



3er TRIMESTRE 2025

EL PULSO DE LOS PRINCIPALES SECTORES INMOBILIARIOS

MÉXICO

INDUSTRIAL NACIONAL

ACTIVIDAD INDUSTRIAL NACIONAL

+ 3.5K

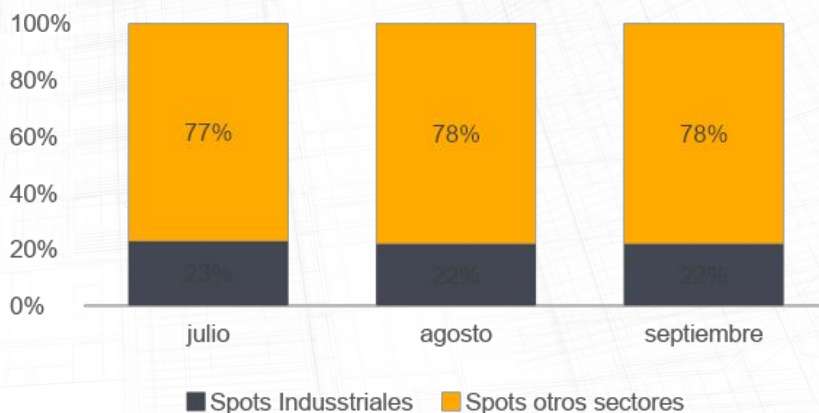
espacios industriales
nuevos creados en el
trimestre

Insight: El número de Spots creados en plataforma se incrementaron considerablemente respecto al tercer trimestre de 2024. Los registros industriales creados en el tercer trimestre del año pasaron de 500 en el 3Q 2024 a casi 3,000 en 3Q 2025.

En el **tercer trimestre** del año, se logra observar que la actividad industrial está en auge. Se visualiza un mercado sano, al contar con disponibilidades por debajo del 10% en los principales mercados del país; así como construcción de entre **500 y 700 mil m2** en los mercados de la ZM de la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.

El tercer trimestre para Spot2, ha sido de expansión, ya que se han creado más de **3,000 espacios industriales nuevos** en nuestra plataforma, de los cuales, casi la mitad permanecen activos, lo que se traduce como dinamismo puro de mercado.

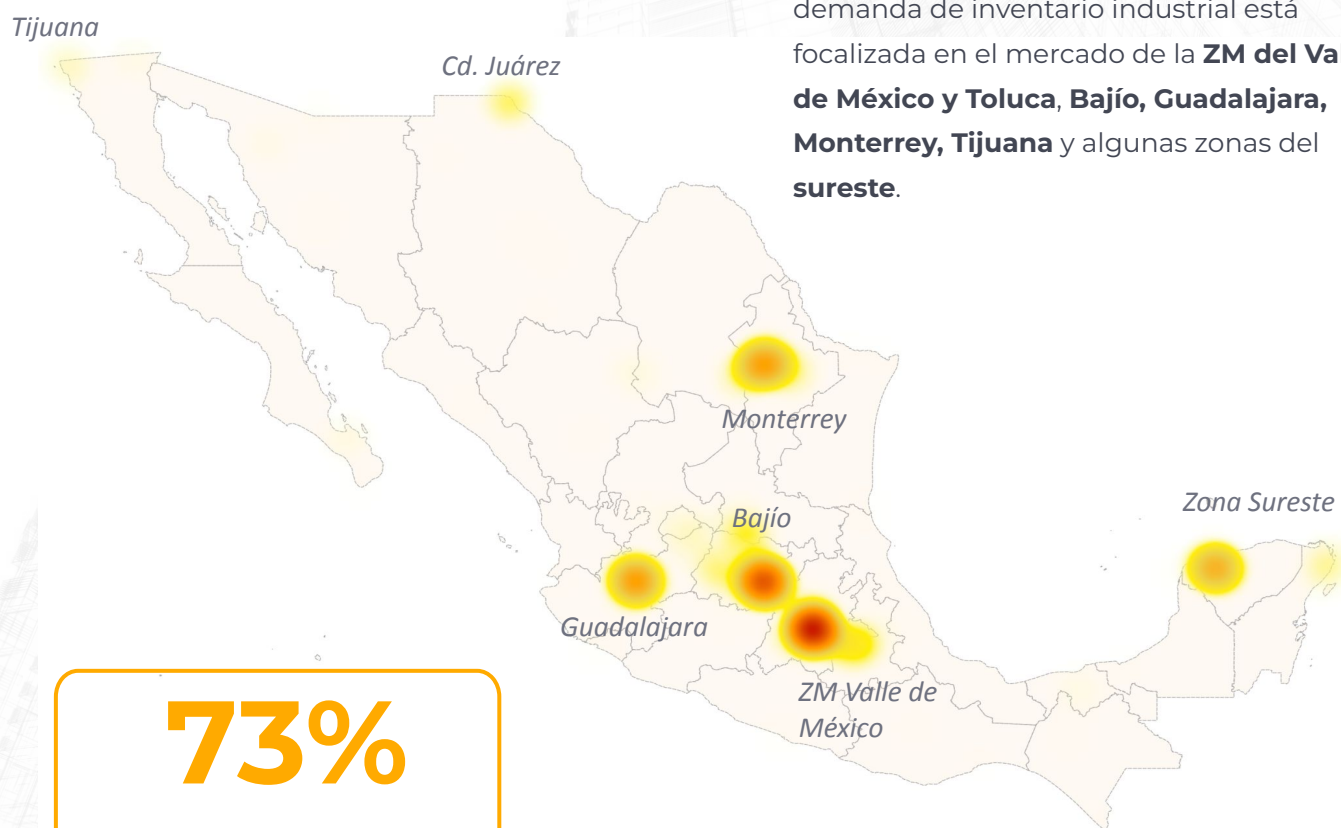
Proporción de spots Industriales creados en el 3Q 2025



*Datos de la plataforma de spot2.mx

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA NACIONAL

El **inventario industrial** se mantiene en **constante crecimiento**, datos de la plataforma muestran que la mayor demanda de inventario industrial está focalizada en el mercado de la **ZM del Valle de México y Toluca, Bajío, Guadalajara, Monterrey, Tijuana** y algunas zonas del **sureste**.



73%

de los nuevos spots del trimestre corresponde al sector industrial en las principales Zonas Metropolitanas

Mapa 1.0 Concentración de spots industriales a nivel nacional

*Datos de la plataforma de spot2.mx

MÉXICO INDUSTRIAL

+70 M

de metros
cuadrados
industriales

La distribución de los espacios industriales a nivel nacional en SPOT2 se conforma de **más de 580 complejos industriales**, dentro de los cuáles se identifican casi **1,700 subespacios industriales** (módulos o secciones dentro de un complejo (clase A).

Por otro lado, los **espacios simples ó stand alone**, completan el panorama con casi **2,500 registros**.

Precios de Renta Industrial A y B



Los precios por m² de los espacios industriales en plataforma alcanzan **mínimos de \$2.49 USD/m²** en **Guanajuato** y llegan hasta los **\$14.97 dólares por m²** en **Ciudad de México** y **Jalisco**. El promedio de **precio nacional** por metro cuadrado alcanzó los **\$7.61 USD por metro cuadrado** para la disponibilidad de los espacios con **clasificación A y B**.

INDUSTRIAL ZM VALLE DE MÉXICO Y TOLUCA

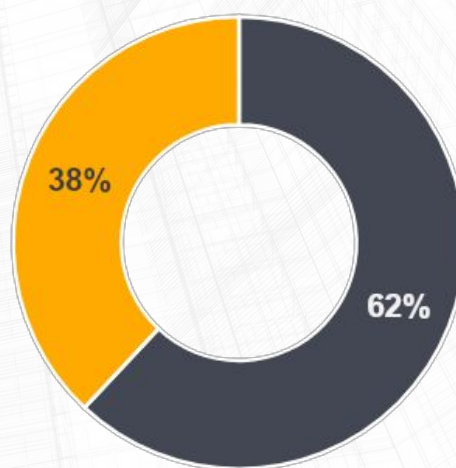
ACTIVIDAD EN PLATAFORMA

De los más de 3.5K
de espacios nuevos
creados en el
trimestre

+ 1,300

pertenecen a la ZM
del Valle de México y
Toluca

Nuevos Spots Industriales 3Q 2025



■ Otras zonas ■ ZM Valle de México y Toluca

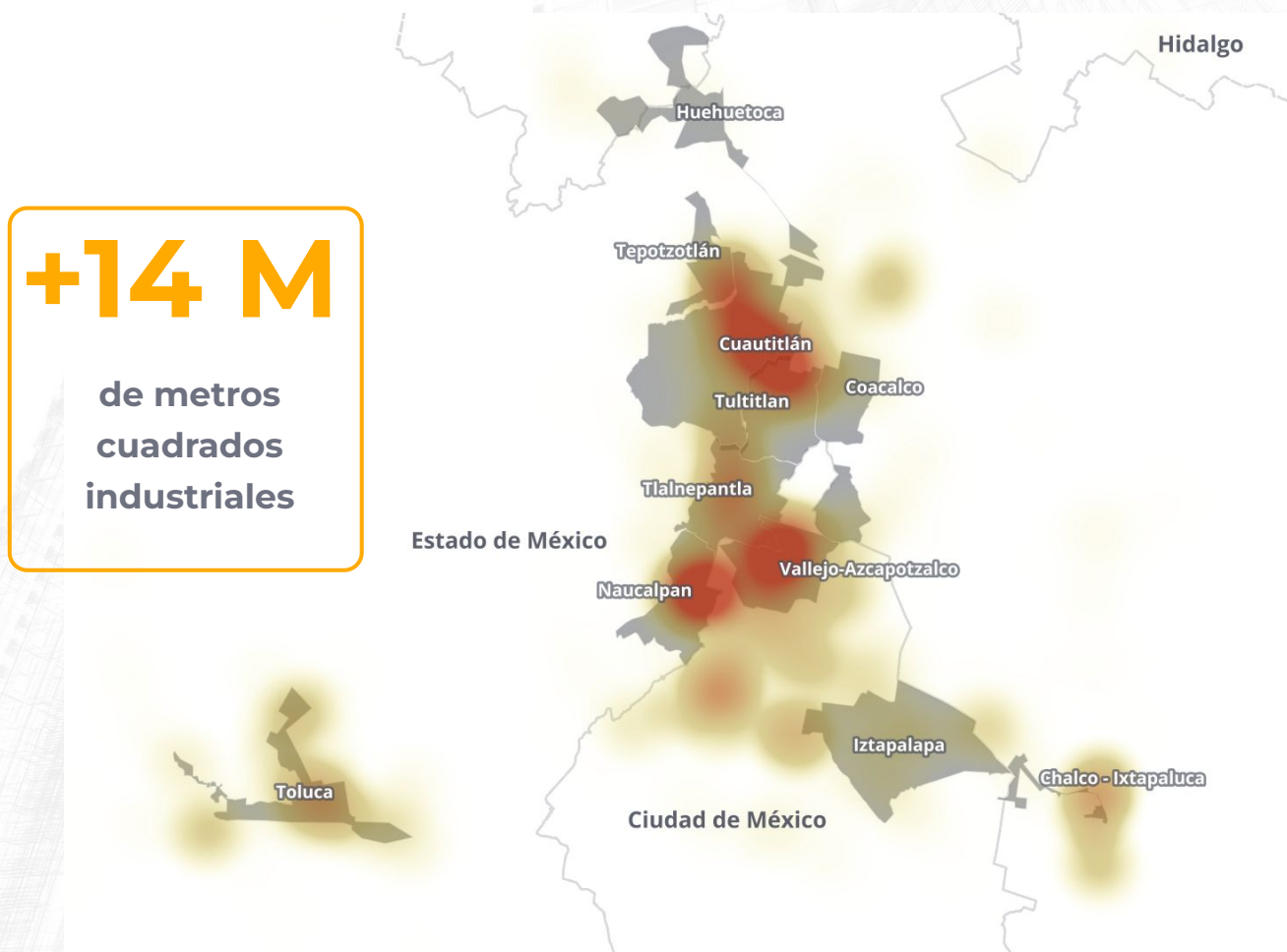
38%

de los nuevos spots
del trimestre
corresponde a la ZM
del Valle de México y
Toluca

La distribución de los espacios industriales en la **ZM de la del Valle de México y Toluca** en **Spot2** se conforma de más de **100 complejos industriales**, dentro de los cuáles se identifican casi **1,300 subespacios industriales** (módulos o secciones dentro de un complejo (clase A). Por otro lado, los **espacios simples ó stand alone**, completan el panorama con **más de 1,000** registros.

DISTRIBUCIÓN DE SPOTS

El mapa 2.0 muestra la concentración de **spots industriales** en la Zona Metropolitana de la **Ciudad de México y Toluca**. Los corredores con **más actividad** de mercado son: **Cuautitlán, Naucalpan, Vallejo-Azcapotzalco, Tultitlán y Toluca**.



Mapa 2.0 Concentración de Spots ZM Valle de México y Toluca

*Datos de la plataforma de spot2.mx

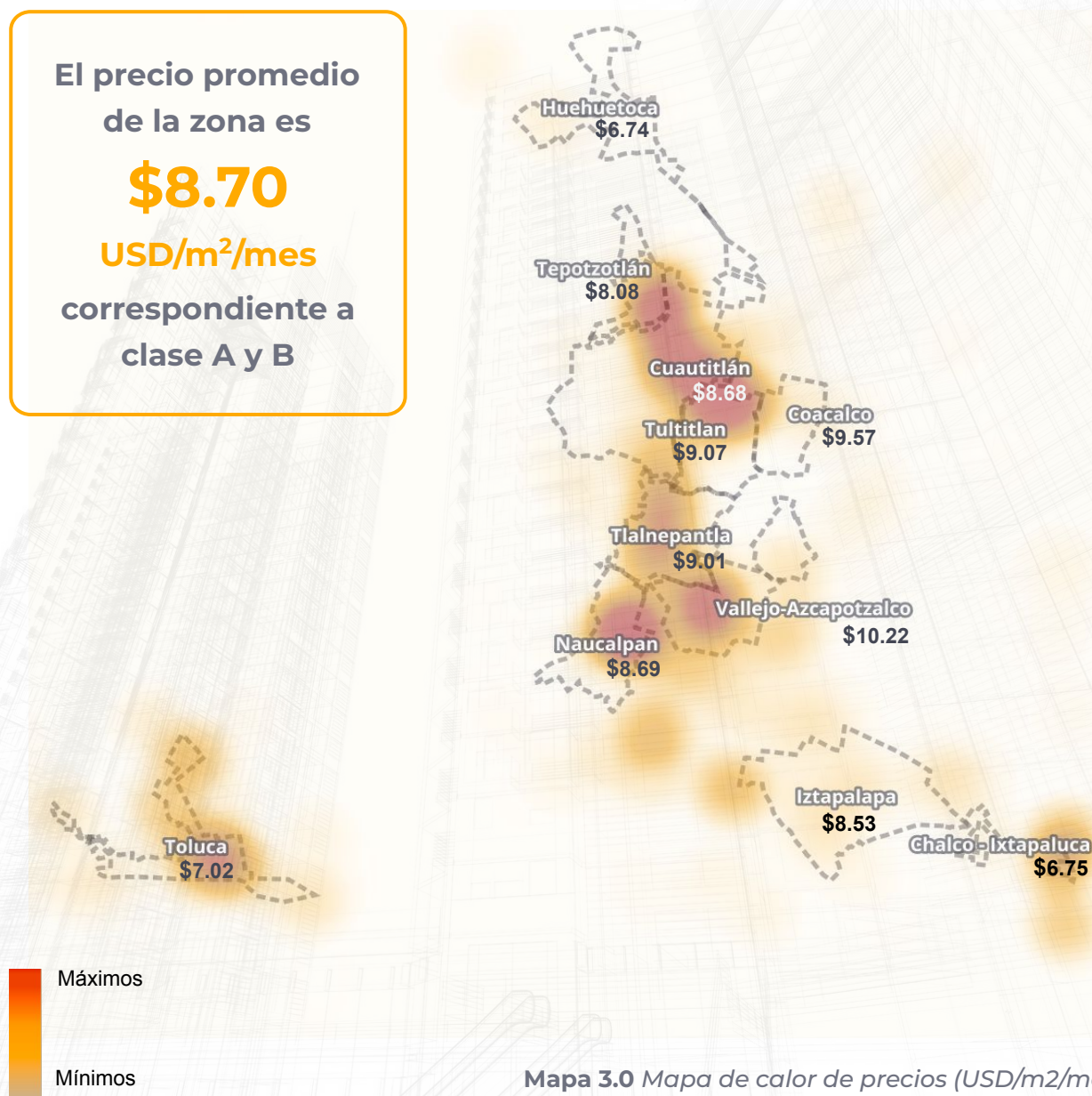
ZONIFICACIÓN DE PRECIO POR CORREDOR

El precio promedio
de la zona es

\$8.70

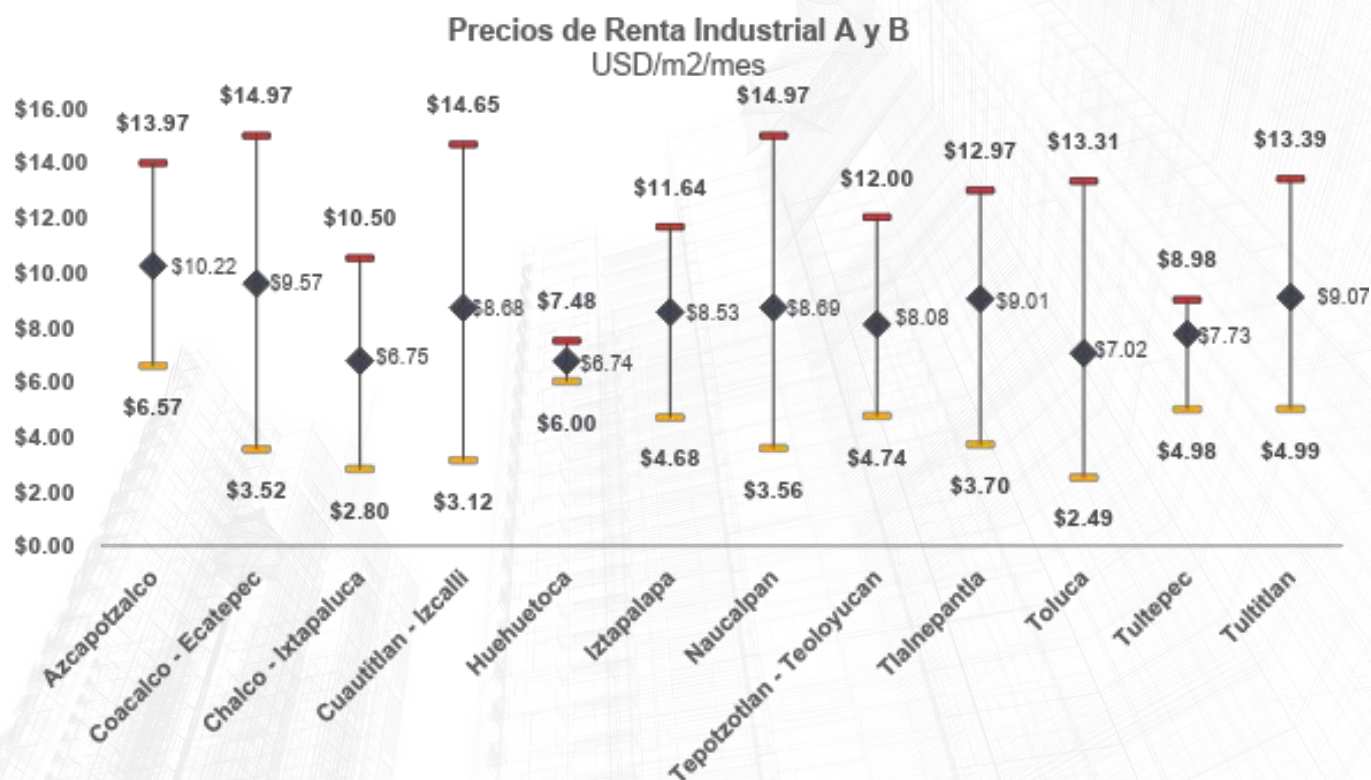
USD/m²/mes

correspondiente a
clase A y B



Mapa 3.0 Mapa de calor de precios (USD/m²/mes)

RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR



Los precios por m² de los espacios industriales en plataforma alcanzan **mínimos de \$2.49 USD/m²** en el corredor **Toluca** y llegan hasta los **\$14.97 USD/m²** en **Naucalpan**.

El **precio promedio industrial** en la ZM de la **Ciudad de México** es de **\$8.70 USD/m²** para la disponibilidad de espacios con **clasificación A y B**.

INDUSTRIAL QUERÉTARO

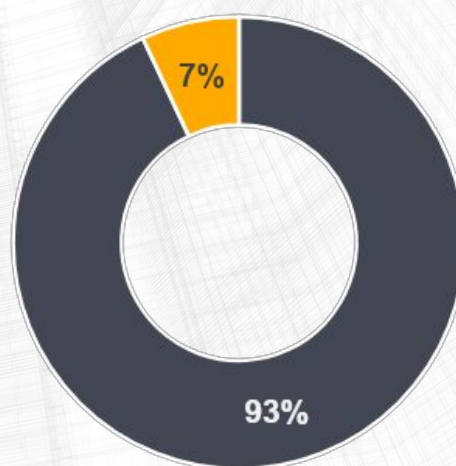
ACTIVIDAD EN PLATAFORMA

De los más de 3.5K
de espacios nuevos
creados en el
trimestre

260

pertenecen a la ZM
de Querétaro

Nuevos Spots Industriales 3Q 2025



■ Otras zonas ■ Querétaro

7%

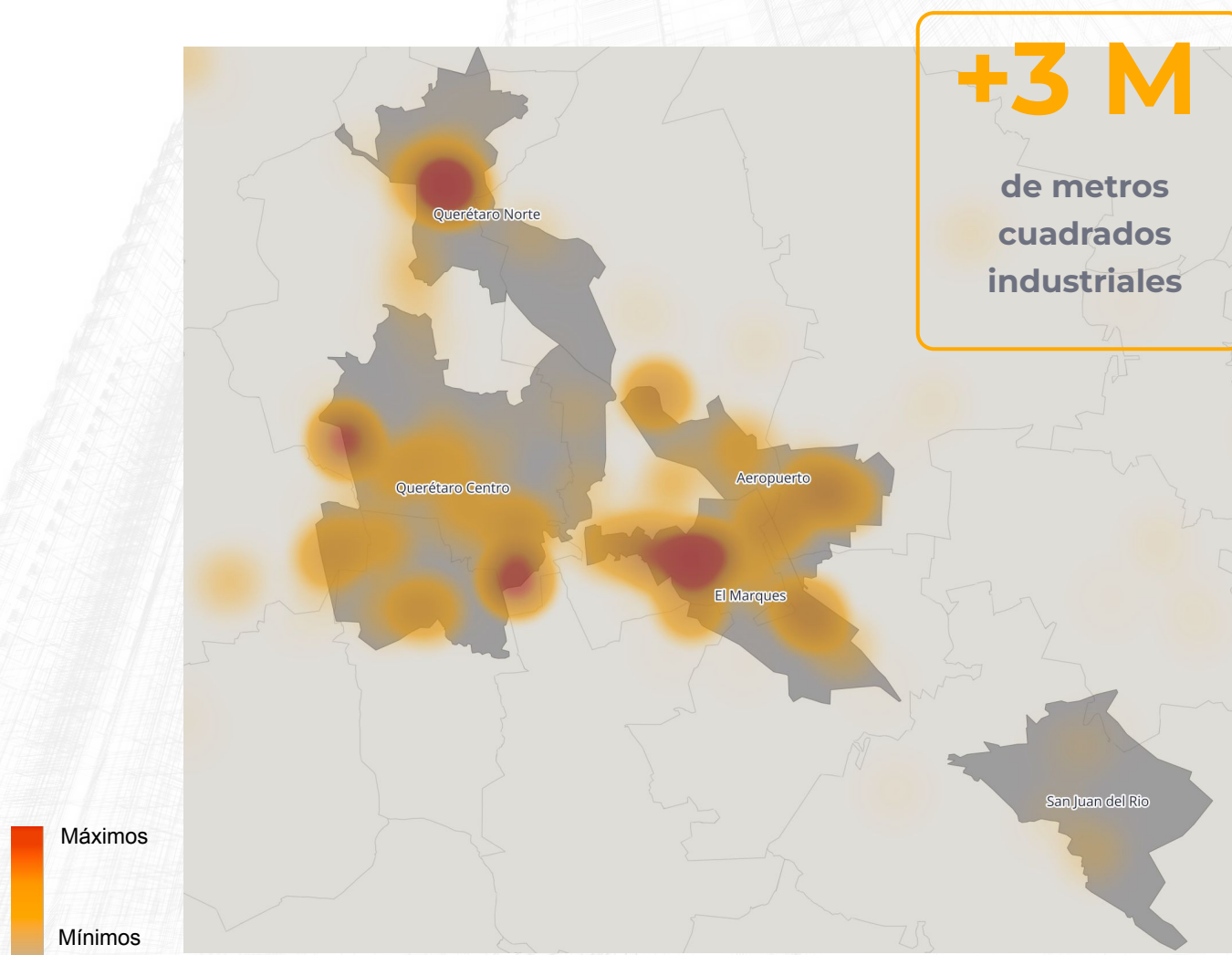
de los nuevos spots
del trimestre
corresponde a la ZM
de Querétaro

La distribución de los espacios industriales en la **ZM de Querétaro** en Spot2 se conforma de más de **83 complejos industriales**, dentro de los cuáles se identifican casi **500 subespacios industriales** (módulos o secciones dentro de un complejo (clase A).

Por otro lado, los **espacios simples ó stand alone**, completan el panorama con **más de 130** registros.

DISTRIBUCIÓN DE SPOTS

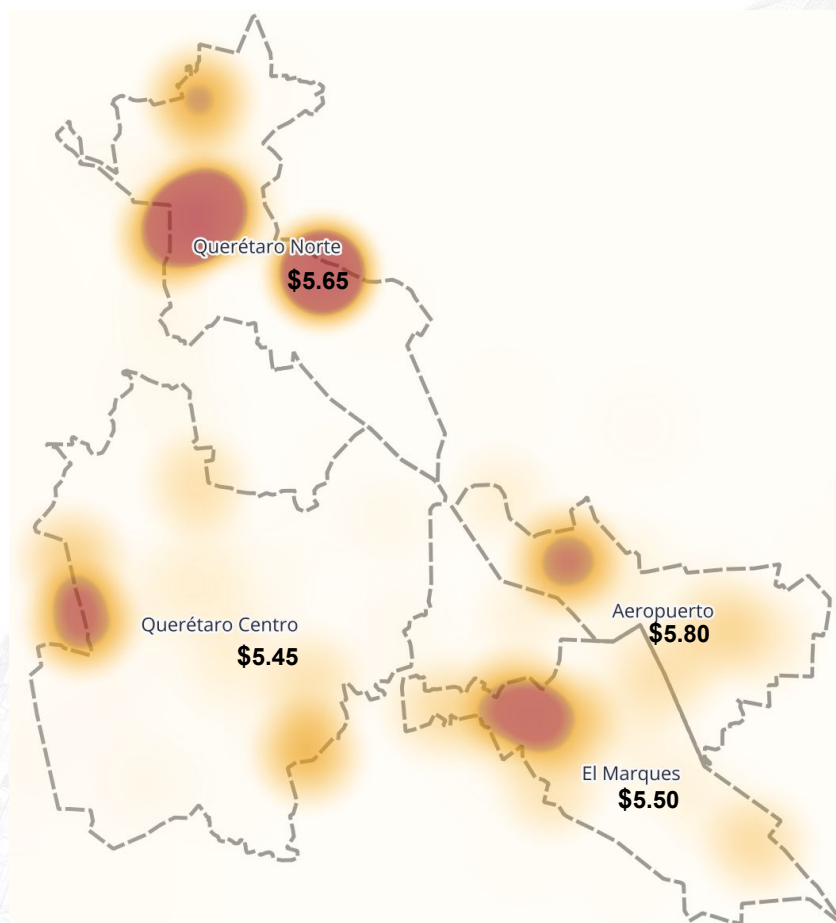
El mapa 4.0 muestra la concentración de **spots industriales** en la **Zona Metropolitana de Querétaro**. Los corredores con **más actividad** de mercado son: **El Marqués** y **Querétaro Norte**



Mapa 4.0 Concentración de Spots Industriales Querétaro

*Datos de la plataforma de spot2.mx

ZONIFICACIÓN DE PRECIO POR CORREDOR



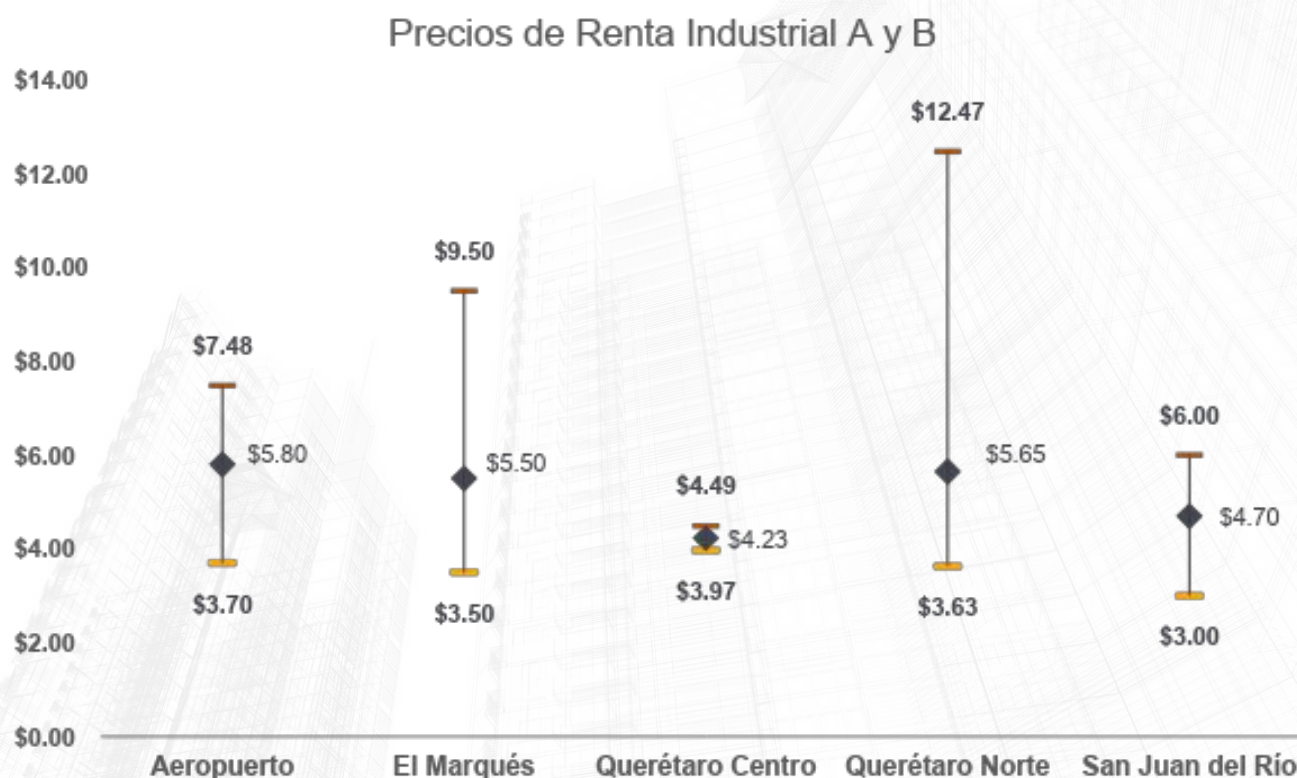
El precio promedio
de la zona es

\$5.50

USD/m²/mes

correspondiente a
clase A y B

RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR



Los precios por m² de los espacios industriales en plataforma alcanzan **mínimos de \$3.00 USD/m²** en el corredor **San Juan del Río** y llegan hasta los **\$12.47 USD/m²** en **Querétaro Norte**. El **precio promedio industrial** en la **ZM de Querétaro** es de **\$5.50 USD/m²** para la disponibilidad de espacios con **clasificación A y B**.

INDUSTRIAL GUADALAJARA

ACTIVIDAD EN PLATAFORMA

De los más de 3K de
espacios nuevos
creados en el
trimestre

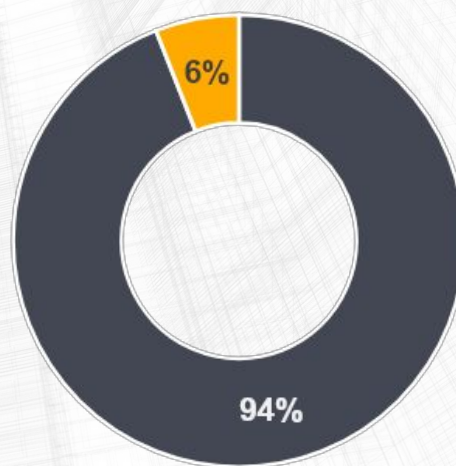
+220

pertenecen a la ZM
de Guadalajara

6%

de los nuevos spots
del trimestre
corresponde a la ZM
de Guadalajara

Nuevos Spots Industriales 3Q 2025



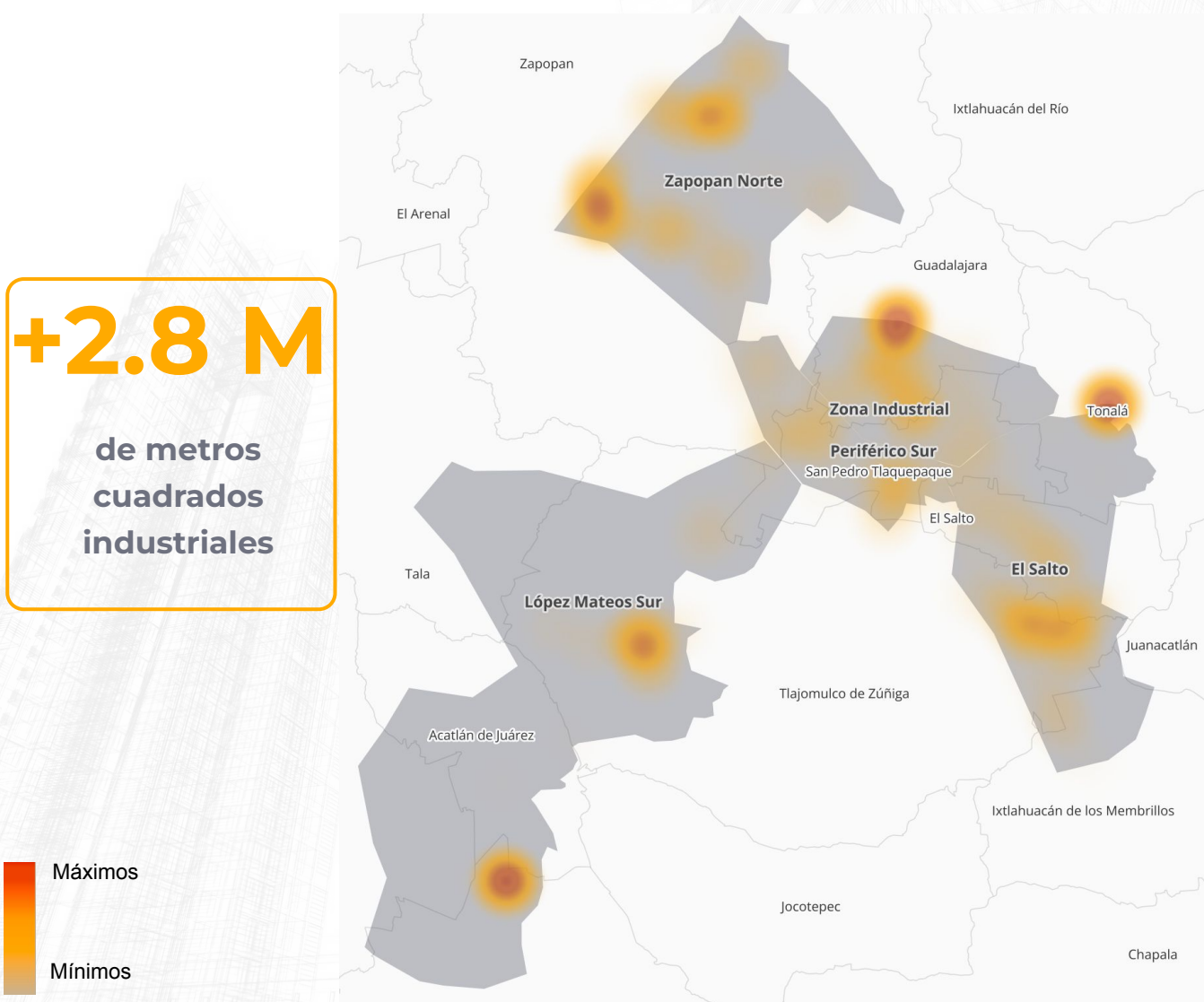
■ Otras zonas ■ ZM Guadalajara

La distribución de los espacios industriales en la **ZM de Jalisco** en **Spot2** se conforma de más de **59 complejos industriales**, dentro de los cuáles se identifican casi **138 subespacios industriales** (módulos o secciones dentro de un complejo (clase A).

Por otro lado, los **espacios simples ó stand alone**, completan el panorama con **más de 270** registros.

DISTRIBUCIÓN DE SPOTS

El mapa 6.0 muestra la concentración de **spots industriales** en la **Zona Metropolitana de Guadalajara**.



Mapa 6.0 Concentración de Spots Industriales ZM Jalisco

*Datos de la plataforma de spot2.mx

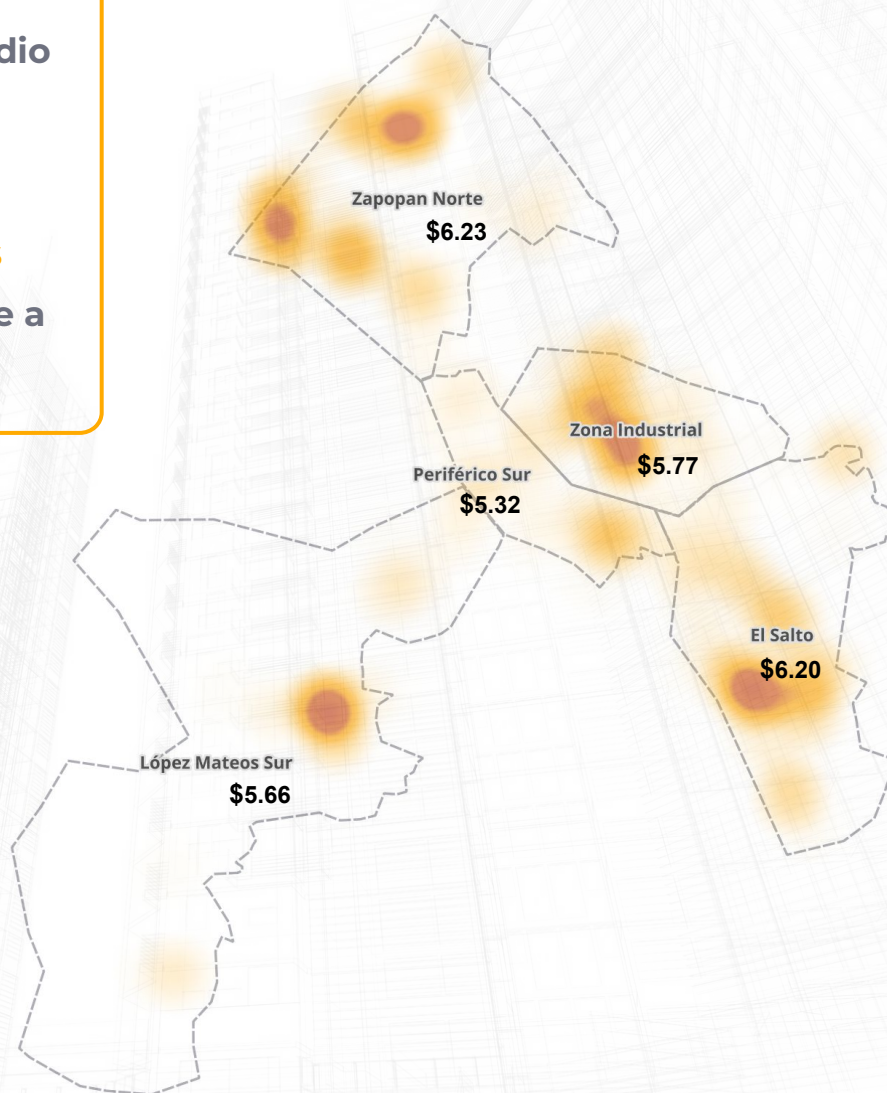
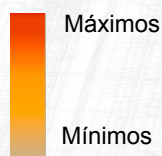
ZONIFICACIÓN DE PRECIO POR CORREDOR

El precio promedio
de la zona es

\$5.94

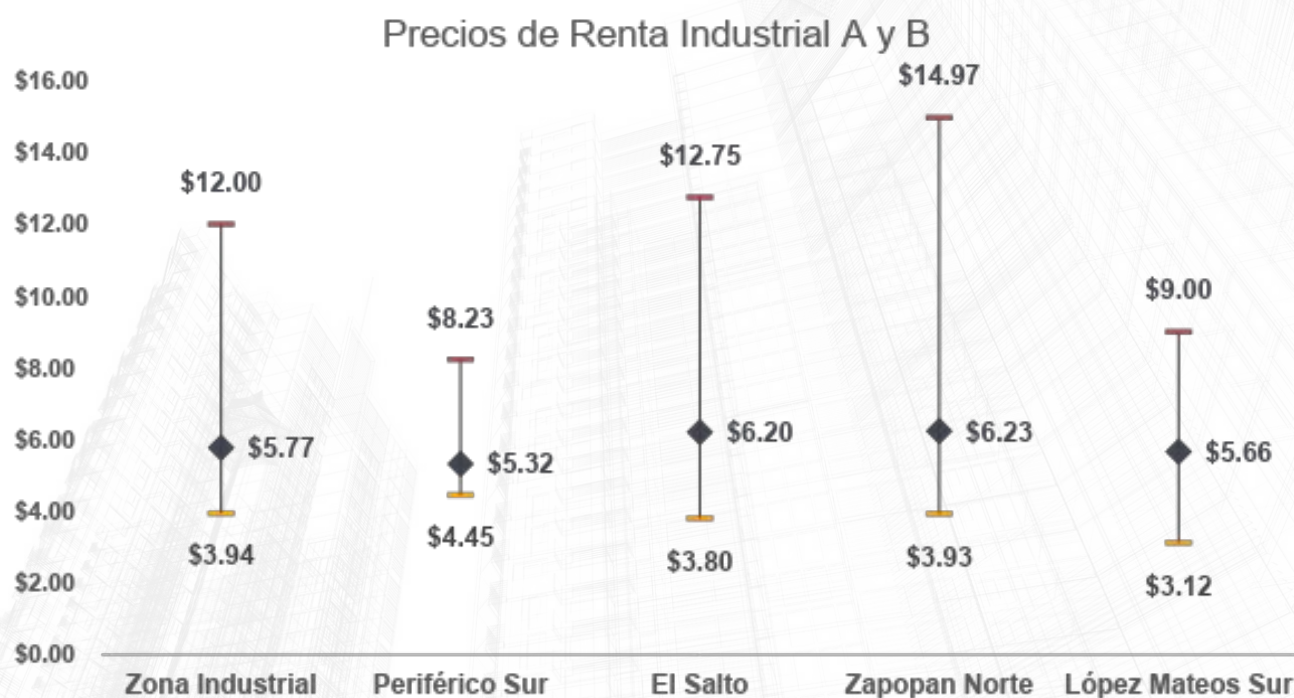
USD/m²/mes

correspondiente a
clase A y B



Mapa 7.0 Mapa de calor de precios (USD/m²/mes)

RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR



Los precios por m² de los espacios industriales en plataforma alcanzan **mínimos de \$3.12 USD/m²** en el corredor **López Mateos Sur** y llegan hasta los **\$13.68 USD/m²** en **Zapopan Norte**. El **precio promedio industrial** en la **ZM de Querétaro** es de **\$5.50 USD/m²** para la disponibilidad de espacios con **clasificación A y B**.

INDUSTRIAL MONTERREY

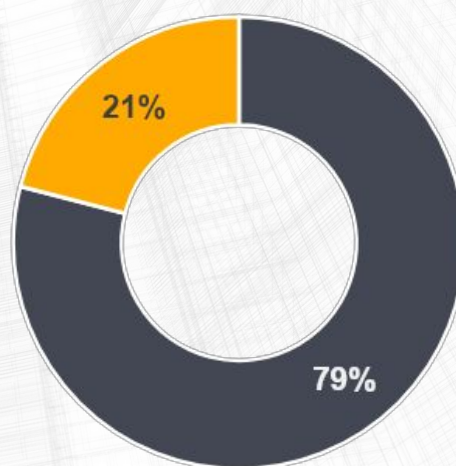
ACTIVIDAD EN PLATAFORMA

De los más de 3.5K
de espacios nuevos
creados en el
trimestre

+ 740

pertenecen a la ZM
de Monterrey

Nuevos Spots Industriales 3Q 2025



■ Otras zonas ■ ZM Monterrey

21%

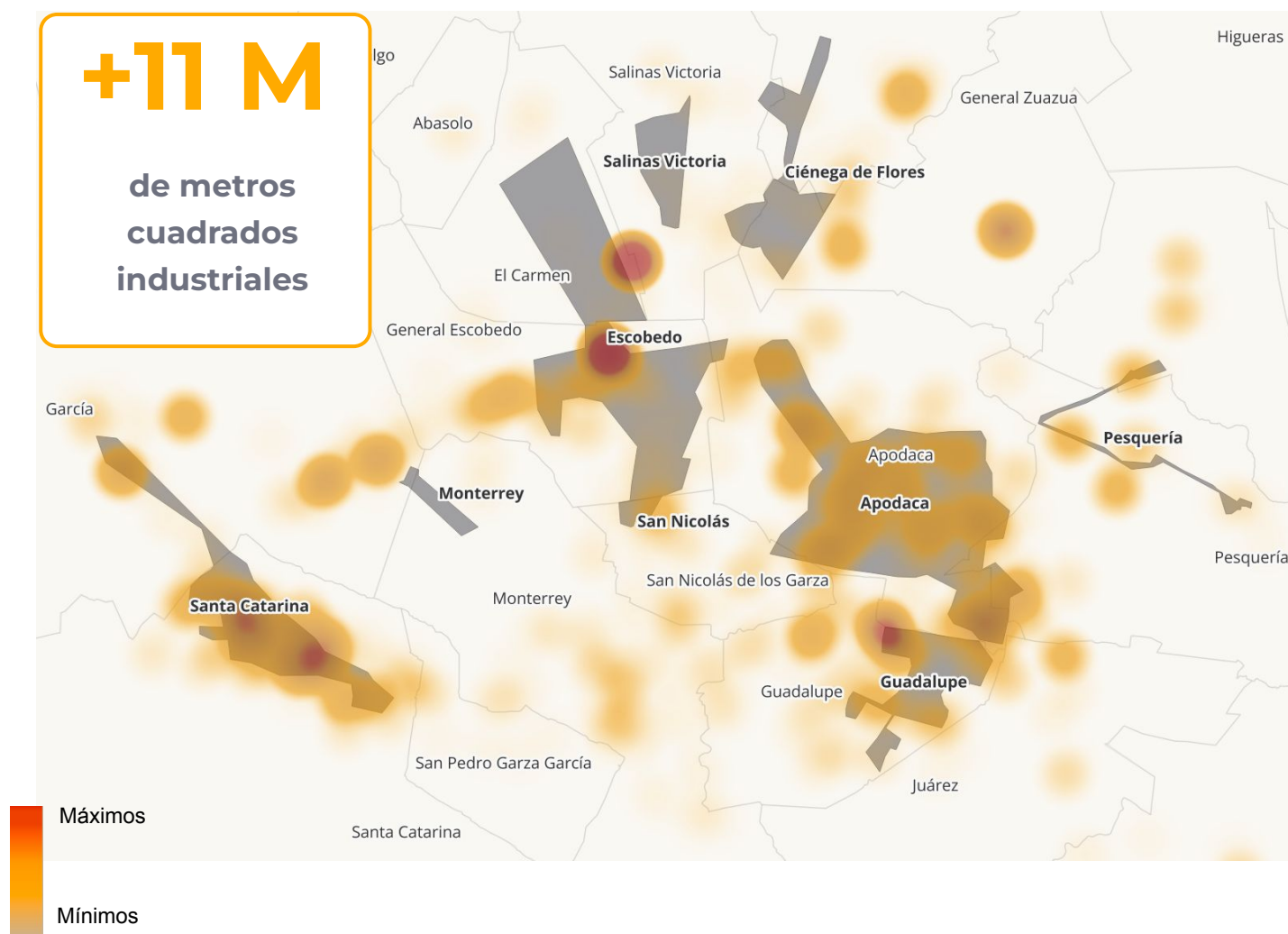
de los nuevos spots
del trimestre
corresponde a la ZM
de Monterrey

La distribución de los espacios industriales en la **ZM de Monterrey** en **Spot2** se conforma de más de **82 complejos industriales**, dentro de los cuáles se identifican casi **340 subespacios industriales** (módulos o secciones dentro de un complejo (clase A).

Por otro lado, los **espacios simples ó stand alone**, completan el panorama con **más de 470** registros.

DISTRIBUCIÓN DE SPOTS

El mapa 8.0 muestra la concentración de **spots industriales** en la **Zona Metropolitana de Guadalajara**.



Mapa 8.0 Concentración de Spots Industriales ZM Jalisco

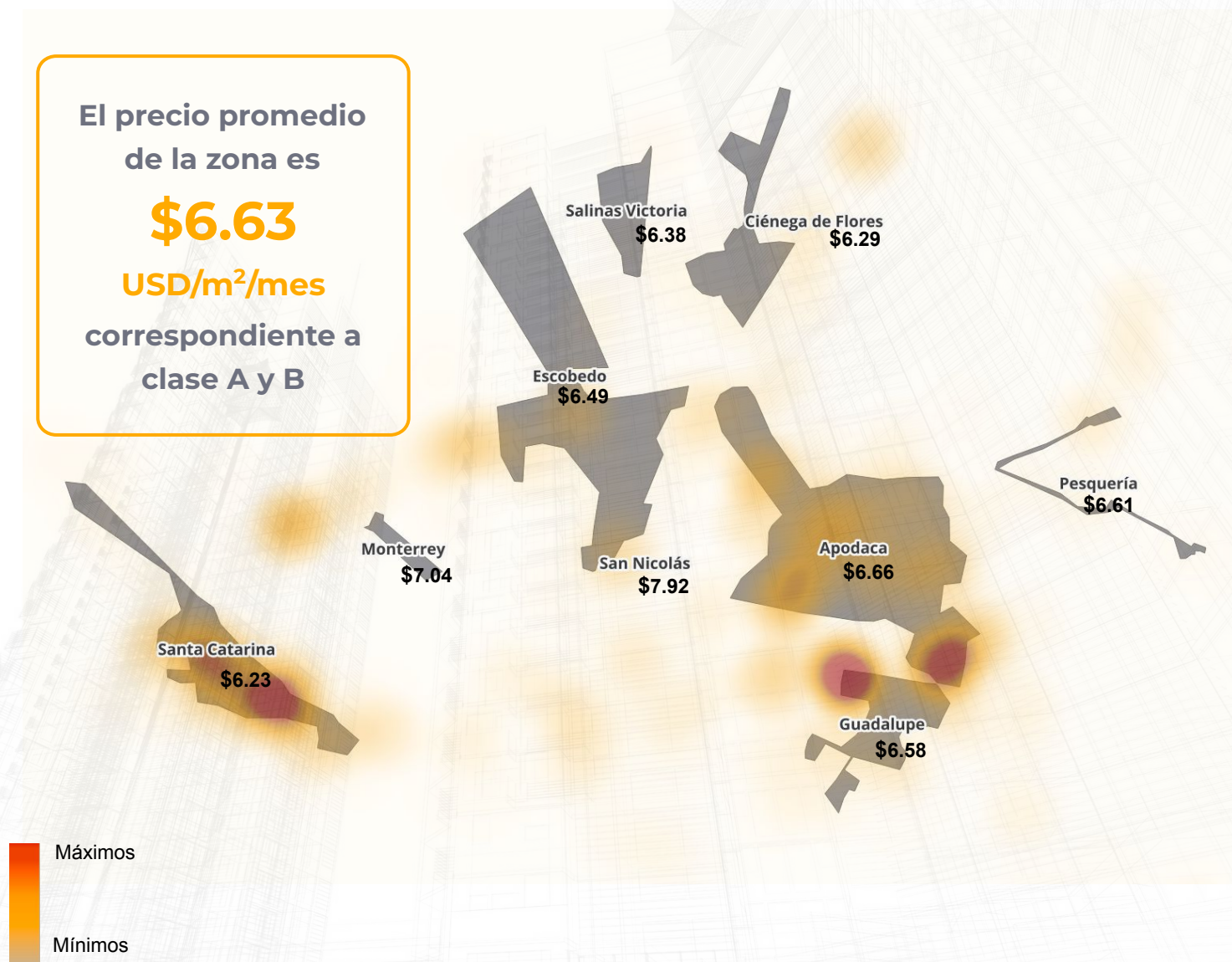
ZONIFICACIÓN DE PRECIO POR CORREDOR

El precio promedio
de la zona es

\$6.63

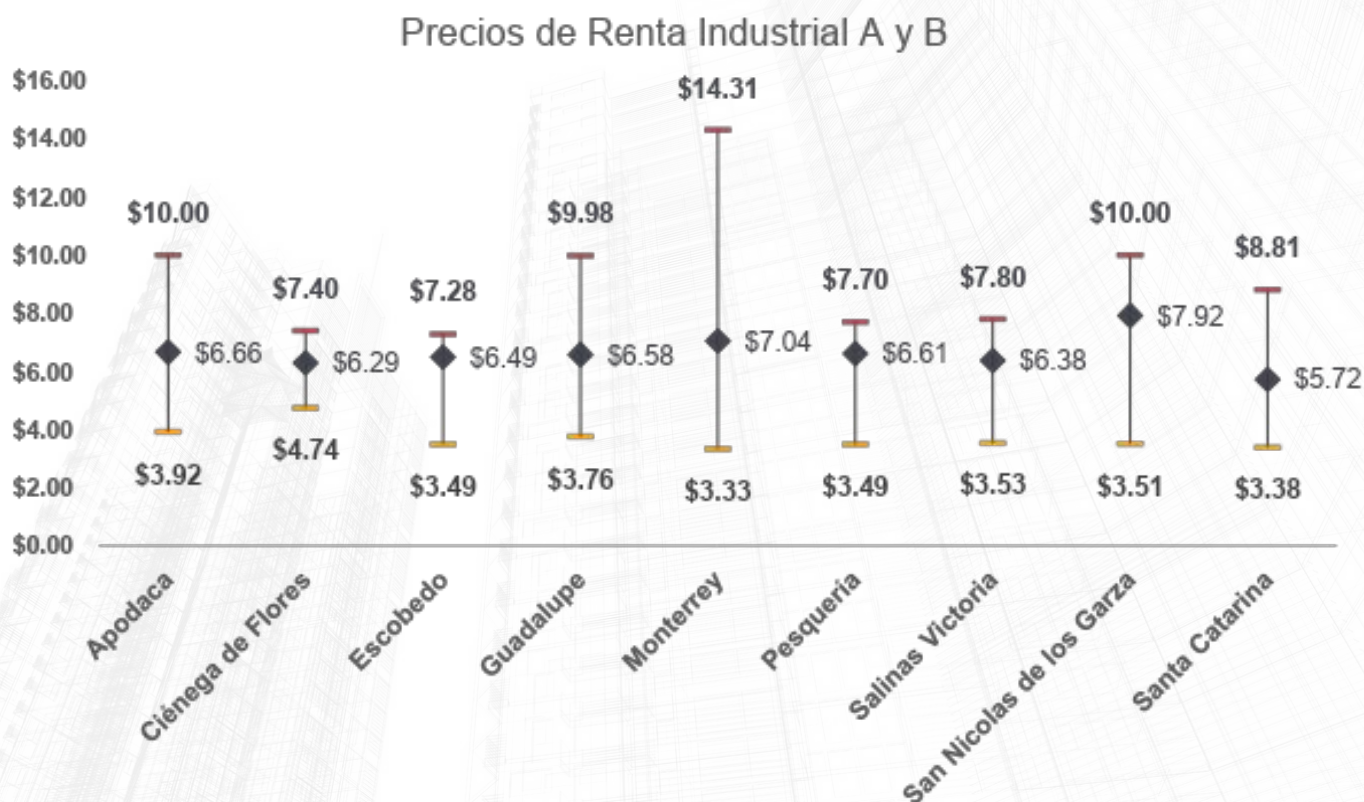
USD/m²/mes

correspondiente a
clase A y B



Mapa 9.0 Mapa de calor de precios (USD/m2/mes)

RANGOS DE PRECIO POR CORREDOR



Los precios por m² de los espacios industriales en plataforma alcanzan **mínimos de \$3.33 USD/m²** en el corredor **Monterrey** y llegan hasta los **\$14.31 USD/m²** en el mismo corredor.

El **precio promedio industrial** en la **ZM de Monterrey** es de **\$6.63 USD/m²** para la disponibilidad de espacios con **clasificación A y B**.

CONCLUSIONES

ACTIVIDAD EN PLATAFORMA

De los casi 15 K de espacios nuevos creados en el trimestre

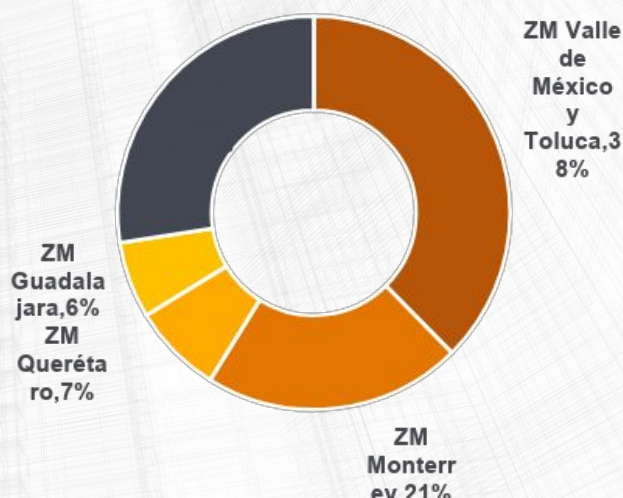
+ 3.5 K

pertenecen al sector industrial

13%

de los nuevos spots del trimestre corresponden al sector industrial

Nuevos Spots Industriales 3Q 2025



La distribución de los **spots industriales** en las principales zonas metropolitanas del país, corresponde al **23.7%** del **total de spots** en **Plataforma**.

Del universo de spots industriales se identifican más de **220 complejos** y alrededor de **2,300 subespacios industriales** (módulos o secciones dentro de un complejo (clase A)).

Por otro lado, los **espacios simples ó stand alone**, completan el panorama con más de **1,870** registros.

INDICADORES TRIMESTRALES

El precio por m2 industrial a
nivel nacional 3Q 2025

\$7.61
USD/m2/mes

**+ 7 Millones de
m² industriales**

Inventario nacional en
Plataforma al 3Q 2025

Búsquedas industriales en
la plataforma durante el 3Q
2025

+ 14 K
búsquedas

Si bien la economía Mexicana registró una contracción de -0.3% en el 3er trimestre del año en comparación con el trimestre anterior, el sector industrial avanzó en términos transaccionales. Se registró más de medio millón de m2 de arrendamientos industriales a nivel nacional, con precios de cierre superiores a los \$11.00 USD/m²/mes en los corredores norte de la ZM del Valle de México.

A pesar de los importantes movimientos registrados en el país, el origen de las transacciones provienen de renovaciones de arrendamientos y expansiones de operaciones, lo que muestra que hay incertidumbre en la inversión para el sector industrial. La razón de dicha disminución puede deberse en parte, al entorno global más exigente (exportaciones, cadenas de suministro, competencia y aranceles), así como temas de seguridad.