

SMART PROPERTY MÉXICO

Inteligencia de Mercado Industrial

MARKET SNAPSHOT

Perspectiva Trimestral · Mercado Inmobiliario Industrial de México

Q2 2026 · Al 30 de junio

CIUDADES ANALIZADAS

01 Ciudad de México
ZMCDMX

02 Guadalajara
ZMG · Jalisco

03 Monterrey
ZMM · Nuevo León

04 Querétaro
Corredor Industrial

05 El Bajío
GTO · SLP · AGS

06 Tijuana
BC · Frontera Norte

07 Ciudad Juárez
Chihuahua · Frontera

INDICADORES CLAVE · Q2 2026

CIUDAD	INVENTARIO	VACANCIA	RENTA / M ²	ABSORCIÓN	TENDENCIA
Ciudad de México	12.97 M m ²	5.1 %	\$10.37 USD	1.01 M m ² (1S 2026, +59%)	↑ Expansión activa
Guadalajara	5.9 M m ²	6.0 %	\$7.51 USD	25.4 K m ² (neta 2T)	↑ Mercado dinámico
Monterrey	17.99 M m ²	6.8 %	\$6.98 USD	295 K m ² (2T, +125%)	→ Normalización
Querétaro	~4.5 M m ²	6.1 %	\$6.03 USD	287 K m ² (1T 2026)	↑ Líder regional Bajío
El Bajío	1.86 M m ² disp.	6.41 %	\$5.19–5.63	Const. +20 % (1T 2026)	→ Estabilidad
Tijuana	11.3 M m ²	7.3 %	\$8.30 USD	~279 K m ² (1S 2026)	→ Reactivación
Ciudad Juárez	~5.9 M m ² *	6.9 %	\$7.20 USD	85 K m ² (neta 2T)	↑ Nearshoring activo

INVENTARIO CLASE A

12.97M m²

ZMCDMX · +8.3% anual (2T 2026)

VACANCIA

5.1 %

≈ 662K m² disponibles

RENTA PROMEDIO

\$10.37

USD/m²/mes · Precio más alto del país

ABSORCIÓN BRUTA

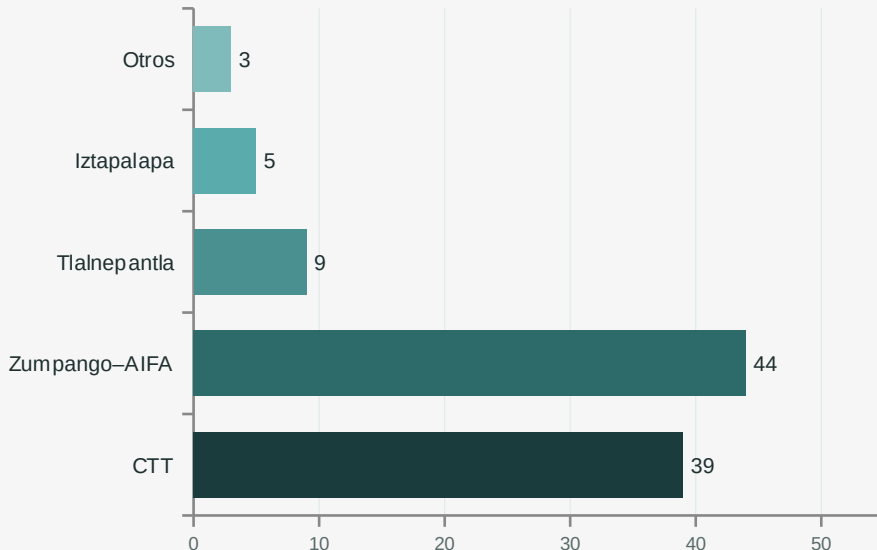
1.01M m²

1S 2026 · +59% anual

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- CTT (Cuautitlán-Tepotzotlán-Tultitlán) concentra 65% del espacio disponible y 39% de la actividad comercial del mercado.
- Zumpango-AIFA lidera en actividad transaccional, con 44% de las operaciones cerradas en 2025.
- Tepotzotlán alcanza \$11.84 USD/m² por su especialización en logística cross-border.
- Pipeline activo: más de 400K m² en construcción para entregar en 2H 2026.
- Industrias dominantes: Logística & e-commerce, Farmacéutica, Manufactura avanzada.

ACTIVIDAD POR CORREDOR · % DEL MERCADO



INVENTARIO CLASE A

5.9M m²

ZMG · Clase A · corte 2T 2026

VACANCIA

6.0 %

≈ 352K m² disponibles

RENTA PROMEDIO

\$7.51

USD/m²/mes · Mercado competitivo

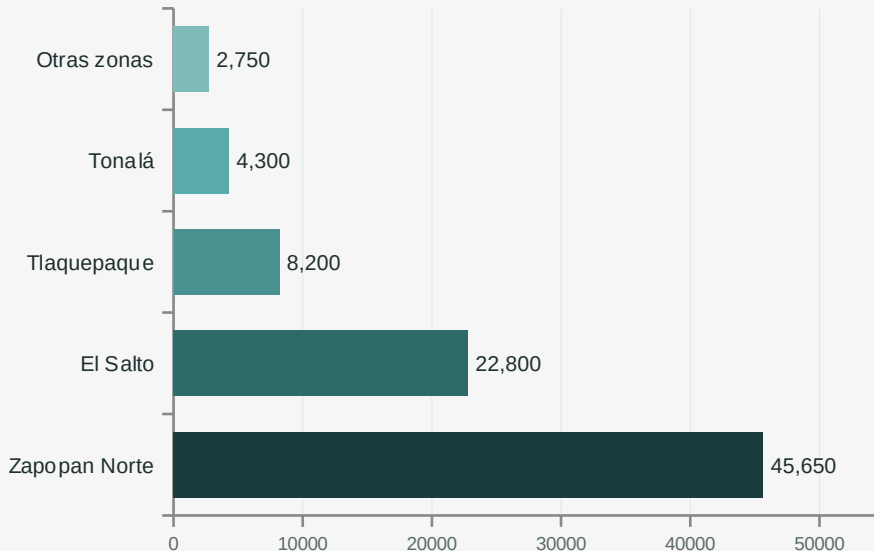
ABSORCIÓN NETA 2T

25.4K m²

Corte 2T 2026 · El Salto líder

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- El Salto y Zapopan Norte concentran la mayor actividad de arrendamiento y desarrollo Clase A de la ZMG.
- El Salto se consolida como hub manufacturero y logístico clave, con pipeline activo de espacios Clase A.
- Absorción neta 2T 2026: 25,355 m²; absorción bruta acumulada 1S 2026: 255K m².
- La demanda de naves de gran formato (+10K m²) impulsó el 60% de los cierres del trimestre.
- Industrias dominantes: Electrónica & semiconductor, Manufactura, Logística & distribución.

ARRENDAMIENTOS POR SUBMERCADO · M²

INVENTARIO TOTAL

17.99M m²

Mayor mercado industrial de México

VACANCIA

6.8 %≈ 1.2M m² disponibles (2T 2026)

RENTA PROMEDIO

\$6.98USD/m²/mes · Condiciones para inquilinos

IED NL 2025

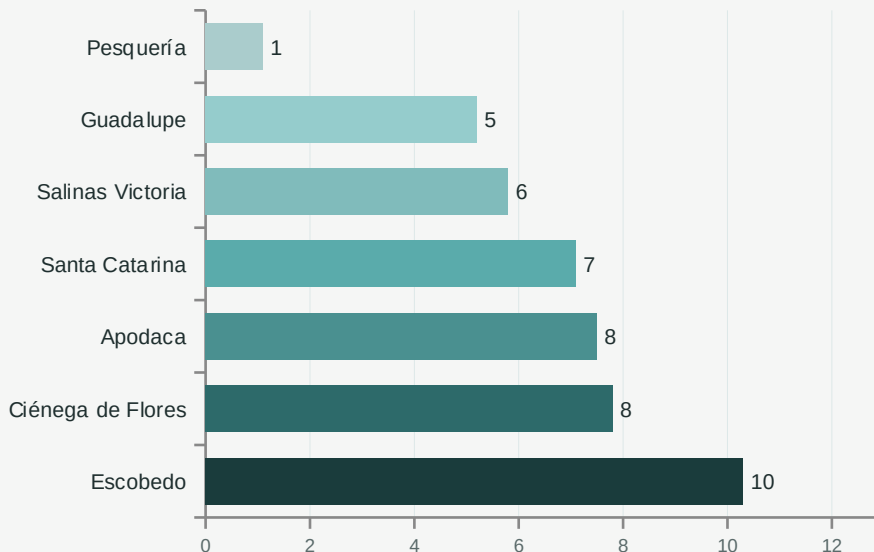
\$3,628M

USD · +72.9% anual · 8.9% nacional

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- El mercado entra en normalización tras el boom nearshoring 2022-2024; mayor disponibilidad genera mejores condiciones para inquilinos.
- Apodaca lidera la actividad transaccional; Ciénega de Flores emerge como hub de rápido crecimiento.
- Absorción bruta 2T 2026: 295K m² (+125% vs 1T); acumulado 1S 2026: 426K m².
- Nuevo León: 2º receptor nacional de IED con \$3,628 M USD en 2025, crecimiento del 72.9%.
- Industrias clave: Manufactura avanzada, Metalurgia, Logística, Automotriz y nearshoring.

VACANCIA POR SUBMERCADO · CLASE A/A+ (%)



NUEVA OFERTA 1T 2026

284.9K m²vs 102.6K m² en 1T 2025 (+178%)

VACANCIA

6.1 %

Presión al alza por nueva oferta

RENTA PROMEDIO

\$6.03USD/m²/mes · Tendencia alcista 5–10%

ABSORCIÓN 1T 2026

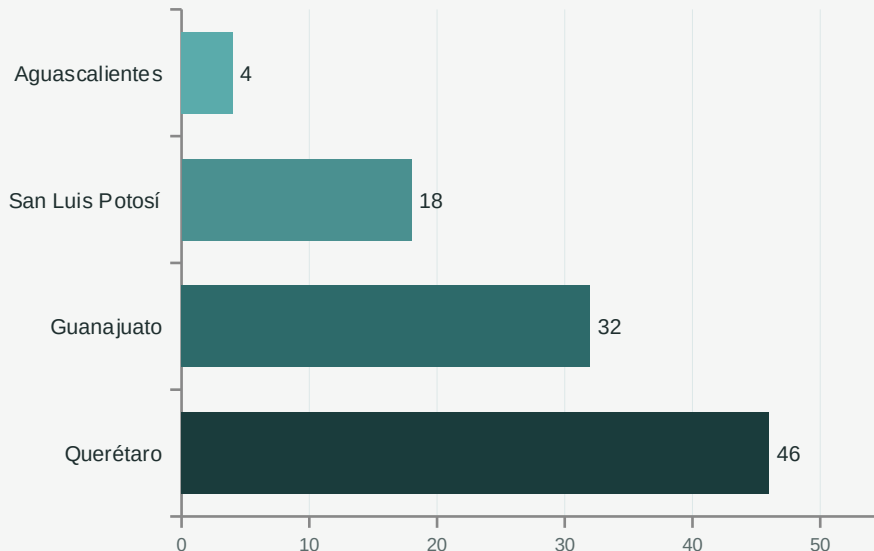
287K m²

46% del total regional del Bajío

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- Querétaro absorbe el 46% de la demanda industrial regional del Bajío — primer mercado de la región.
- Nueva oferta 1T 2026 casi triplicó la de 1T 2025 (284.9K vs 102.6K m²), reflejando fuerte actividad constructiva.
- Renta con tendencia de crecimiento proyectado del 5–10% anual por escasez de producto premium.
- Parque Kaizen II: 3 edificios especulativos en desarrollo (83,927 m² netos), entrega prevista 2H 2026.
- Empresas ancla: Samsung, HELLA, Flex, Sanmina. Sectores: Aeroespacial, Automotriz, Electrónica.

ABSORCIÓN REGIONAL BAJÍO · PARTICIPACIÓN POR ESTADO (%)



DISPONIBILIDAD REGIONAL

1.86M m²

Bajío completo · 1T 2026

VACANCIA REGIONAL

6.41 %

+27 pb vs 4T 2025

RENTA GTO / SLP

\$5.19-5.63

USD/m²/mes · Mercado de oportunidades

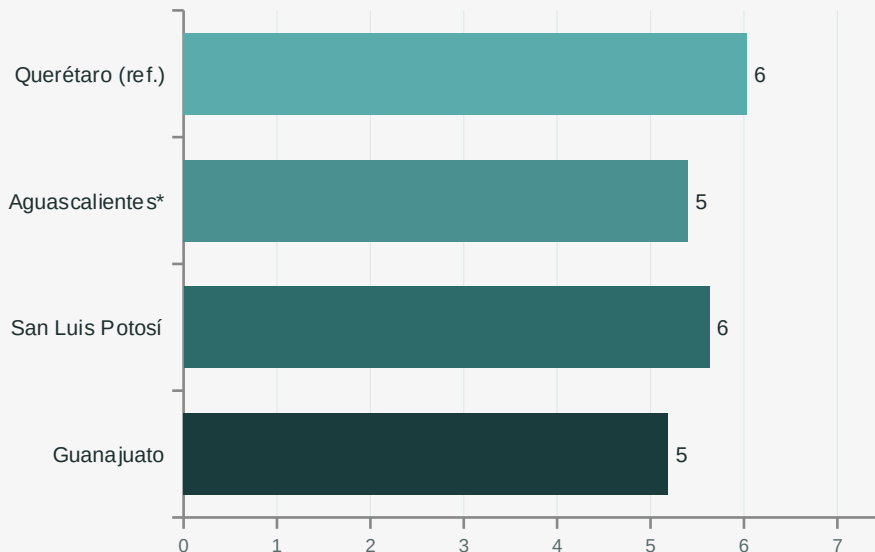
CREC. CONSTRUCCIÓN

+20 %

1T 2026 · GTO lidera con 72% proyectos

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- Guanajuato lidera el desarrollo regional con 72% de los nuevos proyectos industriales a inicio de 2026.
- Construcción regional creció +20% en 1T 2026; Monterrey+Bajío+Saltillo acumulan más de 38M m².
- La industria automotriz sigue siendo motor dominante, con exportaciones al alza en 2026.
- Bajío cerró 2025 con oferta industrial superando 1 millón m² (+25% anual), liderado por GTO, QRO y SLP.
- Industrias clave: Automotriz, Aeroespacial, Manufactura general, Alimentos & Bebidas.

RENTA PROMEDIO POR ESTADO · USD/M²/MES

*Aguascalientes: estimado de mercado. Querétaro incluido como referencia regional.

INVENTARIO TOTAL

11.3M m²

1er mercado industrial del país

VACANCIA

7.3 %≈ 830K m² disponibles

RENTA CLASE A

\$8.30USD/m²/mes · La más alta de la frontera

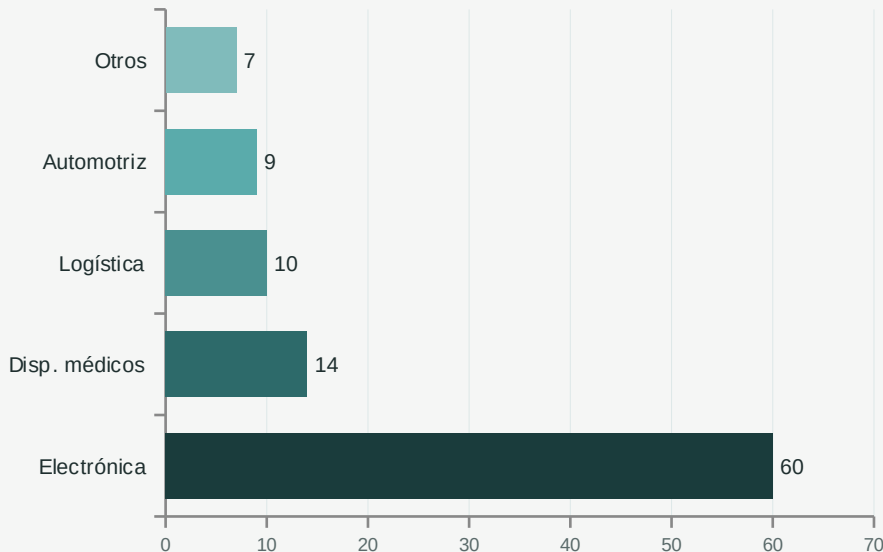
ABSORCIÓN 1S 2026

~279K m²≈ 3.0M pie² · demanda normalizada

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- Mercado industrial más grande de México; tras el ajuste de 2025, la demanda se reactiva con fuerza en 2026.
- Electrónica y manufactura asiática (China, Japón, Corea) concentran cerca del 60% de la absorción.
- El auge de centros de datos y dispositivos médicos amplía y diversifica la base de demanda.
- El pipeline se modera y la tierra disponible se redirige a proyectos Build-to-Suit.
- Corredor estratégico por su acceso al mercado de California y la cadena de suministro transfronteriza.

DEMANDA POR INDUSTRIA · % (est.)



INVENTARIO TOTAL

~5.9M m²*

4° mayor demandante del país

VACANCIA

6.9 %

Clase A 7.8% · disponibilidad 8.9%

RENTA PROMEDIO

\$7.20USD/m²/mes · tendencia al alza

ABSORCIÓN NETA 2T

85K m²914,554 pie² · 5 nuevos contratos

CONTEXTO Y TENDENCIAS

- Recupera tracción en 2T 2026 con absorción neta positiva de 84,959 m².
- La manufactura de cómputo (47%) y las autopartes (22%) lideran la demanda del mercado.
- El corredor Sureste concentra más del 50% de las transacciones del trimestre.
- En construcción: ~95K m² en 4 proyectos especulativos y 1 Build-to-Suit.
- Ajuste por presión en infraestructura (energía, agua); demanda enfocada en Clase A y BTS.

DEMANDA POR INDUSTRIA · %

