

SMART PROPERTY MÉXICO

Inteligencia de Mercado Corporativo

MARKET SNAPSHOT

Mercado de Oficinas Corporativas · México

Perspectiva Trimestral para Clientes y Socios

Q2 2026 · Al 30 de junio

CIUDADES ANALIZADAS

01 Ciudad de México
ZMCDMX · Clase A/A+

02 Guadalajara
ZMG · Jalisco

03 Monterrey
ZMM · Nuevo León

04 Querétaro
Corredor Corporativo

05 El Bajío
GTO · SLP · AGS

INDICADORES CLAVE · Q2 2026

CIUDAD	INVENTARIO CL. A	VACANCIA	RENTA / M ²	ABSORCIÓN	TENDENCIA
Ciudad de México	7.4 M m ²	17.2 %	\$24.22 USD	~38K m ² (1T 2026)	↓ Recuperación gradual
Guadalajara	836K m ²	11.3 %	~\$22 USD	8.4K m ² (1S 2026)	→ Nueva oferta Clase A
Monterrey	1.47 M m ²	12.3 %	\$23.15 USD	Demanda +70 %	↑ Mínimo desde 2018
Querétaro	~200K m ²	~10 %	\$16.50 USD	25K m ² nuevos/año	↑ Mayor crec. de rentas
El Bajío	Emergente	~12 %	~\$14 USD	En crecimiento	→ Mercado en desarrollo

INVENTARIO CLASE A/A+

7.4M m²

Mayor mercado corporativo de México

VACANCIA

17.2 %

Bajó 2.3 pp vs 1T 2025 · 1T 2026

RENTA PROMEDIO

\$24.22

USD/m²/mes · +8.4% anual proyectado

ABSORCIÓN NETA 1T26

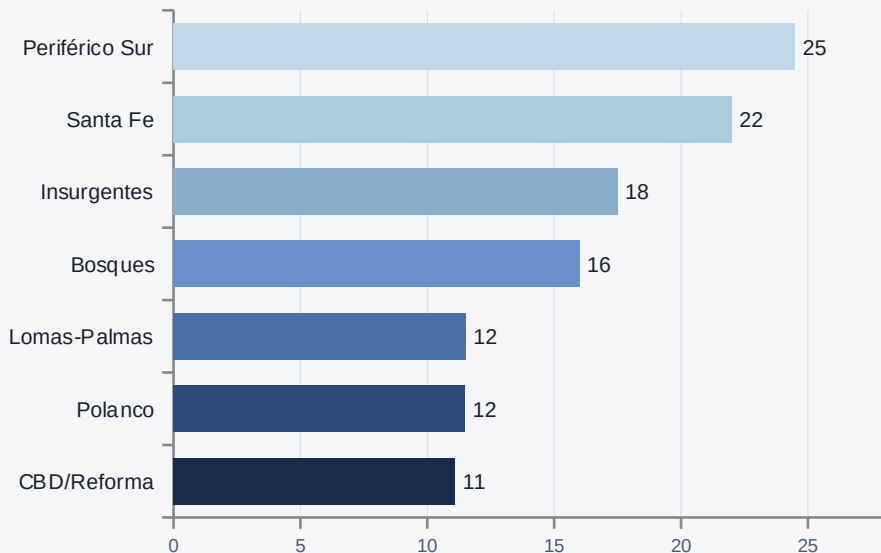
~38K m²

Continuidad positiva trimestral

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- CBD (Polanco-Reforma-Lomas) mantiene la menor vacancia del mercado: 11.1%, con rentas de \$27-\$28.51 USD/m².
- Lomas-Palmas lidera en precio con \$28.51 USD/m²; Polanco sigue con \$27.00 USD/m², ambos con vacancia bajo 12%.
- Nueva oferta 2026: 318,000 m² esperados en Bosques, Insurgentes, Reforma y Polanco.
- Tendencia hacia activos Clase A+ con eficiencia energética, certificaciones LEED y flexibilidad operativa.
- Coworking y formatos flex aceleran su presencia en corredores de alta vacancia como Santa Fe.

VACANCIA POR CORREDOR · %



INVENTARIO CLASE A

836K m²

ZMG · Mercado en expansión acelerada

VACANCIA

11.3 %

Subió desde 8.1% (2T 2025) · nueva oferta

RENTA PROMEDIO

~\$22 USD

USD/m²/mes · Entre los de mayor crecimiento

ABSORCIÓN NETA 1S

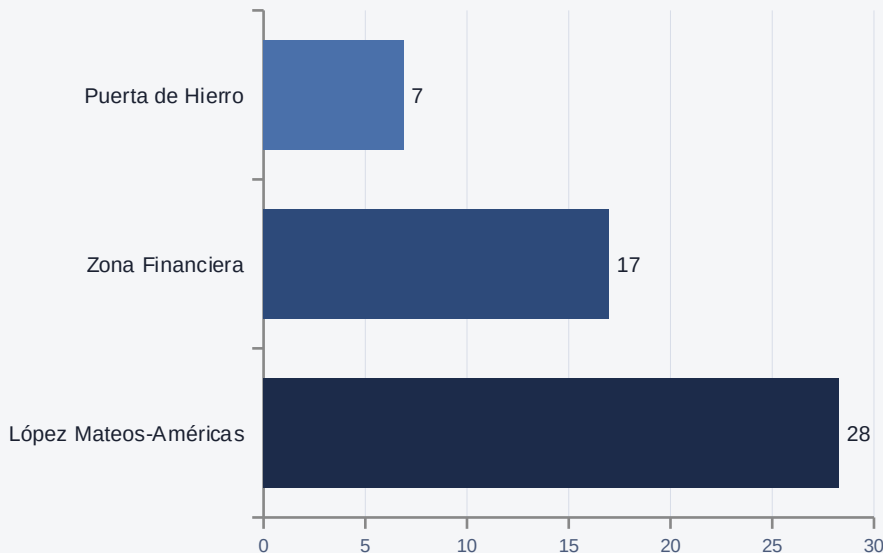
8.4K m²

Consultoría, Tecnología y Logística

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- La vacancia subió a 11.3% por la entrada de nueva oferta Clase A; López Mateos-Américas concentra la mayor disponibilidad (28.3%).
- Zona Financiera y López Mateos-Américas concentran la mayor demanda corporativa de la ciudad.
- Guadalajara es el segundo mercado con mayor crecimiento de rentas en el país, solo después de Mérida.
- Industrias tech, consultoría y empresas de nearshoring de servicios impulsan la absorción de espacios Clase A.
- Pipeline activo con proyectos mixtos que integran oficinas con retail y uso residencial en el corredor Andares.

VACANCIA POR CORREDOR · %



INVENTARIO CLASE A/A+

1.47M m²

2° mercado corporativo de México

VACANCIA

12.3 %

Mínimo desde 2018 - -3.3 pp vs 1T 2025

RENTA PROMEDIO

\$23.15USD/m²/mes · Impulsada por nearshoring

DEMANDA CORPORATIVA

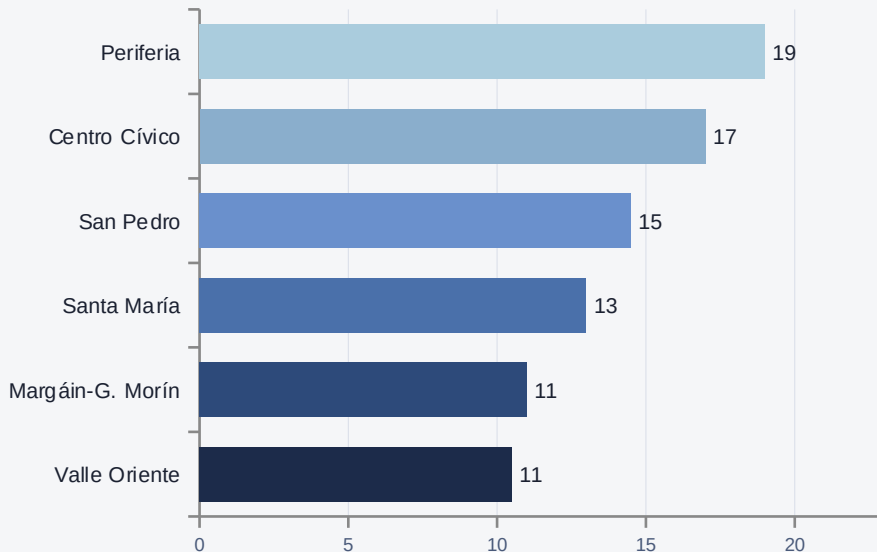
+70 %

Crecimiento vs año anterior

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- Valle Oriente, Santa María y Margáin-Gómez Morín concentran más del 65% del inventario corporativo total.
- La demanda corporativa creció 70% vs el año anterior, impulsada por empresas de nearshoring y servicios.
- Vacancia al mínimo desde 2018 con 12.3% — tendencia de compresión apoyada por disciplina de nueva oferta.
- Los espacios Clase A+ con certificación ambiental y conectividad premium cierran con menor tiempo en el mercado.
- Industrias líderes: Servicios financieros, Nearshoring corporativo, Manufactura avanzada, Consultoría.

VACANCIA POR CORREDOR · %



INV. EN CONSTRUCCIÓN

51K m²

Al cierre 2025 · 2x vs 2024

VACANCIA

~10 %

Mercado en equilibrio activo

RENTA PROMEDIO

\$16.50

USD/m²/mes · +5.7% anual (may 2026)

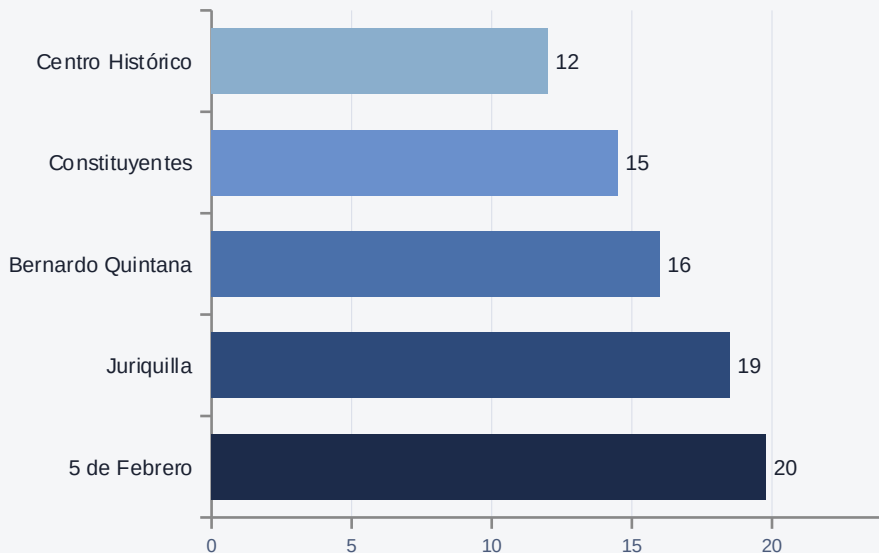
5 DE FEBRERO (PRIME)

\$19.79

USD/m²/mes · Subm. Clase A más caro

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- Querétaro inició 2025 con 25,000 m² de nuevos proyectos — el doble que en 2024 — consolidando su rol como mercado emergente clave.
- El corredor Juriquilla concentra 87% de la oferta disponible en Clase A, con estándares de eficiencia energética e infraestructura tecnológica.
- 5 de Febrero lidera en precio con \$19.79 USD/m², seguido por Juriquilla con ~\$18.50 USD/m² mensual.
- Mérida, Guadalajara y Querétaro compiten como los tres mercados de mayor crecimiento de rentas del país.
- Empresas ancladas: Samsung, HELLA, Flex — generan demanda de servicios corporativos y oficinas de soporte.

RENTA PROMEDIO POR CORREDOR · USD/M²/MES

PERFIL DEL MERCADO

Emergente

Oficinas de soporte industrial y corporativo

VACANCIA EST.

~12 %

Estimado regional · Datos en consolidación

RENTA EST.

~\$14 USD

USD/m²/mes · Por debajo de los 5 grandes

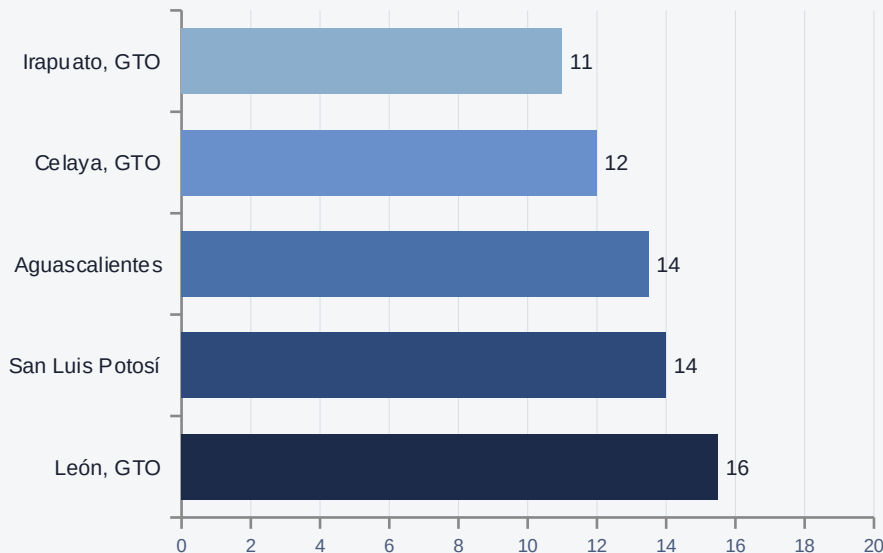
CREC. PROYECTADO

+8.4 %

Rentas Clase A nacionales en 2026

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- El Bajío (GTO, SLP, AGS) desarrolla un mercado de oficinas de soporte vinculado a la industria automotriz, aeroespacial y manufactura.
- León (GTO) concentra la mayor demanda corporativa del Bajío no-industrial, con corredores en Blvd. Torres Landa y Campestre.
- San Luis Potosí impulsa espacios flexibles y coworking en torno al corredor industrial de la ciudad.
- El modelo híbrido (trabajo remoto + oficinas satélite) abre oportunidades para espacios flex de 500–2,000 m² en la región.
- Las empresas ancla de la región demandan cada vez más oficinas de soporte técnico y back office near-plant.

RENTA EST. POR CIUDAD · USD/M²/MES

*Estimados basados en datos disponibles de mercado. El Bajío no cuenta con reportes corporativos sistematizados al nivel de los 5 grandes mercados.