

---

2T24

# Querétaro

# Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Economía

- El tipo de cambio llega a \$18.06 MXN por cada Dólar Americano USD durante el cierre del trimestre relacionado principalmente a la incertidumbre posterior al proceso electoral.
- La tasa de desempleo continua su tendencia a la baja mientras que el INPC se mantiene.

## Transacciones

- Se destaca la actividad en los submercados de Aeropuerto y El Marqués, cercana a los 40 mil metros cuadrados totales.
- Contrastando con la absorción neta que presenta un valor negativo como resultado del ingreso de nuevos espacios industriales al inventario, al igual que desocupaciones.

## Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	7.6 M	7.5 M	6.8 M	↑
Tasa de Disponibilidad	3.8%	3.3%	2.0%	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	-21,843	-63,493	51,711	↑
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	45,933	77,657	92,000	↑
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$5.53	\$5.64	\$5.39	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	271,857	452,311	284,354	→

## Perspectivas

- Se prevé la ocupación paulatina de los espacios disponibles en un periodo con un menor desarrollo de nuevos proyectos.
- Se prevé que el precio de renta continúe al alza al igual que en los principales mercados industriales del país.

I. Economía	4
II. Fundamentos de mercado	7

2T24

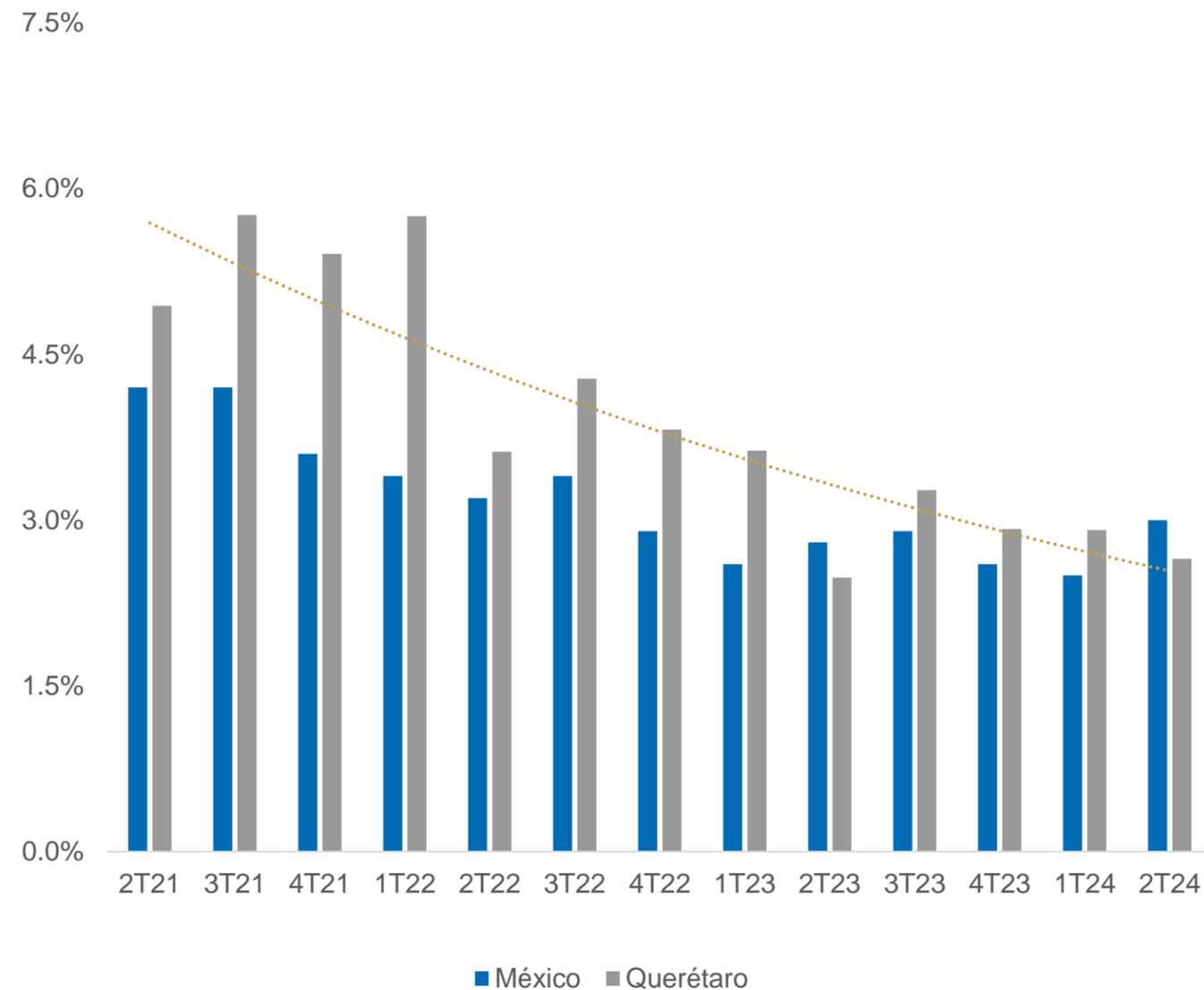
# Economía



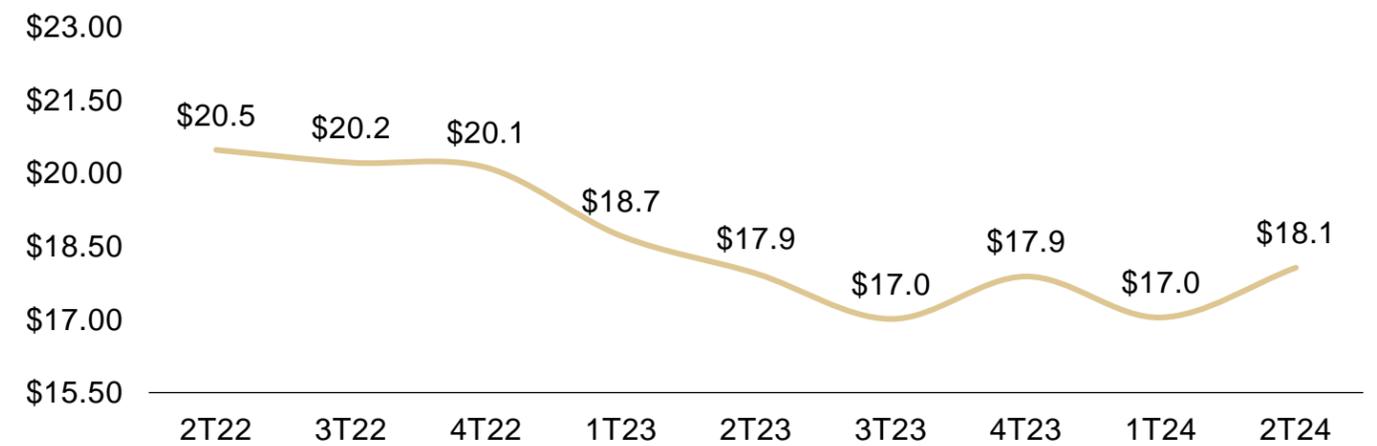
# Panorama económico

El tipo de cambio llega a \$18.06 MXN por cada Dólar Americano USD durante el cierre del trimestre, incluso presentando valores cercanos a \$19 MXN durante las semanas posteriores al proceso electoral.

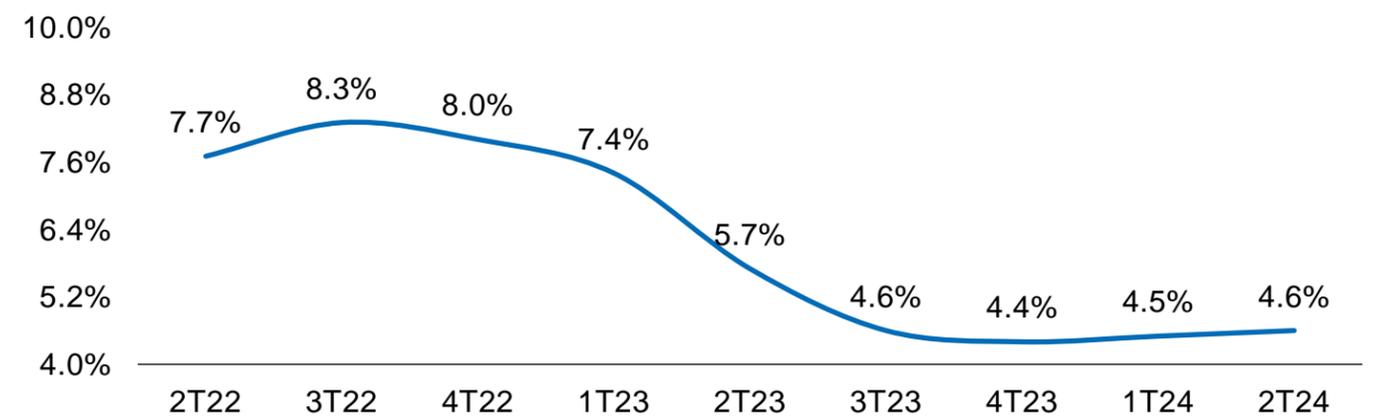
## Tasa de Desempleo



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



## Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

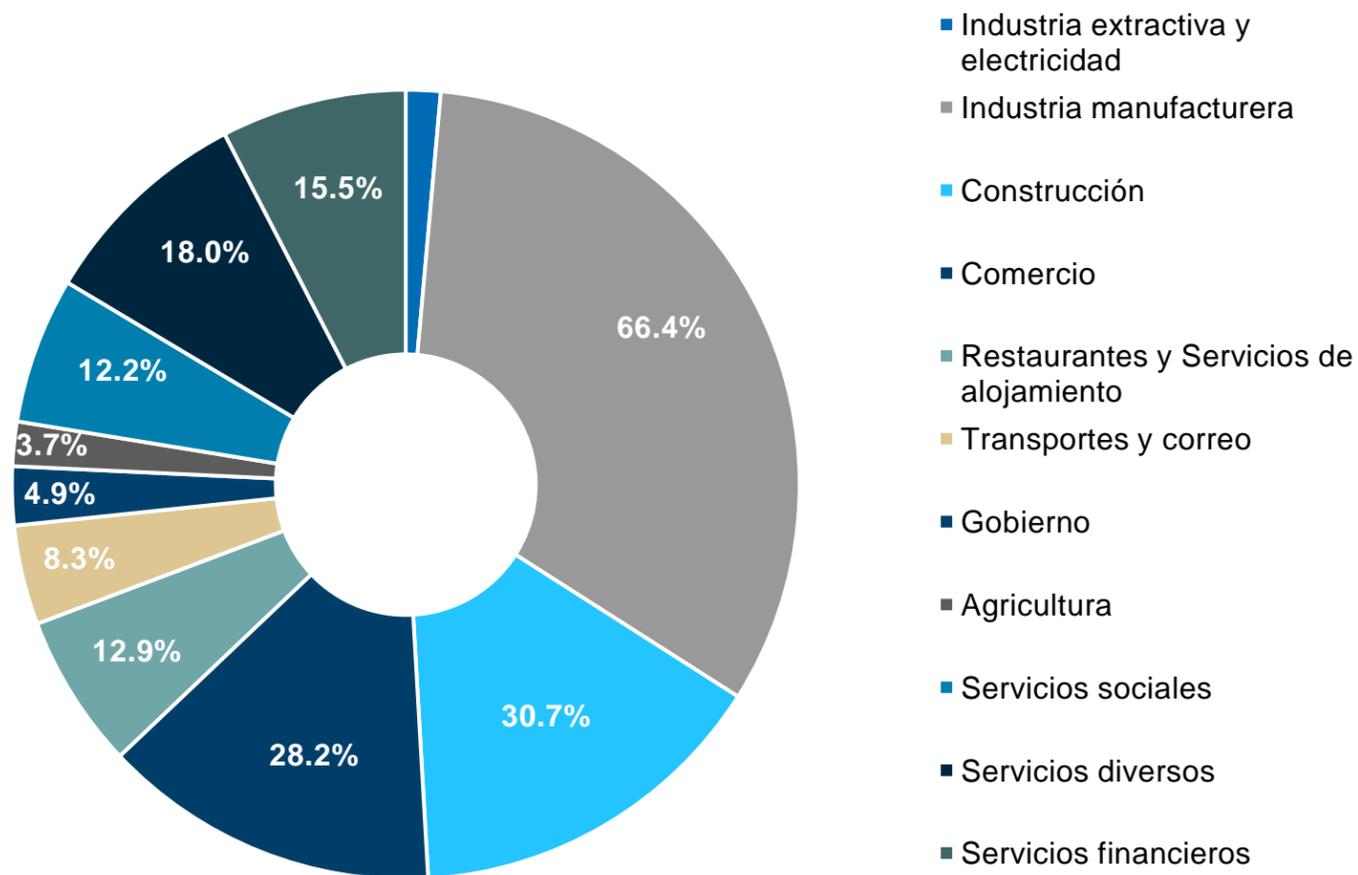


Fuente: Inegi, Banxico

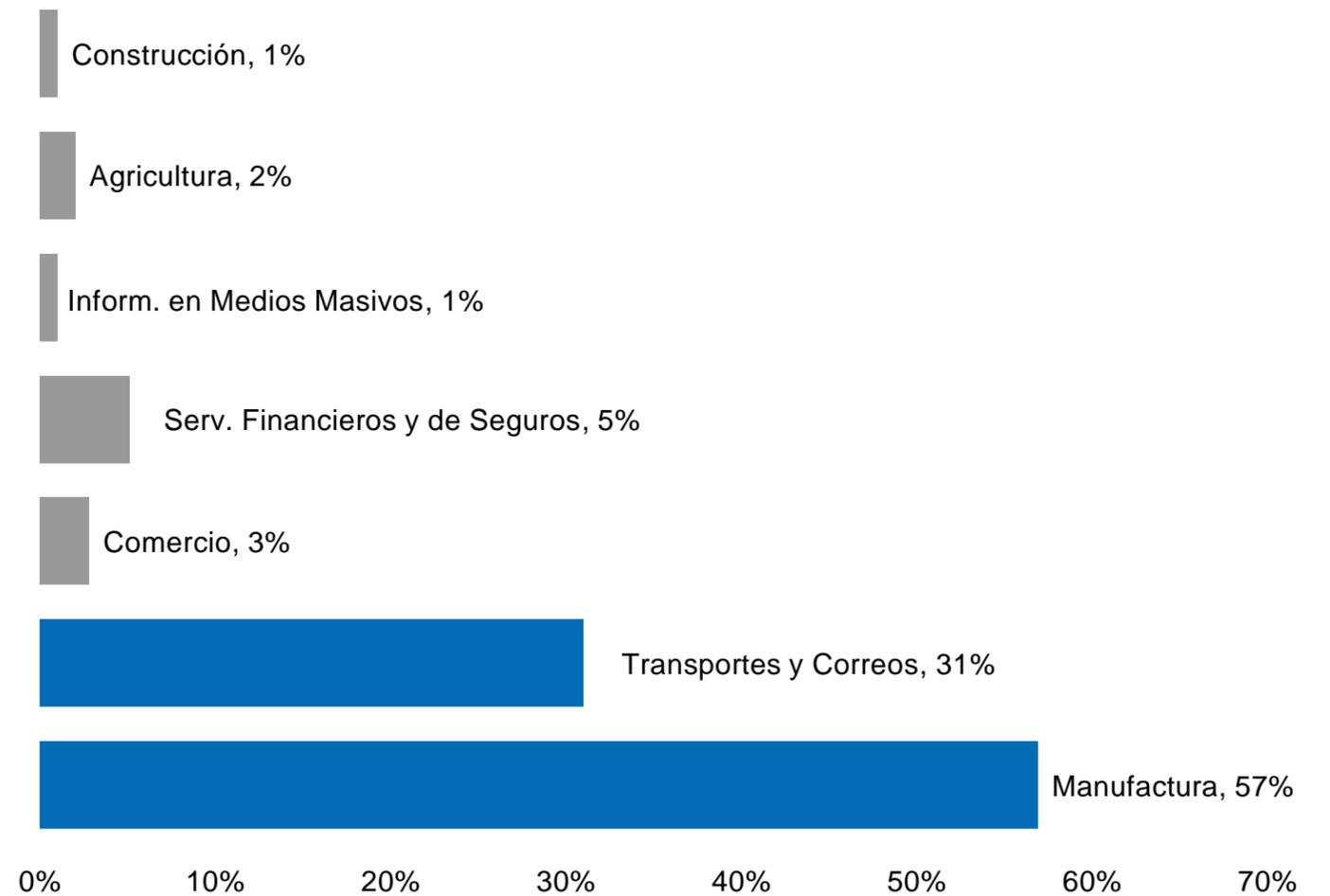
# Sectores económicos

La industria manufacturera es el sector más representativo del empleo formal en Querétaro, por delante del comercio y de las actividades económicas del sector agropecuario.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía

2T24

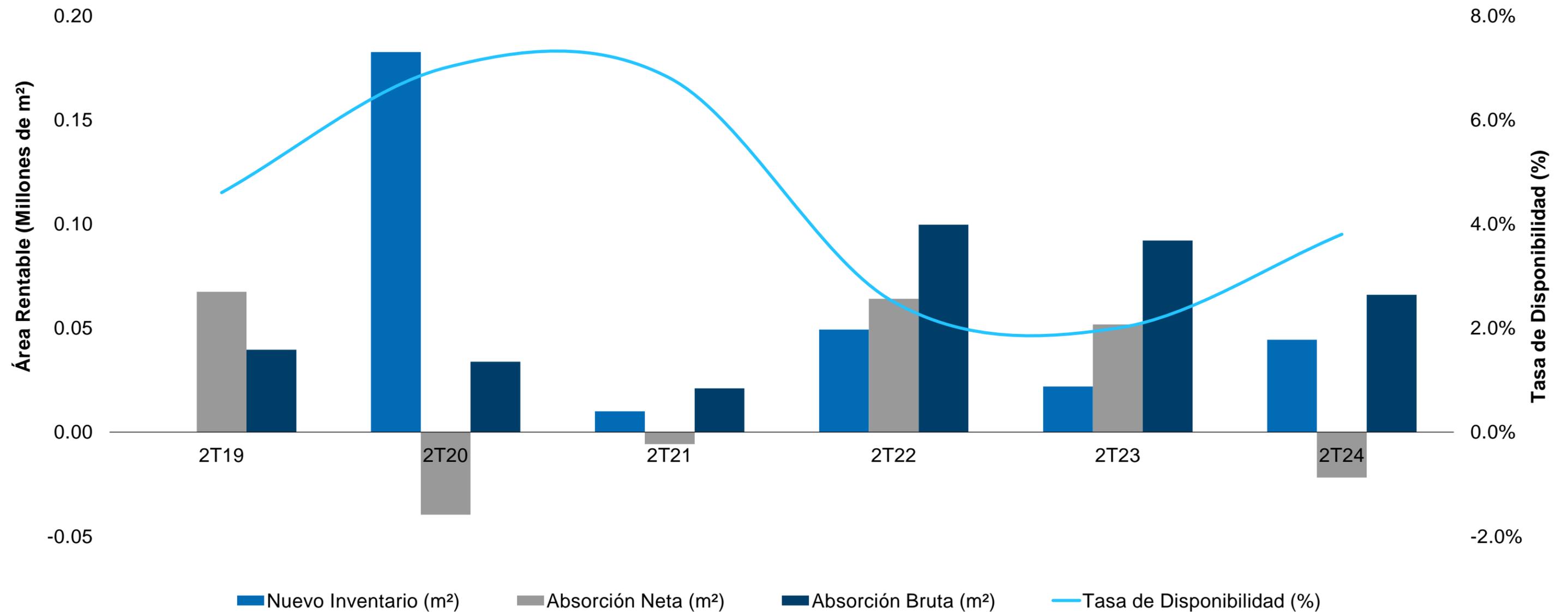
# Fundamentos de mercado



# Crecimiento de disponibilidad

La tasa de disponibilidad llega a 4.1%, en relación a desocupaciones puntuales en conjunto con la incorporación de desarrollos al inventario en distintos submercados observada desde inicio de año.

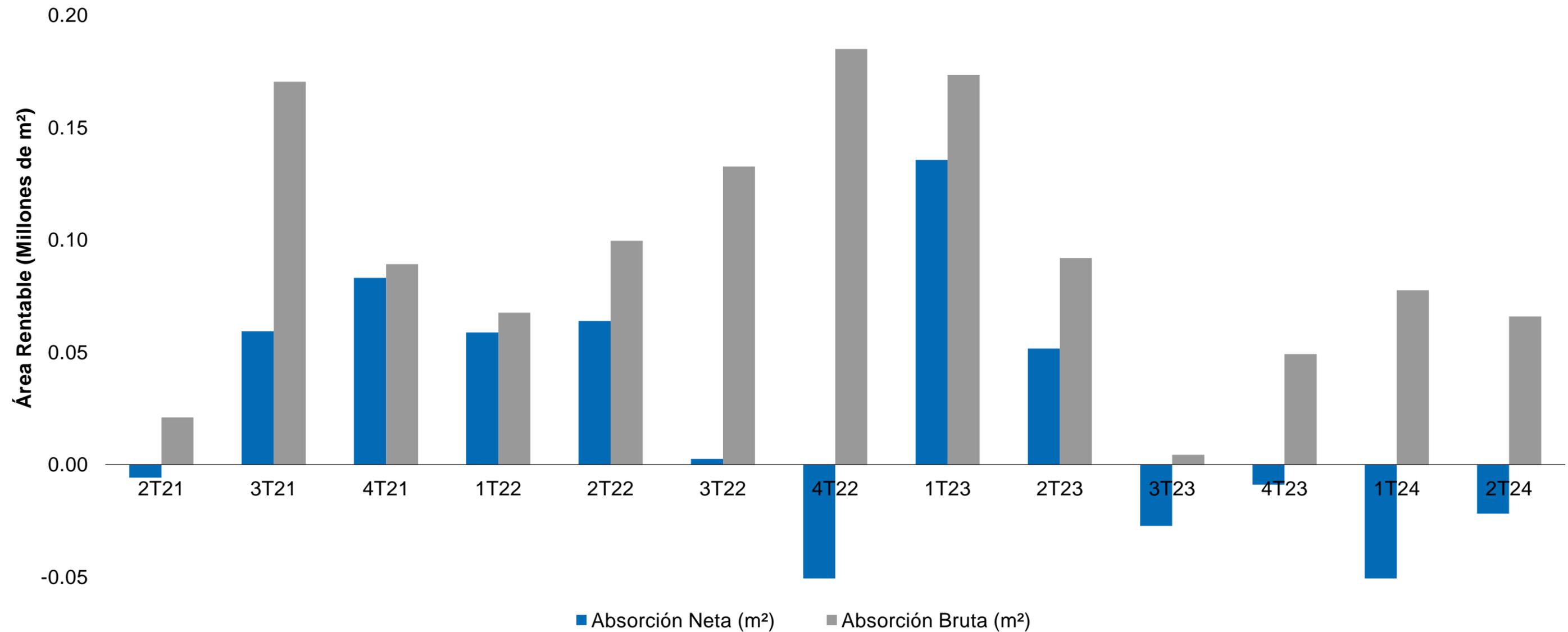
## Entrega de Construcción, Absorción Neta, Absorción Bruta y Tasa de Disponibilidad



# Absorción en principales submercados

La ocupación de espacios industriales se concentró en los dos corredores industriales más activos, es decir, Aeropuerto y El Marqués, contrastando con la cantidad de metros cuadrados que se incorporaron a la disponibilidad durante el periodo.

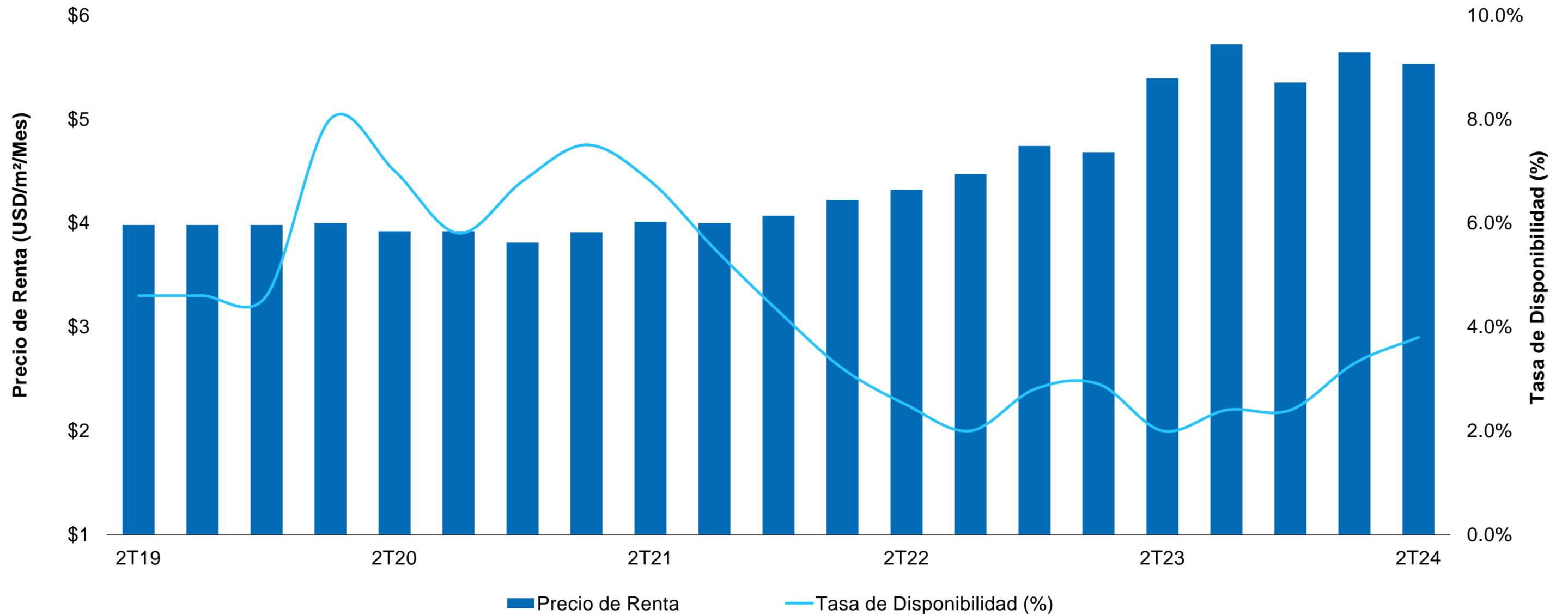
## Absorción Bruta y Absorción Neta



# Precio de renta mantiene tendencia al alza

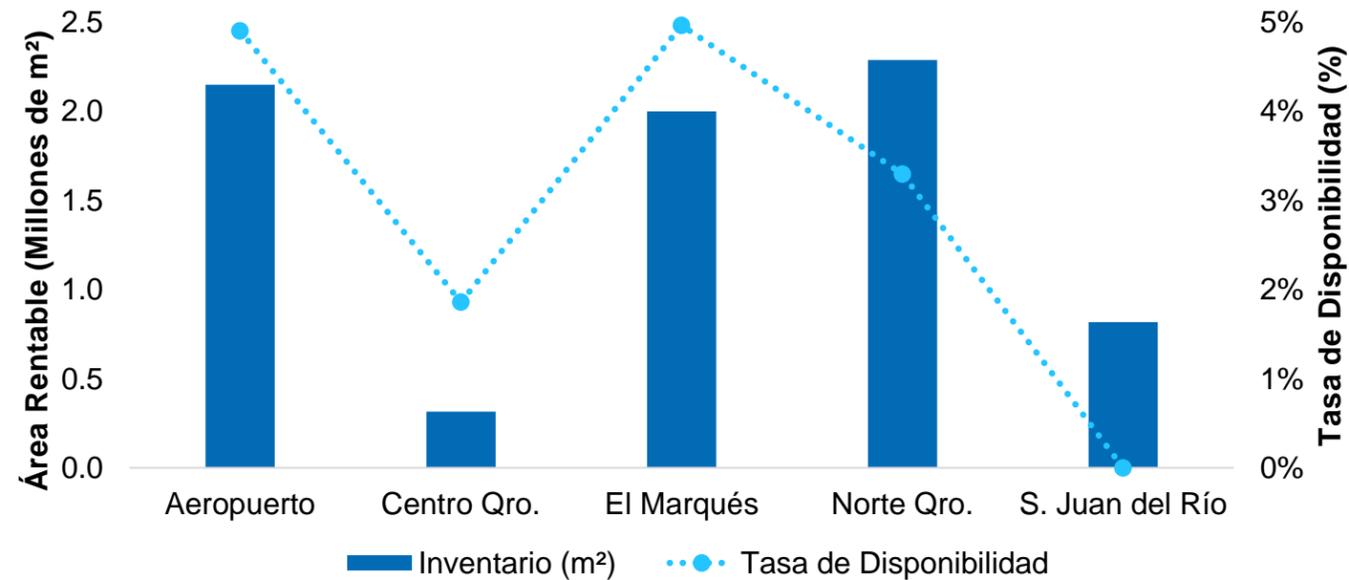
El precio de renta promedio se mantiene estable con un valor de 5.52 USD/m<sup>2</sup>/Mes.

## Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad

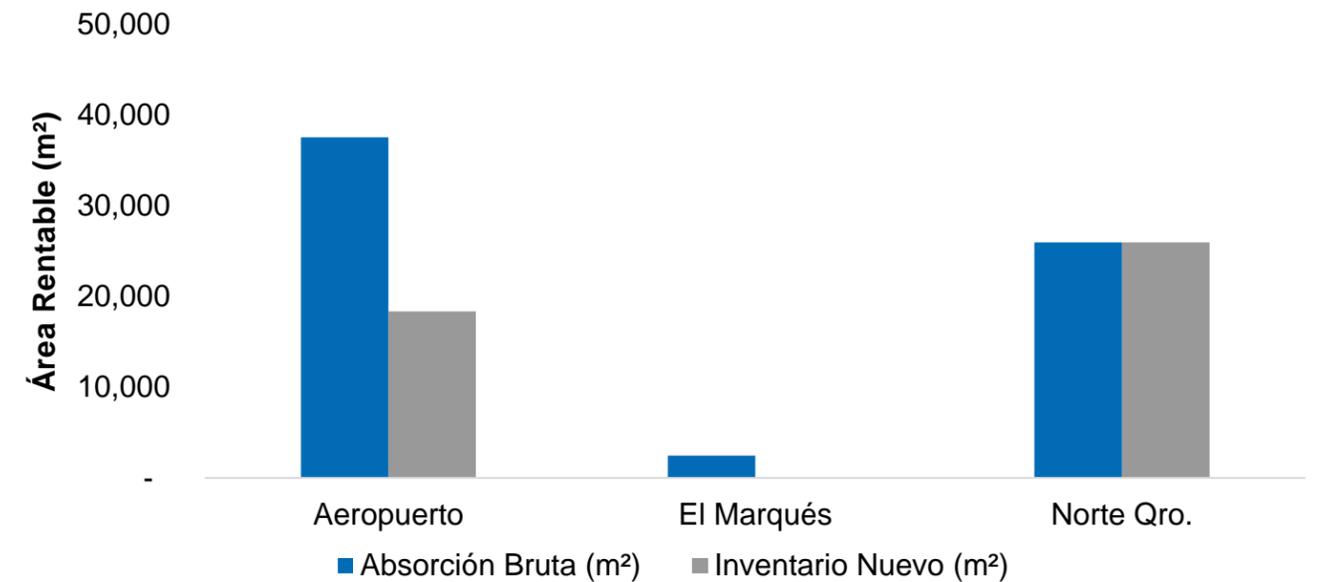


# Disponibilidad en 4 de los 5 submercados de Querétaro

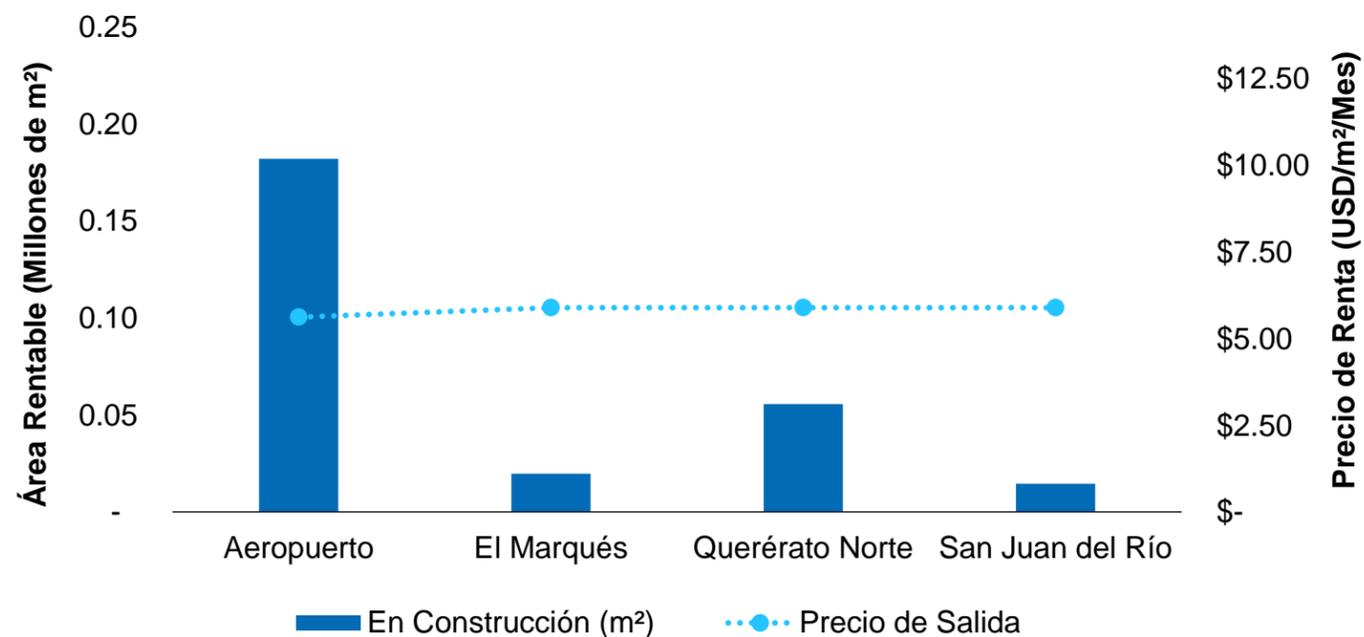
### Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



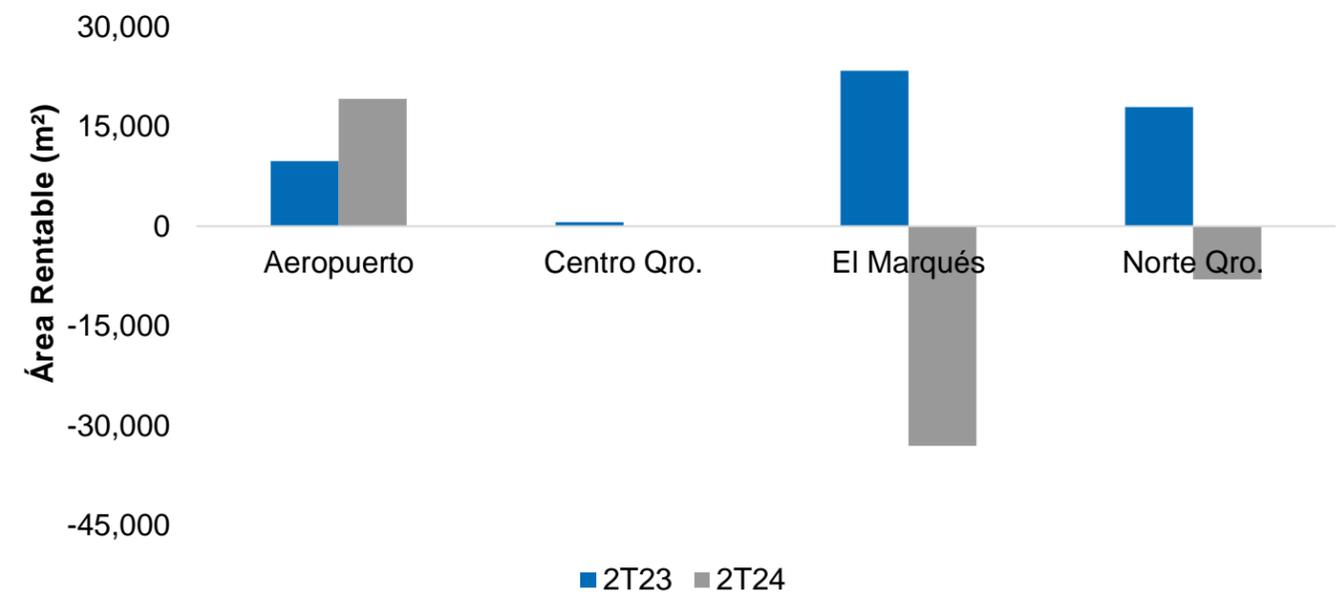
### Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



### Construcción vs. Precio de Salida por Submercado



### Absorción Neta de Segundo Trimestre 2023 vs 2024



Fuente: Newmark Research

# Estadísticas Querétaro 2T24

Absorción neta negativa por segundo periodo consecutivo que se relación directamente con la gran cantidad de desarrollos construidos e incorporados al inventario entre finales del 2023 e inicios del 2024.

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	A.B. Acumulada (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	A.N. Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> )
Aeropuerto	2.15	182,038	107,439	5.0%	37,511	78,148	19,161	9,712	\$5.52	\$5.63
Centro Qro	0.31	-	5,850	1.9%	-	-	-	-	\$5.90	-
El Marqués	1.99	19,672	99,074	5.0%	2,460	39,480	-33,004	-29,962	\$5.53	\$5.90
Norte Qro	2.29	55,647	75,228	3.3%	25,962	25,962	-8,000	-97,048	\$5.51	\$5.89
San Juan del Río	0.82	14,500	-	-	-	-	-	-	-	\$5.90
<b>Total</b>	<b>7.56</b>	<b>271,857</b>	<b>287,592</b>	<b>3.8%</b>	<b>65,933</b>	<b>143,590</b>	<b>- 21,843</b>	<b>-91,336</b>	<b>\$5.53</b>	<b>\$5.72</b>

---

*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**