

Querétaro Mercado Industrial

Cierre de año estable

El mercado industrial de Querétaro se mantiene como uno de los más dinámicos del país con un inventario de 7.39 millones de metros cuadrados y una absorción neta acumulada de 151 mil metros cuadrados en el año. Mientras que la tasa de disponibilidad es de 2.4%.

Si bien al hablar de absorción neta, la cifra con la que cierra este periodo es de -8,998 metros cuadrados; este valor resulta del contraste de las desocupaciones de espacios previamente ocupados con los 49.2 mil metros cuadrados de absorción bruta registrados en el presente periodo.

En el cierre de este año, la construcción de nuevos desarrollos se mantiene a la espera del 2024, ya que no se registran ingresos al inventario, pero la superficie en construcción alcanza los 298,247 metros cuadrados focalizados en el submercado de Aeropuerto, superando los 236,282 metros cuadrados reportados el periodo anterior. Es necesario remarcar que durante este periodo se incluyeron proyectos que no habían sido contabilizados en el trimestre anterior y los totales actualizados contrastando con el reporte previo.

Condiciones Actuales

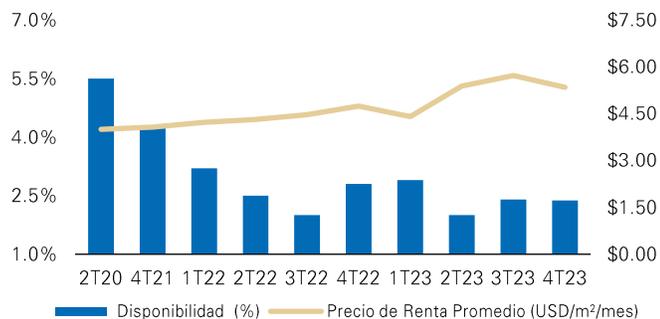
- El inventario industrial clase A cierra en 7.3 M de metros cuadrados al 4T 2023.
- La tasa de disponibilidad se mantiene en 2.4%.
- El precio promedio de renta se registra en \$5.35 USD/m²/mes, parcialmente más bajo que el periodo anterior.

Resumen de Mercado

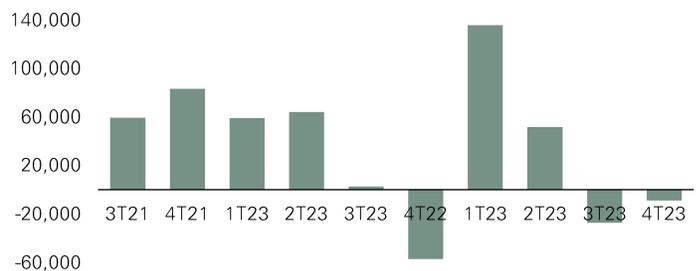
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	7.3 M	7.3 M	6.6M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.4%	2.4%	2.8%	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	-8,998	-27,227	-57,192	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.35	\$5.72	\$4.74	↑
En Construcción (m ²)	298,247	236,282	264,009	→

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



ABSORCIÓN NETA (M²)



Absorción neta negativa

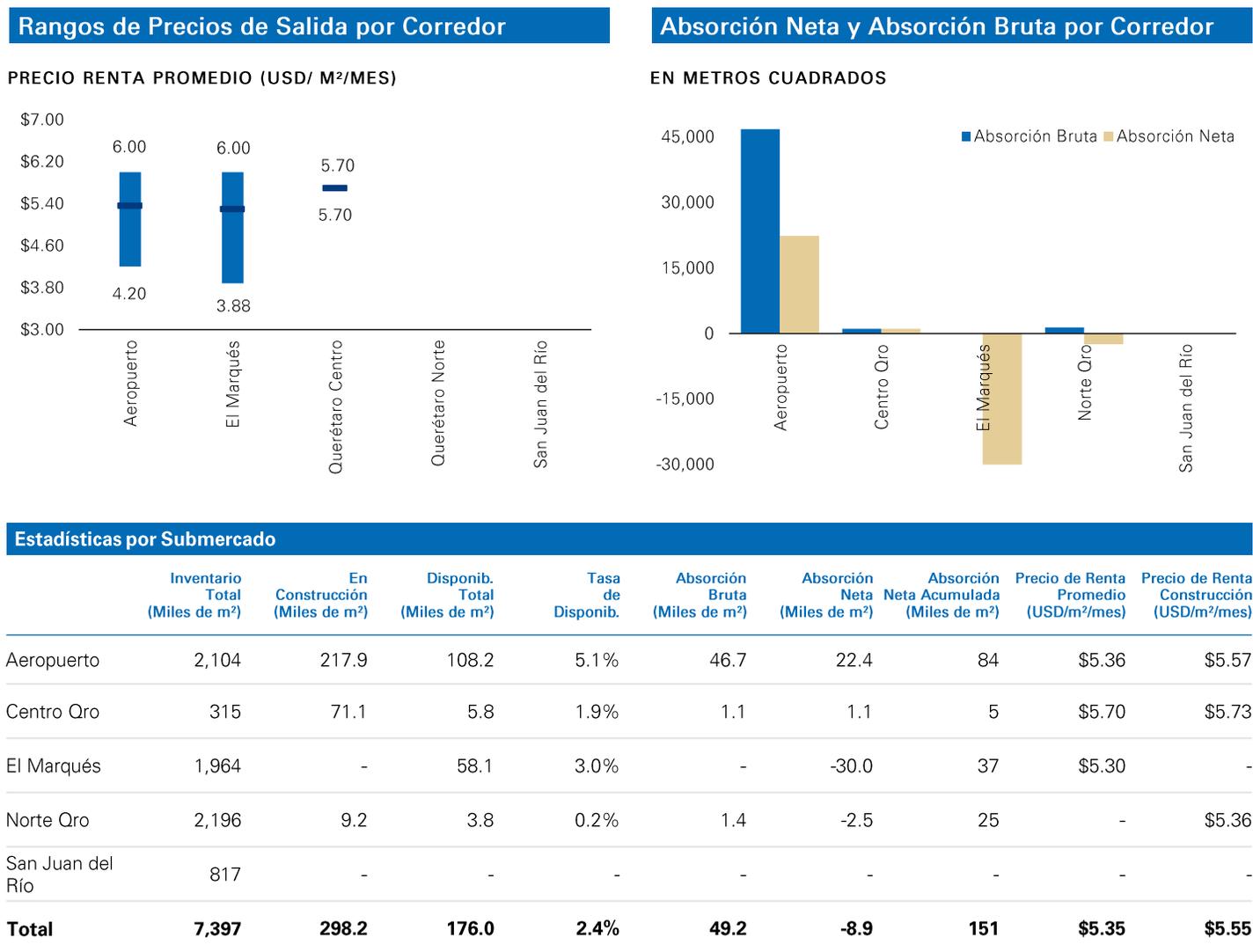
Si bien, en el cuarto trimestre se registró una absorción bruta de poco más de 49 mil metros cuadrados; la absorción neta resulta con un valor de 8.9 mil metros por debajo del punto de equilibrio. Este dato es efecto de importantes desocupaciones en submercados como Aeropuerto y El Marqués.

De esta manera, buena parte de la disponibilidad actual se relaciona directamente con edificios previamente ocupados y no con nuevos espacios que ingresen al inventario; contrario al panorama previsible para los primeros trimestres del 2024, donde se espera una expansión del inventario industrial de Querétaro y puntualmente en el submercado de Aeropuerto.

Precios de salida expectantes al 2024

El precio promedio de renta se mantiene en \$5.35 USD/m²/mes, incluso por debajo de los \$5.72 del periodo anterior; lo cual es resultado de una mayor disponibilidad en el submercado de El Marqués, donde se presenta un precio menor promedio.

Sin embargo, ya que los valores registrados en el mercado en construcción se mantienen, se espera que el precio general en Querétaro siga la tendencia vista durante este año y se eleve ya que ingresen propiedades nuevas al inventario en 2024.



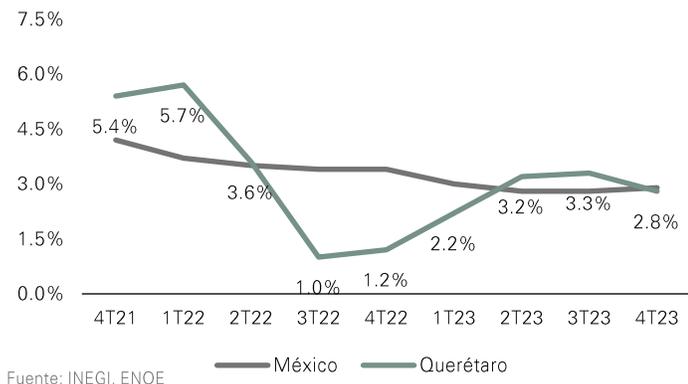
Tras los años de pandemia Querétaro retoma indicadores al alza, siendo el turismo, en las ramas de hotelería y prestación de servicios, los ámbitos con la recuperación más notable, registrando un 10% de aumento en la derrama económica para finales del año.

Querétaro cierra el 2023 con un PIB de 1.3% y subiendo su posición en el Índice de competitividad, ubicándose en el segundo lugar, en donde muestra mejoría en la percepción de sus indicadores relacionados con el sector financiero y la corrupción estatal.

Así mismo los resultados en el Indicador Trimestral de Actividad Económica Estatal (7.3%), posicionó a la entidad como la cuarta con mayor crecimiento en el país, destacando las actividades en materia de turismo, telecomunicaciones y logística.

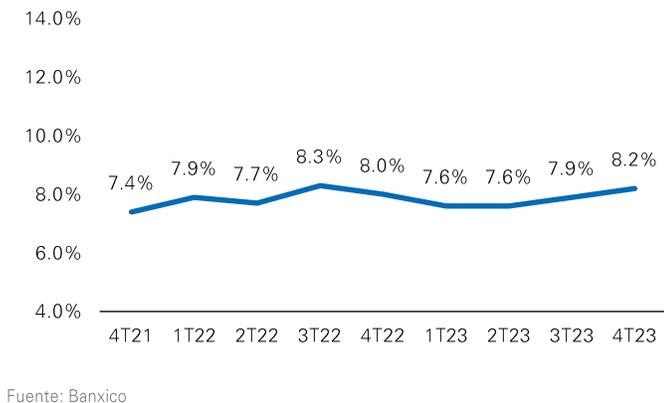
Tasa de Desempleo

INDICADOR ANUALIZADO



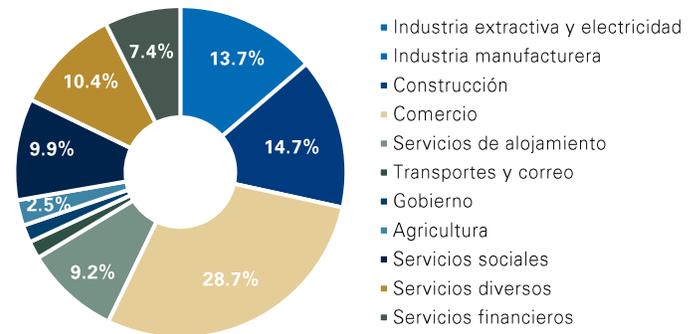
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

INDICADOR ANUALIZADO



Empleo por Sector de Actividad

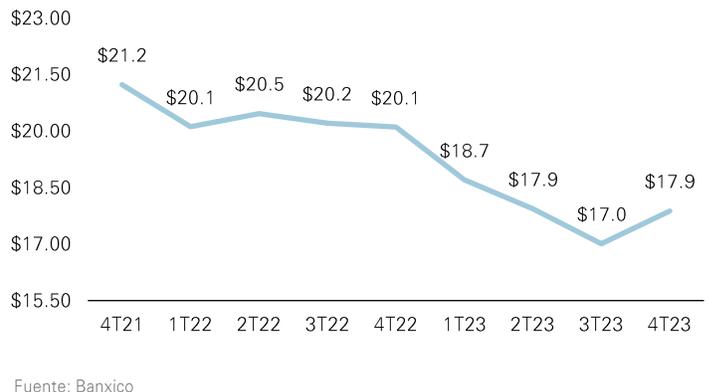
QUERÉTARO, NOVIEMBRE 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Inversión Extranjera Directa

PORCENTAJE



Para mayor información:

Ciudad de México

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

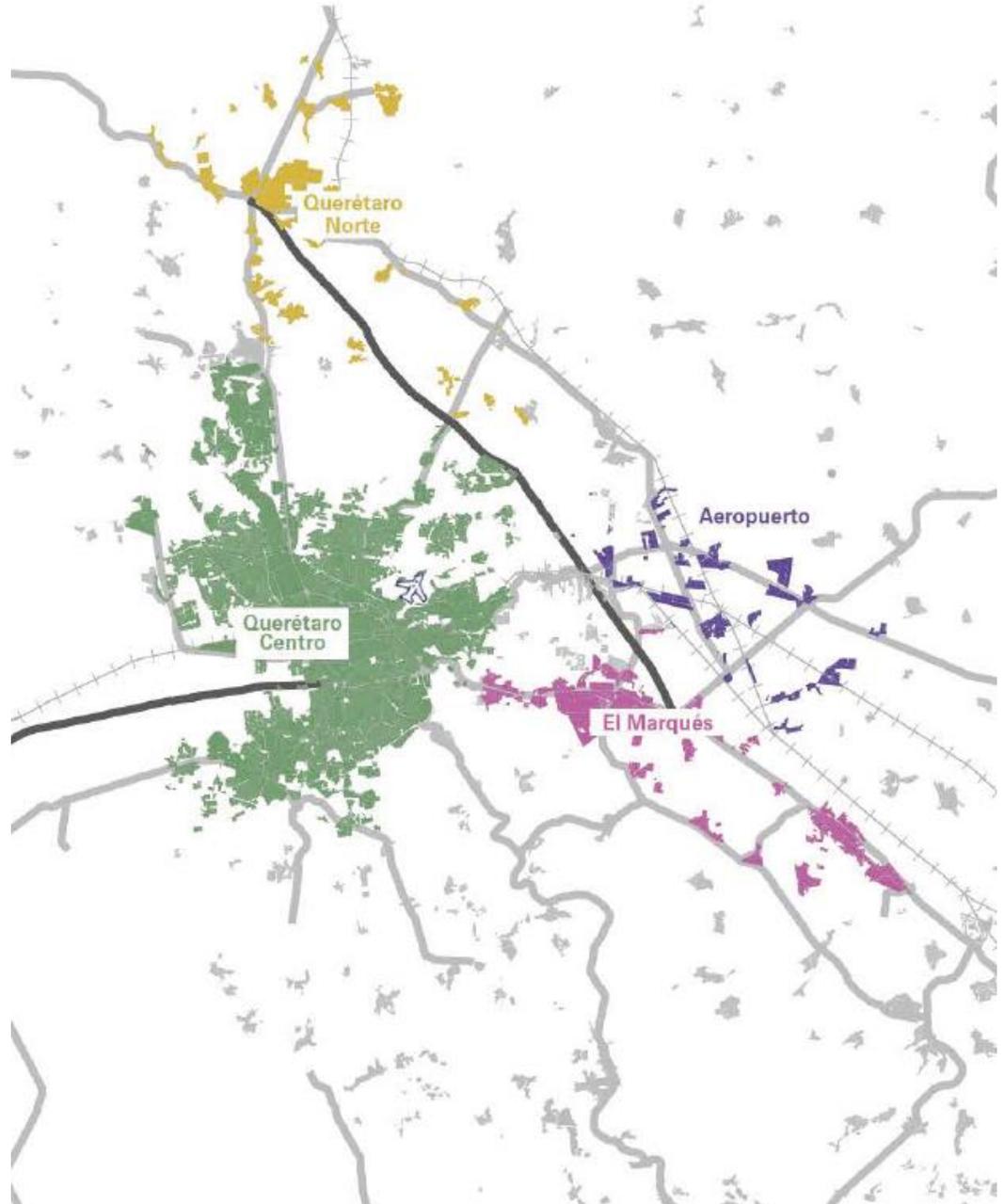
Juan Flores

Market Research Director LATAM
Juan.Flores@nmrk.com

Oscar Granados

Market Research Analyst
oscar.granados@nmrk.mx

newmark.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 nmrk.la/reportes-de-mercado/

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, 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, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.