los centros financieros tradicionales por cuestión de imagen, las operaciones de soporte técnico y back-office se están reubicando hacia mercados refugio o periferias especializadas como Querétaro, y las áreas circundantes a los parques industriales de Monterrey y Guadalajara. Estos nodos secundarios no solo ofrecen proximidad operativa, sino que garantizan la previsibilidad técnica necesaria para gestionar operaciones críticas de ingeniería y soporte, volviéndose piezas clave en la planeación corporativa nacional.

Perspectiva para el resto de 2026. El mercado corporativo transita hacia un ecosistema de alta especialización. La rentabilidad de los portafolios institucionales dependerá de la capacidad de los administradores para ofrecer edificios que funcionen como socios operativos de sus inquilinos. Las transacciones más relevantes estarán reservadas para aquellos desarrolladores que entiendan que el corporativo actual demanda un blindaje integral contra las ineficiencias. El arrendamiento flexible, la optimización tecnológica del edificio y la capacidad de absorber los requerimientos técnicos de las empresas de nearshoring serán los factores determinantes para asegurar contratos a largo plazo.



spot2
.mx