

**TESEO**  
Data Lab



BOLETÍN

Mercado y Oportunidades del

# Concreto

en la Zona Metropolitana de

# Querétaro 2026

Marzo 2026

# Panorama General

El mercado de la construcción en la Zona Metropolitana de Querétaro (ZM-Q) atraviesa una etapa de crecimiento acelerado. Para 2025, la inversión inmobiliaria proyectada asciende a **\$652 mil millones de pesos**, con un crecimiento anual del **15%** (Servisco/ML).

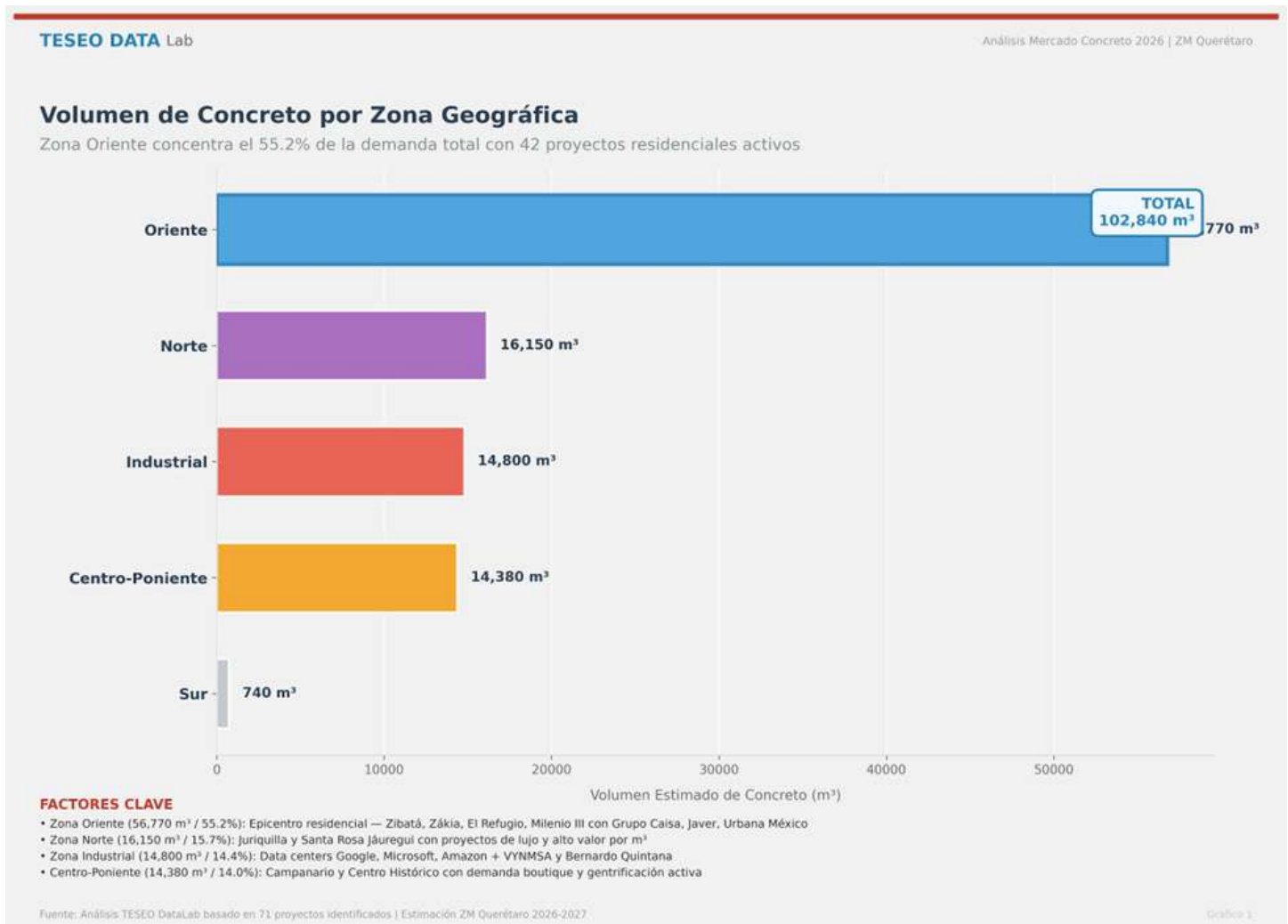
La construcción del **Tren México-Querétaro**, iniciada en abril de 2025, incrementará la demanda de vivienda y detonar nuevos desarrollos al entrar en operación en 2027.



## Demanda de Concreto 2026–2027

El análisis de Teseo Data Lab estima una demanda total de 102,840 m<sup>3</sup> de concreto, concentrada en cuatro zonas estratégicas con perfiles de desarrollo y oportunidades diferenciadas.

# Zonas con Mayor Actividad Constructiva



## 1. Zona Oriente – 55.2% del volumen total

Incluye Zibatá, Zákia, El Refugio, Milenio III y El Marqués residencial.

Es el **epicentro de la vivienda** en la ZM-Q, con la mayor densidad de proyectos residenciales y desarrolladores como:

- Grupo Caisa (14 proyectos activos)
- Urbana México (7)
- Javer (5)
- Vinte (2)

**Oportunidad:** Altos volúmenes de concreto convencional y bombeable para vivienda en serie y vertical.

## 2. Zona Norte – 15.7% del volumen

Zonas de alto poder adquisitivo como Juriquilla y Santa Rosa Jáuregui.

Predominan torres de departamentos de lujo y vivienda premium.

**Oportunidad:** concretos de **alto valor**, arquitectónicos y de acabados especiales.

## 3. Centro-Poniente – 14.0% del volumen

Áreas consolidadas como El Campanario, Centro Histórico y Carretas.

Destaca el desarrollo de proyectos boutique y residenciales premium.

**Oportunidad:** concretos técnicos de alta especificación.

**Oportunidad:** suministro especializado para obras de lujo y rehabilitaciones urbanas.

## Top Ubicaciones 2026

### 4. Zona Industrial – 14.4% del volumen

Enfocada en parques industriales de El Marqués, con actividad relevante en:

- Expansiones industriales
- Construcción de **data centers** (Google, Microsoft, Amazon)

1. **Zibatá y Zákia:** mayor concentración de vivienda y volumen total estimado.

2. **El Marqués:** proyectos industriales estratégicos y data centers.

3. **Juriquilla / El Campanario:** nichos de lujo con altos márgenes por m<sup>3</sup>.

4. **Milenio III / Corregidora:** mercados secundarios de rápido crecimiento.

## Volúmenes Totales por Zona (2026–2027)

Zona	Proyectos	m <sup>3</sup> Concreto	% del Total	Valor Estimado (MXN)
Oriente	41	56,770	55.2%	\$170.3M
Norte	14	16,150	15.7%	\$48.5M
Centro-Poniente	8	14,380	14.0%	\$43.1M
Industrial	4	14,800	14.4%	\$47.4M
Sur	3	740	0.7%	\$2.2M
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>102,840</b>	<b>100%</b>	<b>\$311.5M</b>

Estimado con precio ponderado de \$2,800–\$3,500 MXN/m<sup>3</sup> según zona.

### Valor de Mercado y Precio Promedio por m³ de Concreto

El mercado total de concreto en ZM Querétaro alcanza \$311.5 millones MXN en 2026-2027



**FACTORES CLAVE**

- Zona Oriente (\$170.3M / 54.7%): Mayor valor absoluto por concentración de 41 proyectos residenciales
- Zona Norte (48.5M): Mayor precio por m³ (3,003) por proyectos de lujo en Juriquilla y La Joya
- Zona Industrial (\$47.4M): Data centers de Google, Microsoft, Amazon + parques industriales YYNMSA
- Precio promedio ponderado ZM: \$3,030 MXN/m³ — competitivo para operaciones de alta escala

Fuente: Análisis TESEO DataLab | Precios estimados por zona y tipo de concreto 2026

Gráfico 5

- **2026:** Año de máxima demanda, con la mayor cantidad de desarrollos en fase activa.
- **2027:** Continuación de obras y detonación de nuevas fases asociadas al tren México-Querétaro.



# Conclusión

El mercado de concreto en la ZM-Q presenta un **panorama sólido y rentable** para proveedores y desarrolladores. La concentración de proyectos residenciales en la Zona Oriente, junto con la demanda de concretos de lujo en el Norte y Centro-Poniente, y el requerimiento técnico en la Zona Industrial, permiten diseñar **estrategias de suministro segmentadas** que optimicen el volumen, el margen y la eficiencia logística.

El año 2026 se perfila como **la ventana de oportunidad clave** para establecer presencia, asegurar contratos de alto volumen y posicionarse estratégicamente antes del arranque del Tren México-Querétaro.



# Disclaimer Legal y Alcance del Informe

Este informe ha sido elaborado con base en información recopilada de diversas fuentes públicas y privadas, junto con análisis propios realizados a través de herramientas estadísticas y tecnológicas avanzadas. El objetivo principal es proporcionar una visión integral del mercado identificando tendencias, oportunidades y riesgos clave para facilitar la toma de decisiones estratégicas por parte de los lectores.

Sin embargo, este documento no debe interpretarse como una recomendación explícita de inversión, apertura o expansión de negocios en las áreas evaluadas. Los hallazgos y conclusiones presentados son de carácter exploratorio y están sujetos a cambios en función de variables económicas, sociales y políticas no controladas por el equipo de análisis.

**Teseo Data Lab** no se hace responsable por decisiones empresariales que puedan derivarse directa o indirectamente de este documento, ya que cada proyecto debe ser evaluado bajo criterios personalizados y ajustados a sus necesidades específicas. Se recomienda a los interesados complementar este reporte con asesoría profesional y estudios adicionales que profundicen en las áreas de mayor interés.

Por último, la información y las proyecciones presentadas en este informe reflejan la situación al momento de su elaboración, por lo que no se garantiza su precisión en futuros contextos o escenarios de mercado.

**TESEO**  
Data Lab

Deja que otros tengan opiniones,  
**tú ten data**



+52 (771) 364 9201



contacto@teseodata.com



www.teseodata.com



teseo\_data\_lab



Teseo Data Lab



Teseo Data Lab