



4o TRIMESTRE 2025

EL PULSO DE LOS PRINCIPALES SECTORES INMOBILIARIOS

MÉXICO

Retail Nacional

Actividad Retail Nacional

+6.5 K

Espacios de retail
nuevos publicados
en el trimestre

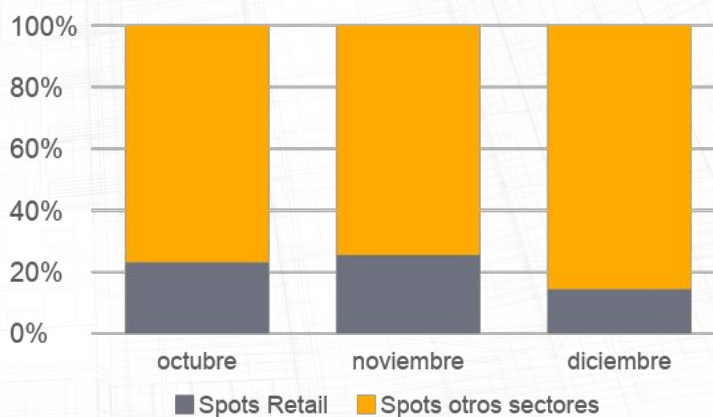
Al cierre del **4Q 2025**, el sector retail en México reafirmó su solidez con la incorporación de más de **6.5 mil nuevos espacios comerciales**. Este dinamismo responde a una estrategia de expansión capilar de las grandes cadenas y al resurgimiento de locales de proximidad.

Durante este trimestre, los **spots de retail** representaron una parte sustancial de la actividad inmobiliaria nacional.

Este volumen de actividad ratifica la vigencia del punto de venta físico como el eje fundamental en la estrategia omnicanal y el contacto directo con el consumidor

Insight: En el 4Q 2025, el éxito del retail ya no depende únicamente del metraje, sino de la capacidad del espacio para integrarse en la rutina diaria del consumidor

Proporción de Spots de Retail Creados en el 4Q 2025

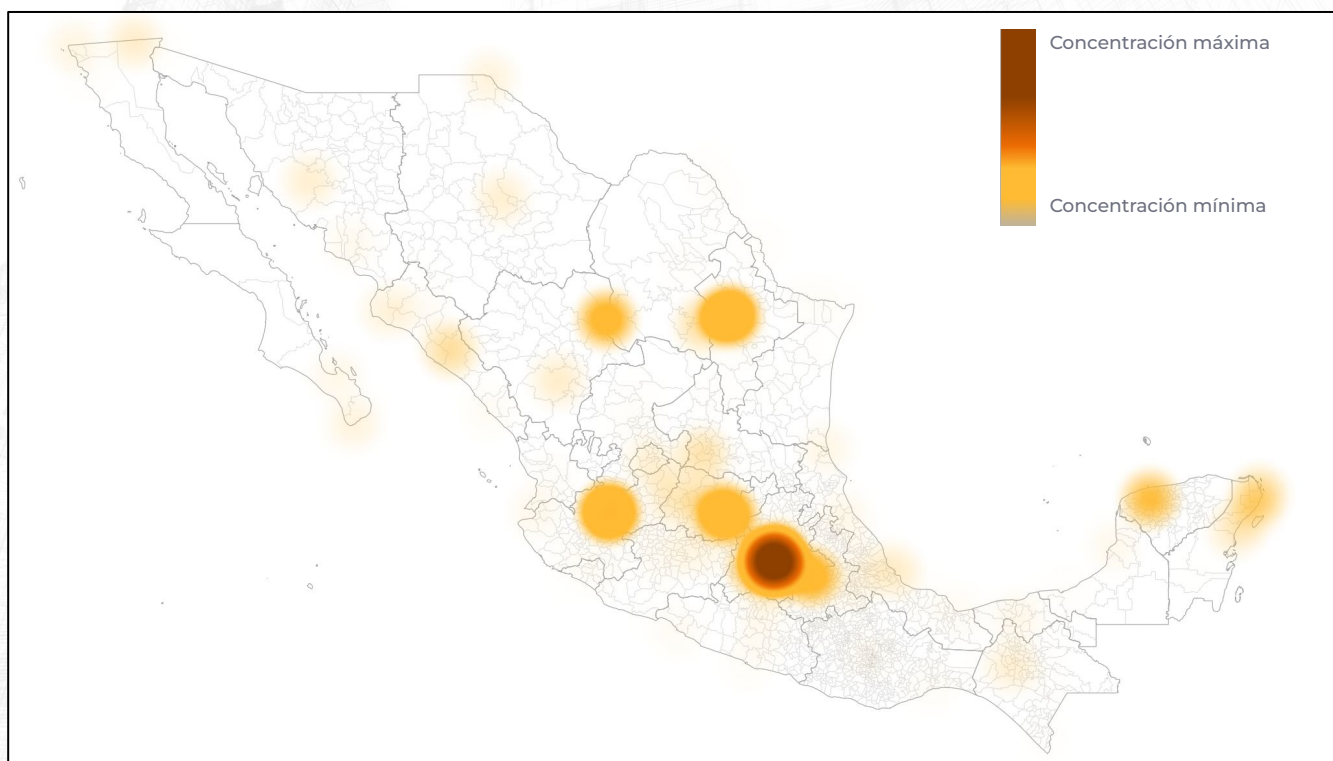


* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

Distribución Geográfica Nacional

La distribución geográfica de la oferta comercial en el 4Q 2025 refleja una **clara concentración en nodos de alta densidad habitacional y corporativa**. El Valle de México lidera la actividad, seguido de cerca por Monterrey y Guadalajara, donde la apertura de nuevos centros comerciales de 'estilo de vida' ha reconfigurado el paisaje urbano.

Estas regiones captan el **mayor interés de las marcas** internacionales debido a la madurez de su infraestructura y el sólido poder adquisitivo de su mercado interno.



Mapa 1.0 Concentración de spots de retail a nivel nacional

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

Precios México Retail

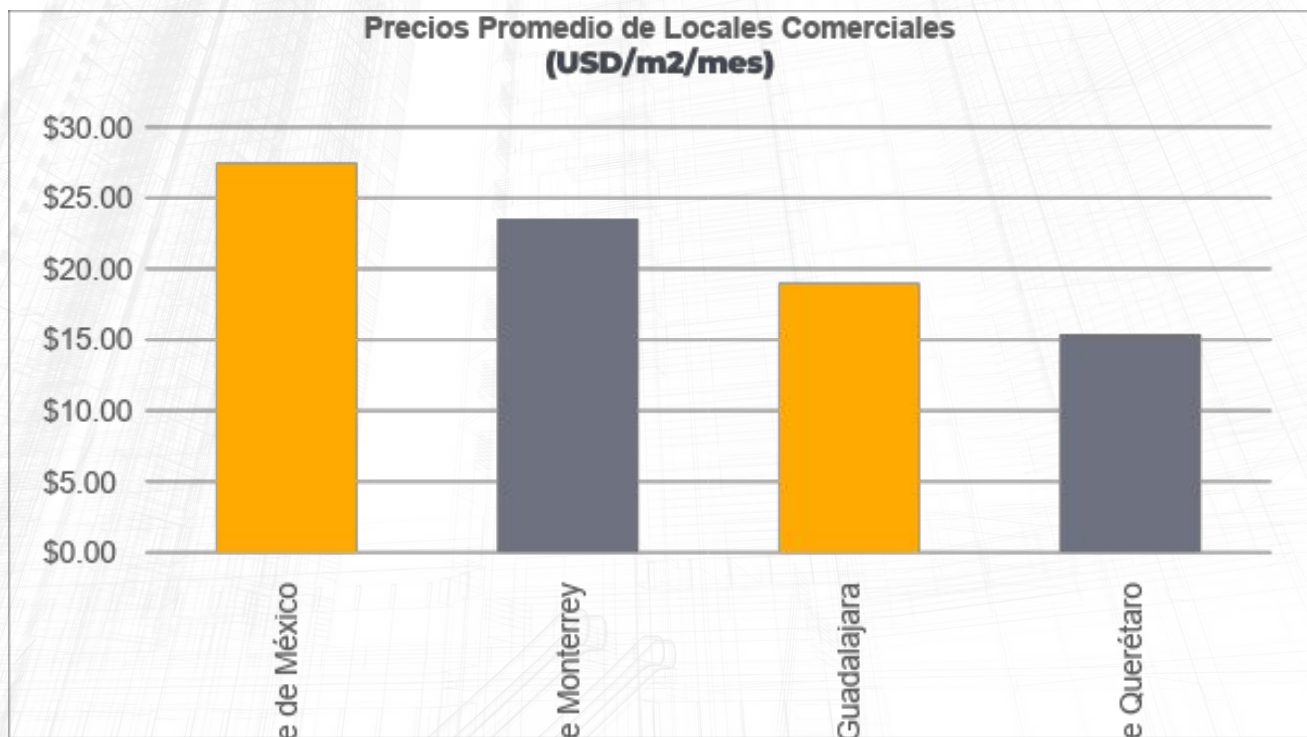
\$25.72
USD/m²

**Precio promedio de
renta nacional**

El precio promedio nacional de renta para retail muestra una tendencia al alza en activos de Clase A.

El mercado retail nacional presenta rentas promedio estables, con una ligera presión al alza en locales de formato pequeño y en centros comerciales de alto desempeño.

Los activos con mejor ubicación y flujo peatonal consolidado mantienen los niveles de renta más competitivos.



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

Zona Metropolitana del Valle de México

Actividad en Plataforma

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

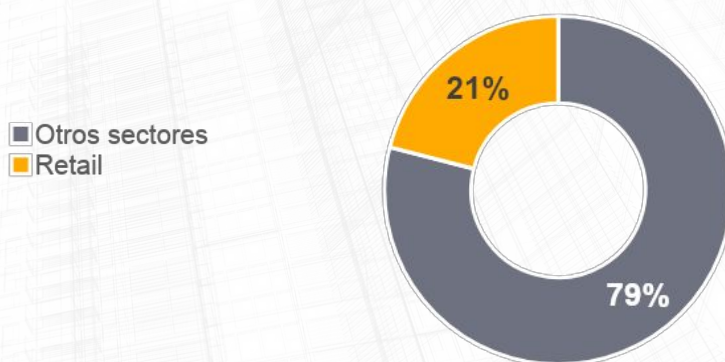
+1.8 K

corresponden a la ZM del Valle de México

16%

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

Spots Retail ZMVM



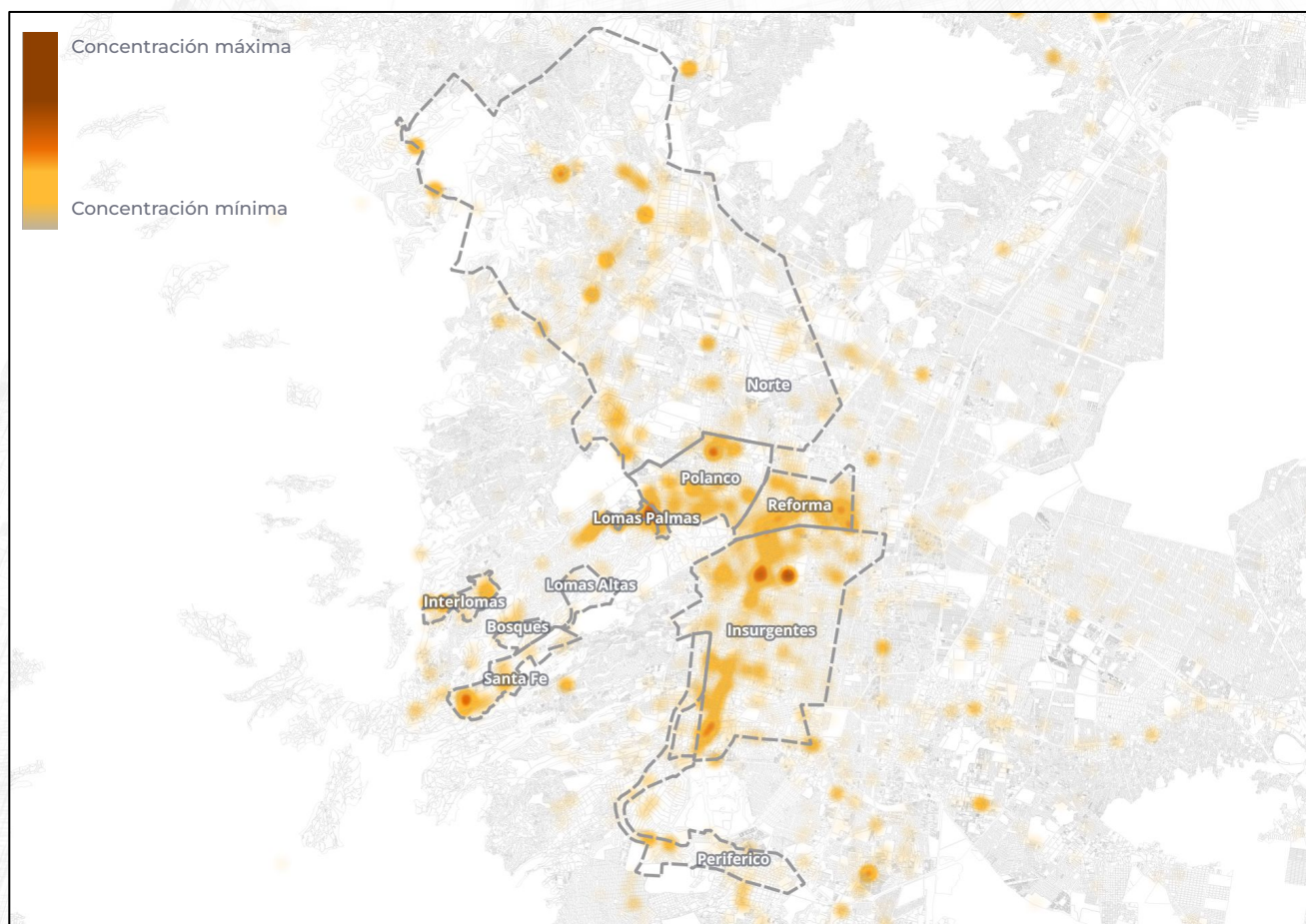
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

La ZMVM se consolida como el mercado más profundo y diverso del país. La actividad de nuevos spots refleja una saturación positiva en corredores consolidados y un crecimiento emergente en zonas de reconversión urbana, donde el retail actúa como el ancla de nuevos proyectos residenciales.

El sector retail representa el 21% de la actividad inmobiliaria total en la región.

Distribución de Spots

La ZMVM se mantiene como el **mercado más denso** del país, agregando más de **1,800 nuevos espacios de retail en el 4Q 2025**, lo que representa el **57% de la actividad nacional** en la plataforma. La oferta se distribuye estratégicamente en corredores de alto consumo como **Polanco, Insurgentes y Satélite (Norte)**, reflejando una mezcla entre centros comerciales consolidados y nuevos proyectos de usos mixtos. Esta concentración reafirma a la capital como el polo principal de expansión para franquicias nacionales e internacionales.

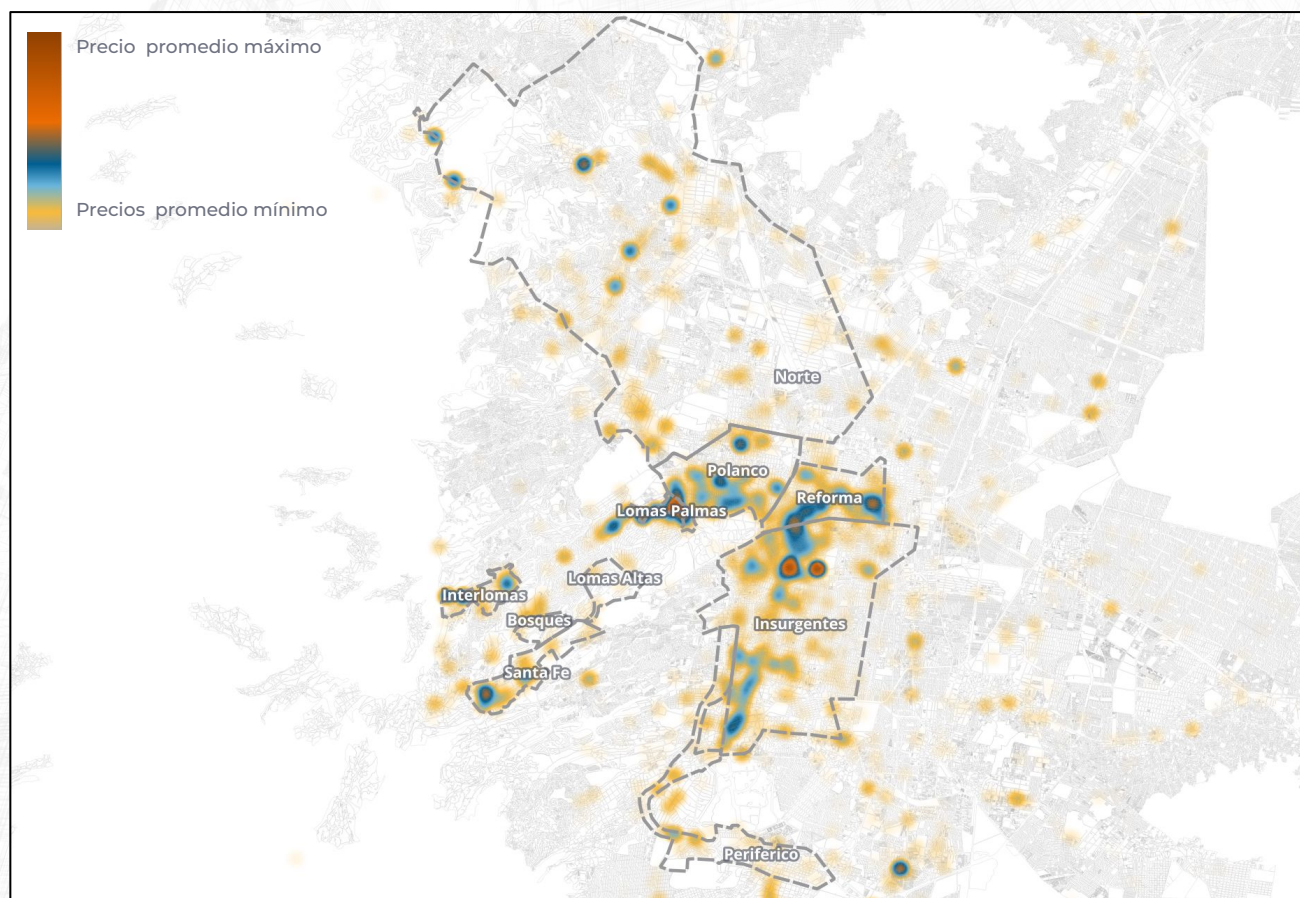


Mapa 2.0 Concentración de Spots en la ZM del Valle de México

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

Zonificación de Precio por Corredor

La estructura de precios en la ZMVM revela una **segmentación marcada entre los corredores** "prime" y las zonas en desarrollo. Los corredores con mayor valor comercial, como Lomas Palmas (\$52.54 USD/m²) y Santa Fe (\$40.75 USD/m²) para locales pequeños, mantienen las rentas más elevadas debido a exclusividad. Por el contrario, zonas como el Norte (\$29.25 USD/m²) ofrecen opciones más competitivas para marcas que buscan volumen de tráfico con una inversión inicial moderada. Esta diferenciación permite a los operadores elegir **ubicaciones basadas en la relación costo-beneficio** y el perfil de su mercado objetivo.



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

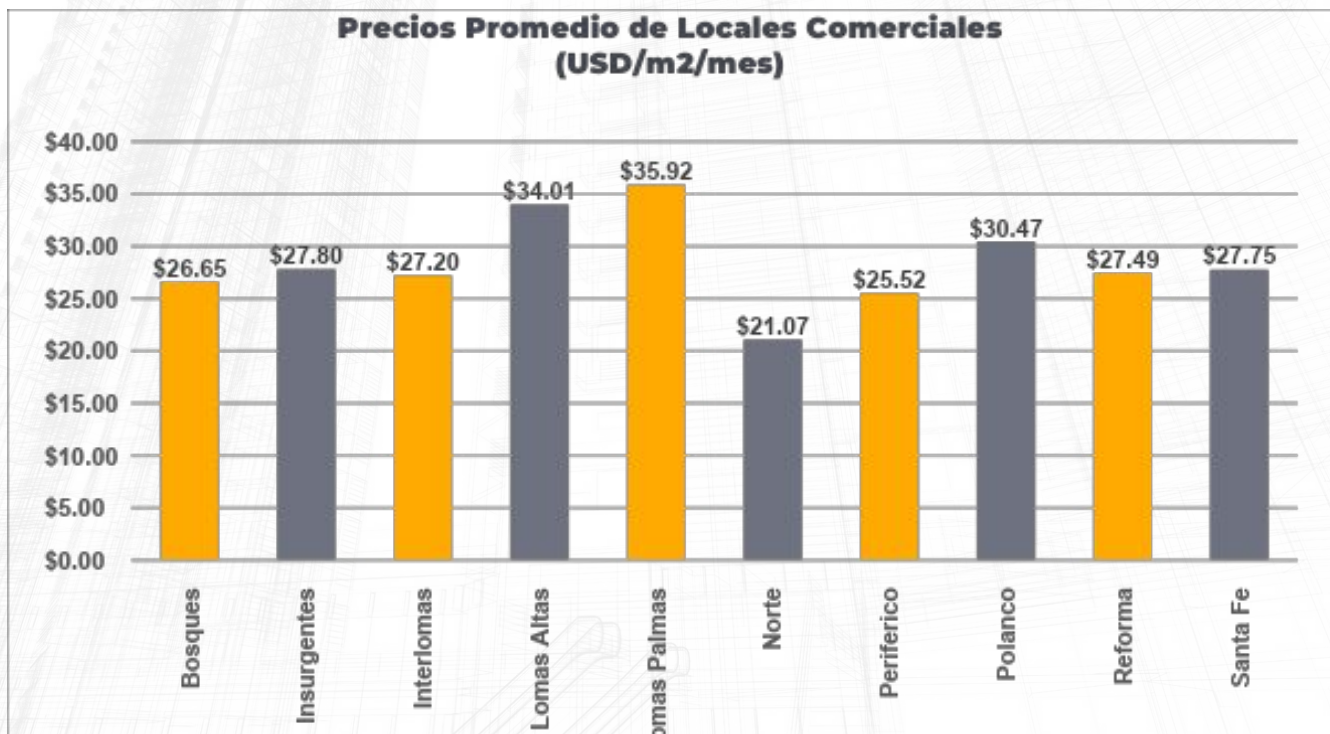
\$27.46
USD/m²

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

Los precios varían significativamente según el formato:

- **Locales Pequeños** (21-60 m²): \$37.10 USD/m².
- **Locales Estándar** (61-150 m²): \$28.05 USD/m².
- **Anclas/Departamentales** (>401 m²): \$25.94 USD/m².

Corredores Prime: Lomas Palmas (\$52.54) y Santa Fe (\$40.75) lideran los precios en locales pequeños.



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

Precios por Tipo de Local Comercial

\$37.10

 USD/m²

 Locales
Pequeños

 (21 -60 m²)

\$28.05

 USD/m²

 Locales
Estándar

 (61 -150 m²)

\$25.09

 USD/m²

 Locales
Grandes

 (151 -400 m²)

\$25.94

 USD/m²

 Ancas /
Departamentales

 (>401 m²)

Corredor	Local Pequeño	Local Estándar	Local Grande	Ancla / Departamental
Bosques	\$31.38	\$27.53	\$27.51	\$12.00
Insurgentes	\$38.82	\$29.58	\$25.73	\$23.90
Interlomas	\$37.03	\$30.80	\$25.66	\$23.23
Lomas Altas	\$36.49	\$28.63	\$35.56	-
Lomas Palmas	\$52.54	\$30.52	\$35.15	\$32.48
Norte	\$29.25	\$21.94	\$19.25	\$15.94
Periferico	\$37.13	\$26.04	\$23.79	\$27.44
Polanco	\$40.06	\$33.86	\$30.48	\$32.71
Reforma	\$40.47	\$30.65	\$23.44	\$23.86
Santa Fe	\$40.75	\$29.19	\$24.84	\$28.24
Promedio General	\$37.10	\$28.05	\$25.09	\$25.94

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

Zona Metropolitana de Monterrey

Actividad en Plataforma

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

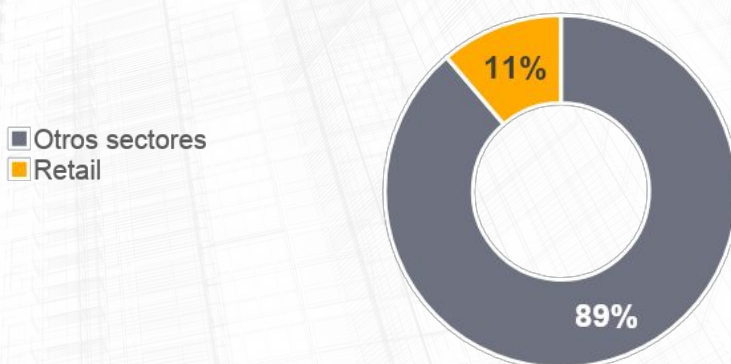
+0.3 K

corresponden a la ZM de Monterrey

1.03%

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

Spots Retail Monterrey



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

Monterrey continúa su expansión comercial acelerada, sumando más de **300 nuevos espacios de retail** que atienden a un consumidor con alto poder adquisitivo.

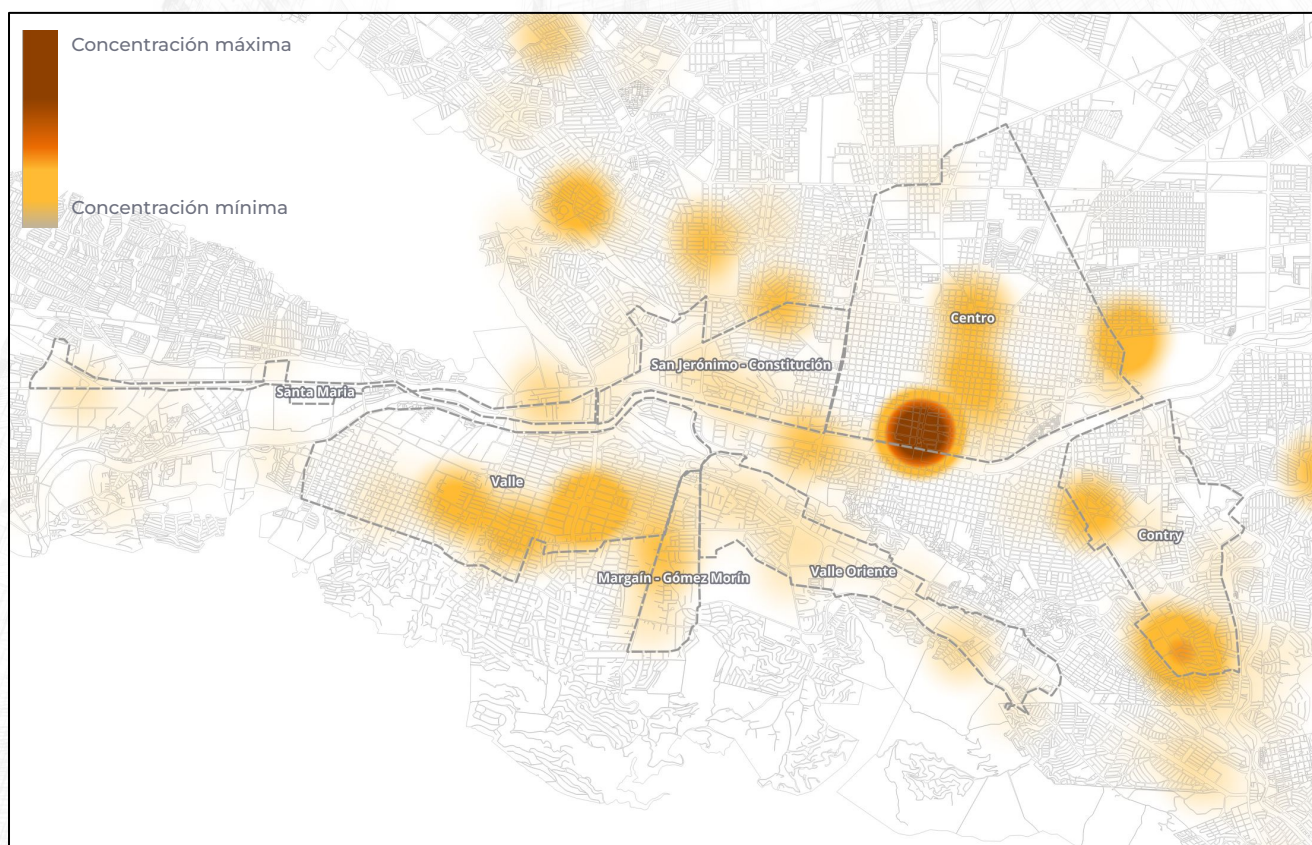
La ciudad está experimentando una transformación en su paisaje urbano, con una clara tendencia hacia **centros comerciales abiertos y plazas de servicios en zonas de nuevo desarrollo**. El retail representa el 11% de la actividad inmobiliaria regiomontana, un porcentaje que se espera crezca conforme se consoliden los proyectos vinculados al crecimiento industrial de la zona.

La **demanda en Monterrey** es particularmente fuerte en **segmentos de lujo y servicios de conveniencia** para zonas residenciales premium.

Distribución de Spots

La actividad en Monterrey aportó **300 nuevos spots de retail** durante el trimestre, representando el **19% de la participación regional**. La distribución geográfica se inclina hacia el sur y poniente de la ciudad, siguiendo la huella del crecimiento residencial de alto nivel adquisitivo.

Los desarrollos actuales priorizan plazas de servicios y centros comerciales abiertos que se integran a la **movilidad urbana del área metropolitana**.



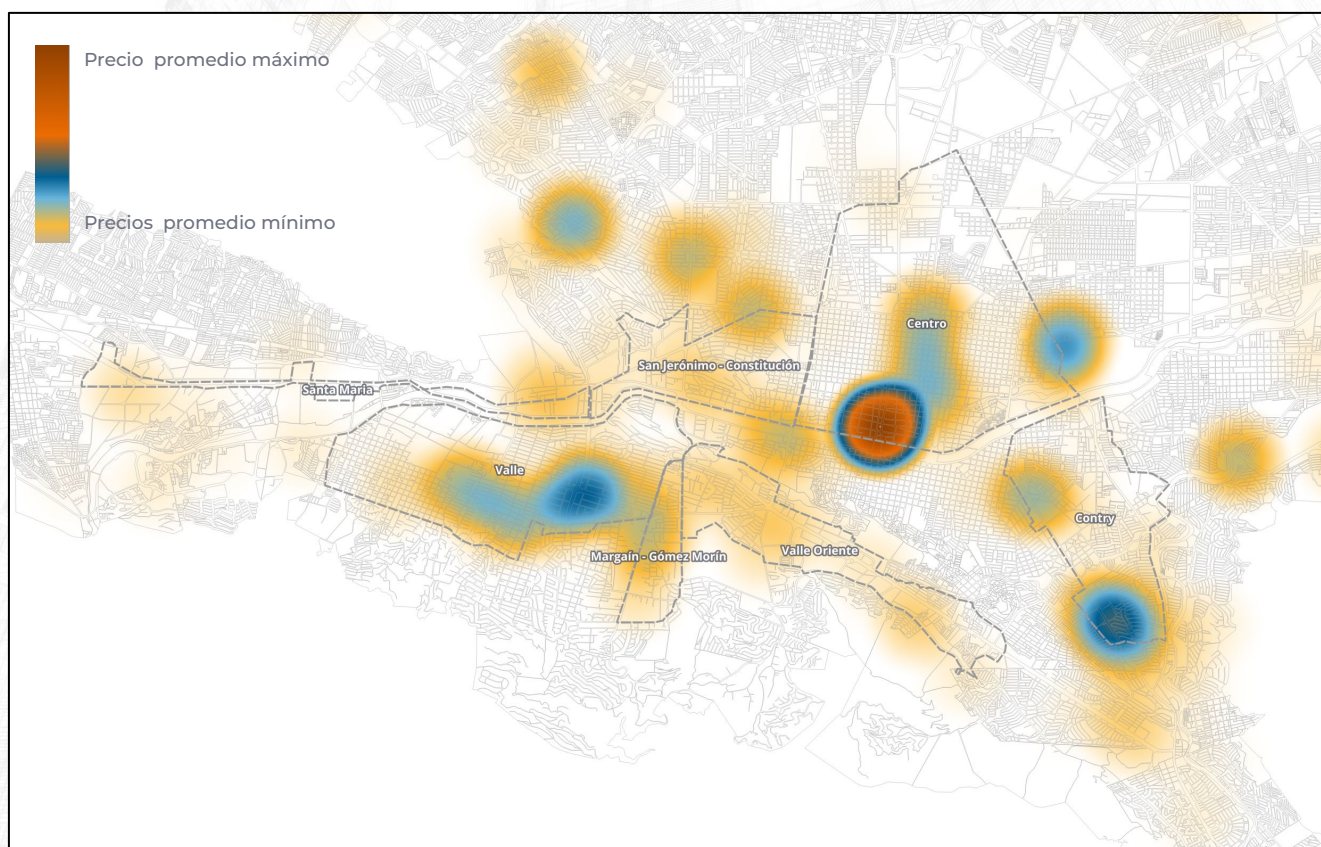
Mapa 4.0 Concentración de Spots en la ZM de Monterrey

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

Zonificación de Precio por Corredor

Monterrey continúa su expansión comercial impulsada por el desarrollo de nuevos submercados.

El retail representa el 11% de la nueva oferta en la plataforma para esta región.



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

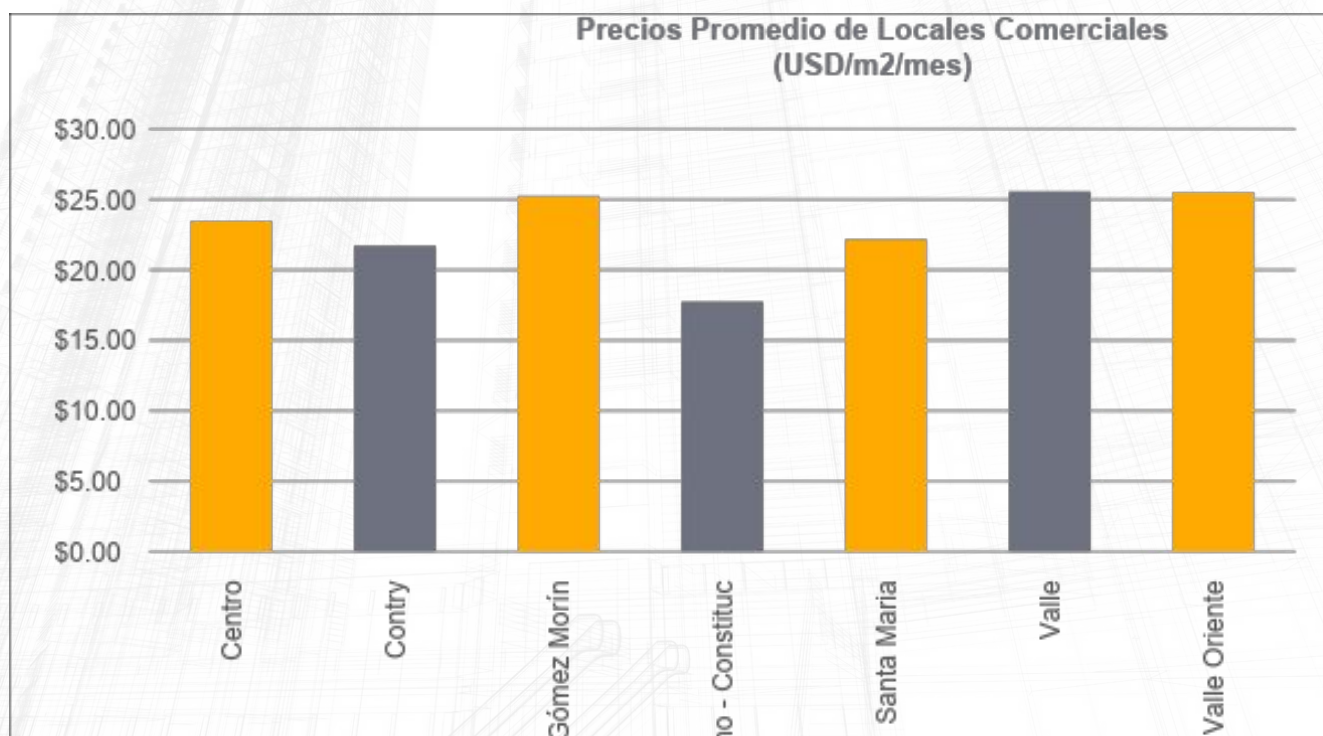
\$23.54

USD/m²

Promedio de Precio
de Renta ZM del
Monterrey

En Monterrey, la zonificación de precios muestra una **clara distinción** liderada por el corredor Margaín - Gómez Morín, donde los locales de formato estándar alcanzan los \$42.53 USD/m².

Submercados como Valle Oriente y Valle mantienen una **estabilidad de precios alta**, asociada a su infraestructura premium y posicionamiento aspiracional. La dispersión de rentas es moderada, permitiendo que zonas emergentes como Contry o Santa María compitan agresivamente por marcas que buscan **eficiencia operativa**.



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

Precios por Tipo de Local Comercial

\$31.27

 USD/m²

 Locales
Pequeños

 (21 -60 m²)

\$23.17

 USD/m²

 Locales
Estándar

 (61 -150 m²)

\$21.89

 USD/m²

 Locales
Grandes

 (151 -400 m²)

\$19.44

 USD/m²

 Anclas /
Departamentales

 (>401 m²)

Corredor	Local Pequeño	Local Estándar	Local Grande	Ancla / Departamental
Centro	\$40.98	\$21.49	\$20.00	\$11.67
Contry	\$24.91	\$21.89	\$20.92	\$17.41
Margaín - Gómez Morín	\$27.81	\$42.53	\$23.69	\$18.28
San Jerónimo - Constitución	\$20.31	\$17.19	\$18.53	\$18.00
Santa Maria	\$29.26	\$20.21	\$20.00	\$19.65
Valle	\$24.21	\$26.26	\$24.99	\$25.12
Valle Oriente	\$28.82	\$24.77	\$25.72	\$25.27
Promedio General	\$31.27	\$23.17	\$21.89	\$19.44

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

Zona Metropolitana de Guadalajara

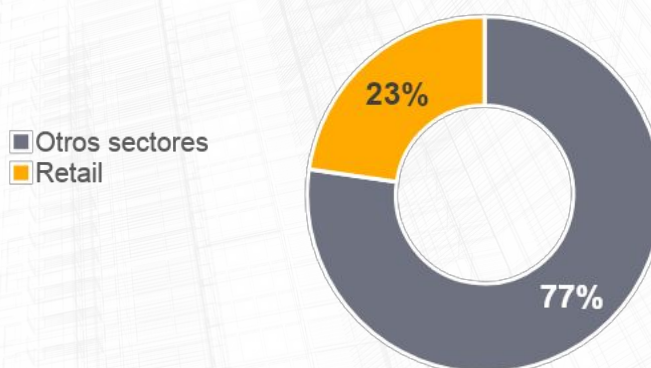
Actividad en Plataforma

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

+0.4 K

corresponden a la ZM de Guadalajara

Spots Retail Guadalajara



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

2.1%

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

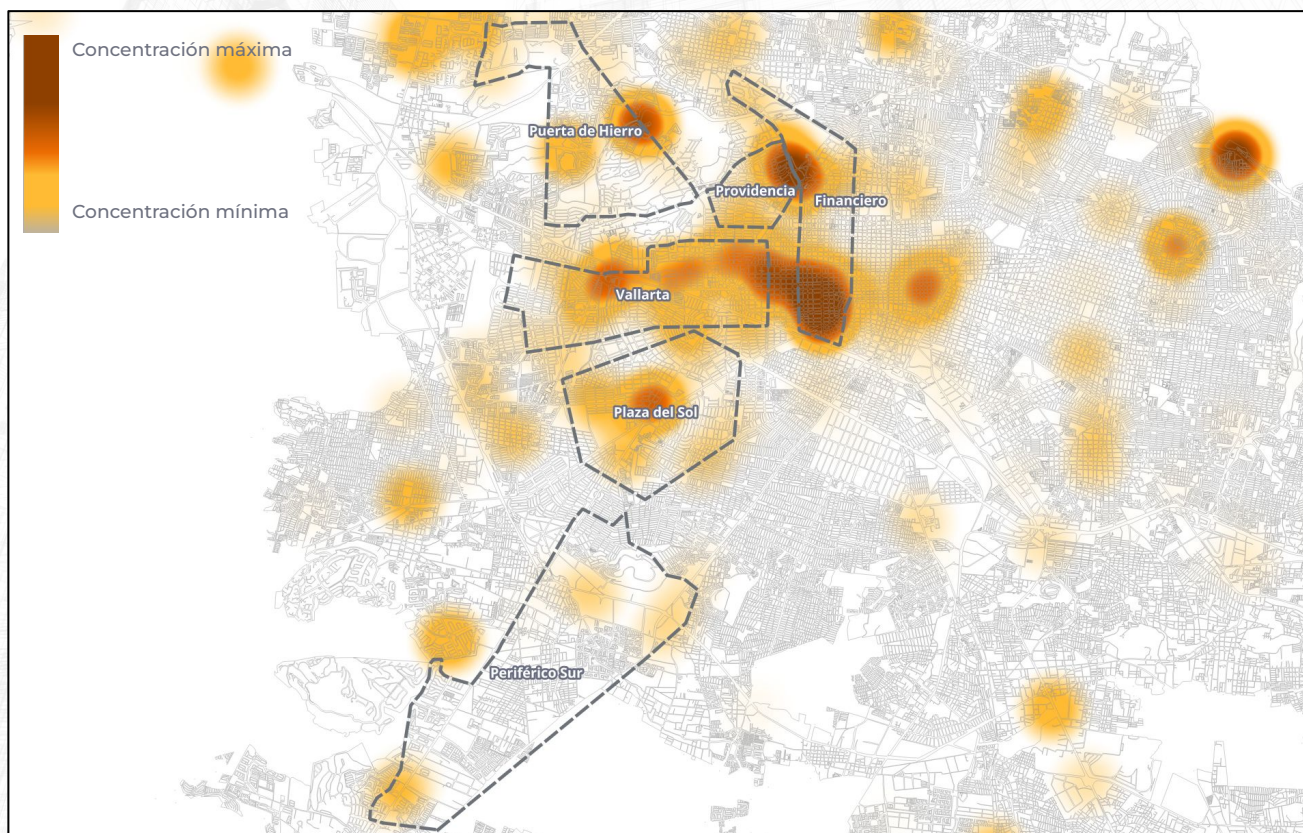
Guadalajara destaca en este trimestre por tener la mayor proporción de actividad retail frente a otros sectores, representando un impresionante **23% de su ritmo de expansión** inmobiliario local. Con la incorporación de **400 nuevos** espacios, la "Perla Tapatía" se posiciona como un mercado clave para el testeo de nuevos conceptos comerciales y marcas emergentes.

El desarrollo se ha concentrado en corredores consolidados como Puerta de Hierro, donde la sofisticación del comprador exige espacios de alta calidad arquitectónica. Este crecimiento sostenido demuestra que Guadalajara es un **polo de atracción de capital comercial** que compite directamente con la capital del país.

Distribución de Spots

Con **400 nuevos espacios**, Guadalajara destaca por tener una de las participaciones de retail más altas sobre su **actividad total (23%)**.

La **oferta** se encuentra **distribuida de forma descentralizada** en nodos clave como Providencia, Vallarta y Puerta de Hierro, evitando la saturación de un solo submercado. Esta fragmentación beneficia la **proximidad de los servicios comerciales** a las zonas residenciales y tecnológicas de la ciudad.



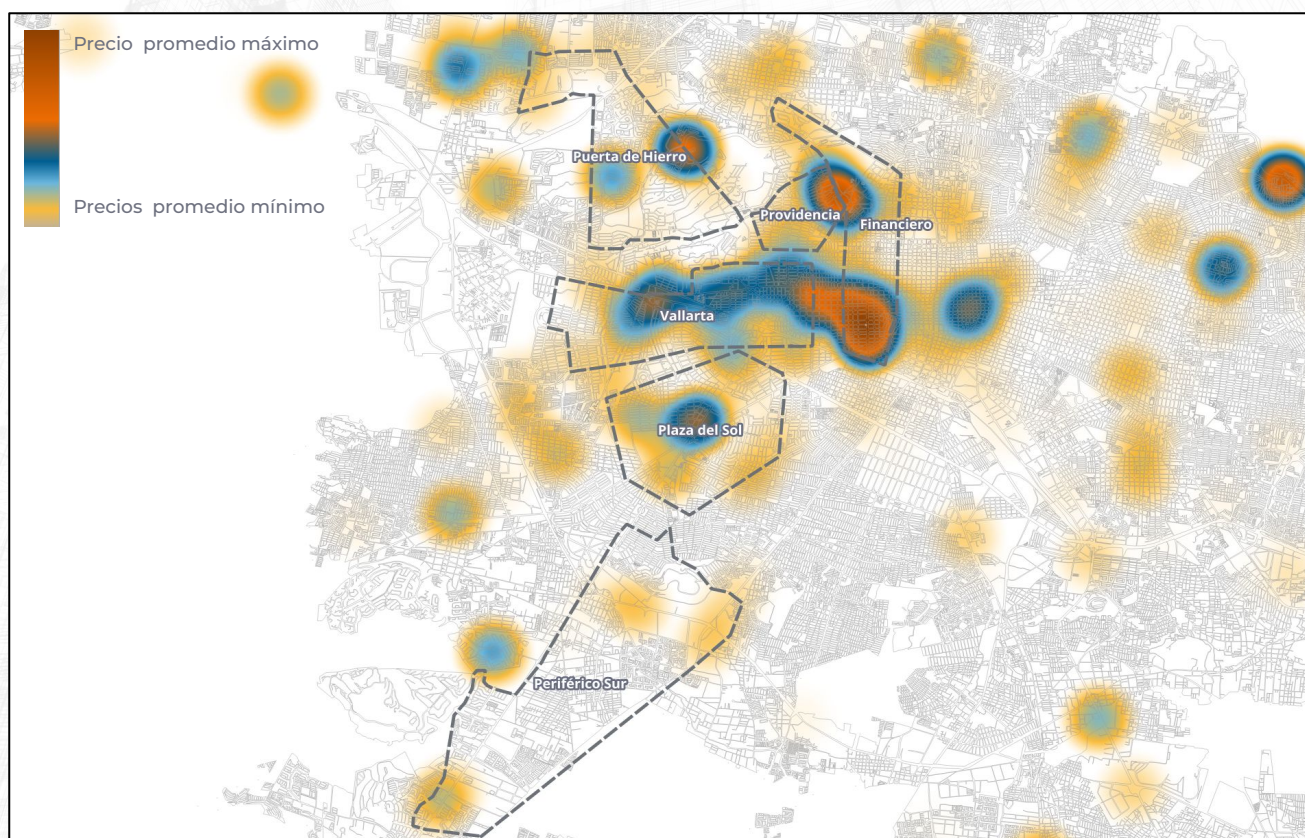
Mapa 6.0 Concentración de Spots en la ZM de Guadalajara

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

Zonificación de Precio por Corredor

Guadalajara presenta una lógica de precios funcional donde la brecha entre corredores es menos extrema, **fomentando un entorno competitivo**. El corredor Financiero destaca en locales pequeños con rentas de \$30.11 USD/m², mientras que Puerta de Hierro lidera en locales estándar con \$31.20 USD/m².

Esta estructura de precios permite a los inquilinos comparar alternativas de manera activa, ajustando sus contratos a **valores alineados con el uso real del espacio** más que al simbolismo de la zona.



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

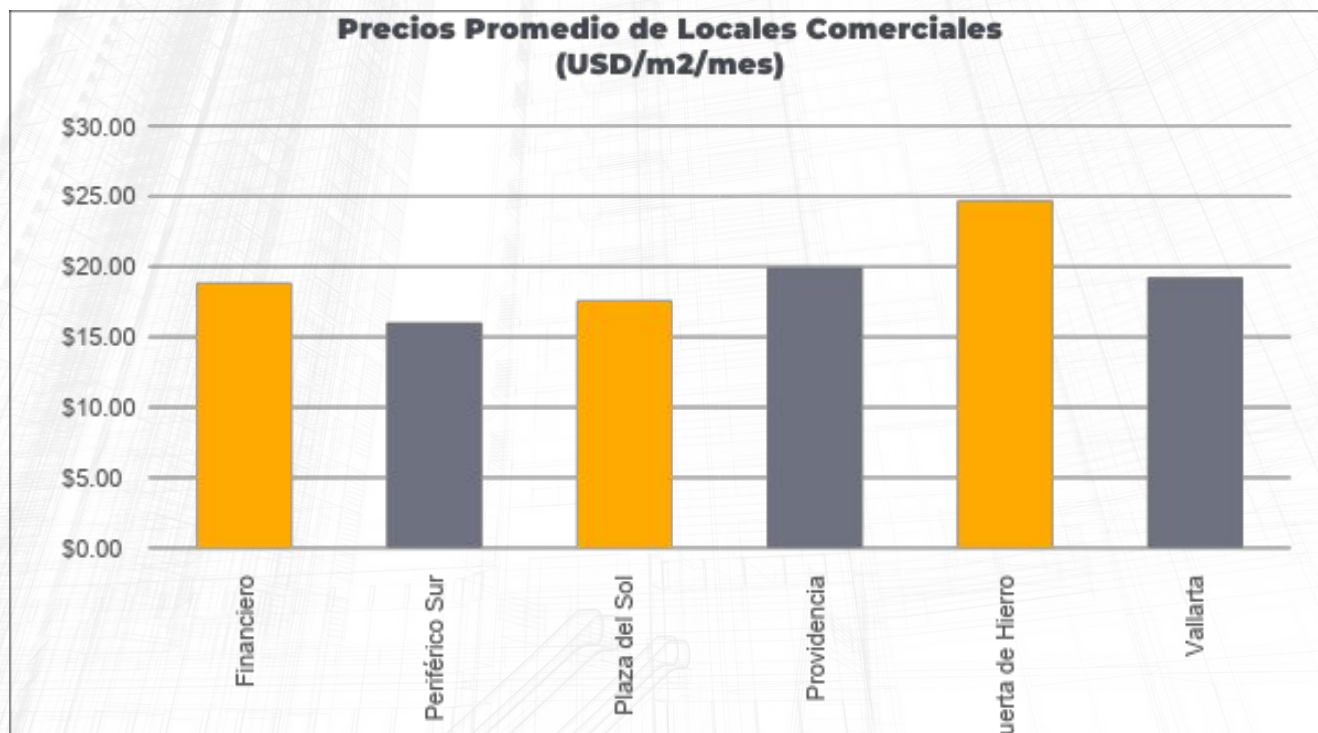
\$18.29

USD/m²

Promedio de Precio
de Renta ZM de
Guadalajara

El mercado de Guadalajara presenta una estructura de **precios equilibrada**, destacando el corredor Puerta de Hierro con rentas promedio de \$31.20 USD/m² en locales estándar.

Otros nodos clave como Providencia y el corredor Financiero ofrecen **opciones competitivas** que mantienen la rentabilidad del sector. Esta estabilidad tarifaria facilita la entrada de nuevas marcas y consolida a la ciudad como un **polo comercial estratégico**.



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

Precios por Tipo de Local Comercial

\$17.45

USD/m²

Locales
Pequeños

(21 -60 m²)

\$21.22

USD/m²

Locales
Estándar

(61 -150 m²)

\$20.22

USD/m²

Locales
Grandes

(151 -400 m²)

\$14.28

USD/m²

Áncas /
Departamentales

(>401 m²)

Corredor	Local Pequeño	Local Estándar	Local Grande	Áncra / Departamental
Financiero	\$30.11	\$17.40	\$17.29	\$16.27
Periférico Sur	\$15.26	\$18.98	\$14.02	\$12.92
Plaza del Sol	\$18.52	\$17.85	\$28.73	\$14.23
Providencia	\$22.00	\$21.40	\$19.00	\$14.74
Puerta de Hierro	\$16.38	\$31.20	\$23.92	\$11.35
Vallarta	\$21.40	\$20.51	\$18.35	\$16.16
Promedio General	\$17.45	\$21.22	\$20.22	\$14.28

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

Zona Metropolitana de Querétaro

Actividad en Plataforma

De los más de 6 K de espacios nuevos publicados en el trimestre

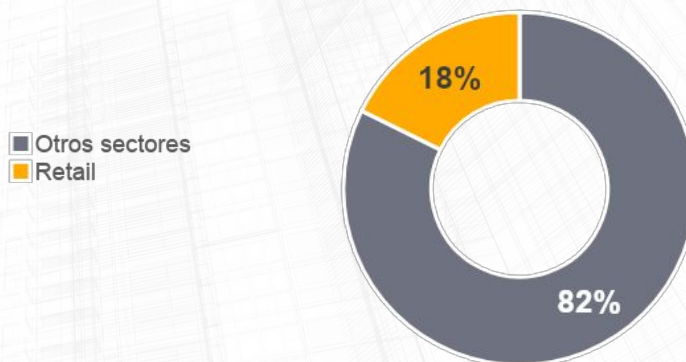
+0.4 K

corresponden a la ZM de Querétaro

1.6%

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

Spots Retail Querétaro



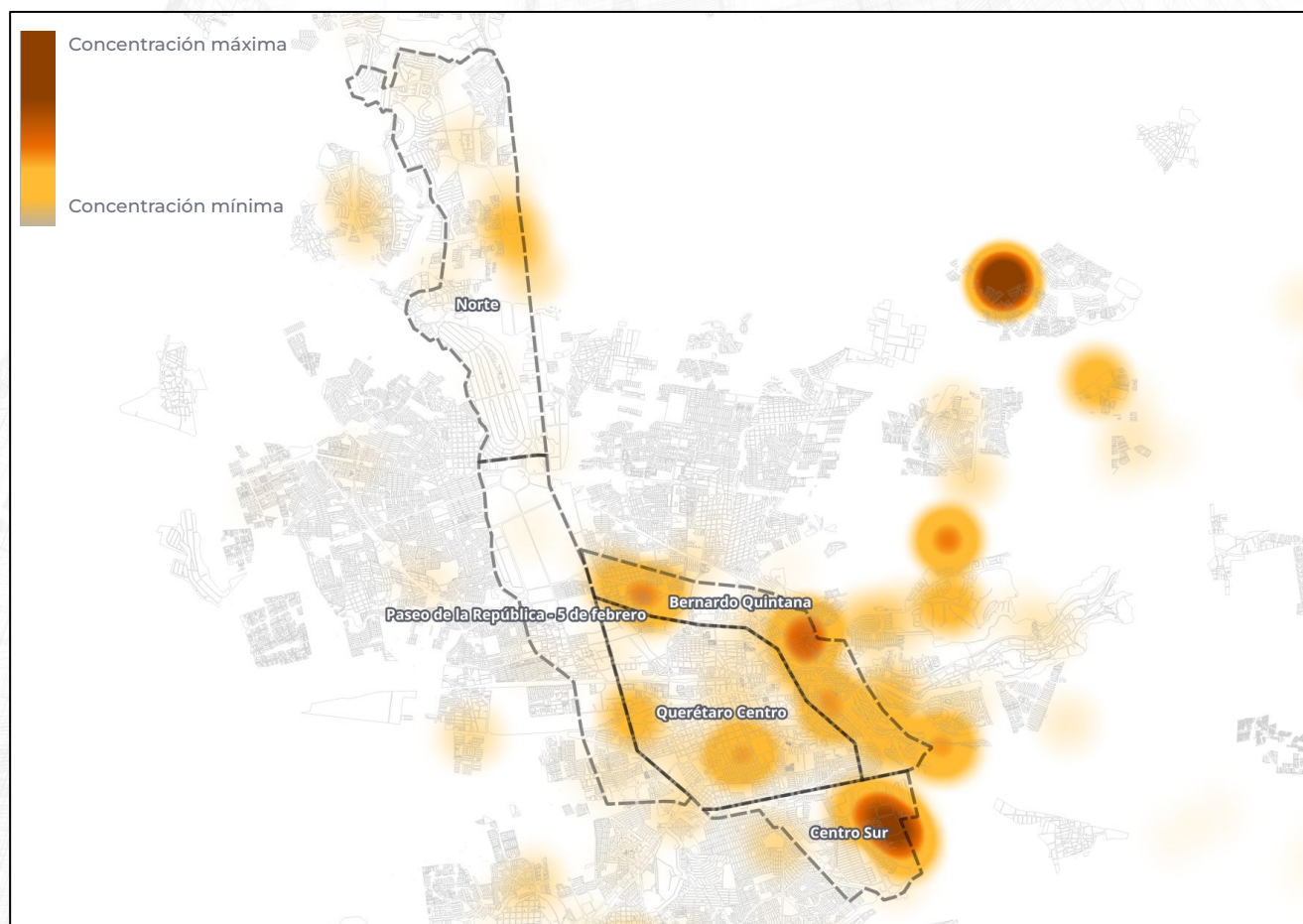
* Información de mercado de www.spot2.mx (consulta enero 2026)

El mercado de Querétaro ha mostrado un crecimiento vigoroso, sumando **400 nuevos spots de retail** impulsados por la migración interna hacia esta entidad. El sector comercial representa el 18% de la actividad inmobiliaria estatal, enfocándose principalmente en cubrir las necesidades de servicios en zonas de expansión habitacional.

Corredores como **Norte y el Centro Sur** están absorbiendo rápidamente la nueva oferta, gracias a una planificación urbana que integra zonas residenciales con núcleos comerciales modernos. Querétaro se consolida así como el mercado retail más importante de la región Bajío, ofreciendo altos rendimientos y plusvalía para los desarrolladores.

Distribución de Spots

Querétaro sumó **400 nuevos spots de retail**, consolidándose como el mercado emergente con mayor dinamismo del Bajío, con una **participación del 18%**. Los nuevos espacios se concentran principalmente en los corredores Norte y Centro Sur, acompañando el crecimiento poblacional acelerado de la región. Esta distribución estratégica busca **satisfacer la demanda de servicios** comerciales de una población que busca descentralizarse de la capital del país

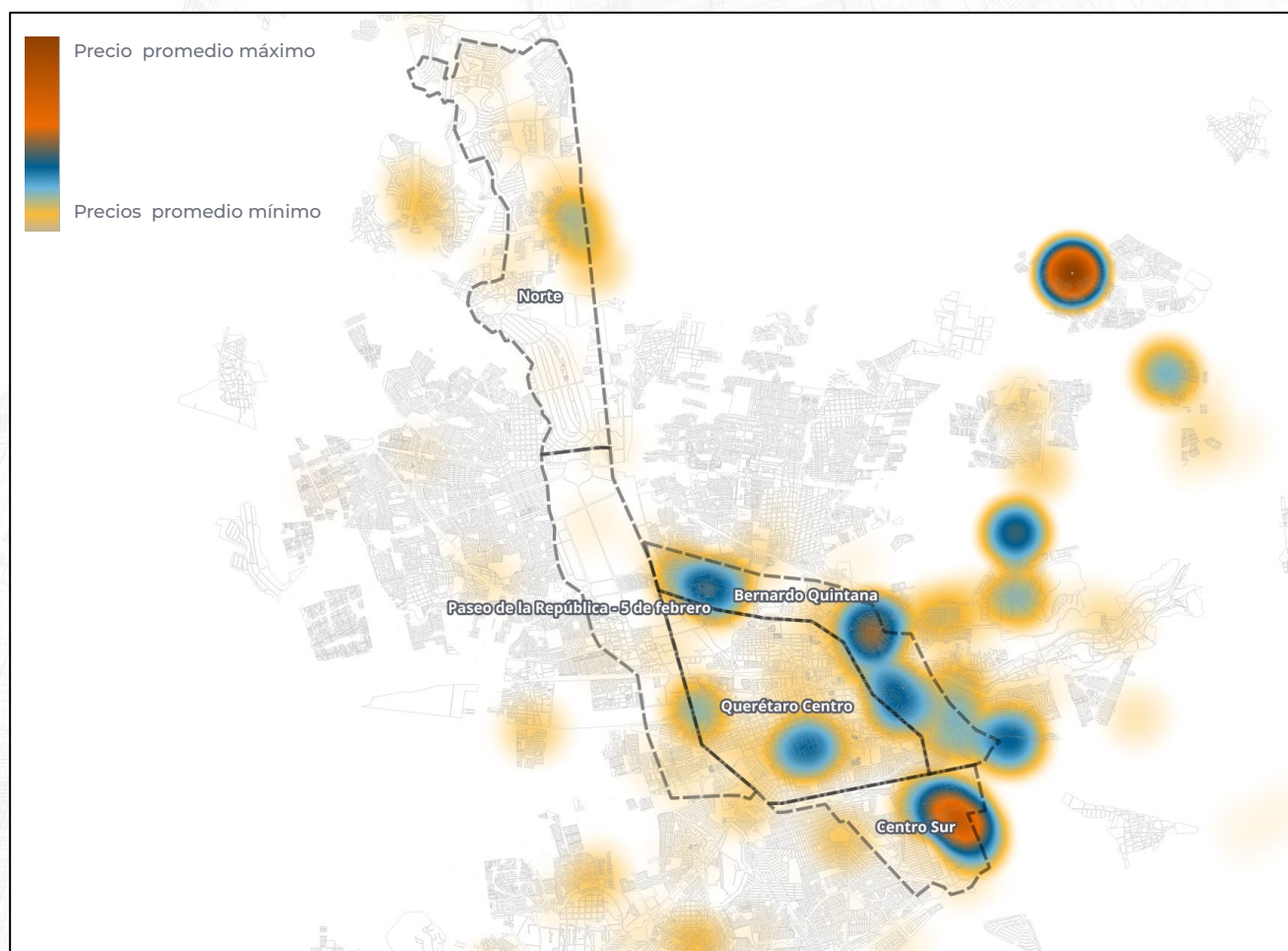


Mapa 8.0 Concentración de Spots en la ZM de Querétaro

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

Zonificación de Precio por Corredor

La dinámica de precios en Querétaro muestra un mercado con claras **ventajas competitivas**, donde el corredor Norte (Juriquilla) se posiciona como la zona de mayor valor con rentas de \$20.76 USD/m². El resto de los corredores, como Centro y Bernardo Quintana, mantienen una **oferta equilibrada** que facilita la **expansión de servicios**. Esta estructura permite a las marcas elegir entre exclusividad en el norte o alta rotación en las zonas consolidadas del centro.



Mapa 9.0 Variación de Precios en la ZM de Querétaro

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

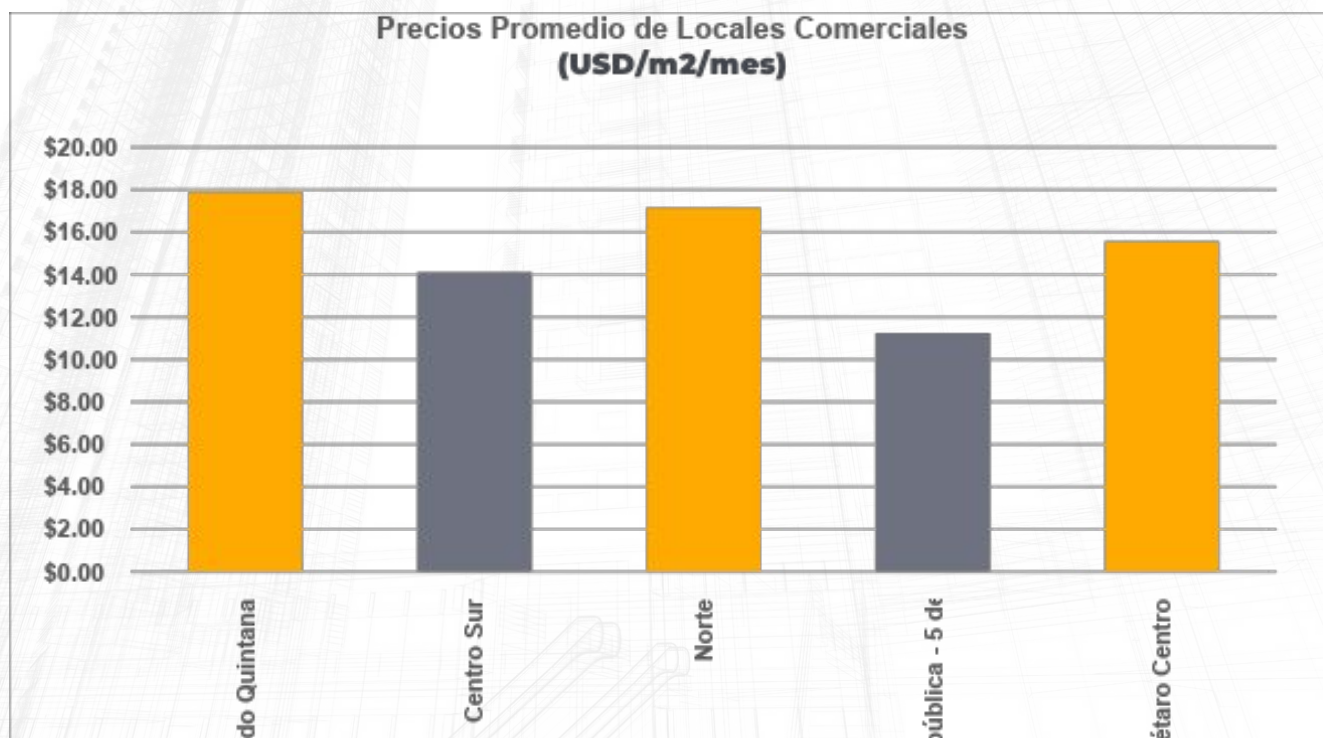
Precio Promedio por Corredor

\$15.38

USD/m²

Promedio de Precio
de Renta ZM del
Querétaro

La estructura de precios en Querétaro está **liderada por el corredor Norte (Juriquilla)**, que registra las rentas más altas para locales pequeños con **\$20.76 USD/m²**. Zonas como Querétaro Centro mantienen precios sólidos en formatos pequeños (\$18.77 USD/m²), mientras que el corredor Bernardo Quintana ofrece una oferta diversificada para diversos tamaños de local. La zonificación refleja una **prima de valor vinculada a la conectividad** con las principales **vías industriales** y residenciales del estado.



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

Precios por Tipo de Local Comercial

\$17.42

USD/m²

Locales
Pequeños

(21 -60 m²)

\$16.06

USD/m²

Locales
Estándar

(61 -150 m²)

\$13.58

USD/m²

Locales
Grandes

(151 -400 m²)

\$13.93

USD/m²

Anclas /
Departamentales

(>401 m²)

Corredor	Local Pequeño	Local Estándar	Local Grande	Ancla / Departamental
Bernardo Quintana	\$17.26	\$17.88	\$13.71	\$14.86
Centro Sur	\$15.32	\$14.12	\$13.79	\$12.69
Norte	\$20.76	\$17.16	\$7.22	
Paseo de la República - 5 de febrero	\$16.41	\$11.23		\$13.86
Querétaro Centro	\$18.77	\$15.56	\$13.45	\$18.53
Promedio General	\$17.42	\$16.60	\$13.58	\$13.93

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

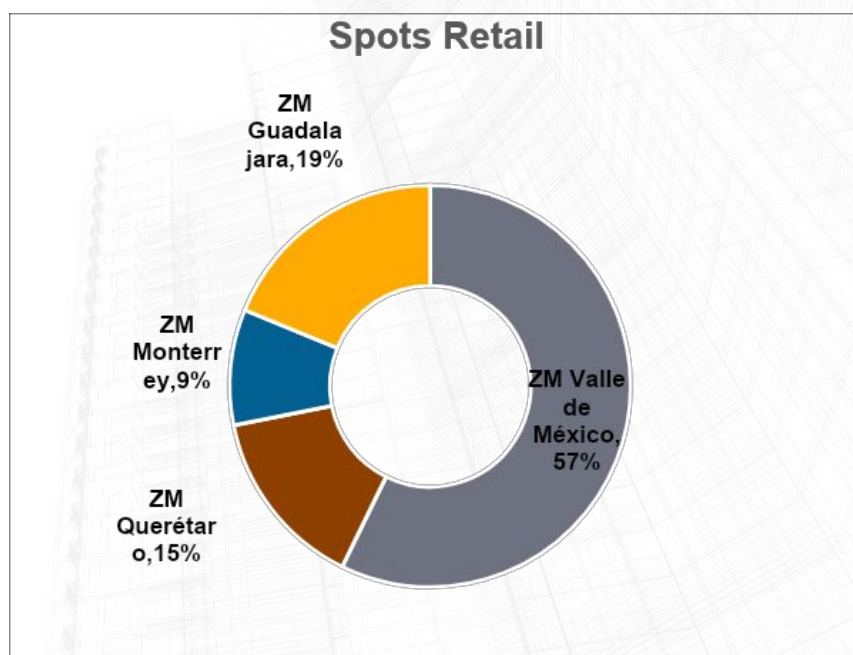
Conclusiones

Actividad en Plataforma

22%

De los nuevos spots del trimestre corresponden al sector de retail

Se generaron más de 29 mil nuevos spots en el 4Q del 2025, de los cuales más de 6 mil pertenecen al sector retail.



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

El análisis del **4Q 2025** revela que la ZMVM sigue siendo el motor principal de la actividad comercial, concentrando el **57% de los nuevos espacios retail publicados en la plataforma**. Sin embargo, el crecimiento conjunto de Guadalajara (22%) y Monterrey (19%) subraya la importancia de las metrópolis regionales en la estrategia nacional de expansión.

La tendencia de "Vuelo a la Calidad" es evidente, donde los inquilinos **prefieren pagar primas de precio** en **centros comerciales bien administrados** con altos criterios de sostenibilidad. El cierre de año es positivo, con niveles de desocupación en mínimos históricos en los corredores retail más emblemáticos del país.

INDICADORES TRIMESTRALES

\$25.72

USD/m²

**Precio promedio
por m2 de retail**

A diferencia de otros sectores, el precio en el retail no solo se rige por la zona, sino por la eficiencia del metraje. Lo anterior indica que las marcas están dispuestas a pagar una prima de precio por ubicaciones de alto tráfico

590

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

El hecho de que casi 600 marcas hayan avanzado a la etapa de visita física en un solo trimestre sugiere que la fase de descubrimiento digital es cada vez más eficiente

120 K

m²

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

El análisis de más de 120 mil m² de inmuebles visitados confirma que la estrategia actual es ocupar espacios más estratégicos y mejor distribuidos geográficamente para capturar al consumidor en sus rutas diarias

Los indicadores operativos del trimestre reflejan una gestión eficiente y una alta demanda por información de mercado de calidad. Con un precio **promedio ajustado de \$25.72 USD/m²** para locales y más de **590 visitas físicas** realizadas a propiedades, el mercado muestra una liquidez envidiable.

Se analizaron **más de 800,000 metros cuadrados de superficie comercial**, lo que permite tener una visión granular de la disponibilidad y los precios reales.

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.

Resiliencia y Madurez del Mercado Retail El mercado inmobiliario comercial en México ha demostrado una resiliencia excepcional al cierre del 2025, logrando una integración exitosa entre la conveniencia física y la agilidad digital. La creación de más de 6,500 espacios comerciales nuevos no solo subraya la salud del consumo interno, sino también la capacidad de adaptación de los desarrolladores ante las nuevas demandas del consumidor. Se observa una consolidación de los activos retail como el componente más estable de los portafolios de inversión, gracias a su flujo de rentas constante y su baja tasa de desocupación en corredores estratégicos. Esta efervescencia comercial ha permitido que plazas de servicios y centros comerciales de proximidad se conviertan en los nuevos pilares del desarrollo urbano nacional.

Estrategia de Expansión y Eficiencia de Espacios La tendencia predominante en este trimestre ha sido la optimización radical de la superficie comercial, donde la calidad del flujo peatonal ha superado a la cantidad de metros cuadrados disponibles. Las marcas están priorizando locales de menor escala pero mayor impacto visual y logístico, lo que ha impulsado los precios de renta en formatos pequeños a niveles históricos. Este fenómeno de "vuelo a la calidad" se refleja en la alta demanda por locales en proyectos de usos mixtos que garantizan un mercado cautivo y seguridad integral. La descentralización hacia Monterrey, Guadalajara y Querétaro confirma que la expansión comercial está siguiendo los nuevos polos de riqueza generados por el crecimiento industrial y demográfico del país.

Perspectivas Tecnológicas y Proyección 2026 La utilización de datos granulares para la toma de decisiones ha transformado el proceso de arrendamiento, permitiendo que las 590 visitas físicas registradas sean de una eficiencia operativa sin precedentes. El análisis de 120 mil metros cuadrados comerciales a través de la Plataforma Spot2 sugiere que el mercado retail es hoy más transparente y líquido que en años anteriores. De cara al 2026, se anticipa una evolución hacia centros de experiencia donde el espacio físico actúe como el nodo central de la logística de última milla y el "branding" sensorial. En conclusión, el sector retail mexicano cierra el año con fundamentos macroeconómicos sólidos, posicionándose como un activo defensivo ante la volatilidad y un motor de innovación para el sector inmobiliario global.

The logo for Spot2.mx is centered within a large circular frame. It features the text "spot2" in a lowercase, sans-serif font, with the "2" in orange and the "spot" in white. Below "spot2" is ".mx" in a smaller, white, sans-serif font. The background of the entire image is a black and white photograph of a city street with tall buildings, viewed from a low angle looking up. The image is composed of several overlapping circular frames, with the central one being the largest and most prominent.

spot2
.mx