

---

2T2025

# Querétaro Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Economía

- De acuerdo con El Economista, Querétaro fue uno de las 13 estados cuya actividad económica registró un decrecimiento durante el cierre de 2024. Sin embargo, el total acumulado durante todo el año fue de 2.2%, por encima de la tendencia nacional.
- Atendiendo las cifras del Indicador Global de Actividad Económica publicado por el INEGI, la industria manufacturera recupera una tendencia de crecimiento, en el segundo trimestre de 2025. Dato de vital importancia para economías de estados como Querétaro.
- La empresa Michelin México y Centro América anuncia el cierre de su planta en el corredor Querétaro Centro a finales del 2025. Declara que “Es una decisión tomada como último recurso, impulsada por cambios en el mercado de llantas para automóviles de pasajeros y camionetas ligeras”.

## Transacciones

- Sobresale el submercado de El Marqués, con operaciones en al menos 4 parques que representan un absorción bruta de cerca de 80 mil m<sup>2</sup>.
- Aeropuerto registra un 43 mil m<sup>2</sup> de absorción, tanto en espacios entregados como en prearrendamientos.

## Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m <sup>2</sup> )	7.9 M	7.8 M	7.6 M	↑
Tasa de Disponibilidad	4.4%	4.6%	3.8%	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	63,460	-32,737	-21,843	→
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	144,895	152,269	65,933	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$5.94	\$5.87	\$5.53	↑
Construcción (m <sup>2</sup> )	346,664	457,368	271,857	→

## Perspectivas

- Es posible esperar que las absorciones registradas durante el primer semestre de 2025 se mantengan debido al aumento en la disponibilidad industrial de clase A en la mayoría de submercados que componen Querétaro que se registró durante el 2024.
- Se espera que los precios de salida mantengan su aumento constante visto desde 2021 hasta ahora, superando la barrera de los 6 USD/m<sup>2</sup>/Mes antes del 2026.

I. Economía	4
II. Fundamentos de mercado	7

2T25

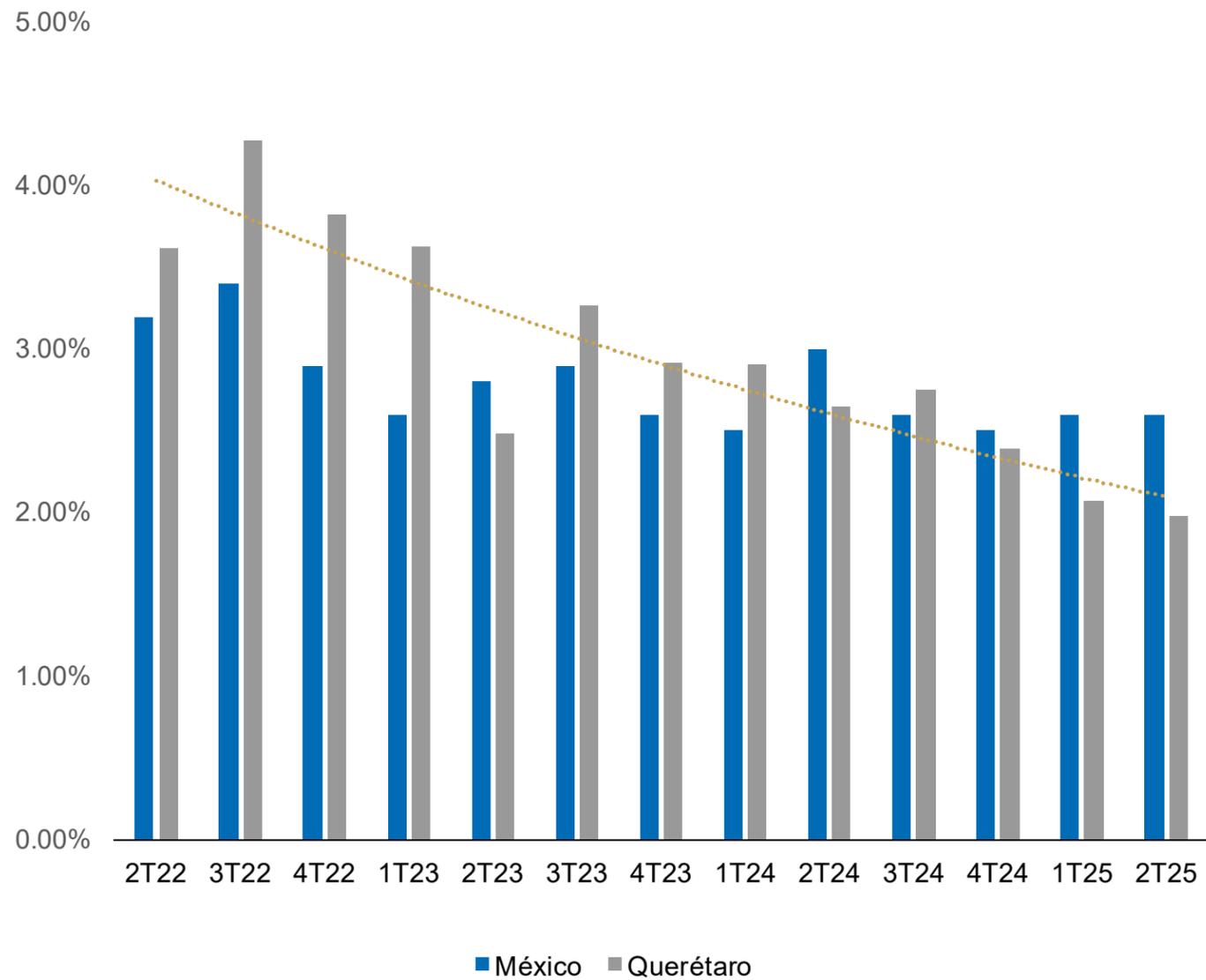
# Economía



# Panorama económico

Mientras que el tipo de cambio sigue fluctuando debido a la incertidumbre en las relaciones comerciales con EUA; La tasa de desempleo mantiene una tendencia a la baja y el INPC estable por debajo de los valores registrados durante la segunda mitad de 2024.

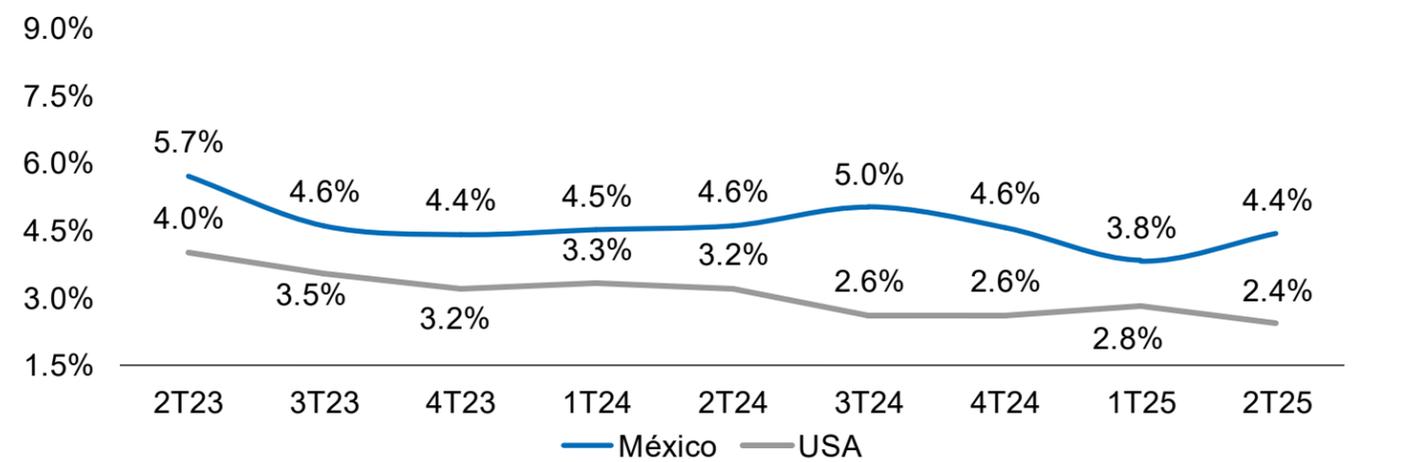
## Tasa de Desempleo



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



## Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

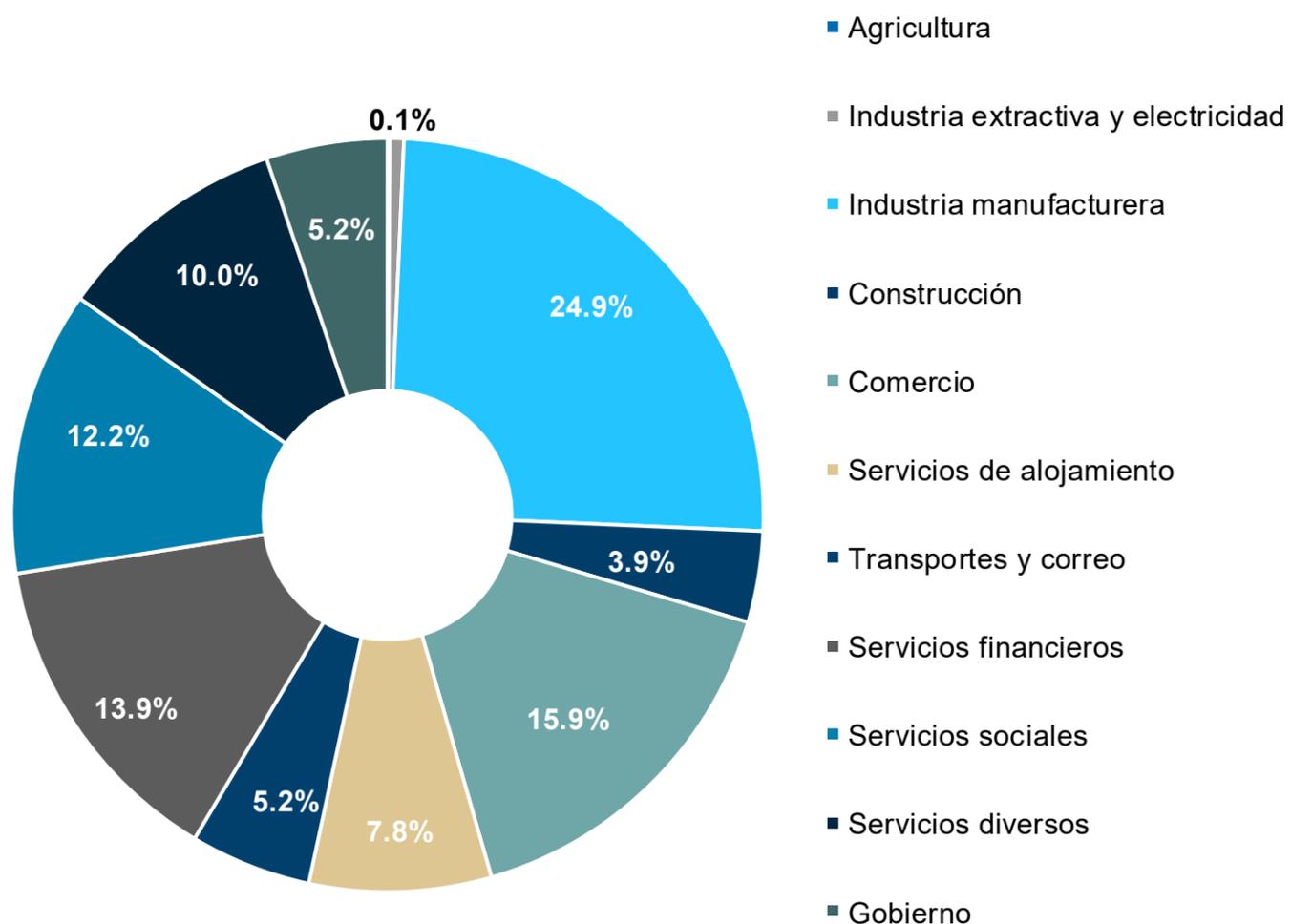


Fuente: Inegi, Banxico

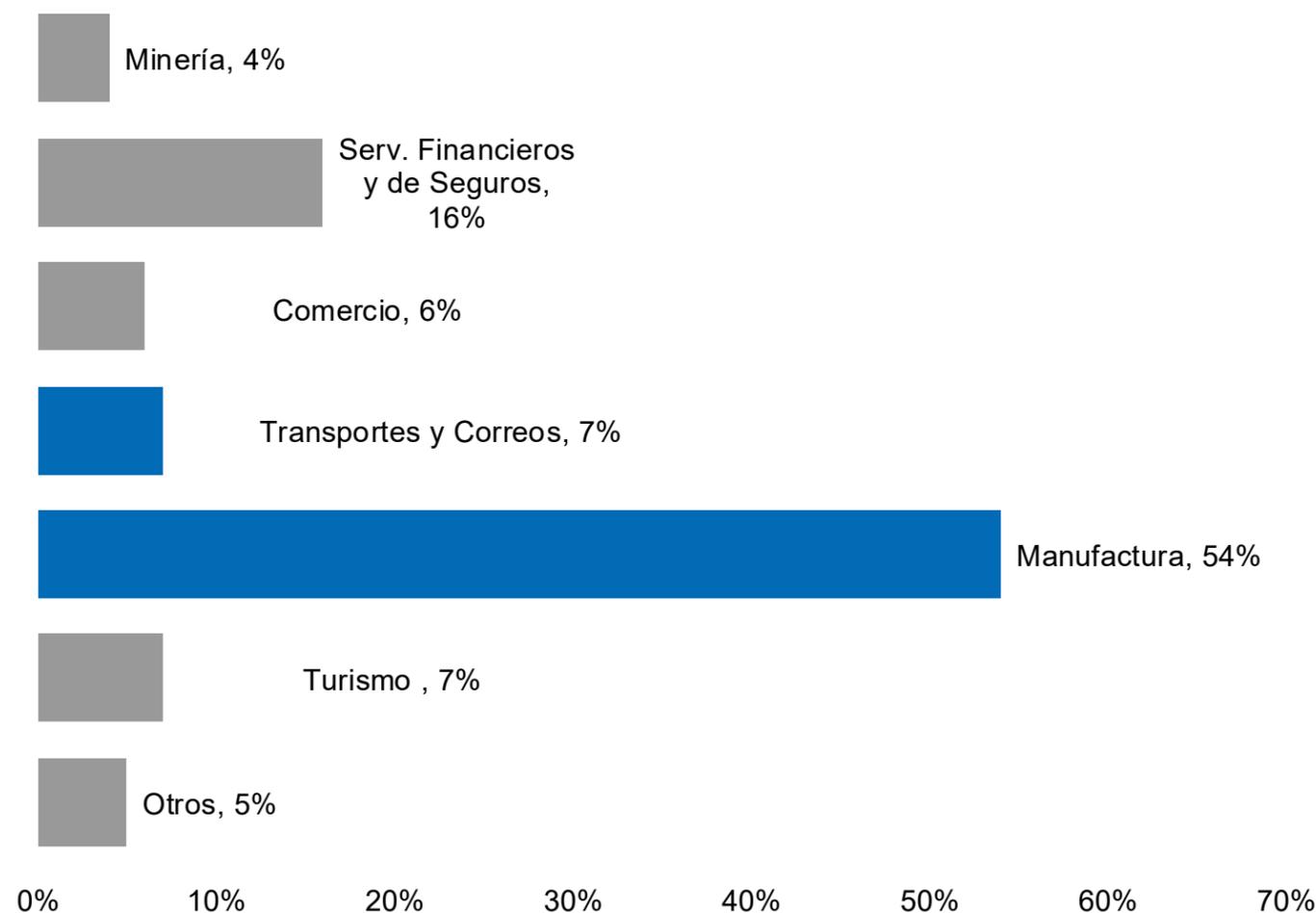
# Sectores económicos

La industria manufacturera, por si misma, representa la cuarta parte de los empleos formales en la ciudad de Querétaro. Mientras que si se incluye el sector logístico, representado en el rubro de transportes y correo, se supera el 30% de la población activa total de la zona urbana de la entidad. Consecuentemente, la manufactura acapara más de la mitad de la inversión extranjera directa.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía

2T25

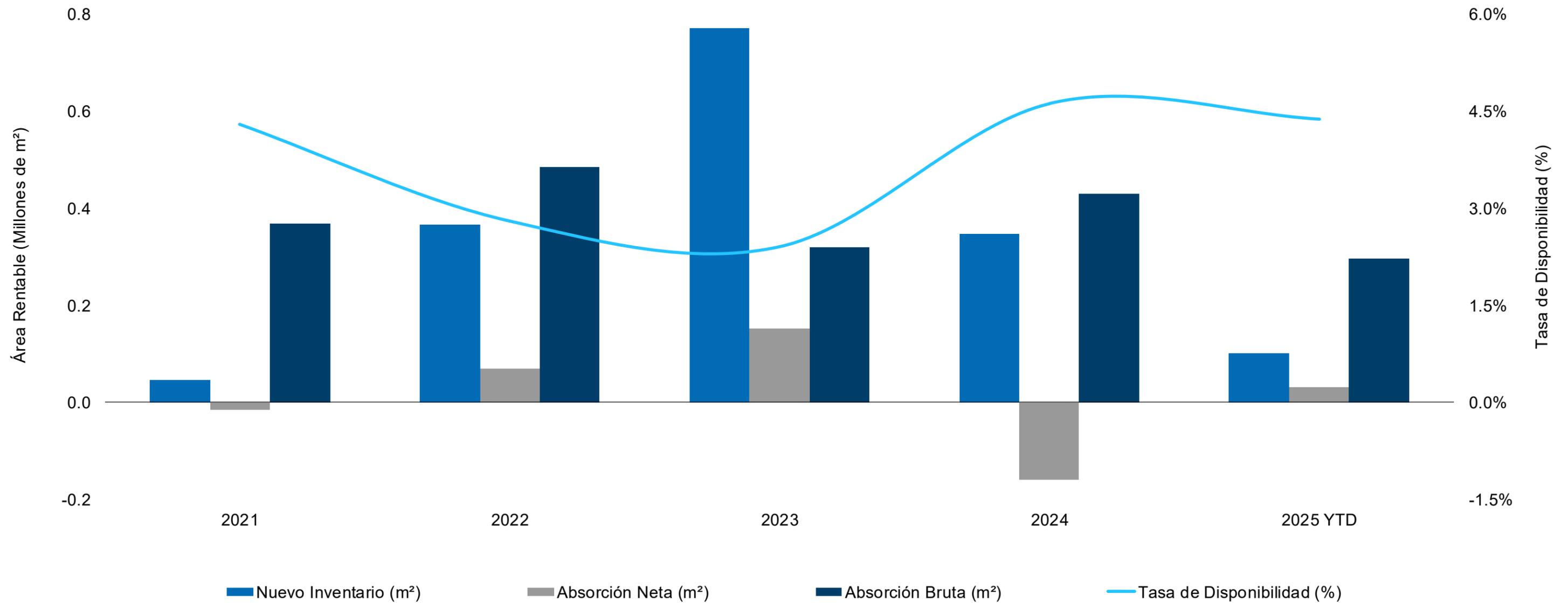
# Fundamentos de mercado



# Se registra absorción neta positiva pese a crecimiento de inventario

Mientras que el inventario industrial de clase A se mantiene aumento, las absorciones registradas durante la primera mitad del año, que rondan los 300 mil m2, permiten tener valores de absorción neta por encima del punto de equilibrio. De igual forma, la tasa de disponibilidad se mantiene cercana a los valores vistos durante el 2024.

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

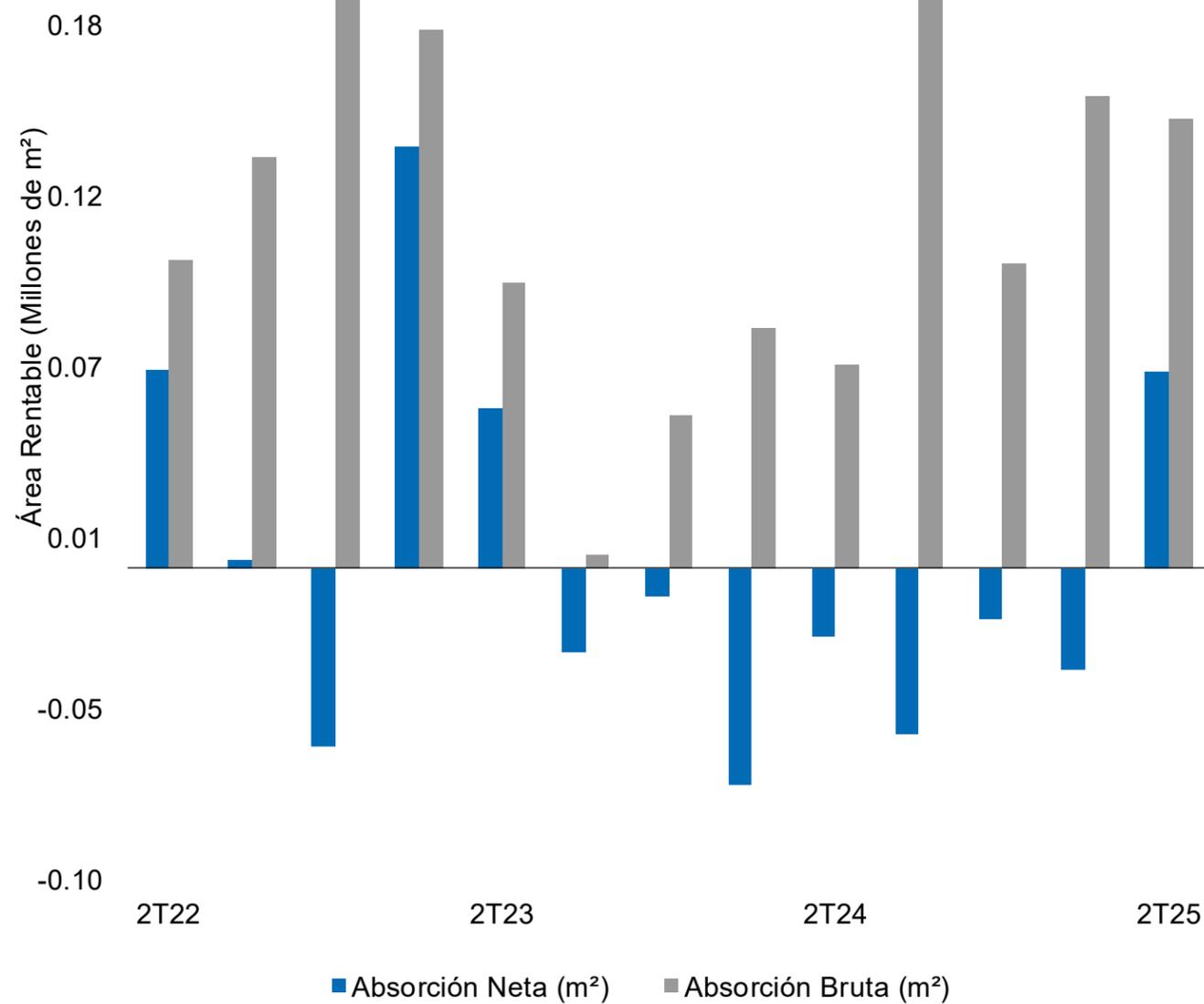


Fuente: Newmark Research

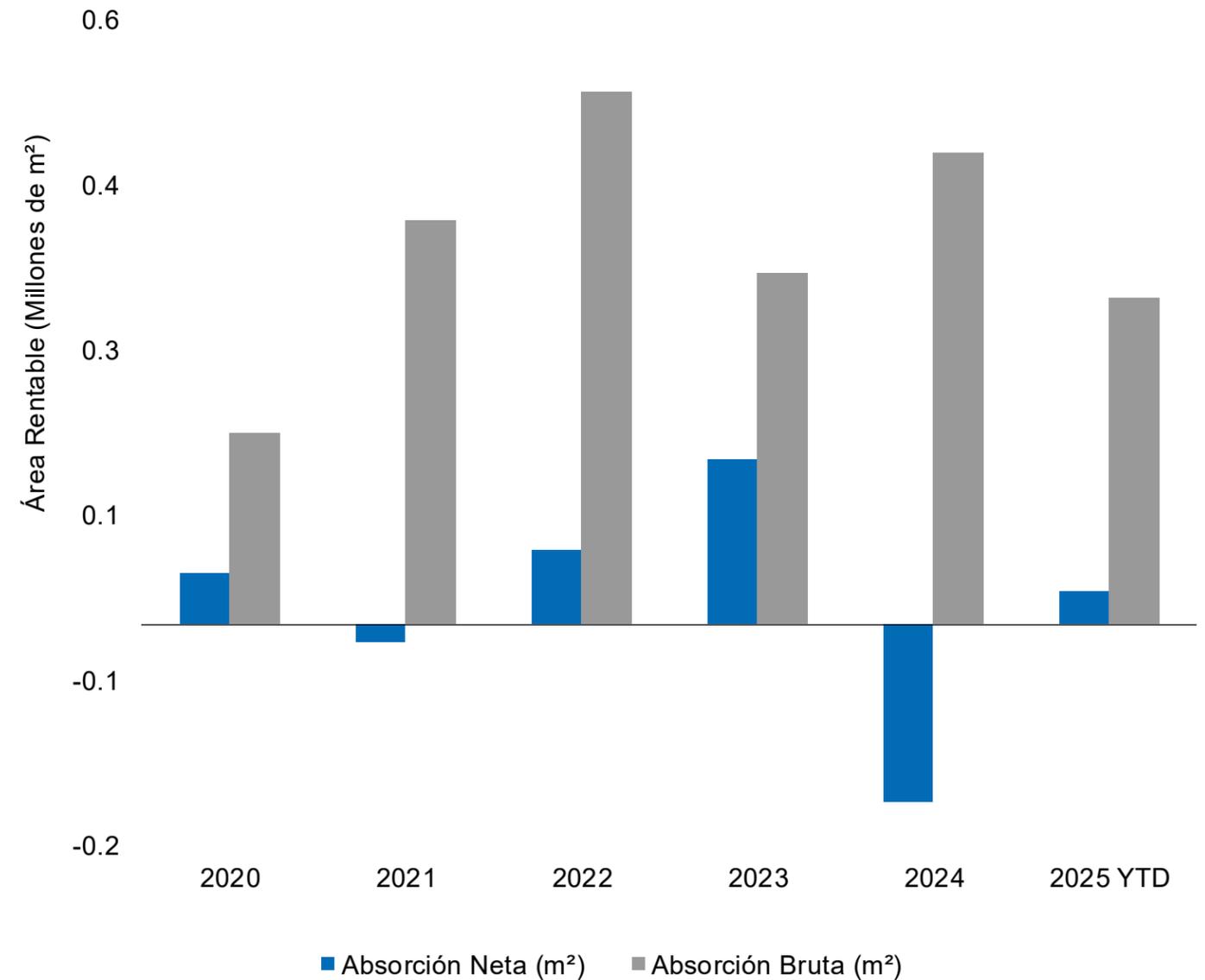
# Absorción por encima de lo registrado en 2024

Mientras que el 2024 tuvo poca actividad de manera generalizada, la primera mitad del 2025 registra una absorción bruta cercana al 70% de lo registrado durante todo el año anterior.

Absorción Bruta y Absorción Neta



Absorción Bruta y Absorción Neta Anualizada

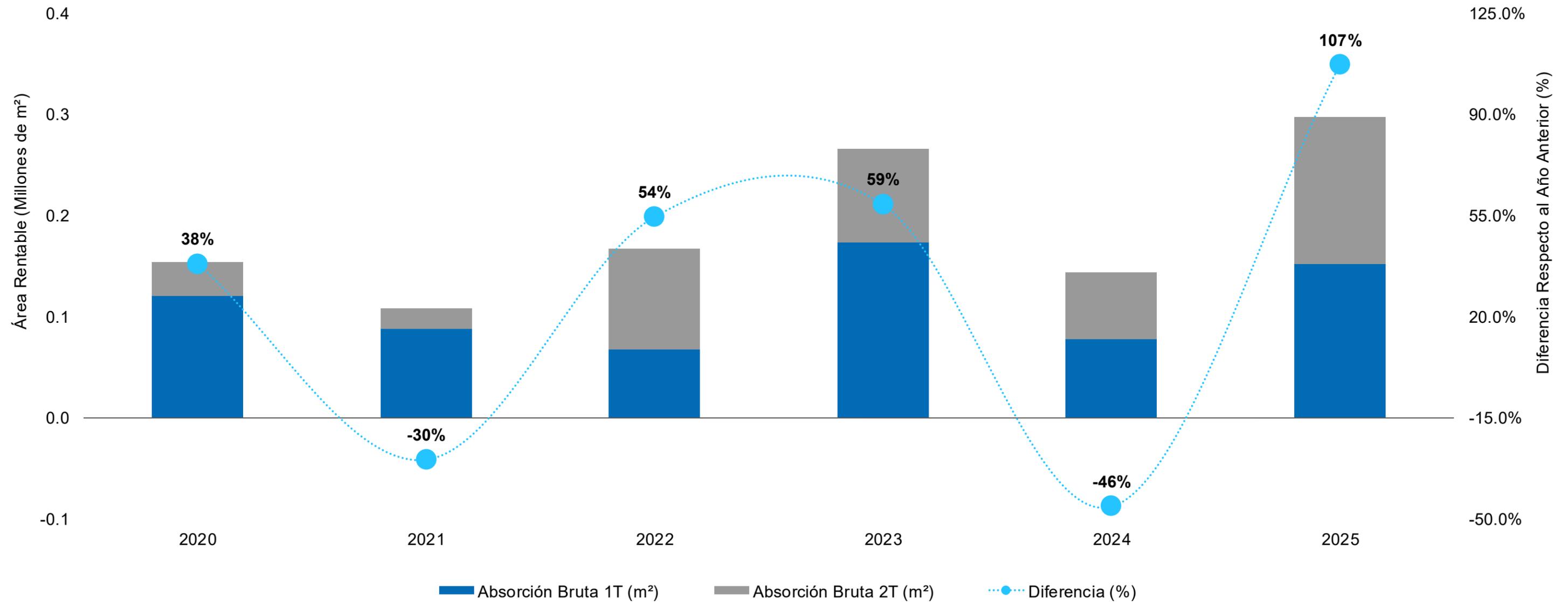


Fuente: Newmark Research

# Primera mitad del 2025 duplica la absorción bruta registrada en 2024

La absorción bruta registrada durante el primer semestre de 2025 supera en un 107% de los valores registrados a esta altura de 2024; Estando incluso está por encima de lo visto en 2022 y 2023, años que tuvieron valores históricos para el mercado industrial de Querétaro.

## Absorción Bruta Acumulada al Segundo Trimestre y Diferencia Respecto al Año Anterior

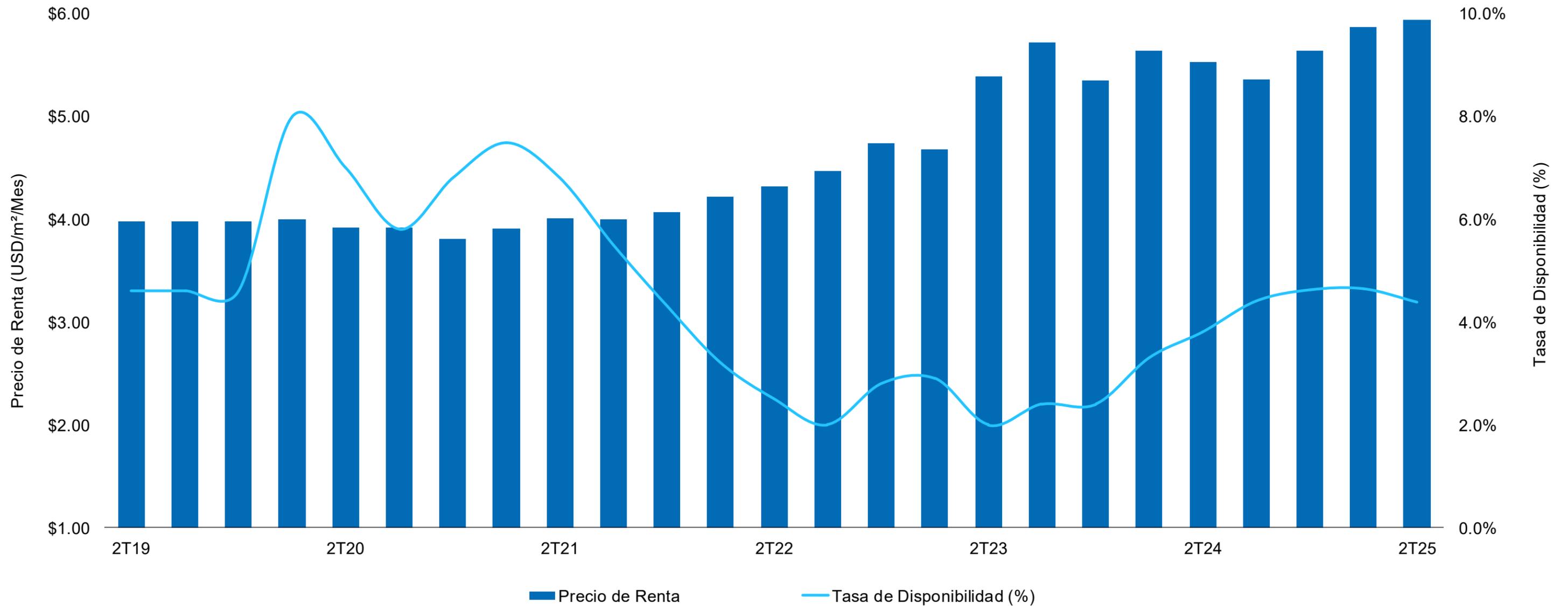


Fuente: Newmark Research

# Tasa de disponibilidad se estabiliza alrededor del 4% en 2025

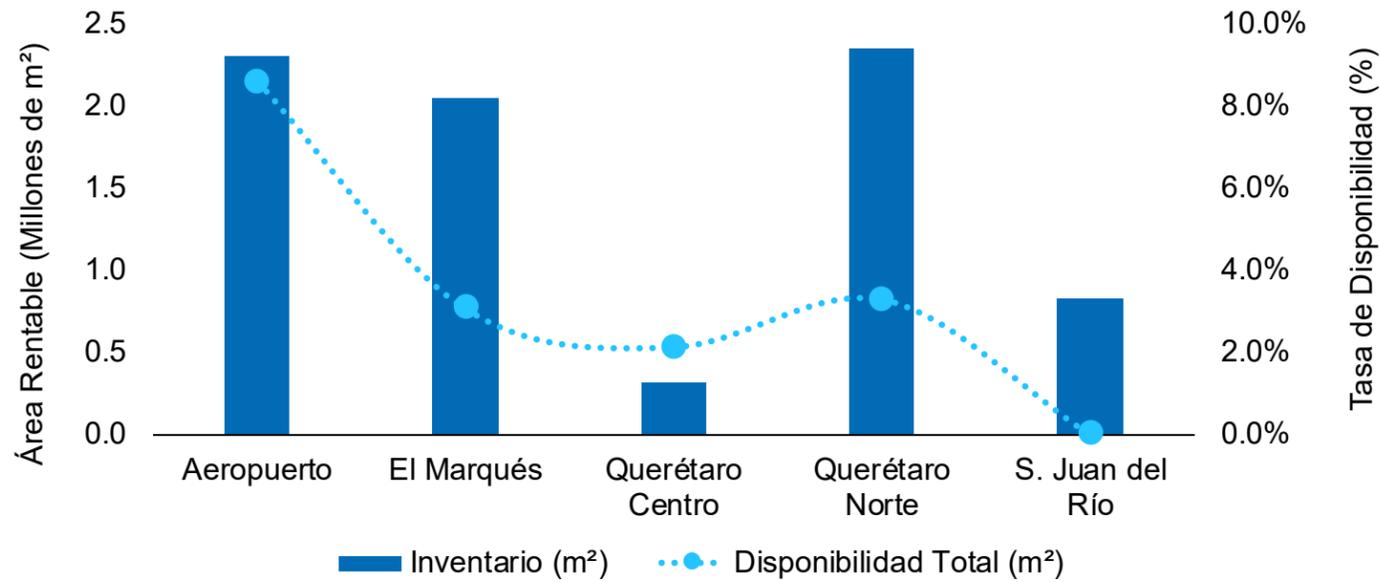
La tasa de disponibilidad se mantiene en 4.37%, si bien tuvo un proceso de recuperación durante 2023 y 2024 donde pasó de valores que rondaban el 2% hasta 4.6% el trimestre anterior; por ahora se mantiene pese al ingreso de nuevos espacios industriales en los submercados de El Marqués y Aeropuerto. Por otra parte, se supera la barrera de los 6 USD/m<sup>2</sup>/Mes en dos de los submercados de Querétaro; mientras que el promedio general se mantiene en 5.94 USD/m<sup>2</sup>/Mes.

## Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad

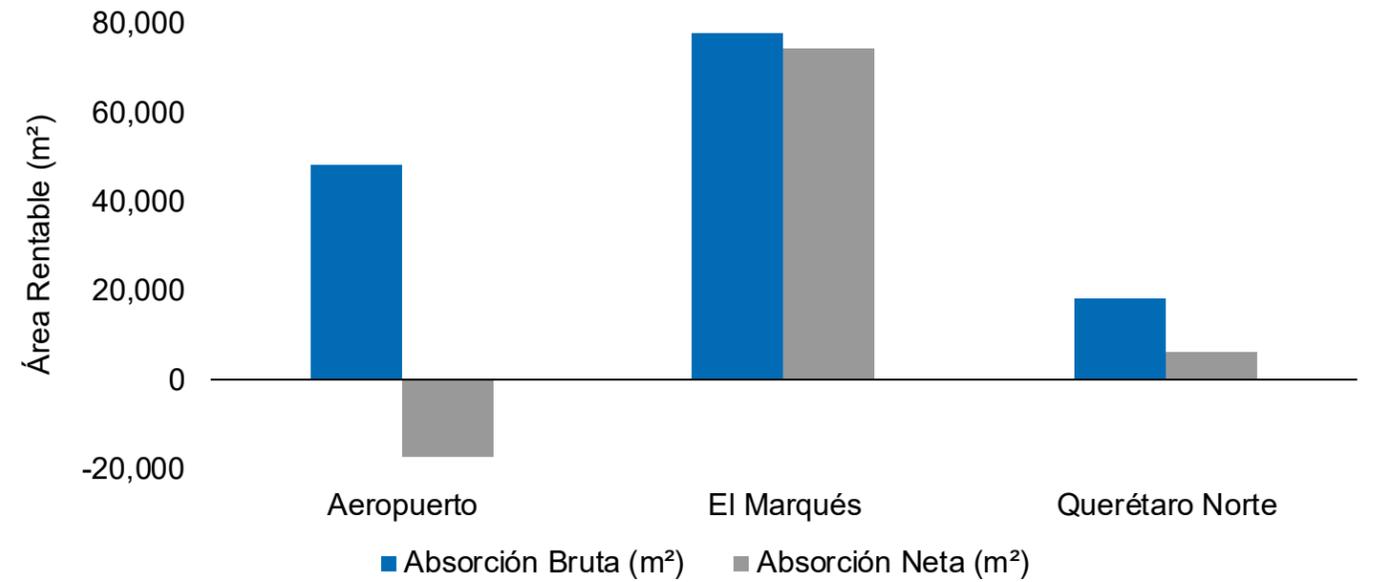


# Actividad en Submercados de Querétaro

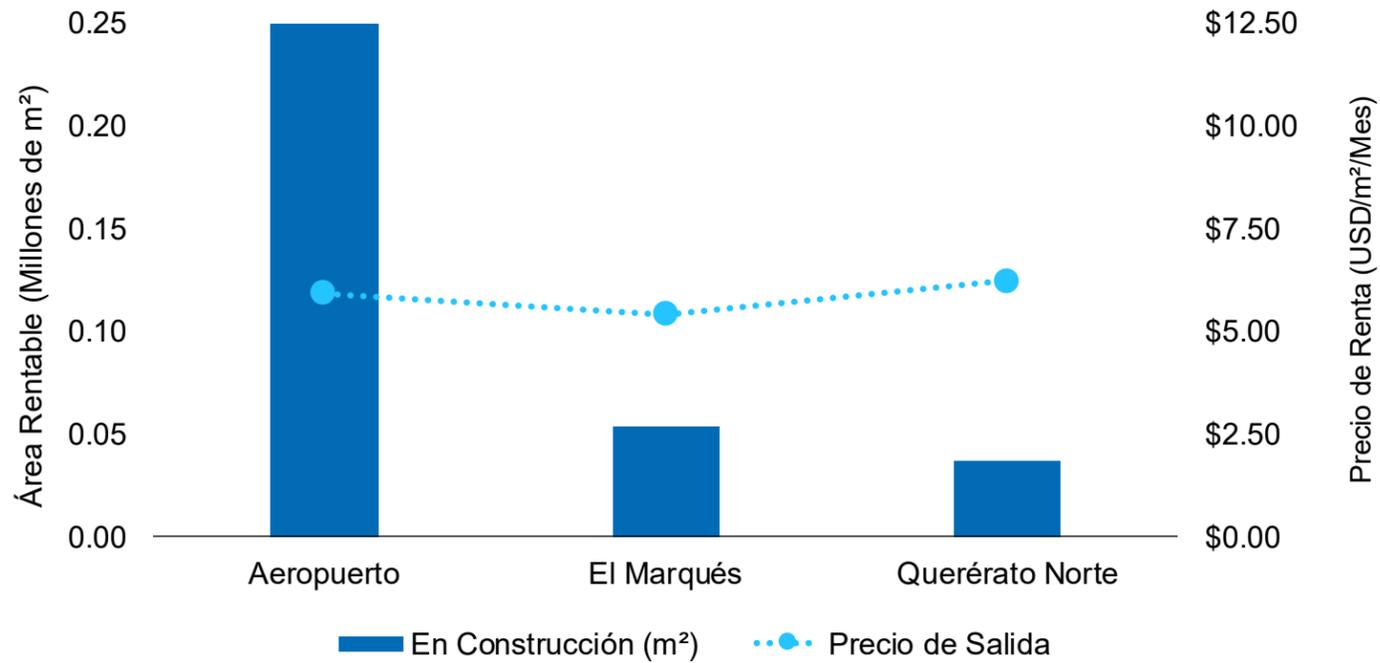
## Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



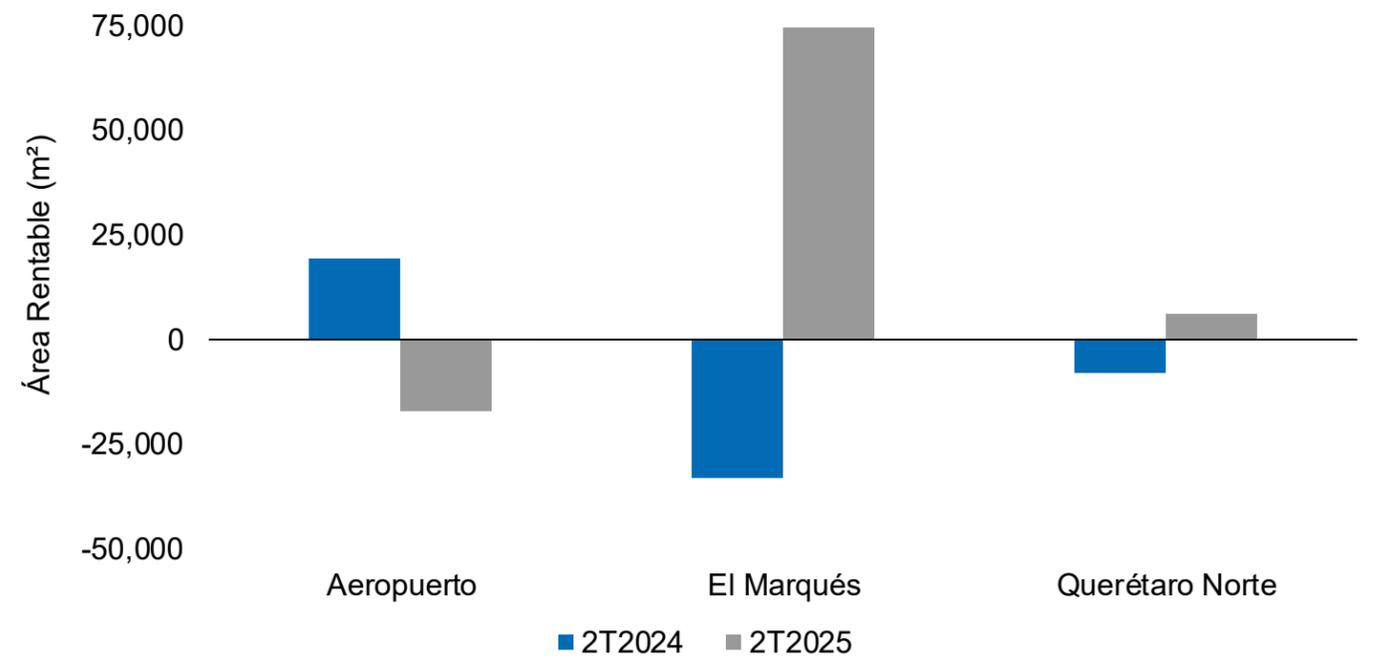
## Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



## Construcción vs. Precio de Salida por Submercado



## Absorción Neta Acumulada al Segundo Trimestre 2024 vs 2025



Fuente: Newmark Research

# Estadísticas Querétaro 2T25

La primera mitad del 2025 cierra con una tasa de disponibilidad del 4.38%. La absorción neta positiva de poco más de 60 mil m<sup>2</sup>, refleja los 144 mil m<sup>2</sup> de absorción bruta registrados durante el periodo.

Por otra parte los precios, tanto de naves en construcción como en las ya terminadas, continúa creciendo de manera gradual, tal como ha ocurrido desde inicios del 2021 y se acerca a un promedio de 6 USD/m<sup>2</sup>/Mes.

	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 Bruta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Aeropuerto	2.30	255,496	197,405	8.6%	48,481	170,850	-17,352	-39,208	\$6.16	\$5.92
El Marqués	2.05	53,808	62,552	3.1%	77,836	88,716	74,436	75,856	\$5.52	\$5.41
Querétaro Centro	0.33	-	6,632	2.0%	-	1,100	-	1,100	\$6.15	-
Querétaro Norte	2.35	37,360	76,920	3.3%	18,578	36,498	6,376	-7,025	\$5.72	\$6.24
San Juan del Río	0.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7.86</b>	<b>346,664</b>	<b>343,509</b>	<b>4.4%</b>	<b>144,895</b>	<b>297,164</b>	<b>63,460</b>	<b>30,723</b>	<b>\$5.94</b>	<b>\$5.91</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.