



3° TRIMESTRE 2026

EL PULSO DE LOS PRINCIPALES SECTORES INMOBILIARIOS

MÉXICO

Índice

Introducción	4
Resumen por Mercado	5
El Pulso del Sector Corporativo	6
Actividad Corporativa Nacional	
Comparativa trimestral	
Resumen de Precios	
Zona Metropolitana del Valle de México	10
Nueva Distribución de Submercados ZM del Valle de México	
Análisis Espacial de Precios por Submercado	
Rangos de Precios de Salida por Corredor	
Rangos de precios de oficinas en obra gris	
Rangos de precios de oficinas acondicionadas	
Rangos de precios de oficinas amuebladas	
Demanda de espacios en obra gris	
Demanda de espacios acondicionados	
Demanda de espacios amueblados	
Análisis de la Demanda	
Visitas Totales a Oficinas 3Q 2026	
Tendencias Valle de México	
Zona Metropolitana de Monterrey	23
Distribución de Submercados ZM Monterrey	
Análisis Espacial de Precios por Submercado	
Rangos de Precios de Salida por Corredor	
Rangos de precios de oficinas en obra gris	
Rangos de precios de oficinas acondicionadas	
Rangos de precios de oficinas amuebladas	
Demanda de espacios en obra gris	
Demanda de espacios acondicionados	
Demanda de espacios amueblados	
Análisis de la Demanda	
Visitas Totales a Oficinas 3Q 2026	
Tendencias	

Zona Metropolitana de Guadalajara

36

Distribución de Submercados ZM Guadalajara
Análisis Espacial de Precios por Submercado
Rangos de Precios de Salida por Corredor
Rangos de precios de oficinas en obra gris
Rangos de precios de oficinas acondicionadas
Rangos de precios de oficinas amuebladas
Demanda de espacios en obra gris
Demanda de espacios acondicionados
Demanda de espacios amueblados
Análisis de la Demanda
Visitas Totales a Oficinas 3Q 2026
Tendencias

Zona Metropolitana de Querétaro

49

Distribución de Submercados ZM Querétaro
Análisis Espacial de Precios por Submercado
Rangos de Precios de Salida por Corredor
Rangos de precios de oficinas en obra gris
Rangos de precios de oficinas acondicionadas
Rangos de precios de oficinas amuebladas
Demanda de espacios en obra gris
Demanda de espacios acondicionados
Demanda de espacios amueblados
Análisis de la Demanda
Visitas Totales a Oficinas 3Q 2026
Tendencias

Indicadores Trimestrales

62

Conclusiones del Mercado

64

Introducción

El mercado corporativo mexicano transita por una fase de profunda maduración y reconfiguración espacial durante el tercer trimestre de 2026. A través de la inteligencia de datos y el análisis geoespacial de Spot2, este reporte presenta una radiografía detallada del comportamiento operativo en las zonas metropolitanas más estratégicas del país: Valle de México, Monterrey, Guadalajara y Querétaro.

La dinámica actual evidencia un cambio radical en los patrones de consumo corporativo; la aversión al gasto de capital (CAPEX) inicial está forzando una polarización del inventario.

Los inquilinos institucionales priorizan la agilidad operativa, consolidando una demanda que exige espacios pre-acondicionados o bajo esquemas "*Plug & Play*". Esta exigencia, sumada a la necesidad de retener talento mediante ubicaciones con alta densidad de servicios, está empujando los precios de arrendamiento al alza en los distritos financieros consolidados, ampliando significativamente la brecha de valor frente a los corredores periféricos y descentralizados.

Resumen por Mercado

El sector corporativo reafirma su estabilidad transaccional, con dinámicas regionales que reflejan una clara "huida hacia la calidad" (Flight to Quality) y una estandarización de los ecosistemas premium:

- **ZM del Valle de México (ZMVM):** Mantiene el liderazgo nacional en concentración de valor, promediando \$23.53 USD/m²/mes. La demanda experimenta una hiper-densificación en el núcleo financiero (Polanco, Reforma, Insurgentes), donde la competencia por espacios amueblados empuja los topes máximos por encima de los \$52.00 USD/m².
- **ZM de Monterrey:** Segundo mercado en precio promedio (\$22.35 USD/m²). El clúster sur (Valle Oriente y Margaín-Gómez Morín) concentra el interés corporativo y los precios máximos de la ciudad, con rentas de hasta \$52.22 USD/m² en formatos amueblados.
- **ZM de Guadalajara:** Concentra el valor en su bloque prime (Providencia, Financiero y Puerta de Hierro). Providencia (\$27.29 USD/m²) lidera los promedios, seguida de Puerta de Hierro (\$23.79) y Financiero (\$22.45).
- **ZM de Querétaro:** Presenta contrastes marcados. Centro Sur tiene el promedio más alto (\$22.65 USD/m²) y el corredor Norte el piso de entrada más alto (\$11.30), mientras que Querétaro Centro y Centro Sur concentran los techos de renta de la ZM (\$50.11 y \$50.00 USD/m²).

El Pulso del Sector Corporativo

Actividad Corporativa Nacional

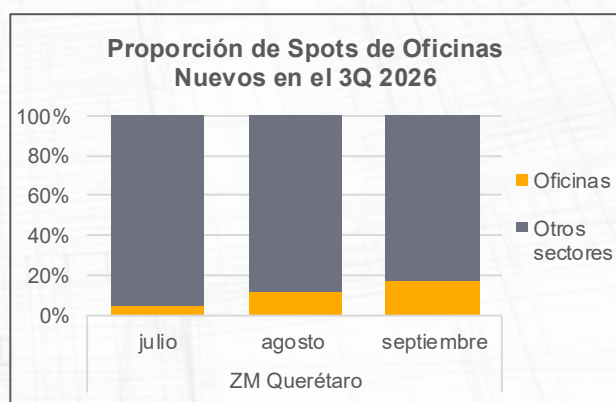
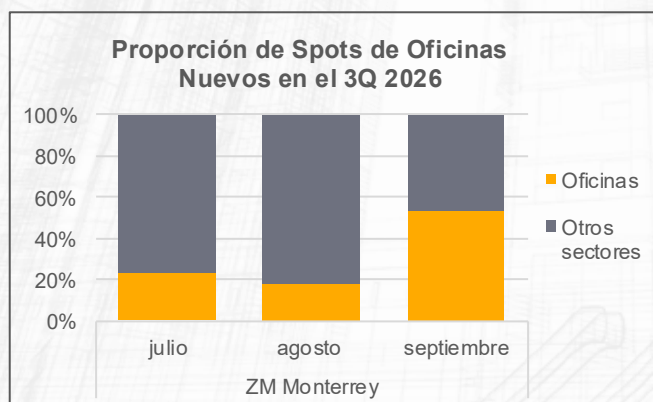
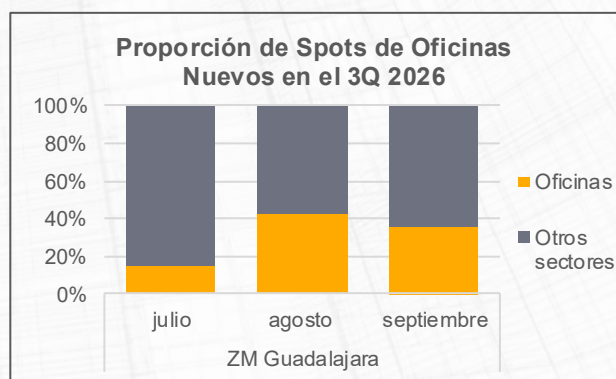
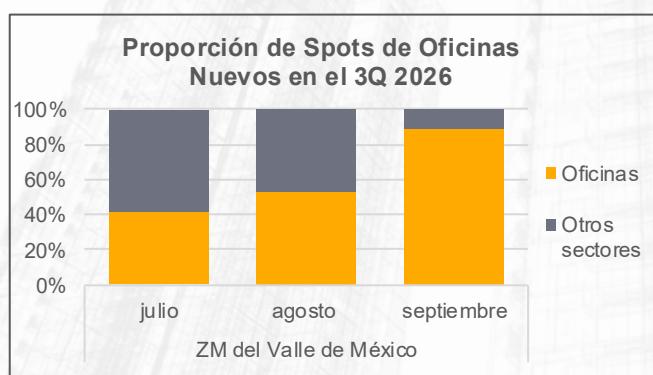
6.8 K

Espacios de oficinas
nuevos publicados
en el trimestre

Durante el tercer trimestre de 2026, la proporción de nuevos registros de spots correspondientes al sector corporativo frente a otros sectores mostró variaciones significativas a través de las diferentes zonas metropolitanas analizadas.

A diferencia del comportamiento estable de otros periodos, septiembre se consolidó como el mes de mayor tracción para los mercados de mayor volumen: tanto la ZM del Valle de México como la ZM de Monterrey registraron un repunte drástico al cierre del trimestre, acaparando su mayor proporción de nuevos spots.

En contraste, la ZM de Guadalajara experimentó su pico de actividad corporativa durante el mes de agosto para luego estabilizarse en septiembre, mientras que la ZM de Querétaro mantuvo una captación más conservadora a lo largo de todo el trimestre, logrando apenas un ligero impulso hacia el final del periodo.



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

Comparativa trimestral

El tercer trimestre de 2026 muestra un comportamiento estable con una ligera tendencia al alza en los indicadores generales del mercado. El precio promedio nacional experimentó un incremento moderado, pasando de \$21.71 USD/m² en el segundo trimestre a \$21.85 USD/m² para el cierre del 3Q 2026. Este ligero ajuste positivo refleja la resiliencia de las rentas frente a la dinámica de interés actual.

Destaca de manera particular el fuerte dinamismo en el volumen de inventario captado durante este periodo. Los espacios de oficinas nuevos publicados tuvieron un crecimiento significativo, escalando de 4.0 K en el 2Q 2026 a 6.8 K en el trimestre actual. Consecuentemente, la participación de este sector en los nuevos "spots" se elevó de forma notable, saltando del 39.60% al 57.90%.

A nivel regional, la Zona Metropolitana del Valle de México mantiene el liderazgo en precios y registra el mayor aumento en sus rentas, pasando de \$23.00 USD/m² a \$23.53 USD/m². Por su parte, la ZM de Monterrey refleja una tendencia similar de crecimiento sostenido, con un ajuste positivo que llevó su promedio de \$22.24 USD/m² a \$22.35 USD/m² durante el tercer trimestre.

En contraste, los mercados del Bajío y Occidente muestran mayor estabilidad. La ZM de Guadalajara fue la de menor variación, con un incremento marginal de \$20.99 a \$21.00; la de Querétaro avanzó de \$20.60 a \$20.69, consolidando sus niveles frente al trimestre anterior.

Indicador	2Q 2026	3Q 2026	↑ ↓
Espacios corporativos nuevos publicados	4.0 K	6.8 K	↑
Participación del sector en nuevos spots a nivel nacional	39.60%	57.90%	↑
Precio promedio nacional (USD/m ²)	\$21.71	\$21.85	↑
ZM Valle de México – Precio promedio (USD/m ²)	\$23.00	\$23.53	↑
ZM Monterrey – Precio promedio (USD/m ²)	\$22.24	\$22.35	↑
ZM Querétaro – Precio promedio (USD/m ²)	\$20.60	\$20.69	↑
ZM Guadalajara – Precio promedio (USD/m ²)	\$20.99	\$21.00	↑

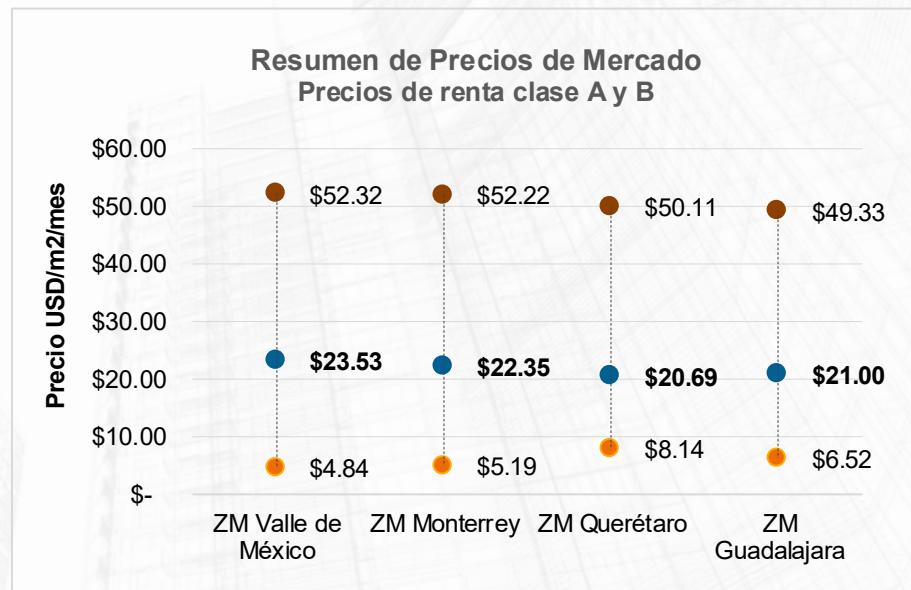
**Información de mercado de www.spot2.mx
(consulta septiembre 2026)*

Resumen de Precios

\$21.85

USD/m²

Precio promedio
de renta nacional



• Información de mercado de www.spot2.mx (consulta septiembre de 2026)
• Información en todas las condiciones de entrega

- **Liderazgo del norte del país y la capital:** La ZM del Valle de México encabeza el mercado nacional con el promedio más alto (\$23.53 USD/m²), superando ligeramente a la ZM de Monterrey (\$22.35 USD/m²). Ambas metrópolis concentran el inventario premium más cotizado, estableciendo los techos absolutos de la muestra con rentas máximas de \$52.32 USD/m² y \$52.22 USD/m² respectivamente.
- **Posición intermedia en occidente:** La ZM de Guadalajara promedia \$21.00 USD/m², por debajo de los líderes (Valle de México, \$23.53, y Monterrey, \$22.35), con máximos de hasta \$49.33 USD/m² y un piso de \$6.52 USD/m².
- **Polo de eficiencia de costos:** La ZM de Querétaro registra el promedio más bajo de la comparativa (\$20.69 USD/m²), con precios que van de \$8.14 a \$50.11 USD/m². Su piso de entrada es el más alto de las cuatro ZM, pero su promedio la mantiene como una opción para operaciones que buscan optimizar su OpEx en espacios Clase A y B.

Zona Metropolitana del Valle de México

Nueva Distribución de Submercados ZMVM

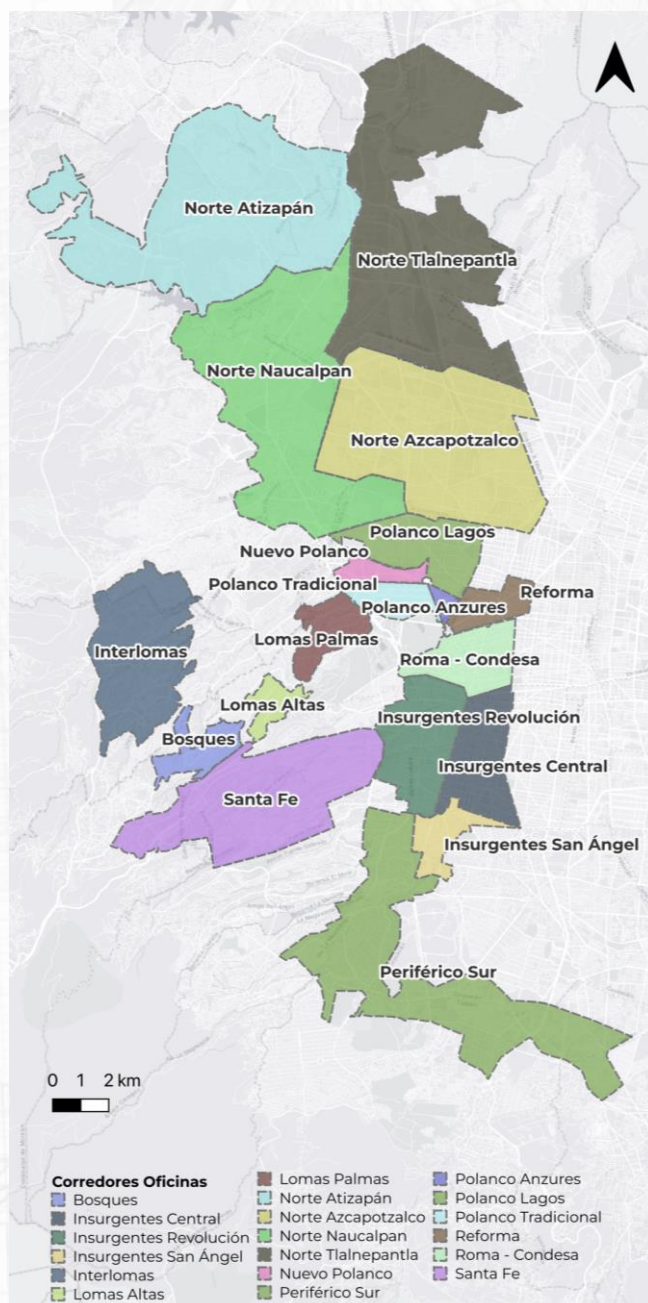
El mapa presenta la nueva configuración geoespacial de los submercados de oficinas en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM). Esta delimitación ofrece una mayor granularidad para el análisis espacial y el seguimiento de indicadores de inteligencia de mercado, agrupando la oferta en los siguientes clústeres principales:

Expansión Norte: Incorpora los corredores de Norte Atizapán, Norte Tlalnepantla, Norte Naucalpan y Norte Azcapotzalco. Esta segmentación permite medir la dinámica de espacios corporativos integrados en zonas de fuerte vocación logística e industrial.

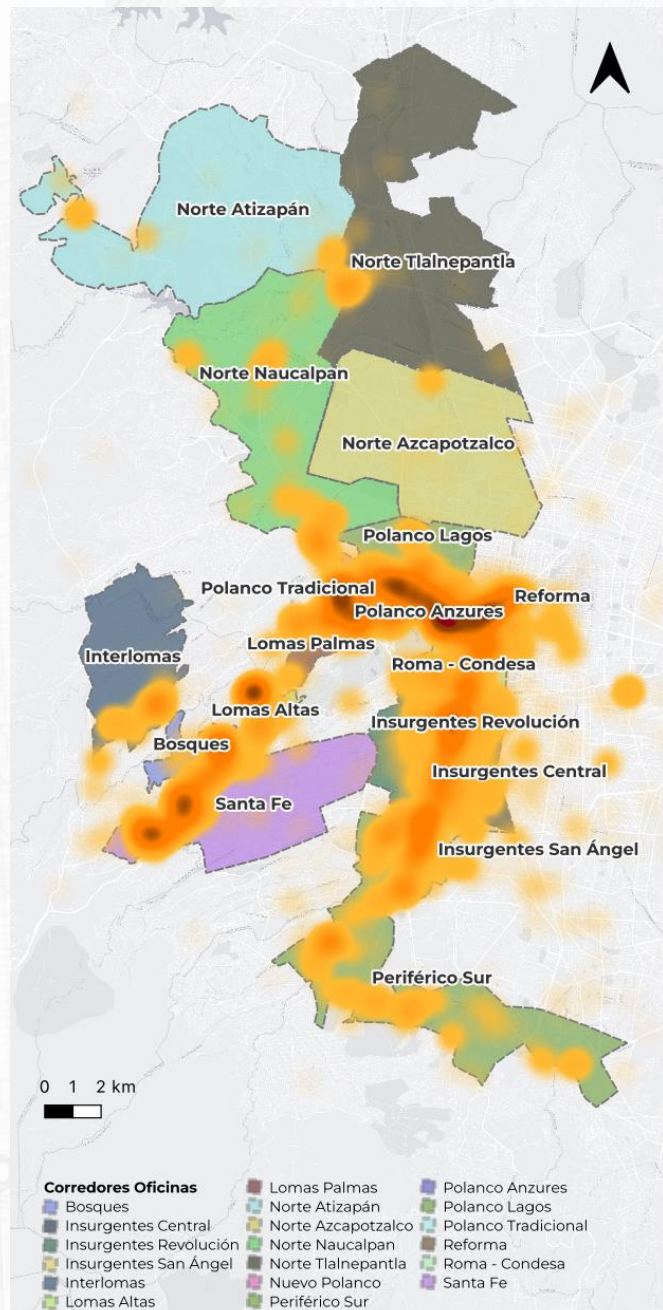
Distrito financiero: A través de Reforma y una clara micro-segmentación del mercado de Polanco (Tradicional, Nuevo, Lagos y Anzures). Además, delimita el polígono de Roma - Condesa y segmenta el extenso corredor de Insurgentes en tres tramos estratégicos: Revolución, Central y San Ángel.

Hub Financiero Poniente: Consolida los submercados corporativos de alto perfil, abarcando Lomas Palmas, Lomas Altas, Bosques, Santa Fe e Interlomas. Este bloque refleja la concentración de inventario clase A y A+ en el occidente de la ciudad.

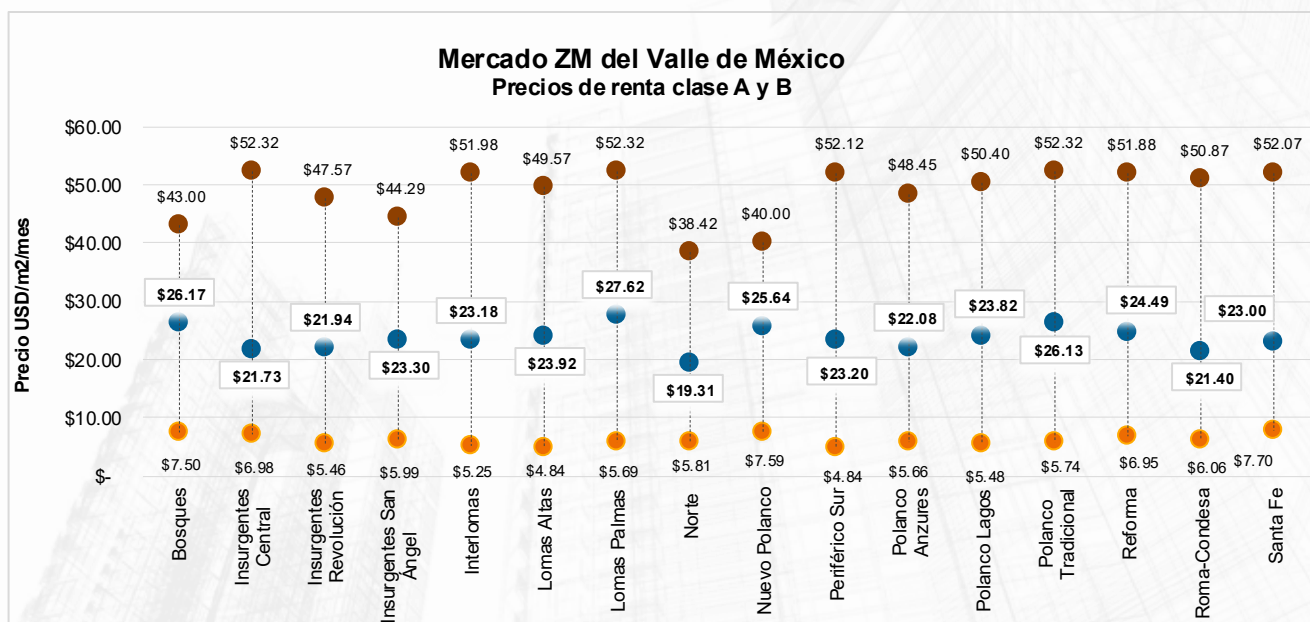
Corredor Sur: Queda definido por el polígono de Periférico Sur, capturando la franja de oferta corporativa que atiende la demanda en esa latitud.



En contraste, los **corredores de la Expansión Norte** (como Norte Tlalnepantla, Norte Naucalpan y Norte Azcapotzalco) presentan una dispersión térmica mucho menor con puntos aislados, lo que es congruente con una zona de perfil corporativo secundario o de back-office.



Rangos de Precios de Salida por Corredor en ZMVM



- Información de mercado de www.spot2.mx (consulta septiembre de 2026)
- Información en todas las condiciones de entrega

El gráfico cuantifica la dinámica observada en el mapa, desglosando la dispersión de precios (mínimo, promedio y máximo) en USD/m2/mes para el inventario corporativo.

- Los **precios máximos** del mercado superan la barrera de los \$52.00 USD/m2/mes en los submercados más consolidados, liderados por Lomas Palmas (\$52.32), Insurgentes Central (\$52.32), Polanco Tradicional (\$52.32), Periférico Sur (\$52.12) y Santa Fe (\$52.07).
- En términos de **rentas promedio**, Lomas Palmas se posiciona en la cima del mercado con \$27.62 USD/m2/mes, seguido de cerca por Bosques (\$26.17 USD/m2/mes) y Polanco Tradicional (\$26.13 USD/m2/mes).
- Confirmando la **tendencia espacial del norte**, cuenta con el promedio más competitivo de la ZMVM, ubicándose en \$19.31 USD/m2/mes.
- Destaca la profunda brecha entre los **precios mínimos** (que en varios corredores rondan entre los \$4.84 y \$7.70 USD) y los topes máximos; esta amplitud refleja la convivencia directa de inventario Clase A+ de última generación con espacios Clase B de mayor antigüedad dentro de los mismos polígonos.

Rangos de precios de salida de oficinas en obra gris

Esta métrica es vital para los inquilinos y desarrolladores, ya que establece la línea base antes de calcular el CAPEX necesario para el acondicionamiento interior.

- **Líderes en promedios:** El submercado de Nuevo Polanco encabeza la lista con una renta promedio de \$26.10 USD/m². Le siguen de cerca los corredores de Lomas Palmas con \$25.83 USD/m² y Polanco Tradicional con \$25.50 USD/m².
- **Techos de mercado:** Los precios máximos más altos se encuentran en polígonos céntricos y de alta demanda, destacando Roma - Condesa con \$38.76 USD/m², seguido por Polanco Tradicional (\$37.79 USD/m²) y Nuevo Polanco (\$37.21 USD/m²).
- **Opciones competitivas:** El bloque norte concentra los precios más accesibles para entregas en obra gris, siendo Norte la zona con el promedio más bajo (\$17.43 USD/m²).

Oficinas Obra Gris ZMVM Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Bosques	\$7.50	\$20.58	\$34.82
Insurgentes Central	\$10.46	\$21.00	\$28.20
Insurgentes Revolución	\$5.98	\$22.95	\$30.00
Insurgentes San Ángel	\$12.68	\$22.74	\$24.42
Interlomas	\$5.25	\$19.60	\$20.35
Lomas Altas	\$19.18	\$22.17	\$24.42
Lomas Palmas	\$13.00	\$25.83	\$35.65
Norte	\$5.81	\$17.43	\$27.61
Nuevo Polanco	\$13.21	\$26.10	\$37.21
Periférico Sur	\$11.95	\$21.79	\$31.97
Polanco Anzures	\$11.63	\$21.99	\$32.00
Polanco Lagos	\$12.46	\$20.81	\$25.58
Polanco Tradicional	\$9.42	\$25.50	\$37.79
Reforma	\$8.78	\$24.13	\$36.00
Roma - Condesa	\$9.69	\$21.07	\$38.76
Santa Fe	\$10.00	\$21.99	\$36.04

Rangos de precio en oficinas acondicionadas

La tabla muestra los precios de renta de oficinas en condición acondicionada (clases A y B) en la ZMVM.

- **Líderes en promedios:** Bosques encabeza el formato con \$27.61 USD/m², seguido por Polanco Tradicional (\$26.86) y Lomas Palmas (\$26.35). Nuevo Polanco (\$26.20) queda muy cerca de este grupo.
- **Techos de mercado:** Insurgentes Central y Roma-Condesa registran los máximos más altos, ambos con \$50.87 USD/m². Les siguen Reforma (\$47.54) y Lomas Palmas (\$46.78). En estos corredores, el rango entre mínimo y máximo es amplio, lo que indica que conviven inmuebles de especificaciones muy distintas.
- **Diferencia frente a obra gris:** el acondicionamiento no eleva las rentas de forma uniforme. Bosques pasa de \$20.58 (obra gris) a \$27.61 en promedio (+34%) e Interlomas de \$19.60 a \$24.41 (+25%). En cambio, en Reforma (\$24.13 a \$24.27) y Nuevo Polanco (\$26.10 a \$26.20) el promedio casi no cambia.
- **Opciones competitivas y mínimos:** Norte tiene el promedio más bajo (\$20.12 USD/m²) y el piso de comercialización más bajo (\$9.77). Le siguen Santa Fe (desde \$12.00) y Reforma (desde \$12.21), que ofrecen puntos de entrada accesibles dentro de zonas consolidadas.

Oficinas Acondicionadas ZMVM Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Bosques	\$12.79	\$27.61	\$42.41
Insurgentes Central	\$13.43	\$23.86	\$50.87
Insurgentes Revolución	\$17.91	\$24.36	\$40.70
Insurgentes San Ángel	\$17.44	\$24.42	\$31.00
Interlomas	\$17.50	\$24.41	\$39.00
Lomas Altas	\$20.35	\$24.94	\$40.70
Lomas Palmas	\$17.00	\$26.35	\$46.78
Norte	\$9.77	\$20.12	\$34.88
Nuevo Polanco	\$18.22	\$26.20	\$40.00
Periférico Sur	\$12.50	\$23.88	\$33.72
Polanco Anzures	\$13.68	\$23.50	\$37.47
Polanco Lagos	\$19.93	\$23.40	\$34.30
Polanco Tradicional	\$16.15	\$26.86	\$40.00
Reforma	\$12.21	\$24.27	\$47.54
Roma - Condesa	\$15.70	\$25.02	\$50.87
Santa Fe	\$12.00	\$22.59	\$38.95

Rangos de precio en oficinas amuebladas

La tabla desglosa los precios de renta para oficinas entregadas en formato "Amueblada" (clases A y B) en la ZMVM, representando el inventario con el mayor nivel de preparación (*Plug & Play*) para ocupación inmediata.

- **Líderes en promedios:** En la categoría de espacios amueblados, el submercado de Lomas Altas encabeza la tabla con el promedio más alto del mercado, alcanzando los \$34.80 USD/m². Le siguen los corredores de Polanco Lagos con \$33.27 USD/m² y Nuevo Polanco con \$31.40 USD/m².
- **Techos de mercado:** Las rentas máximas muestran claramente la prima de valor por contar con mobiliario e infraestructura lista; Insurgentes Central y Lomas Palmas registran el tope más elevado (\$52.32 USD/m²). Otros polígonos por encima de \$50.00: Santa Fe (\$52.07), Interlomas (\$51.98) y Polanco Lagos (\$50.40)
- **Opciones competitivas y mínimos:** La zona norte ofrece el promedio más accesible para esta condición de entrega con \$20.35 USD/m². Por otro lado, los precios de entrada más bajos (pisos del mercado) se ubican sorpresivamente en zonas céntricas o de alto perfil, comenzando en Roma - Condesa desde los \$13.00 USD/m², seguido de Bosques con \$13.79 USD/m² y Polanco Tradicional con \$14.00 USD/m².

Oficinas Amuebladas ZMVM Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Bosques	\$13.79	\$28.00	\$43.00
Insurgentes Central	\$22.09	\$27.91	\$52.32
Insurgentes Revolución	\$19.00	\$27.04	\$32.00
Insurgentes San Ángel	\$24.42	\$26.48	\$35.10
Interlomas	\$18.00	\$25.50	\$51.98
Lomas Altas	\$25.00	\$34.80	\$44.59
Lomas Palmas	\$17.00	\$28.16	\$52.32
Norte	\$17.89	\$20.35	\$38.42
Nuevo Polanco	\$21.31	\$31.40	\$39.53
Periférico Sur	\$14.05	\$25.76	\$43.80
Polanco Anzures	\$20.35	\$22.94	\$34.88
Polanco Lagos	\$15.54	\$33.27	\$50.40
Polanco Tradicional	\$14.00	\$26.95	\$46.51
Reforma	\$15.63	\$29.21	\$48.60
Roma - Condesa	\$13.00	\$29.88	\$48.54
Santa Fe	\$15.00	\$26.46	\$52.07

Demanda de espacios en obra gris

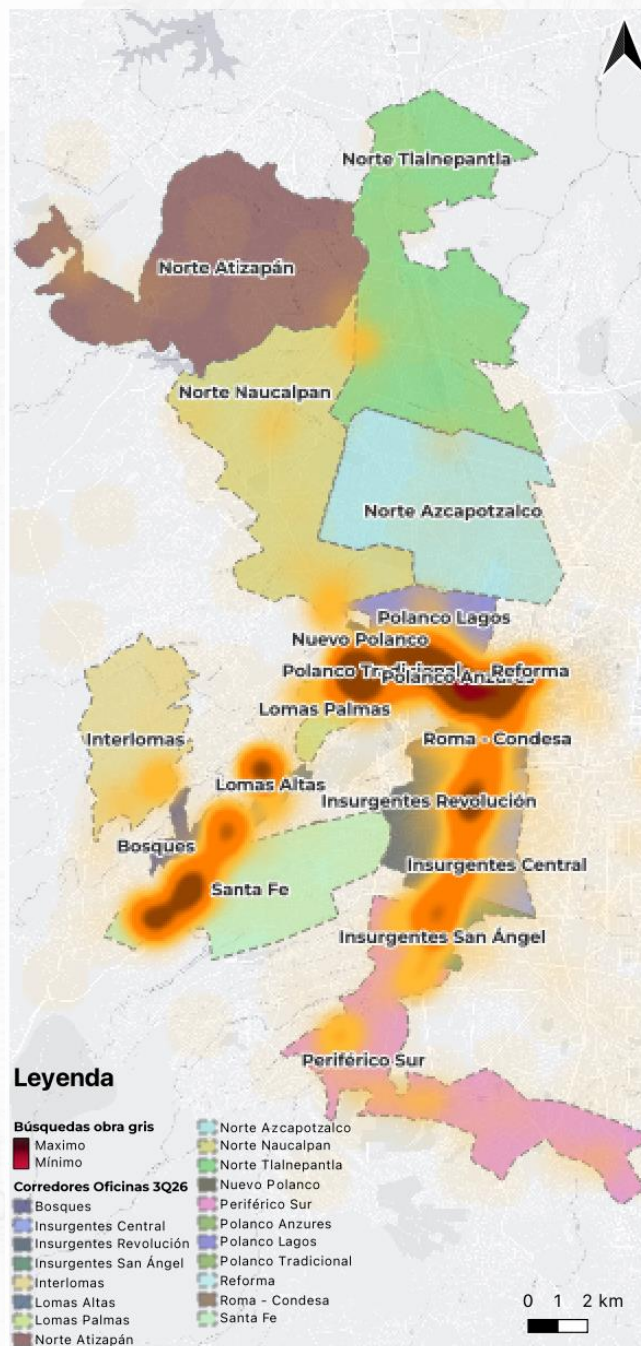
El mapa ilustra la distribución espacial de las búsquedas de oficinas en Obra Gris. Este formato capta únicamente el 11% del interés total del mercado durante el trimestre, lo que lo posiciona como la opción de menor demanda general. Al analizar su comportamiento geográfico, el mapa revela patrones muy específicos para este nicho:

Epicentro en Insurgentes: La máxima concentración térmica para espacios en obra gris (el punto más oscuro del mapa) se ubica sobre el corredor Insurgentes, específicamente en la colindancia entre Insurgentes Revolución e Insurgentes Central.

Actividad en el Clúster Prime: El núcleo financiero central mantiene un interés notable, mostrando manchas rojas de alta intensidad en Reforma, Polanco Anzures, Polanco Tradicional y Nuevo Polanco.

Focos Poniente: Hacia el occidente de la ciudad, los submercados de Santa Fe y Bosques presentan núcleos de búsqueda muy claros y definidos. Esto es congruente con la búsqueda de grandes huellas corporativas (headquarters) que requieren proyectos arquitectónicos y de layout desarrollados a la medida.

Periferias frías: Las zonas de la Expansión Norte (Norte Tlalnepantla, Norte Azcapotzalco) y Periférico Sur registran una actividad térmica muy baja, con manchas tenues y dispersas.



Demanda de espacios acondicionados

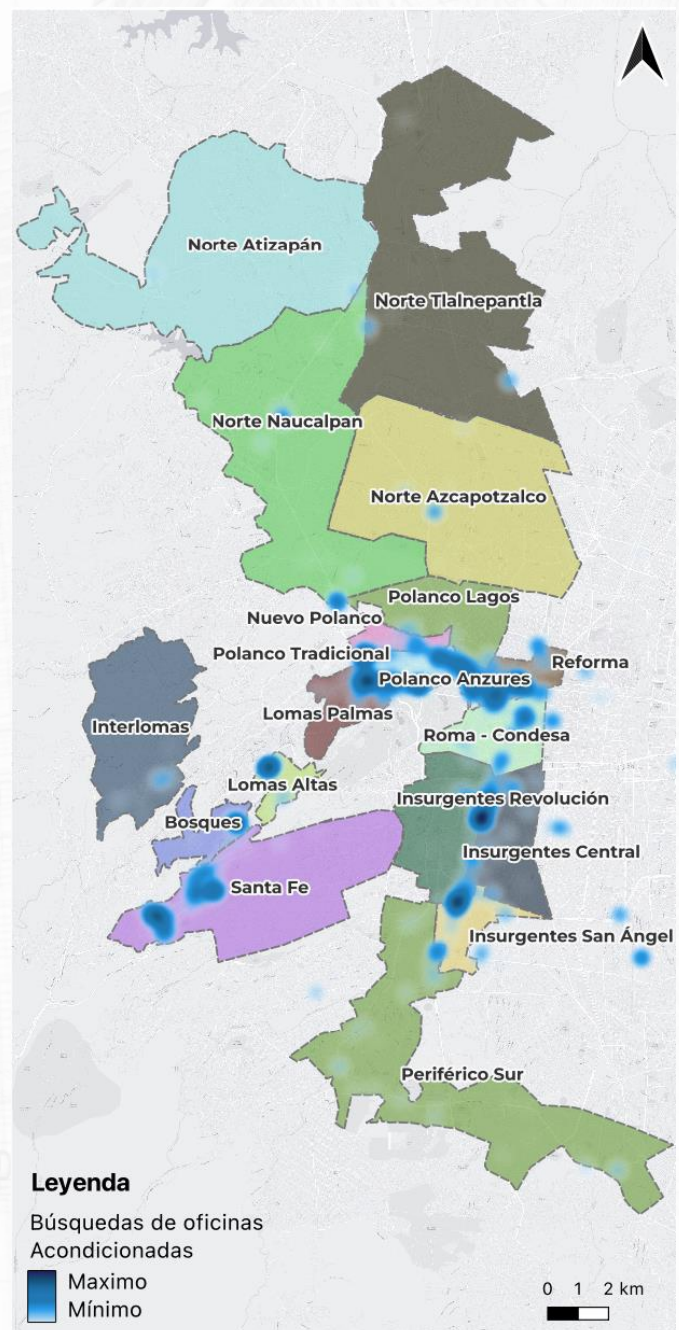
El mapa de calor espacializa precisamente la demanda mayoritaria del 65% en oficinas acondicionadas, ilustrando en dónde buscan los usuarios estos espacios listos o pre-acondicionados.

El núcleo de máxima concentración térmica domina el **centro corporativo de la ciudad**, abarcando densamente Polanco Anzures y Tradicional, con una fuerte extensión hacia Reforma y Roma - Condesa.

El **corredor de Insurgentes** capta un volumen de búsqueda muy intenso, específicamente en sus tramos Revolución y Central.

El **polo poniente** muestra focos de demanda calientes y focalizados, particularmente en Santa Fe y Lomas Altas.

Por el contrario, los **polígonos de la Expansión Norte y Periférico Sur** registran una densidad de búsqueda muy baja para este formato en específico.



Demanda de espacios amueblados

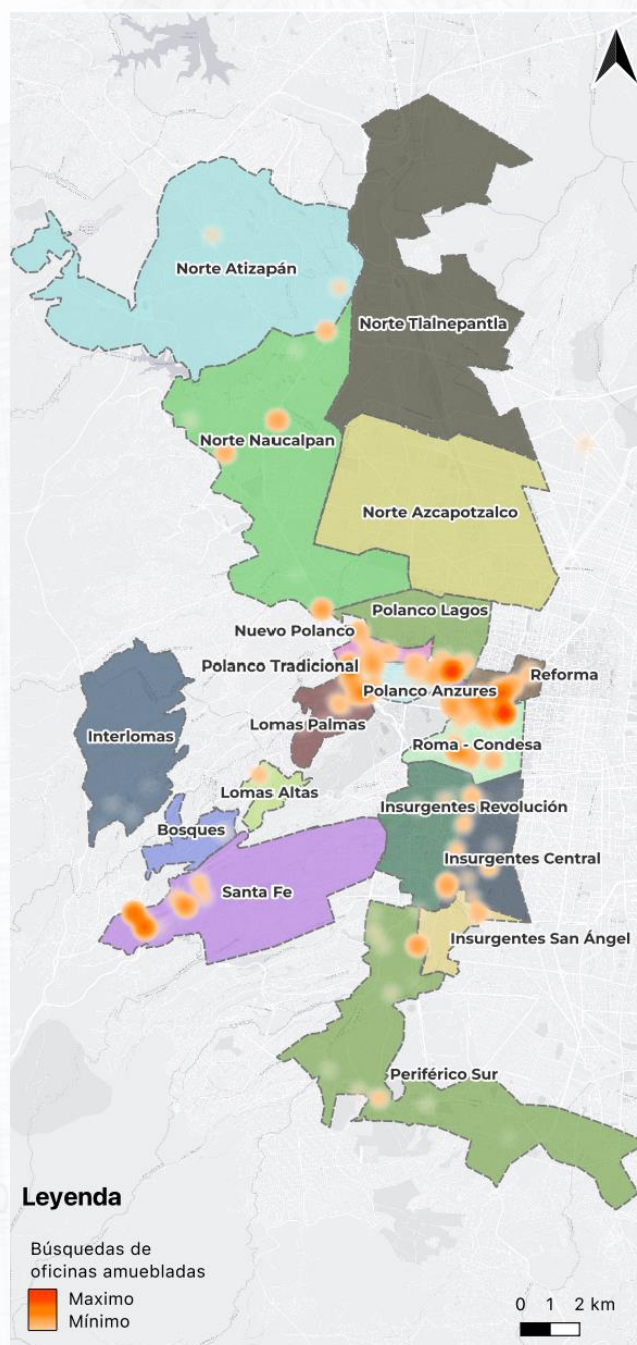
El mapa nos permite visualizar el comportamiento geográfico de las oficinas amuebladas (*Plug & Play*). Este segmento representa el 24% de la demanda total del trimestre. Al analizar la distribución espacial de esta demanda, destacan los siguientes patrones:

Hiperconcentración en el Clúster Prime: A diferencia de las oficinas acondicionadas, la demanda por espacios amueblados presenta núcleos térmicos de máxima intensidad mucho más compactos, dominando fuertemente el polígono de Polanco Anzures y su conexión directa con Reforma.

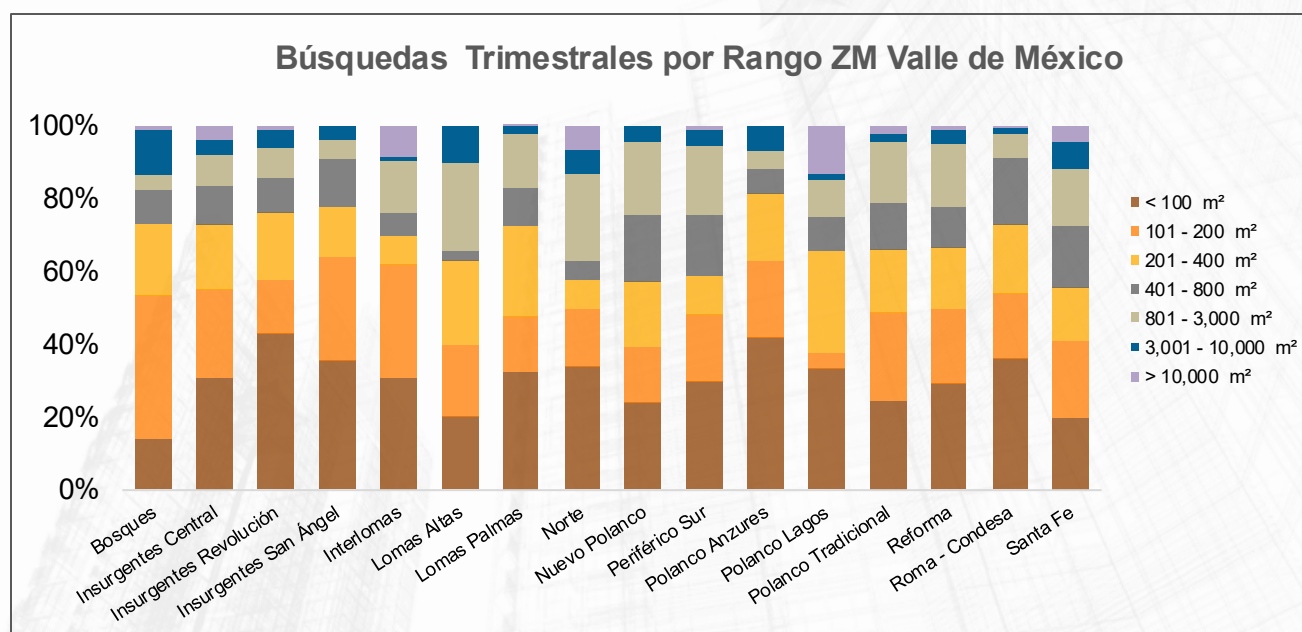
Fuerte presencia en el Poniente: Santa Fe resalta significativamente en este mapa, mostrando múltiples focos de alta demanda para operaciones que buscan entrar a este submercado sin lidiar con tiempos de adecuación.

Ejes Céntricos: Roma - Condesa y el corredor Insurgentes (específicamente en sus tramos Central y Revolución) mantienen puntos de calor importantes, aunque con menor densidad que Polanco.

Periferias: La demanda en la Expansión Norte (como Norte Naucalpan o Norte Atizapán) y Periférico Sur se reduce a destellos cálidos muy aislados, confirmando que el interés por espacios amueblados es un fenómeno predominantemente céntrico y ligado a los distritos financieros de mayor jerarquía.



Análisis de la Demanda



- **Dominancia de espacios compactos:** Las búsquedas por oficinas menores a 100 m² y en el rango de 101 a 200 m² representan el volumen principal del mercado. Esta tendencia es particularmente marcada en corredores como Insurgentes Revolución, Polanco Anzures y Roma-Condesa, donde la base de espacios menores a 100 m² supera el 35% de la demanda total.
- **Comportamiento del Corredor Norte (Consolidado):** Al unificar la segmentación del norte en un solo indicador, se revela un mercado con demanda diversificada. Si bien la mayor proporción recae en espacios menores a 200 m², el corredor muestra una participación notable y sólida en el segmento de 801 a 3,000 m², además de registrar actividad en el bloque de superficies mayores a 10,000 m².
- **Resiliencia en grandes formatos:** Submercados como Lomas Altas, Lomas Palmas, Reforma y Santa Fe continúan captando la demanda de operaciones de mayor volumen. En estos corredores, las bandas correspondientes a los rangos de 401 a 800 m² y de 801 a 3,000 m² presentan un grosor mucho mayor en comparación con zonas de vocación más boutique o de uso mixto.
- **Formatos intermedios:** El bloque de 201 a 400 m² mantiene una proporción estable y transversal en casi todos los corredores, sirviendo como un punto de equilibrio constante para empresas de tamaño mediano.

Visitas Totales a Oficinas

3Q 2026

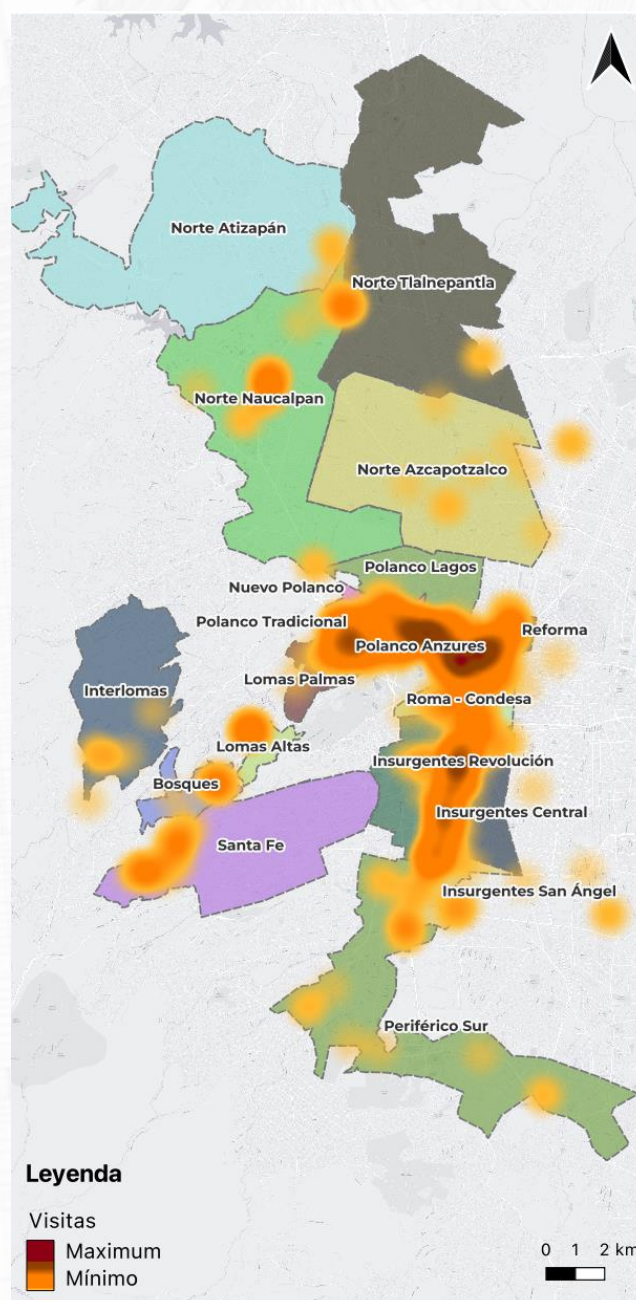
El mapa ilustra la concentración térmica de las visitas físicas agendadas en la ZMVM, un indicador crucial que muestra cómo las intenciones de búsqueda se materializan en recorridos de inspección reales. Al analizar la huella de esta demanda presencial, destacan los siguientes comportamientos:

Epicentro Transaccional (Clúster Prime): La mayor densidad de visitas, representada por el núcleo rojo oscuro y naranja intenso, domina contundentemente el centro financiero. Existe un pico máximo de actividad sobre Polanco Anzures, el cual se extiende con mucha fuerza hacia Polanco Tradicional, Reforma y Roma - Condesa.

Actividad Continua en Insurgentes: Se observa un corredor térmico muy activo y continuo a lo largo de todo el eje de Insurgentes, abarcando de manera destacada los tramos Revolución y Central, y extendiéndose hasta San Ángel. Esto confirma la alta liquidez y rotación de este eje corporativo.

Dinamismo en el Poniente: Los submercados de Santa Fe, Bosques y Lomas Altas mantienen concentraciones de visitas sólidas y bien delimitadas (manchas naranjas), consistentes con el interés por espacios corporativos de alto perfil.

Contraste en las Periferias: En contraste con el núcleo central, la Expansión Norte (específicamente en las colindancias de Norte Naucalpan y Norte Tlalnepantla) y el corredor Periférico Sur muestran puntos de calor mucho más aislados y de menor intensidad general.



Tendencias Valle de México

1.- Predominio de las operaciones compactas

Las búsquedas de oficinas menores a 100 m² y de 101 a 200 m² concentran el mayor volumen de demanda en la mayoría de los corredores. En Insurgentes Revolución, Polanco Anzures y Roma-Condesa, los espacios menores a 100 m² superan el 35% de las búsquedas, lo que apunta a una reconfiguración hacia unidades más pequeñas en submercados maduros. Los formatos grandes se mantienen en Lomas Altas, Lomas Palmas, Reforma y Santa Fe.

2.- Prima por inmediatez

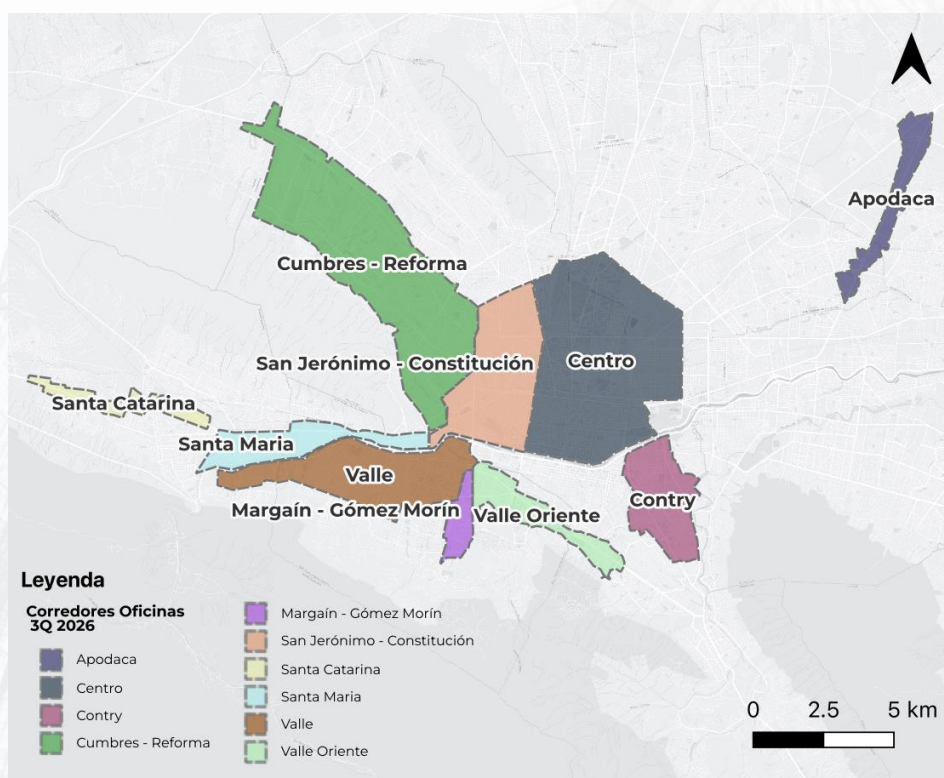
Las oficinas en obra gris captan solo el 11% de la demanda, frente al 65% de las acondicionadas y el 24% de las amuebladas. Los precios siguen esa preferencia: en Lomas Altas el promedio pasa de \$22.17 USD/m² en obra gris a \$34.80 en amueblado, y en Polanco Lagos de \$20.81 a \$33.27. Además, cinco submercados superan los \$50.00 USD/m² de máximo en amueblados: Insurgentes Central (\$52.32), Santa Fe (\$52.07), Interlomas (\$51.98), Lomas Palmas (\$52.32) y Polanco Lagos (\$50.40). Esto es consistente con que los inquilinos pagan más por evitar el gasto de capital y los tiempos de adecuación.

3.- Fricción en periferias

Las visitas físicas se concentran en el Clúster Prime (Polanco Anzures, Polanco Tradicional, Reforma y Roma-Condesa) y a lo largo de Insurgentes, con focos sólidos en Santa Fe, Bosques y Lomas Altas. Norte y Periférico Sur muestran puntos aislados y de menor intensidad, aunque Norte ofrece los promedios más bajos de la ZMVM en los tres formatos (\$17.43 en obra gris, \$20.12 en acondicionado y \$20.35 en amueblado). Un precio menor no se está traduciendo en más visitas.

Zona Metropolitana de Monterrey

Distribución de Submercados Monterrey



Valle, Valle Oriente y Margain - Gómez Morín: Vocación corporativa prime.

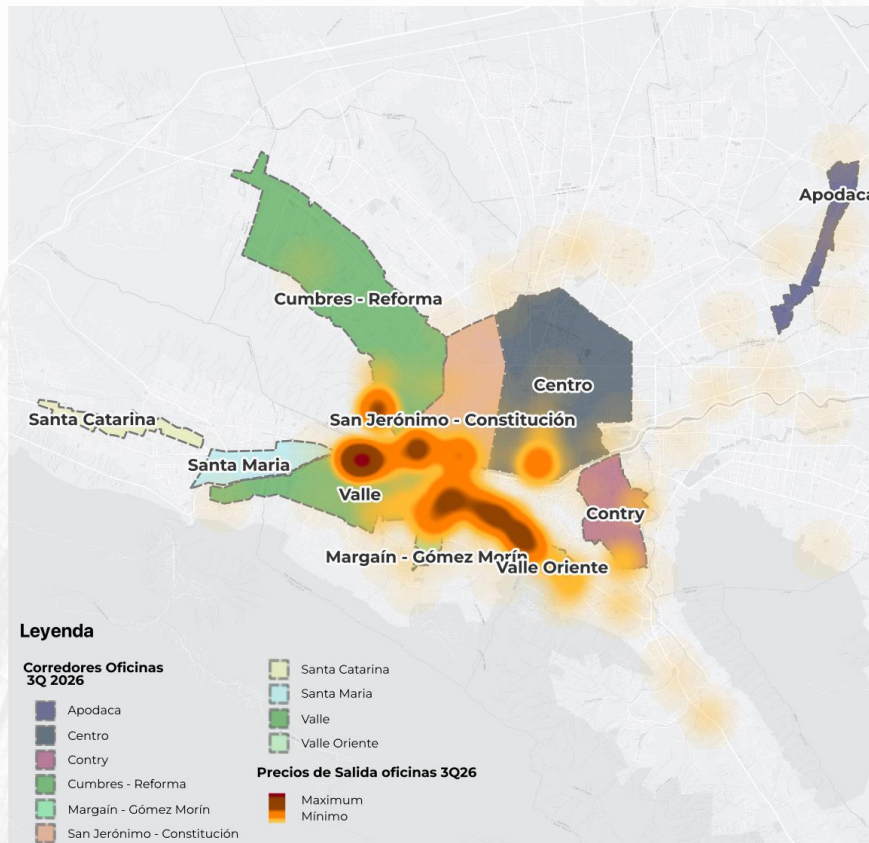
Concentran la oferta Clase A/A+, consolidándose como el epicentro del sector financiero y sedes corporativas internacionales.

Apodaca y Santa Catarina: Vocación corporativa-industrial. Polos fuertemente ligados al nearshoring, ideales para albergar las oficinas de operaciones logísticas, centros de ingeniería y manufactura.

Centro y San Jerónimo - Constitución: Vocación de conectividad y back-office. Perfil orientado a operaciones tradicionales, servicios y empresas que requieren alta accesibilidad a la red de transporte público.

Cumbres - Reforma y Contry: Vocación mixta. Espacios descentralizados que atienden la demanda de servicios locales y oficinas impulsadas por la fuerte densificación residencial de sus respectivos polígonos.

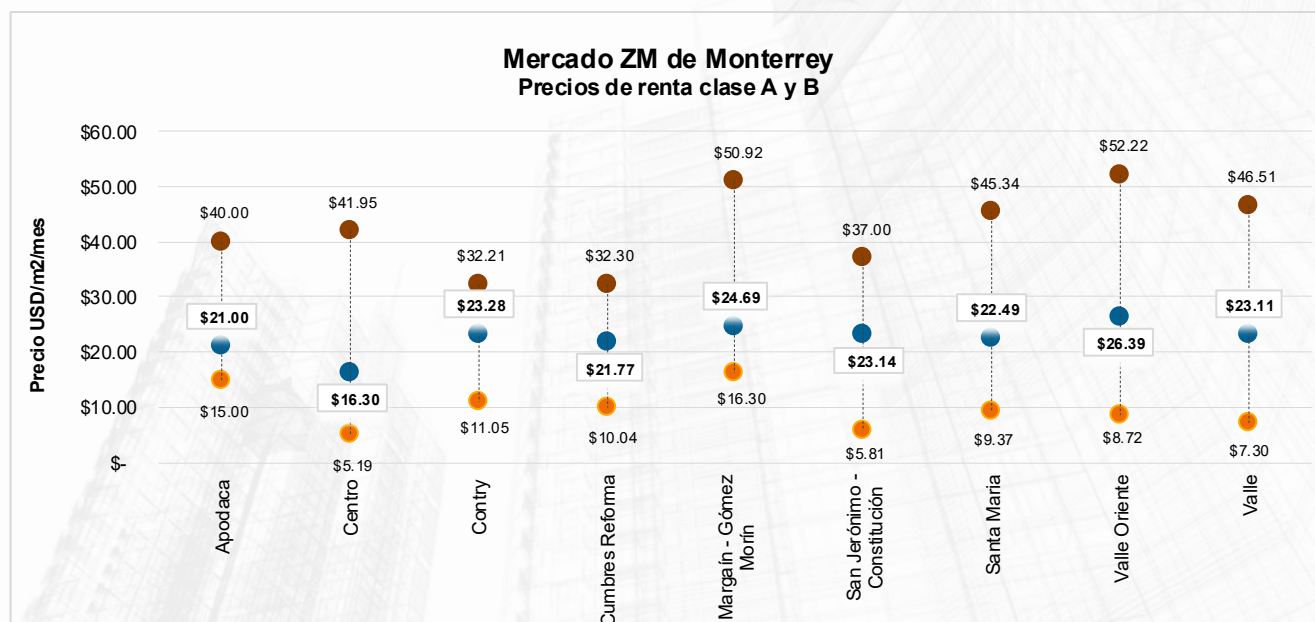
Análisis Espacial de Precios por Submercado



El mapa de calor ilustra la jerarquía de valor en Monterrey, donde la **máxima intensidad térmica** domina el polo corporativo sur conformado por **Margain - Gómez Morín, Valle y Valle Oriente**. Esta concentración visual se alinea directamente con los datos del mercado, ya que Valle Oriente registra el promedio más alto de la ciudad (\$26.39 USD/m²), seguido de Margain - Gómez Morín (\$24.69); Valle (\$23.11) se ubica a la par de Contry y San Jerónimo - Constitución.

En contraste, los **corredores con menor intensidad** térmica funcionan como alternativas competitivas, destacando el Centro con un promedio más accesible de **\$16.30 USD/m²**.

Rangos de Precios de Salida por Corredor



- Información de mercado de www.spot2.mx (consulta septiembre de 2026)
- Información en todas las condiciones de entrega

El gráfico cuantifica la dispersión de rentas (mínimo, promedio y máximo) para espacios corporativos Clase A y B:

Top Performers (Promedios): Valle Oriente lidera con \$26.39 USD/m², seguido de Margaín - Gómez Morín (\$24.69) y Contry (\$23.28).

Techos de mercado: Las rentas máximas más agresivas superan la barrera de los cincuenta dólares exclusivamente en Valle Oriente (\$52.22 USD/m²) y Margaín - Gómez Morín (\$50.92 USD/m²).

Opciones accesibles: El submercado Centro ofrece la mayor rentabilidad para los inquilinos, registrando el promedio más bajo de la ciudad (\$16.30 USD/m²) y el piso de comercialización mínimo (\$5.19 USD/m²).

Rangos de precios de salida de oficinas en obra gris

Oficinas Obra Gris ZM de Monterrey Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Apodaca	\$15.00	\$21.00	\$28.00
Centro	\$5.19	\$13.31	\$26.16
Contry	\$11.05	\$22.85	\$27.91
Cumbres - Reforma	\$12.00	\$19.77	\$22.00
Margaín - Gómez Morín	\$18.60	\$22.38	\$29.00
San Jerónimo - Constitución	\$7.59	\$19.00	\$25.00
Santa María	\$15.70	\$21.23	\$29.51
Valle Oriente	\$9.32	\$23.49	\$31.97
Valle	\$7.30	\$19.77	\$23.00

La tabla desglosa los precios de renta para oficinas en "Obra Gris" (clases A y B), marcando la base de costos antes de las adecuaciones del inquilino.

- Líderes en promedios: Valle Oriente encabeza este formato con un promedio de \$23.49 USD/m², seguido de cerca por Contry (\$22.85 USD/m²) y Margaín - Gómez Morín (\$22.38 USD/m²)
- Techos de mercado: El precio máximo más alto para entregas en obra gris se registra en Valle Oriente, alcanzando un tope de \$31.97 USD/m².
- Opciones más accesibles: El submercado Centro se posiciona como la alternativa de menor costo, ofreciendo el promedio más bajo de la ciudad (\$13.31 USD/m²) y el piso mínimo de comercialización (\$5.19 USD/m²).

Rangos de precio en oficinas acondicionadas

Oficinas Acondicionadas ZM de Monterrey Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Apodaca	\$17.00	\$22.00	\$32.00
Centro	\$7.51	\$14.08	\$34.52
Contry	\$20.16	\$25.97	\$28.41
Cumbres - Reforma	\$14.00	\$21.77	\$24.00
Margaín - Gómez Morín	\$19.77	\$25.84	\$32.31
San Jerónimo - Constitución	\$9.88	\$25.22	\$34.89
Santa María	\$17.44	\$25.41	\$45.34
Valle Oriente	\$17.44	\$25.35	\$41.86
Valle	\$9.30	\$25.57	\$30.00

Dinámica de Precios en Oficinas Acondicionadas: Convergencia de promedios

El gráfico demuestra que la inversión preexistente en adecuaciones físicas genera una notable convergencia en los promedios de renta. Seis submercados (Contry, \$25.97; Margaín - Gómez Morín, \$25.84; Valle, \$25.57; Santa María, \$25.41; Valle Oriente, \$25.35; y San Jerónimo - Constitución, \$25.22 USD/m²) se ubican en un rango de solo \$0.75 USD/m².

Este comportamiento indica que, al eliminar la incertidumbre del CAPEX para el inquilino, el mercado estandariza la línea base del metro cuadrado corporativo de alto perfil. Sin embargo, la competencia por espacios insignia empuja los techos de mercado de manera agresiva, permitiendo que corredores como Santa María capten rentas máximas de hasta \$45.34 USD/m² para layouts de última generación.

Como contrapeso, el submercado Centro se consolida como la principal válvula de escape para operaciones eficientes, promediando \$14.08 USD/m² y absorbiendo la demanda corporativa más sensible al precio.

Rangos de precio en oficinas amuebladas

Oficinas Amuebladas ZM de Monterrey Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Apodaca	\$17.50	\$22.50	\$32.50
Centro	\$13.31	\$21.06	\$34.08
Contry	\$20.66	\$26.47	\$28.91
Cumbres - Reforma	\$16.00	\$23.77	\$26.00
Margaín - Gómez Morín	\$25.84	\$25.84	\$41.86
San Jerónimo - Constitución	\$29.07	\$29.07	\$29.07
Santa María	\$16.28	\$26.89	\$31.97
Valle Oriente	\$20.35	\$29.13	\$52.22
Valle	\$19.77	\$24.00	\$40.97

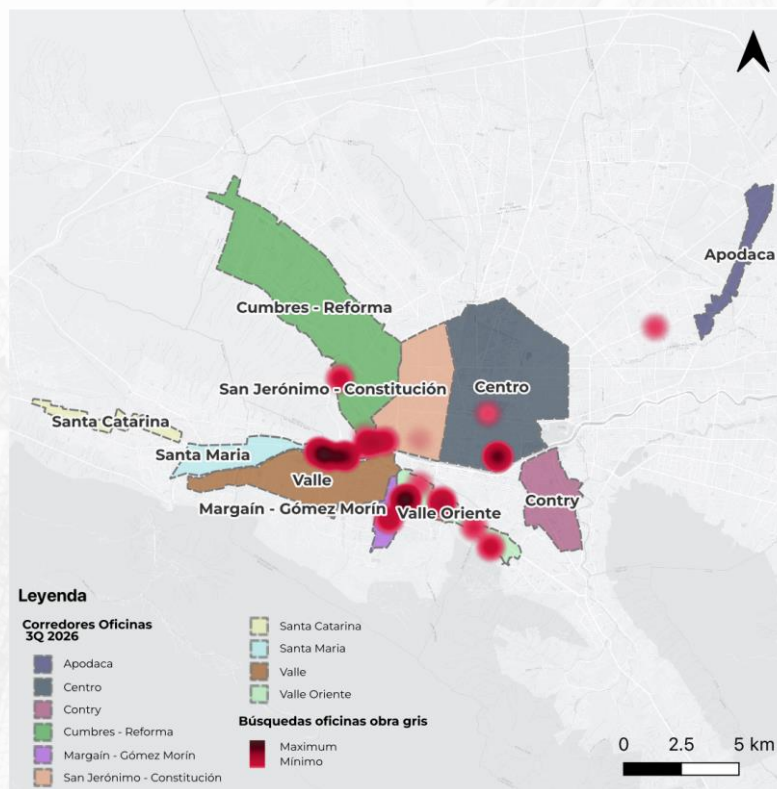
Inventario Amueblado (Plug & Play): La Prima Máxima por Inmediatez

Al transitar hacia el formato de ocupación inmediata, la jerarquía de valor se polariza. Valle Oriente asume el liderazgo: eleva su promedio a \$29.13 USD/m² y registra la renta máxima del formato y de todo el mercado regiomontano, con \$52.22 USD/m², el único submercado que supera los \$50. Le siguen Margaín - Gómez Morín (\$41.86) y Valle (\$40.97) en rentas máximas. Este salto muestra la disposición del sector corporativo a pagar rentas premium a cambio de evitar la fricción de entrada y la compra de mobiliario.

Dos submercados presentan un comportamiento atípico. San Jerónimo - Constitución registra un precio plano de \$29.07 USD/m² en mínimo, promedio y máximo, y Margaín - Gómez Morín tiene un mínimo igual a su promedio (\$25.84). Ambos casos sugieren una muestra muy reducida o inventario altamente estandarizado, por lo que conviene leer sus cifras con cautela y no como un rango de mercado.

Como contrapeso, el submercado Centro vuelve a ser la opción más accesible: tiene el promedio más bajo del formato (\$21.06 USD/m²), alrededor de 28% menor al de Valle Oriente (\$29.13), y el piso de entrada más bajo (\$13.31). Cumbres - Reforma (\$16.00) y Santa María (\$16.28) también ofrecen puntos de entrada competitivos, aunque Santa María promedia \$26.89 y su rango es más amplio.

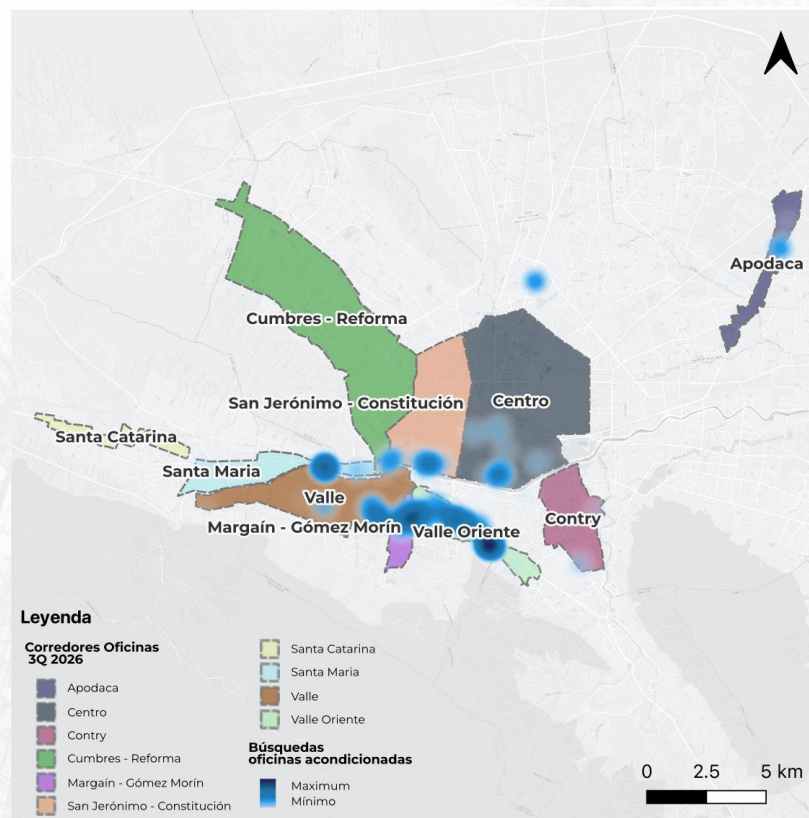
Demanda de espacios en obra gris



El mapa ilustra la distribución espacial de la demanda para oficinas en "Obra Gris" en Monterrey.

- **Epicentro en el Clúster Prime:** La máxima concentración de interés (manchas rojas de mayor intensidad) domina el polo corporativo sur, abarcando fuertemente los corredores de Valle, Valle Oriente y el área de Margain - Gómez Morín. Esto indica que las empresas dispuestas a invertir en acondicionamiento buscan hacerlo dentro de las zonas más exclusivas.
- **Actividad en Zonas de Transición:** Se identifican focos térmicos relevantes en la porción sur del submercado Centro y dentro de San Jerónimo - Constitución, zonas que ofrecen rentas más competitivas pero mantienen una conectividad estratégica.
- **Baja Demanda Periférica:** La intención de búsqueda para espacios sin acondicionar es dispersa y muy limitada en corredores descentralizados como Cumbres - Reforma, Santa Catarina y Apodaca.

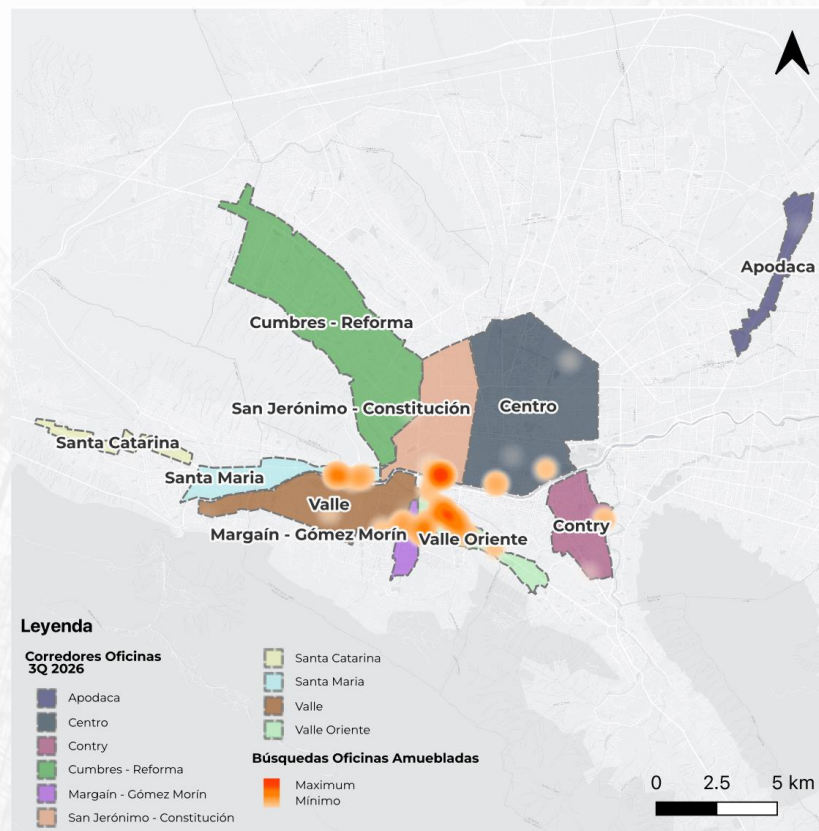
Demanda de espacios acondicionados



El mapa detalla la distribución de las búsquedas para oficinas acondicionadas en Monterrey, destacando los siguientes patrones:

- **Hiperconcentración en el Polo Sur:** La demanda máxima (puntos en azul intenso) domina contundentemente los submercados de Valle Oriente y Marguín - Gómez Morín, extendiéndose con fuerza hacia Valle.
- **Actividad en Ejes de Conectividad:** Se registran focos térmicos relevantes en Santa María, San Jerónimo - Constitución y la zona sur del submercado Centro.
- **Periferia de Baja Demanda:** Corredores descentralizados como Apodaca, Cumbres - Reforma y Contry muestran una actividad prácticamente nula o muy aislada para este formato.

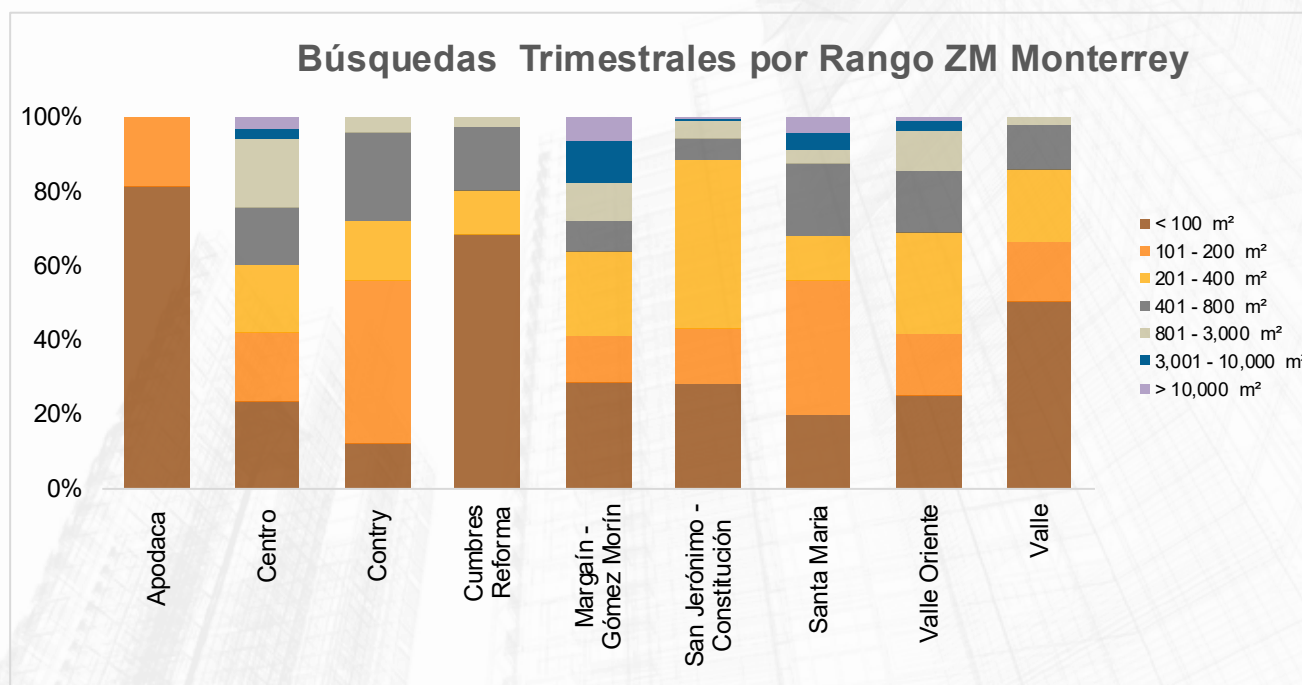
Demanda de espacios amueblados



El mapa ilustra la huella espacial de la demanda por oficinas amuebladas en Monterrey:

- **Atracción en el Sur:** El mayor volumen de búsquedas (puntos rojos y naranjas) se ancla específicamente en Valle Oriente y el límite oriental de Margain - Gómez Morín.
- **Focos Secundarios:** El radar capta interés disperso y moderado en la zona sur del submercado Centro, así como en las colindancias de San Jerónimo - Constitución.
- **Ausencia Periférica:** Corredores de expansión como Apodaca, Santa Catarina y Cumbres - Reforma no registran interacción térmica para este formato listo para operar.

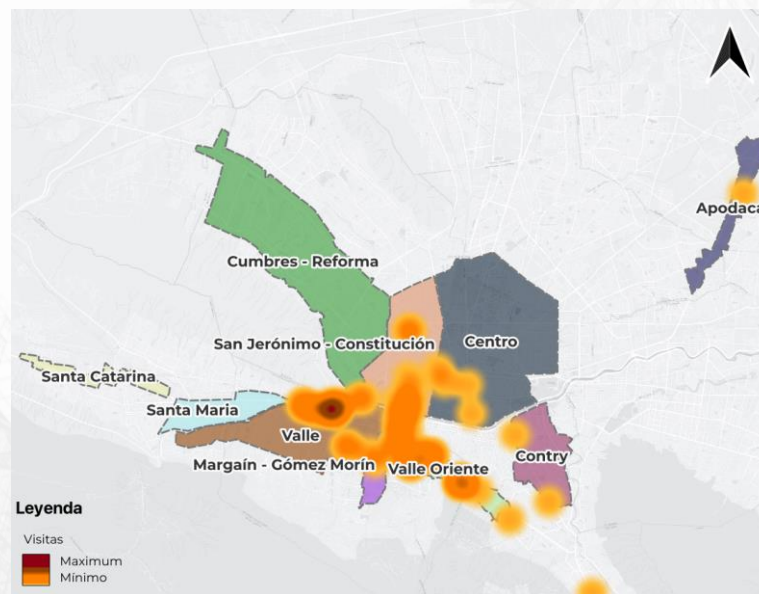
Análisis de la Demanda



- **Micro y Pequeña (< 200 m²):** Este segmento lidera contundentemente la demanda en Apodaca y Cumbres Reforma, donde las búsquedas por espacios menores a 100 m² acaparan más del 60% del interés. Valle también concentra la mitad de su demanda en este formato compacto.
- **Mediana (201 - 800 m²):** Constituye el bloque de mayor absorción para oficinas estándar, dominando claramente en submercados como San Jerónimo - Constitución, Valle Oriente y Contry.
- **Grandes Superficies (801 - 3,000 m²):** Muestran una presencia sólida y estratégica enfocada en corredores de alta densidad como Centro, Margáin - Gómez Morín y Valle Oriente.
- **Formato Macro (> 3,000 m²):** Es un nicho sumamente reducido en la ciudad, registrando actividad relevante casi de manera exclusiva en el submercado de Margáin - Gómez Morín.

Visitas Totales a Oficinas

3Q 2026



El embudo de conversión presencial revelado en el mapa, evidencia dinámicas de toma de decisión muy marcadas en el mercado regiomontano:

- **Efecto de Derrame (Spillover) hacia Zonas de Transición:** La mayor concentración de visitas no se aísla de forma exclusiva en el núcleo prime (Valle y Valle Oriente), sino que presenta una fuerte extensión térmica hacia la frontera sur de San Jerónimo - Constitución y los límites del Centro. Este comportamiento sugiere que los prospectos comparan el núcleo prime con alternativas colindantes. San Jerónimo - Constitución (\$23.14 USD/m²) promedia casi lo mismo que Valle (\$23.11), por lo que el derrame hacia esa zona parece responder más a conectividad y ubicación que a ahorro en renta; solo el Centro (\$16.30) ofrece una diferencia clara de precio.
- **Prospección Satelital Altamente Dirigida:** A diferencia del polo corporativo sur donde la huella de calor es expansiva y continua, la actividad presencial en submercados como Apodaca, Contry y la extensión sur periférica se manifiesta en micro-clústeres muy focalizados (puntos naranjas y amarillos aislados). Esto indica recorridos "de destino"; los usuarios no están explorando la zona en general, sino acudiendo a inspeccionar activos o proyectos específicos previamente perfilados.
- **Fricción Transaccional en el Poniente:** Existe una clara desconexión comercial en el eje conformado por Cumbres - Reforma, Santa Catarina y Santa María, donde la generación de visitas es prácticamente nula. La incapacidad de estos corredores para atraer recorridos físicos advierte sobre un posible desajuste entre la oferta existente (ya sea por formato de entrega, precio o amenidades) y los requerimientos inmediatos de la demanda corporativa que evalúa esa zona de la ciudad.

Tendencias Monterrey

1.- Concentración en el Clúster Sur

La actividad corporativa se concentra en el sur. Valle Oriente y Margaín-Gómez Morín lideran los promedios de renta (\$26.39 y \$24.69 USD/m²), la mayor intensidad de búsquedas y visitas se ubica en esa zona. Los techos del mercado también están ahí: \$52.22 en Valle Oriente y \$50.92 en Margaín-Gómez Morín.

2.- Los formatos grandes se concentran en pocos corredores

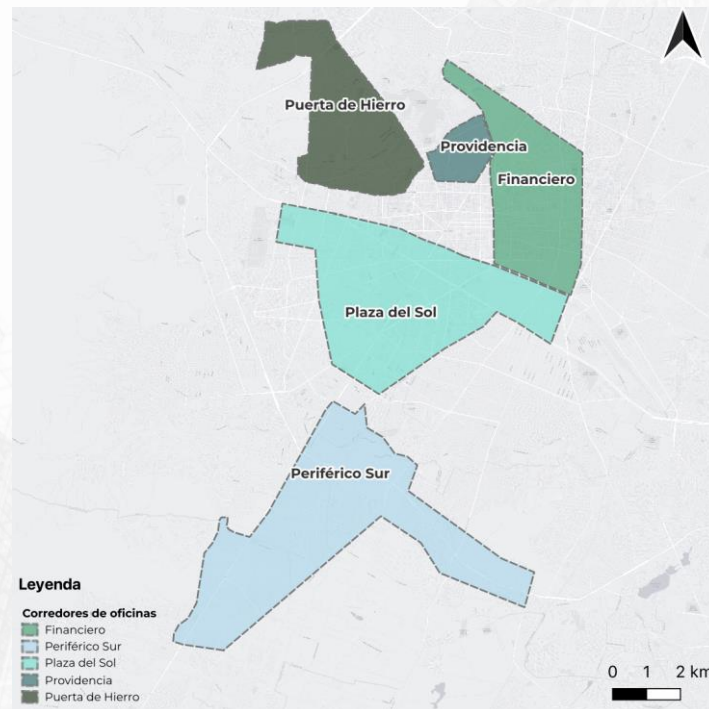
Apodaca (cerca de 80%) y Cumbres-Reforma (cerca de 70%) dependen sobre todo de búsquedas menores a 100 m². La demanda de 801 a 3,000 m² se reparte entre Centro, Margaín-Gómez Morín y Valle Oriente, y la de más de 3,000 m² se registra principalmente en Margaín-Gómez Morín.

3.- Efecto derrame hacia zonas de transición

Las visitas no se limitan al núcleo prime: se extienden hacia la frontera sur de San Jerónimo-Constitución y los límites del Centro. Los prospectos parecen comparar el clúster sur con alternativas colindantes de menor costo. El Centro promedia \$16.30 USD/m², frente a \$26.39 en Valle Oriente y \$24.69 en Margaín-Gómez Morín, mientras que San Jerónimo-Constitución (\$23.14) queda a la par de Valle (\$23.11). Esto sugiere que el derrame responde a conectividad y ubicación, y solo en el Centro a un ahorro claro en renta.

Zona Metropolitana de Guadalajara

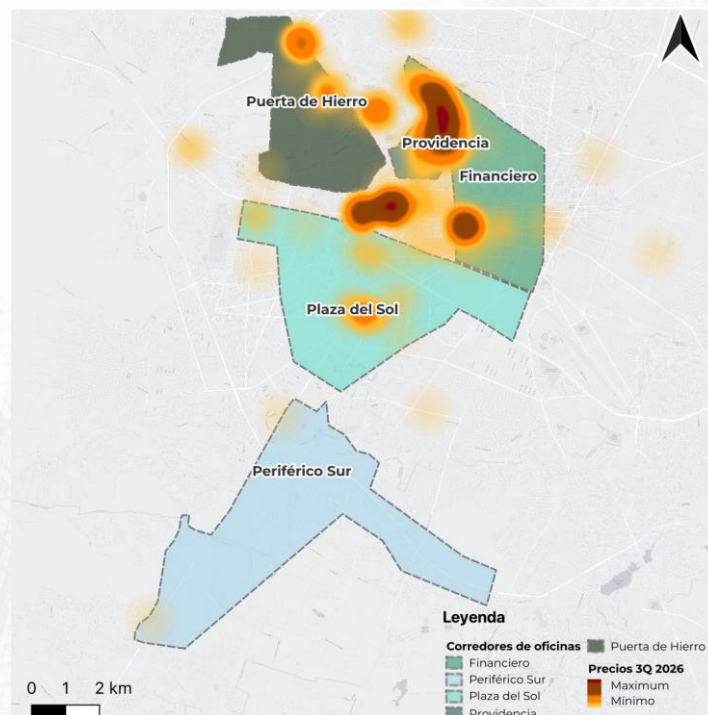
Distribución de Submercados Guadalajara



El mapa presenta la configuración espacial de los submercados de oficinas en la Zona Metropolitana de Guadalajara, estructurando la geografía corporativa en los siguientes clústeres estratégicos:

- **Bloque Premium y Financiero:** Conformado por los corredores de Puerta de Hierro, Providencia y Financiero en el sector nor-central. Este polígono continuo concentra la vocación prime de la ciudad, albergando el inventario de más alto perfil (Clase A/A+) y consolidándose como el centro neurálgico para corporativos multinacionales y el sector bancario.
- **Corredor de Transición:** Plaza del Sol domina una extensa franja en la zona centro-poniente. Su ubicación funciona como un nodo interconectado de vocación mixta, capturando la demanda de empresas tradicionales y sector servicios que priorizan la accesibilidad urbana.
- **Expansión Periférica:** El submercado de Periférico Sur delimita la oferta en la frontera sur de la metrópoli. Su trazado a lo largo de esta arteria principal le otorga un perfil idóneo para operaciones de back-office, corporativos con integración logística y empresas que buscan eficientar costos de renta con rápida salida a vías rápidas.

Análisis Espacial de Precios por Submercado



- **Epicentro Premium:** La máxima intensidad térmica (manchas rojo oscuro) se concentra en el bloque conformado por Providencia, Financiero y Puerta de Hierro. Este comportamiento espacial refleja de manera visual por qué estos corredores lideran los promedios de la ciudad (encabezados por Providencia con \$27.29 USD/m²) y agrupan los techos máximos que rondan los \$49.00 USD/m².
- **Zona de Transición:** Plaza del Sol exhibe focos térmicos cálidos fuertemente orientados hacia su frontera norte, colindante con el sector financiero. Esto respalda su consolidación como un corredor intermedio estratégico, capaz de alcanzar rentas tope de \$27.40 USD/m² manteniendo un promedio general competitivo de \$18.86 USD/m².
- **Eficiencia Periférica:** En marcado contraste, Periférico Sur muestra una ausencia casi total de manchas de calor intenso. Esta nula saturación de rentas elevadas confirma su perfil como el submercado idóneo para la optimización de costos operativos (OPEX), al registrar el promedio más bajo de la metrópoli con \$18.29 USD/m².

Rangos de Precios de Salida por Corredor



• Información de mercado de www.spot2.mx (consulta septiembre de 2026)
• Información en todas las condiciones de entrega

- **Líderes en Promedios:** Providencia encabeza el mercado promediando \$27.29 USD/m², seguido por Puerta de Hierro con \$23.79 USD/m² y Financiero (\$22.45 USD/m²).
- **Techos de Mercado y Dispersión:** Financiero (\$49.33 USD/m²), Puerta de Hierro (\$49.29 USD/m²) y Providencia (\$49.00 USD/m²) concentran las rentas máximas más altas rozando la barrera de los cincuenta dólares. Destaca el corredor Financiero por presentar la brecha más extrema del mercado, ya que registra el piso mínimo de toda la ciudad con \$6.52 USD/m², reflejando una convivencia directa entre inventario corporativo de última generación y espacios de mayor antigüedad.
- **Consolidación Premium:** Puerta de Hierro exhibe el precio de entrada más exclusivo, partiendo desde los \$20.92 USD/m². A diferencia de Financiero, este corredor descarta opciones de bajo costo, confirmando un inventario altamente estandarizado hacia el segmento prime.
- **Alternativas de Valor:** Periférico Sur se perfila como la opción más accesible para la optimización de presupuestos, registrando el promedio general más bajo (\$18.29 USD/m²) y el techo máximo más conservador (\$22.30 USD/m²). A la par, Plaza del Sol actúa como un punto intermedio competitivo promediando \$18.86 USD/m².

Rangos de precios de oficinas en obra gris

Oficinas Obra Gris ZM de Guadalajara Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Financiero	\$13.37	\$20.88	\$31.97
Periférico Sur	\$8.29	\$18.29	\$19.50
Plaza del Sol	\$10.54	\$21.97	\$24.00
Providencia	\$12.92	\$25.61	\$27.91
Puerta de Hierro	\$20.92	\$20.92	\$20.92

La tabla establece la línea base de costos del mercado tapatío a través de los espacios en "Obra Gris":

- **Mayor Valuación Base:** Providencia encabeza este formato al promediar \$25.61 USD/m², superando a corredores de alto perfil como Puerta de Hierro (\$20.92 USD/m²) y Financiero (\$20.88 USD/m²).
- **Picos de Mercado:** A pesar de tener un promedio menor, el submercado Financiero concentra los activos más costosos en este estado de entrega, alcanzando un valor máximo de \$31.97 USD/m².
- **Eficiencia en Habilitación:** Periférico Sur se consolida como el entorno más amigable para proyectos intensivos en adecuaciones, marcando el promedio más bajo de la metrópoli (\$18.29 USD/m²) y rentas de entrada desde los \$8.29 USD/m².

Rangos de precio en oficinas acondicionadas

Oficinas Acondicionadas ZM de Guadalajara Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Financiero	\$13.86	\$22.36	\$47.03
Periférico Sur	\$17.50	\$19.50	\$21.75
Plaza del Sol	\$11.50	\$17.65	\$24.50
Providencia	\$23.84	\$25.34	\$33.72
Puerta de Hierro	\$20.93	\$24.24	\$34.71

Respecto a las oficinas "Acondicionadas", la absorción de CAPEX por parte de los propietarios reconfigura los valores:

- **Estabilidad en el Bloque Premium:** Providencia (\$25.34 USD/m²) y Puerta de Hierro (\$24.24 USD/m²) mantienen promedios estables en la cima, demostrando una estandarización de rentas para espacios con adecuaciones preexistentes.
- **Apalancamiento de Valor:** El corredor Financiero capitaliza fuertemente la entrega de espacios listos, disparando su renta máxima hasta los \$47.03 USD/m².
- **Opción Rentable:** Plaza del Sol emerge como la alternativa estratégica para operaciones rápidas, registrando el promedio más accesible para espacios acondicionados (\$17.65 USD/m²) y pisos de comercialización en \$11.50 USD/m².

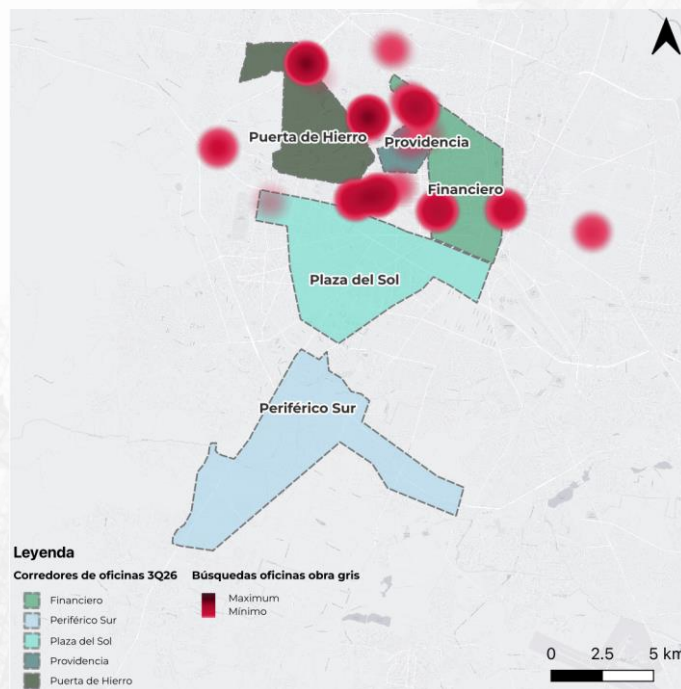
Rangos de precio en oficinas amuebladas

Oficinas Amuebladas ZM de Guadalajara Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Financiero	\$46.51	\$47.92	\$49.33
Periférico Sur	\$22.30	\$22.30	\$22.30
Plaza del Sol	\$17.60	\$20.93	\$25.00
Providencia	\$37.52	\$37.52	\$37.52
Puerta de Hierro	\$21.00	\$26.20	\$41.80

Finalmente, el segmento "Amueblado" o Plug & Play:

- **Dominio Absoluto (Premium):** El submercado Financiero capitaliza fuertemente la entrega de espacios listos para operar, liderando el mercado con un promedio de \$47.92 USD/m² y topes máximos de \$49.33 USD/m².
- **Inventario Estandarizado:** Providencia (\$37.52 USD/m²) y Periférico Sur (\$22.30 USD/m²) muestran valores completamente planos: mínimo, promedio y máximo son idénticos. Esto sugiere una muestra muy reducida o inventario con tarifa única, por lo que sus cifras deben leerse con cautela.
- **Opciones Competitivas y de Valor:** Plaza del Sol es la alternativa más accesible para ocupación inmediata, con un promedio de \$20.93 USD/m² y el piso de entrada más bajo de la ciudad (\$17.60 USD/m²).
- **Flexibilidad en el Clúster Prime:** Puerta de Hierro compite de manera agresiva al ofrecer un rango amplio; promedia \$26.20 USD/m², pero permite acomodar tanto requerimientos base desde \$21.00 USD/m² hasta layouts corporativos de \$41.80 USD/m².

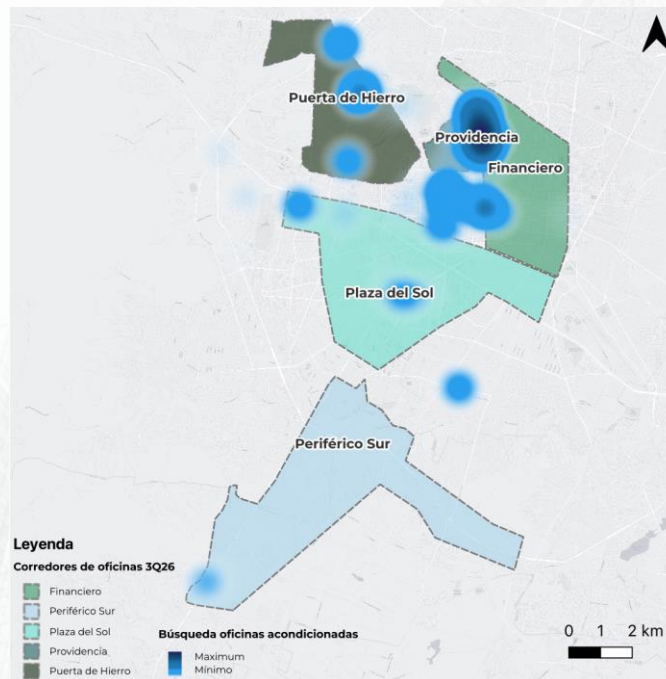
Demanda de espacios en obra gris



El mapa ilustra la huella espacial de las búsquedas para oficinas en "Obra Gris" dentro del mercado tapatío, revelando un comportamiento altamente centralizado:

- **Atracción en el Polígono Premium:** La demanda de obra gris (manchas rojas) se concentra en el bloque de mayor plusvalía, un patrón similar al de Monterrey. Los focos térmicos se ubican en las colindancias entre Providencia y Financiero, además de registrar actividad destacada dentro de Puerta de Hierro.
- **Efecto de Borde en Zonas Mixtas:** Se observa una extensión del interés hacia la franja norte de Plaza del Sol. Esta proximidad al sector corporativo central sugiere que los usuarios evalúan alternativas geográficas colindantes para desarrollar proyectos a la medida, sin sacrificar la conectividad al núcleo de negocios.
- **Nula Interacción Periférica:** El corredor de Periférico Sur se mantiene completamente frío para este nivel de entrega. Esta ausencia de calor confirma que las empresas con presupuestos asignados para adecuaciones interiores intensivas (CAPEX) exigen, a cambio, el posicionamiento institucional que ofrecen los distritos financieros consolidados.

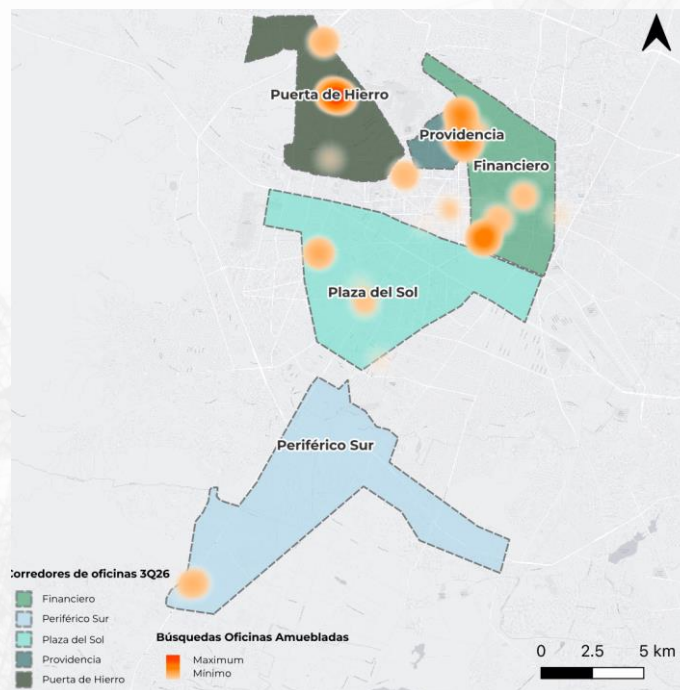
Demanda de espacios acondicionados



El mapa ilustra la distribución espacial de las búsquedas para oficinas Acondicionadas en Guadalajara, delineando claramente las preferencias por espacios que mitigan los tiempos de adecuación:

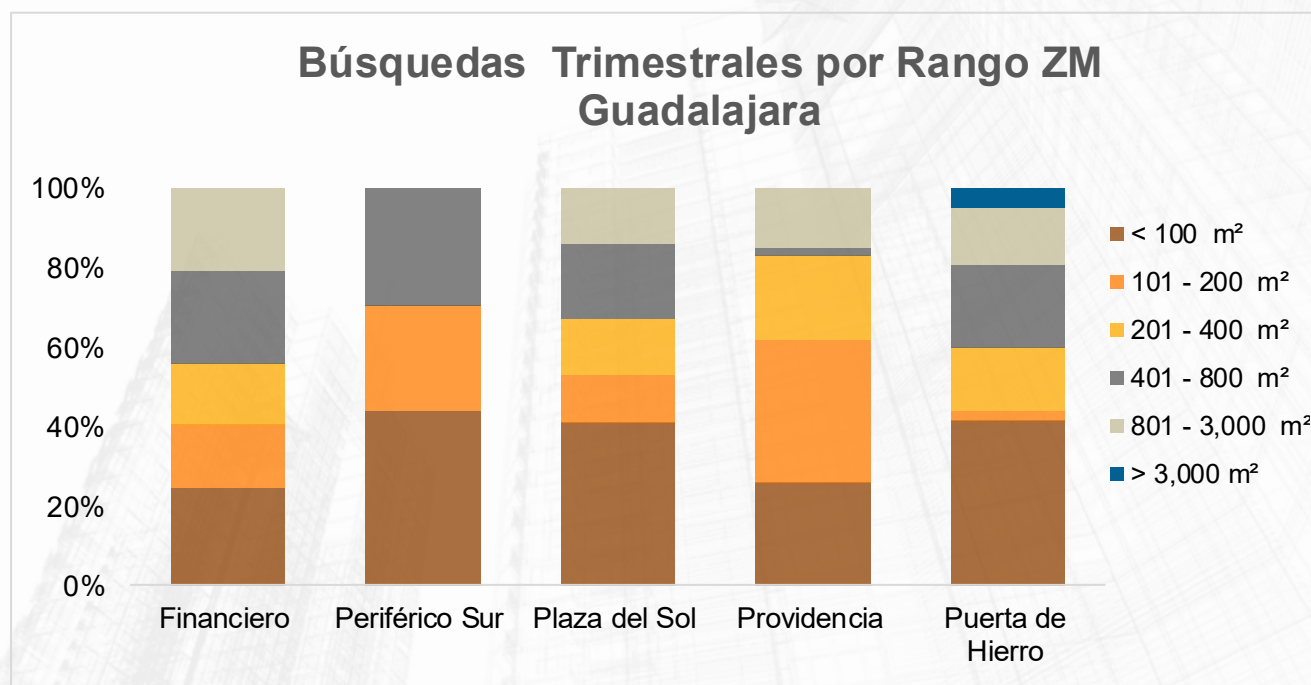
- **Consolidación del Eje de Negocios:** La mayor densidad de demanda (manchas en azul intenso) conforma un bloque continuo que entrelaza a Providencia con el corredor Financiero, derramándose hacia la porción nororiente de Plaza del Sol. Esto indica una fuerte inclinación corporativa por asegurar layouts preestablecidos dentro de la zona de mayor tradición comercial de la ciudad.
- **Nodos Independientes de Alta Demanda:** Puerta de Hierro destaca por generar múltiples núcleos térmicos muy focalizados en su interior. Este comportamiento es congruente con su perfil de inventario Clase A+, donde los prospectos buscan instalaciones de última generación listas para ocuparse.
- **Baja Tracción en el Sur:** Periférico Sur registra una actividad prácticamente nula, salvo por un destello mínimo en su extremo sur-occidente. Esta configuración térmica reitera que el mercado periférico tapatío no es el destino principal para las empresas cuya prioridad es evadir el CAPEX inicial, reservándose más para proyectos a la medida o vocaciones de *back-office*.

Demanda de espacios amueblados



- **Atracción Focalizada en el Segmento Prime:** La mayor intensidad térmica (núcleos naranjas y rojos) se ancla de forma contundente en el centro de Puerta de Hierro y a lo largo de los límites del corredor Financiero. Este comportamiento subraya que la demanda corporativa por espacios listos para operar está fuertemente ligada a los distritos de mayor prestigio, dispuesta a absorber los promedios de renta más altos del mercado a cambio de eliminar fricciones de entrada.
- **Tracción Satelital en Zonas Mixtas:** Plaza del Sol logra captar interés para este formato a través de focos muy puntuales y dispersos en su polígono. Esta actividad confirma su rol como un corredor estratégico para empresas que buscan agilidad operativa e infraestructura habilitada, pero que son más sensibles a los topes de precio del núcleo financiero.
- **Interés Periférico Aislado:** A diferencia de los patrones observados en otros niveles de entrega, la búsqueda de oficinas amuebladas en Periférico Sur es prácticamente inexistente, limitándose de manera exclusiva a un micro-clúster en su extremo poniente. La falta de interacción en el resto del corredor confirma que la periferia sur no es el destino natural para requerimientos que priorizan evitar el CAPEX en mobiliario.

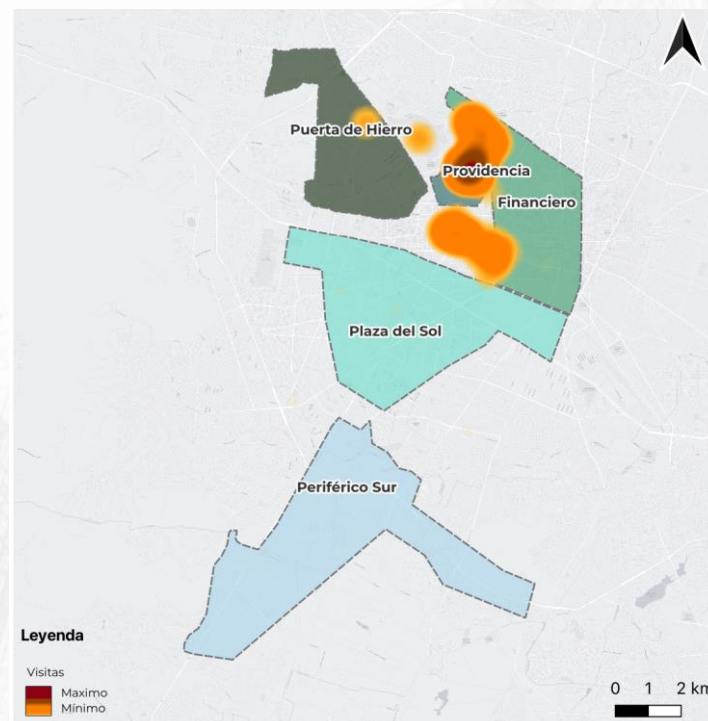
Análisis de la Demanda



- **Operaciones Compactas (< 200 m²):** Este bloque domina contundentemente en Periférico Sur, concentrando aproximadamente el 70% de sus búsquedas, y en Providencia, donde captura más del 60% del interés total. Destaca también Puerta de Hierro por mantener una base sólida de requerimientos en el rango de micro-oficinas (menores a 100 m²).
- **Superficies Medias (201 - 800 m²):** Se posiciona como el principal motor del corredor Financiero, absorbiendo cerca del 40% de su demanda. Este segmento estándar mantiene además una participación proporcionalmente fuerte en Plaza del Sol y Puerta de Hierro.
- **Formato Corporativo (801 - 3,000 m²):** Registra una prospección consistente a lo largo del eje central de negocios y transición (Financiero, Plaza del Sol, Providencia y Puerta de Hierro). En marcado contraste, la demanda por estas dimensiones es completamente nula en Periférico Sur.
- **Huella Macro (> 3,000 m²):** Los requerimientos de escala masiva representan un nicho sumamente exclusivo que se materializa de manera única en el submercado de Puerta de Hierro, confirmando su capacidad para albergar operaciones corporativas de gran volumen.

Visitas Totales a Oficinas

3Q 2026



El mapa muestra la conversión de interés digital a recorridos físicos (visitas agendadas) en Guadalajara, revelando un embudo de decisión sumamente polarizado:

- **Magnetismo del Distrito Central:** A diferencia de la dispersión vista en las intenciones de búsqueda iniciales, la materialización de agendas presenciales (manchas naranjas y rojas) se restringe casi de manera exclusiva al bloque continuo conformado por Providencia y Financiero. Este comportamiento indica que, al momento de invertir tiempo en inspecciones en sitio, los inquilinos corporativos priorizan concretar sus opciones dentro del ecosistema de negocios tradicional.
- **Interacción de Frontera:** En el caso de Puerta de Hierro, los recorridos agendados no se distribuyen a lo largo de su polígono, sino que se concentran en un clúster específico sobre su límite oriental, en colindancia directa con Providencia. Esto sugiere que los prospectos evalúan activos Clase A+ que garantizan la máxima conectividad e integración inmediata con el resto del corredor financiero.
- **Deserción en el Embudo Periférico:** Zonas como Periférico Sur y la mayor parte de la superficie de Plaza del Sol presentan una huella térmica nula para este rubro.

Tendencias Guadalajara

1.- Anclaje Temprano en el Polígono Premium:

Guadalajara repite el patrón de Monterrey y la ZMVM: la búsqueda de oficinas en obra gris se concentra en el bloque de mayor plusvalía (Providencia y Financiero). Esto indica que las empresas dispuestas a inyectar capital en adecuaciones exigen retener el posicionamiento institucional de los distritos consolidados.

2.- Puerta de Hierro como Sede de Macro-Operaciones:

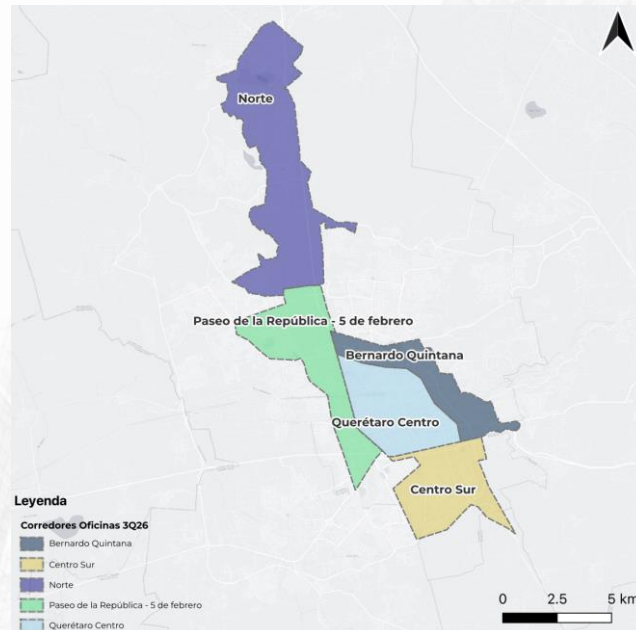
Este corredor es el único de Guadalajara con requerimientos superiores a 3,000 m², lo que refuerza su perfil como destino de operaciones corporativas de gran escala.

3.- Deserción en el Embudo Periférico:

El corredor Periférico Sur, a pesar de ofrecer el promedio más competitivo de la ZM (\$18.29 USD/m²), no registra visitas físicas en el trimestre. Aun con precio menor, la demanda se concentra en el eje central de negocios.

Zona Metropolitana de Querétaro

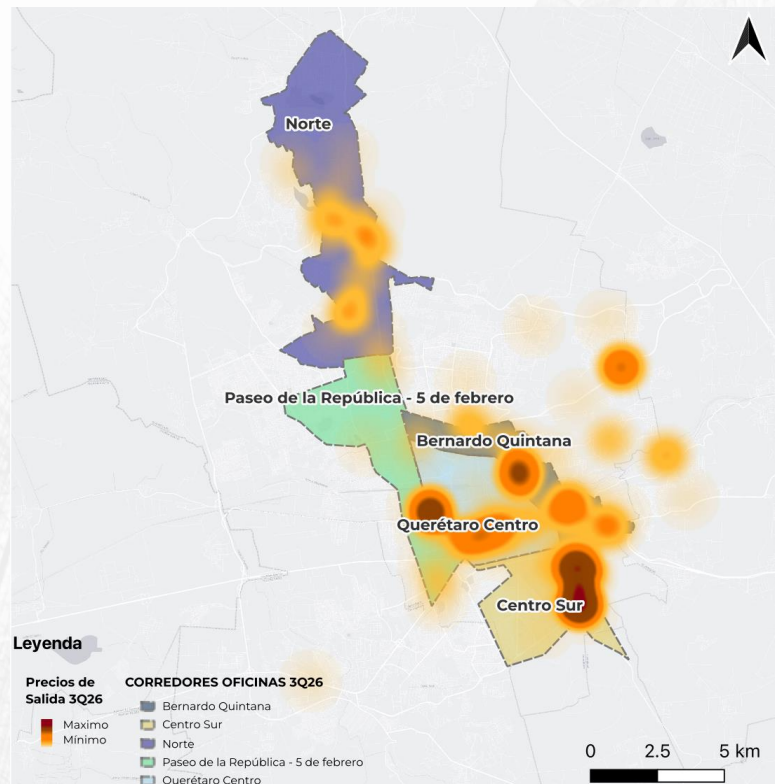
Distribución de Submercados Querétaro



El mapa expone la configuración territorial de los submercados corporativos en Querétaro, estructurando el mapa en las siguientes zonas estratégicas:

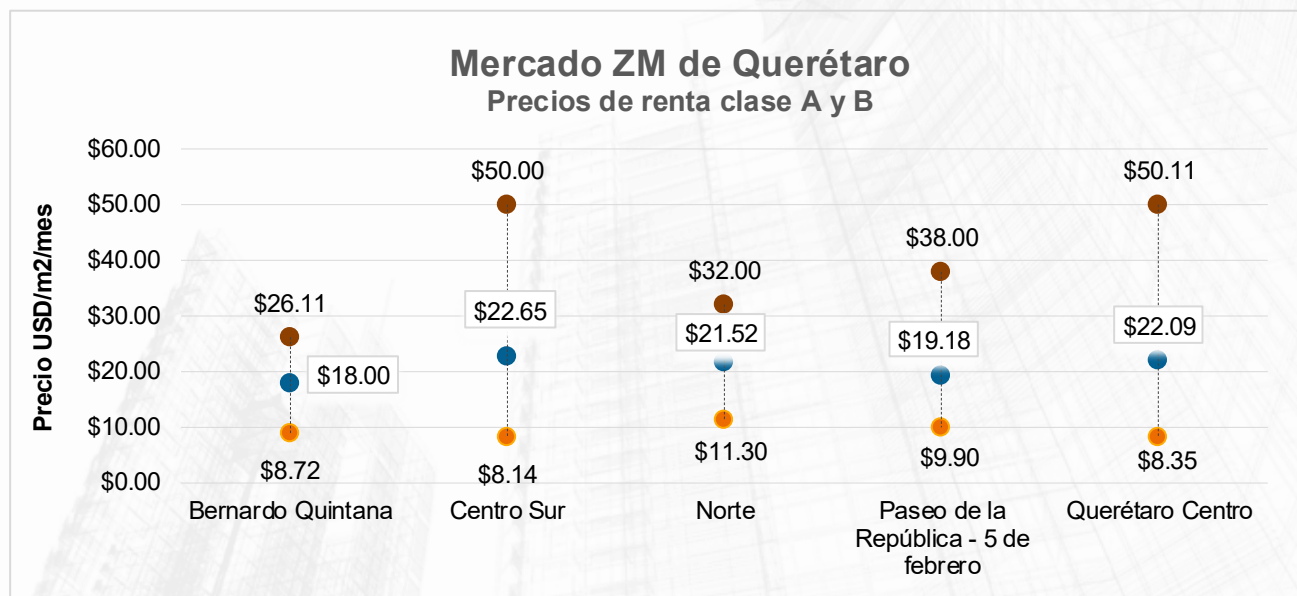
- **Núcleo Tradicional y Comercial:** Los corredores de Querétaro Centro y Bernardo Quintana integran el bloque central-oriental de la metrópoli. Este polígono consolida la vocación de negocios de mayor arraigo en la ciudad, apalancado por su alta densidad de servicios y consolidación urbana.
- **Espina Dorsal de Conectividad:** El submercado Paseo de la República - 5 de febrero atraviesa verticalmente el mapa, actuando como el eje articulador principal. Su trazo lineal garantiza una alta exposición y accesibilidad, uniéndolo al centro con el corredor septentrional.
- **Polo Corporativo Meridional:** Centro Sur se delimita como un nodo independiente en la porción inferior del mapa. Geográficamente, este clúster funciona como el ancla corporativa del sur, caracterizado por albergar desarrollos de perfil institucional y planes maestros de uso mixto.
- **Vector de Expansión:** El corredor Norte domina visualmente por abarcar la huella territorial más extensa de todo el ecosistema de oficinas. Esta vasta superficie proyecta la tendencia de descentralización del mercado, ideal para operaciones periféricas que requieren amplias superficies o sinergia directa con el sector industrial.

Análisis Espacial de Precios por Submercado



- **Concentración en Centro Sur:** La fuerte intensidad térmica anclada en Centro Sur refleja una alta densidad de inventario institucional. Su promedio zonal es de \$22.65 USD/m², con un tope máximo de \$50.00 USD/m².
- **Polarización en la Zona Central:** Los múltiples focos de calor en Querétaro Centro coinciden con rentas premium que elevan el techo de la metrópoli hasta \$50.11 USD/m². Su promedio (\$22.09 USD/m², el segundo más alto de la ZM) contrasta con un mínimo de \$8.35, lo que muestra la convivencia de activos de última generación con inventario rehabilitado.
- **Comportamiento del Norte:** Aunque el mapa muestra manchas aisladas, promedia \$21.52 USD/m² (tercer lugar) y tiene el piso de entrada más alto de la ZM (\$11.30), lo que sugiere oferta de menor volumen vinculada al ecosistema industrial.

Rangos de Precios de Salida por Corredor



- **Techos de mercado y amplitud de valor:** Querétaro Centro y Centro Sur presentan la mayor brecha financiera de la ciudad. Mientras sus precios mínimos de entrada se mantienen accesibles en \$8.35 y \$8.14 USD/m² respectivamente, sus límites superiores rompen el mercado alcanzando los \$50.11 y \$50.00 USD/m². Esta marcada polarización refleja la convivencia directa de activos base con inventario premium de última generación o en formato Plug & Play.
- **Liderazgo en promedios:** Centro Sur se posiciona a la cabeza del mercado con la media más alta de la región (\$22.65 USD/m²), seguido muy de cerca por Querétaro Centro (\$22.09 USD/m²) y el corredor Norte (\$21.52 USD/m²).
- **Barreras de entrada restrictivas:** El corredor Norte establece el piso de comercialización más elevado de la metrópoli al arrancar en \$11.30 USD/m². Esta base elimina por completo la oferta de bajo costo, manteniendo un rango de comercialización más cerrado que topa en los \$32.00 USD/m².
- **Estabilidad corporativa y eficiencia:** Bernardo Quintana exhibe el comportamiento más compacto y estandarizado, ofreciendo el promedio más accesible del mercado con \$18.00 USD/m², un mínimo de \$8.72 USD/m² y un techo contenido en \$26.11 USD/m².

Rangos de precios de oficinas en obra gris

Oficinas Obra Gris ZM de Querétaro Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Bernardo Quintana	\$8.72	\$15.80	\$23.84
Centro Sur	\$8.14	\$20.69	\$22.09
Norte	\$11.30	\$17.80	\$19.00
Paseo de la República - 5 de febrero	\$9.90	\$15.55	\$16.28
Querétaro Centro	\$8.35	\$15.06	\$20.34

La tabla anterior define el valor del espacio corporativo en su estado más puro, antes de las adecuaciones del inquilino:

- **Mayor Estabilización de Valor:** Centro Sur domina la métrica central de la ciudad, consolidando el promedio más alto del formato con \$20.69 USD/m².
- **Picos de Comercialización:** Aunque su media es inferior, Bernardo Quintana concentra los activos en casco estructural de mayor costo, registrando el límite superior de Querétaro con \$23.84 USD/m².
- **Barrera de Entrada Elevada:** El corredor Norte exhibe un comportamiento restrictivo; no solo promedia \$17.80 USD/m², sino que su precio mínimo arranca en \$11.30 USD/m², eliminando por completo la oferta de bajo costo para proyectos que requieren inyección intensiva de capital.
- **Eficiencia de Costos:** Las opciones más amigables para optimizar presupuestos base se localizan en Centro Sur (\$8.14 USD/m²) y Querétaro Centro (\$8.35 USD/m²).

Rangos de precio en oficinas acondicionadas

Oficinas Acondicionadas ZM de Querétaro Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Bernardo Quintana	\$8.72	\$16.71	\$26.11
Centro Sur	\$8.50	\$21.00	\$50.00
Norte	\$11.45	\$23.75	\$30.04
Paseo de la República - 5 de febrero	\$14.82	\$17.00	\$23.00
Querétaro Centro	\$17.20	\$19.06	\$21.34

Inyección de Capital: Oficinas Acondicionadas

- **Apreciación Extrema:** Centro Sur experimenta una disrupción absoluta en su límite superior. Al entregar espacios listos con acabados de alto nivel, el corredor dispara su renta máxima hasta los \$50.00 USD/m², marcando una brecha masiva frente al resto de la muestra.
- **Liderazgo General:** El corredor Norte escala posiciones para adueñarse del promedio más alto de la metrópoli (\$23.75 USD/m²), manteniendo un rango transaccional cerrado que topa en los \$30.04 USD/m².
- **Consistencia Comercial:** Querétaro Centro (\$19.06 USD/m²) y Paseo de la República - 5 de febrero (\$17.00 USD/m²) muestran márgenes de dispersión mucho más controlados, lo que sugiere un inventario acondicionado estandarizado y maduro.

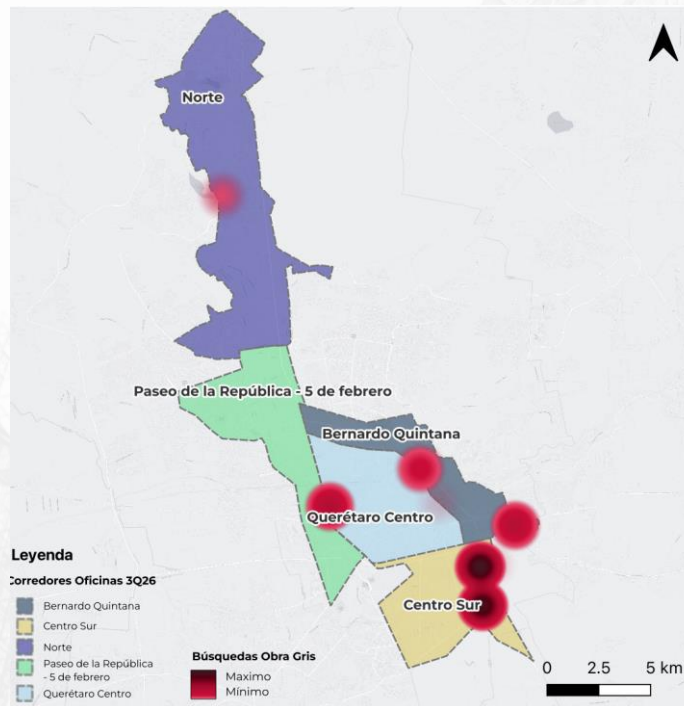
Rangos de precio en oficinas amuebladas

Oficinas Amuebladas ZM de Querétaro Precios de renta clase A y B			
Submercado	Mínimo	Promedio	Máximo
Bernardo Quintana	\$14.00	\$21.50	\$26.00
Centro Sur	\$18.17	\$26.25	\$34.33
Norte	\$13.00	\$23.00	\$32.00
Paseo de la República - 5 de febrero	\$12.00	\$25.00	\$38.00
Querétaro Centro	\$14.20	\$32.15	\$50.11

Llave en Mano: Oficinas Amuebladas (Plug & Play) El despegue hacia soluciones de ocupación inmediata, evidencia dónde están dispuestos los corporativos a maximizar su gasto operativo (OpEx):

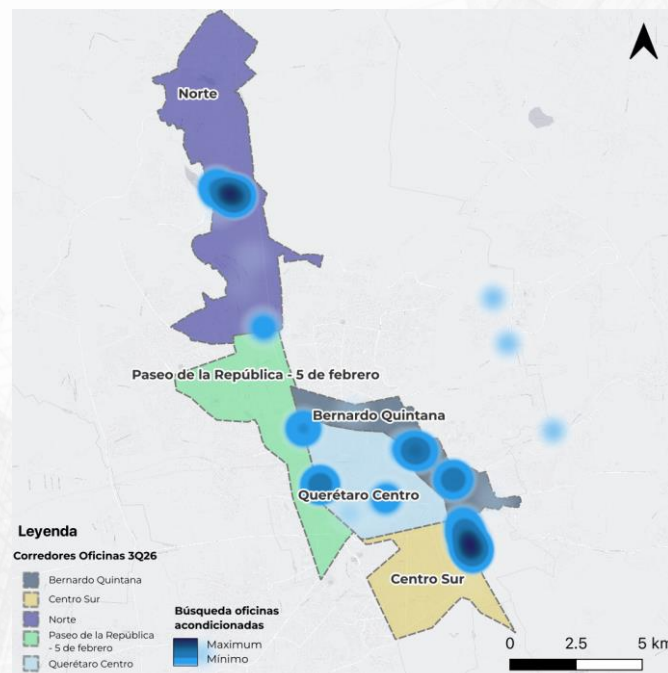
- **Hegemonía del Centro:** Querétaro Centro capitaliza fuertemente el formato *Plug & Play*, acaparando el mercado con un salto agresivo que eleva su promedio a \$32.15 USD/m² y establece el tope máximo de la ciudad en \$50.11 USD/m².
- **Competitividad Institucional:** Centro Sur y Paseo de la República - 5 de febrero muestran una fuerte tracción para requerimientos flexibles, promediando \$26.25 USD/m² y \$25.00 USD/m² respectivamente, con límites superiores que oscilan entre los \$34.00 y \$38.00 USD/m².
- **Umbrales de Entrada:** Para los inquilinos que buscan esquemas amueblados sin incurrir en rentas premium, Paseo de la República (\$12.00 USD/m²) y Norte (\$13.00 USD/m²) ofrecen los pisos comerciales más eficientes de la región.

Demanda de espacios en obra gris



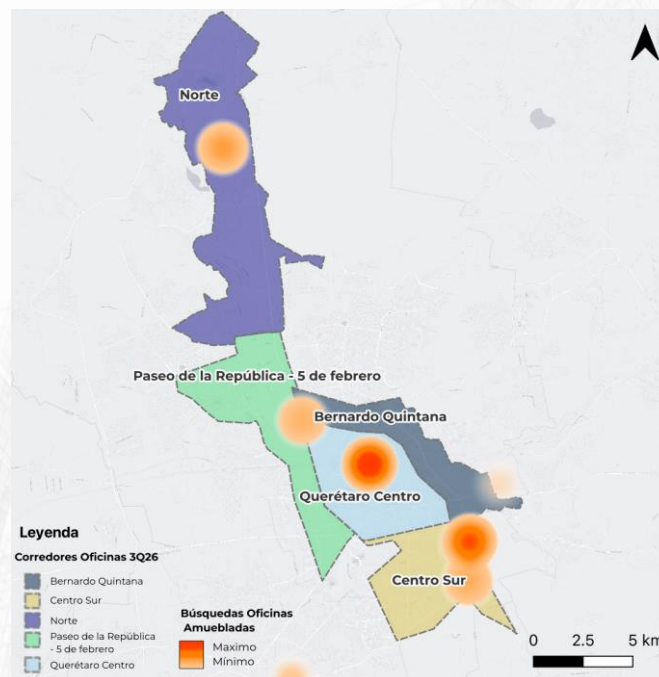
- **Anclaje Institucional Máximo:** La concentración térmica más intensa domina contundentemente el submercado de Centro Sur. Este patrón confirma que los corporativos dispuestos a asumir los costos de habilitación interior exigen, como contraprestación, posicionar sus sedes en el distrito de mayor jerarquía y plusvalía de la ciudad.
- **Dinamismo en el Eje Maduro:** Se registran focos de calor secundarios pero sólidos sobre Bernardo Quintana y en el polígono de Querétaro Centro. Esta actividad refleja un interés paralelo por desarrollar layouts a la medida en corredores tradicionales que garantizan una alta densidad de servicios y consolidación urbana comercial.
- **Interés Periférico Restringido:** El extenso submercado Norte capta únicamente un clúster térmico aislado en su flanco occidental, indicando prospecciones muy de nicho, probablemente ligadas a requerimientos industriales específicos. En contraste, Paseo de la República - 5 de febrero carece por completo de huella térmica para este formato, advirtiendo que su ventaja en conectividad no logra traccionar proyectos desde cero frente a la concentración de demanda en el bloque sur.

Demanda de espacios acondicionados



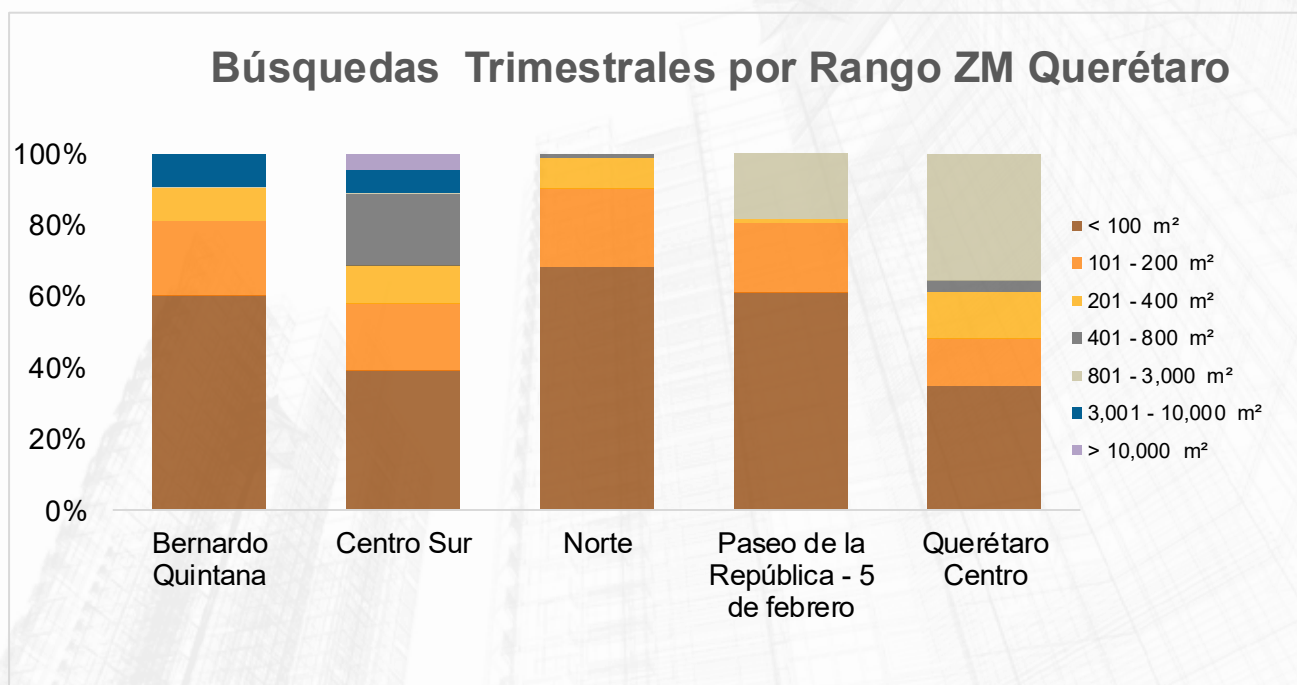
- **Consolidación en el Núcleo Corporativo:** La máxima intensidad de demanda se concentra de manera contundente en el vértice donde convergen Centro Sur y Querétaro Centro, extendiéndose con fuerza a lo largo de Bernardo Quintana. Esto evidencia que las empresas que buscan espacios listos para operar priorizan fuertemente su inserción en el ecosistema de negocios maduro y de mayor densidad de servicios de la ciudad.
- **Clúster Satélite de Alta Intensidad:** El corredor Norte destaca al captar un foco térmico muy intenso y focalizado en su porción central. Este comportamiento de "micro-clúster" sugiere una demanda cautiva buscando soluciones de ocupación inmediata, probablemente traccionada por empresas satélite o proveedores logísticos que necesitan establecer operaciones rápidas en proximidad a los desarrollos industriales de la zona.
- **Ausencia en Ejes de Tránsito:** Paseo de la República - 5 de febrero registra una huella térmica prácticamente nula en su interior, con interacciones que apenas rozan sus fronteras. La incapacidad de este eje vial para atraer prospección de espacios acondicionados advierte que, para este formato, la conectividad pura no es suficiente incentivo frente al magnetismo de los distritos financieros consolidados o los polos industriales.

Demanda de espacios amueblados



- **Hegemonía del Núcleo Urbano:** La concentración térmica de mayor intensidad (mancha roja y naranja oscuro) domina el corazón geográfico de Querétaro Centro. Este comportamiento espacial confirma empíricamente la gráfica de precios analizada con anterioridad: la demanda por espacios listos para operar está dispuesta a absorber los topes de mercado de la ciudad a cambio de una inserción inmediata en el tejido comercial de mayor consolidación.
- **Polos Flexibles de Alta Especialidad:** Centro Sur proyecta un foco de calor altamente concentrado en su perímetro oriente, validando su capacidad para atraer operaciones institucionales bajo esquemas flexibles. Por su parte, el corredor Norte capta un núcleo térmico circular y muy definido en su porción superior, lo cual responde a la tracción cautiva de empresas satélite o proveedores que buscan establecerse rápidamente junto a los parques industriales sin comprometer capital en mobiliario.
- **Vacío en Vías de Transición:** Resalta la nula actividad térmica dentro del polígono de Paseo de la República - 5 de febrero, así como en la mayor parte de Bernardo Quintana. Esta ausencia absoluta de calor ratifica que, para el segmento *Plug & Play*, la demanda corporativa descarta los ejes de conectividad pura y concentra su interés exclusivamente en los ecosistemas de negocios maduros o en la línea frontal del sector industrial.

Análisis de la Demanda



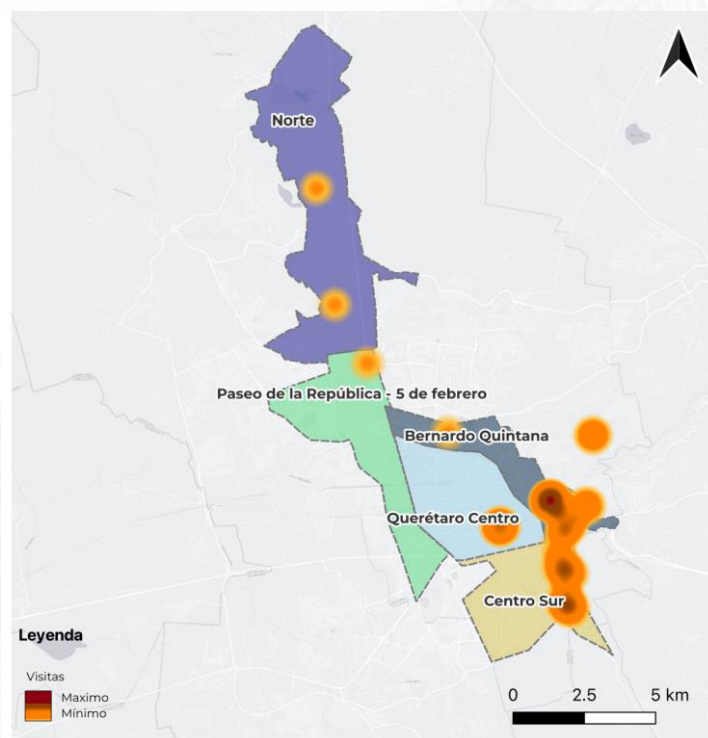
Dominio del Formato Compacto (< 100 m²): Las operaciones de micro-escala son el motor transaccional indiscutible en el corredor Norte, acaparando cerca del 70% de sus búsquedas trimestrales. Este formato también dicta la dinámica comercial en Paseo de la República - 5 de febrero y Bernardo Quintana, representando aproximadamente el 60% de la demanda en ambos submercados.

Distribución Institucional y Equilibrada: Centro Sur presenta el embudo de requerimientos más diversificado de la ciudad. Aunque mantiene una base sólida de micro-oficinas (~40%), destaca por su fuerte captación en el segmento medio (201 - 800 m²), que abarca cerca de una tercera parte de su demanda. Además, es el único corredor que muestra tracción en los estratos de máxima superficie (el bloque oscuro superior), confirmando su estatus como destino para corporativos consolidados.

Atracción de Grandes Superficies (801 - 3,000 m²): Querétaro Centro rompe con la tendencia general al concentrar un volumen excepcionalmente alto de requerimientos de gran formato; el segmento superior a los 800 m² representa más del 35% de sus prospecciones totales. De manera paralela, Paseo de la República logra captar un bloque relevante (cerca del 20%) de interés para estas dimensiones corporativas de alto calado, aprovechando su perfil como eje de conectividad primaria.

Visitas Totales a Oficinas

3Q 2026



Foco de Conversión Institucional: La mayor saturación de recorridos presenciales se concentra en un clúster vertical muy denso sobre la frontera que divide a Querétaro Centro y Centro Sur. Esta huella térmica confirma que, al momento de invertir tiempo en recorridos en sitio, la demanda corporativa prioriza el anclaje en el polígono de mayor consolidación urbana y valor institucional de la ciudad.

Prospección de Destino en la Periferia: El extenso corredor Norte exhibe clústeres térmicos aislados y de intensidad moderada (manchas naranjas). Este patrón espacial indica una dinámica de visitas altamente dirigidas; los prospectos no exploran la zona de manera generalizada, sino que acuden para evaluar activos específicos previamente perfilados que empatan con sus necesidades logísticas o industriales.

Fricción en Ejes de Conectividad: A pesar de su importancia vial, Paseo de la República - 5 de febrero y la mayor parte de la superficie de Bernardo Quintana registran una interacción física mínima. Este comportamiento advierte que, aunque estos submercados puedan generar búsquedas iniciales por su accesibilidad, enfrentan un reto para retener al usuario al final del embudo comercial, perdiendo las agendas físicas frente al magnetismo del bloque Centro-Sur.

Tendencias Querétaro

1.- Querétaro Centro: peso de los grandes formatos

Más del 35% de las búsquedas en Querétaro Centro son de más de 800 m², una proporción distinta a la de los demás corredores, donde dominan los espacios menores a 100 m². Este corredor registra, junto con Centro Sur (\$50.00), los máximos más altos de la ciudad (\$50.11 USD/m²), aunque con un mínimo de \$8.35, lo que indica una oferta muy heterogénea.

2.- Centro Sur: el mayor volumen de visitas

La mayor densidad de recorridos presenciales se ubica en la frontera entre Querétaro Centro y Centro Sur. Centro Sur tiene la demanda más diversificada por tamaño, desde espacios menores a 100 m² (cerca del 40%) hasta más de 3,000 m², y promedia \$22.65 USD/m². Norte capta búsquedas para micro-oficinas (cerca del 70% menores a 100 m²), pero sus visitas se limitan a clústeres aislados.

3.- Paseo de la República - 5 de febrero: interés digital sin visitas

Este eje promedia \$19.18 USD/m² (el más bajo es Bernardo Quintana, \$18.00) y capta búsquedas, incluida cerca del 20% en formatos de 801 a 3,000 m². Sin embargo, no muestra huella de visitas físicas. La conectividad vial por sí sola no parece suficiente para convertir la búsqueda en visita.

Indicadores Trimestrales

Indicadores Trimestrales

\$21.85

USD/m²

Precio promedio
por m² de
oficinas nacional

523

Visitas agendadas
a inmuebles
pertenecientes al
sector corporativo

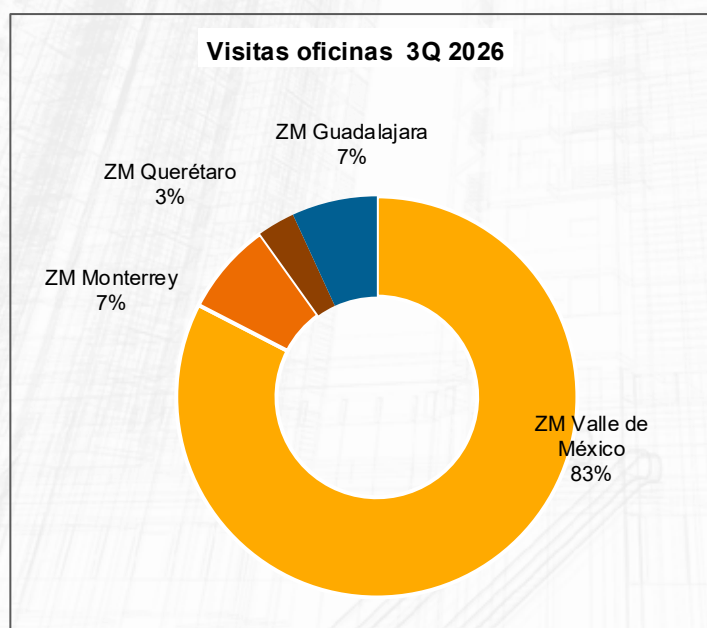
+157 K

m²

De inmuebles
visitados del sector
de oficinas

El tercer trimestre de 2026 demuestra una liquidez operativa destacada a nivel nacional. Se registró un volumen total de 523 visitas físicas agendadas de manera exclusiva al sector corporativo, abarcando una exploración geoespacial que supera los 157,000 m² de espacios de oficinas.

El precio promedio nacional de salida experimentó un ajuste positivo, estabilizándose en \$21.85 USD/m².



La distribución de la demanda presencial refleja un mercado fuertemente centralista: la Zona Metropolitana del Valle de México domina contundentemente la tracción comercial al acaparar el 83% del total de las inspecciones físicas.

En un segundo nivel, Guadalajara (7%, cerca de 37 visitas) y Monterrey (7%, cerca de 37) registran un volumen similar, mientras que Querétaro (3%, cerca de 16) opera como mercado secundario para expansiones tácticas o requerimientos de eficiencia de costos. Con muestras pequeñas, las lecturas por corredor deben tomarse como indicativas.

Conclusiones del Mercado

1.- Se paga por inmediatez

En la ZMVM, las oficinas acondicionadas concentran el 65% de la demanda y las amuebladas el 24%, mientras que la obra gris solo capta el 11%. Los precios siguen esa preferencia: los máximos amueblados llegan a \$52.32 USD/m² en Insurgentes Central y Lomas Palmas, \$52.22 en Valle Oriente (Monterrey), y en la ZMVM, Lomas Altas pasa de \$22.17 USD/m² en obra gris a \$34.80 en amueblado. Los inquilinos pagan una prima por evitar el gasto de capital y los tiempos de adecuación, y esa disposición permite a propietarios y desarrolladores empujar los techos del mercado en los formatos listos para operar.

2.- Los grandes formatos se concentran en pocos submercados

Las búsquedas menores a 200 m² dominan la mayoría de los corredores, pero la demanda de gran superficie no se reparte: se ancla en un puñado de submercados con infraestructura institucional. En la ZMVM, Lomas Altas, Lomas Palmas, Reforma y Santa Fe son los que más captan rangos de 401 a 3,000 m². En Monterrey, los requerimientos de 801 a 3,000 m² se concentran en Centro, Margáin-Gómez Morín y Valle Oriente, y los de más de 3,000 m² se registran principalmente en Margáin-Gómez Morín. En Guadalajara, Puerta de Hierro es el único corredor con demanda superior a 3,000 m², y en Querétaro, Querétaro Centro destaca porque más del 35% de sus búsquedas supera los 800 m². La liquidez de las oficinas pequeñas es amplia, pero las operaciones de mayor escala solo se buscan donde hay ecosistema y servicios.

Conclusiones y Perspectivas del Mercado

3.- El centro gana el embudo

Entre el interés digital y la visita física, el mercado premia los ecosistemas consolidados: Polanco-Reforma-Insurgentes en la ZMVM, Valle y Valle Oriente en Monterrey, Providencia-Financiero en Guadalajara y el eje Querétaro Centro-Centro Sur. Los corredores más económicos no logran convertir: Norte (ZMVM) tiene los promedios más bajos de la ciudad en los tres formatos (\$17.43 en obra gris, \$20.12 en acondicionado y \$20.35 en amueblado); Periférico Sur (Guadalajara) promedia \$18.29; y en Querétaro, Bernardo Quintana (\$18.00) y Paseo de la República (\$19.18) tienen los promedios más bajos de la ZM. Todos registran visitas casi nulas. En Monterrey, Cumbres-Reforma y Santa María tampoco generan visitas, aunque sus promedios (\$21.77 y \$22.49) no son los más bajos de la ciudad.

4.- Precios al alza, con matices regionales

El precio promedio nacional subió de \$21.71 a \$21.85 USD/m². La ZMVM (\$23.00 a \$23.53) y Monterrey (\$22.24 a \$22.35) lideran el avance, Guadalajara (\$20.99 a \$21.00) se mantiene y Querétaro avanza lentamente (\$20.60 a \$20.69). Esta dinámica va acompañada de mayor volumen de inventario: los nuevos espacios publicados pasaron de 4.0 K a 6.8 K, con septiembre como el mes de mayor tracción en la ZMVM y Monterrey.

Conclusiones del Mercado

5.- Las periferias industriales captan demanda dirigida, no volumen

Los corredores ligados a la industria muestran un comportamiento distinto al de los distritos financieros. En Monterrey, Apodaca concentra cerca del 80% de sus búsquedas en espacios menores a 100 m² y sus visitas aparecen en micro-clústeres focalizados, lo que indica recorridos "de destino" a activos específicos. En Querétaro, el corredor Norte capta un núcleo de demanda de acondicionados y amueblados, y sus visitas se limitan a clústeres aislados, consistente con empresas satélite o proveedores que buscan establecerse junto a los desarrollos industriales. Son mercados con demanda real, pero de menor volumen y más específica.

6.- Un contexto que favorece la calidad y exige cautela

Lo que muestran los datos de Spot2 se da en un entorno que refuerza la misma lógica. Las empresas buscan cada vez más espacios *Plug & Play*, edificios LEED y oficinas Clase A+ con mayor flexibilidad y eficiencia operativa, y se espera que la actividad se concentre en activos clase A y A+ capaces de ofrecer eficiencia energética, flexibilidad operativa y menores riesgos de obsolescencia funcional. Al mismo tiempo, persisten factores que piden prudencia. Entre los obstáculos están el suministro de energía, el financiamiento y la cautela de los inversionistas ante la renegociación del T-MEC. La revisión del tratado comenzó formalmente en julio y Estados Unidos no aceptó la extensión inmediata, por lo que el *nearshoring* avanza, pero de forma más selectiva: se explica sobre todo por la expansión de empresas ya instaladas, más que por una ola de recién llegados. Para el mercado de oficinas, esto sugiere decisiones de ocupación más cuidadosas, con preferencia por espacios listos, ubicaciones consolidadas y compromisos que no inmovilicen capital.

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 word "spot2" in a white, lowercase, sans-serif font, followed by ".mx" in a smaller white font. The dot of the "2" is replaced by an orange location pin icon.

spot2
.mx