

---

1T25

# Querétaro

# Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Economía

- El tipo de cambio alcanza los \$20.40 pesos (MXN) por dólar estadounidense (USD).
- La tasa de desempleo continúa disminuyendo y se mantiene por debajo del promedio nacional, a diferencia de lo visto durante 2022 y 2023.
- Casi el 30% del empleo formal en Querétaro está relacionado con la manufactura y la logística.
- Según la Secretaría de Desarrollo Económico de Querétaro, el estado comenzó 2025 con más de 1.5 mil millones de USD de inversión en 53 proyectos diferentes, principalmente enfocados en el sector aeroespacial, la electrónica, plásticos y TI.

## Transacciones

- Desataca la actividad en el submercado Aeropuerto, con ocupaciones que superan los 120 mil metros cuadrados durante el primer trimestre de 2025.
- Se reporta actividad en 4 de los 5 submercados que conforman el mercado industrial de Querétaro.

## Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m <sup>2</sup> )	7.8 M	7.7 M	7.5 M	↑
Tasa de Disponibilidad	4.6%	4.6%	3.3%	→
Absorción Neta Trim. (m <sup>2</sup> )	-32,737	-16,399	-69,493	↑
Absorción Bruta Trim. (m <sup>2</sup> )	152,269	98,355	77,657	↑
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$5.87	\$5.64	\$5.64	↑
Construcción (m <sup>2</sup> )	457,368	332,441	452,311	→

## Perspectivas

- Dado el crecimiento en la oferta de espacios industriales de clase A registrado durante 2024, se espera un aumento en la absorción para 2025, enfocándose en los submercados de Querétaro Norte, Aeropuerto y El Marqués.
- Se espera que los precios de salida continúen aumentando, como se ha visto en los principales mercados industriales del país.

I. Economía	4
II. Fundamentos de mercado	7

1T25

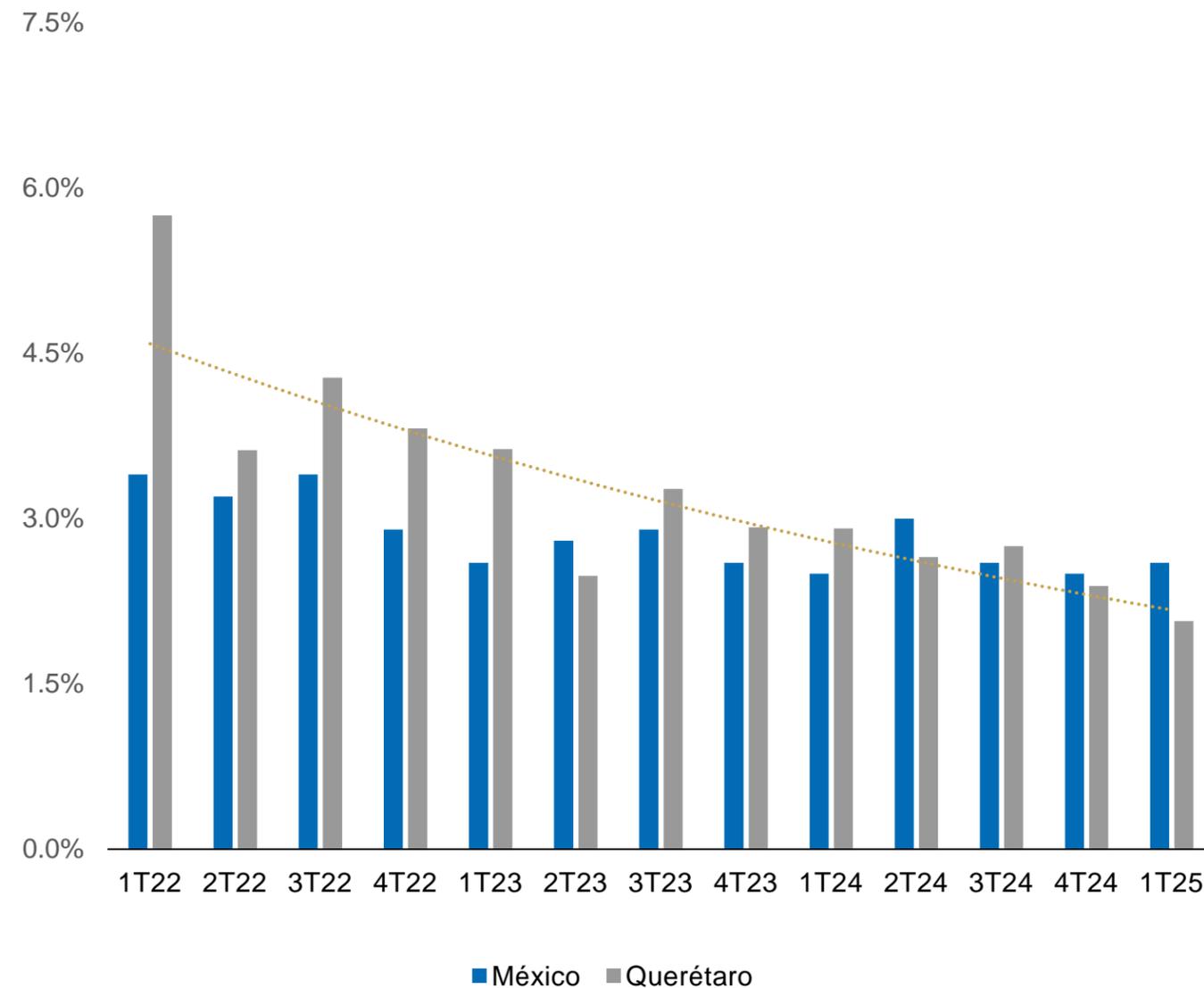
# Economía



# Panorama económico

El tipo de cambio sigue aumentando debido a incertidumbre en la relación comercial entre México y Estados Unidos. Mientras tanto, el Índice de Precios al Consumidor (IPC), un indicador económico interno, continúa en tendencia descendente.

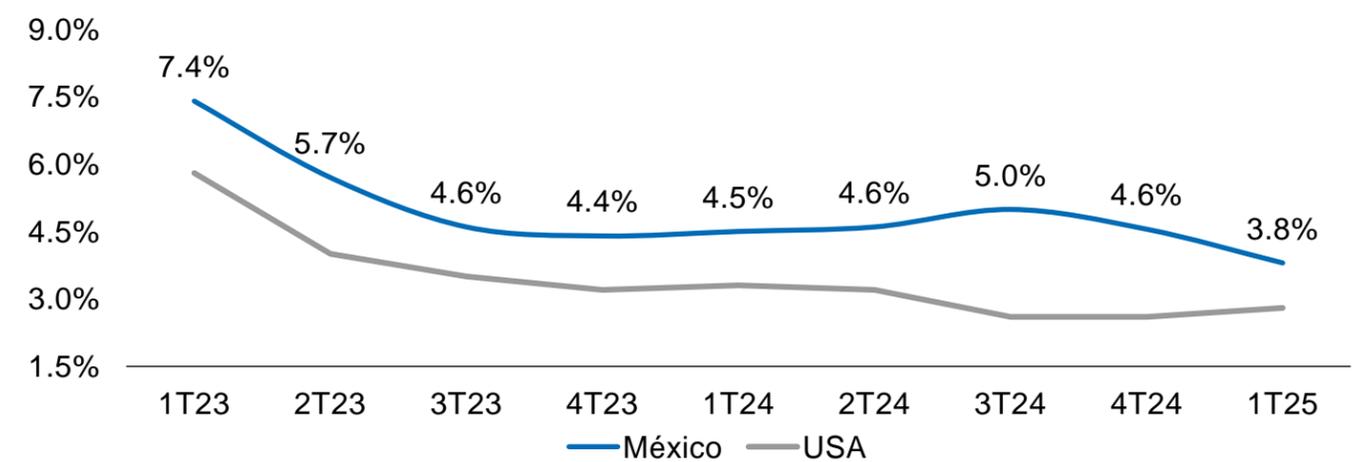
## Tasa de Desempleo



## Tipo de Cambio: Peso Mexicano (MXN) por Dólar Americano (USD)



## Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

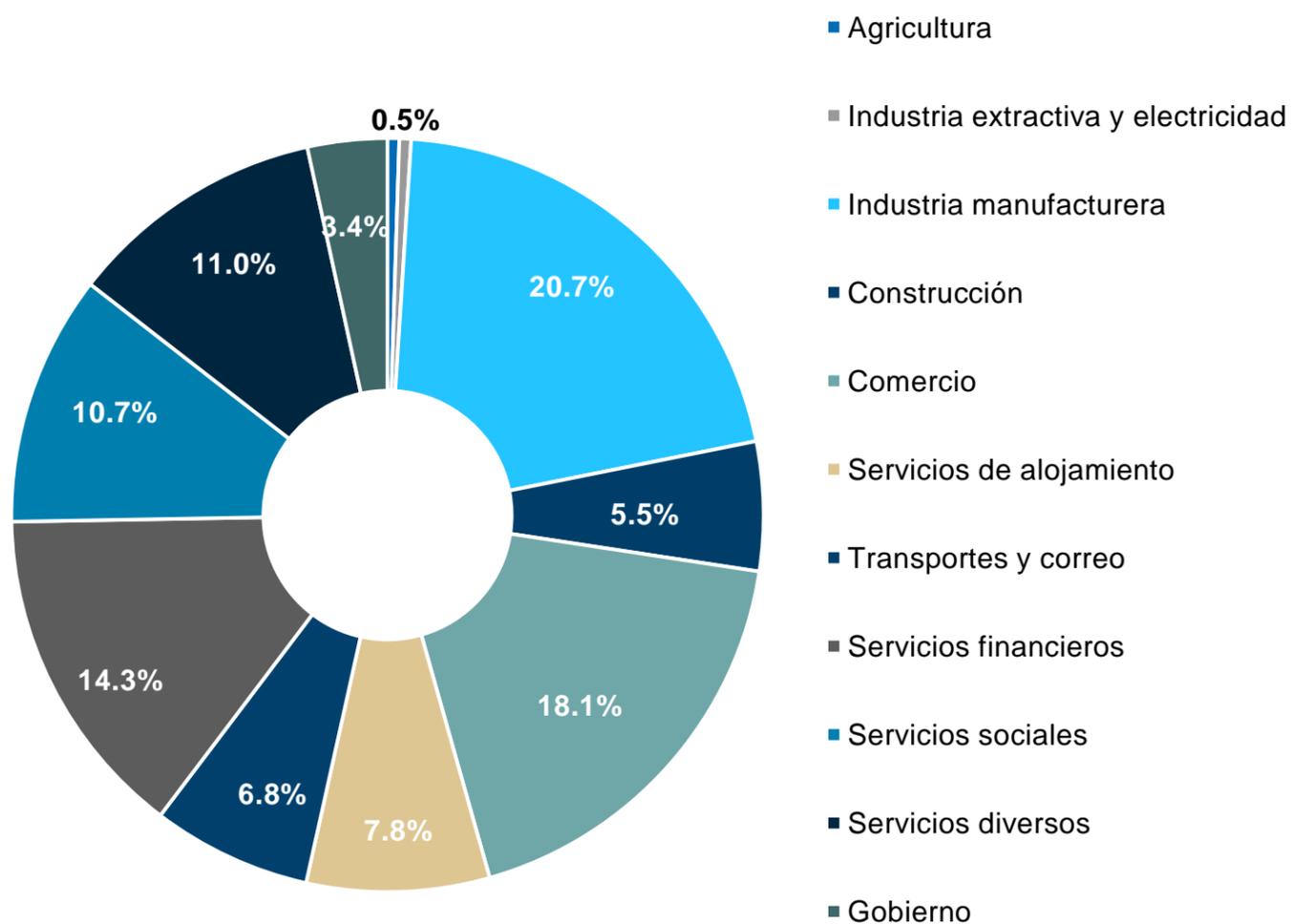


Fuente: Inegi, Banxico

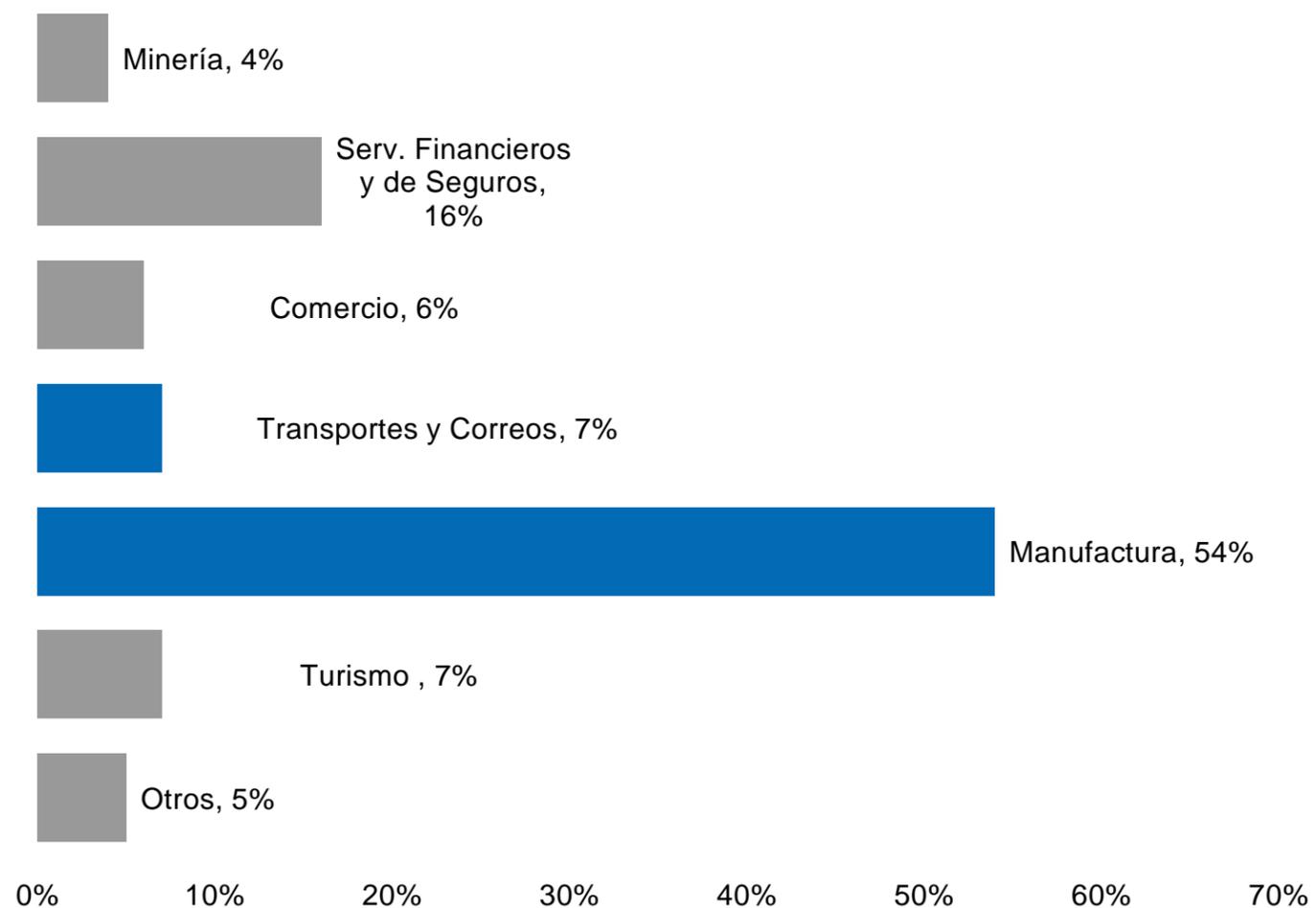
# Sectores económicos

La manufactura representa más del 20% del empleo formal en Querétaro. Este sector también es el principal atractivo para la inversión extranjera directa (IED).

## Empleo por Sector de Actividad



## Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía

1T25

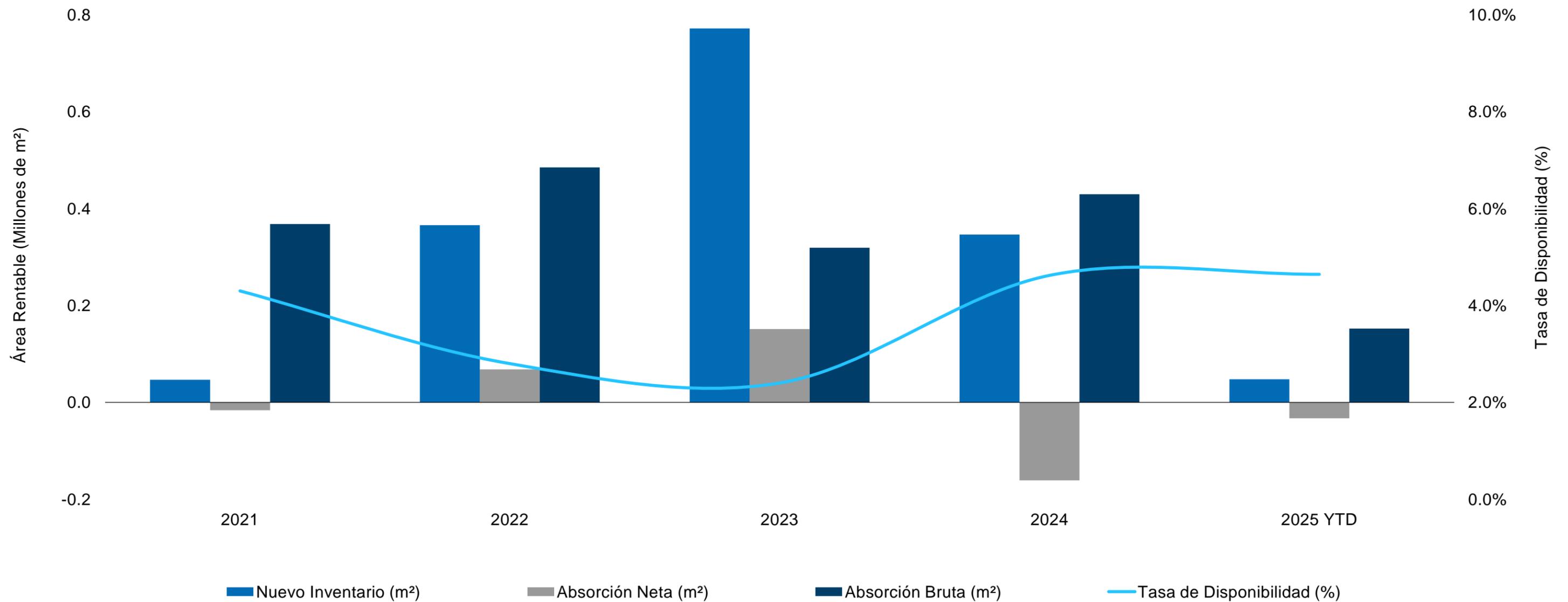
# Fundamentos de mercado



# Las cifras de absorción bruta sobrepasan las registradas a inicio de 2024

La tasa de disponibilidad se mantiene en 4.64%, reflejando el crecimiento del inventario industrial de clase A en los submercados Norte y Aeropuerto.

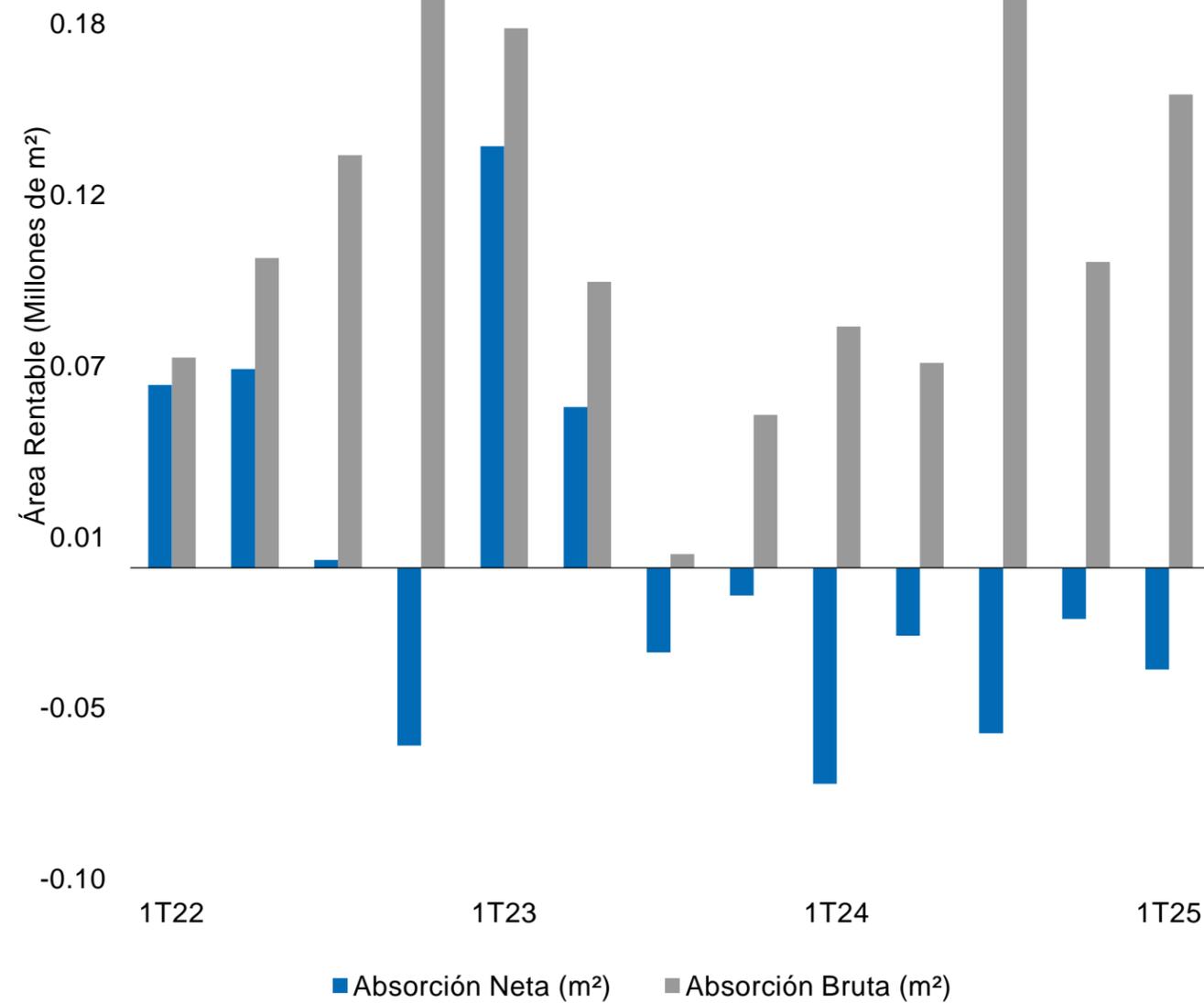
## Entrega de Construcción, Absorción Neta, Absorción Bruta y Tasa de Disponibilidad



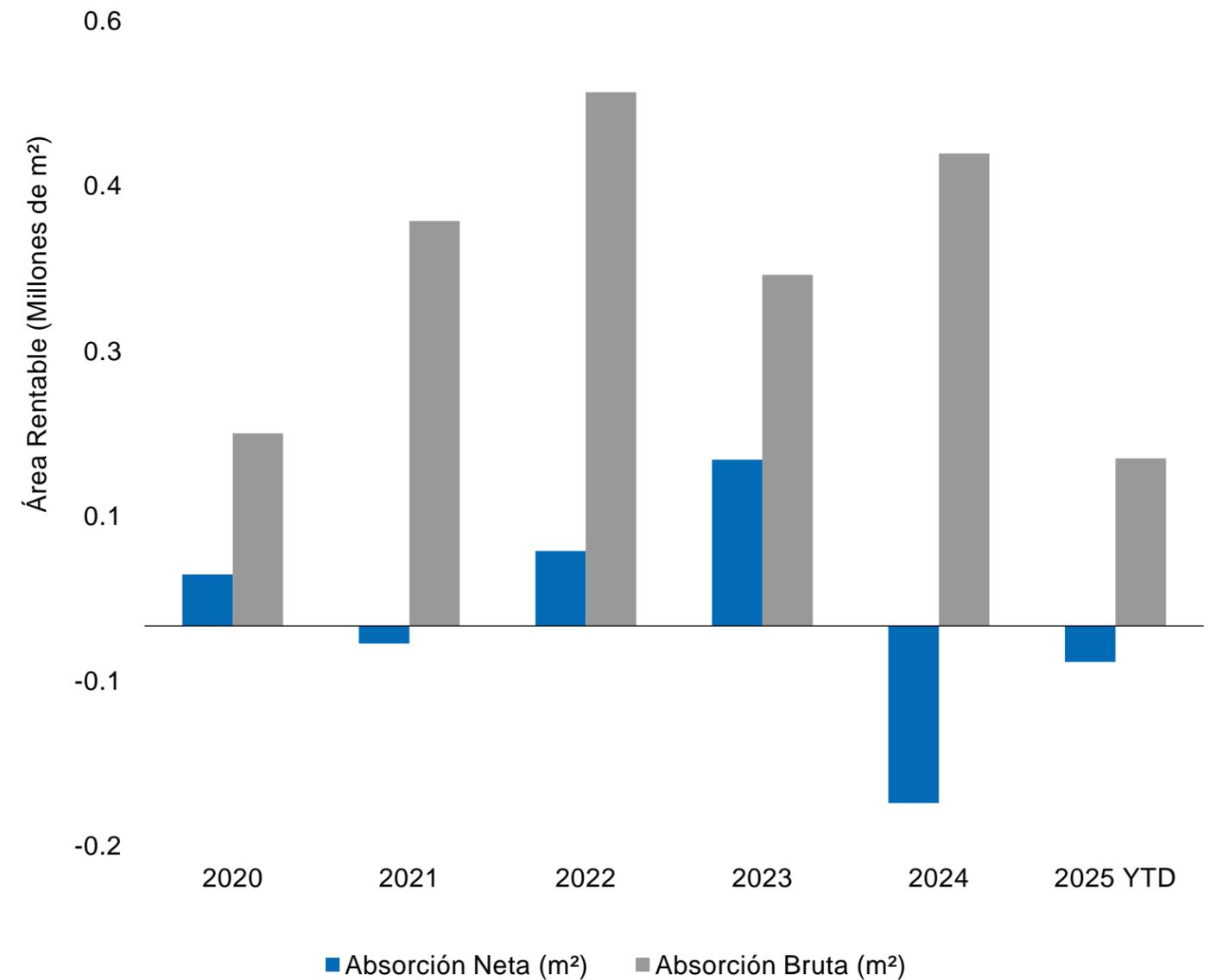
# Sobresale la absorción bruta a inicio de año

Se registra un absorción que supera los 150 mil metros cuadrados, duplicando las cifras reportadas durante el primer trimestre de 2024.

### Absorción Bruta y Absorción Neta



### Absorción Bruta y Absorción Neta Anualizada

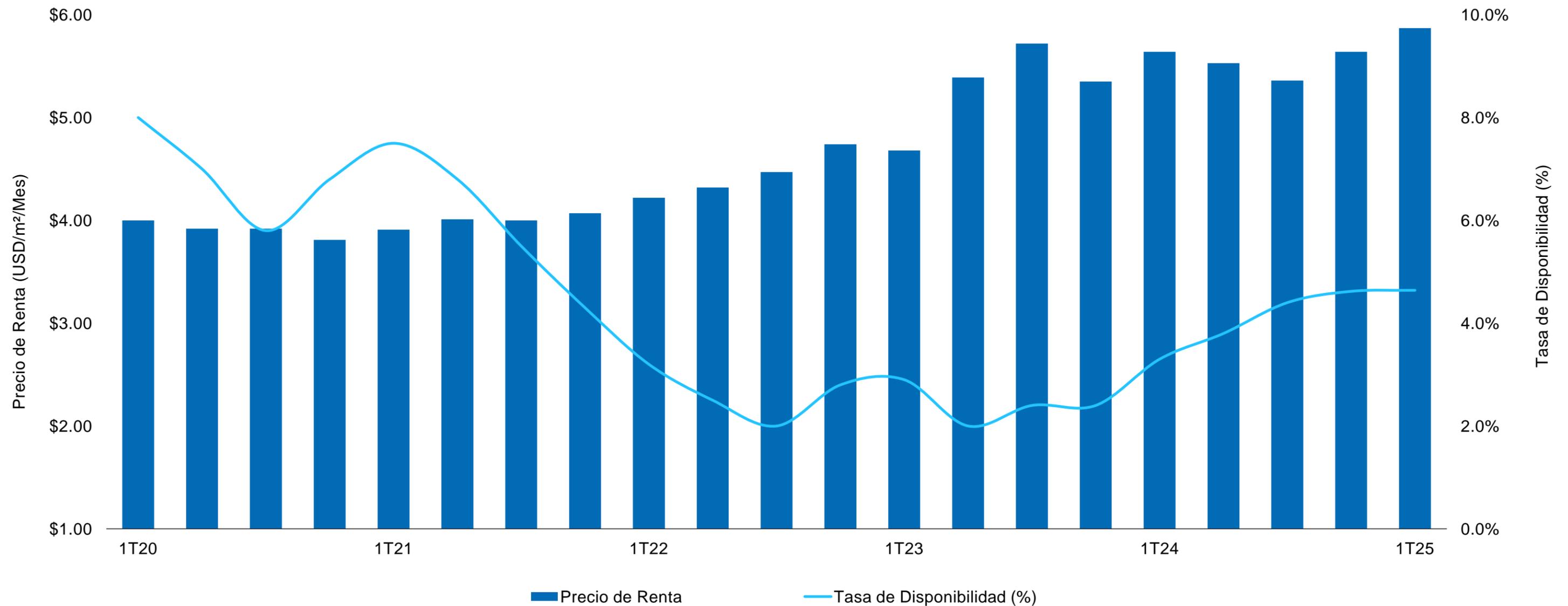


Fuente: Newmark Research

# Recuperación de la tasa de disponibilidad posteriores a las absorciones de 2022 y 2023

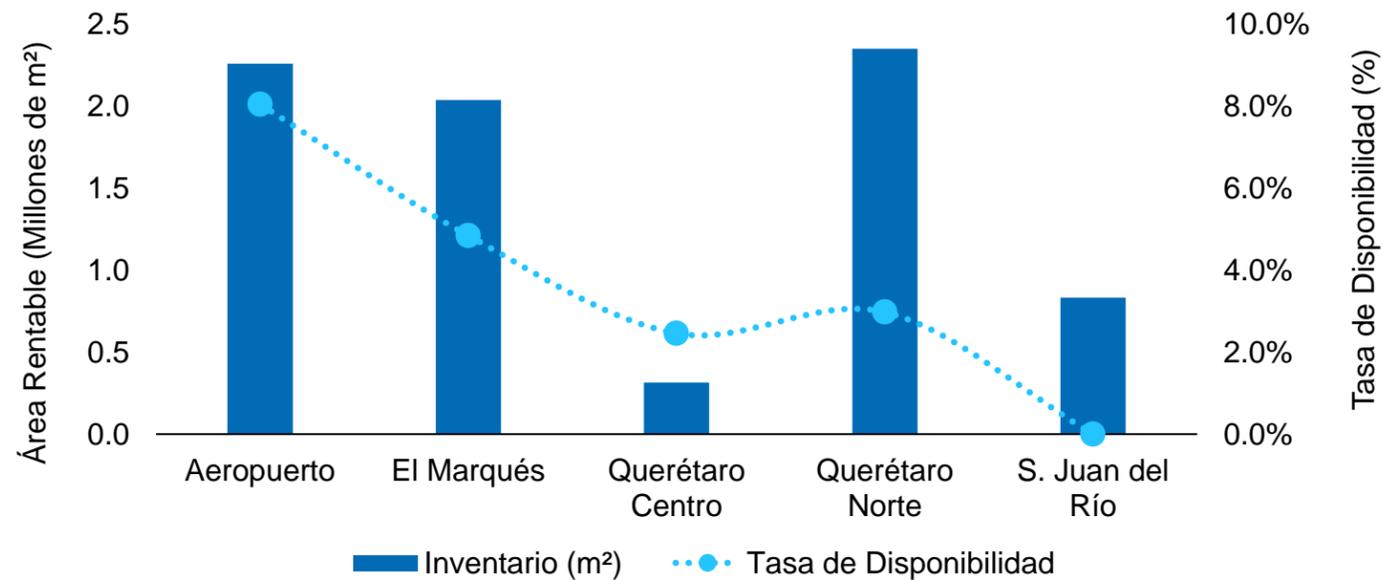
La tasa de disponibilidad de espacios industriales de clase A se registra en 4.64%, el valor más alto desde 2021. Además, el precio de renta promedio llegó a \$5.87 USD/m<sup>2</sup>/Mes.

## Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad

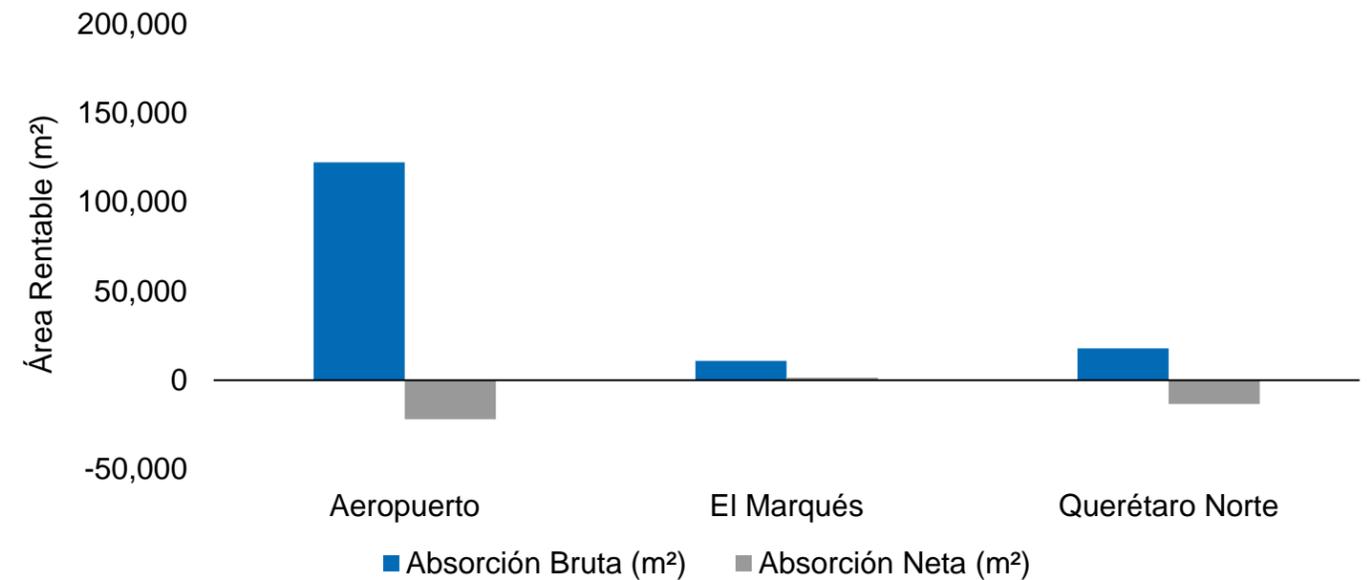


# Actividad en Submercados de Querétaro

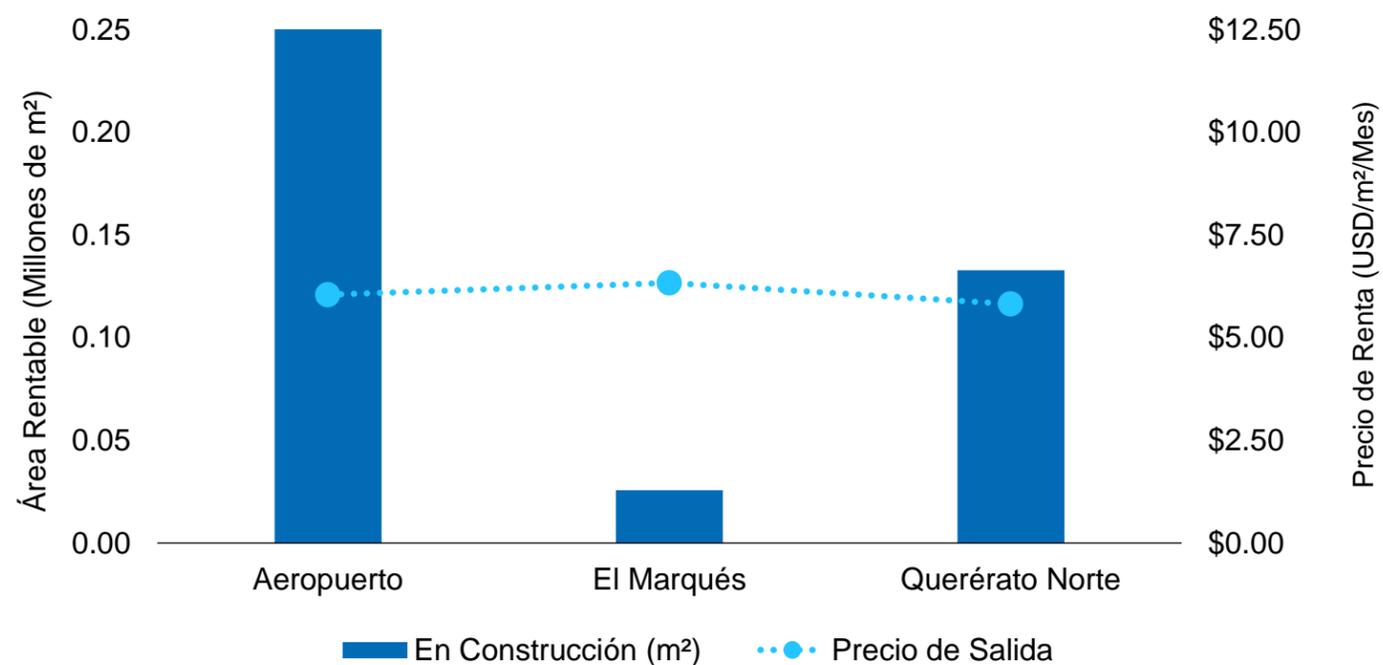
## Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



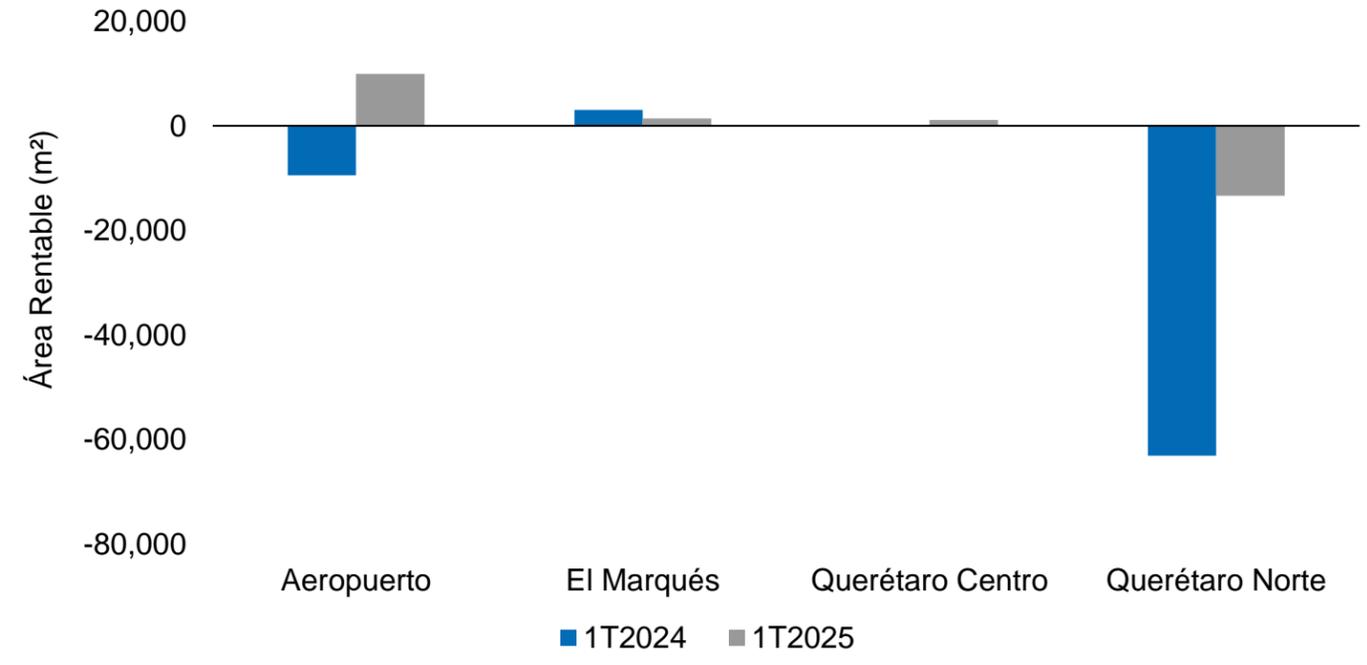
## Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



## Construcción vs. Precio de Salida por Submercado



## Absorción Neta Acumulada al Cuarto Trimestre 2023 vs 2024



Fuente: Newmark Research

# Estadísticas Querétaro 1T25

El primer trimestre de 2025 destaca con actividad en 4 de los 5 submercados. El precio de renta promedio de \$5.87 USD/m<sup>2</sup>/Mes es el más alto jamás registrado para el mercado industrial de Querétaro.

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Aeropuerto	2.26	298,838	171,585	7.6%	122,369	-21,856	\$6.05	\$6.05
El Marqués	2.04	25,727	100,187	4.9%	10,880	1,420	\$5.64	\$6.33
Querétaro Centro	0.31	-	6,632	2.1%	1,100	1,100	\$6.15	-
Querétaro Norte	2.35	135,803	83,296	3.5%	17,920	-13,401	\$5.75	\$5.28
San Juan del Río	0.83	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7.79</b>	<b>457,368</b>	<b>361,701</b>	<b>4.64%</b>	<b>152,269</b>	<b>-32,737</b>	<b>\$5.87</b>	<b>\$5.79</b>

---

*Para más información:*

**Mauricio Mondragón**

*Market Research Director  
Latin America*

mauricio.mondragon@nmrk.com

**Oscar Granados**

*Market Research Analyst  
Ciudad de México*

oscar.granados@nmrk.com

**Ciudad de México**

Corporativo Espacio Santa Fe  
Carr. México-Toluca 5420 – PH1  
Santa Fe, CDMX. 05320  
t 52 55-5980-2000

**[newmark.mx](https://nmark.mx)**

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nmark.lat/reportes-de-mercado>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.