
1T24

Querétaro

Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- El tipo de cambio llega a \$17.00 MXN por cada Dólar Americano USD. Valor similar al registrado en el tercer trimestre de 2023.
- En conjunto, la manufactura y la logística representan ya una cuota cercana al 90% de la inversión extranjera directa para Querétaro.

Transacciones

- Con operaciones en los submercados de Aeropuerto y El Marqués, la absorción suma un total de 77 mil metros cuadrados.
- Se destaca un movimiento de 30 mil metros cuadrados en El Marqués, representando prácticamente la totalidad de la absorción en dicho submercado.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	7.5 M	7.3 M	6.8 M	↑
Tasa de Disponibilidad	3.3%	2.4%	2.9%	→
Absorción Neta Trim. (m ²)	-63,493	-8,998	135,640	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.64	\$5.35	\$4.68	↑
En Construcción (m ²)	452,311	298,247	295,154	→

Perspectivas

- Se espera la entrega de proyectos industriales en la mayoría de los submercados de Querétaro a lo largo del año. Sin embargo, se prevé que una parte significativa de estos sea ocupada antes de ingresar al mercado como ya pasa en la mayoría de los proyectos de origen especulativo.
- Se prevé que el precio de renta continúe al alza de manera generalizada, reforzada por el ingreso de nuevos desarrollos.

I. Economía	4
II. Fundamentos de mercado	7

1T24

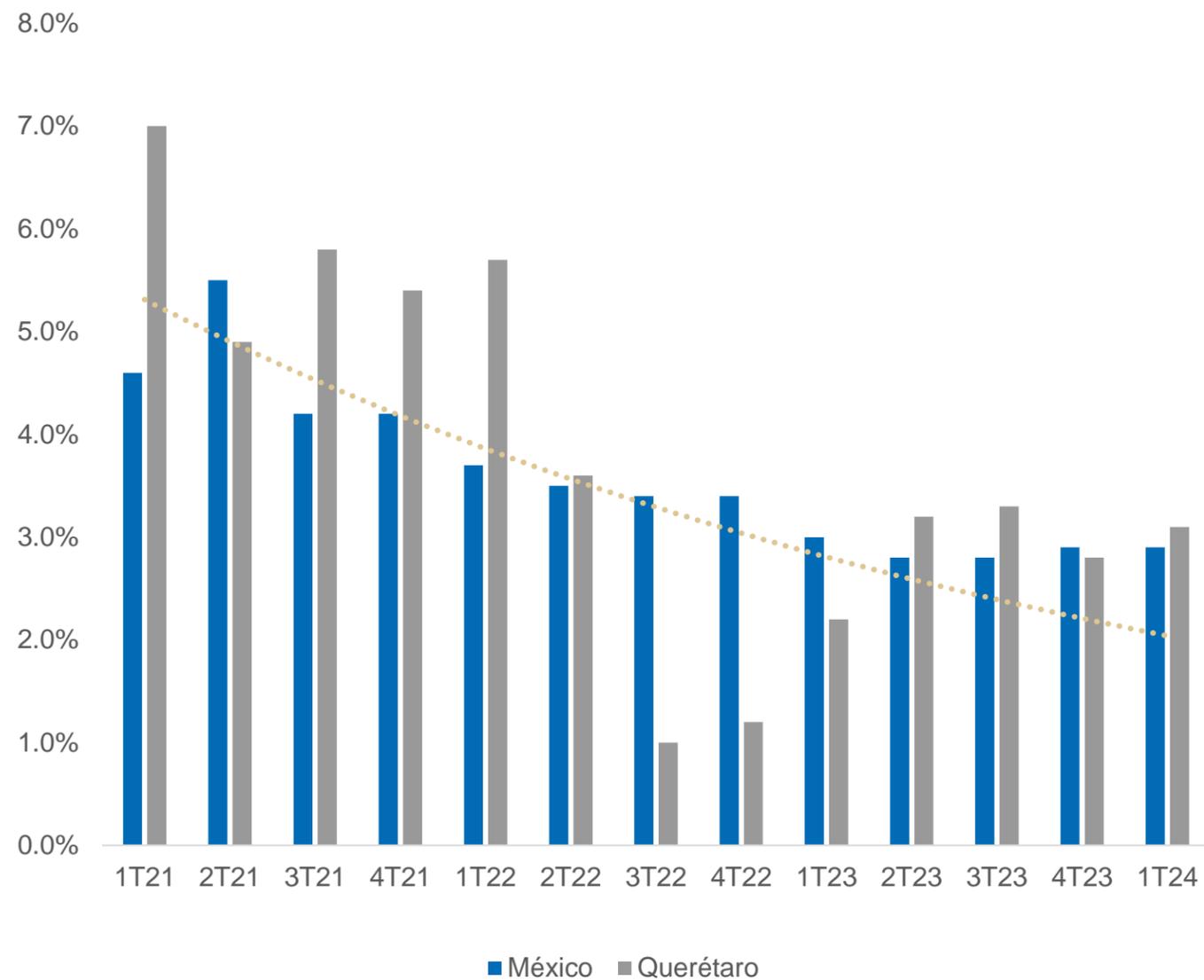
Economía



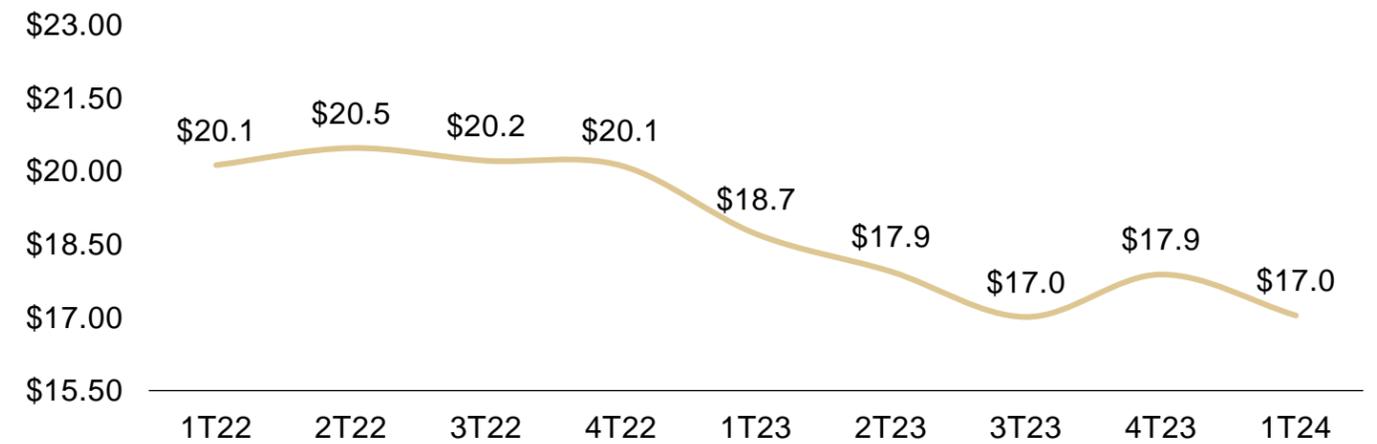
Panorama económico

El tipo de cambio se mantiene a la baja, llegando a estar por debajo de los \$17 Pesos Mexicanos (MXN) por cada Dólar Americano (USD) durante algunos momentos de este trimestre.

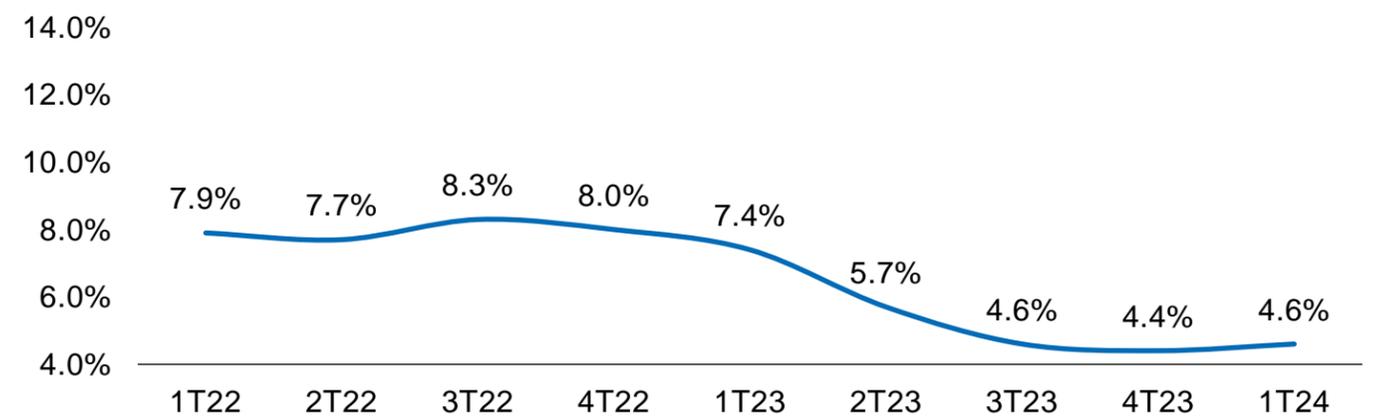
Tasa de Desempleo



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



Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

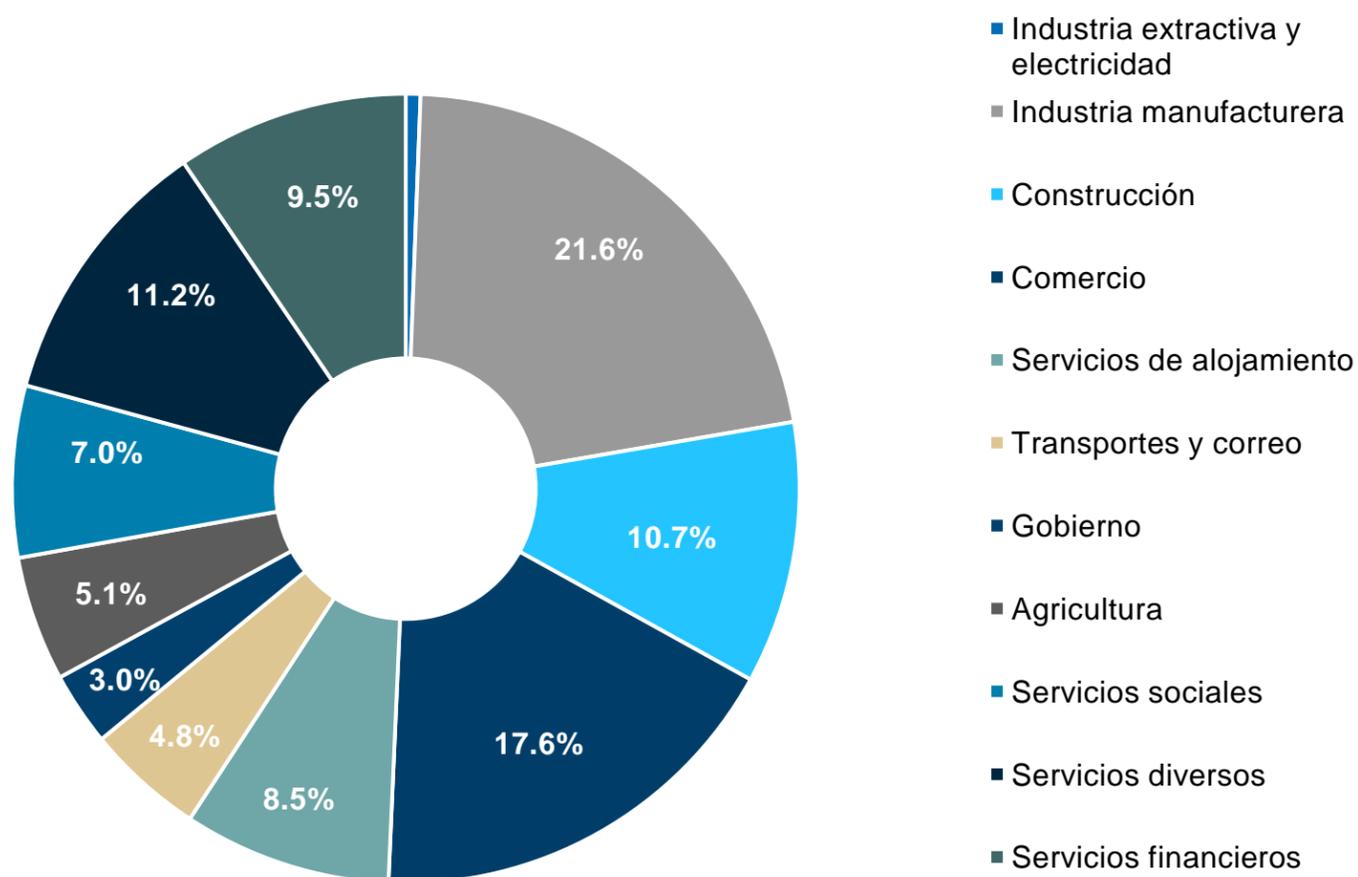


Fuente: Inegi, Banxico

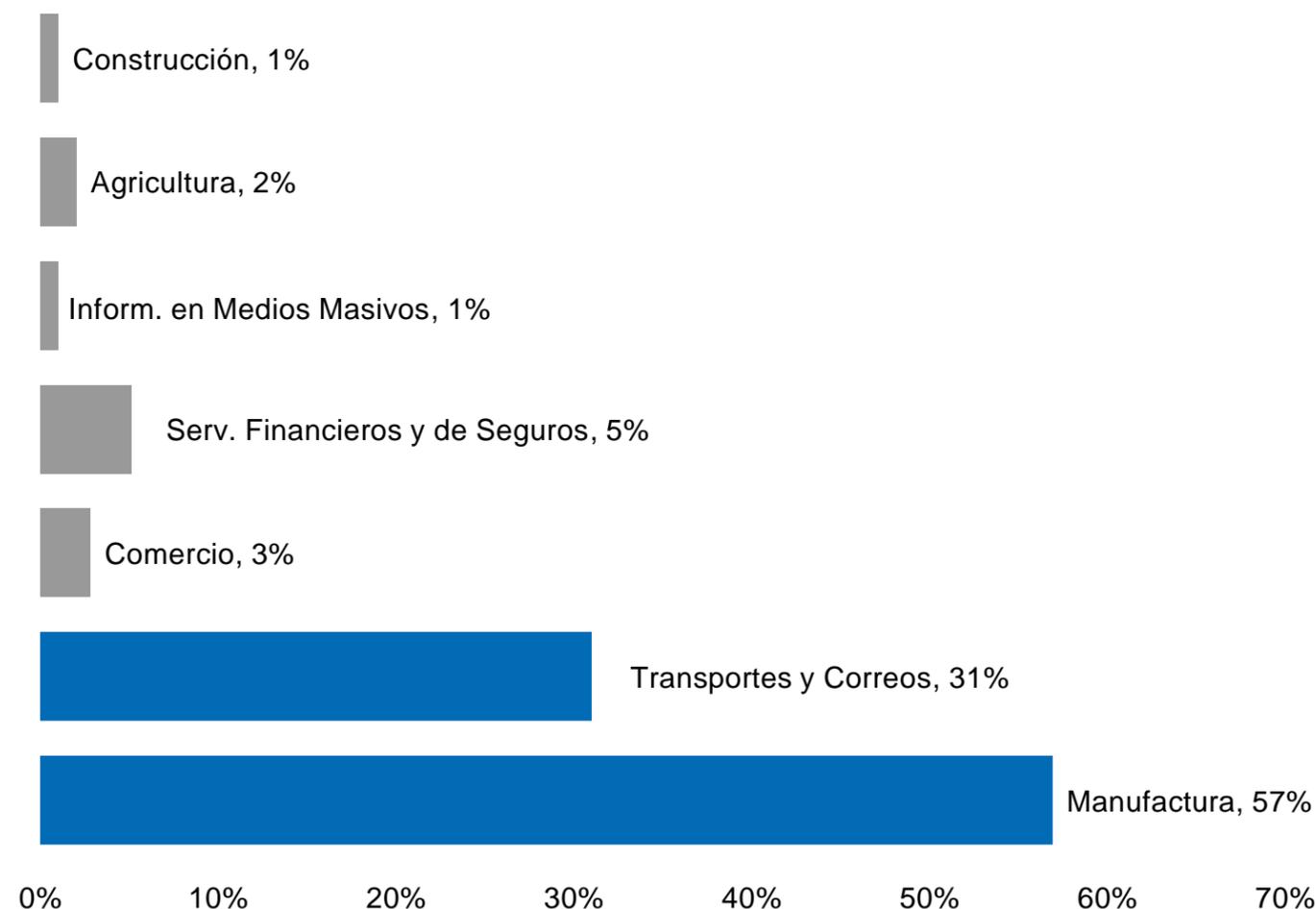
Sectores económicos

La industria manufacturera se mantiene como el sector más representativo del empleo formal en Querétaro, por delante del comercio y de las actividades económicas ligadas al sector primario; históricamente fuerte en la entidad.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía

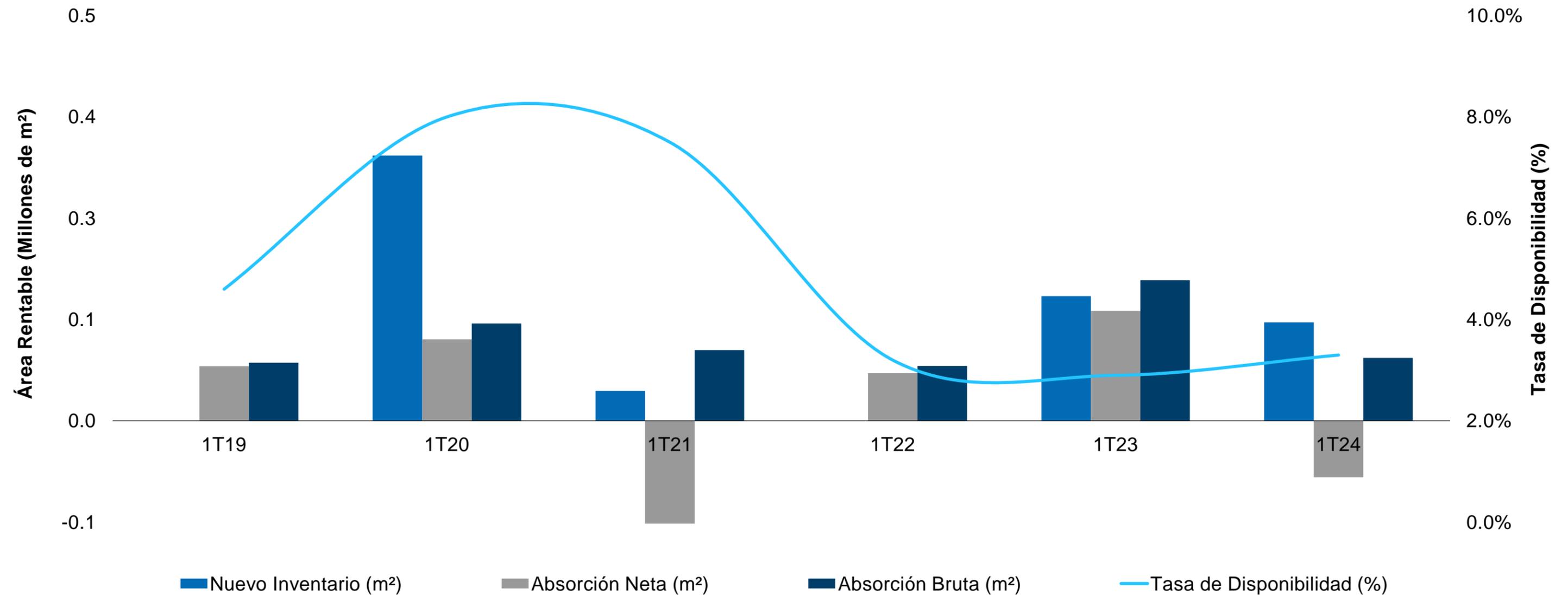
Fundamentos de mercado



Crecimiento del inventario a inicio de año

La tasa de disponibilidad llega a 3.3%, principalmente debido a la incorporación de desarrollos al inventario en distintos submercados.

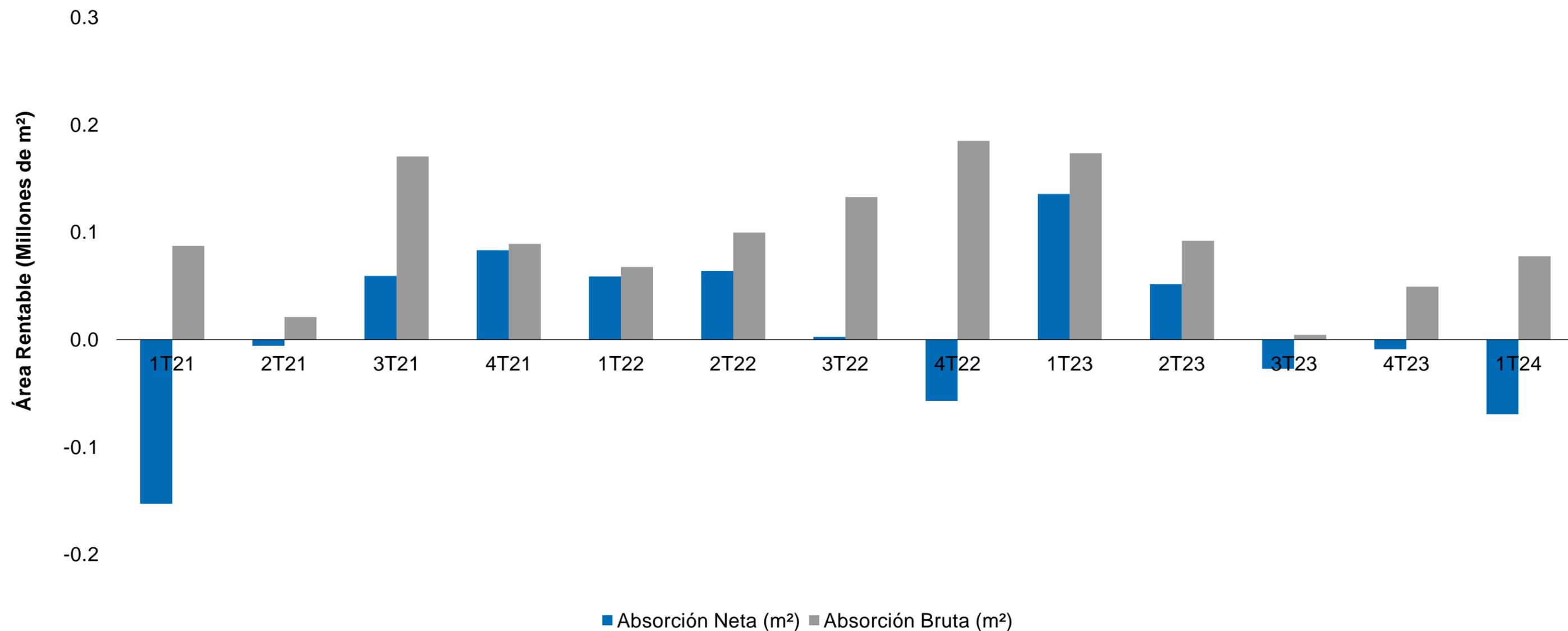
Entrega de Construcción, Absorción Neta, Absorción Bruta y Tasa de Disponibilidad



Absorción bruta repunta en contraste con cierre de 2023

La absorción neta registra un valor negativo debido a la entrega de desarrollos. Fenómeno que será posible ver el resto del año debido a la presencia de proyectos en construcción en 4 de los 5 submercados; a la espera de incorporarse al inventario durante este 2024

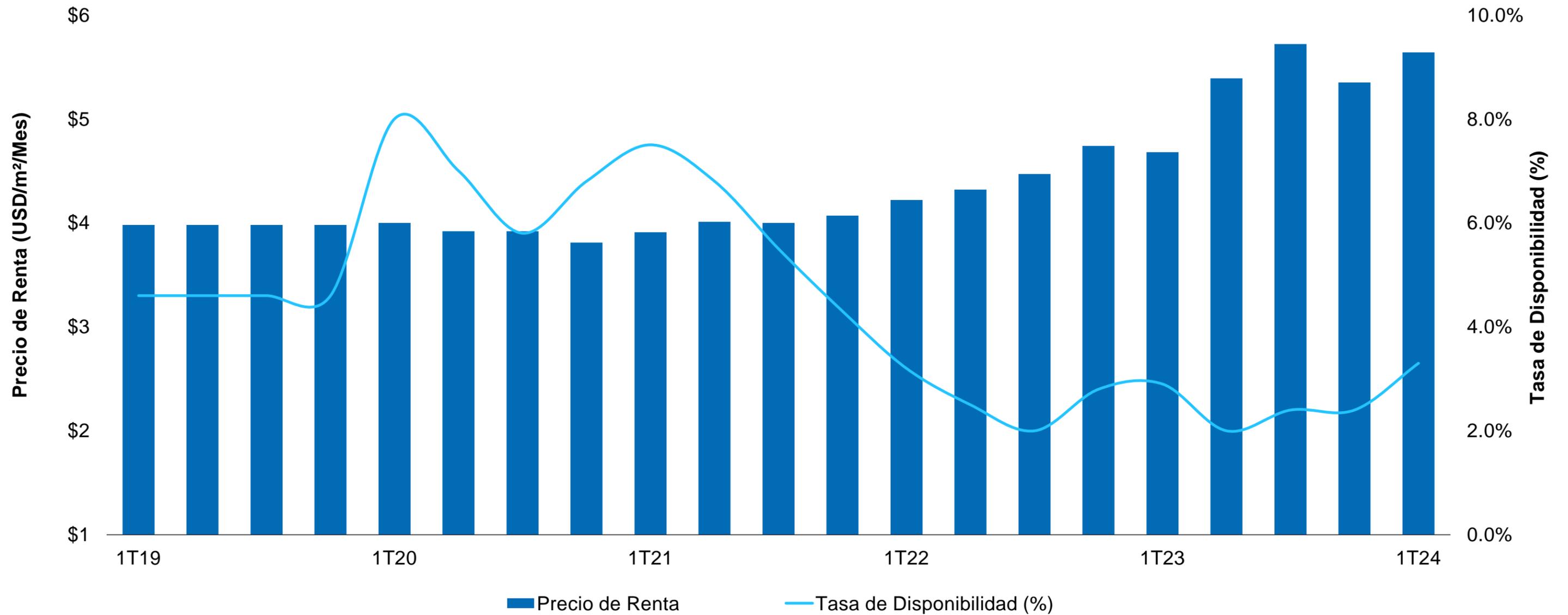
Absorción Bruta y Absorción Neta



Precio de renta mantiene tendencia al alza

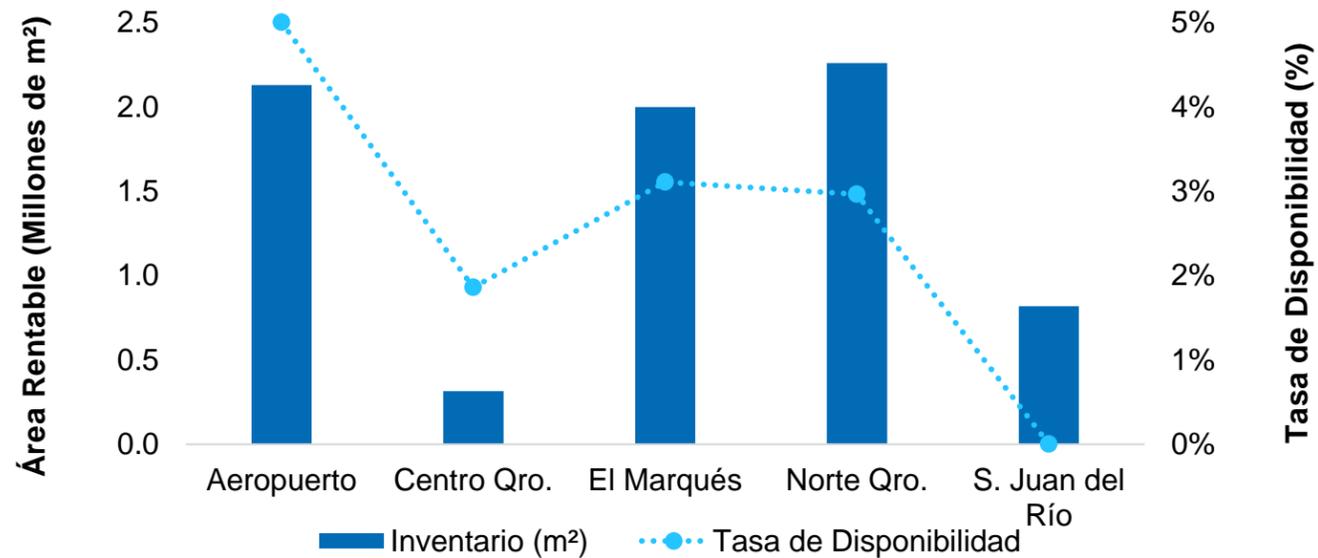
El precio de renta promedio repunta para llegar a \$5.64 USD/m²/Mes; en concordancia con el aumento de precios generalizado en los principales mercados del país.

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad

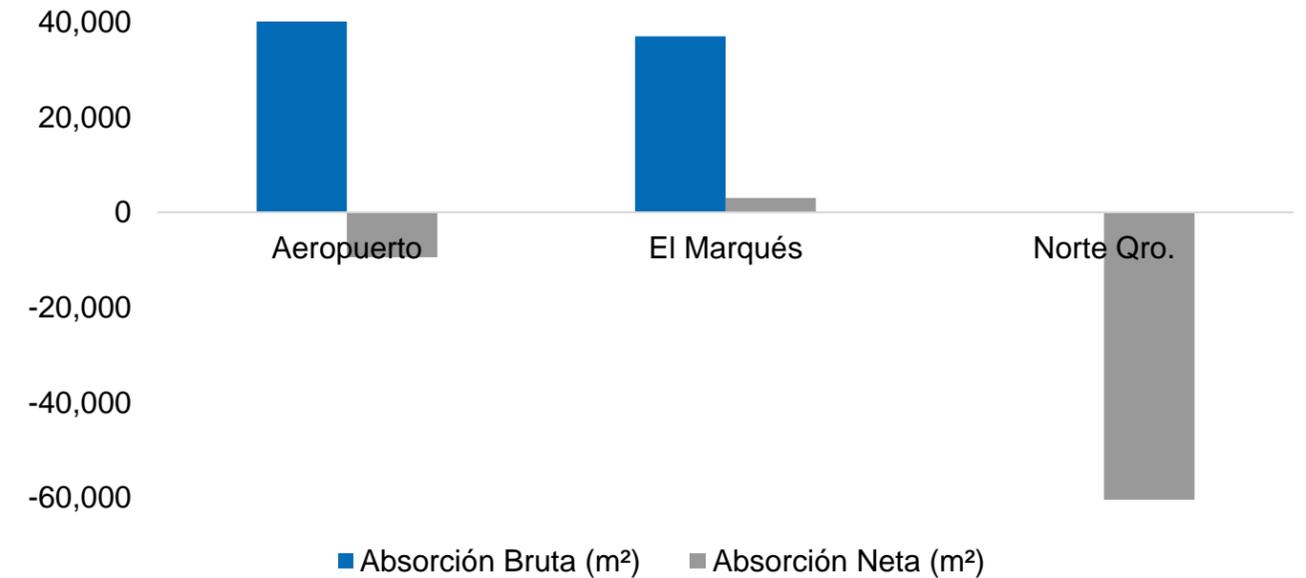


Actividad distribuida entre los submercados de Querétaro

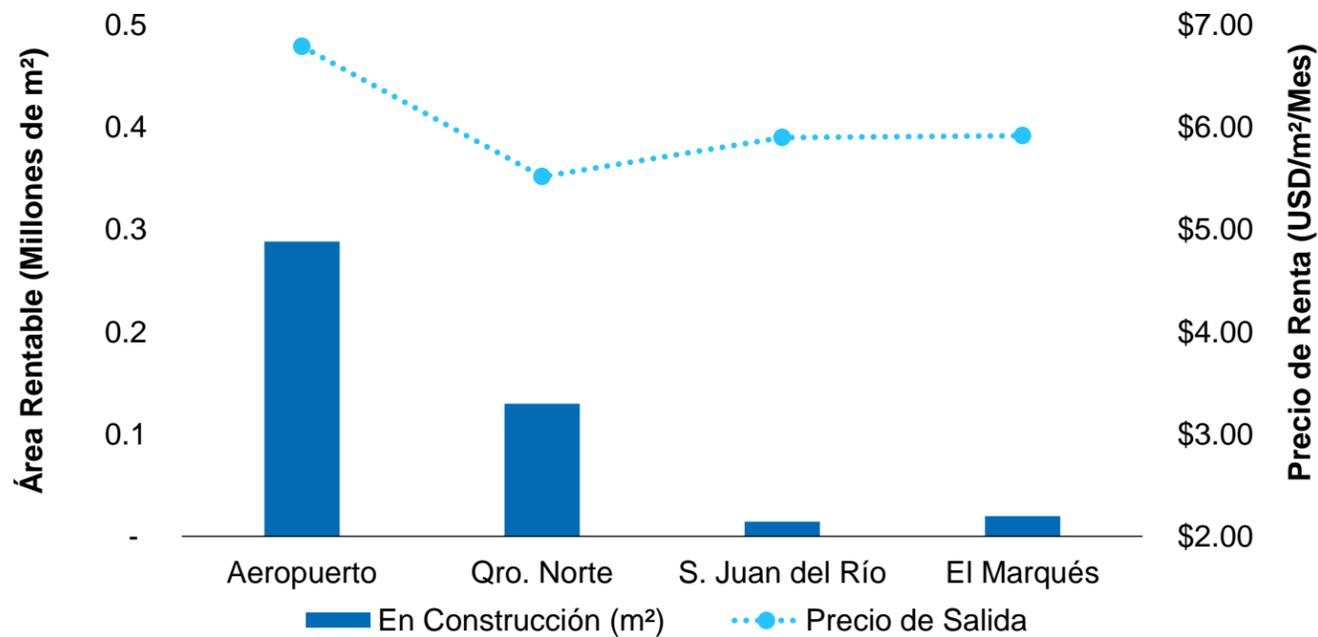
Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



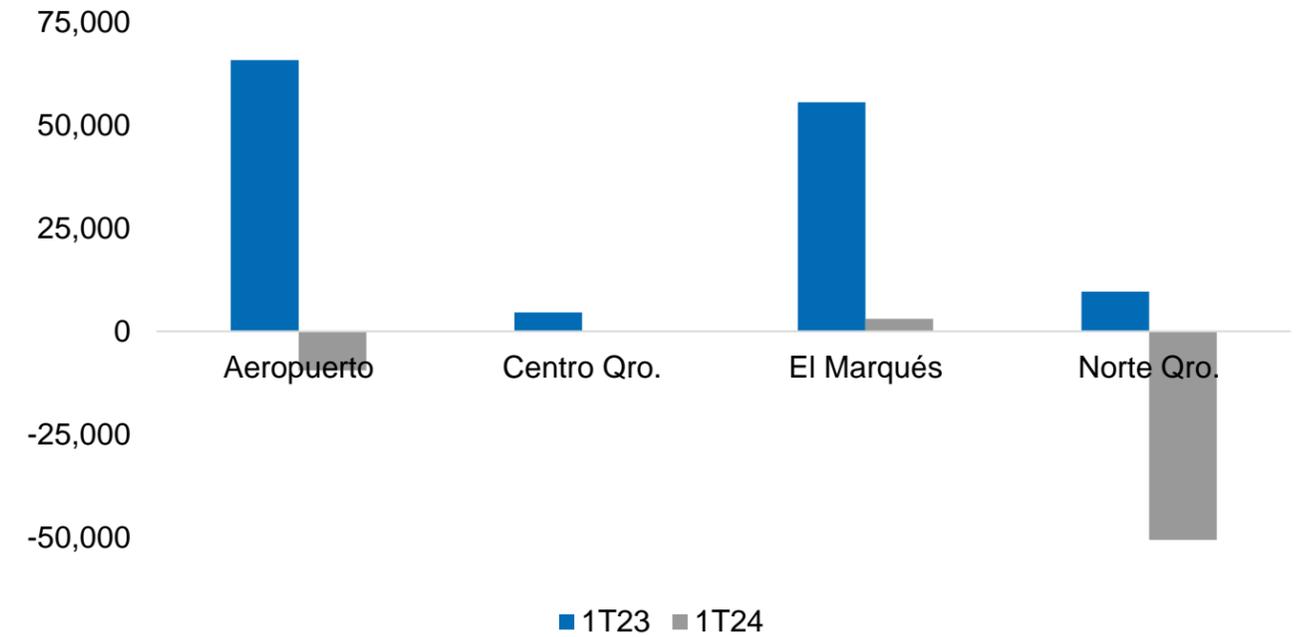
Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



Construcción vs. Precio de Salida por Submercado



Absorción Neta de Primer Trimestre 2023 vs 2024



Fuente: Newmark Research

Estadísticas Querétaro 1T24

Sobresale el desarrollo de nuevos proyectos en el submercado de Aeropuerto.

Repercute la consideración de nuevo inventario para obtener absorciones netas negativas en dos de los 5 submercados de Querétaro.

	Inventario (millones m ²)	En Construcción (m ²)	Nuevo Inventario (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Renta Promedio (USD/m ²)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m ²)
Aeropuerto	2.13	288,342	24,372	110,021	5.2%	40,637	- 9,449	\$5.44	\$6.79
Centro Qro	0.31	-	-	5,850	1.9%	-	-	\$5.70	-
El Marqués	1.99	19,672	37,978	62,070	3.1%	37,020	3,042	\$5.43	\$5.92
Norte Qro	2.26	129,797	63,086	66,904	3.0%	-	- 63,086	\$6.14	\$5.52
San Juan del Río	0.82	14,500	-	-	-	-	-	-	\$5.90
Total	7.52	452,311	121,436	244,845	3.3%	77,657	- 69,493	\$5.64	\$6.36

Para más información:

Juan Flores

*Market Research Director
LATAM*

juan.flores@nmrk.com

Oscar Granados

*Market Research Analyst
Ciudad de México*

oscar.granados@nmrk.mx

Ciudad de México

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

[newmark.mx](https://nmrk.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://nmrk.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.

NEWMARK

NEWMARK