

2025 CAMBIARÁ TODO:

CONOCE LAS NUEVAS REGLAS DEL MERCADO INMOBILIARIO COMERCIAL

El mercado inmobiliario mexicano, mucho más que un motor clave de la economía, se ha consolidado como un reflejo de las transformaciones sociales y económicas que atraviesa el país. Este sector no solo genera empleos y atrae inversiones extranjeras, sino que también contribuye al desarrollo de infraestructura, mejorando la calidad de vida de millones de mexicanos. Desde los espacios habitacionales hasta las zonas industriales y comerciales, el impacto de este mercado es esencial para el crecimiento de ciudades y regiones clave en el país.

A medida que nos acercamos al 2025, los cambios en el mercado inmobiliario en México se hacen más evidentes. Las dinámicas que han dominado los últimos años están siendo sustituidas por nuevos desafíos y oportunidades, impulsados por factores macroeconómicos, tecnológicos y sociopolíticos.

Factores macroeconómicos y nuevas tendencias

Diversos factores están influyendo en la dirección que tomará el mercado inmobiliario en 2025. La inflación sigue siendo un desafío para la economía, pero se espera que se estabilice hacia el 3.8%, lo que podría aliviar la presión sobre los costos de construcción y las tasas de interés. El fenómeno del nearshoring (reubicación de cadenas de suministro hacia México, debido a su proximidad con Estados Unidos) ha transformado el mercado industrial, especialmente en regiones clave como Monterrey y el Bajío. Además, las políticas gubernamentales de infraestructura y la digitalización están ayudando a crear un entorno más favorable para los nuevos proyectos inmobiliarios.

El mercado de oficinas rumbo a la adaptación del nuevo entorno laboral

Uno de los sectores más afectados por los cambios en el entorno laboral es el de las oficinas. Con la llegada del trabajo híbrido y el teletrabajo, las empresas están revisando sus necesidades de espacio. En comparación con hace una década, la absorción de espacio de oficina ha disminuido en un 30%. Las empresas ahora buscan edificios más eficientes, tanto en términos energéticos como de ubicación. Este cambio ha llevado a una migración hacia inmuebles de clase A en zonas más céntricas de las principales ciudades.

En la Ciudad de México, los sectores tecnológicos y los centros de contacto están liderando la demanda de espacios, y se espera que la absorción de oficinas continúe siendo positiva. Monterrey también ha registrado una importante recuperación en la demanda de oficinas, con una absorción neta de 81,962 m² a finales de 2024. A pesar de

que Guadalajara mostró signos de desocupación, la tendencia es hacia una recuperación en 2025.

Nearshoring: el impulso del mercado industrial

El nearshoring se ha consolidado como una de las principales razones para el crecimiento del mercado industrial mexicano. Las empresas que buscan una proximidad estratégica a Estados Unidos están invirtiendo masivamente en naves industriales en México. La Ciudad de México, Monterrey, Tijuana y Guadalajara han experimentado una demanda sin precedentes en este sector. En particular, Monterrey ha logrado un crecimiento espectacular con una absorción récord de 6.5 millones de pies cuadrados de espacio industrial a finales de 2024.



Según Víctor Lachica, CEO de Cushman & Wakefield México, a pesar de algunos desafíos, como la escasez de terrenos disponibles, México sigue siendo un destino clave para las inversiones industriales. La fortaleza de la cadena de suministro y la ubicación estratégica del país siguen siendo ventajas significativas. Como destaca Lachica, los mercados secundarios de México están ganando popularidad debido a su infraestructura sólida y su acceso a servicios básicos, lo que asegura la estabilidad del sector a largo plazo.

La revolución de la omnicanalidad y la experiencia en retail

El sector retail está viviendo una revolución que va más allá de la simple compra de productos. Los centros comerciales en México han dejado de ser solo lugares de compra para convertirse

en destinos multifuncionales. Los formatos híbridos, que combinan entretenimiento, gastronomía y comercio electrónico, están tomando fuerza. Los consumidores ahora buscan experiencias completas, lo que está llevando a los centros comerciales a incorporar cines, parques de diversiones, áreas de juegos y, sobre todo, servicios de comercio electrónico, como puntos de recogida y devoluciones.

A pesar del impacto de la pandemia, el sector ha mostrado signos de recuperación. Los consumidores han regresado a los centros comerciales, pero con nuevos hábitos, impulsados por la creciente adopción del comercio electrónico. Como respuesta, los minoristas están adoptando estrategias omnicanal, integrando sus operaciones físicas y digitales para brindar una experiencia más completa y personalizada. Se espera que esta tendencia se mantenga y crezca en 2025.

Hotelería: crecimiento sostenido en un mercado turístico en expansión

México sigue siendo uno de los destinos turísticos más importantes del mundo, y el sector hotelero sigue siendo uno de los pilares de su economía. La demanda de hospedaje ha aumentado, especialmente en destinos turísticos como Cancún, Los Cabos, la Riviera Maya y la Ciudad de México. La construcción de nuevos hoteles en estos destinos sigue siendo un área clave de in-

versión. El crecimiento del turismo de negocios, junto con la demanda creciente de hoteles boutique, de lujo y orientados a negocios, ha trans-

formado el perfil de la oferta hotelera.

Además, la sostenibilidad ha ganado importancia en el sector. Los viajeros están cada vez más interesados en opciones ecológicas, lo que ha llevado a los inversionistas a adoptar prácticas más sostenibles en sus desarrollos. La construcción de hoteles ecológicos y el uso de tecnologías verdes será una tendencia clave para el 2025.

La clave para una inversión segura y rentable

A pesar de los desafíos que enfrenta el mercado, México sigue siendo un destino altamente atractivo para los inversionistas. En palabras de Víctor Lachica, el país continúa siendo una excelente opción para las empresas globales, con un mercado industrial que sigue ofreciendo rentabilidades superiores a las de Estados Unidos y Canadá. Sin embargo, para maximizar las oportunidades y mitigar los riesgos, se recomienda que los inversionistas se asesoren adecuadamente. Una guía especializada, como la que ofrece Cushman & Wakefield, es fundamental para tomar decisiones informadas sobre la selección de ubicaciones, la negociación de contratos y la gestión de activos.

México, un mercado inmobiliario en transformación

El 2025 será un año decisivo para el sector inmobiliario en México. A medida que el nearshoring, la digitalización y la recuperación del turismo continúan moldeando el panorama, México se consolida como un destino clave para las inversiones. Los desarrolladores, inversionistas y ocupantes deben mantenerse ágiles, adaptarse a las tendencias emergentes y aprovechar las nuevas oportunidades que surjan en un mercado en constante evolución. Con el respaldo de expertos en asesoría inmobiliaria, como los de Cushman & Wakefield, las empresas pueden navegar con éxito en este entorno transformador, asegurando inversiones rentables y seguras.



