



4o TRIMESTRE 2025

EL PULSO DE LOS PRINCIPALES SECTORES INMOBILIARIOS

MÉXICO

Industrial Nacional

Actividad Industrial Nacional

+6.7 K

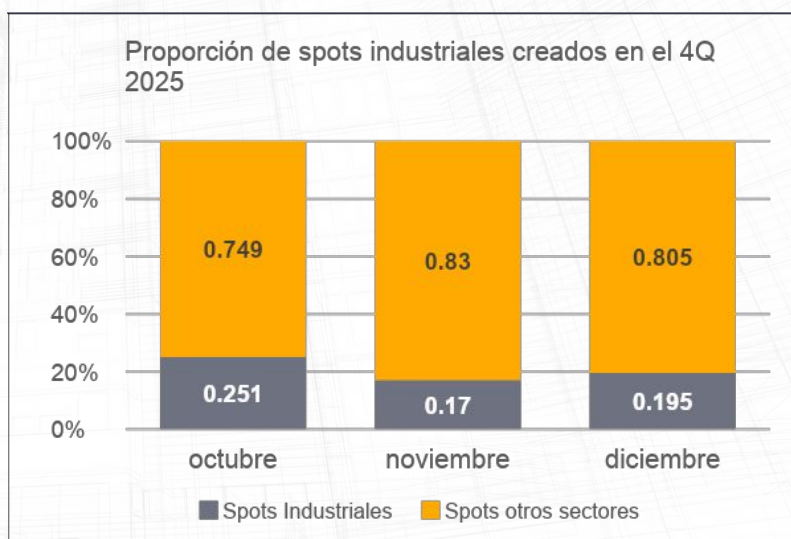
Espacios industriales
nuevos publicados
en el trimestre

Insight: En 4Q 2025, la demanda industrial ya no busca únicamente espacio, sino soluciones inmobiliarias eficientes.

Los activos clase A, con infraestructura moderna, disponibilidad inmediata y conectividad estratégica, son los que concentran mayor absorción y mejores niveles de renta.

Durante el **4Q 2025**, el **sector industrial** en México consolidó su liderazgo como el **segmento más sólido** y estratégico del mercado inmobiliario, registrando la publicación de más de **6.7 mil nuevos espacios industriales** en el trimestre. Este crecimiento refleja un mercado que, lejos de desacelerarse, ha entrado en una etapa de **maduración y especialización**, con usuarios cada vez más exigentes en términos de ubicación, especificaciones técnicas y eficiencia operativa.

A lo largo del trimestre, los espacios industriales representaron entre **17% y 25%** del total de nuevos spots, consolidando al sector como el **principal generador de actividad del mercado inmobiliario**. Esta participación sostenida evidencia que, aun en un entorno económico incierto, el capital y la demanda continúan privilegiando activos industriales por su estabilidad.



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

Comparativa trimestral

Entre el 3Q y 4Q 2025 la **publicación de espacios industriales casi se duplicó (+91%)**, confirmando un cierre de año con decisiones operativas firmes y no exploratorias.

El industrial se consolida como eje del mercado inmobiliario: su **participación en nuevos spots subió de 13% a 22.7%**, desplazando a otros usos y concentrando la mayor tracción real.

Nueva normalidad de precios: el precio **promedio nacional creció +3.5%**, reflejando presiones estructurales (costos, escasez de clase A y demanda sostenida), no un pico temporal.

Querétaro (+8.0%) y Guadalajara (+13.6%) muestran los mayores ajustes, confirmando su transición de mercados de **expansión a mercados maduros** de segunda etapa.

CDMX sigue siendo el mercado más caro y profundo, mientras **Monterrey acelera precios** por su rol clave en exportación y logística transfronteriza.

El 4Q muestra un **mercado de ejecución**, con **mayor superficie visitada y procesos avanzados**; el usuario industrial llega con urgencia, presupuesto y criterios técnicos definidos.

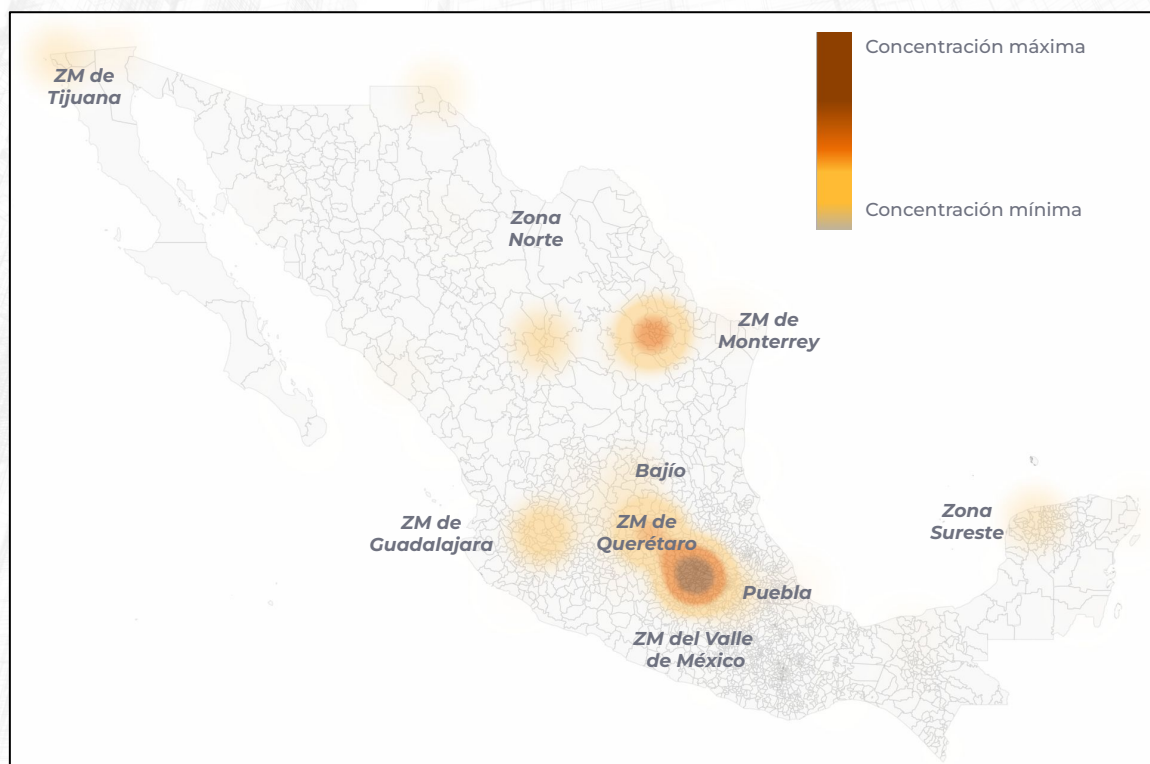
Indicador	3Q 2025	4Q 2025	Variación Trimestral	↑	↓
Espacios industriales nuevos publicados	3.5 mil	6.7 mil	91%	↑	
Participación del sector en nuevos spots	13%	22.70%	+9.7 pp	↑	
Precio promedio nacional (USD/m ²)	\$7.61	\$7.88	3.5%	↑	
ZM Valle de México – Precio promedio (USD/m ²)	\$8.70	\$8.87	2.0%	↑	
ZM Monterrey – Precio promedio (USD/m ²)	\$6.63	\$6.98	5.3%	↑	
ZM Querétaro – Precio promedio (USD/m ²)	\$5.50	\$5.94	8.0%	↑	
ZM Guadalajara – Precio promedio (USD/m ²)	\$5.94	\$6.75	13.6%	↑	

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

Distribución Geográfica Nacional

Durante el **4Q 2025**, la actividad industrial se **concentró** en los principales **corredores logísticos y manufactureros** del país, destacando el **Valle de México**, el **Bajío**, **Monterrey**, **Guadalajara** y la **frontera norte**. Estas regiones continúan captando la mayor parte de la demanda gracias a su infraestructura consolidada, disponibilidad de talento y conectividad con mercados nacionales e internacionales. La concentración confirma que las decisiones de ubicación están cada vez más vinculadas a **eficiencia operativa**, **tiempos de entrega** y **reducción de costos logísticos**, factores clave para la competitividad de las empresas.

La **demanda** estuvo **impulsada** principalmente por **logística avanzada**, **manufactura** orientada a exportación y empresas que consolidan operaciones derivadas del **nearshoring**, el cual en 2025 ya se manifiesta como una **decisión estructural** de largo plazo y no como una tendencia coyuntural.



Mapa 1.0 Concentración de spots industriales a nivel nacional

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

Precios México Industrial

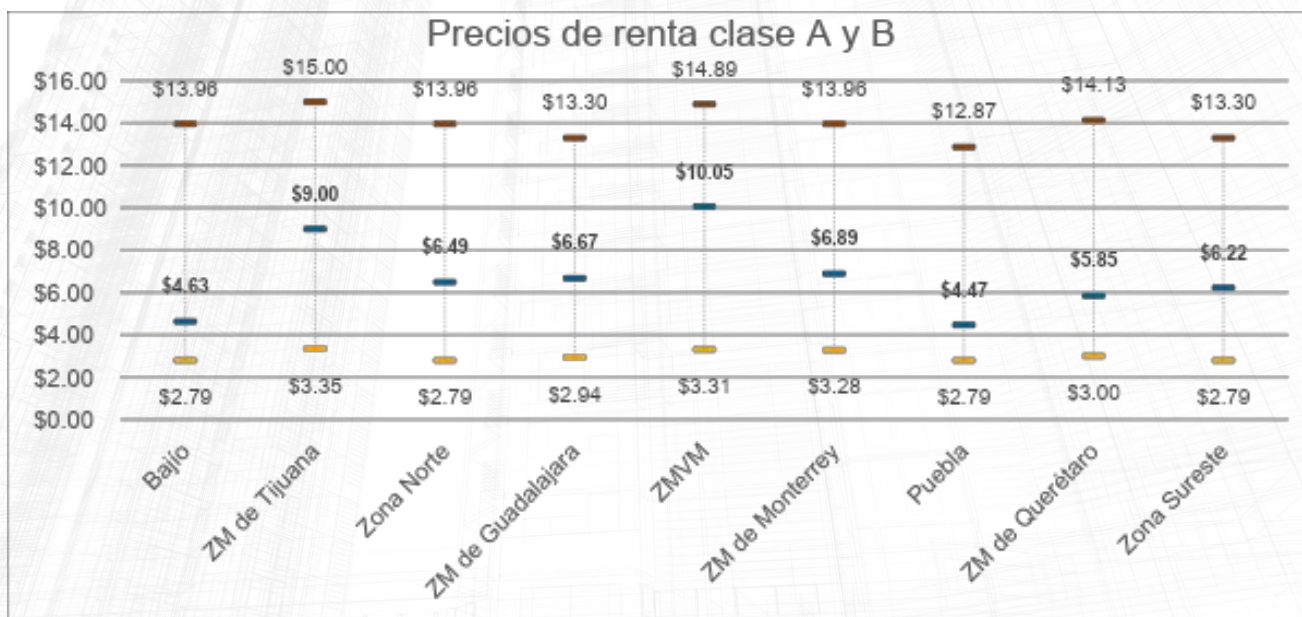
\$7.88

USD/m²

Precio promedio de
renta nacional

El precio promedio nacional de renta industrial cerró el 4Q 2025 en **USD \$7.88/m²**, reflejando un mercado con presión sostenida al alza, derivada de:

- Oferta limitada de nuevos desarrollos en mercados consolidados.
- Incremento acumulado en costos de construcción (materiales, mano de obra y financiamiento)
- Mayor selectividad de los usuarios, que privilegian eficiencia y cumplimiento normativo.
- Incertidumbre económica global.



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

Durante 2025, la **demanda** se concentró principalmente **en espacios clase A**, con **especificaciones técnicas superiores**, mayor eficiencia operativa y **ubicaciones estratégicas**. Esta preferencia ha generado una **brecha creciente entre activos institucionales y producto obsoleto**, impulsando al alza los precios promedio.

Zona Metropolitana del Valle de México

Actividad en Plataforma

De los más de 6.7 K de espacios nuevos publicados en el trimestre

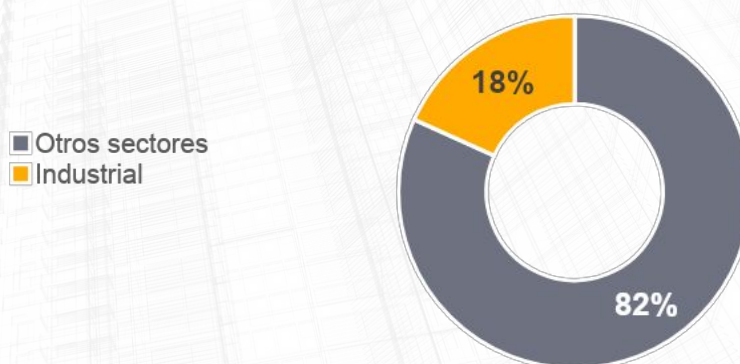
+1.6 K

corresponden a la ZM del Valle de México

5.5%

De los nuevos spots del trimestre corresponden a spots industriales de la ZM del Valle de México

Spots Industriales ZMVM

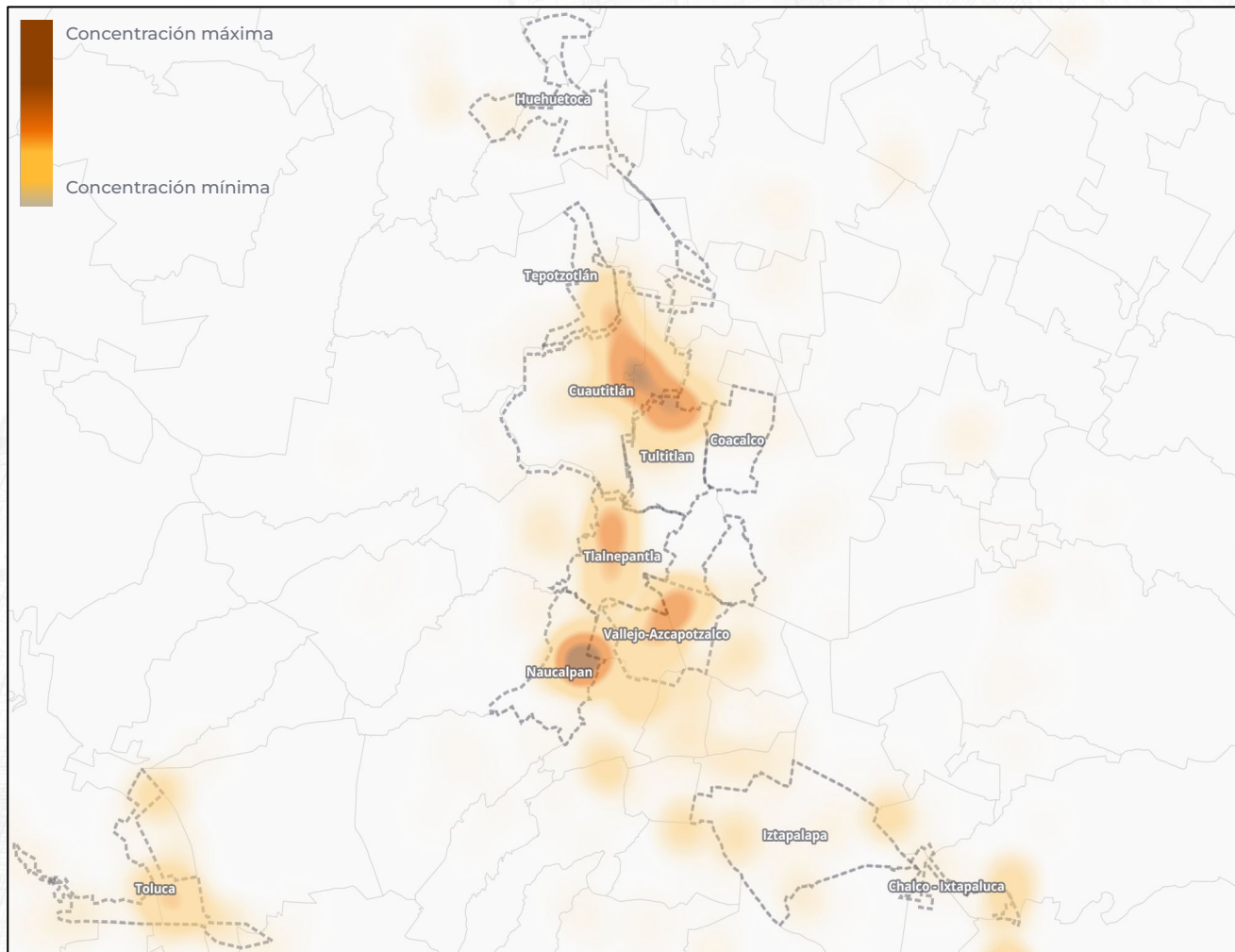


* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

La **Zona Metropolitana del Valle de México** se mantuvo como el **mercado industrial más activo y profundo del país**, con más de 1.6 mil nuevos espacios industriales generados durante el trimestre. La demanda estuvo dominada por **logística urbana, e-commerce y operadores de última milla**, reforzando la importancia de la cercanía al mayor centro de consumo de México.

Distribución de Spots

Del total de nuevos espacios industriales publicados en el trimestre, **5.5% correspondieron a la ZMVM**, una proporción consistente con un **mercado altamente maduro**, donde **la principal limitante** continúa siendo la **disponibilidad de tierra** y nuevos desarrollos.

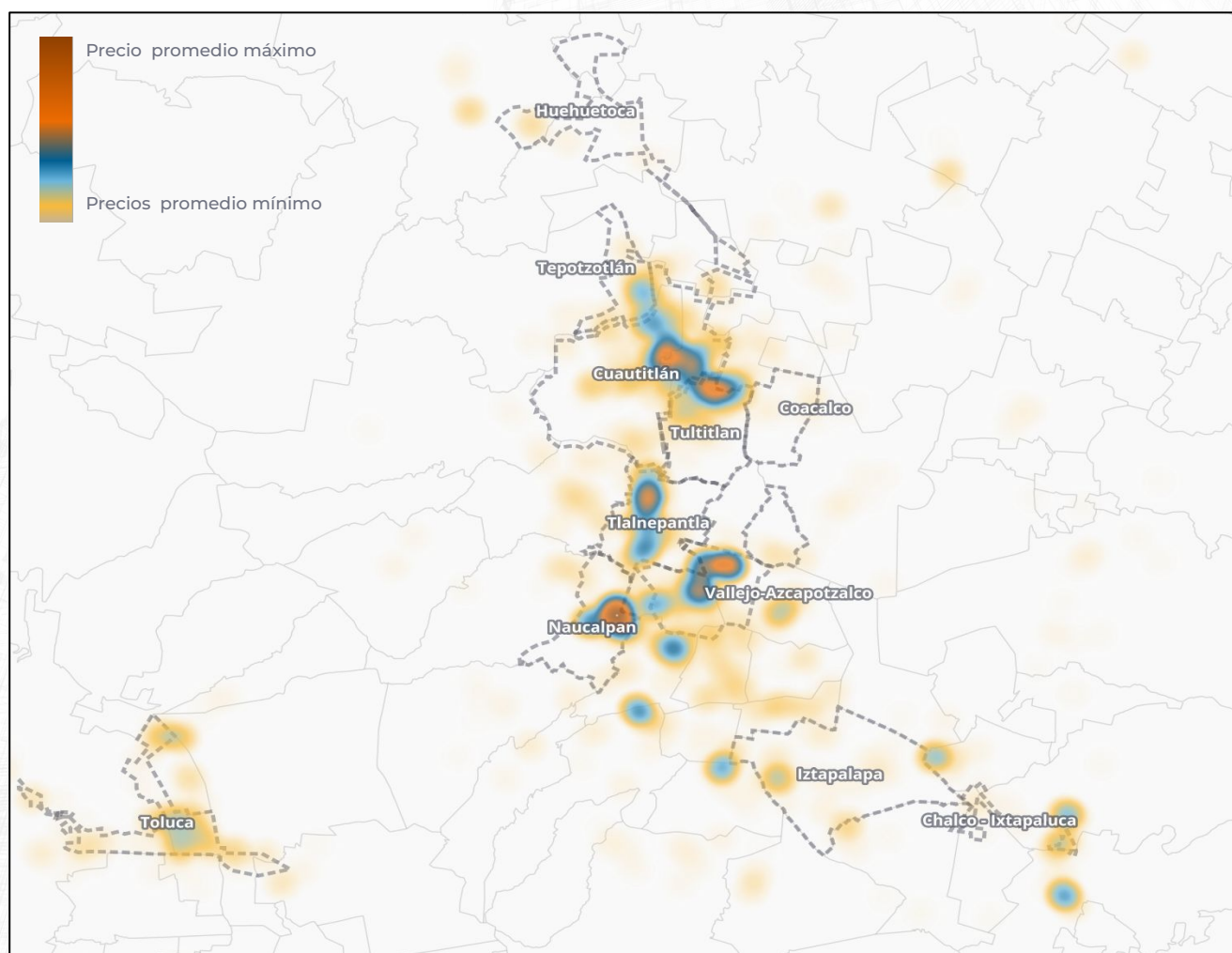


Mapa 2.0 Concentración de Spots en la ZM del Valle de México

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

Zonificación de Precio por Corredor

La **zonificación de precios** refleja una clara **diferenciación entre corredores consolidados y zonas periféricas**. Los corredores con **mejor conectividad** y accesos urbanos presentan las **rentas más elevadas**, mientras que las **zonas en desarrollo** captan **demandas sensibles a precio**, pero con **mayores tiempos de absorción**.



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

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

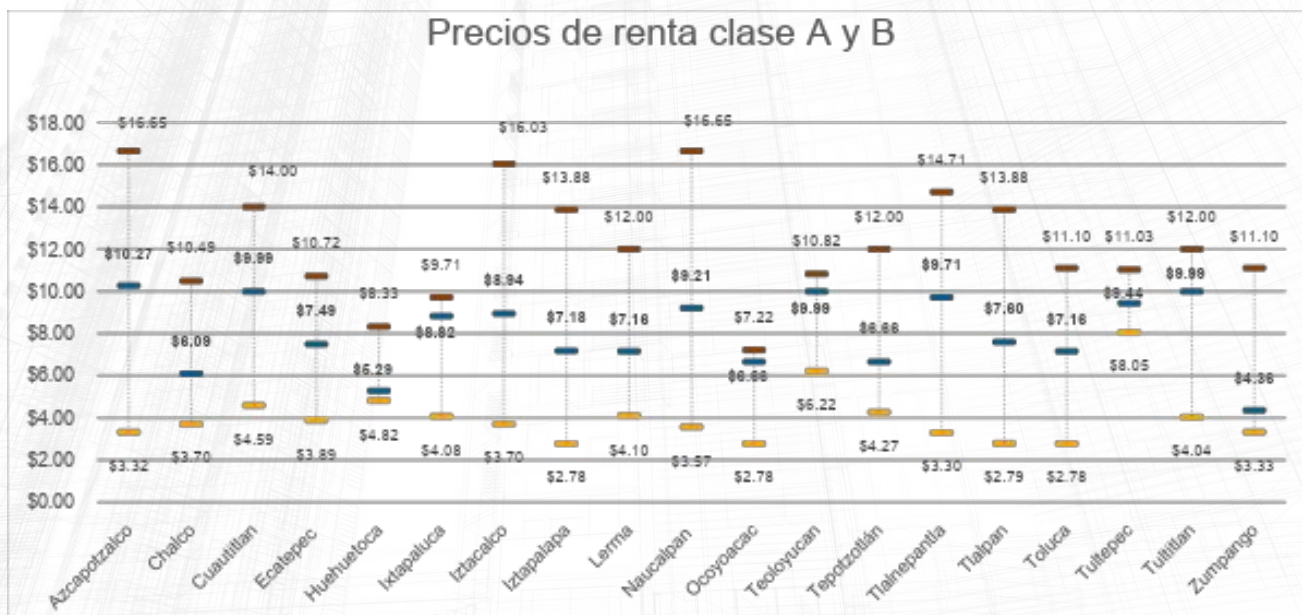
Rangos de Precio por Corredor

\$8.87

USD/m²

Promedio de Precio
de Renta ZM del
Valle de México

El precio promedio de **USD \$8.87/m²** en la **ZM del Valle de México** posiciona a este mercado como el **más caro y competitivo del país**. Sin embargo, este nivel de precio no responde únicamente a **escasez coyuntural**, sino a una condición estructural de largo plazo: alta demanda sostenida, limitaciones físicas para crecer y una base de usuarios con **fuerte necesidad de proximidad** al consumo.



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

En 2025, el mercado capitalino dejó de competir por precio y pasó a **competir por eficiencia logística** total, donde la ubicación y el tiempo de entrega tienen mayor peso que el costo por metro cuadrado.

Zona Metropolitana de Monterrey

Actividad en Plataforma

De los más de 6.7 K de espacios nuevos publicados en el trimestre

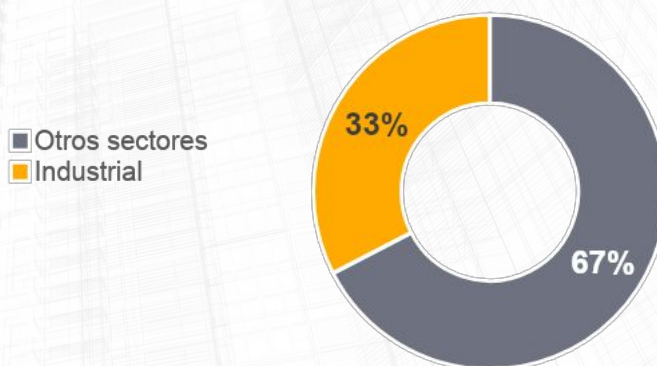
+0.5 K

corresponden a la ZM de Monterrey

1.9%

De los nuevos spots del trimestre corresponden a spots industriales de la ZM de Monterrey

Spots Industriales Monterrey

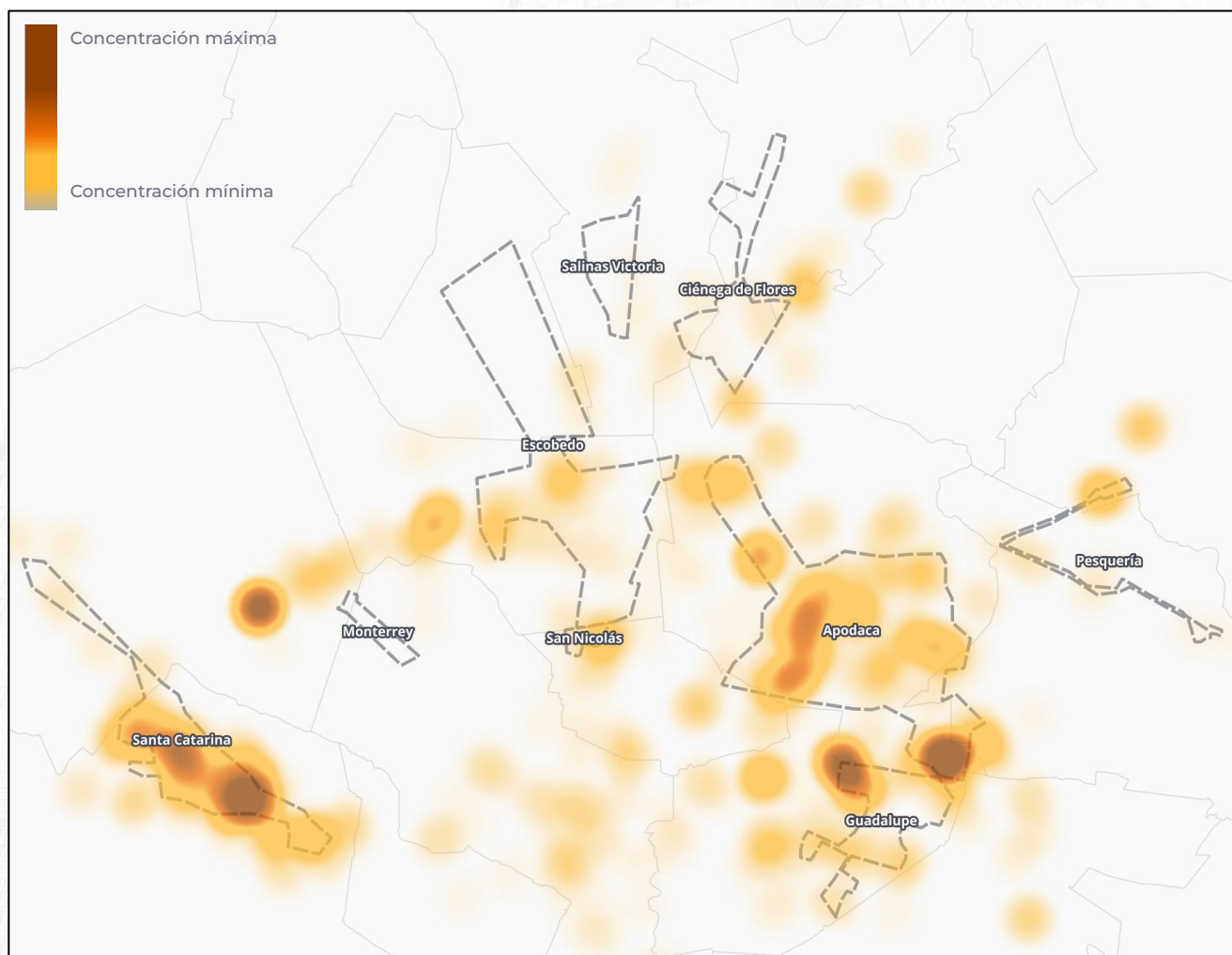


* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

Durante el **4Q 2025**, Monterrey mantuvo una actividad industrial sólida, impulsada por manufactura avanzada, automotriz y logística transfronteriza. La cercanía con Estados Unidos continúa siendo un factor clave para empresas orientadas a exportación y cadenas de suministro regionales.

Distribución de Spots

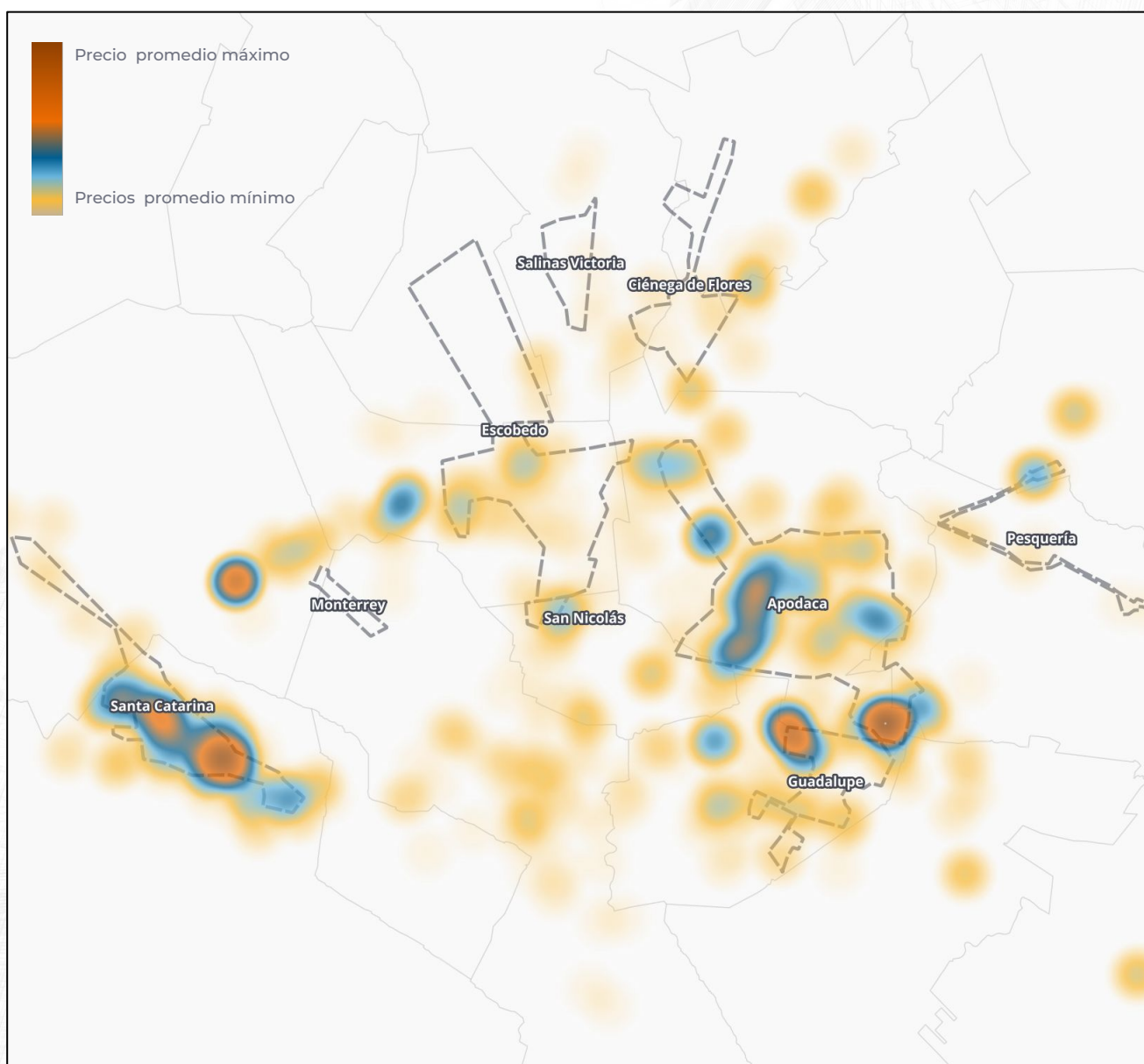
Aproximadamente **1.9% de los nuevos espacios industriales** del trimestre se localizaron en la **ZM de Monterrey**, reflejando un mercado con absorción selectiva y preferencia por parques industriales institucionales.



Mapa 4.0 Concentración de Spots en la ZM de Monterrey

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

Zonificación de Precio por Corredor



Mapa 5.0 Variación de Precios en la ZM de Monterrey

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

Rangos de Precio por Corredor

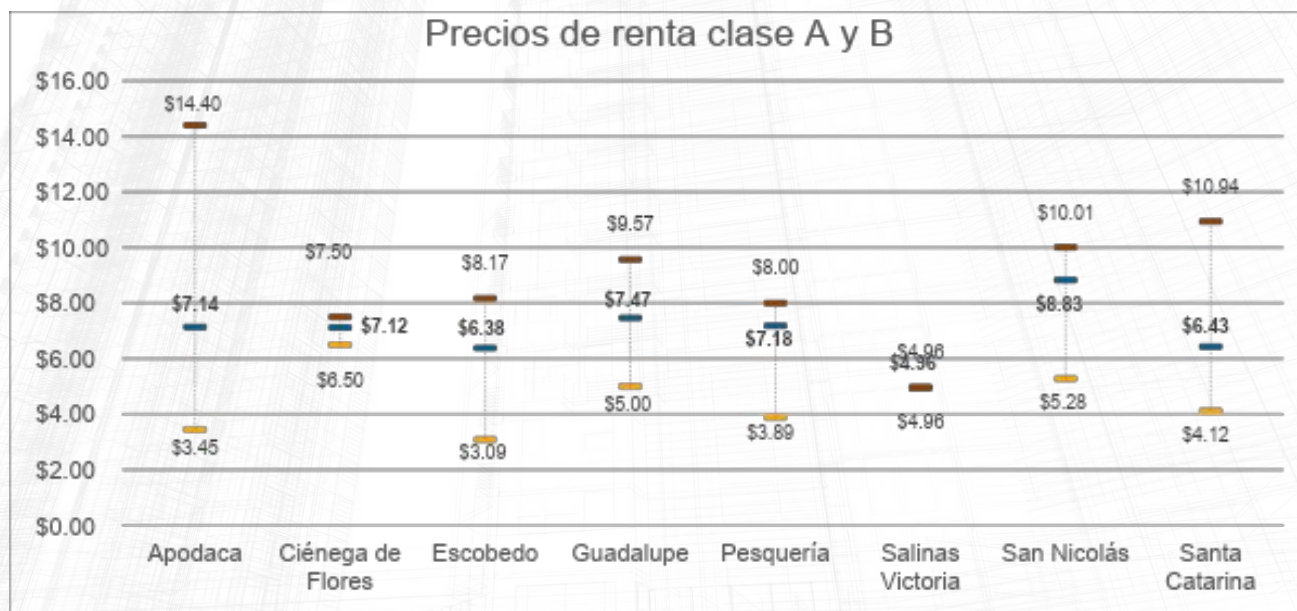
\$6.98

USD/m²

Promedio de Precio
de Renta ZM de
Monterrey

El precio promedio de renta industrial de USD \$6.98/m² en la ZM de Monterrey confirma la posición de este mercado como **uno de los más competitivos y estratégicos del país**, combinando **cercanía a Estados Unidos**, base industrial robusta y un ecosistema logístico orientado a exportación.

A diferencia de otros mercados primarios, Monterrey ofrece un **equilibrio atractivo entre costo y capacidad operativa**, lo que lo convierte en una ubicación clave para empresas manufactureras y logísticas con operaciones transfronterizas.



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

El precio promedio de **USD \$6.98/m² en Monterrey** posiciona al mercado como la alternativa más balanceada entre costo, escala y acceso a Estados Unidos.

Para empresas orientadas a exportación y cadenas productivas norteamericanas, Monterrey continúa siendo uno de los mercados industriales más atractivos del país.

Zona Metropolitana de Querétaro

Actividad en Plataforma

De los más de 6.7 K de espacios nuevos publicados en el trimestre

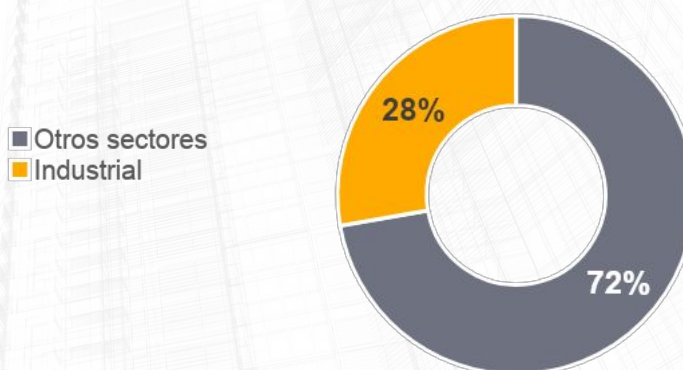
+0.7 K

corresponden a la ZM de Querétaro

2.5%

De los nuevos spots del trimestre corresponden a spots industriales de la ZM de Querétaro

Spots Industriales Querétaro

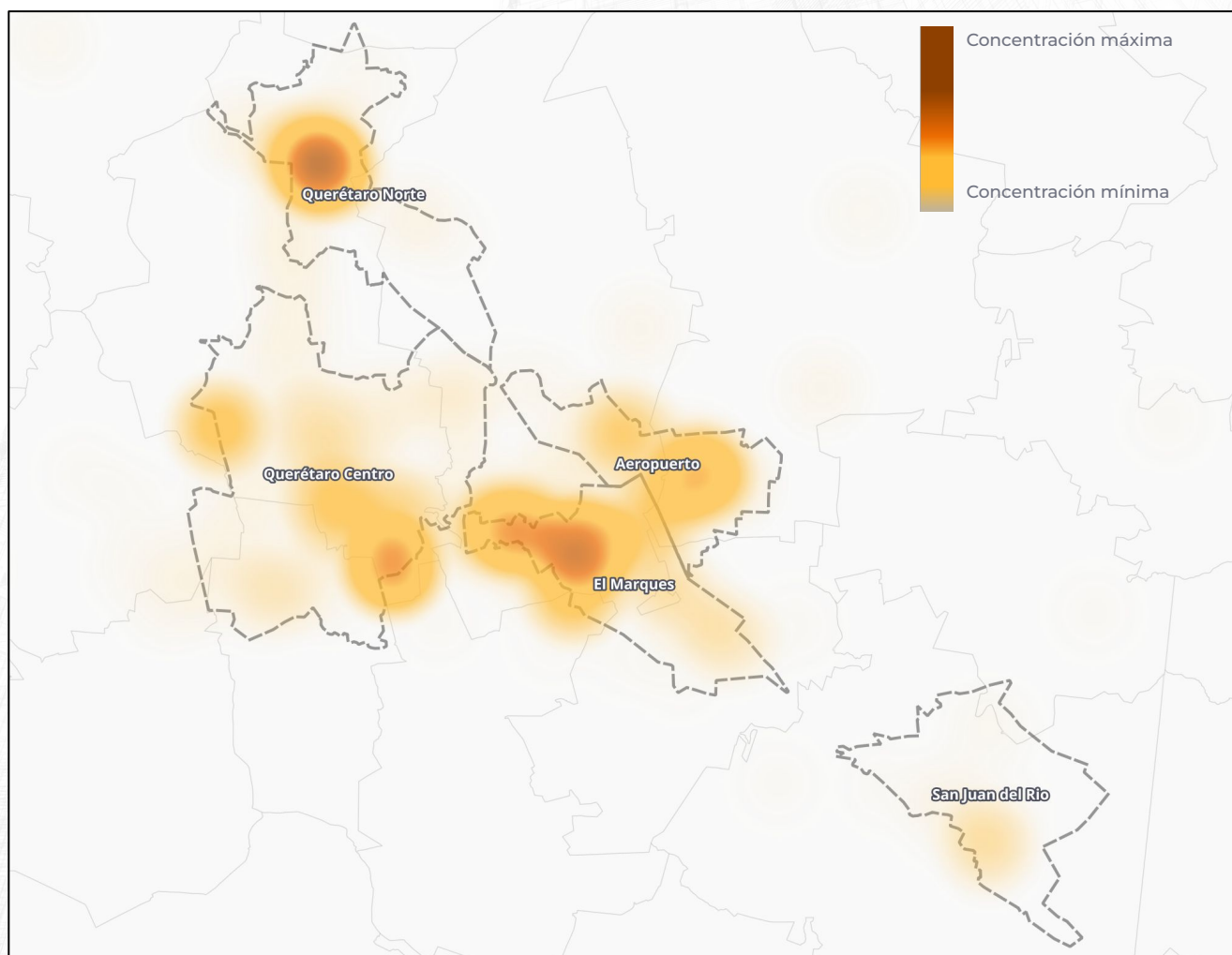


* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

Querétaro se consolidó en 2025 como **uno de los mercados más competitivos del Bajío**, combinando costos eficientes, ubicación estratégica y una base industrial diversificada. La demanda estuvo liderada por **empresas logísticas, manufactura ligera y proveedores industriales**.

Distribución de Spots

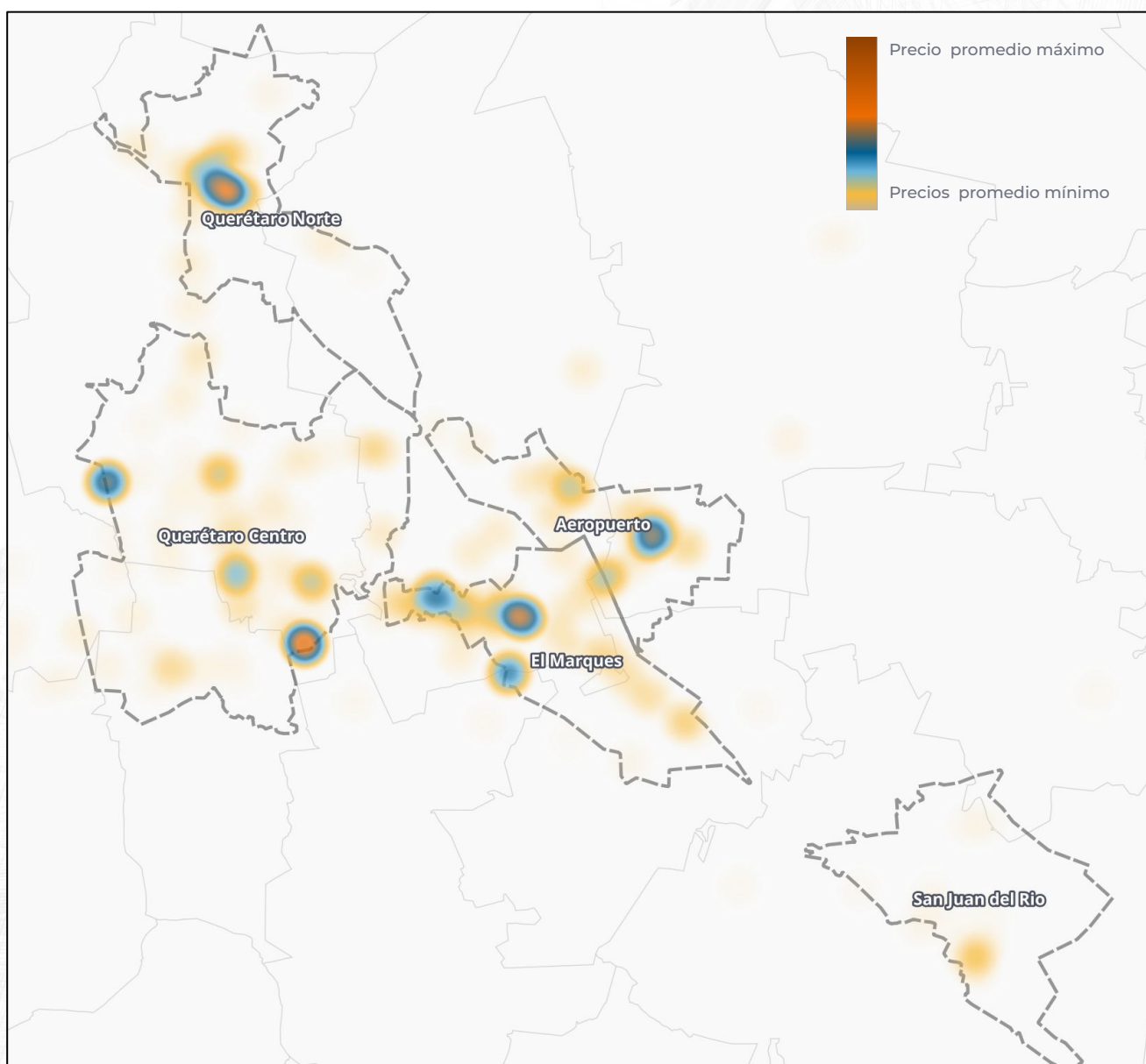
El **2.5% de los nuevos espacios** industriales del trimestre se concentró en la **ZM de Querétaro**, reforzando su papel como mercado de expansión para empresas que buscan balance entre costo y eficiencia operativa.



Mapa 6.0 Concentración de Spots en la ZM de Querétaro

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

Zonificación de Precio por Corredor



Mapa 7.0 Variación de Precios en la ZM de Querétaro

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

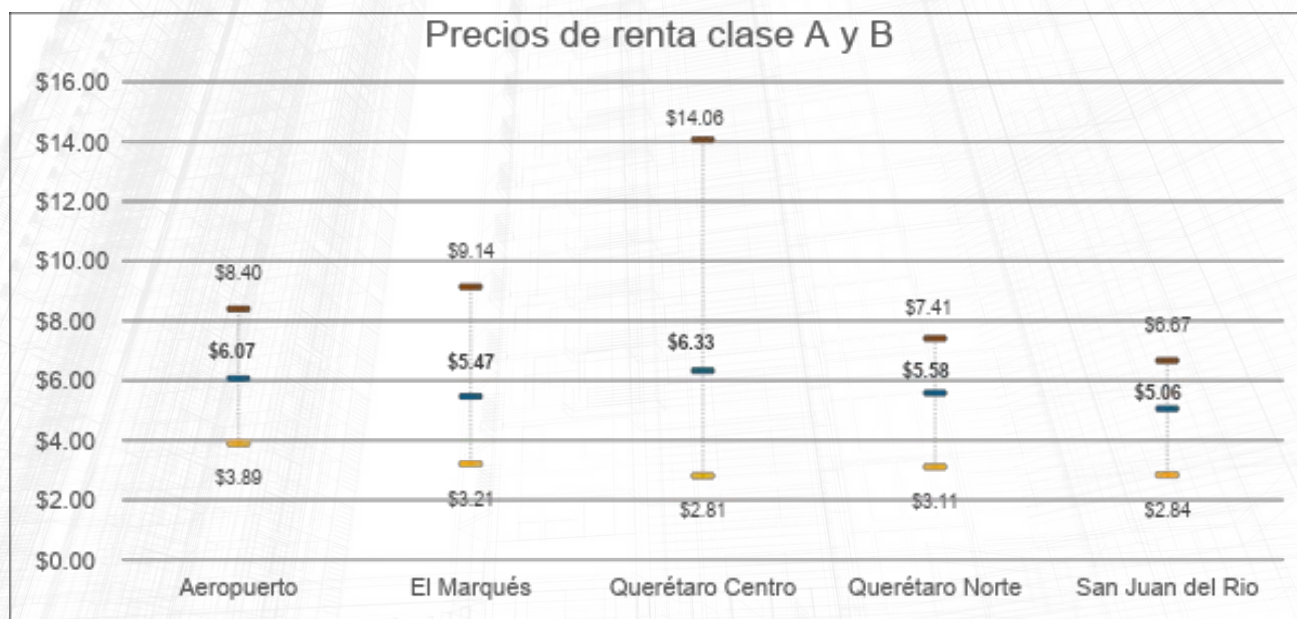
Rangos de Precio por Corredor

\$5.94

USD/m²

Promedio de Precio
de Renta ZM de
Querétaro

El precio promedio de renta industrial de **USD \$5.94/m² en la ZM de Querétaro** consolida a este mercado como uno de los **más atractivos** en términos de relación costo-beneficio a nivel nacional. En el contexto del 4Q 2025, Querétaro ya no compite como mercado emergente, sino como un **hub industrial estratégico** de segunda etapa, capaz de absorber **demanda sofisticada** sin los niveles de presión de los mercados primarios.



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

Este nivel de precios refleja un **mercado equilibrado**, donde la **demand crece** de forma sostenida, pero aún existe **capacidad de expansión** y desarrollo ordenado.

Querétaro funciona como un punto de conexión eficiente entre CDMX, Bajío y norte del país, lo que refuerza su atractivo logístico sin asumir los costos de los mercados más presionados.

Zona Metropolitana de Guadalajara

Actividad en Plataforma

De los más de 6.7 K de espacios nuevos publicados en el trimestre

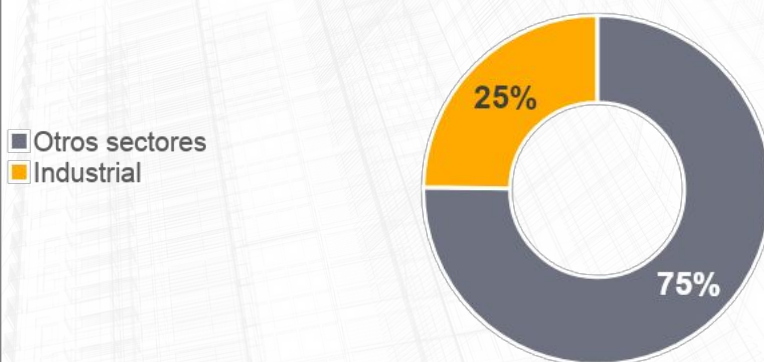
+0.4 K

corresponden a la ZM de Monterrey

1.5%

De los nuevos spots del trimestre corresponden a spots industriales de la ZM de Monterrey

Spots Industriales Guadalajara



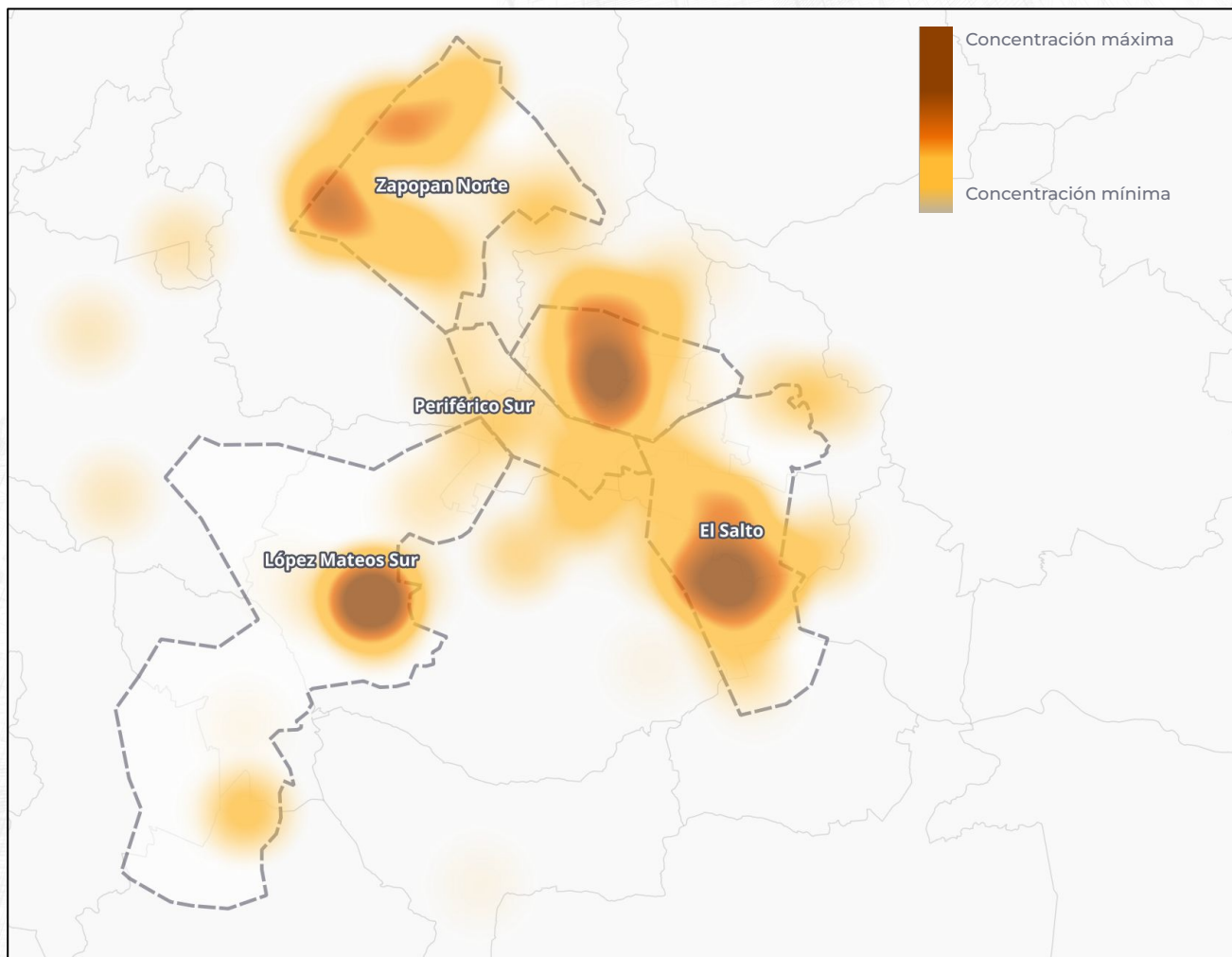
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

Durante el 4Q 2025, la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) mostró un **desempeño industrial estable** y selectivo, consolidándose como un mercado con **vocación regional y especialización creciente**. A diferencia de los mercados fronterizos o del centro del país, Guadalajara opera bajo una lógica de **demanda funcional**, enfocada en **distribución regional, manufactura ligera** y sectores vinculados a tecnología y electrónica.

La actividad registrada refleja un mercado que crece de forma controlada, donde los **procesos de decisión son más analíticos y menos especulativos**, favoreciendo proyectos bien ubicados y con especificaciones claras.

Distribución de Spots

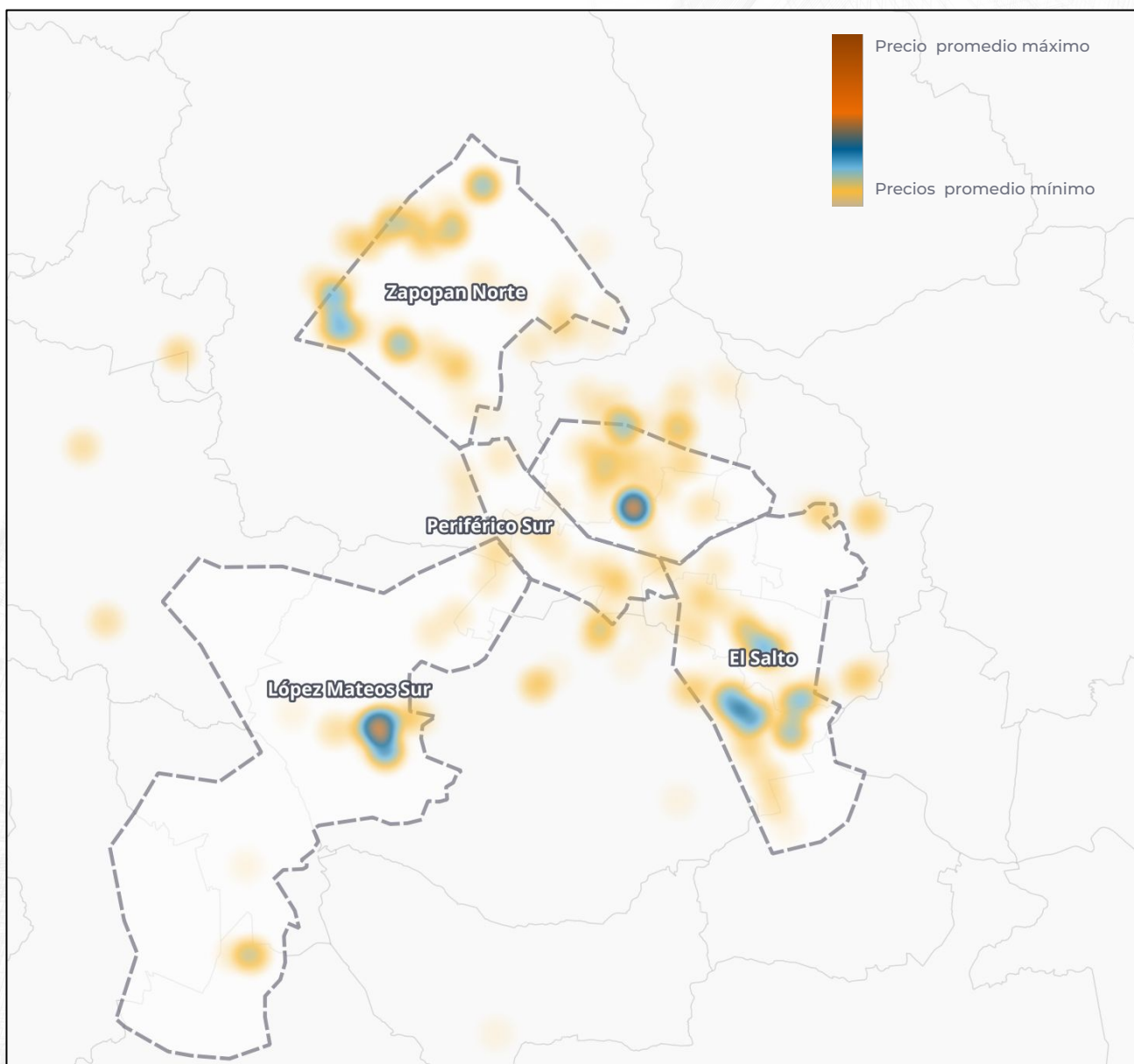
El 1.5% de los nuevos espacios industriales del trimestre correspondió a la ZM de Guadalajara, reflejando un mercado con crecimiento controlado y absorción enfocada en proyectos bien ubicados.



Mapa 8.0 Concentración de Spots en la ZM de Guadalajara

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

Zonificación de Precio por Corredor



Mapa 9.0 Variación de Precios en la ZM de Guadalajara

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

Rangos de Precio por Corredor

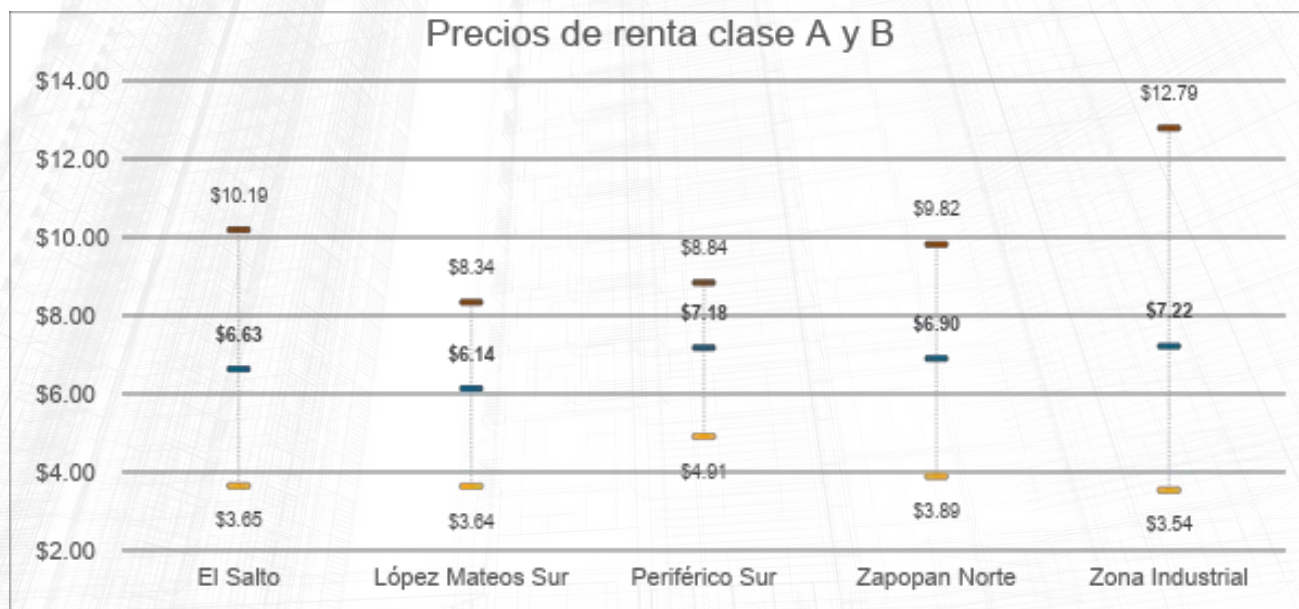
\$6.75

USD/m²

**Promedio de Precio
de Renta ZM de
Guadalajara**

El precio promedio de renta industrial de **USD \$6.75/m²** posiciona a Guadalajara como un mercado intermedio, competitivo frente a mercados primarios, pero con mayor profundidad y sofisticación que mercados emergentes.

Este nivel de precios refleja un **equilibrio entre demanda constante, oferta disponible y costos de desarrollo**, generando un entorno atractivo tanto para usuarios finales como para inversionistas con estrategias de largo plazo.



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

Guadalajara ofrece **estabilidad en precios** y mayor margen para negociar condiciones comerciales. Aún existen zonas de expansión, principalmente en corredores como **El Salto y Periférico Sur**, lo que ayuda a contener presiones extremas en precios.

Este mercado es ideal para operaciones regionales que requieren espacio eficiente y contratos predecibles.

Conclusiones

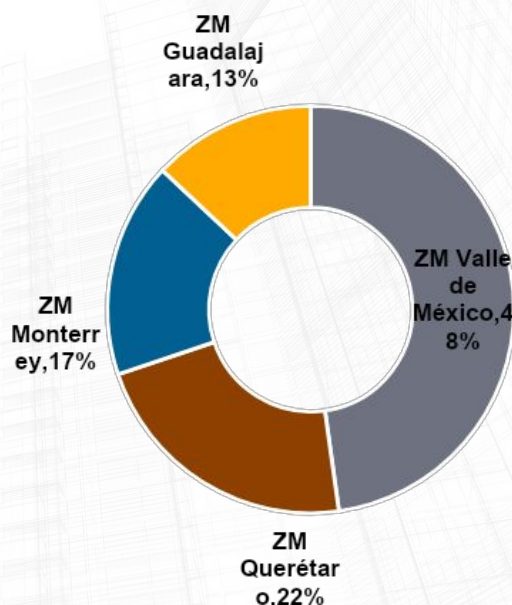
Actividad en Plataforma

22.7%

De los nuevos
spots del
trimestre
corresponden al
sector industrial

Se generaron más de 29 mil nuevos spots en el 4Q del 2025, de los cuales casi 7 mil pertenecen al sector industrial.

Spots Industriales



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

El cierre del **4Q 2025** confirma que el sector industrial en México atraviesa una etapa de **consolidación y sofisticación**, con una demanda más estratégica y una oferta cada vez más especializada. Los mercados con infraestructura, conectividad y disponibilidad inmediata continuarán captando la mayor parte de la absorción y los mejores niveles de renta.

Que casi una cuarta parte de los nuevos spots del trimestre corresponda al sector industrial confirma que **este segmento concentra el mayor interés efectivo del mercado inmobiliario**. No se trata solo de intención, sino de procesos activos de búsqueda y toma de decisión, lo que refuerza su liderazgo frente a otros usos.

INDICADORES TRIMESTRALES

\$7.88

USD/m²

**Precio promedio
por m2 industrial
nacional**

El precio confirma que el mercado industrial mexicano ya opera en una nueva normalidad de rentas.

La oportunidad no está en esperar más cambios, sino en anticiparse y asegurar activos bien ubicados, porque el verdadero riesgo hoy es quedar fuera de los mercados correctos.

202

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

Las visitas reflejan un mercado con alta conversión, donde los procesos avanzan más allá de la etapa exploratoria. En 2025, el usuario industrial llega al mercado con criterios definidos, presupuestos claros y urgencia operativa.

+0.8 M

m²

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

La visita de más de 800 mil m² en un solo trimestre confirma que las decisiones no son marginales: se trata de operaciones de escala media y grande, vinculadas a logística, manufactura y consolidación de cadenas productivas.

Los indicadores del **4Q 2025** confirman que el sector industrial concentra la mayor actividad efectiva del mercado inmobiliario. La escala de operaciones, la intensidad de búsqueda y el volumen de superficie visitada reflejan un mercado maduro, profundo y con fundamentos sólidos para inversión y ocupación de largo plazo.

El mercado industrial mexicano ya opera bajo **nuevas reglas: ubicación correcta, producto correcto y timing correcto**. En este entorno, la ventaja competitiva no está en esperar mejores condiciones, sino en asegurar activos estratégicos antes de que el mercado los descunte por completo.

EN RESUMEN

El sector industrial es el eje del mercado inmobiliario mexicano

En 2025, el sector industrial concentró la mayor tracción real del mercado, tanto en generación de espacios como en visitas y superficie evaluada. La demanda ya no es especulativa: responde a decisiones operativas de largo plazo vinculadas a logística, manufactura y nearshoring.

El mercado entró en una fase de consolidación y madurez

Los indicadores del 4Q 2025 confirman un mercado más sofisticado, con usuarios exigentes y procesos de decisión más estructurados. La calidad del activo, la ubicación y la conectividad son hoy factores determinantes, por encima del precio por metro cuadrado.

El precio nacional refleja una nueva normalidad de rentas

El promedio nacional de USD \$7.88/m² no es un pico temporal, sino un nuevo punto de referencia. La presión en precios responde a factores estructurales: costos de reposición más altos, oferta limitada de producto clase A y demanda sostenida.

Los mercados primarios consolidan su liderazgo, pero con mayor selectividad

ZMVM y Monterrey continúan captando la mayor parte de la demanda estratégica, aunque con procesos de absorción más racionales y mayor sensibilidad al valor total de la operación.

Los mercados secundarios ofrecen la mejor relación costo-beneficio

Querétaro y Guadalajara se consolidan como alternativas competitivas para expansión, con precios más contenidos, capacidad de crecimiento y fundamentos sólidos para estrategias de mediano y largo plazo.

La brecha entre activos institucionales y producto obsoleto se amplía

En 2025, los activos clase A bien ubicados mantienen alta absorción y capacidad de ajuste de rentas, mientras que los inmuebles obsoletos enfrentan mayores tiempos de comercialización y presión en precios.

El timing es un factor crítico de decisión

La disponibilidad inmediata y la anticipación en la toma de decisiones se han vuelto claves. Postergar la ocupación o inversión implica mayor exposición a incrementos de renta y menor oferta en ubicaciones estratégicas.

El sector industrial sigue siendo el segmento más defensivo para inversión

La estabilidad de flujos, la profundidad del mercado y la demanda estructural posicionan al industrial como el activo inmobiliario con mejor perfil riesgo-retorno al cierre de 2025.

A large circular frame containing a low-angle, black and white photograph of several tall skyscrapers reaching towards a bright sky. The perspective creates a sense of height and scale.

spot2
.mx