



2° TRIMESTRE 2026

EL PULSO DE LOS PRINCIPALES SECTORES INMOBILIARIOS

MÉXICO

Retail Nacional

Actividad Retail Nacional

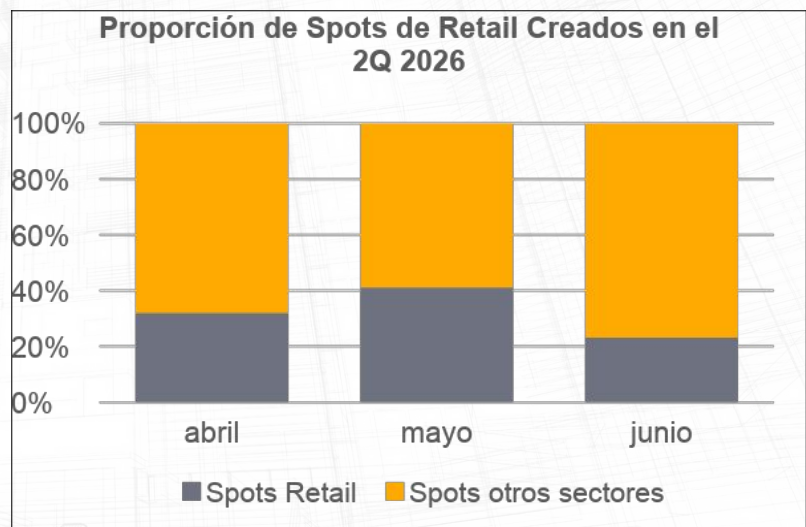
+2.8 K

Espacios de retail nuevos creados en el trimestre

Insight: Con la incorporación de más de 2.8 K nuevos espacios comerciales a nivel nacional, la estrategia de las marcas no solo busca presencia física, sino la optimización de su huella para reducir los tiempos de entrega.

Durante el 2Q 2026, el sector retail en México ha dejado de ser un simple punto de venta para consolidarse como una extensión estratégica de la cadena logística. La elasticidad de las rentas en este periodo demuestra que los locales comerciales más exitosos son aquellos que funcionan simultáneamente como anclas de experiencia al consumidor y como nodos de distribución de última milla.

Este fenómeno, donde el retail se vuelve el brazo operativo de la logística urbana, define la nueva configuración del consumo en las principales metrópolis del país.

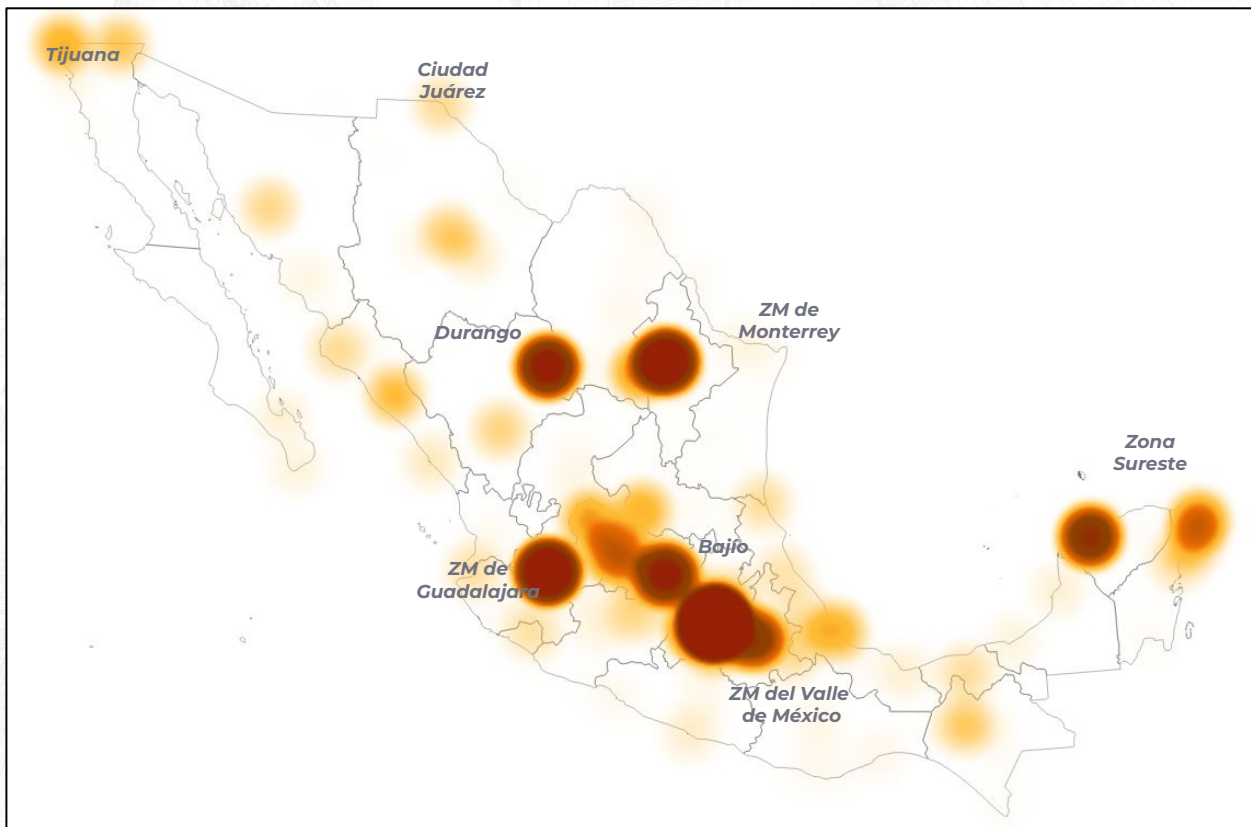


* Datos de la Plataforma Spot2

Distribución Geográfica Nacional

La oferta comercial se concentra en las zonas de mayor densidad corporativa y habitacional del país, con un mapa que privilegia el acceso directo al consumidor. La **ZMVM encabeza** este mapa con el 57% de los espacios, seguida por el empuje industrial de Monterrey (25%), la especialización de Querétaro (8%) y Guadalajara (10%).

Las decisiones de ubicación hoy responden a dos criterios: cercanía con el comprador final y facilidad de abastecimiento. Las marcas privilegian puntos que les permiten renovar su inventario con rapidez, combinando formatos de proximidad con espacios de experiencia que capturan el tránsito peatonal donde la vivienda concentra la mayor demanda.



Mapa 1.0 Concentración de spots de retail a nivel nacional

*Datos de la Plataforma Spot2

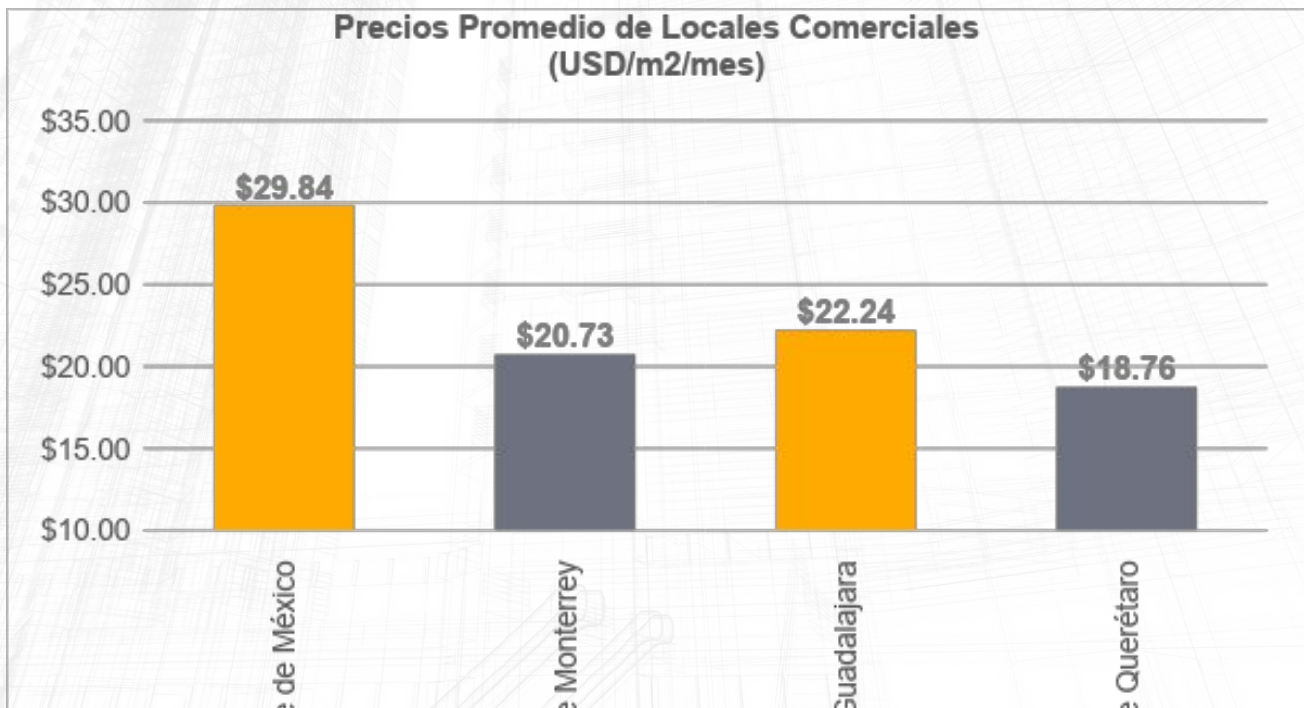
Precios México Retail

\$28.93
USD/m²

**Precio promedio de
renta nacional**

El precio promedio nacional de renta, de **\$28.93 USD/m²**, confirma que el mercado comercial valora ante todo la **funcionalidad** del inmueble por encima de su sola ubicación. Los propietarios han ajustado sus tarifas según el desempeño real de cada espacio: el tránsito de clientes que genera y su capacidad de integrarse a los tiempos de entrega que hoy exige el consumidor.

En este entorno, los formatos que ofrecen mayor **flexibilidad operativa** y una relación directa con el comprador final son los que sostienen su **competitividad**, adaptándose a un mercado que privilegia el rendimiento por metro cuadrado sobre el prestigio de la dirección



Zona Metropolitana del Valle de México

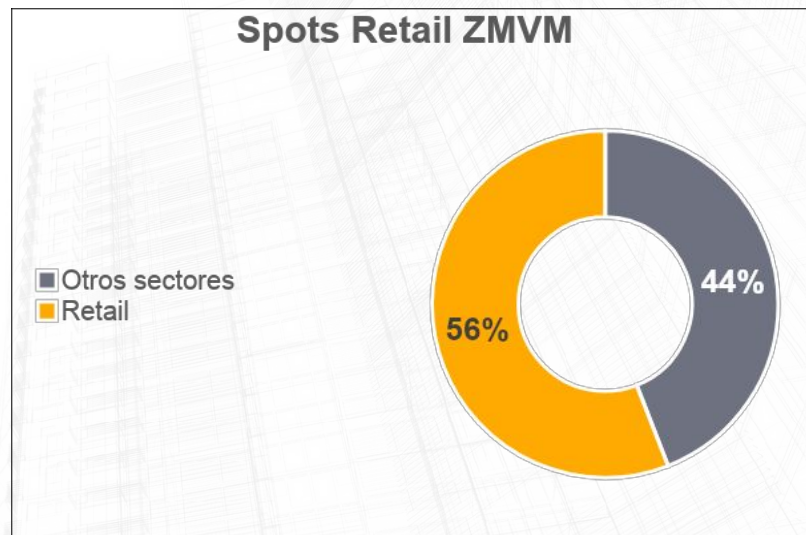
Actividad en Plataforma

De los más de 2.8 K espacios nuevos retail creados en el trimestre

+1.6 K

corresponden a la ZM del Valle de México

Spots Retail ZMVM



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

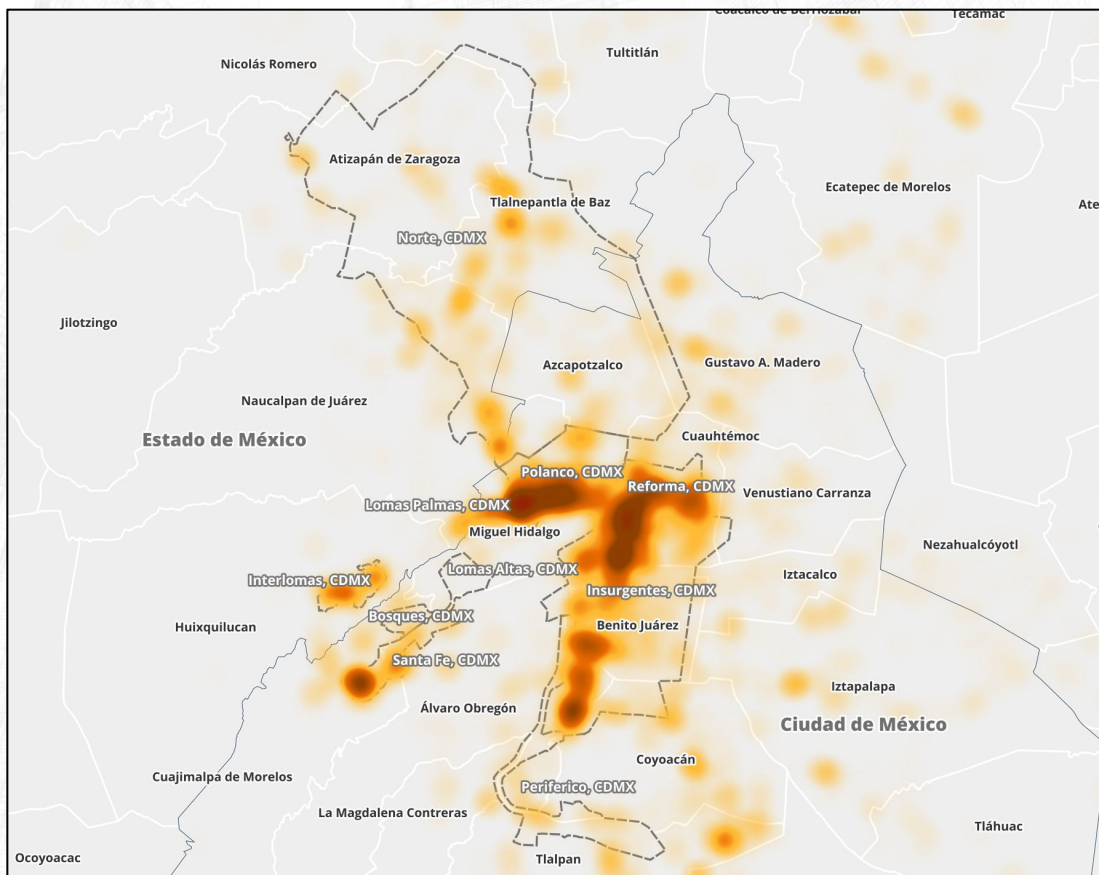
56%

corresponden a retail

La ZMVM concentra el 56% de la actividad de retail nacional con **+1.6 K nuevos espacios en plataforma**. El mercado vive una transformación donde la densidad de entregas obliga a los centros comerciales maduros a readaptar su área neta rentable. Observamos una creciente conversión de espacios tradicionales en **dark stores** y **nodos de micro-fulfillment**, permitiendo que el retail no solo atienda al comprador presencial, sino que actúe como un centro de distribución eficiente para la **demand digital** de alta frecuencia.

Distribución de Spots

La oferta se distribuye en corredores como **Polanco e Insurgentes**, donde conviven **centros comerciales consolidados** y proyectos de **usos mixtos**. La tendencia es diseñar espacios pensados para el movimiento constante de mercancía: los desarrolladores buscan que los servicios tradicionales y los puntos de entrega rápida operen en el mismo inmueble sin que uno afecte la experiencia de quien visita la tienda en persona.

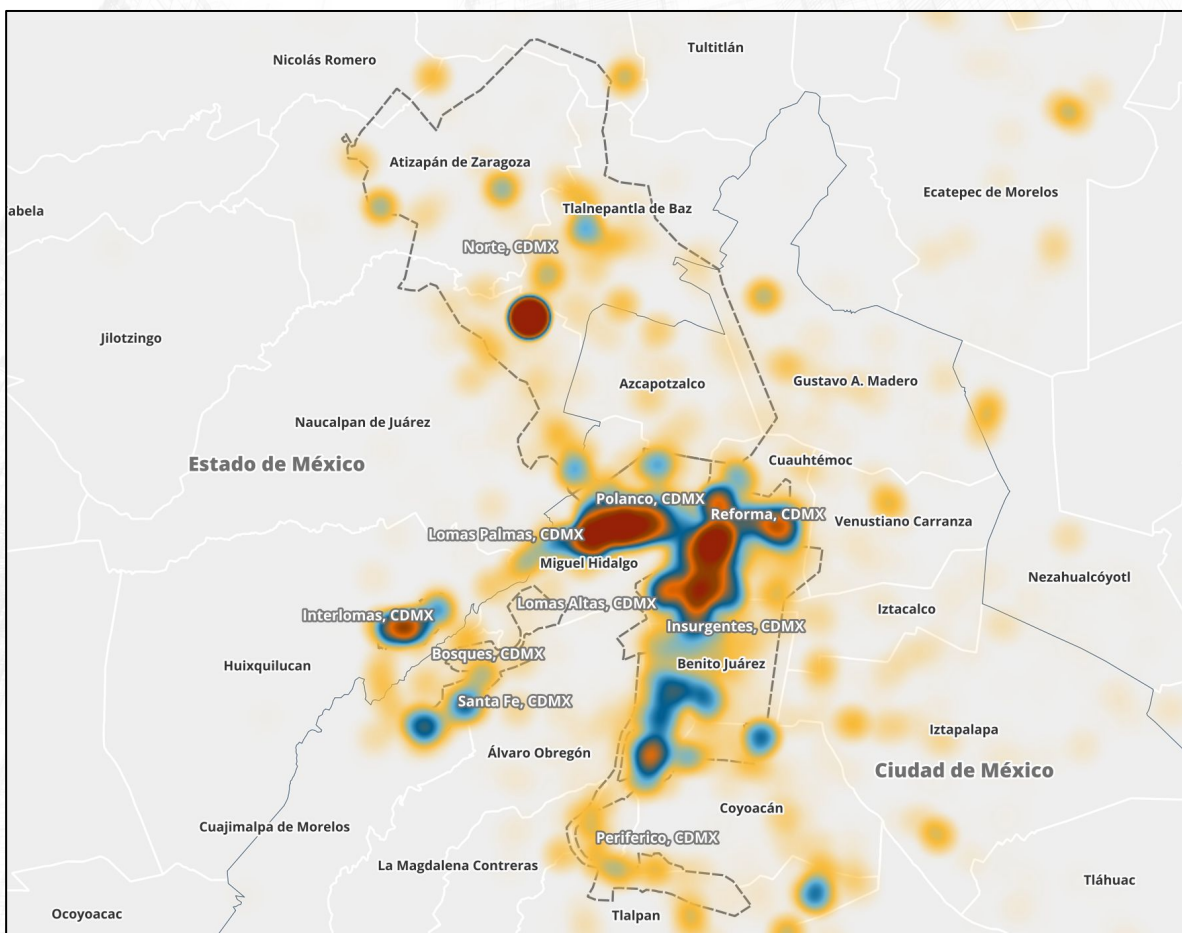


Mapa 2.0 Concentración de Spots en la ZM del Valle de México

* Datos de la Plataforma Spot2

Zonificación de Precio por Corredor

Con un promedio de **\$29.84 USD/m²**, el mercado capitalino es altamente segmentado. Corredores como **Polanco (\$37.05 USD/m²)** y **Lomas Altas (\$33.53 USD/m²)** mantienen las rentas más elevadas para **locales promedio**, aprovechando su rol como sedes de servicios premium y oficinas de enlace. Estos precios son absorbidos por marcas que **requieren máxima visibilidad y flujo de clientes de alto poder adquisitivo** para sus formatos de experiencia y showroom.



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

* Datos de la Plataforma Spot2

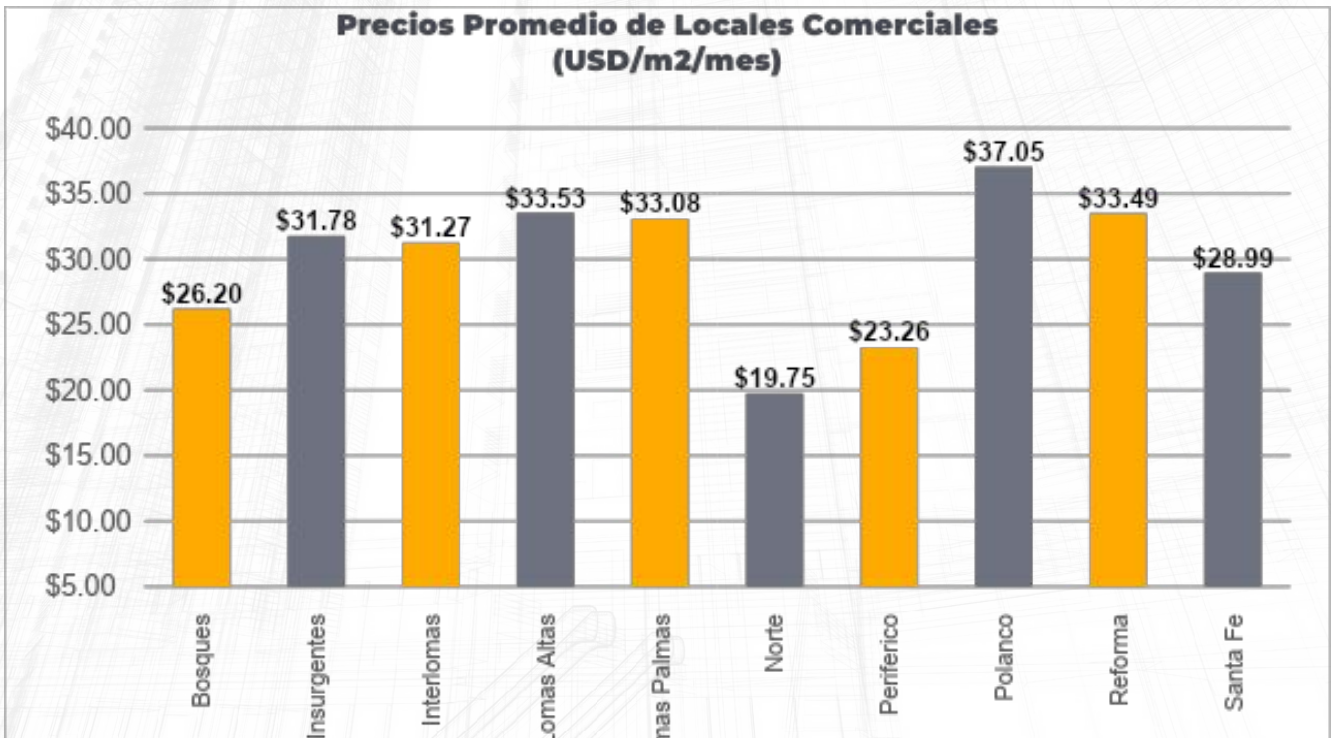
Precio Promedio por Corredor

\$29.84

USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM del Valle de México

La estructura tarifaria refleja la **especialización del submercado**. Mientras los corredores institucionales sostienen tarifas para conceptos de **"flagship store"**, otras zonas dentro de la ZMVM ofrecen esquemas competitivos para operadores que buscan **alto volumen de tráfico** con una inversión optimizada, permitiendo que el retail mantenga una huella relevante incluso en zonas donde la eficiencia del metraje es la prioridad operativa.



Precios por Tipo de Local Comercial

\$42.99

USD/m²

Locales Pequeños

(21 -60 m²)

\$30.03

USD/m²

Locales Estándar

(61 -150 m²)

\$33.12

USD/m²

Locales Grandes

(151 -400 m²)

\$23.58

USD/m²

Anclas / Departamentales

(>401 m²)

Corredor	Local Pequeño	Local Estándar	Local Grande	Ancla / Departamental
Bosques	\$36.34	\$26.50	\$25.90	\$23.00
Insurgentes	\$46.28	\$38.10	\$37.46	\$26.62
Interlomas	\$35.45	\$32.00	\$30.55	\$27.71
Lomas Altas	\$36.75	\$28.83	\$38.23	\$33.75
Lomas Palmas	\$57.00	\$31.15	\$35.00	\$18.68
Norte	\$18.82	\$19.38	\$20.12	\$17.00
Periferico	\$44.18	\$26.34	\$20.18	\$20.87
Polanco	\$58.00	\$40.93	\$33.17	\$38.50
Reforma	\$49.88	\$53.44	\$35.55	\$24.17
Santa Fe	\$41.81	\$28.91	\$33.06	\$22.92
Promedio General	\$42.99	\$30.03	\$33.12	\$23.58

Zona Metropolitana de Monterrey

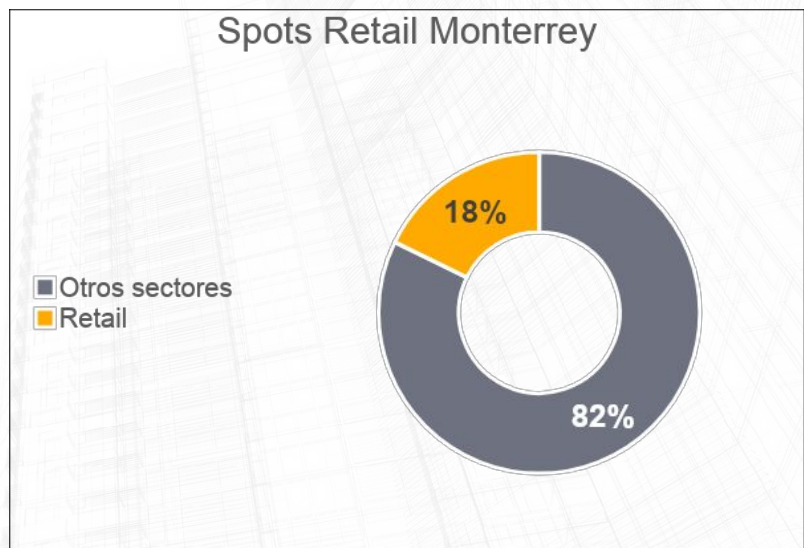
Actividad en Plataforma

De los más de 2,8 K espacios nuevos retail creados en el trimestre

+0.51 K

corresponden a la ZM de Monterrey

Spots Retail Monterrey



De los nuevos spots creados en la ZM de Monterrey

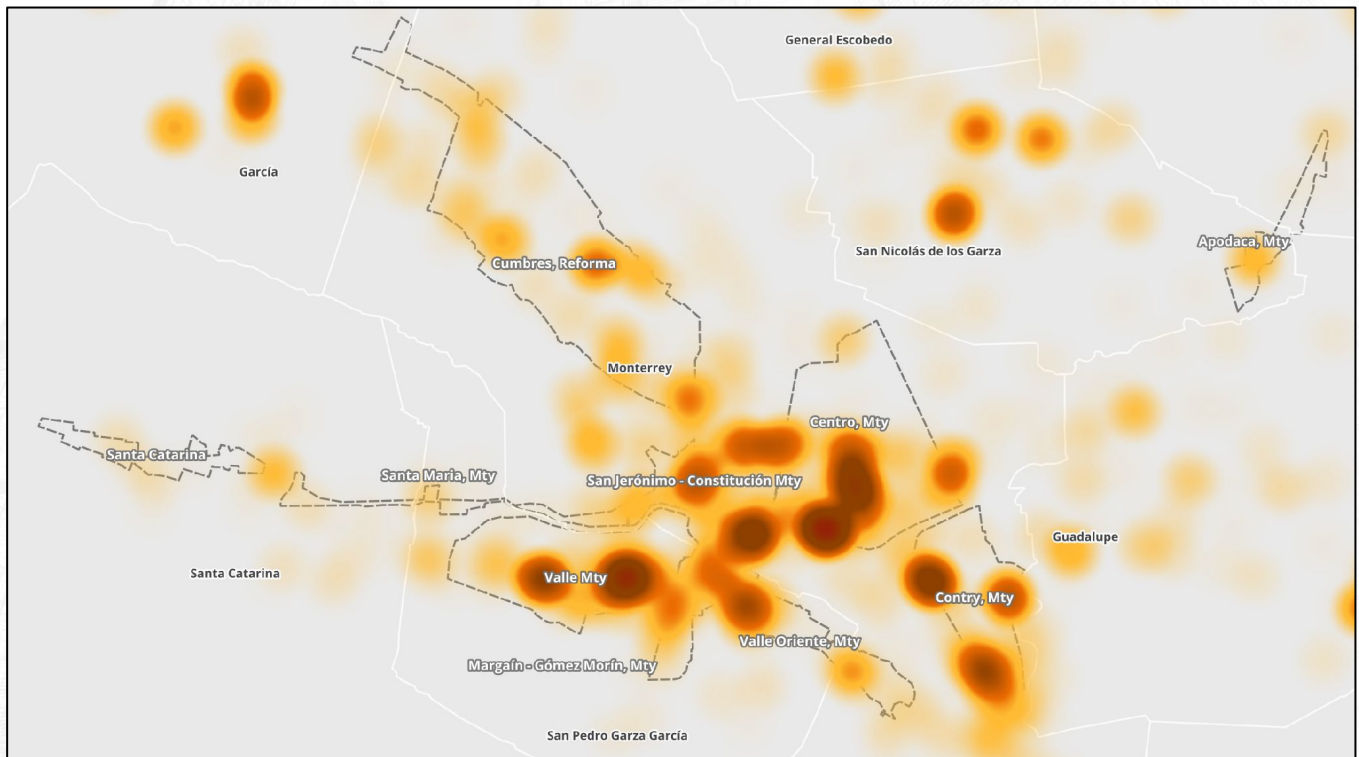
18%

corresponden a retail

Monterrey registró el **18% de los spots retail**, con un enfoque claro en el desarrollo de **plazas de conveniencia y centros abiertos**. El dinamismo local valida una transformación urbana enfocada en satisfacer a un **consumidor de alto poder adquisitivo**, donde la inversión en tiendas físicas es indispensable para captar la demanda en el norte del país, integrándose eficazmente a la **movilidad vehicular** de la metrópoli.

Distribución de Spots

El crecimiento comercial sigue fielmente la huella residencial premium, con una fuerte inclinación hacia el sur y poniente. Los desarrolladores están priorizando modelos **"car-céntricos"**, donde los **Power Centers y formatos drive-thru** ofrecen una resiliencia operativa superior al contrastarse con la reestructuración de los **Fashion Malls** tradicionales; este diseño permite capturar un flujo constante de vehículos, optimizando la logística de llegada y salida para los clientes.



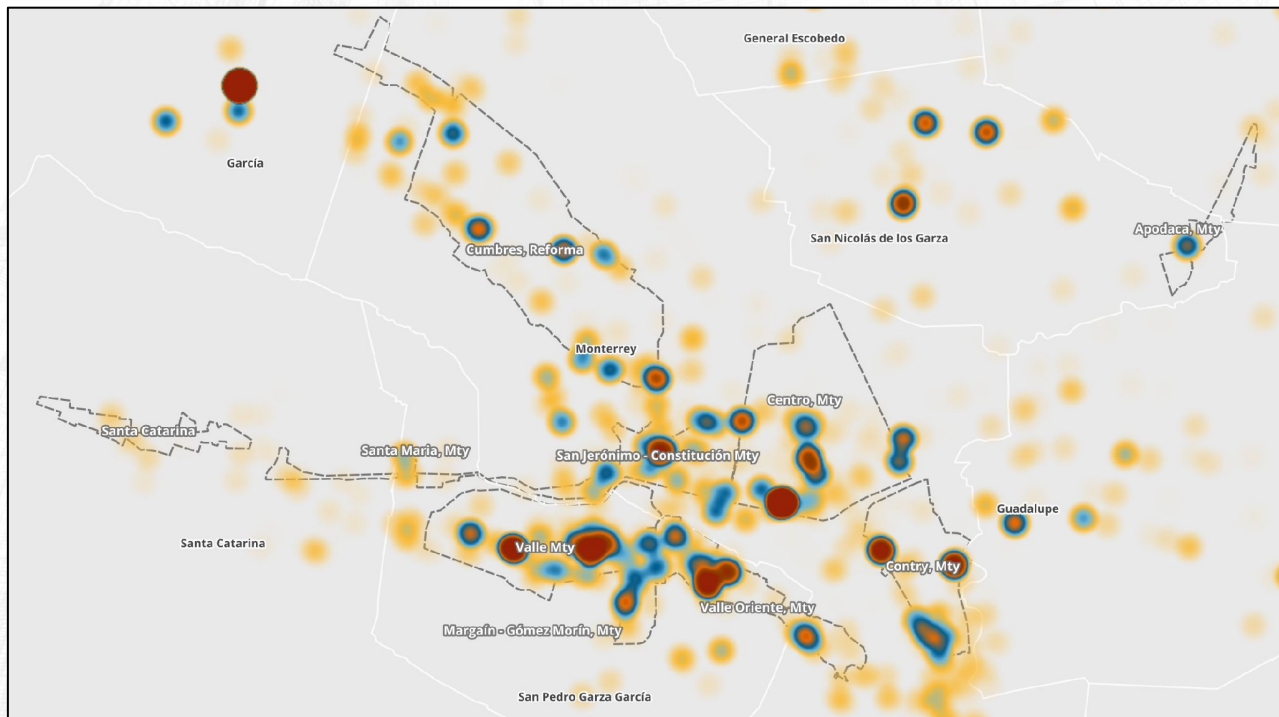
Mapa 4.0 Concentración de Spots en la ZM de Monterrey

* Datos de la Plataforma Spot2

Zonificación de Precio por Corredor

El mercado regiomontano tiene un promedio de **\$23.26 USD/m²**. Corredores como **Valle Oriente 8 \$23.55 USD/ m²) y Margañ-Gómez Morín (\$25.70 USD/m²)** destacan como los **polos más dinámicos**, donde la infraestructura premium y el posicionamiento aspiracional garantizan una altísima estabilidad tarifaria para los operadores que requieren estar presentes en el epicentro comercial de la ciudad.

En Monterrey, los **locales pequeños (\$27.93 USD/m²) y estándares (\$24.94 USD/m²)** tienen una **alta rotación**. Esta preferencia responde a la necesidad de las empresas de establecerse en múltiples puntos de la ciudad mediante formatos de conveniencia. Al reducir el área dedicada a grandes inventarios de piso, las marcas optimizan su operación para centrarse en un **servicio de alta velocidad**, ideal para el estilo de vida dinámico del mercado regiomontano.



Mapa 5.0 Variación de Precios en la ZM de Monterrey

* Datos de la Plataforma Spot2

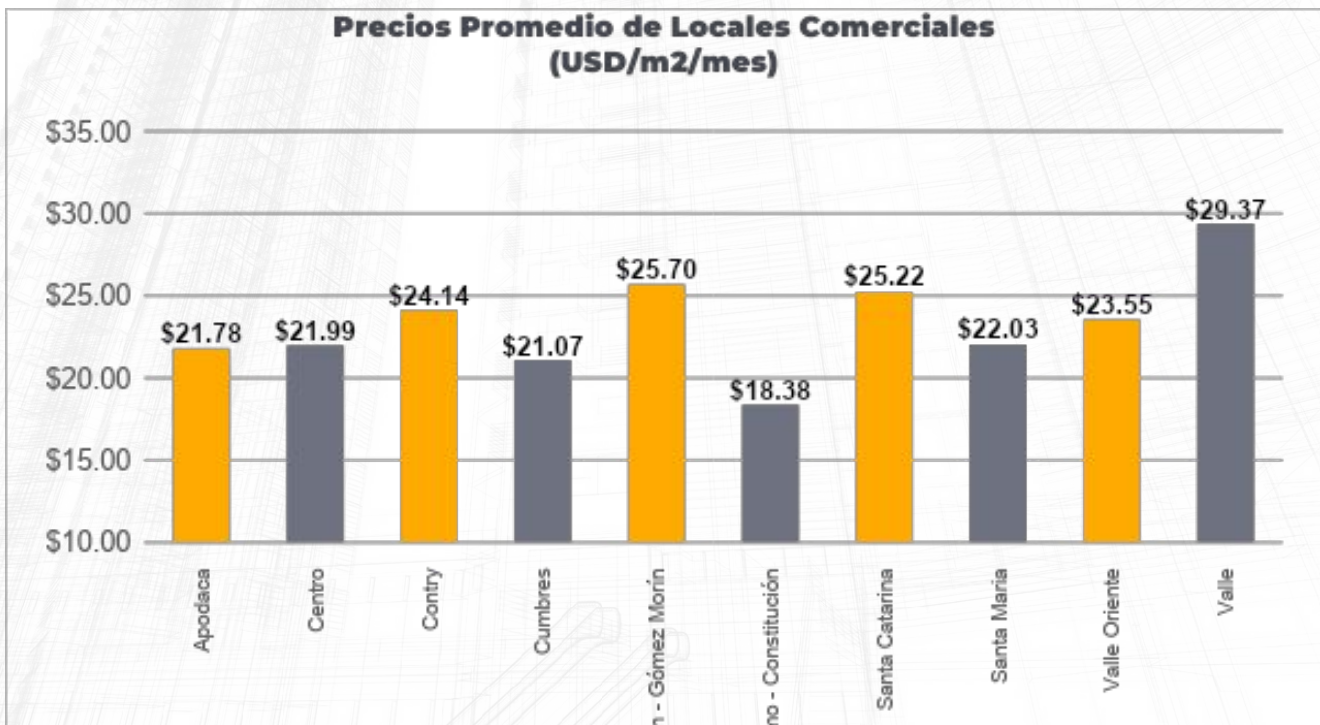
Precio Promedio por Corredor

\$23.26

USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM del Monterrey

Los corredores comerciales en Monterrey funcionan como **nodos de eficiencia**. La demanda en submercados como **San Jerónimo-Constitución** (\$18.39 USD/m²) ofrece esquemas funcionales para marcas que necesitan una **presencia estratégica** en las rutas de conectividad urbana. La estructura de precios actual permite a los minoristas escalar sus operaciones de acuerdo con el crecimiento demográfico de cada zona, asegurando una **presencia robusta sin sobrecostos innecesarios**.



Precios por Tipo de Local Comercial

\$27.93

USD/m²

Locales Pequeños

(21 -60 m²)

\$24.94

USD/m²

Locales Estándar

(61 -150 m²)

\$20.44

USD/m²

Locales Grandes

(151 -400 m²)

\$20.73

USD/m²

Anclas / Departamentales

(>401 m²)

Corredor	Local Pequeño	Local Estándar	Local Grande	Ancla / Departamental
Apodaca	\$26.92	\$22.56	\$18.15	\$21.78
Centro	\$23.95	\$29.26	\$17.72	\$21.99
Contry	\$29.88	\$25.11	\$20.31	\$24.14
Cumbres	\$27.20	\$23.02	\$16.09	\$21.07
Margaín - Gómez Morín	\$35.30	\$26.30	\$23.16	\$25.70
San Jerónimo - Constitución	\$20.00	\$18.68	\$16.00	\$18.39
Santa Catarina	\$28.66	\$24.69	\$24.34	\$25.22
Santa María	\$26.09	\$25.23	\$17.00	\$22.03
Valle Oriente	\$33.03	\$24.77	\$19.00	\$23.55
Valle	\$28.72	\$29.87	\$32.66	\$29.37
Promedio General	\$27.93	\$24.94	\$20.44	\$20.73

Zona Metropolitana de Guadalajara

Actividad en Plataforma

De los más de 2.8 K espacios nuevos retail creados en el trimestre

+0.2 K

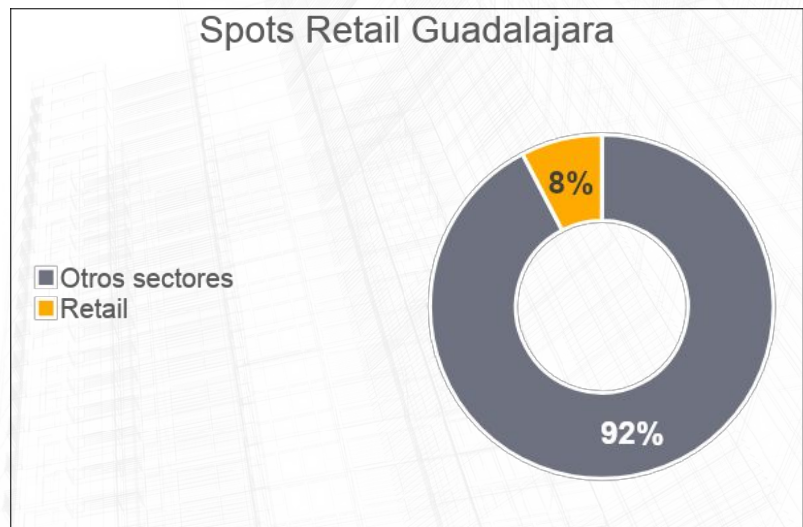
corresponden a la ZM de Guadalajara

De los nuevos spots creados en la ZM de Guadalajara

8%

corresponden a retail

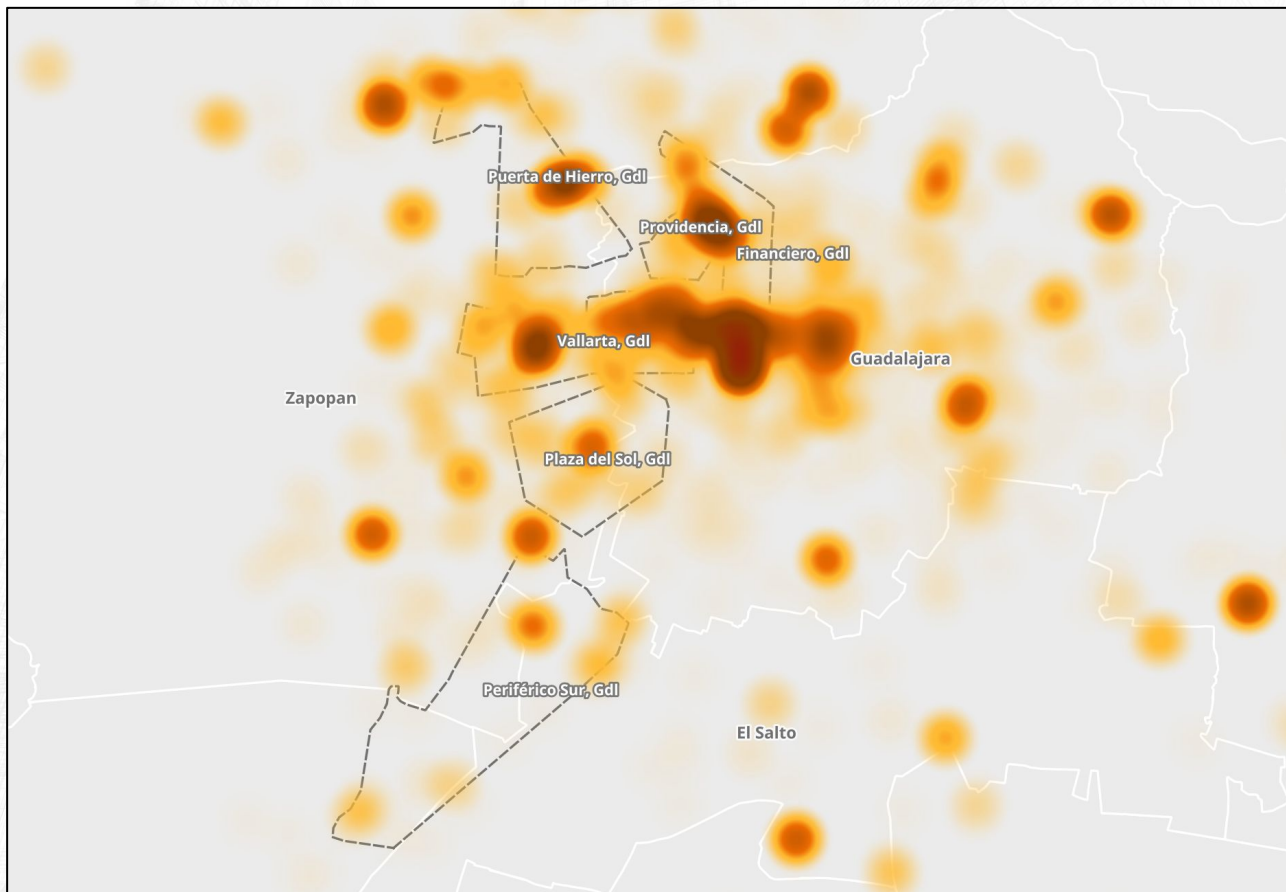
Spots Retail Guadalajara



Guadalajara representa el **8% de los nuevos espacios**, destacando por un ecosistema altamente sofisticado. El mercado tapatío ha hecho de los usos mixtos su principal motor, donde **el retail convive** en el mismo **footprint** con la vivienda vertical, midiendo su éxito a través del **tráfico peatonal sostenido** y la capacidad de atender a un consumidor que habita y trabaja en el mismo complejo.

Distribución de Spots

El análisis espacial confirma que la oferta se está trasladando hacia zonas como **Providencia, Vallarta y Puerta de Hierro**. Esta planeación permite a las marcas instalarse en puntos con tránsito peatonal constante, sin depender de los corredores tradicionales ya saturados, y acerca los servicios modernos a los complejos residenciales y tecnológicos que definen el nuevo perfil urbano de la ciudad.

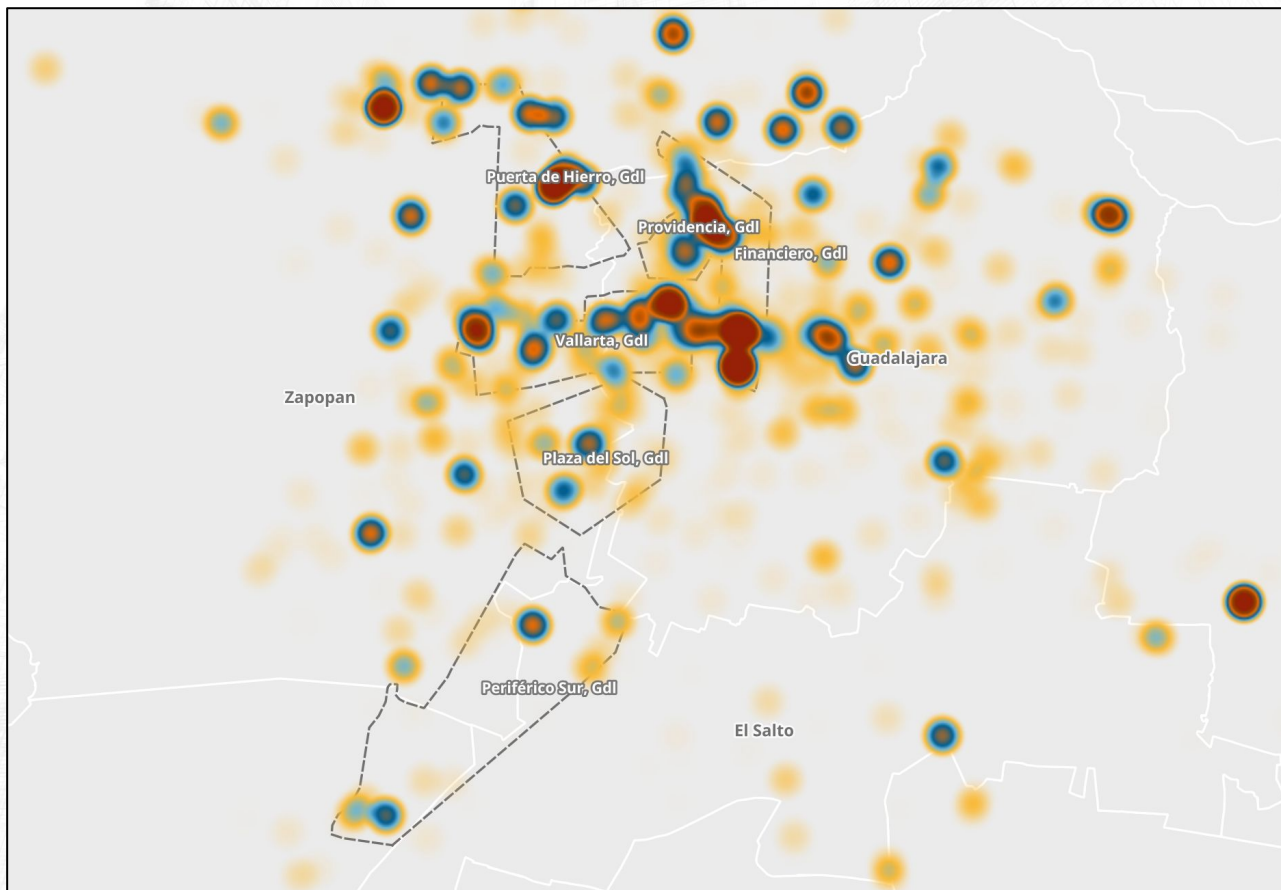


Mapa 6.0 Concentración de Spots en la ZM de Guadalajara

* Datos de la Plataforma Spot2

Zonificación de Precio por Corredor

Con un promedio de **\$22.24 USD/m²**, el mercado tapatío es sumamente competitivo. **Puerta de Hierro (\$29.56 USD/m²)** lidera los precios de la oferta, ofreciendo inventario de última generación con amenidades integradas. Este nivel de precios se justifica por la **rentabilidad de un consumidor** que busca **calidad arquitectónica** y **experiencias** de compra **integrales** en su entorno inmediato.



Mapa 7.0 Variación de Precios en la ZM de Guadalajara

* Datos de la Plataforma Spot2

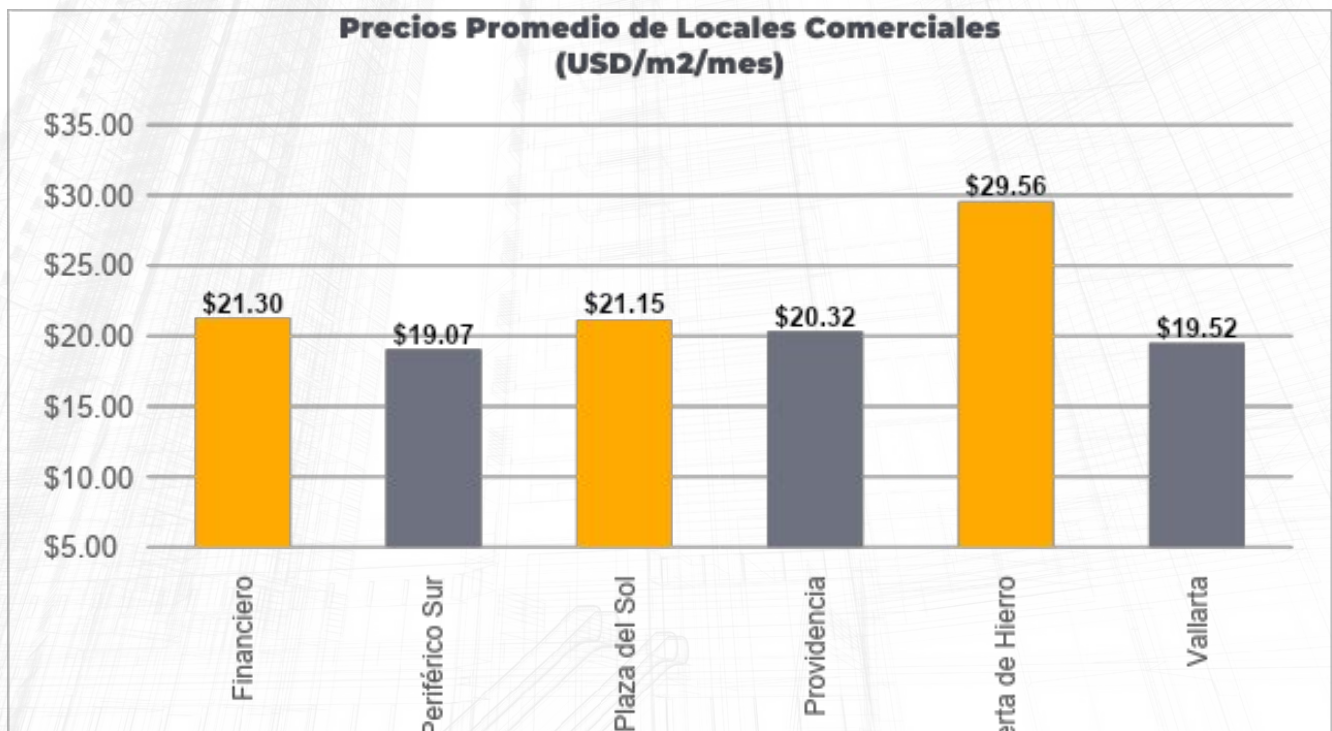
Precio Promedio por Corredor

\$22.24

USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM de Guadalajara

La estructura de precios en Guadalajara fomenta la diversificación. Corredores como el **Financiero (\$21.30 USD/m²)** ofrecen un equilibrio para empresas que buscan instalar conceptos comerciales de **vanguardia**. La capacidad de este mercado para absorber nuevas marcas demuestra que la sofisticación local es un motor de inversión que permite a los operadores proyectar su retorno basándose en **ventas efectivas y alta afluencia**.



Precios por Tipo de Local Comercial



Corredor	Local Pequeño	Local Estándar	Local Grande	Ancla / Departamental
Financiero	\$34.98	\$26.03	\$18.05	\$24.25
Periférico Sur	\$20.78	\$22.42	\$18.29	\$19.39
Plaza del Sol	\$18.65	\$22.18	\$28.93	\$19.84
Providencia	\$27.32	\$21.87	\$19.65	\$19.60
Puerta de Hierro	\$58.96	\$37.88	\$34.17	\$17.70
Vallarta	\$27.27	\$22.32	\$18.96	\$18.84
Promedio General	\$31.33	\$25.45	\$23.01	\$19.94

Zona Metropolitana de Querétaro

Actividad en Plataforma

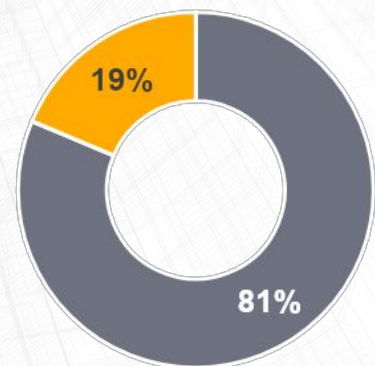
De los más de 2.8 K espacios nuevos retail creados en el trimestre

+0.54 K

corresponden a la ZM de Querétaro

Spots Retail Querétaro

■ Otros sectores
■ Retail



De los nuevos spots creados en la ZM de Querétaro

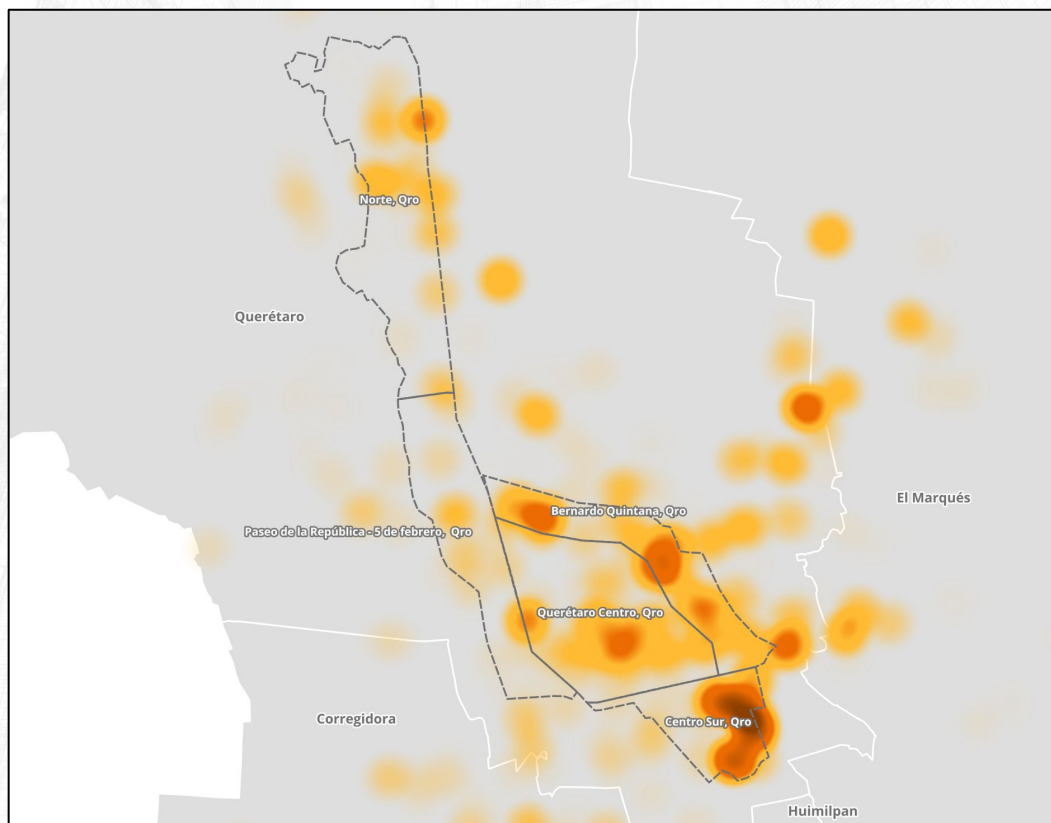
19%

corresponden a retail

El retail aporta a Querétaro el **19% de los spots en plataforma** en el segundo trimestre del 2026, reafirmandose como un mercado de expansión rápida. La clave aquí es el **"retail de acompañamiento"**: los desarrollos comerciales persiguen las manchas de crecimiento habitacional que, a su vez, nacen de la expansión industrial. La ciudad responde al dinamismo de la **migración interna**, entregando proyectos modernos que satisfacen la demanda de servicios en las periferias de crecimiento.

Distribución de Spots

El mapeo de la actividad muestra movimiento acelerado en los **corredores Norte y Centro Sur**. Esta distribución es el resultado de una planeación que empata el desarrollo demográfico con la oferta comercial. Al integrar servicios básicos y de entretenimiento en la periferia, se retiene el consumo local y se **minimiza la dependencia** de los residentes hacia los centros congestionados, creando comunidades más autónomas y operativamente eficientes.

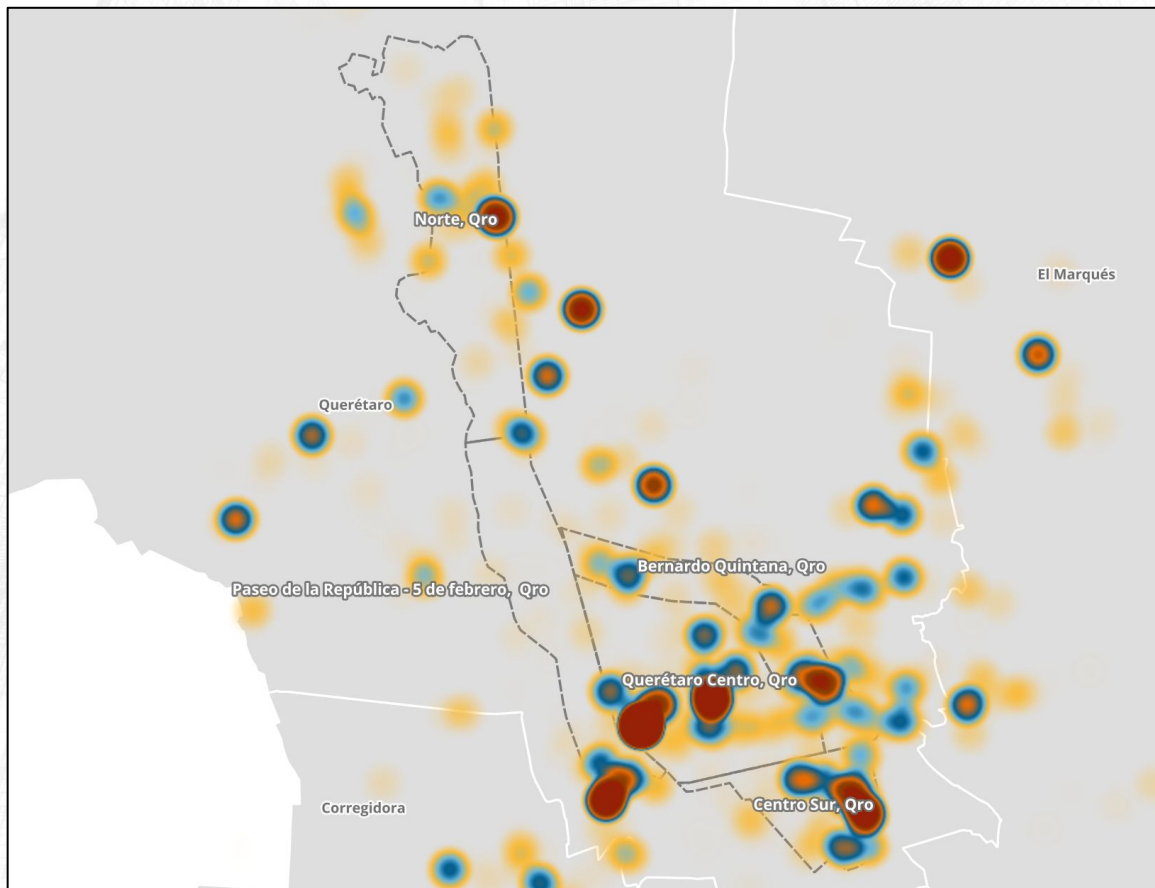


Mapa 8.0 Concentración de Spots en la ZM de Querétaro

* Datos de la Plataforma Spot2

Zonificación de Precio por Corredor

Con un promedio de **\$18.76 USD/m²**, Querétaro ofrece una propuesta de valor basada en la competitividad. El **corredor Norte**, impulsado por zonas como Juriquilla, marca la **pauta en valor**, mientras que Bernardo Quintana y Querétaro Centro mantienen tarifas que permiten una amplia penetración de marcas de servicios diarios. Esta zonificación permite a los minoristas calibrar su inversión según la intensidad de flujo que cada nodo promete.



Mapa 9.0 Variación de Precios en la ZM de Querétaro

* Datos de la Plataforma Spot2

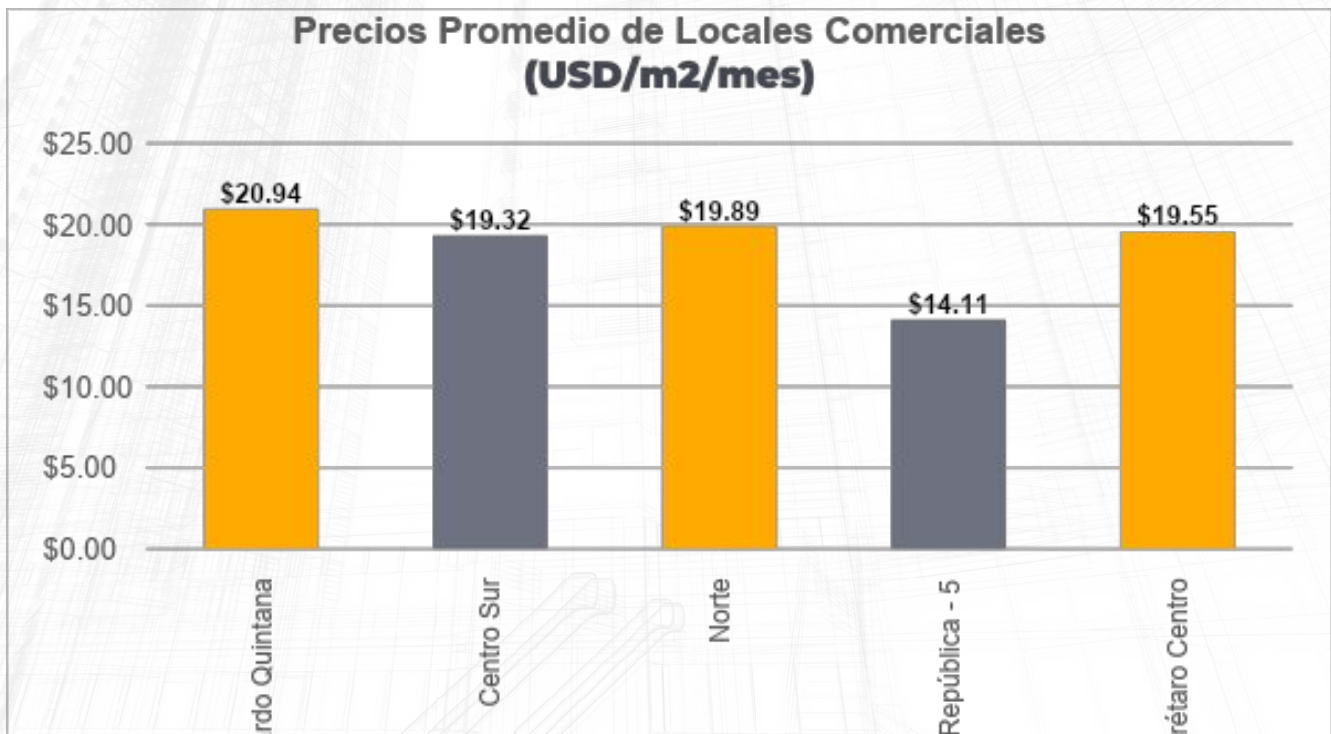
Precio Promedio por Corredor

\$18.76

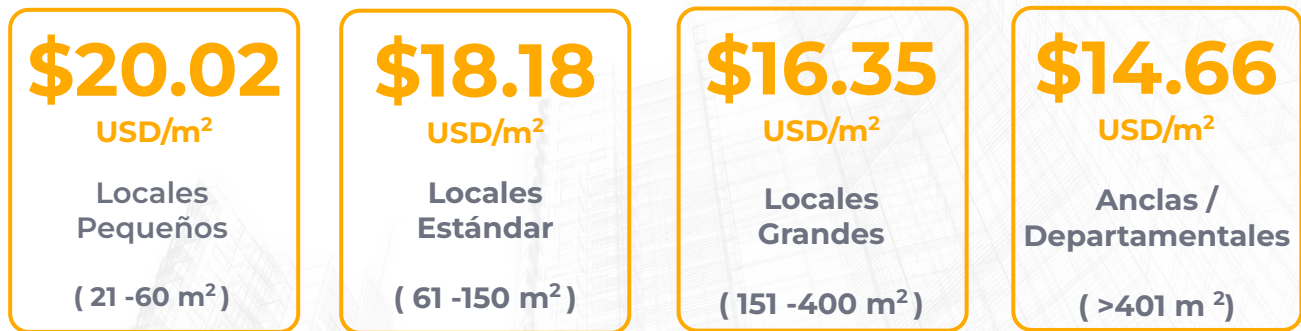
USD/m²

Promedio de Precio de Renta ZM del Querétaro

Bernardo Quintana (\$20.94USD/m²) y Querétaro Norte (\$19.89 USD/m²) ejemplifican la versatilidad de la ciudad. El mercado ofrece una estructura tarifaria que permite a los inquilinos asegurar rentabilidad desde el arranque de sus operaciones. Esta previsibilidad es vital para las **empresas** que están **entrando al mercado** para capturar el gasto de las nuevas familias que se integran al ecosistema industrial del estado.



Precios por Tipo de Local Comercial



Corredor	Local Pequeño	Local Estándar	Local Grande	Ancla / Departamental
Bernardo Quintana	\$25.12	\$18.57	\$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	\$15.50	\$12.31
Promedio General	\$20.02	\$18.18	\$16.35	\$14.66

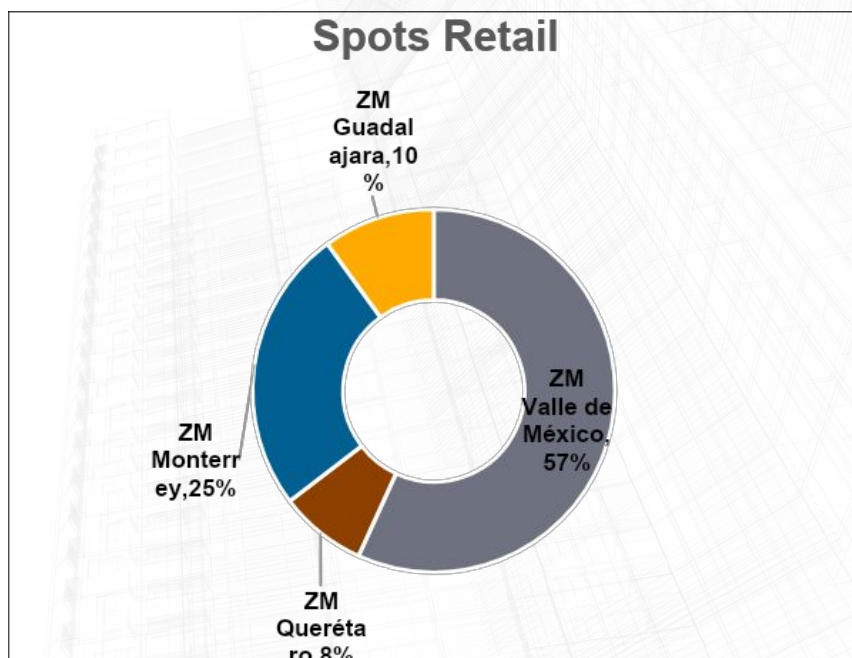
Conclusiones

Actividad en Plataforma

28%

De los nuevos spots del trimestre corresponden al sector de retail

Se generaron más de 10.2 K nuevos spots en el 2Q del 2026, de los cuales más de 2.8 K pertenecen al sector retail.



Durante el **2Q 2026**, la plataforma registró un volumen histórico de actividad con la creación de más de 10,200 nuevos espacios totales en las principales Zonas Metropolitanas del país, de los cuales 2,818 pertenecen integralmente al sector retail. Esta cifra, que representa el 28% del total de la actividad en plataforma, confirma que el **punto de venta físico** sigue siendo el **eslabón vital** de la **estrategia omnicanal** de las marcas. La distribución de este dinamismo no es aleatoria: el mercado muestra una clara preferencia por espacios que permiten una integración logística fluida, donde la capacidad de carga y descarga, junto con la accesibilidad para servicios de última milla, dictan la velocidad de absorción.

La **ZMVM lidera la actividad**, pero el crecimiento conjunto de las metrópolis regionales subraya una descentralización hacia polos de consumo que integran la experiencia de compra con la eficiencia de entrega.

INDICADORES TRIMESTRALES

\$28.93

USD/m²

Precio promedio
por m² de retail

632

Visitas solicitadas
inmuebles
pertenecientes al
sector retail

70 K

m²

De inmuebles
visitados a
pertenecientes al
sector retail

El mercado refleja un dinamismo operativo robusto, consolidando un precio promedio de renta por metro cuadrado de **\$28.93 USD** para el segmento retail. Este nivel de precios es el resultado de un alto volumen de actividad en campo, con más de **632 visitas físicas solicitadas** y un total de **70 mil metros cuadrados recorridos**. Al analizar esta operatividad mediante nuestros modelos geoespaciales, confirmamos que el precio en el retail ya no depende exclusivamente de la ubicación geográfica; está condicionado por la estricta eficiencia del metraje.

Las empresas que integran datos sobre flujos peatonales y capacidad logística en su expansión territorial están **maximizando su retorno de inversión**, transformando las variables operativas en ventajas competitivas que aseguran la rentabilidad del punto de venta desde el primer día.

EN RESUMEN

La Sinergia Last-Mile como Eje Rector. El 2Q 2026 confirma que el local comercial dejó de ser una estructura estática: ahora funciona como un eslabón activo del abastecimiento urbano, donde la inmediatez es la exigencia central. Las marcas ya no priorizan solo el volumen de GLA; buscan espacios que combinen la experiencia de compra con la capacidad de despachar pedidos digitales desde el mismo punto de venta, sin que uno interfiera con el otro.

Reconfiguración de la Densidad Comercial. La saturación de los corredores tradicionales llevó a los desarrolladores a dispersar su oferta hacia nuevos polos de crecimiento. Hoy priorizan formatos de proximidad y proyectos de usos mixtos que aseguran una base de clientes cautiva. Esta expansión territorial no solo reparte el riesgo entre más ubicaciones, sino que acerca los servicios a los complejos habitacionales y tecnológicos en crecimiento, dando al ecosistema comercial la flexibilidad que exige la movilidad urbana actual.

Eficiencia como Blindaje Operativo. La rentabilidad del sector retail para el cierre de 2026 dependerá de la capacidad de los operadores para integrar la inteligencia de datos en su expansión. El éxito comercial ya no se defiende solo con la ubicación, sino con la optimización de los costos operativos por metro cuadrado. Las empresas que logren integrar tecnología para el análisis de tráfico peatonal y eficiencia logística serán aquellas capaces de capturar valor en un entorno donde cada centímetro de espacio debe rendir una utilidad comprobable.

Retail de Acompañamiento e Inversión. El futuro del mercado se encuentra en la intersección entre el desarrollo industrial y comercial. La nueva ola de proyectos comerciales está siguiendo orgánicamente la expansión de las manchas residenciales impulsadas por el *nearshoring*. Esta sinergia crea comunidades comerciales autosuficientes, donde el retail actúa como el catalizador definitivo de la plusvalía, ofreciendo a los inversionistas un activo defensivo que mantiene un flujo de visitantes constante y predecible, independientemente de los ciclos macroeconómicos.



spot2
.mx