



4o TRIMESTRE 2025

EL PULSO DE LOS PRINCIPALES SECTORES INMOBILIARIOS

MÉXICO

Oficinas Nacional

Actividad Corporativa Nacional

+13 K

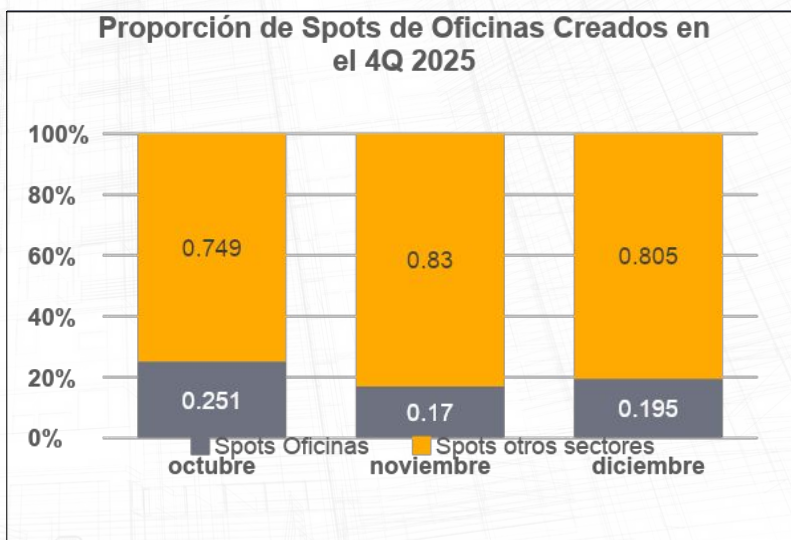
Espacios corporativos nuevos publicados en el trimestre

Insight: En el 4Q 2025, la demanda corporativa ha dejado de buscar solo metros cuadrados para enfocarse en soluciones integrales que mejoren la experiencia del empleado.

Durante el **4Q 2025**, el sector corporativo en México consolidó su trayectoria de crecimiento con la incorporación de más de 13 mil nuevos espacios de oficinas.

A lo largo del trimestre, los espacios corporativos representaron una parte fundamental de la actividad inmobiliaria total, consolidándose como **un motor de resiliencia económica**.

Esta participación sostenida evidencia que, a pesar de los modelos de trabajo flexibles, la demanda continúa privilegiando oficinas institucionales (**Clase A y A+**) por su capacidad de fomentar la cultura organizacional.

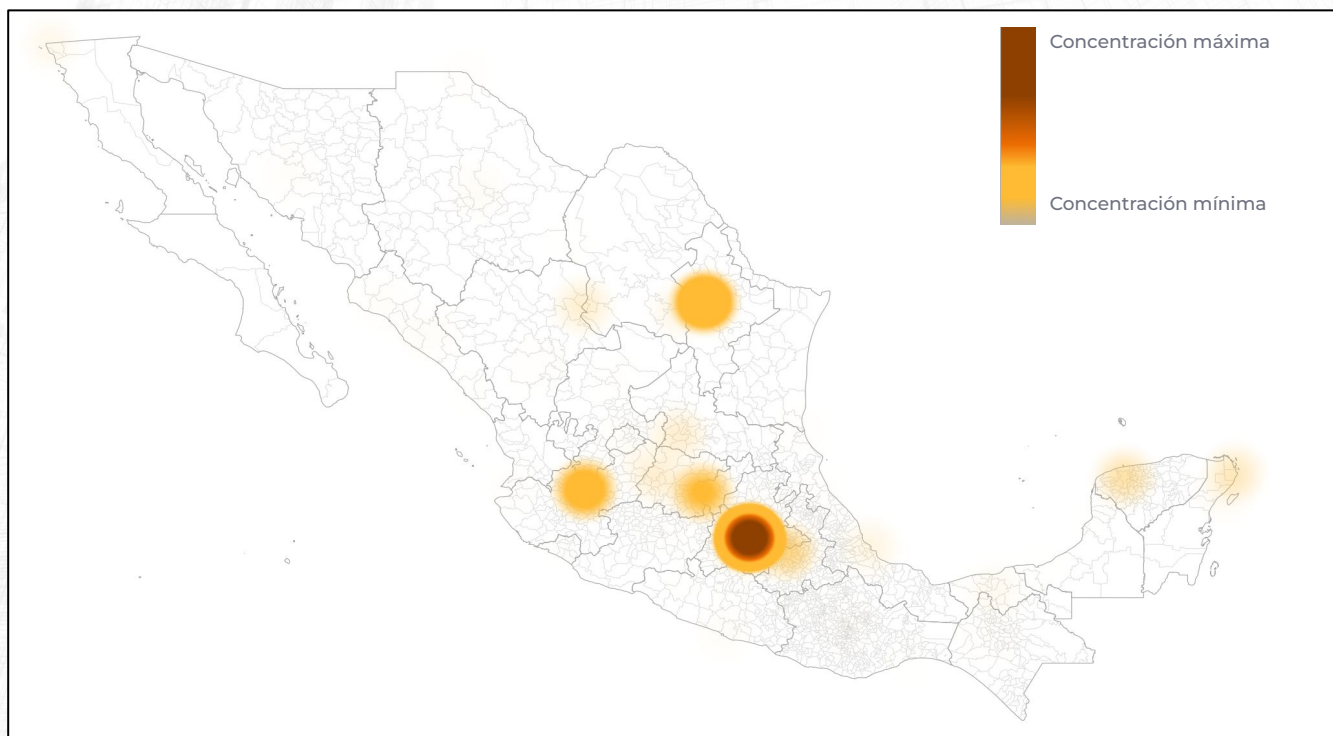


* Información de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

Distribución Geográfica Nacional

La actividad corporativa del 4Q 2025 se concentró en los **nodos financieros** más robustos del país: Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Estas regiones captan la mayor demanda debido a su **infraestructura tecnológica** y el **acceso a capital humano especializado**.

El fenómeno del **nearshoring** ha evolucionado de ser una tendencia manufacturera a una necesidad de servicios corporativos, impulsando a empresas transnacionales a establecer centros de mando y servicios compartidos en territorio mexicano bajo una visión estratégica de largo plazo.



Mapa 1.0 Concentración de spots corporativos a nivel nacional

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

Comparativa trimestral

El cierre del ejercicio 2025 muestra un mercado retail con una maduración diferenciada entre las principales zonas económicas del país. Mientras la **ZMM ejerce una presión alcista** en las rentas de locales de alta gama debido a la baja disponibilidad en corredores premium, mercados como **Guadalajara y Querétaro** han intensificado su **actividad comercial en proyectos de usos mixtos** y servicios de proximidad.

Este dinamismo regional no solo responde a una mayor capilaridad de las marcas, sino a una **estrategia de diversificación** de formatos que prioriza la ubicación estratégica y la eficiencia de los metros cuadrados sobre el volumen de inventario tradicional.

La creación de espacios corporativos nuevos pasó de **12.4 mil en el 3Q** a más de **13 mil en el 4Q**. Este crecimiento evidencia que, a pesar de los modelos flexibles, la demanda continúa privilegiando oficinas institucionales para **fomentar la cultura organizacional**.

El sector de oficinas cierra 2025 con fundamentos sólidos. La evolución hacia espacios colaborativos y la llegada de demanda secundaria derivada del nearshoring posicionan al activo corporativo como una pieza clave para los **portafolios de inversión en 2026**.

Indicador	3Q 2025	4Q 2025	Variación Trimestral	↑	↓
Espacios corporativos nuevos	12.4 mil	13.0 mil	0.5%	↑	
Participación del sector en nuevos spots	20.77%	44.80%	+24 pp	↑	
Precio promedio nacional (USD/m²)	\$20.27	\$20.75	2.4%	↑	
ZM Valle de México – Precio promedio (USD/m²)	\$20.67	\$22.01	6.5%	↑	
ZM Monterrey – Precio promedio (USD/m²)	\$19.37	\$21.18	8.5%	↑	
ZM Querétaro – Precio promedio (USD/m²)	\$16.22	\$17.16	5.8%	↑	
ZM Guadalajara – Precio promedio (USD/m²)	\$17.50	\$19.49	8.3%	↑	

* Datos de la Plataforma Spot2

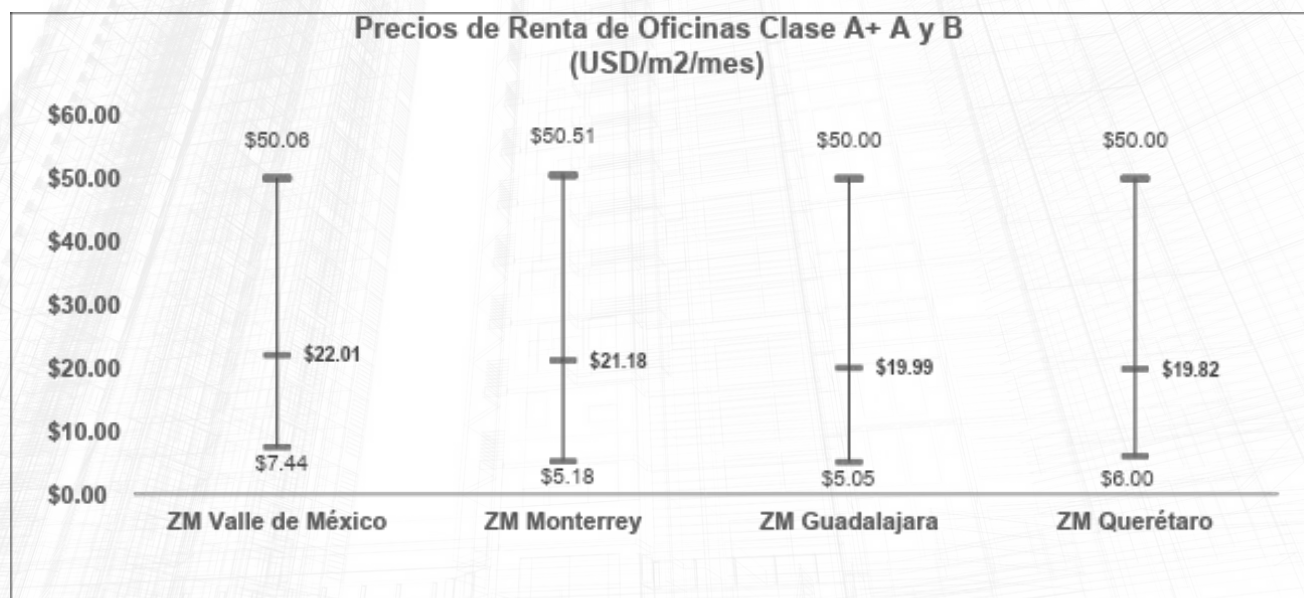
Precios México Corporativo

\$20.75
USD/m²

Precio promedio de
renta nacional

El precio promedio nacional de renta corporativa cerró el 4Q 2025 en **USD \$20.75/m²**, reflejando una presión al alza impulsada por la escasez de producto Clase A+ en corredores "prime". Este incremento responde a **mayores costos de adecuación** y a una **demand**a que privilegia edificios con **certificaciones de sustentabilidad y bienestar**.

Durante 2025, la preferencia por espacios con especificaciones técnicas superiores ha ampliado la **brecha de valor entre activos institucionales y producto obsoleto**, permitiendo que los inmuebles de alta gama mantengan niveles de renta competitivos y una absorción más acelerada.



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

Los activos clase A y A+ continúan mostrando mayor resiliencia en rentas, impulsados por una **demand**a que privilegia **eficiencia operativa, ubicación estratégica y cumplimiento normativo**.

El mercado no está caro; está alineado a sus costos reales y a la calidad demandada.

Zona Metropolitana del Valle de México

Actividad en Plataforma

De los más de 13 K
de espacios nuevos
publicados en el
trimestre

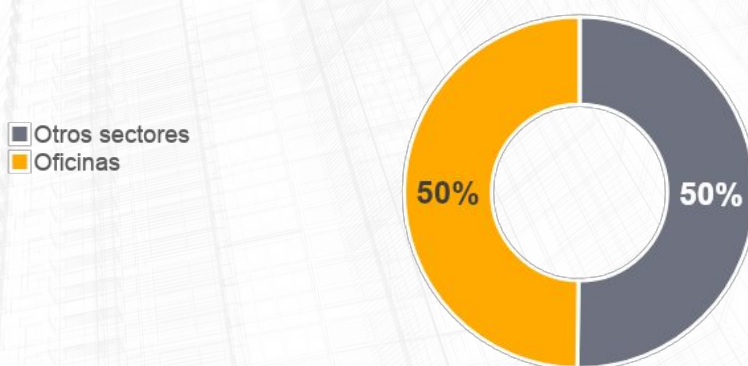
+4 K

corresponden a la
ZM del Valle de
México

15%

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

Spots Oficinas ZMVM



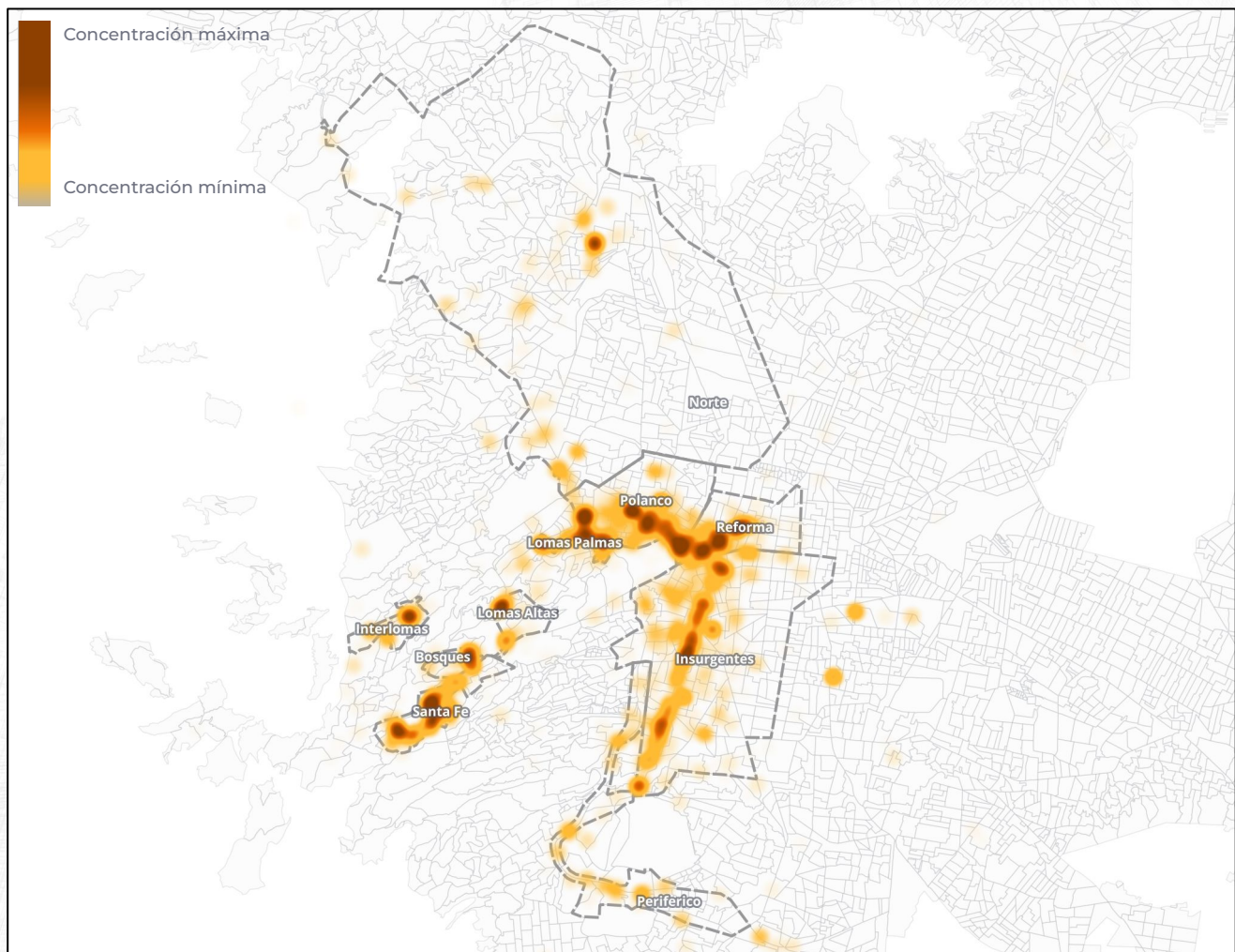
* Información de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

La Zona Metropolitana del Valle de México se reafirmó como el mercado de oficinas más profundo del país, sumando más de **4 mil nuevos espacios en el trimestre**. La demanda estuvo dominada por el sector de servicios financieros y consultoría, reforzando el papel de la capital como el **centro financiero y de toma de decisiones** más relevante de la región.

El 15% de los nuevos spots nacionales corresponden a **oficinas en la ZMVM**, una proporción que demuestra la madurez de un mercado donde la competencia se centra ahora en la reconversión de espacios y la mejora de la eficiencia operativa.

Distribución de Spots

La distribución de espacios en la **ZMVM** refleja un mercado altamente competitivo, donde los **corredores consolidados** continúan **captando la mayor parte de la demanda corporativa**.

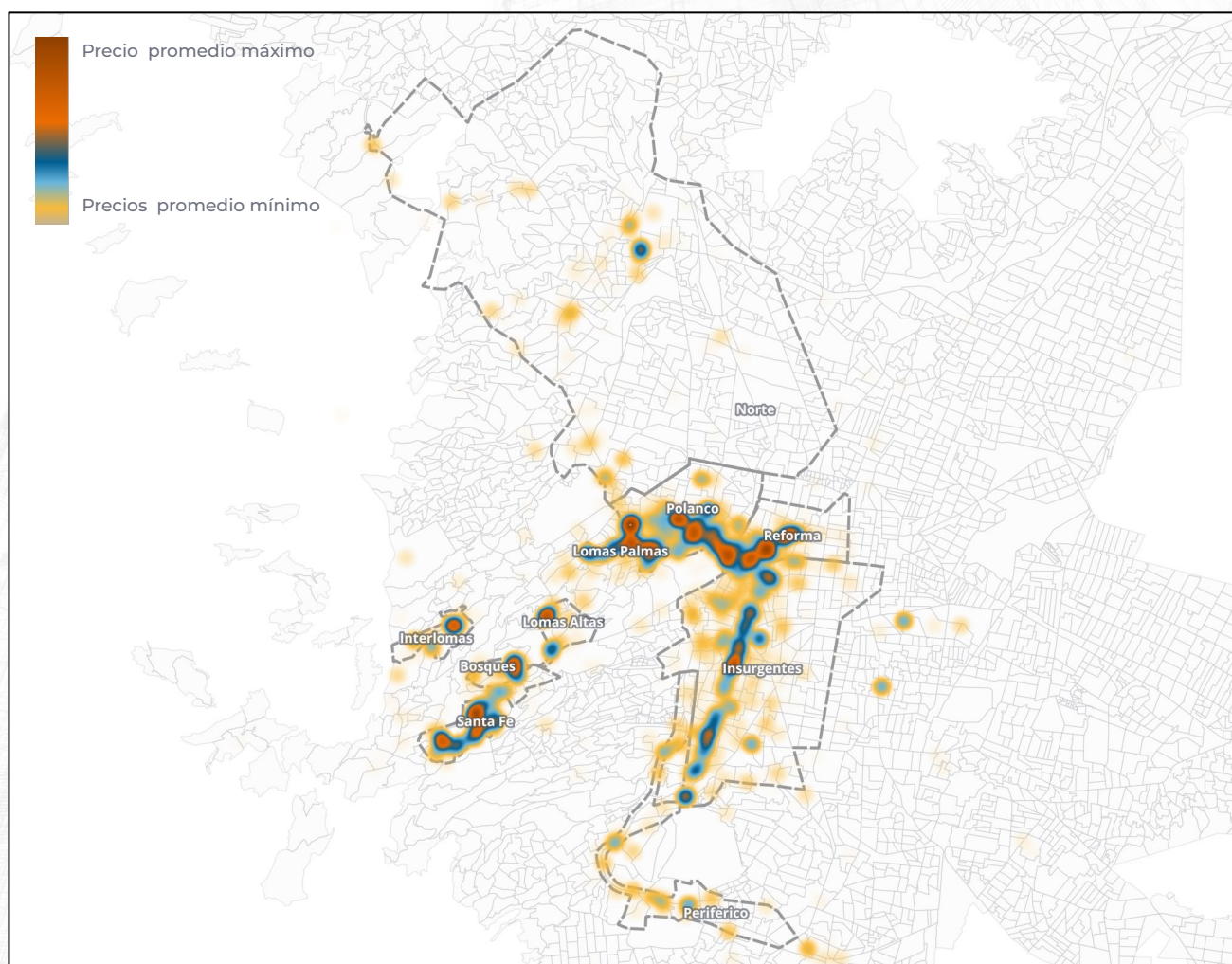


Mapa 2.0 Concentración de Spots en la ZM del Valle de México

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

Zonificación de Precio por Corredor

La zonificación de precios en la **ZMVM** muestra una clara diferenciación entre corredores prime y zonas secundarias. **Las ubicaciones con mejor accesibilidad y oferta de servicios** mantienen las **rentas más elevadas**, mientras que zonas periféricas captan demanda sensible a precio.



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

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

Precio Promedio por Corredor

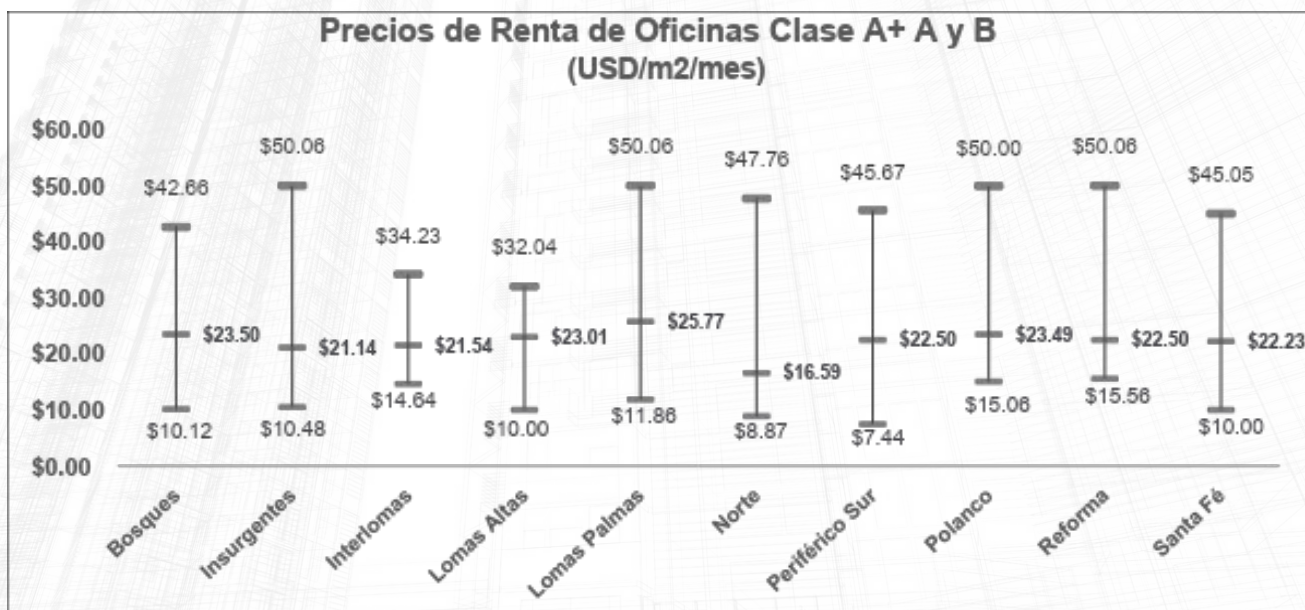
\$22.01

USD/m²

**Promedio de Precio
de Renta ZM del
Valle de México**

El precio promedio de renta de oficinas en la Zona Metropolitana del Valle de México, ubicado en **USD \$22.01/m²**, responde a una condición estructural del mercado y no a una presión coyuntural de corto plazo.

Este nivel de renta se explica por la convergencia de factores urbanos, económicos y operativos que han redefinido el funcionamiento del mercado corporativo en la ciudad.



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

Desde una perspectiva de costos, el **precio promedio** actual también refleja el **incremento estructural en los costos de reposición**. Construir hoy un edificio de oficinas institucional en corredores prime implica absorber mayores costos de suelo, construcción, adecuaciones técnicas, certificaciones y financiamiento. En este contexto, **las rentas observadas no representan un sobreprecio**, sino un ajuste natural al nuevo equilibrio económico del mercado.

Precios por Condiciones de Entrega

\$21.08

USD/m²

Promedio
Oficinas
Obra Gris

\$23.24

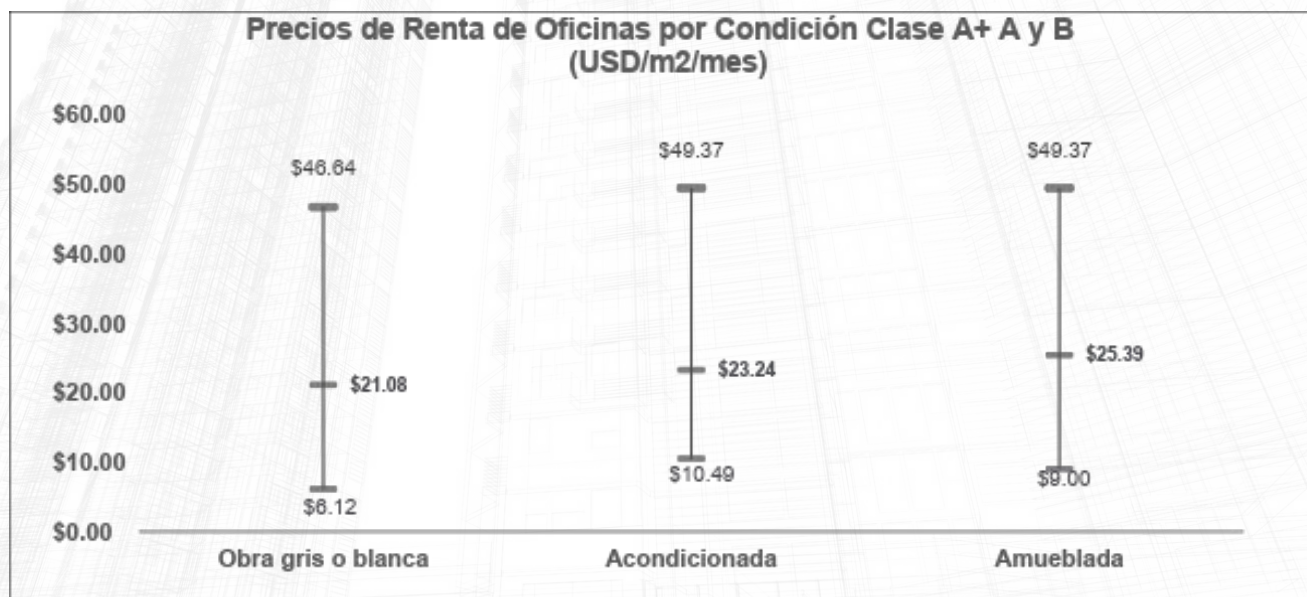
USD/m²

Promedio
Oficinas
Acondicionadas

\$25.39

USD/m²

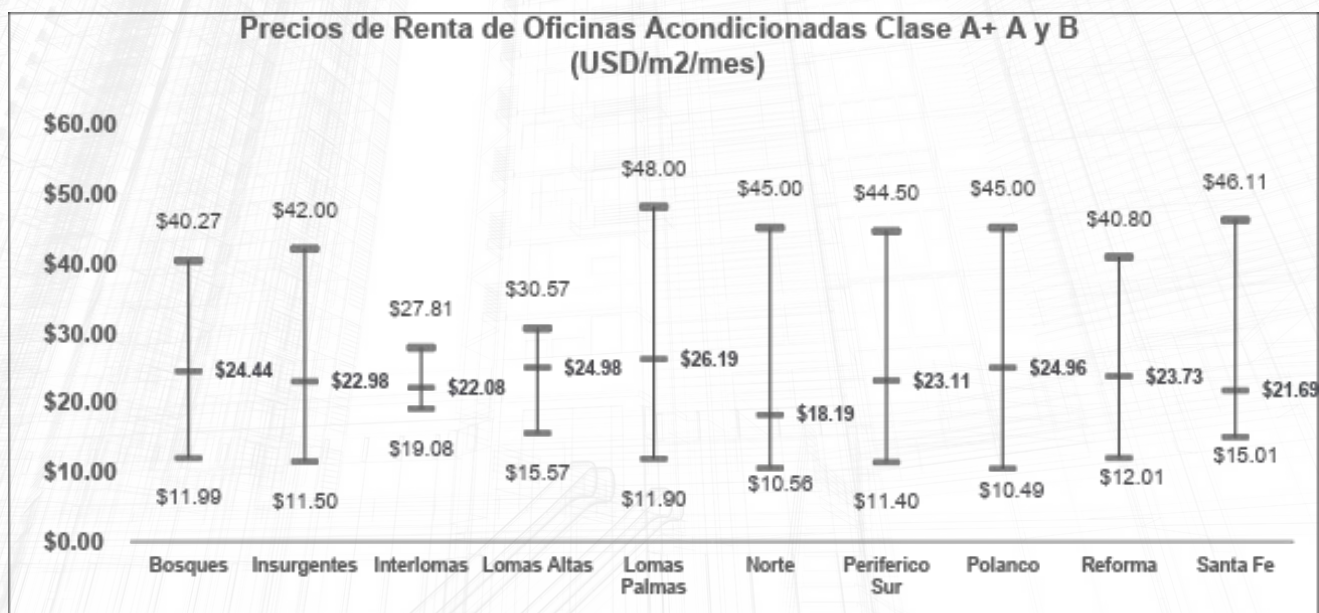
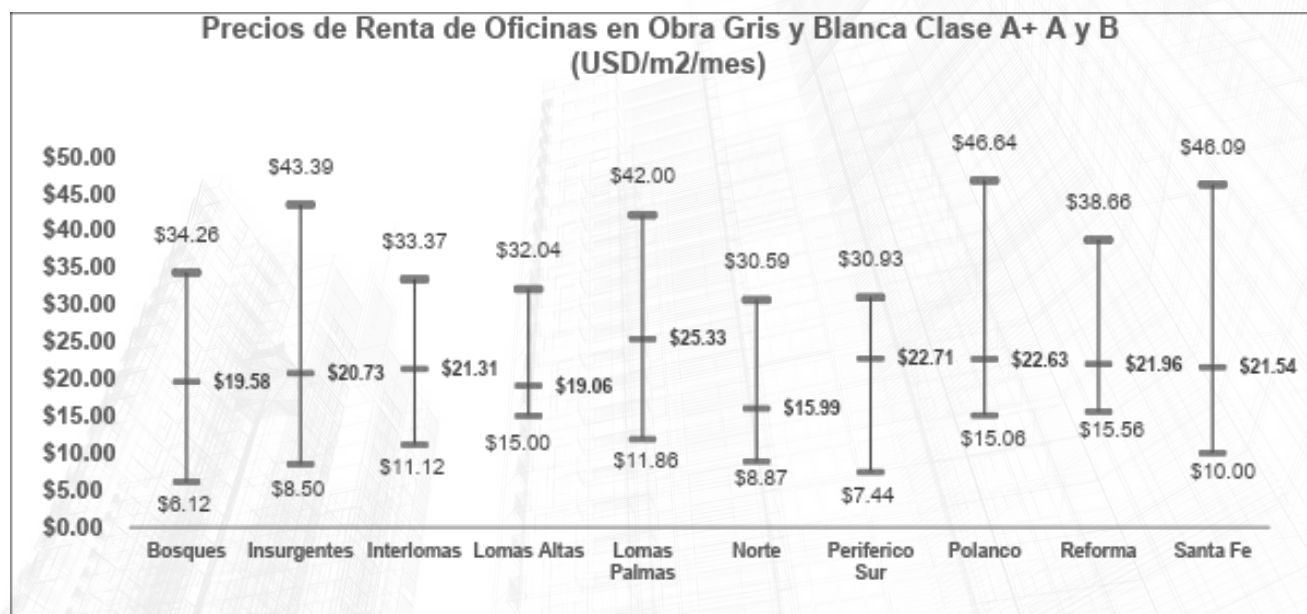
Promedio
Oficinas
Amuebladas



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

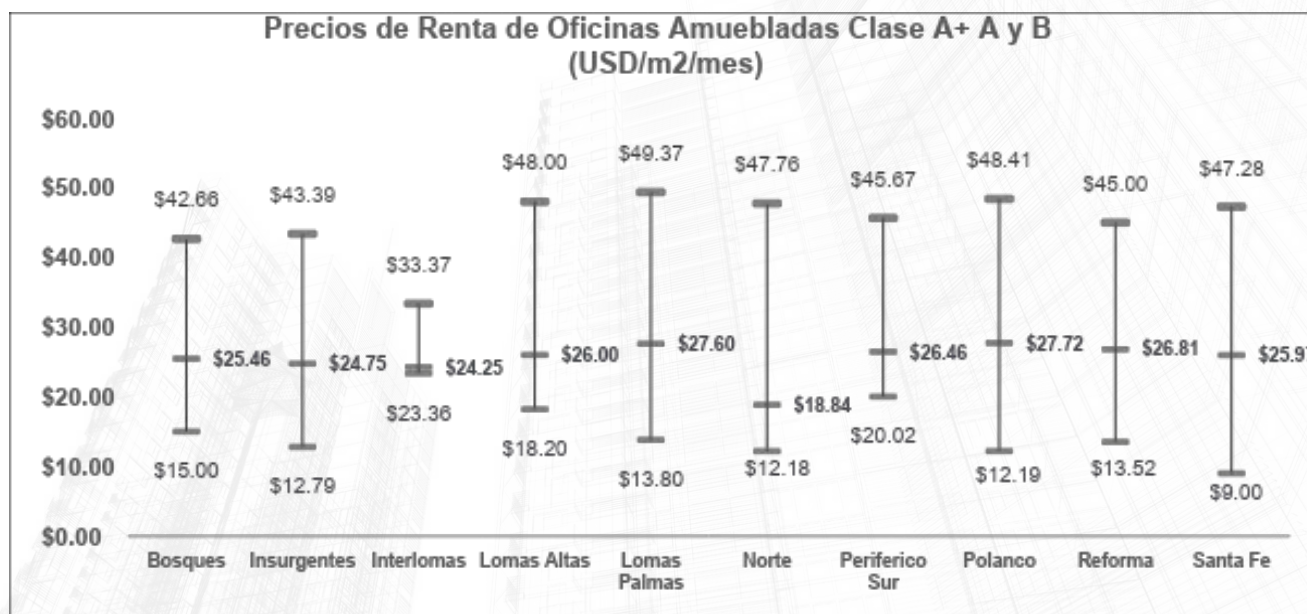
Las diferencias de precio por condición de entrega reflejan la **preferencia del usuario corporativo** por soluciones listas para ocupar, especialmente en un entorno donde los tiempos de implementación son un factor crítico de decisión.

Precios por Condiciones de Entrega



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

Precios por Condiciones de Entrega



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

La Ciudad de México mantiene el **precio base más alto** del país en **obra gris**, concentrado principalmente en **corredores como Reforma e Insurgentes**. Esta condición es la preferida por corporativos globales que buscan implementar **diseños de vanguardia y certificaciones LEED desde cero**, aprovechando las plantas libres de los edificios Clase A+.

Los **espacios acondicionados** representan el mayor volumen de absorción en la ZMVM. Las empresas **valoran la reducción en los costos iniciales** y la posibilidad de ocupar oficinas que ya cuentan con instalaciones básicas de alta calidad, permitiendo una operatividad casi inmediata en los nodos financieros más importantes.

La oferta de oficinas amuebladas en la capital ha evolucionado hacia un modelo de **"espacios como servicio"**. Con el precio más elevado por metro cuadrado, esta opción **garantiza flexibilidad total y equipamiento de primer nivel**, ideal para empresas tecnológicas y firmas boutique que requieren ubicaciones premium sin la gestión operativa del inmueble.

Zona Metropolitana de Monterrey

Actividad en Plataforma

De los más de 13 K
de espacios nuevos
publicados en el
trimestre

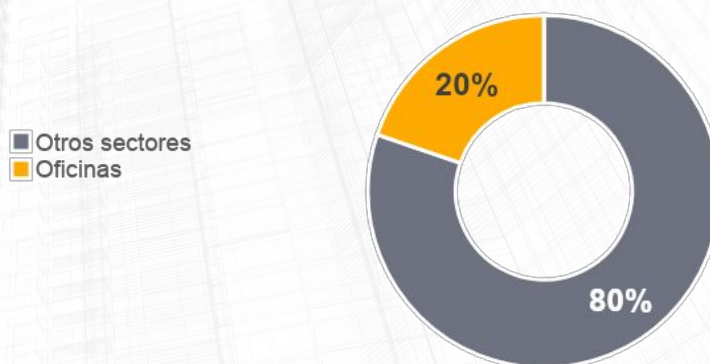
+0.5 K

corresponden a la
ZM de Monterrey

1.9%

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

Spots Oficinas Monterrey



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

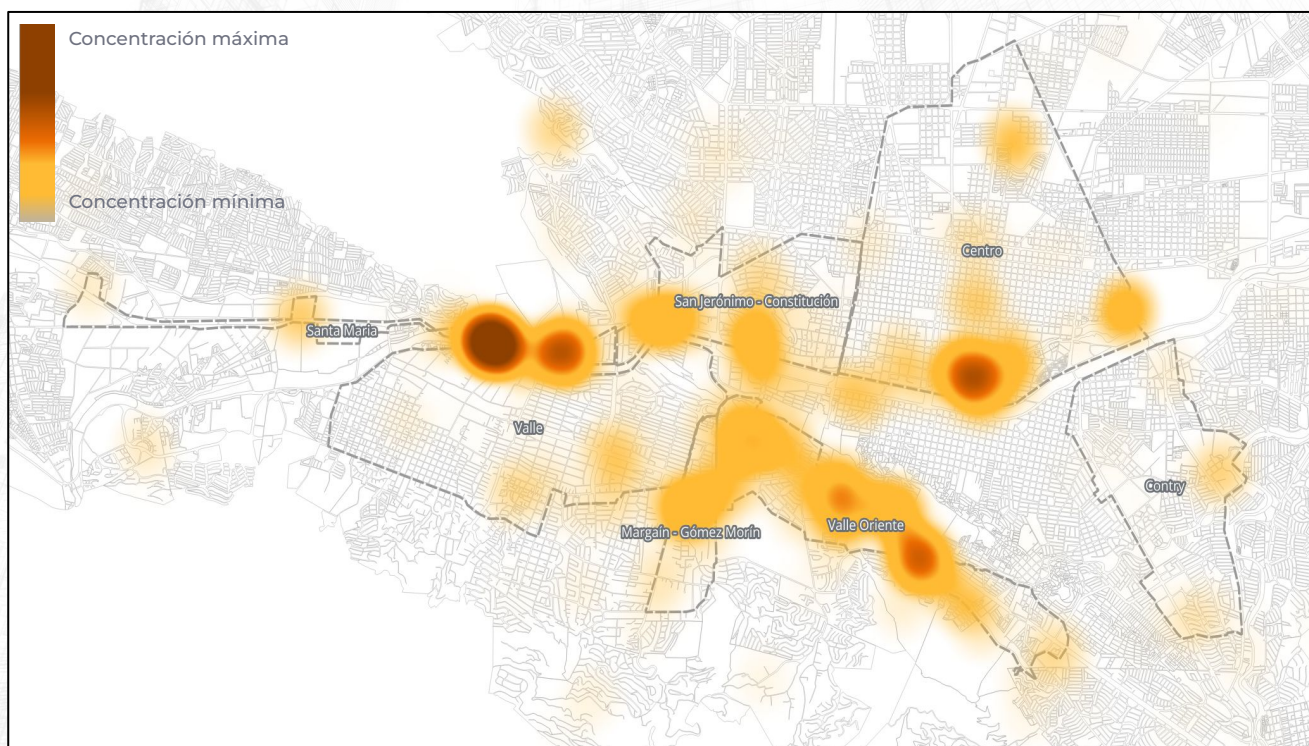
La Zona Metropolitana de Monterrey se consolidó como el **hub de mayor crecimiento** para centros de servicios compartidos, aportando más de **500 nuevos espacios** corporativos.

A diferencia del sector industrial, el mercado de oficinas regiomontano está **atrayendo a firmas tecnológicas** que buscan proximidad con el ecosistema empresarial del norte del país.

Distribución de Spots

La distribución de espacios visitados mostró un **balance entre corredores prime y zonas secundarias**. Las empresas con mayor sensibilidad a precio exploraron ubicaciones alternativas. Los corporativos consolidados priorizaron imagen y accesibilidad.

Los **edificios con plantas eficientes mostraron mayor tracción**. La cercanía a vialidades principales fue clave. El mercado presenta segmentación clara por perfil de usuario. Esta distribución aporta resiliencia. La diversidad de opciones fortalece la dinámica del mercado.



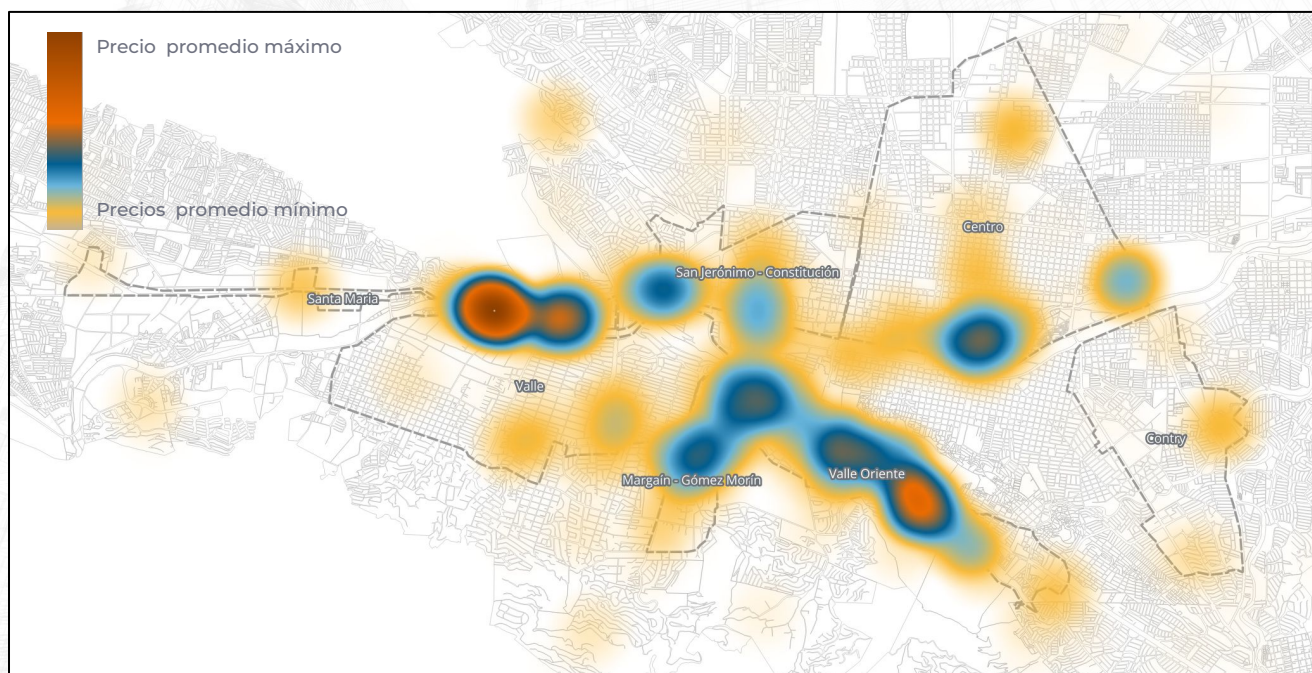
Mapa 4.0 Concentración de Spots en la ZM de Monterrey

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

Zonificación de Precio por Corredor

La zonificación de precios refleja diferencias claras entre corredores consolidados y submercados emergentes. **San Pedro y zonas prime concentran las rentas más altas.** Estas primas responden a infraestructura, accesibilidad y posicionamiento corporativo.

Las **zonas secundarias compiten por precio.** La dispersión de rentas es moderada. Cada submercado responde a un perfil distinto de usuario. La zonificación permite estrategias flexibles. El precio se alinea con valor urbano y corporativo.



Mapa 5.0 Variación de Precios en la ZM de Monterrey

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

Precio Promedio por Corredor

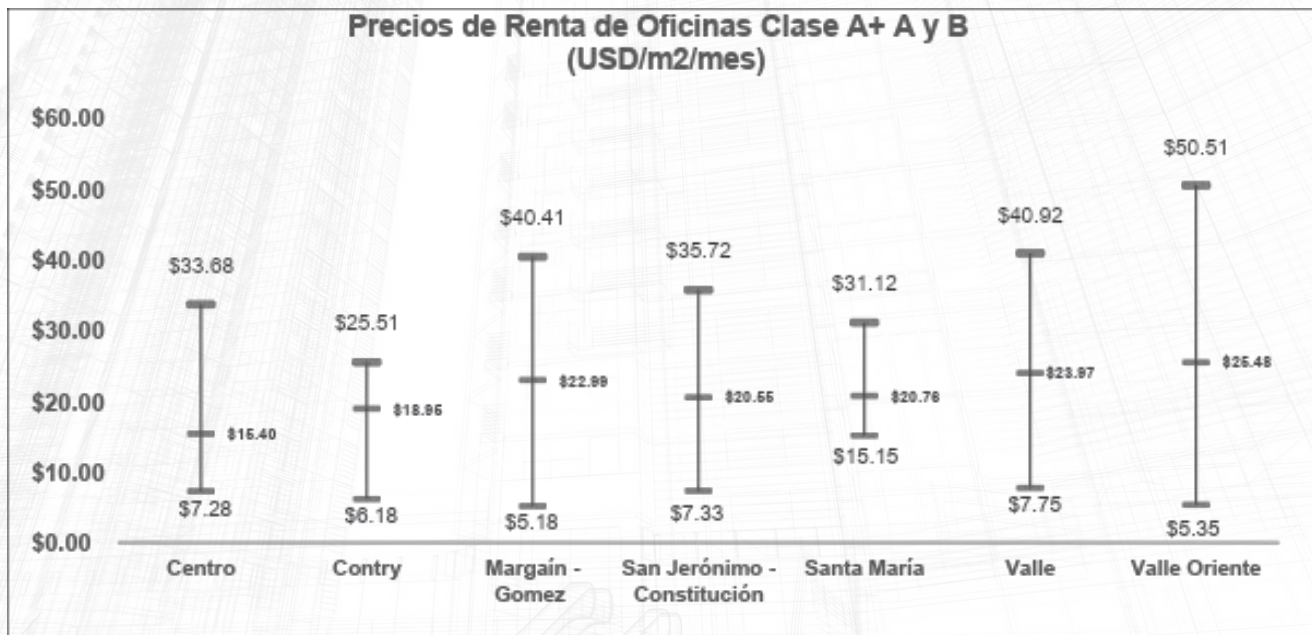
\$21.18

USD/m²

Promedio de Precio
de Renta ZM de
Monterrey

El precio promedio de renta de oficinas en Monterrey se ubicó en **USD \$21.18/m²**. Este nivel refleja un mercado competitivo y bien balanceado. **Las rentas están alineadas con la calidad del inventario disponible.**

No se observan presiones alcistas generalizadas. **El precio responde a fundamentos operativos.** Los edificios institucionales sostienen estabilidad en precios. La brecha frente a producto obsoleto se mantiene. Monterrey ofrece una relación atractiva entre costo y calidad



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

Precios por Condiciones de Entrega

\$18.77

USD/m²

Promedio de
Oficinas Obra
Gris

\$21.72

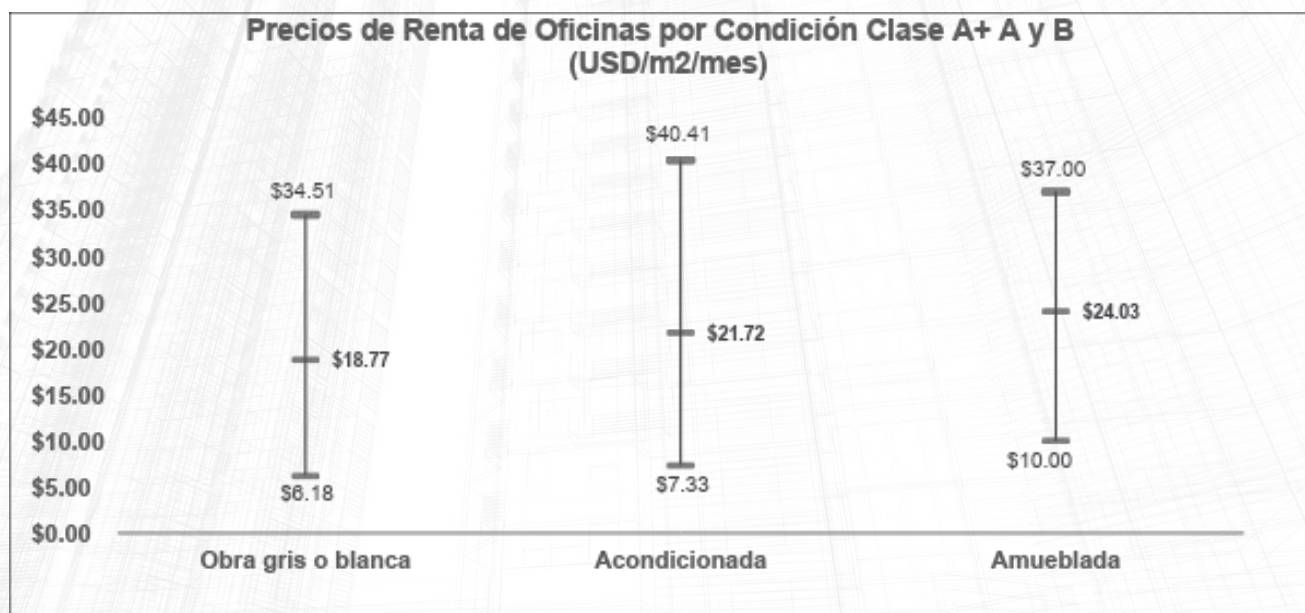
USD/m²

Promedio de
Oficinas
Acondicionadas

\$24.03

USD/m²

Promedio de
Oficinas
Amuebladas

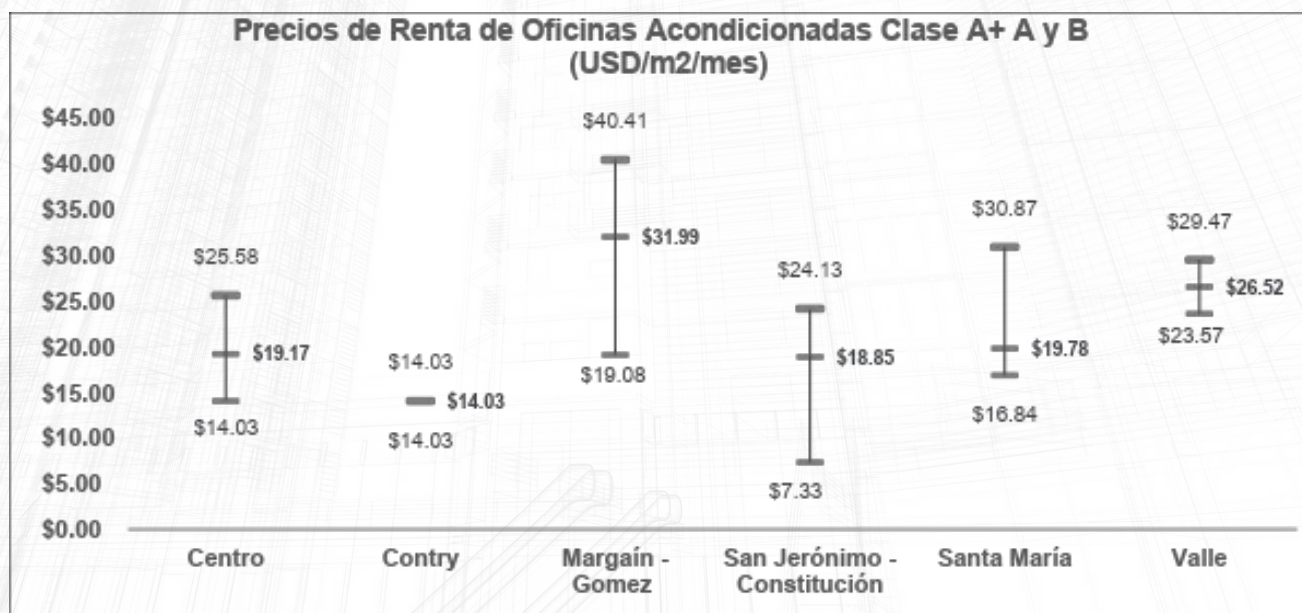
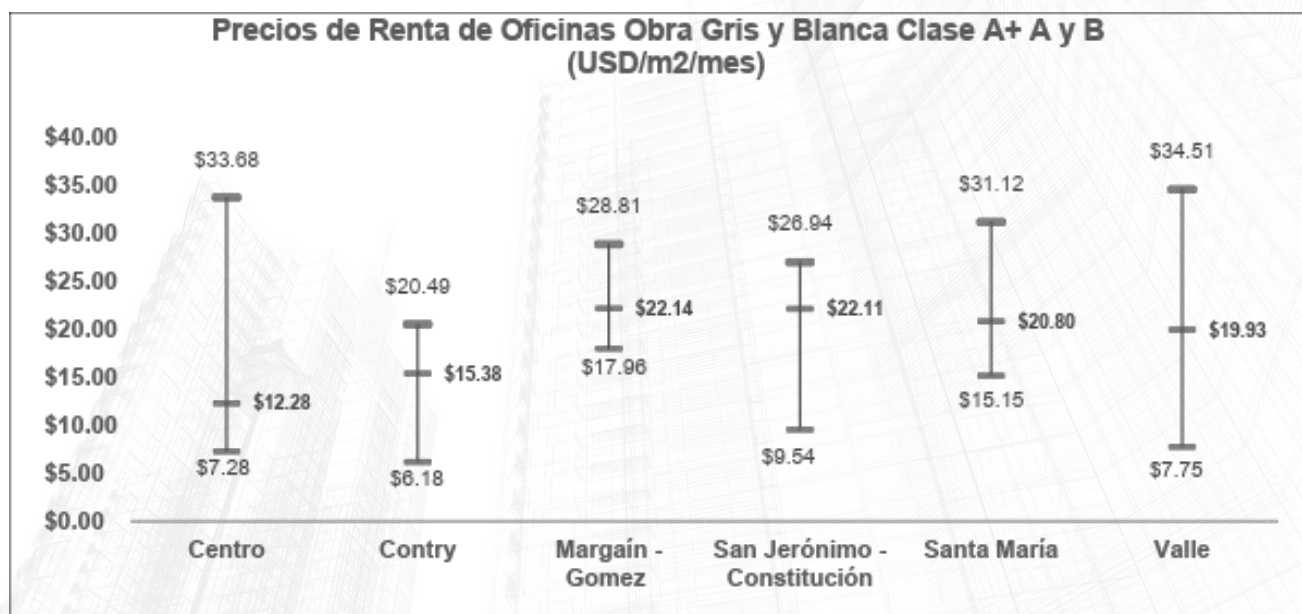


* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

Las oficinas acondicionadas y amuebladas concentraron la mayor parte de la demanda. El tiempo de implementación fue un factor decisivo.

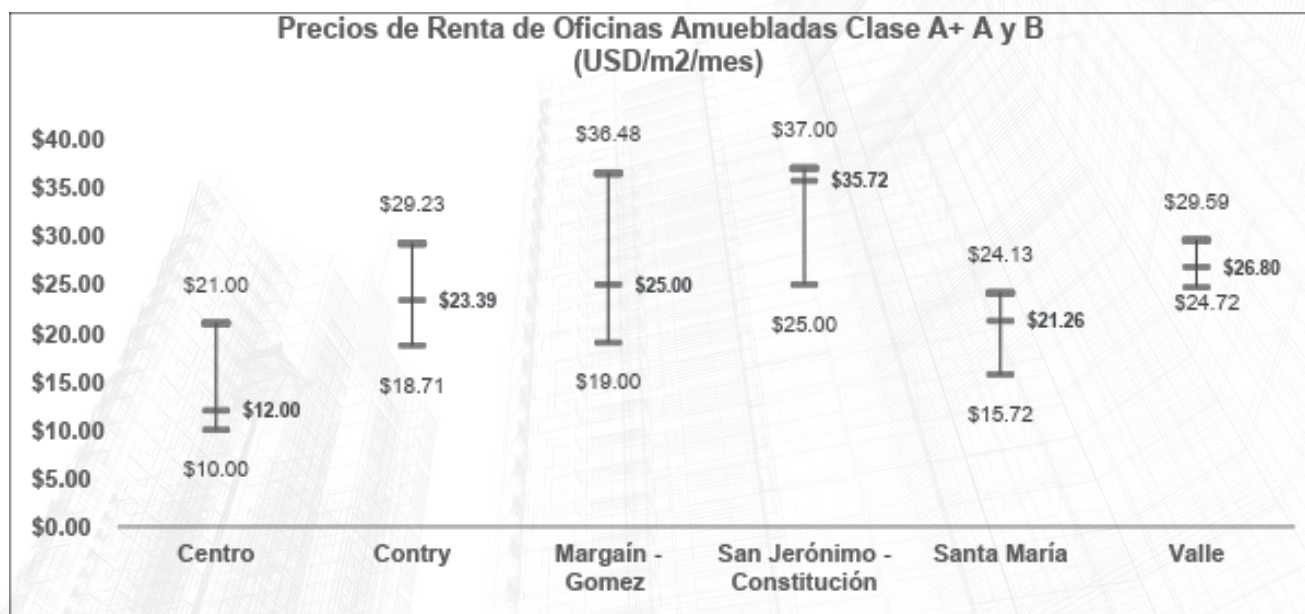
Los precios por espacios listos para ocupar fueron moderadas; además, la obra gris mantuvo participación selectiva. La condición del espacio influyó directamente en el precio, se observa una preferencia por la eficiencia. El mercado valora rapidez operativa y la flexibilidad es un diferenciador clave.

Precios por Condiciones de Entrega



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

Precios por Condiciones de Entrega



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

El mercado de Monterrey presenta una **oferta competitiva** en espacios de **obra gris**, ideal para corporativos que buscan una **personalización total de sus instalaciones**. Esta condición permite a los usuarios negociar periodos de gracia para adecuaciones, facilitando la transición a oficinas de alta eficiencia operativa en **corredores clave** como **Valle y Santa María**.

La demanda de oficinas listas para ocupar ha crecido notablemente, impulsada por empresas que buscan reducir tiempos de implementación. Los **espacios acondicionados** en la ZM de Monterrey ofrecen un **equilibrio óptimo** entre **costo y disponibilidad inmediata**, siendo la opción preferida para sectores de servicios financieros y consultoría.

Con el precio **promedio más alto de la región**, las oficinas amuebladas responden a la necesidad de flexibilidad extrema y modelos "*Plug & Play*". Esta modalidad es estratégica para firmas transnacionales que inician operaciones rápidas en el norte del país, priorizando la conectividad y el bienestar del colaborador desde el primer día.

Zona Metropolitana de Guadalajara

Actividad en Plataforma

De los más de 13 K
de espacios nuevos
publicados en el
trimestre

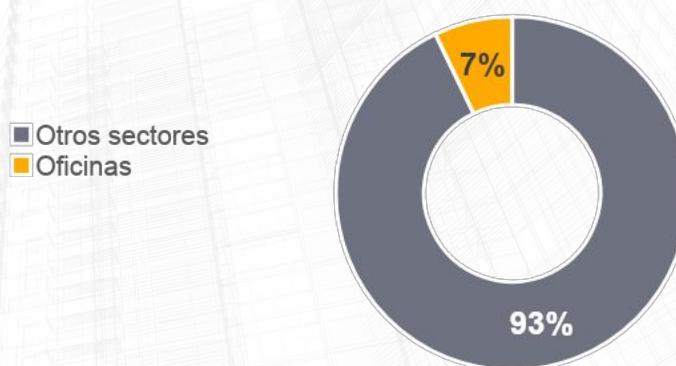
+0.4 K

corresponden a la
ZM de Guadalajara

1.5%

De los nuevos spots
del trimestre
corresponden a
spots de oficinas de
la ZM de Guadalajara

Spots Oficinas Guadalajara



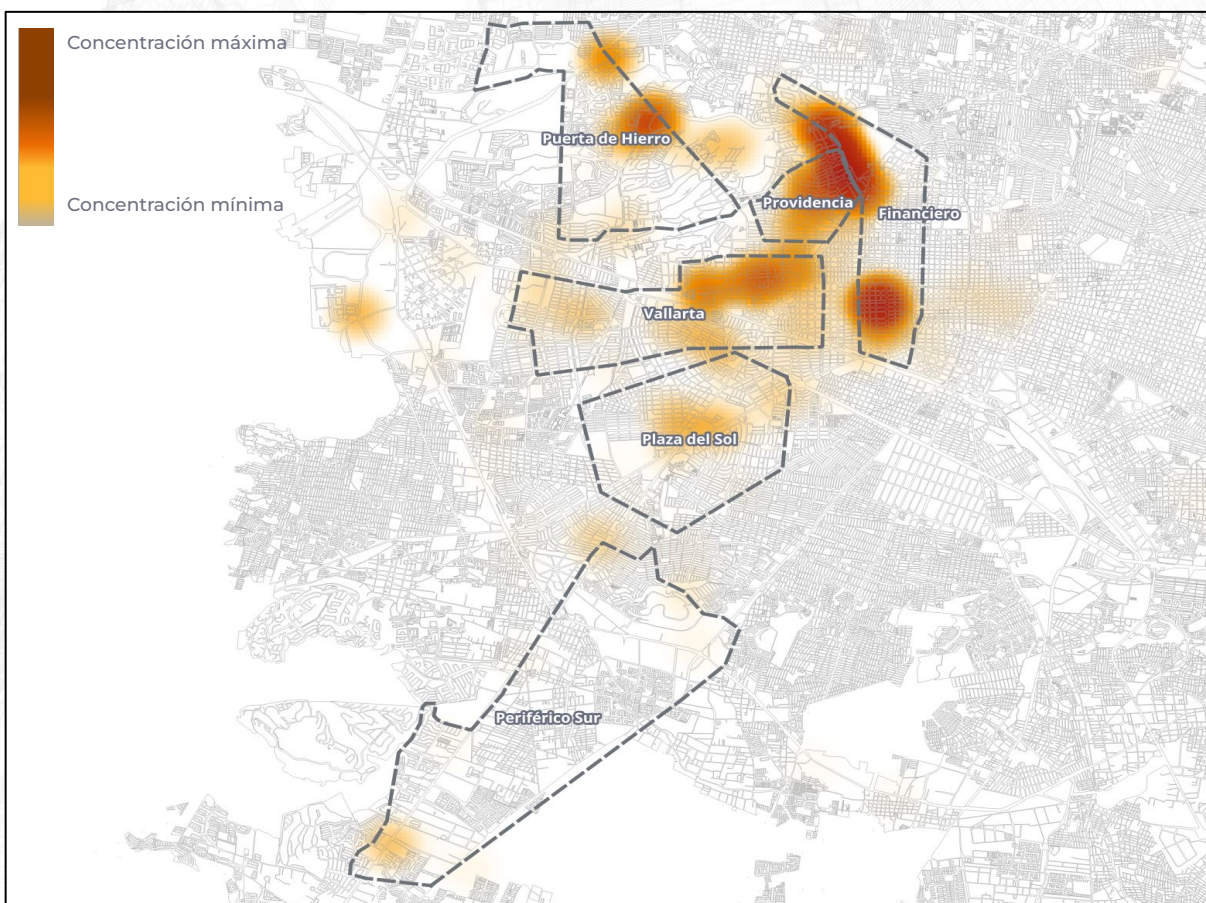
* Información de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

Guadalajara continúa posicionándose como el **"Silicon Valley"** mexicano. Con más de 400 nuevos espacios de oficinas, el **mercado tapatío destaca por su dinamismo** en corredores como Puerta de Hierro y Providencia, donde la oferta de espacios acondicionados ha sido clave para absorber la demanda de empresas de software y servicios creativos.

Distribución de Spots

La distribución de espacios en Guadalajara reflejó una **lógica más funcional y descentralizada**. Los corredores con **mejor conectividad vial y cercanía a zonas residenciales** captaron mayor interés; sin embargo, la oferta estuvo menos concentrada en un solo submercado dominante.

Las empresas priorizaron **eficiencia de planta** y flexibilidad de layout con cercanía a nodos tecnológicos, lo que influyó en ciertos procesos de consolidación corporativa.



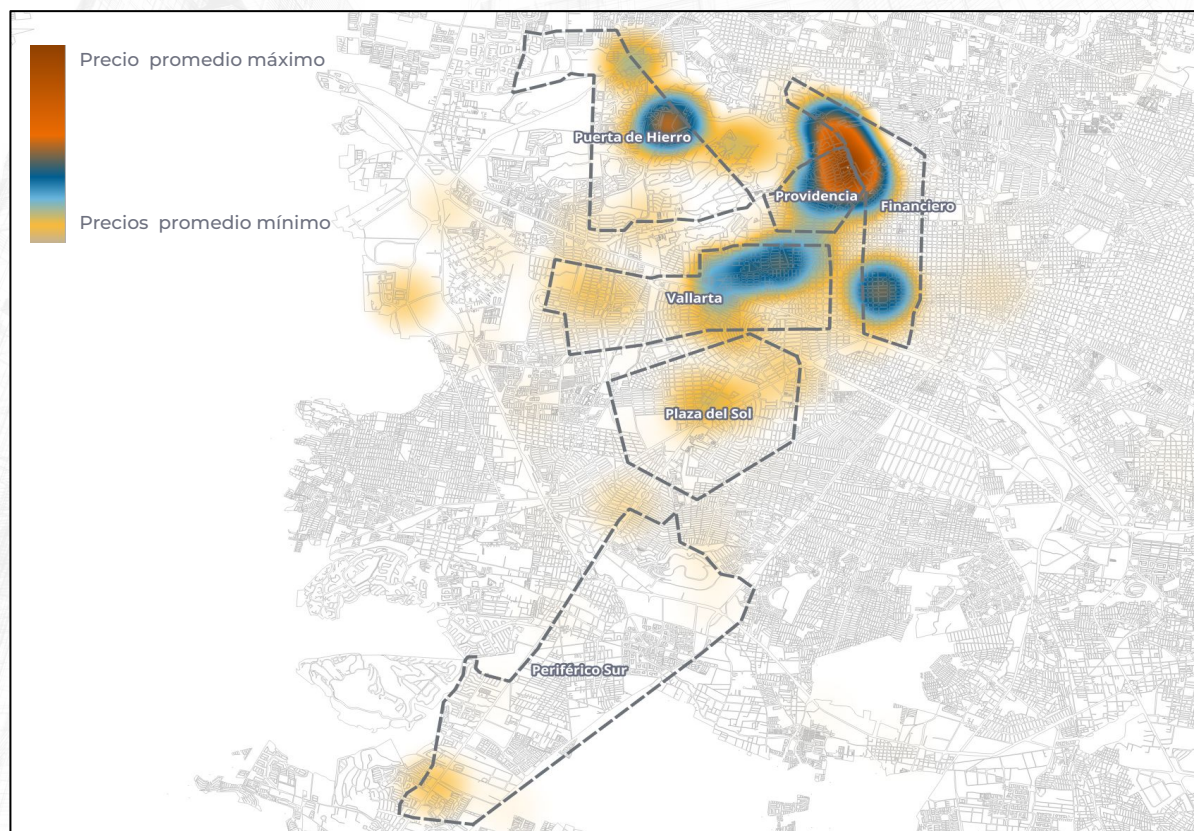
Mapa 6.0 Concentración de Spots en la ZM de Guadalajara

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

Zonificación de Precio por Corredor

En Guadalajara, la zonificación de precios responde a una **lógica práctica y funcional**, donde el mercado privilegia la eficiencia sobre el simbolismo corporativo. Las diferencias de renta entre corredores existen, pero son menos marcadas y se explican por conectividad, facilidad de acceso y cercanía a zonas residenciales. La ciudad no presenta una concentración dominante que imponga primas elevadas, lo que genera un **entorno más competitivo y flexible**.

Los usuarios comparan activamente alternativas y el precio se convierte en una herramienta real de negociación. Este comportamiento **limita la dispersión de rentas y obliga a los propietarios a sostener valores alineados al uso real del espacio**, más que a su posicionamiento aspiracional.



Mapa 7.0 Variación de Precios en la ZM de Guadalajara

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

Precio Promedio por Corredor

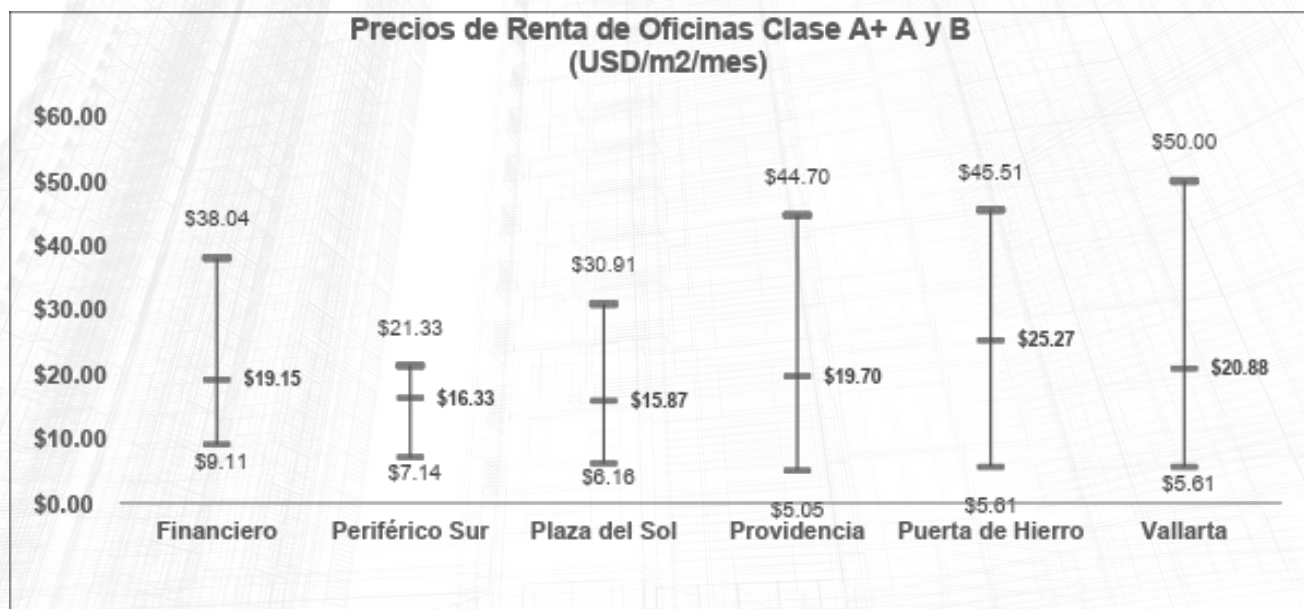
\$19.49

USD/m²

Promedio de Precio
de Renta ZM de
Guadalajara

El **precio promedio de Guadalajara** se posiciona por debajo de los mercados primarios, tal como lo muestran las gráficas comparativas. Este nivel refuerza su atractivo como mercado **costo-eficiente**. Reportes inmobiliarios indican que la disponibilidad relativamente amplia ha permitido mantener rentas estables.

No se observan incrementos abruptos ni caídas pronunciadas. El promedio refleja equilibrio entre oferta y demanda privilegiando la eficiencia. El precio favorece decisiones operativas.



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

Precios por Condiciones de Entrega

\$18.77

USD/m²

Promedio
Oficinas
Obra Gris

\$21.72

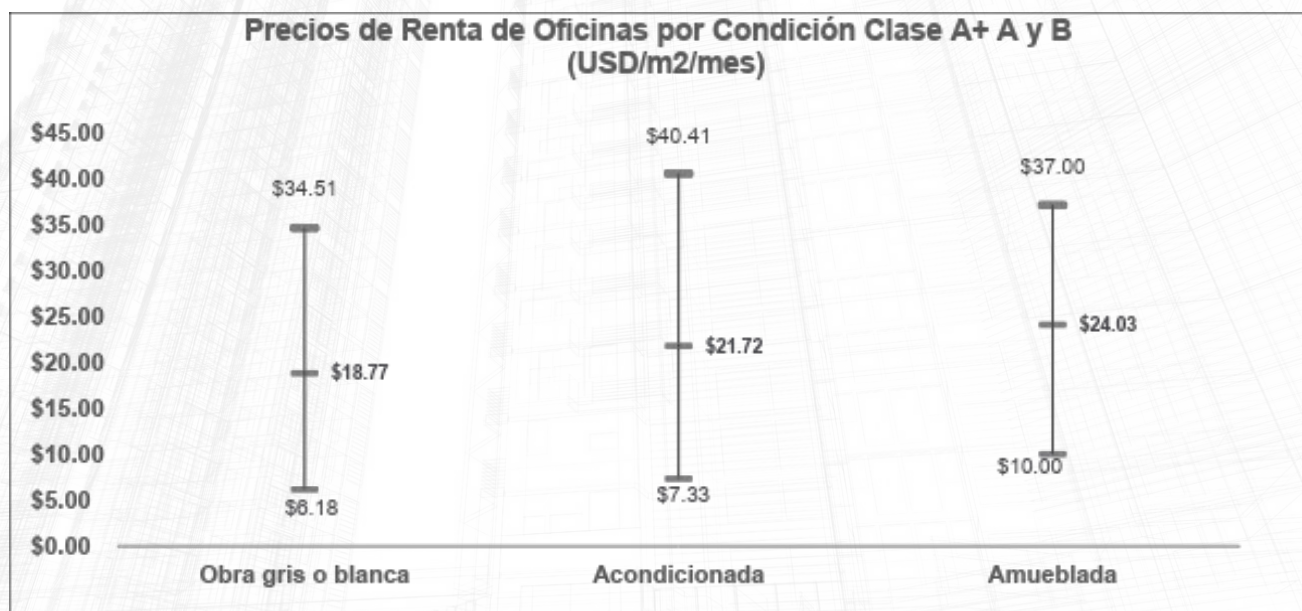
USD/m²

Promedio
Oficinas
Acondicionadas

\$24.03

USD/m²

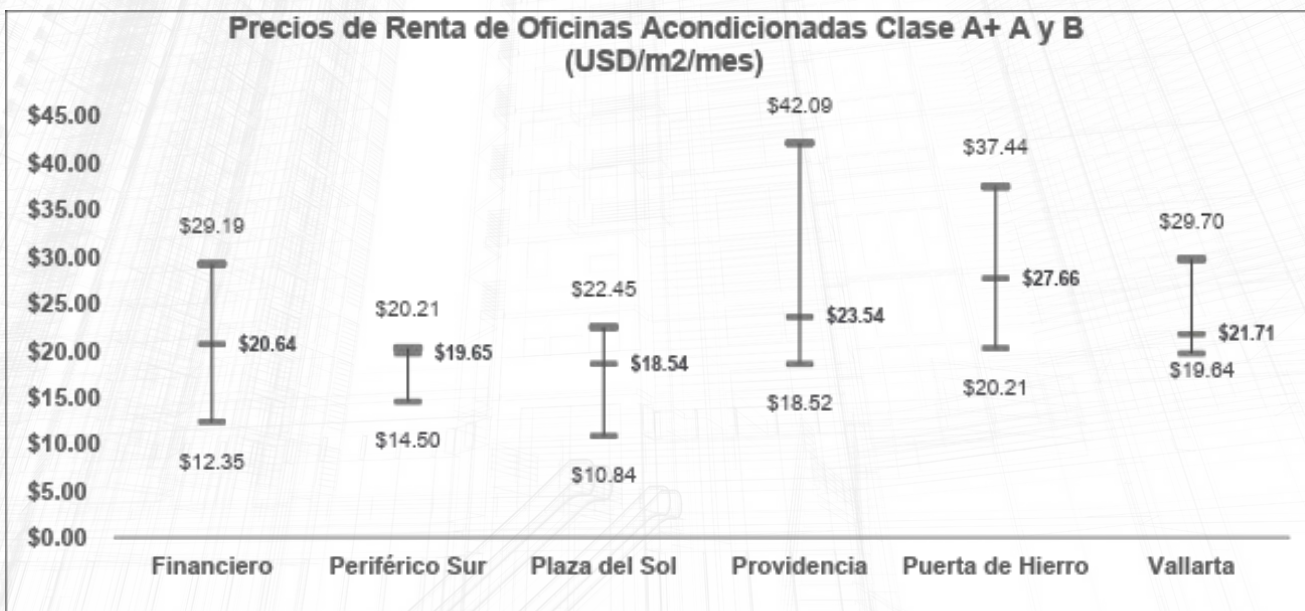
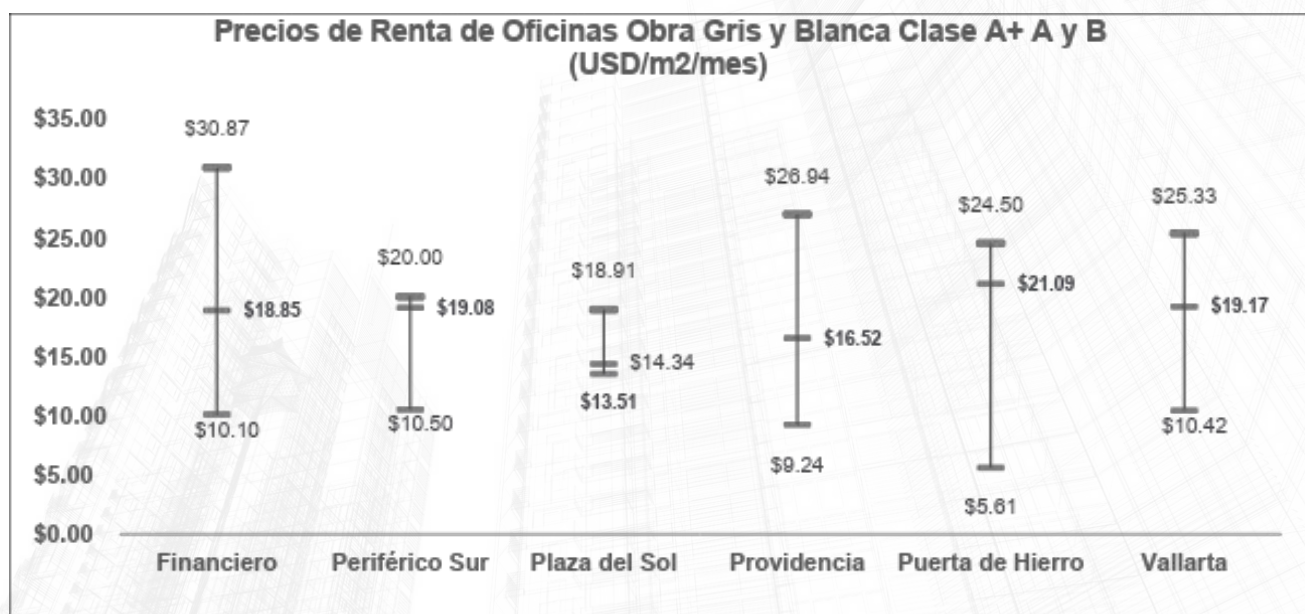
Promedio
Oficinas
Amuebladas



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

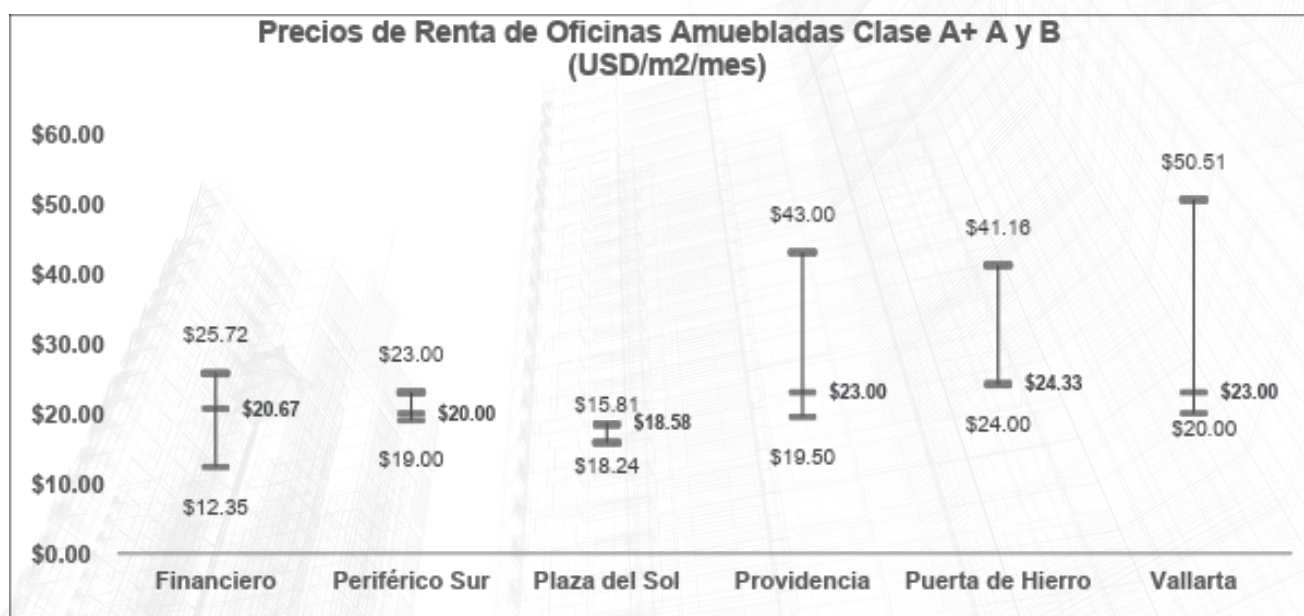
En 2025, el mercado capitalino dejó de competir por precio y pasó a **competir por eficiencia logística** total, donde la ubicación y el tiempo de entrega tienen mayor peso que el costo por metro cuadrado.

Precios por Condiciones de Entrega



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

Precios por Condiciones de Entrega



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

Guadalajara mantiene precios atractivos en obra gris, permitiendo que el **vibrante sector tecnológico** de la ciudad diseñe espacios de colaboración disruptivos. La flexibilidad técnica de estos inmuebles en zonas como Puerta de Hierro es un **diferenciador crítico** para absorber la demanda de **centros de innovación y desarrollo**.

Los **espacios acondicionados** representan la opción más equilibrada para el mercado tapatío, combinando eficiencia logística con estándares internacionales de calidad. Esta condición es fundamental para empresas que consolidan su presencia regional sin comprometer capital excesivo en infraestructura inicial.

La oferta **amueblada en Guadalajara** está orientada a la agilidad operativa, captando a usuarios que valoran la reducción de costos hundidos y la movilidad. Estos espacios suelen integrarse en **desarrollos de usos mixtos**, ofreciendo un entorno de trabajo completo que favorece la retención de talento joven y especializado.

Zona Metropolitana de Querétaro

Actividad en Plataforma

De los más de 13 K
de espacios nuevos
publicados en el
trimestre

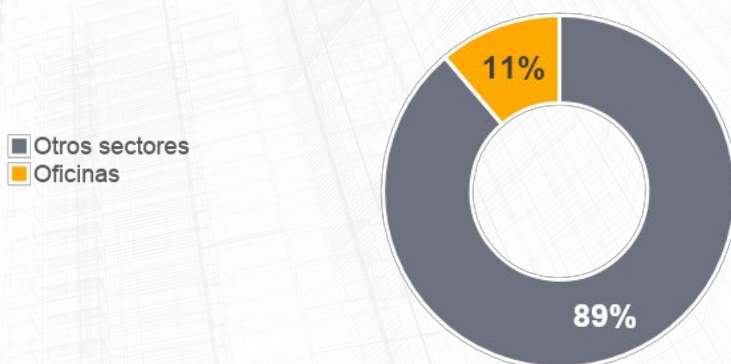
+0.3 K

corresponden a la
ZM de Querétaro

2.5%

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

Spots Oficinas Querétaro



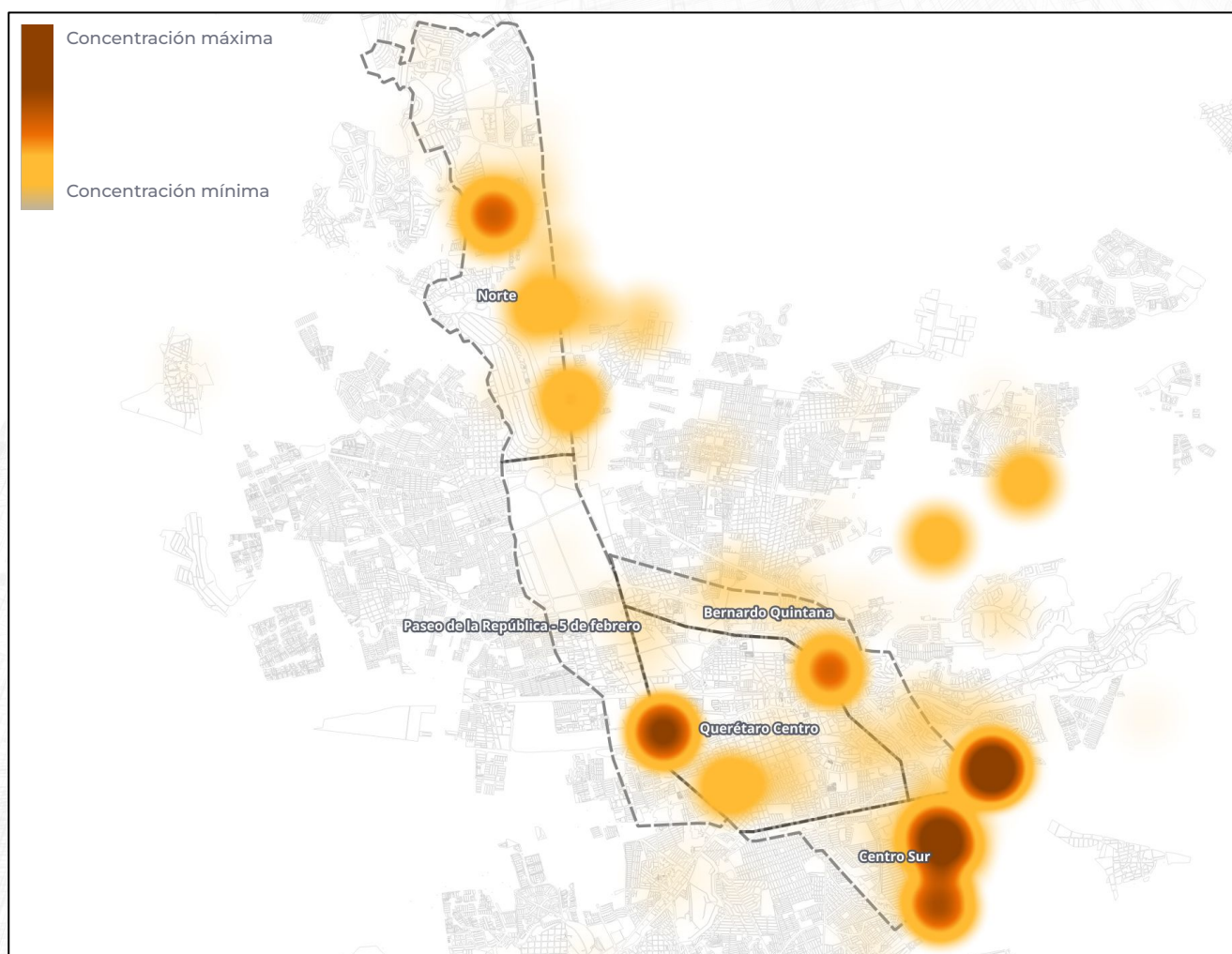
* Información de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

Querétaro se ha consolidado como el **mercado corporativo emergente más dinámico del Bajío**, impulsado por su excepcional calidad de vida y una infraestructura de servicios en constante expansión.

Durante el 4Q 2025, la ciudad registraron operaciones de mercado positivas lideradas por empresas de los sectores de **tecnologías de la información, aeroespacial y servicios financieros**, que buscan descentralizar sus operaciones de la capital hacia entornos más eficientes y competitivos

Distribución de Spots

La proyección para el mercado corporativo de Guadalajara hacia 2026 es de **crecimiento sostenido**, impulsado por la consolidación de **nodos urbanos** que integran vivienda, comercio y oficinas. La conectividad de la ZM y su infraestructura de servicios han sido factores determinantes para que grandes firmas establezcan aquí sus centros de operaciones regionales.

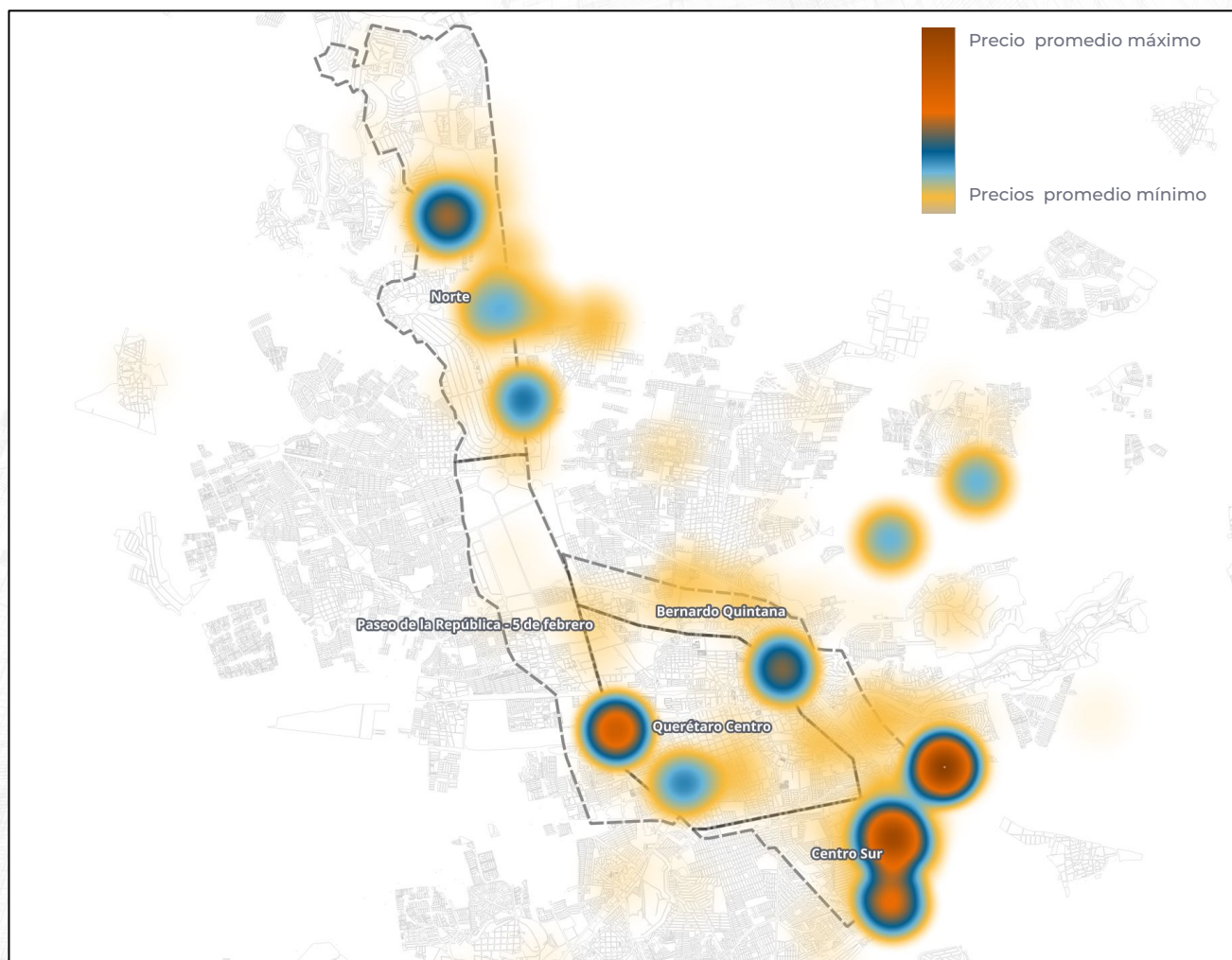


Mapa 8.0 Concentración de Spots en la ZM de Querétaro

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

Zonificación de Precio por Corredor

La estructura de precios en Querétaro presenta una clara segmentación liderada por los corredores Norte y Centro Sur, los cuales concentran la mayor parte de la oferta. En estas zonas, los valores de renta reflejan una prima de valor asociada a la infraestructura de servicios y la conectividad con las principales vías de acceso.



Mapa 9.0 Variación de Precios en la ZM de Querétaro

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

Precio Promedio por Corredor

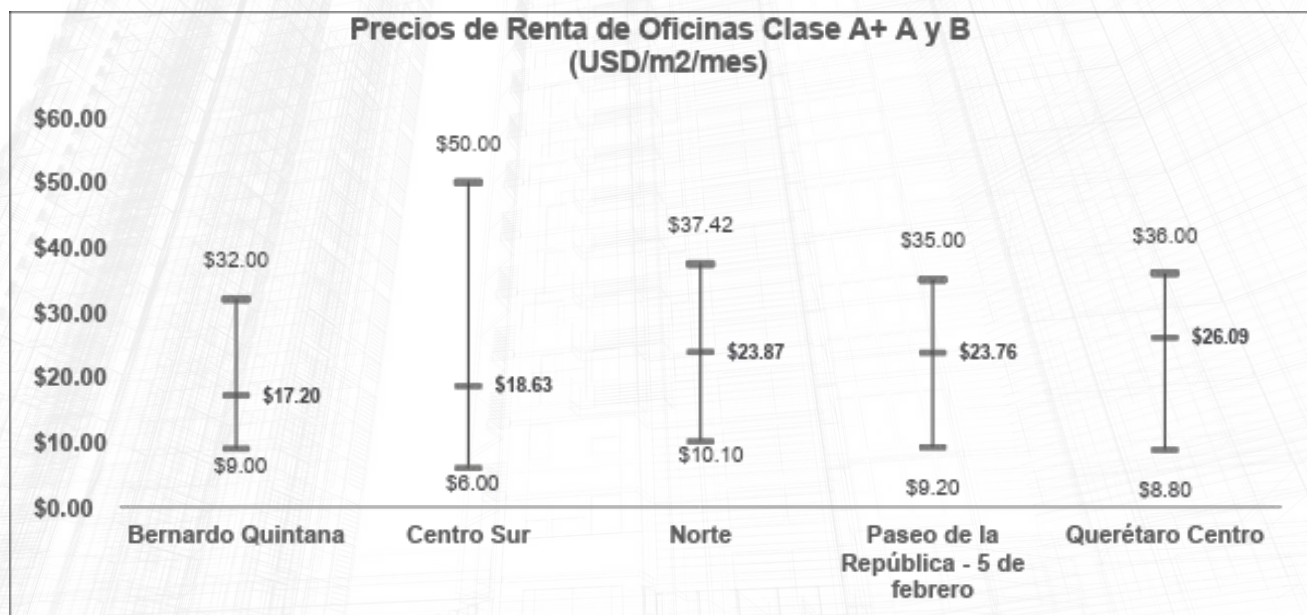
\$19.82

USD/m²

Promedio de Precio
de Renta ZM de
Querétaro

Los precios de renta en el mercado corporativo de Querétaro mantienen una trayectoria de crecimiento estable, posicionándose como una de las alternativas con **mejor relación costo-beneficio** en el país.

Al cierre del trimestre, el mercado muestra una **resiliencia notable**, donde la demanda de espacios acondicionados permite a los propietarios mantener posturas de negociación firmes, especialmente en edificios que integran certificaciones de sustentabilidad



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

Los nodos de oficinas se han consolidado como los favoritos para **corporativos transnacionales** que buscan no solo competitividad en costos, sino un entorno de alto prestigio y seguridad operativa.

Precios por Condiciones de Entrega

\$17.32

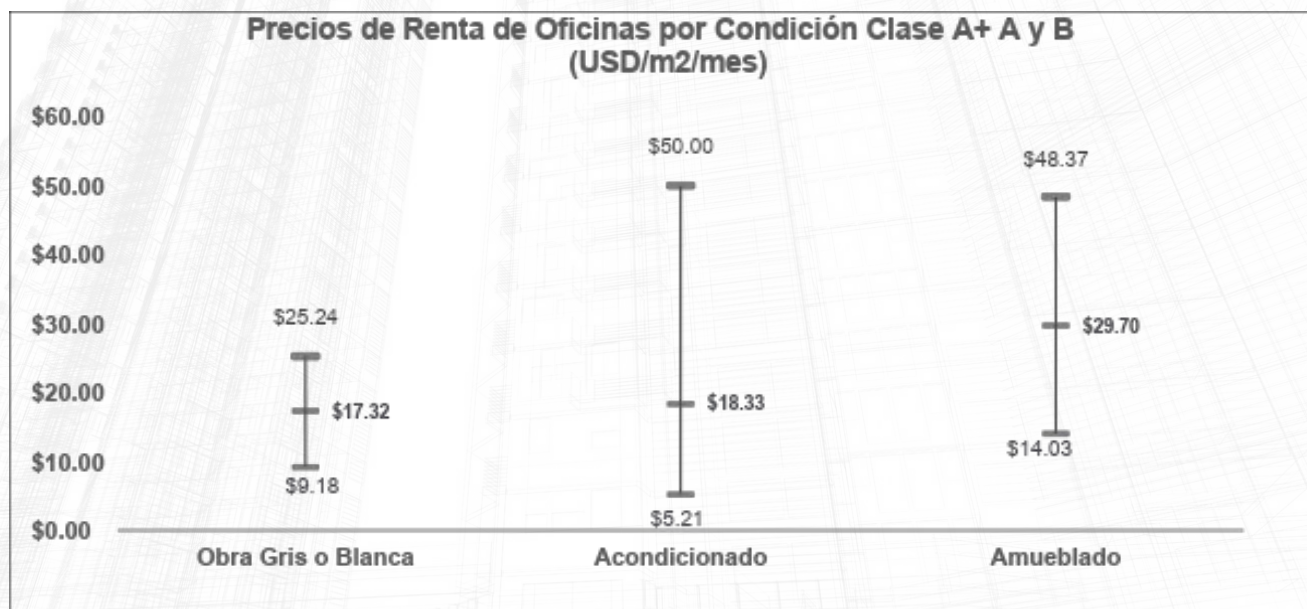
USD/m²
Promedio
Oficinas
Obra Gris

\$18.33

USD/m²
Promedio
Oficinas
Acondicionadas

\$29.70

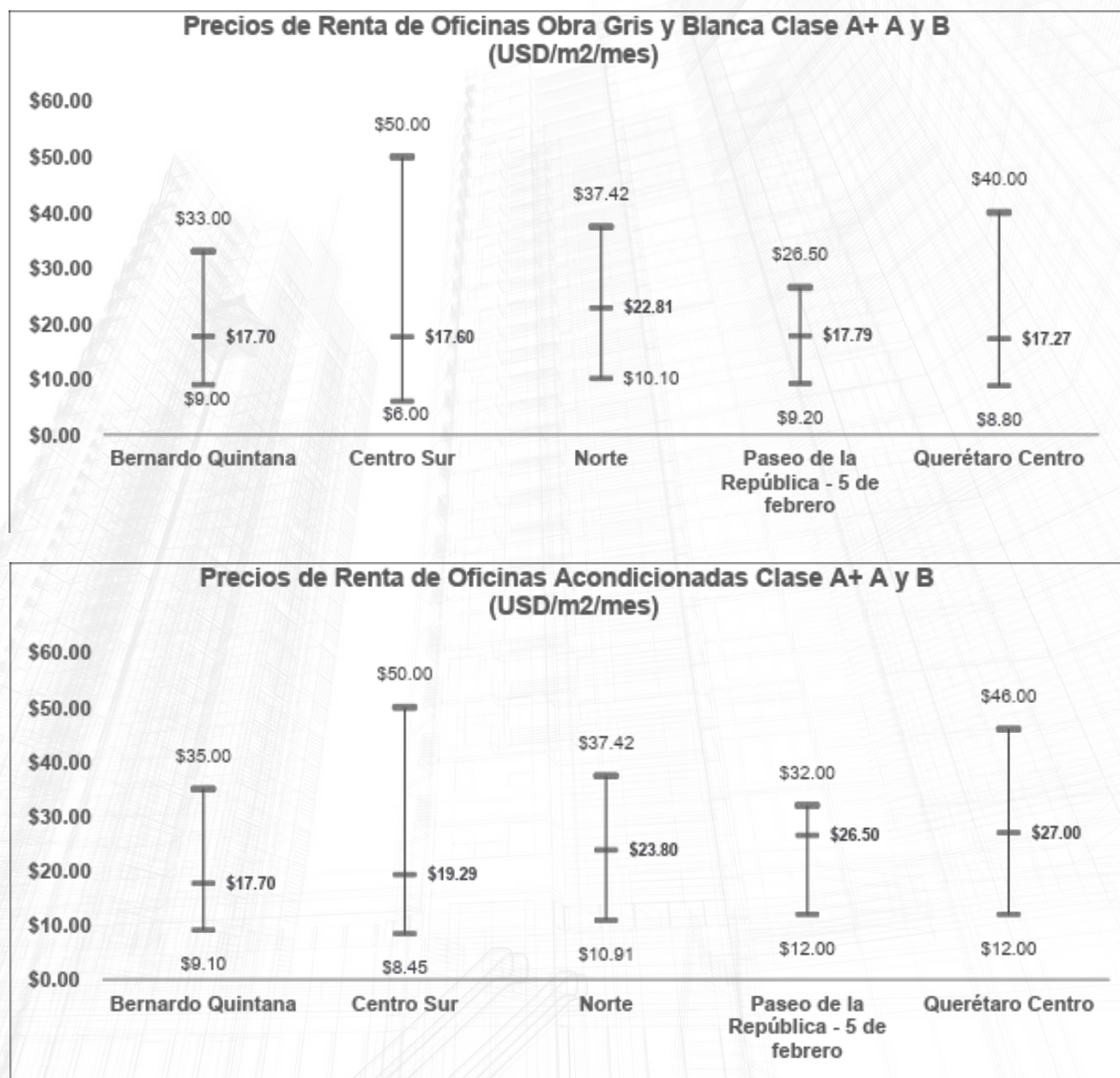
USD/m²
Promedio
Oficinas
Amuebladas



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

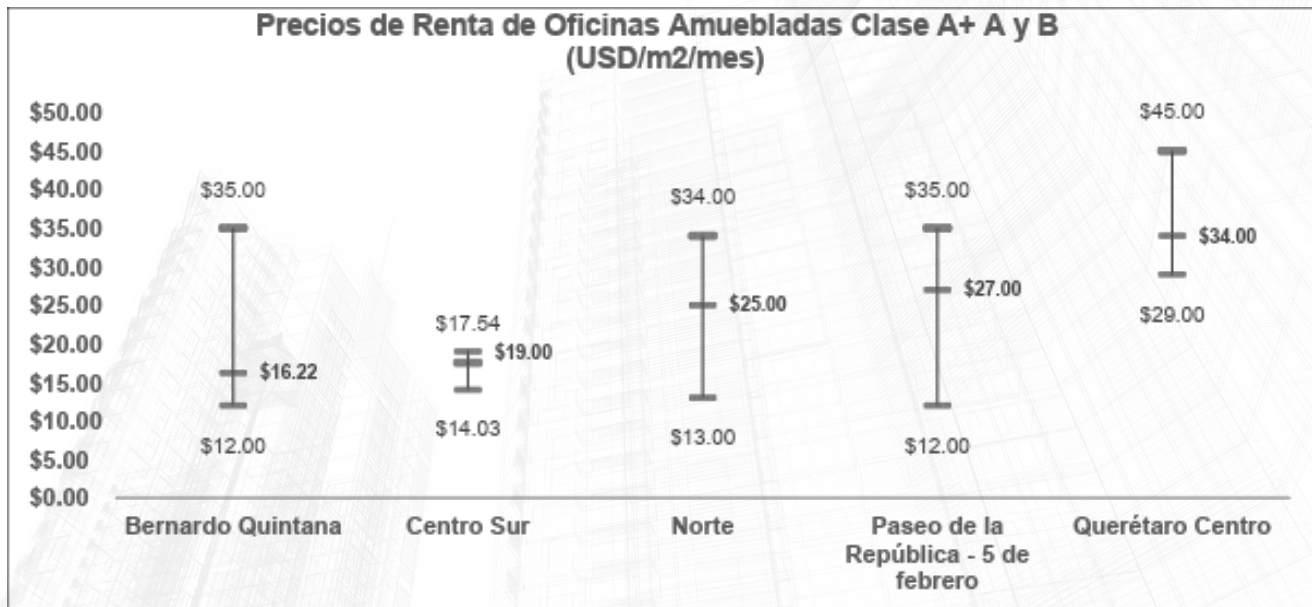
En 2025, el mercado capitalino dejó de competir por precio y pasó a **competir por eficiencia logística** total, donde la ubicación y el tiempo de entrega tienen mayor peso que el costo por metro cuadrado.

Precios por Condiciones de Entrega



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

Precios por Condiciones de Entrega



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

Querétaro ofrece las rentas de **obra gris** más competitivas entre los mercados secundarios, posicionándose como un destino estratégico para expansiones de gran escala. Esta condición es ideal para proyectos que requieren **especificaciones técnicas personalizadas** a costos de entrada significativamente menores que en la capital.

La madurez del mercado queretano se refleja en una **oferta creciente de oficinas acondicionadas de Clase A**. Estas unidades permiten una rápida integración al ecosistema empresarial del Bajío, manteniendo una relación **costo-beneficio superior** que atrae a centros de servicios compartidos y soporte administrativo.

La modalidad amueblada en Querétaro ha ganado tracción como una solución llave en mano para empresas que buscan una transición suave hacia la región. **La disponibilidad inmediata de espacios con mobiliario de alta gama** y servicios integrados refuerza la imagen profesional de las empresas en **corredores premium** como el corredor Norte.

Conclusiones

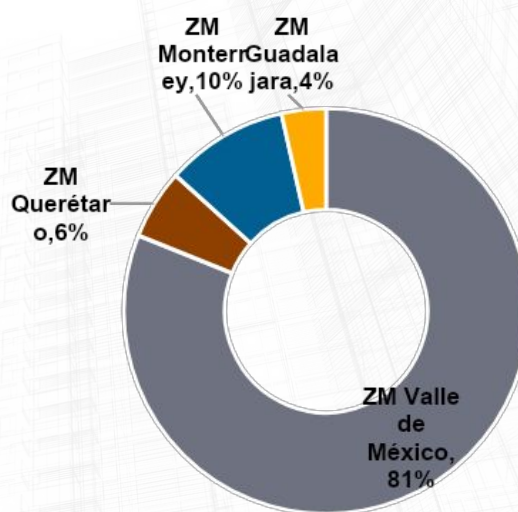
Actividad en Plataforma

44%

De los nuevos spots del trimestre corresponden al sector de oficinas

Se generaron más de 29 mil nuevos spots en el 4Q del 2025, de los cuales más de 13 mil pertenecen al sector industrial.

Spots Oficinas



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

La actividad registrada en la plataforma durante el **4Q 2025** revela un mercado corporativo **altamente dinámico y digitalizado**, donde la eficiencia en la búsqueda se ha vuelto una prioridad estratégica. El incremento en el volumen de interacciones y solicitudes de información refleja una **demanda activa** que utiliza herramientas de datos para filtrar activos por criterios de sustentabilidad, conectividad y adecuación técnica.

Esta tendencia subraya que las empresas ya no solo buscan disponibilidad, sino que **emplean la plataforma como un ecosistema de análisis comparativo para optimizar sus tiempos de selección** y asegurar ubicaciones que maximicen el retorno de inversión en capital humano.

INDICADORES TRIMESTRALES

\$20.75

USD/m²

**Precio promedio
por m2 de
oficinas**

Este precio no solo muestra la resiliencia del sector corporativo frente a la inflación, sino que subraya la disposición de los inquilinos por pagar una prima de valor en edificios que ofrecen eficiencia energética, conectividad de vanguardia y certificaciones de sustentabilidad.

218

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

Este flujo de visitas es un indicador adelantado de la absorción futura, evidenciando que las empresas han pasado de una fase de planeación a una de ejecución activa en la toma de decisiones.

+81 K

m²

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

Este indicador demuestra que la demanda actual no es masiva, sino estratégica: los usuarios prefieren visitar menos propiedades pero con mejores especificaciones, priorizando aquellos inmuebles que facilitan la retención de talento.

El **4Q 2025** cierra con indicadores que confirman la resiliencia del mercado corporativo. A pesar del incremento moderado en los precios de renta, la demanda no se ha contraído, sino que se ha vuelto más selectiva, **priorizando inmuebles que ofrezcan eficiencia energética y bienestar** para el colaborador. La nueva oferta en construcción se mantiene controlada, lo que sugiere un **equilibrio saludable entre disponibilidad y demanda para el inicio de 2026**.

EN RESUMEN

Liderazgo de Mercados Primarios: La ZMVM y Monterrey consolidan su posición como los motores del sector, captando la mayor parte de la demanda estratégica y de nuevos centros de servicios globales.

Competitividad Regional: Querétaro y Guadalajara se establecen como las alternativas de expansión más sólidas, ofreciendo una relación costo-beneficio inigualable para empresas que buscan descentralizar operaciones con alta eficiencia.

El Factor Calidad: La brecha entre activos institucionales (Clase A+) y producto obsoleto se ha vuelto definitiva; la inversión y la demanda se concentran en edificios que cumplen con estándares ESG (Ambiental, Social y de Gobernanza).

Efecto "Flight to Quality" (Vuelo a la Calidad): A pesar de la disponibilidad en el mercado general, los edificios de Clase A+ mantienen las tasas de vacancia más bajas. Las empresas están abandonando edificios antiguos para migrar a inmuebles que ofrezcan mejores certificaciones de salud (WELL) y sustentabilidad (LEED), entendiendo el espacio de trabajo como una herramienta clave para atraer talento.

Resiliencia de los Modelos Híbridos: La demanda corporativa en el 4Q 2025 confirma que el modelo híbrido no redujo la necesidad de oficinas, sino que la transformó. Ahora se buscan espacios con mayor proporción de áreas colaborativas y salas de juntas tecnológicas en lugar de estaciones de trabajo individuales fijas, optimizando el uso de cada metro cuadrado.

Descentralización y Mercados Emergentes: Se observa una tendencia creciente hacia la descentralización de los centros de mando tradicionales. Mercados como Querétaro y el corredor de Santa María en Monterrey están captando empresas que buscan reducir los costos operativos y mejorar la calidad de vida de sus empleados sin perder la infraestructura de servicios de primer nivel.

Impacto del Nearshoring en el Sector Administrativo: Aunque el *nearshoring* comenzó como un fenómeno industrial, en este cierre de año se ha trasladado al sector de oficinas. La llegada de nuevas plantas manufactureras ha detonado una demanda secundaria de espacios corporativos para funciones de soporte legal, financiero y de recursos humanos en las principales capitales estatales.

Perspectiva Final: El sector de oficinas cierra 2025 con fundamentos sólidos. La estabilidad en los flujos de rentas y la evolución hacia espacios colaborativos posicionan al activo corporativo como una pieza clave y defensiva para los portafolios de inversión institucional de cara al 2026.

The image features a black background with three overlapping circular frames. Each frame contains a low-angle, black and white photograph of a modern skyscraper with a glass facade, looking up towards the sky. The central circle is the largest and most prominent, with the logo overlaid on it. The logo consists of the text 'spot2' in a white, lowercase, sans-serif font, followed by '.mx' in a smaller white font. The 'o' in 'spot2' is replaced by a stylized orange location pin icon.

spot2
.mx