
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 ²)	7.6 M	7.5 M	6.8 M	↑
Tasa de Disponibilidad	3.8%	3.3%	2.0%	→
Absorción Neta (m ²)	-21,843	-63,493	51,711	↑
Absorción Bruta (m ²)	45,933	77,657	92,000	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.53	\$5.64	\$5.39	↑
En Construcción (m ²)	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

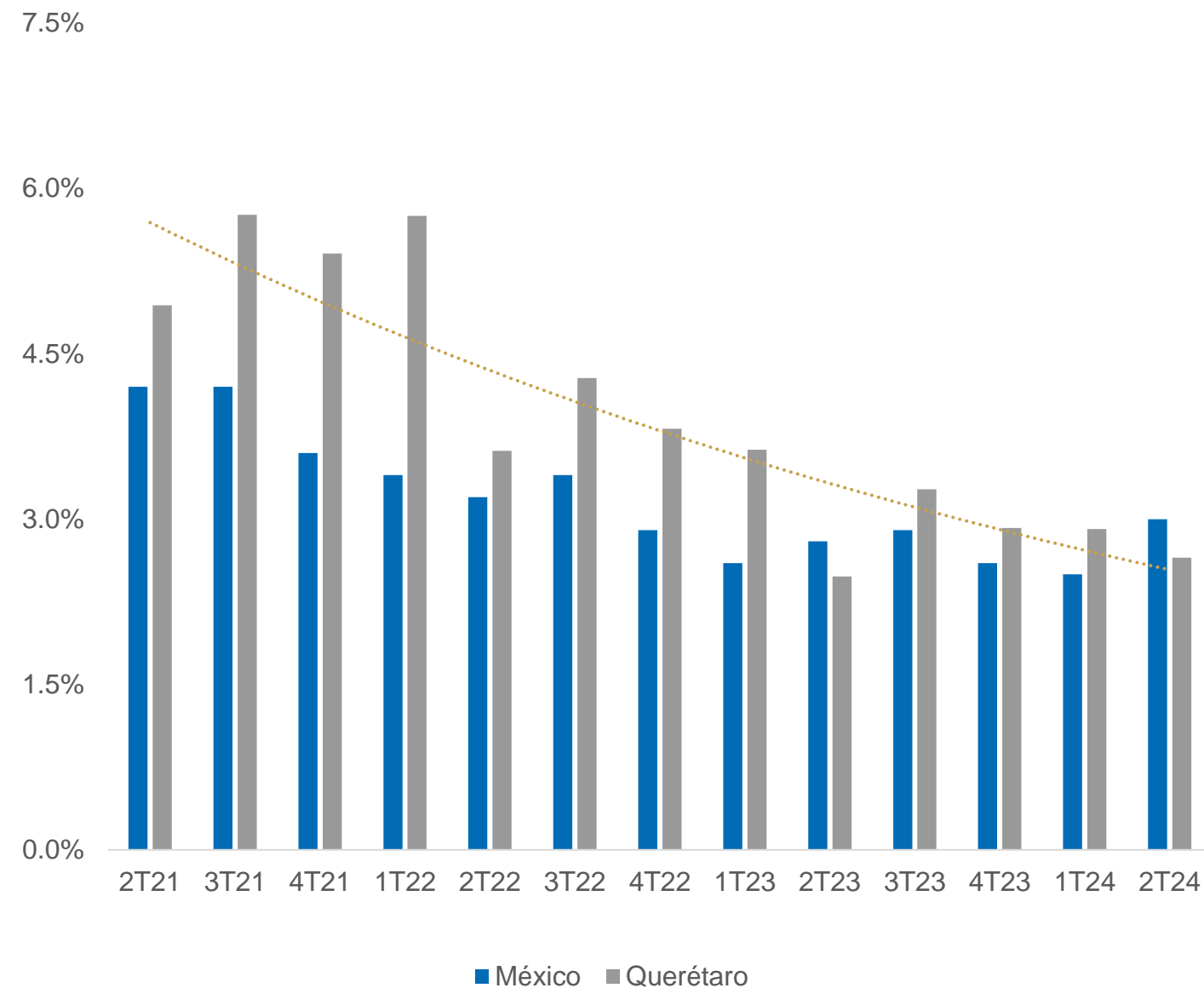
Economía



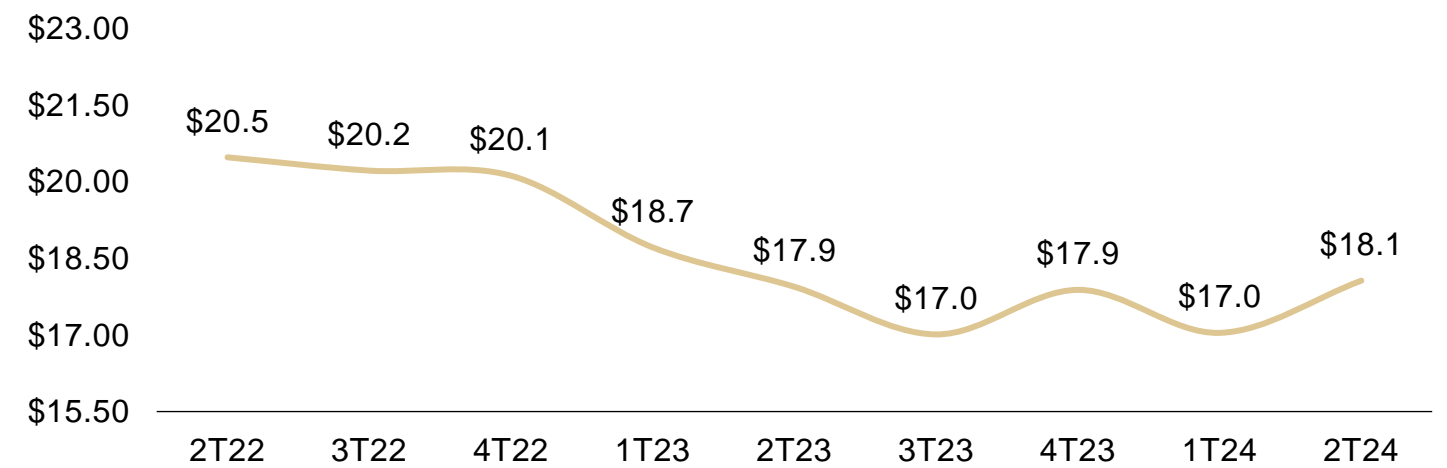
Panorama económico

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.

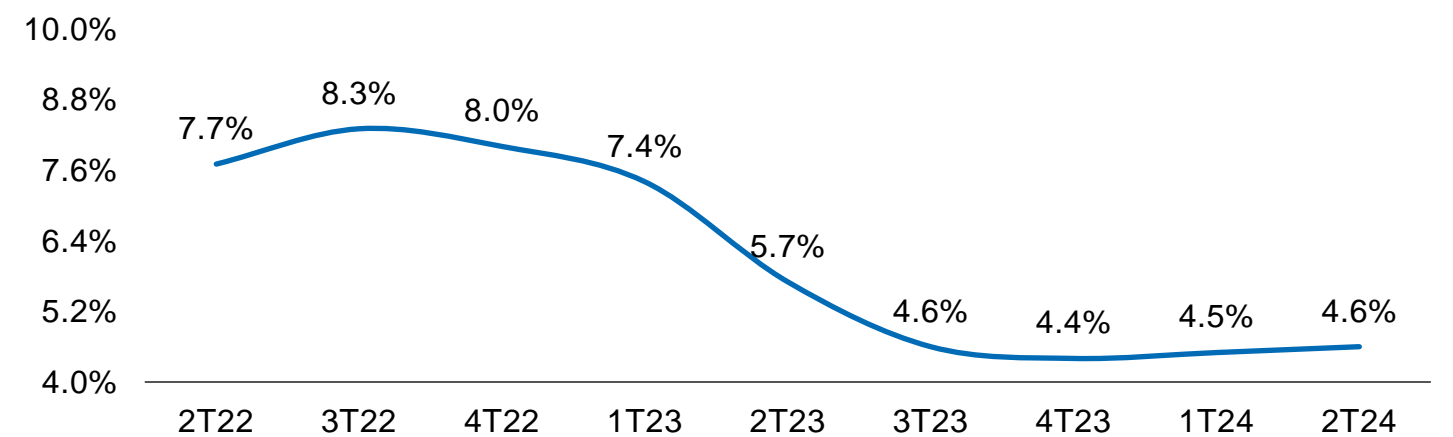
Tasa de Desempleo



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



Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

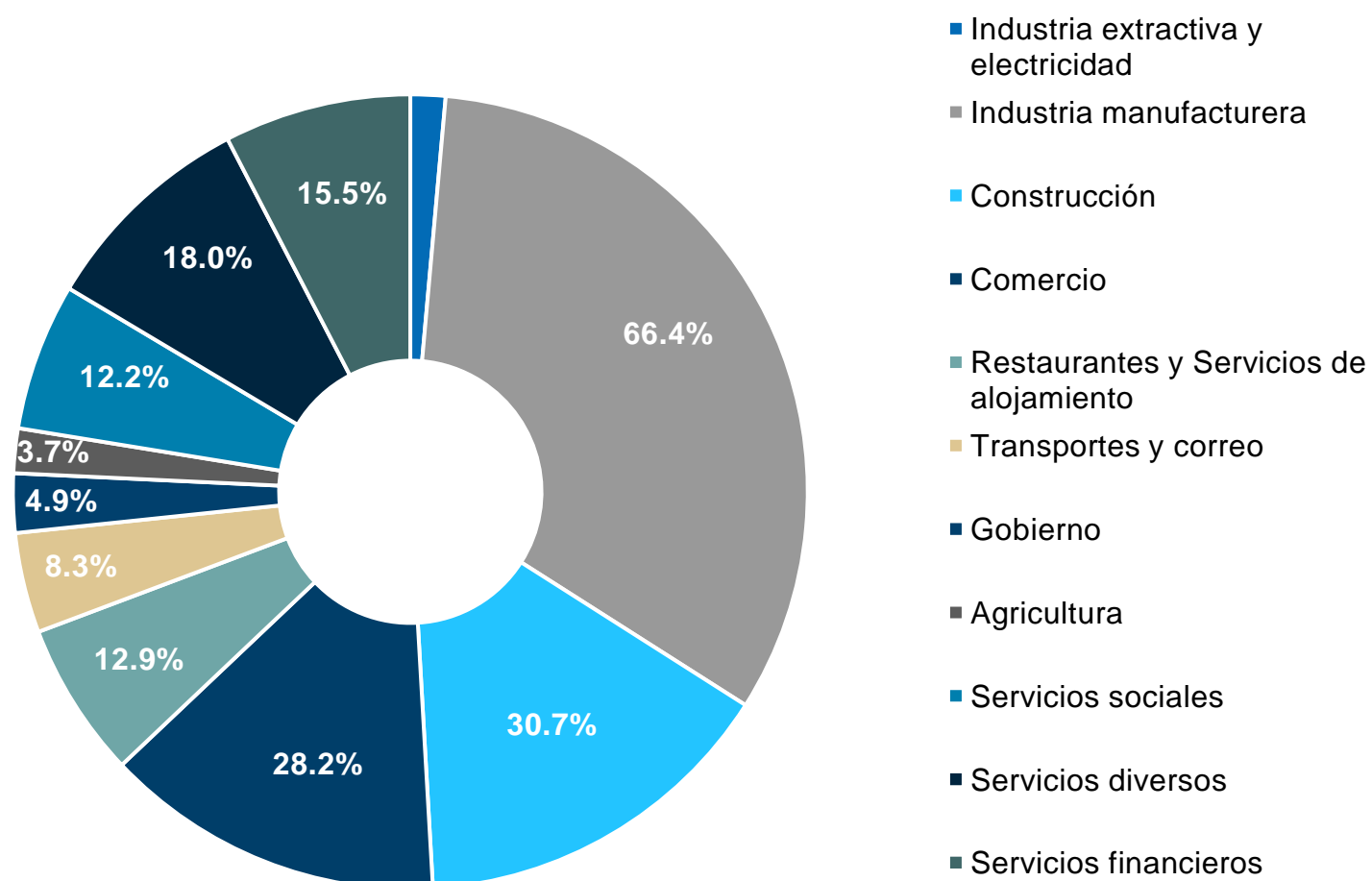


Fuente: Inegi, Banxico

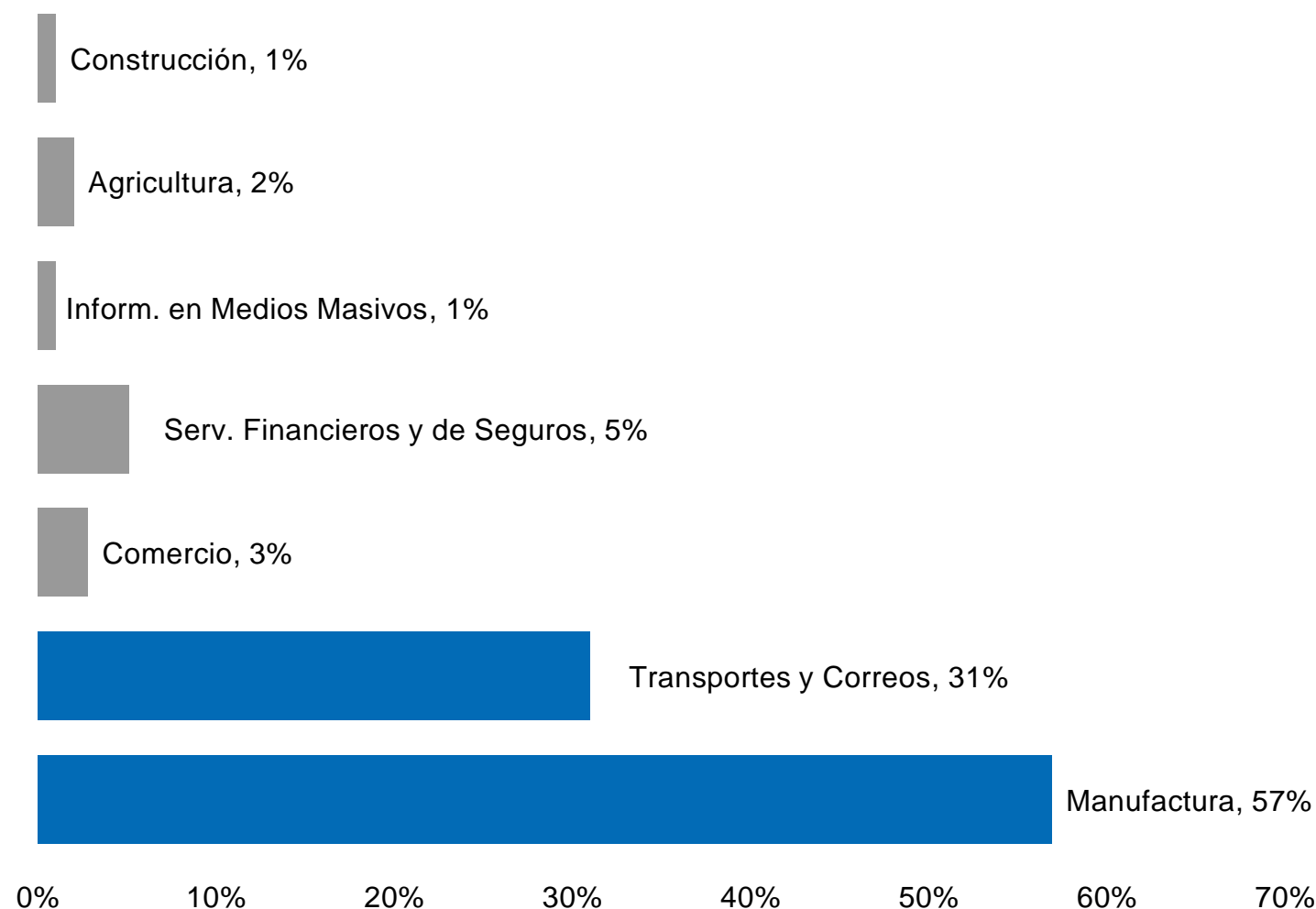
Sectores económicos

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

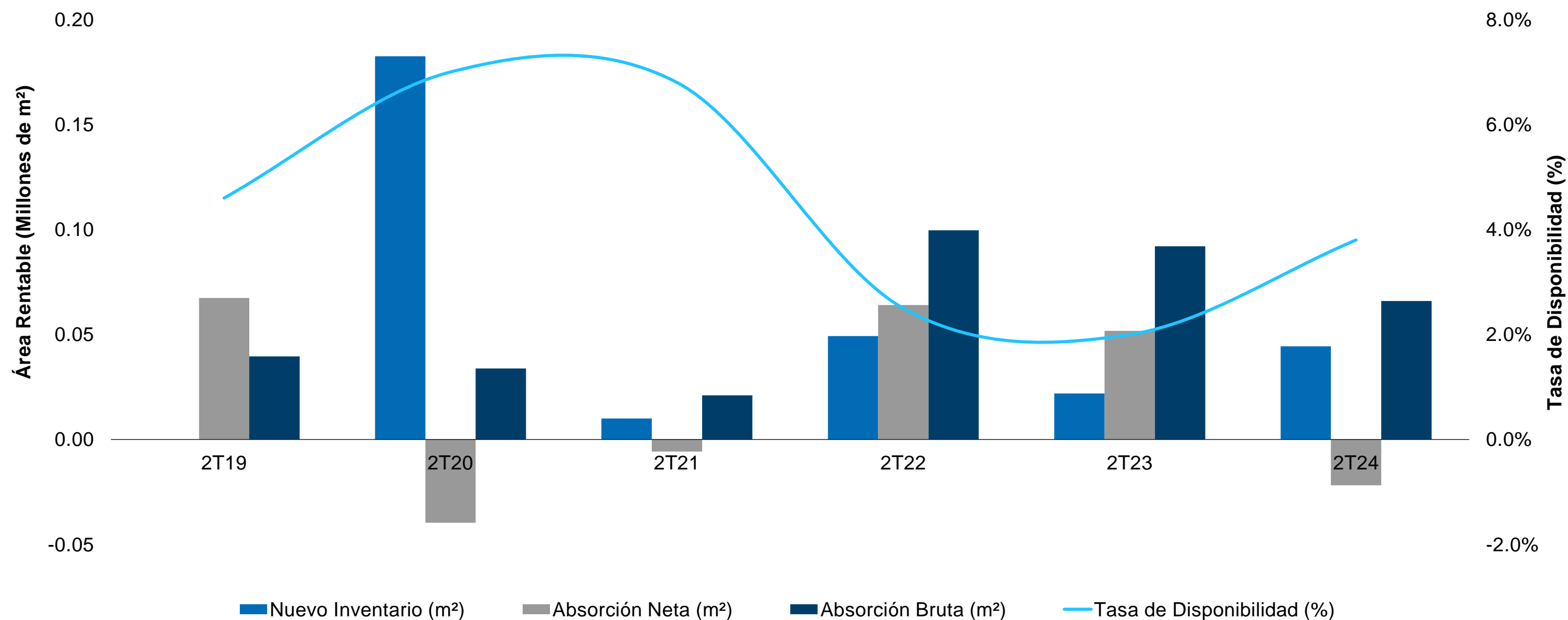
Fundamentos de mercado



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.

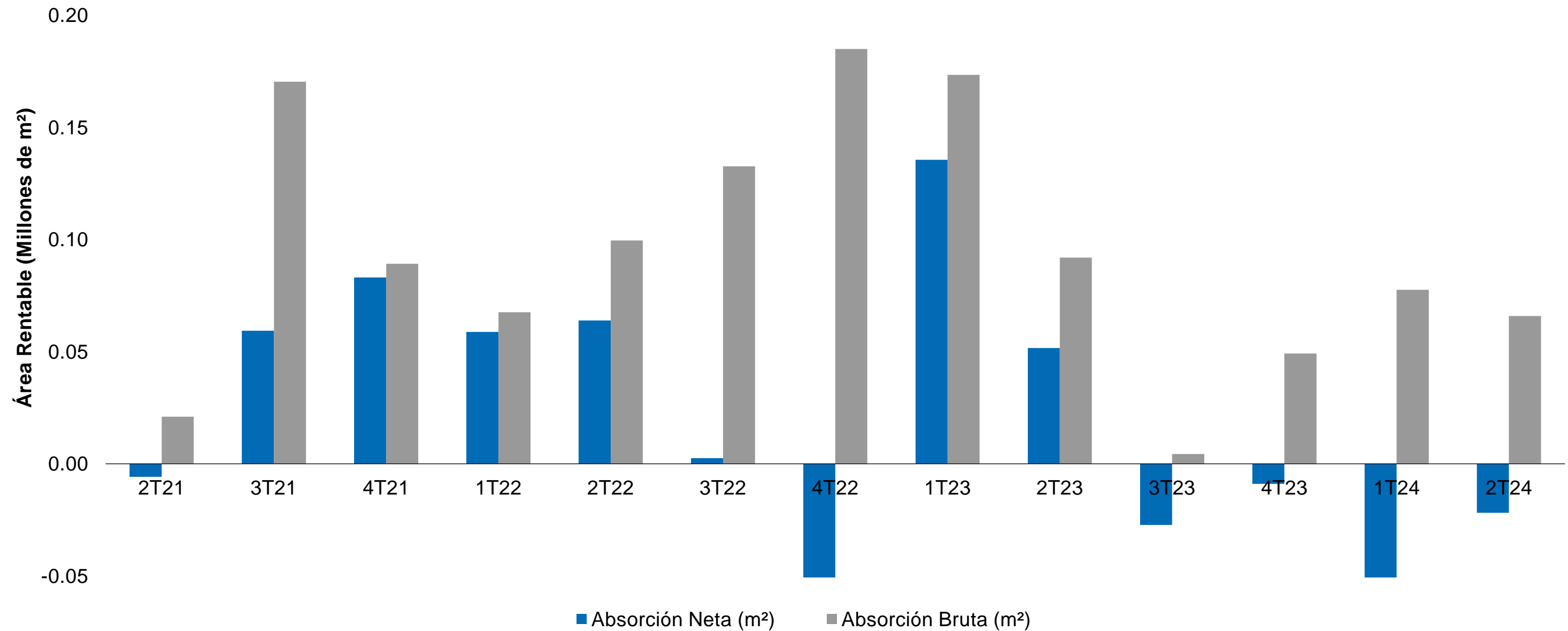
Entrega de Construcción, Absorción Neta, Absorción Bruta y Tasa de Disponibilidad



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.

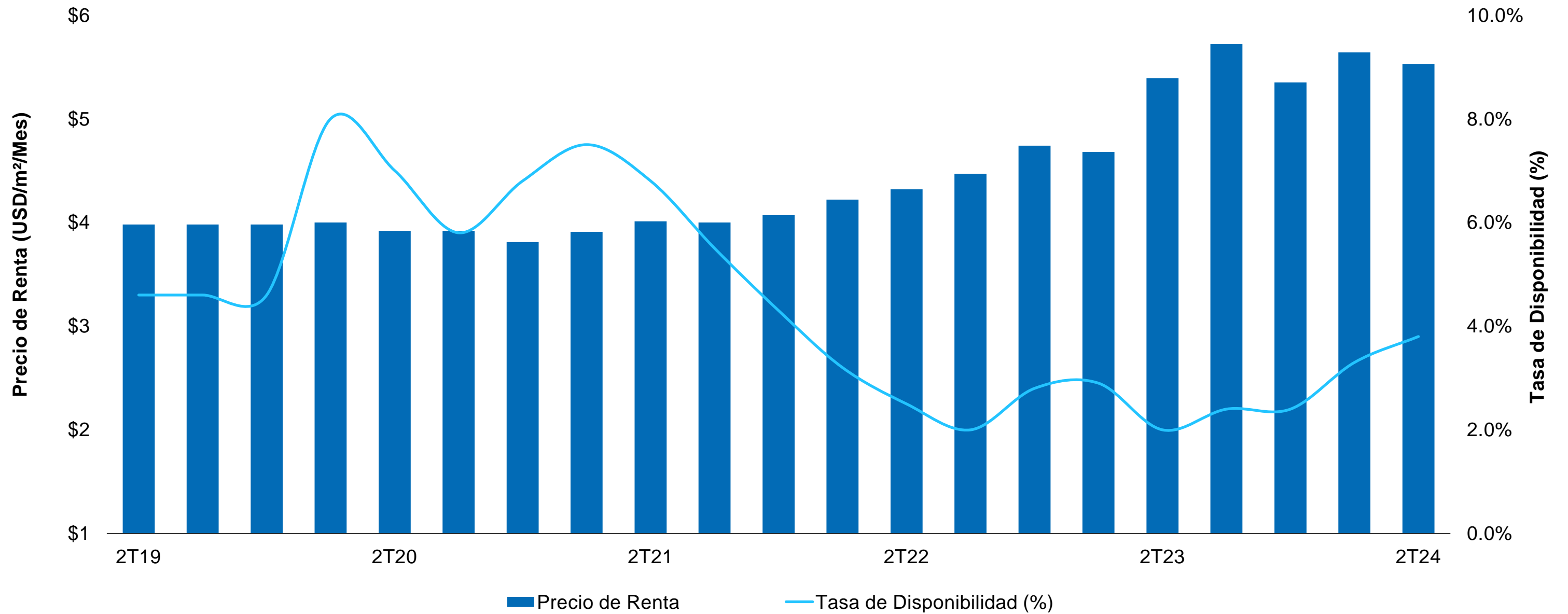
Absorción Bruta y Absorción Neta



Precio de renta mantiene tendencia al alza

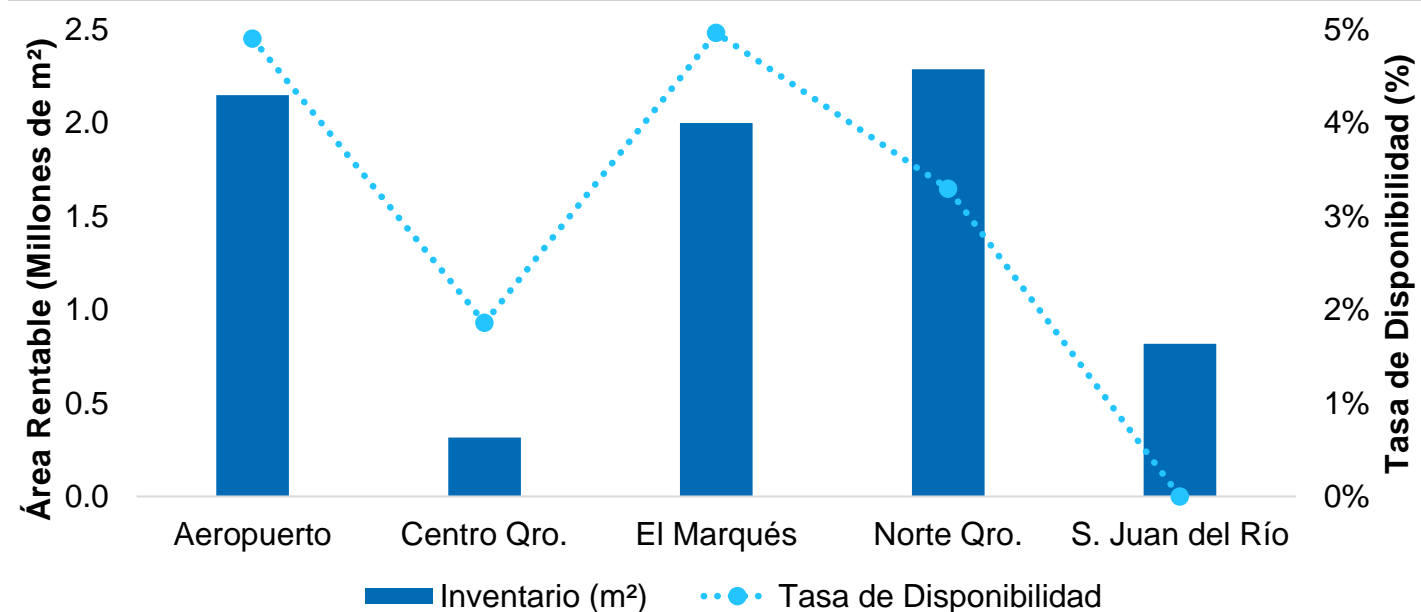
El precio de renta promedio se mantiene estable con un valor de 5.52 USD/m²/Mes.

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad

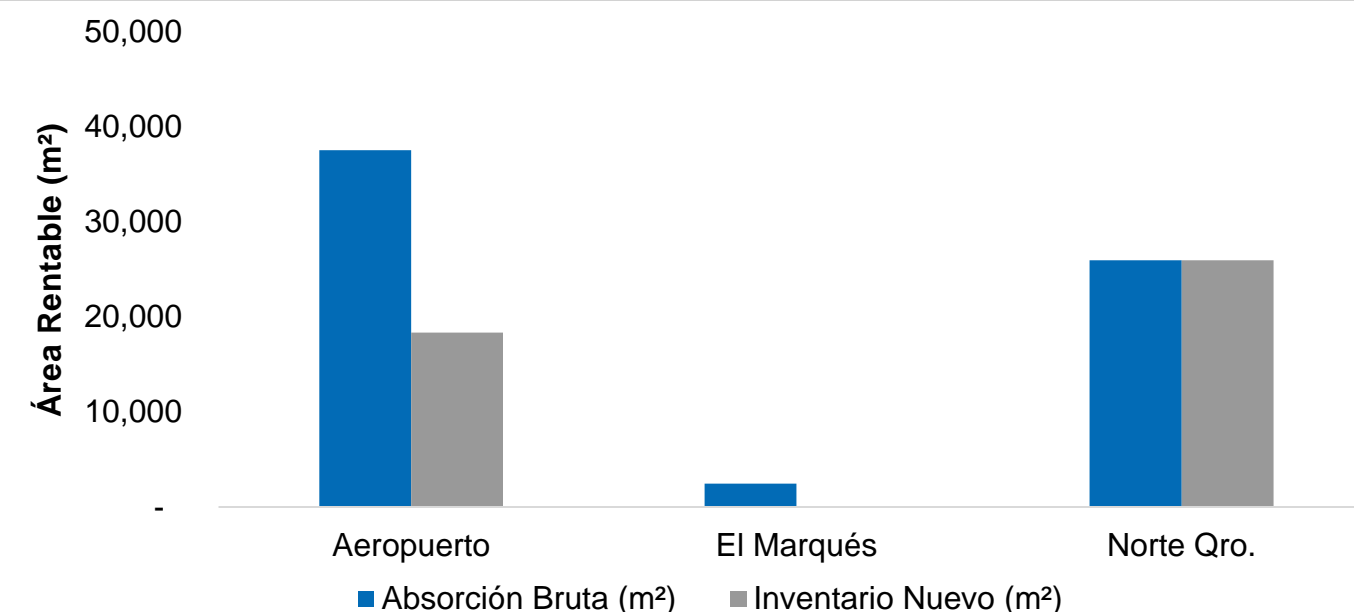


Disponibilidad en 4 de los 5 submercados de Querétaro

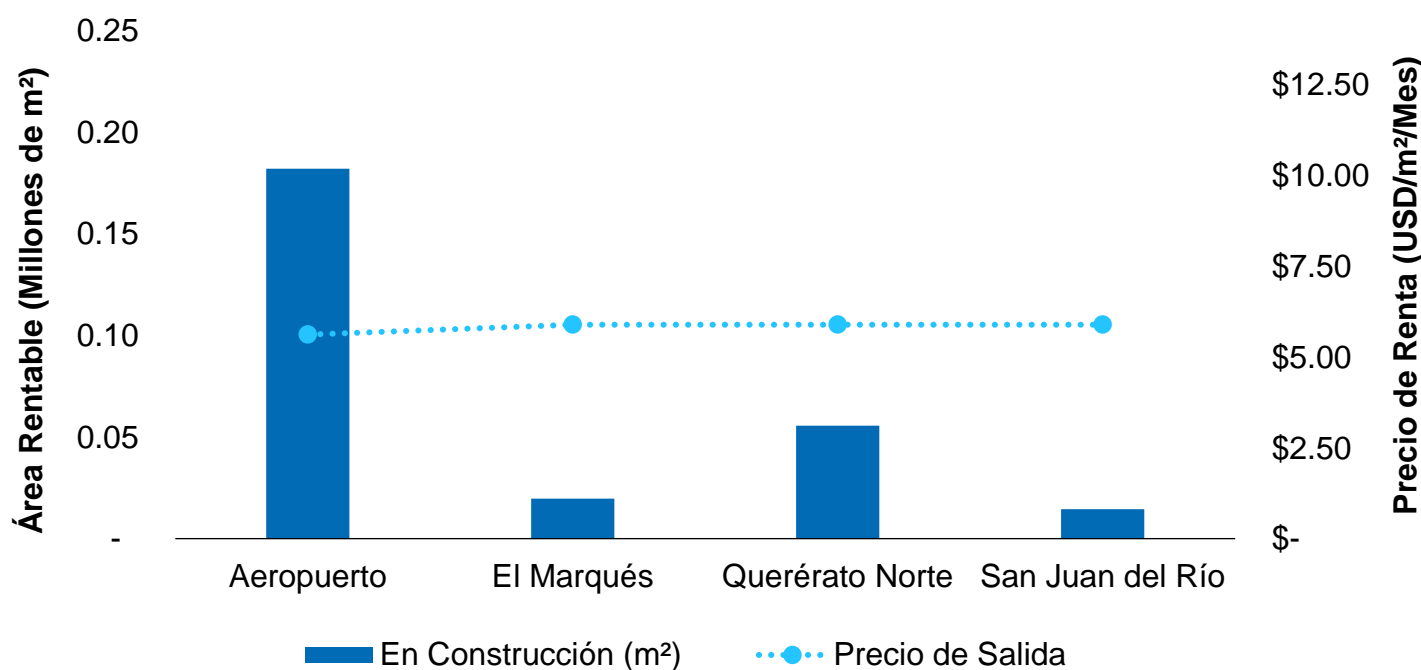
Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



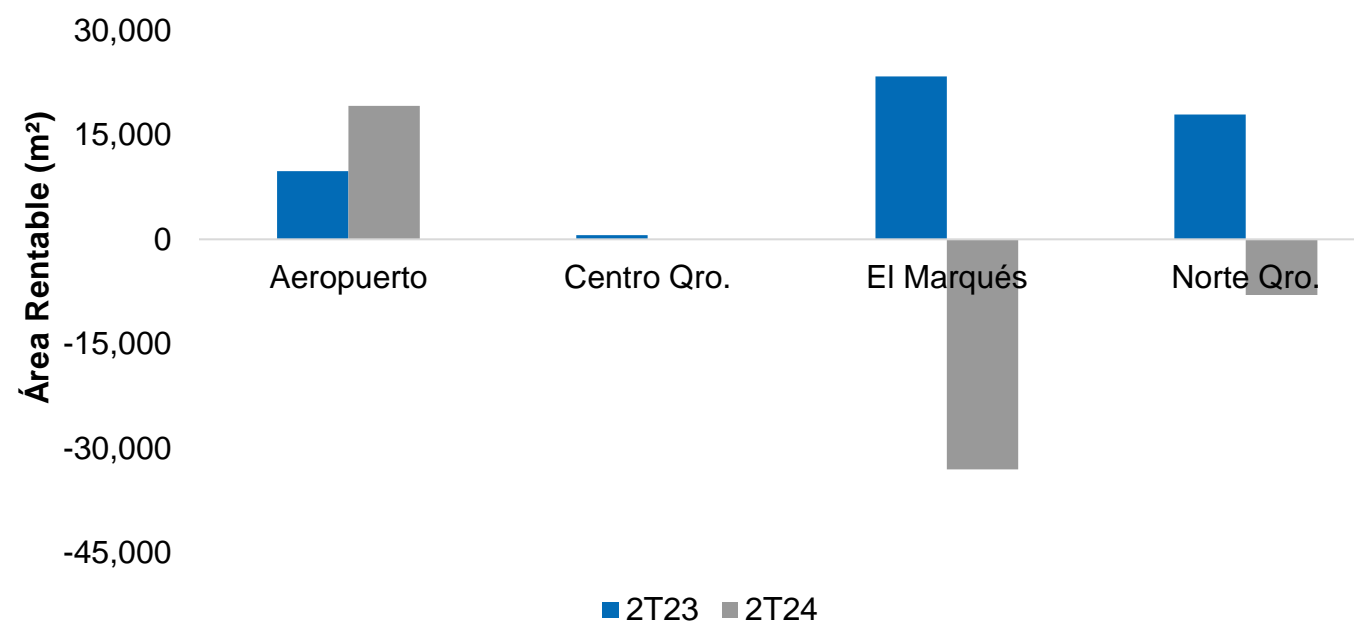
Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



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 relaciona directamente con la gran cantidad de desarrollos construidos e incorporados al inventario entre finales del 2023 e inicios del 2024.

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m ²)	A.B. Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	A.N. Acumulada (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ²)
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
Total	7.56	271,857	287,592	3.8%	65,933	143,590	- 21,843	-91,336	\$5.53	\$5.72

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