

# Querétaro

# Mercado Industrial

# Análisis de mercado

## Economía

- El tipo de cambio llega a \$19.36 pesos (MXN) por cada Dólar Americano (USD).
- INPC presenta una ligera repunte en comparación con los valores registrados durante el año anterior. Sin embargo, se mantiene por debajo de valores de 2022.
- Crecimiento de la inversión extranjera directa en 16.4%.

## Transacciones

- Se destaca la actividad en el submercado Norte de Querétaro, con 90 mil m<sup>2</sup>, seguido por Aeropuerto con poco más de 55 mil m<sup>2</sup>.
- Con actividad en 4 de los 5 submercados, se registra un repunte en la absorción. Por lo que se puede esperar un cierre de año dinámico.

## Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m <sup>2</sup> )	7.7 M	7.6 M	7.3 M	↑
Tasa de Disponibilidad	4.4%	3.8%	2.4%	→
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	187,613	45,933	4,400	↑
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	-53,209	-21,843	-27,227	↑
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$5.36	\$5.53	\$5.72	↑
Construcción (m <sup>2</sup> )	249,754	271,857	236,282	→

## Perspectivas

- Ante el crecimiento de la oferta de espacios industriales de clase A, se espera un repunte en las absorciones para el cierre de 2024.
- Se prevé que el precio de renta continúe al alza al igual que en los principales mercados industriales del país.
- Se espera que el crecimiento del inventario industrial de clase A continúe con un ritmo superior al promedio nacional.

I. Economía	4
II. Fundamentos de mercado	7



3T24

# Economía

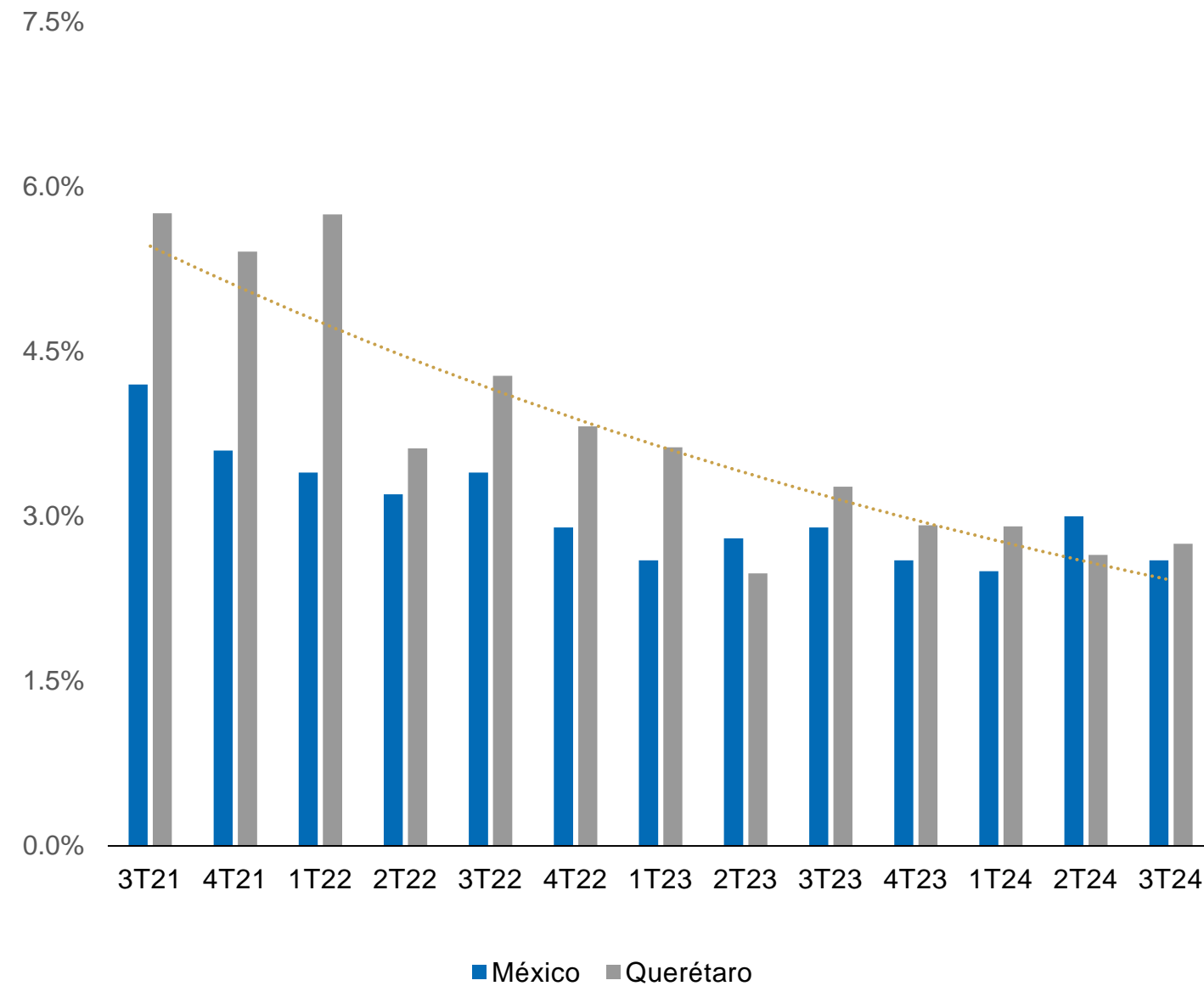




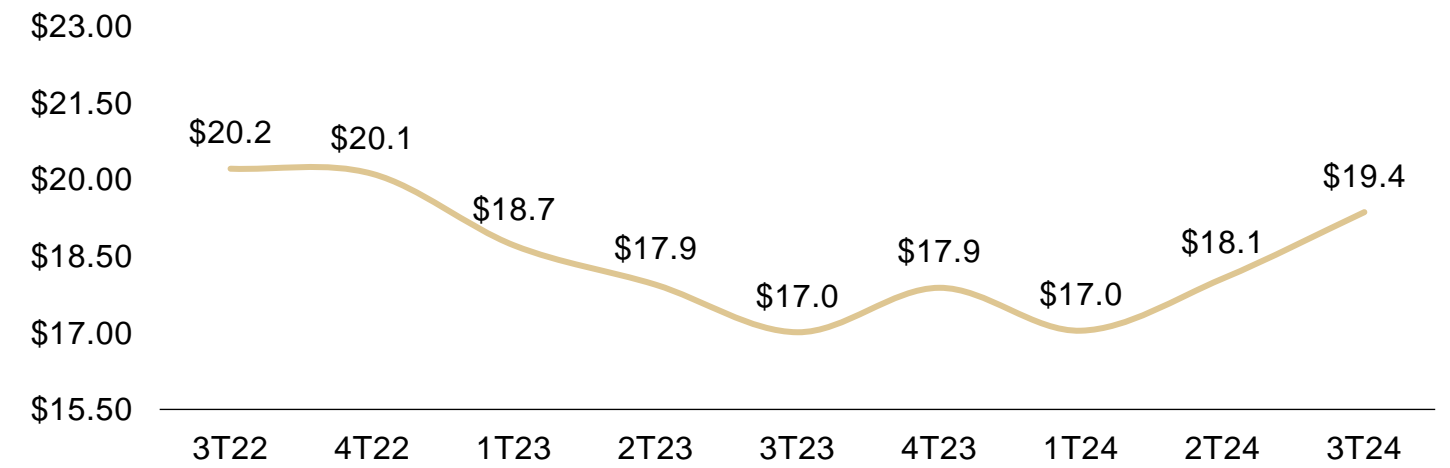
# Panorama económico

El sexenio cierra con claro avance del dólar (USD) frente al peso (MXN), consolidando así la incertidumbre frente a las políticas económicas y su implementación durante la administración entrante.

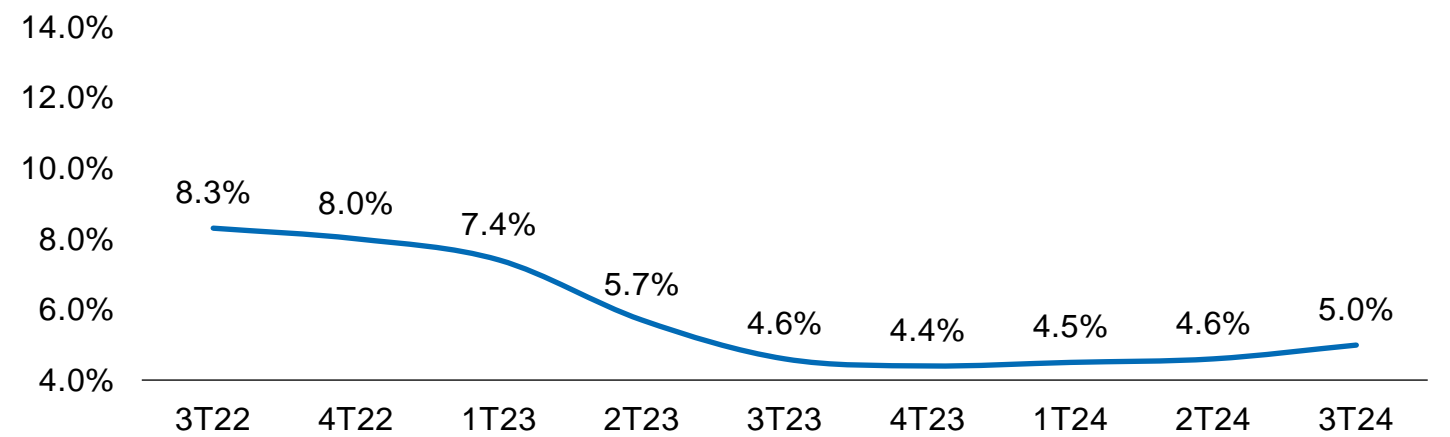
## Tasa de Desempleo



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



## Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

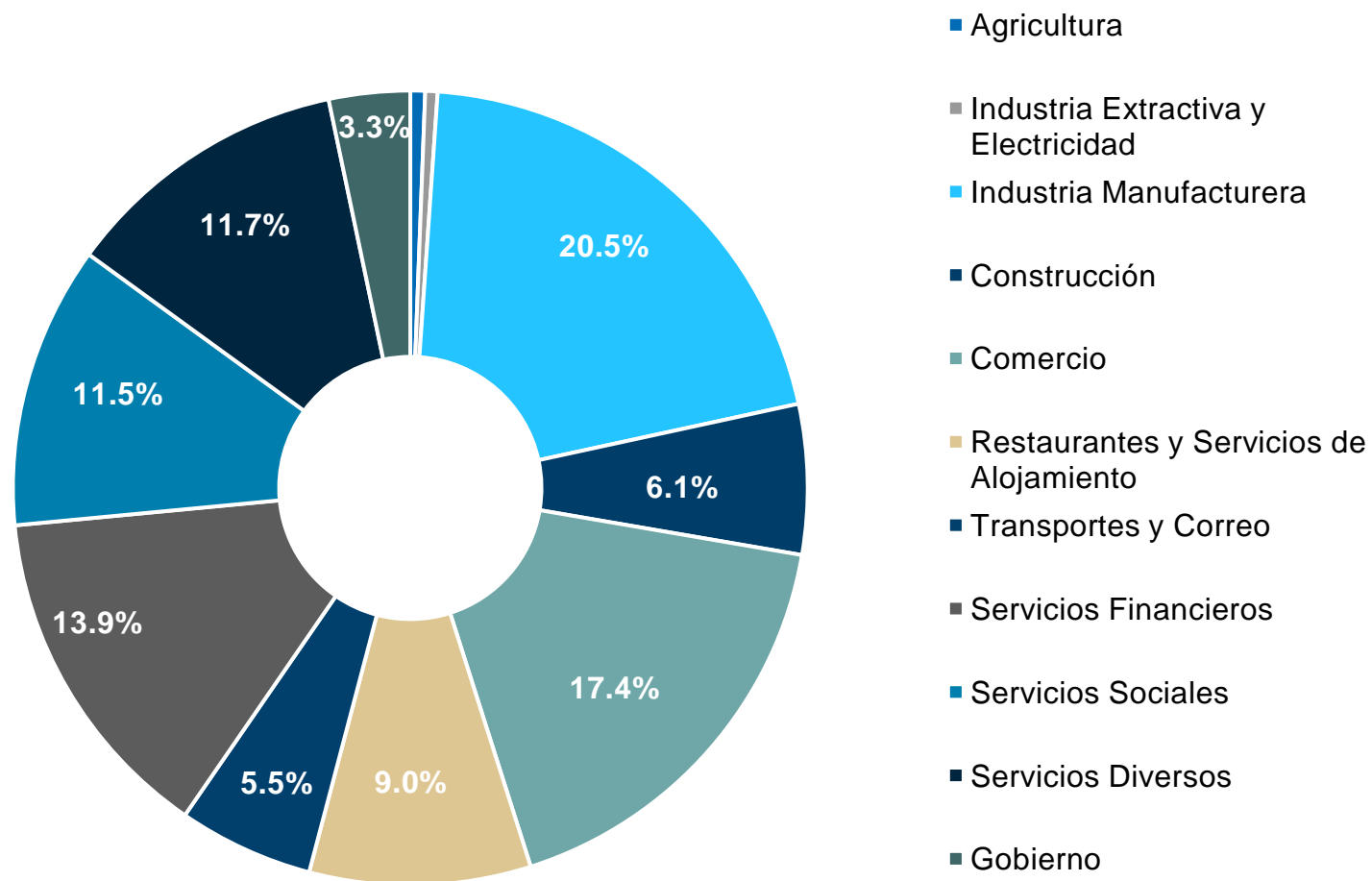


Fuente: Inegi, Banxico

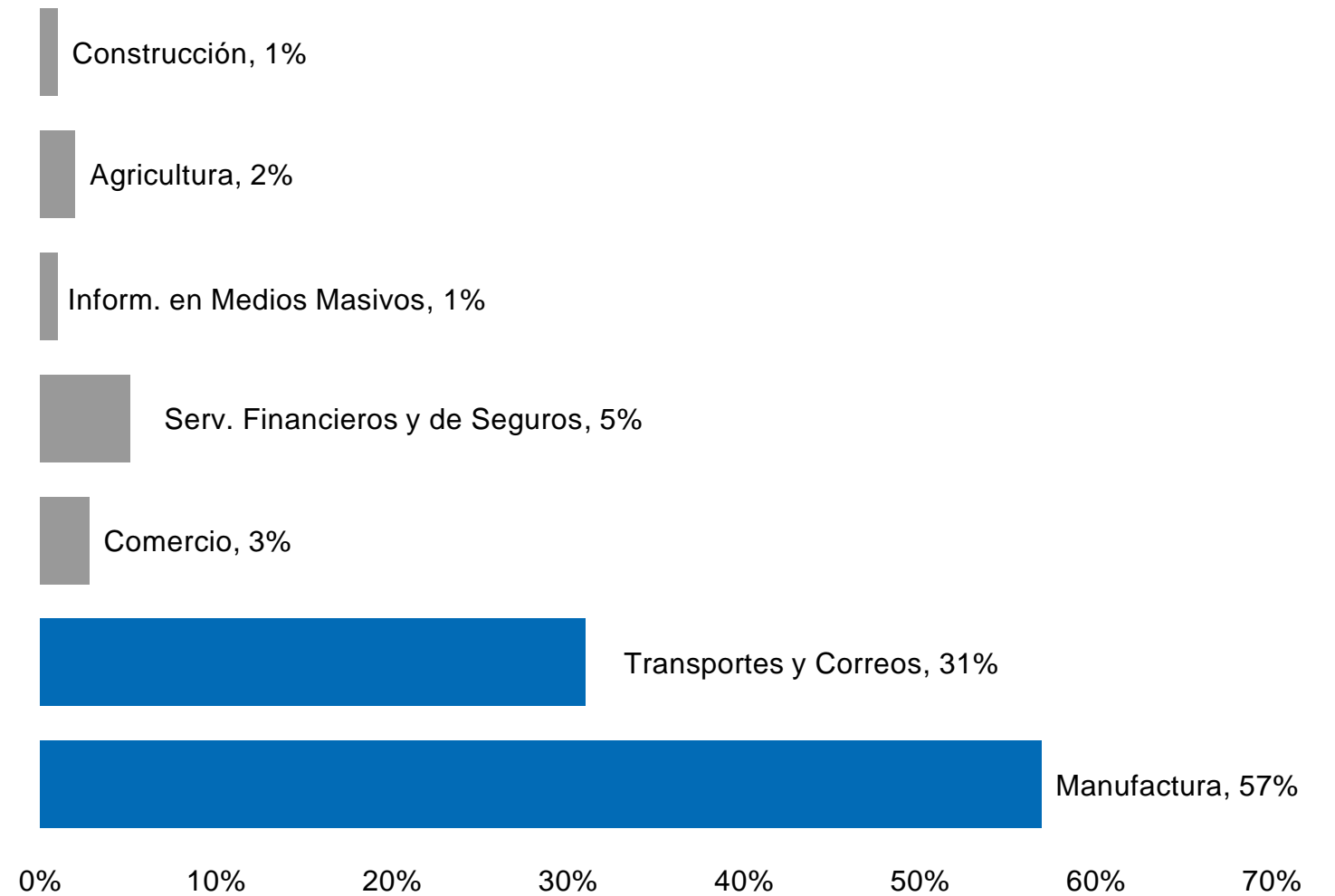
# Sectores económicos

De acuerdo con la Secretaría de Economía (SE), la inversión extranjera directa en Querétaro aumentó un 16.4%, siendo la reinversión de utilidades el principal origen del flujo de capital.

## Empleo por Sector de Actividad



## Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía



# Fundamentos de mercado

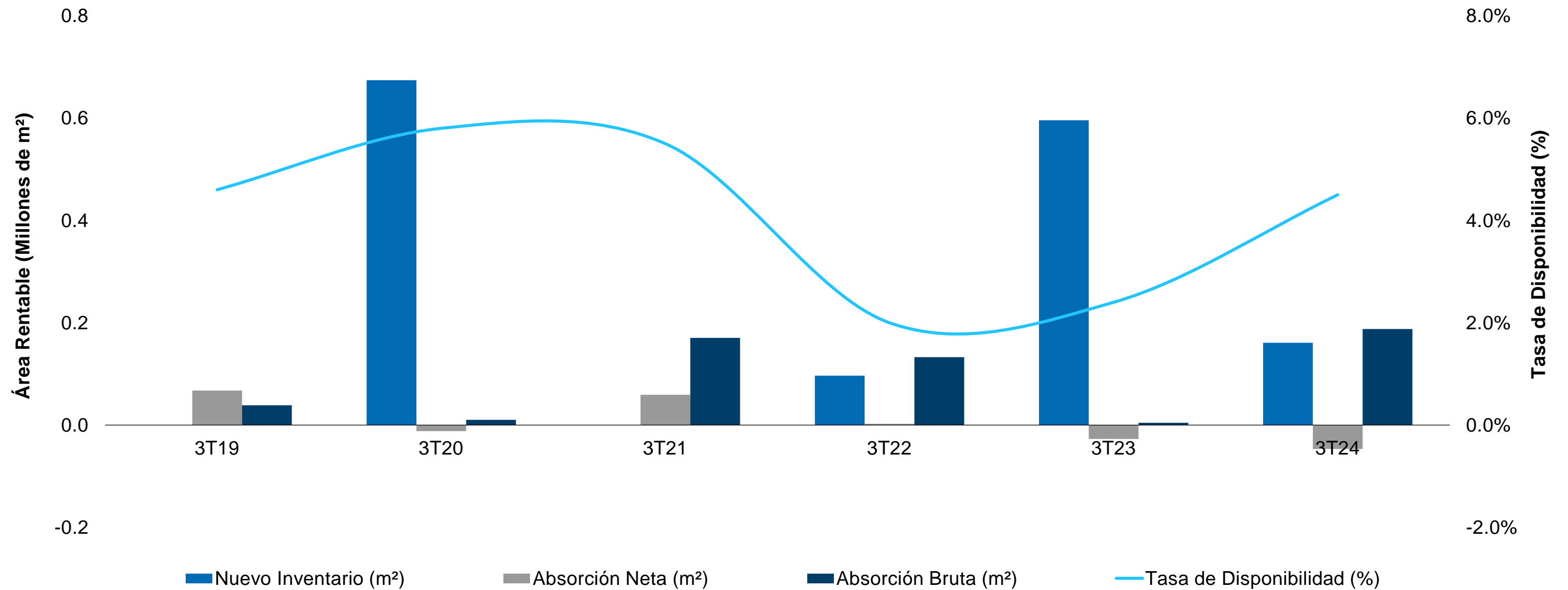




# Disponibilidad en la mayoría de los submercados de Querétaro

Con un repunte en la disponibilidad industrial debido a la incorporación de nuevos desarrollos industriales; Querétaro oferta espacios industriales de clase A en 4 de los 5 submercados que lo componen.

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

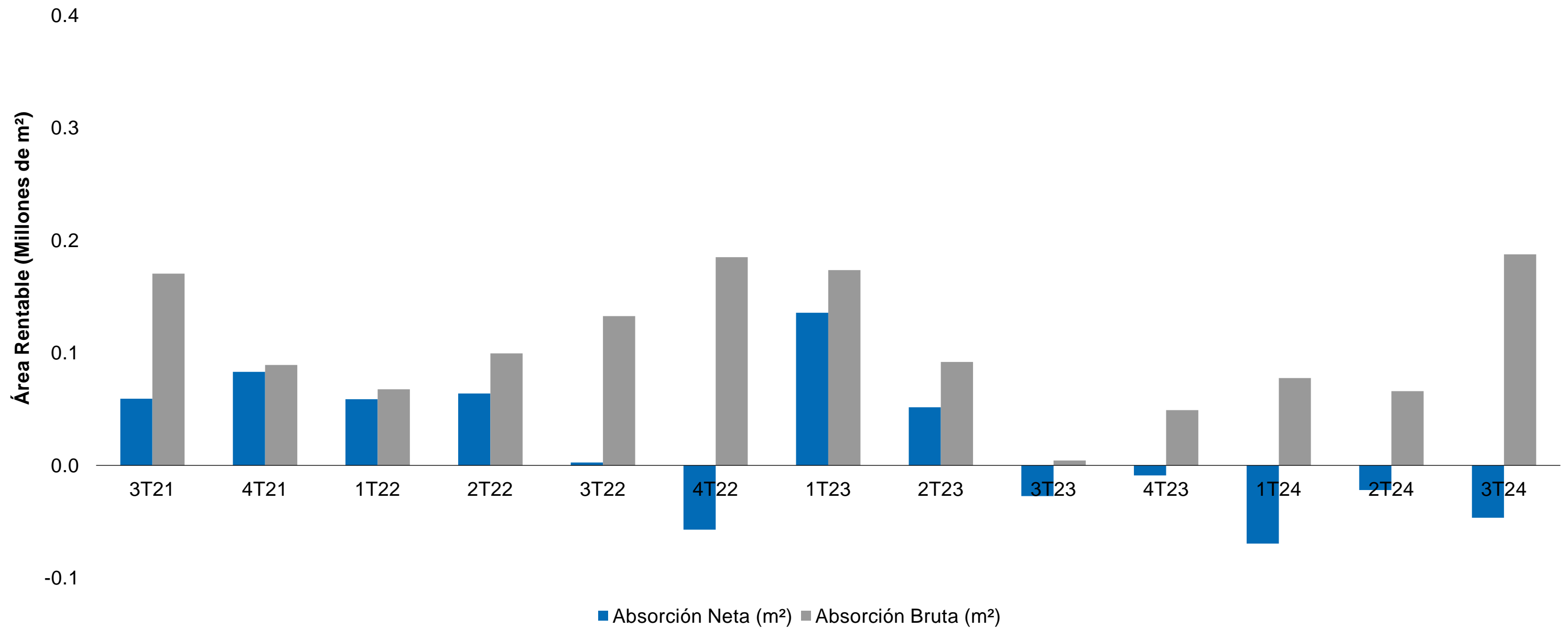




# Repunte de absorción bruta para el 3T24

Contrastando con los primeros trimestres del 2024, en el presente trimestre se registran cerca de 190 mil m<sup>2</sup>, repartidos principalmente entre el submercado Norte y Aeropuerto.

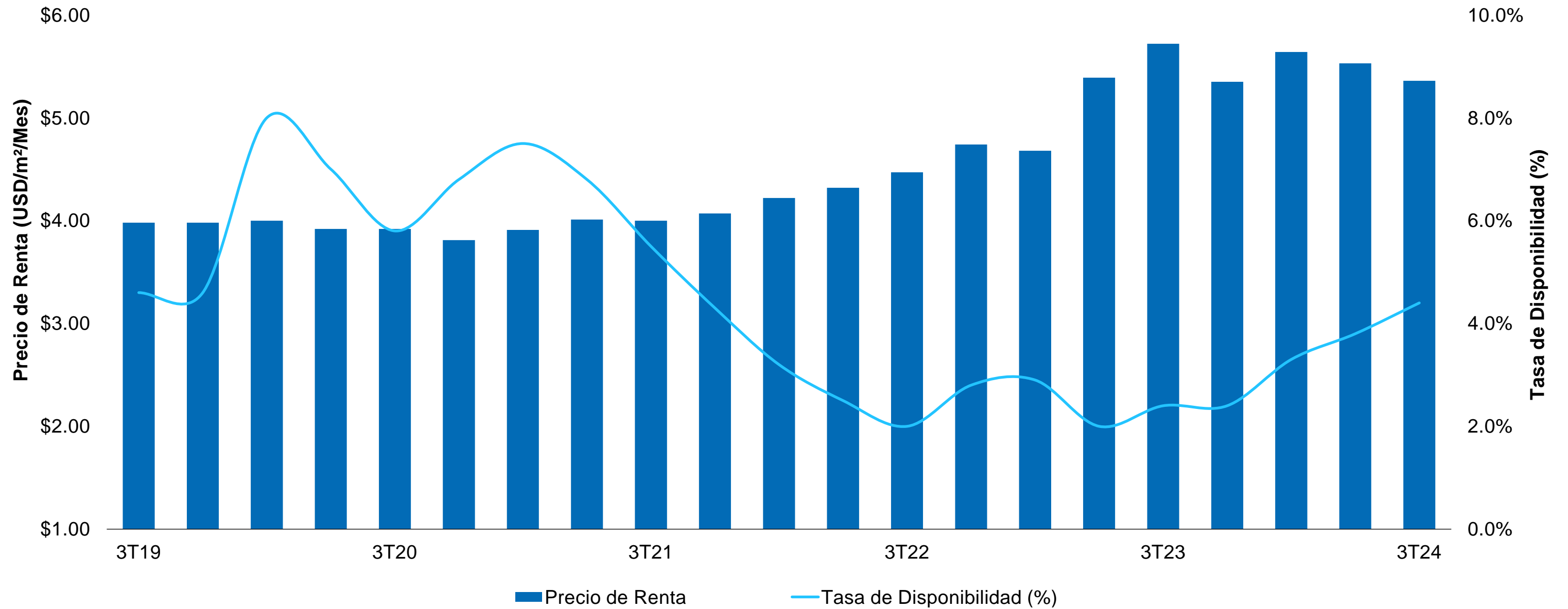
## Absorción Bruta y Absorción Neta



# Se mantienen los precios de renta

Mientras que para el valor promedio del trimestre se registra un valor de 5.36 USD/m<sup>2</sup>/Mes, la tendencia tanto en espacios en construcción como en la oferta de espacios se mantiene al alza, concordando con los principales mercados industriales del país.

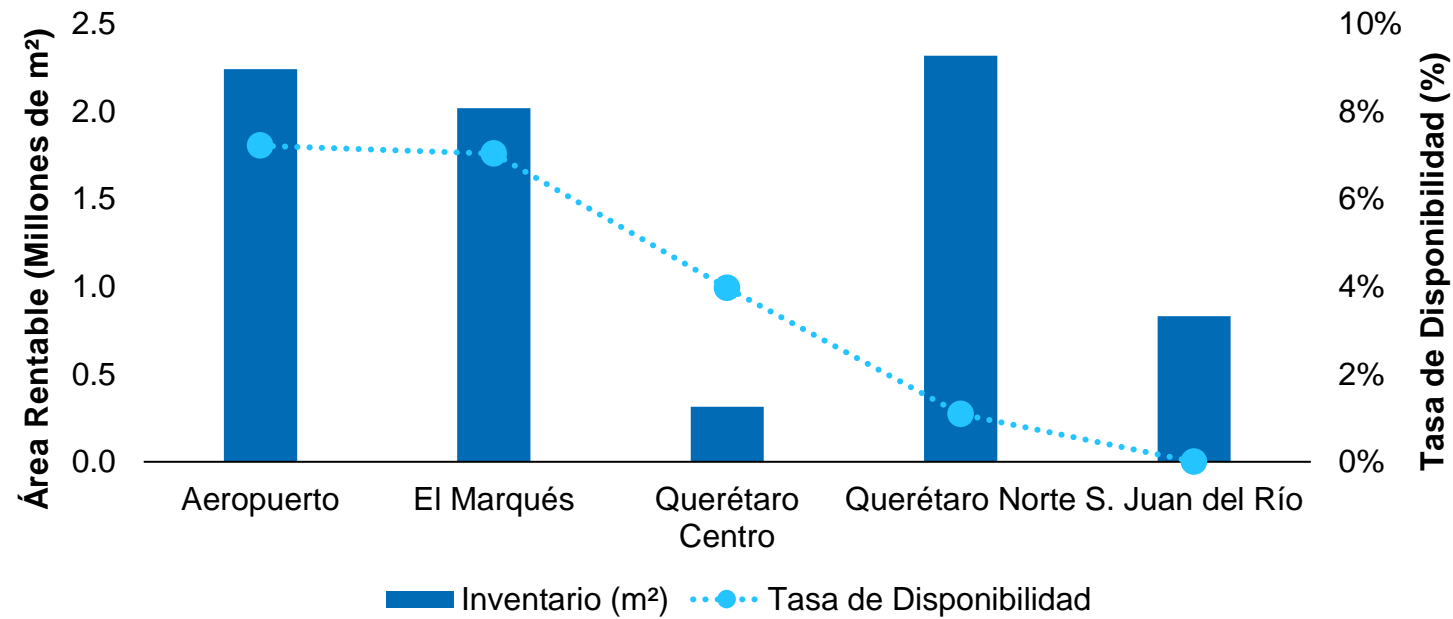
## Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



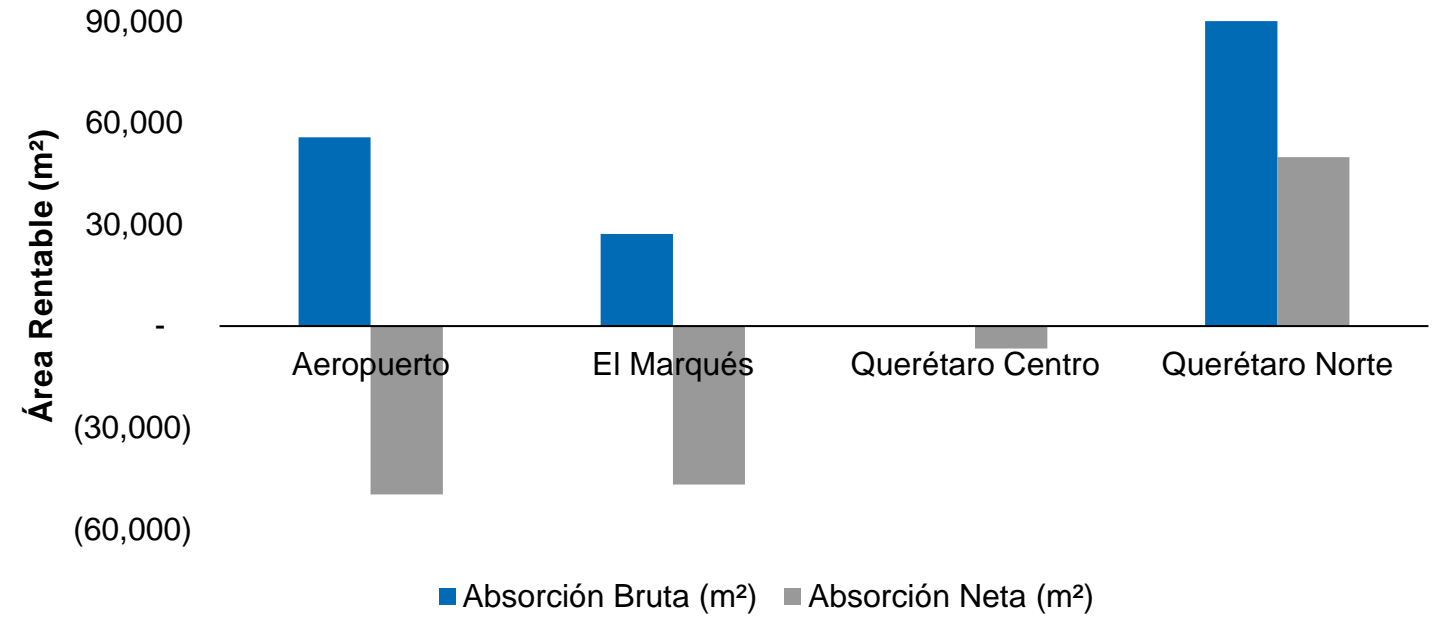


# Actividad en Submercados de Querétaro

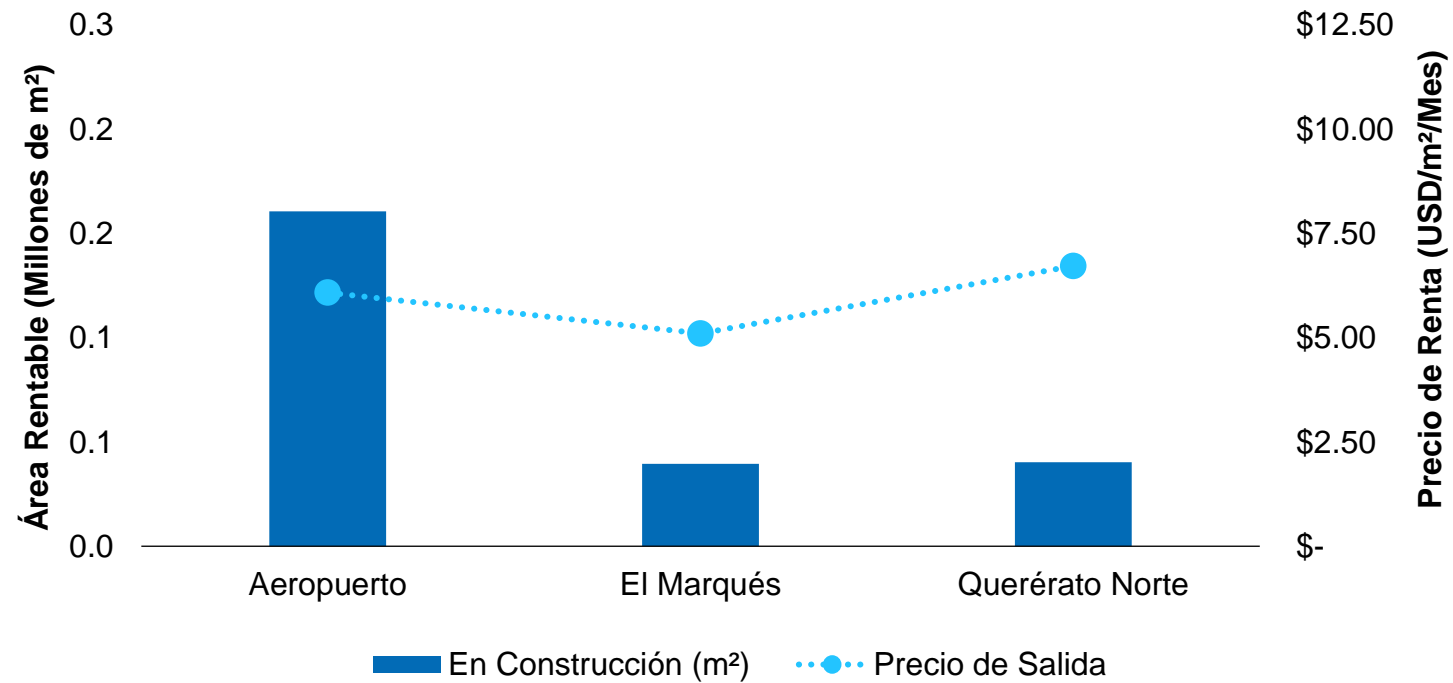
## Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



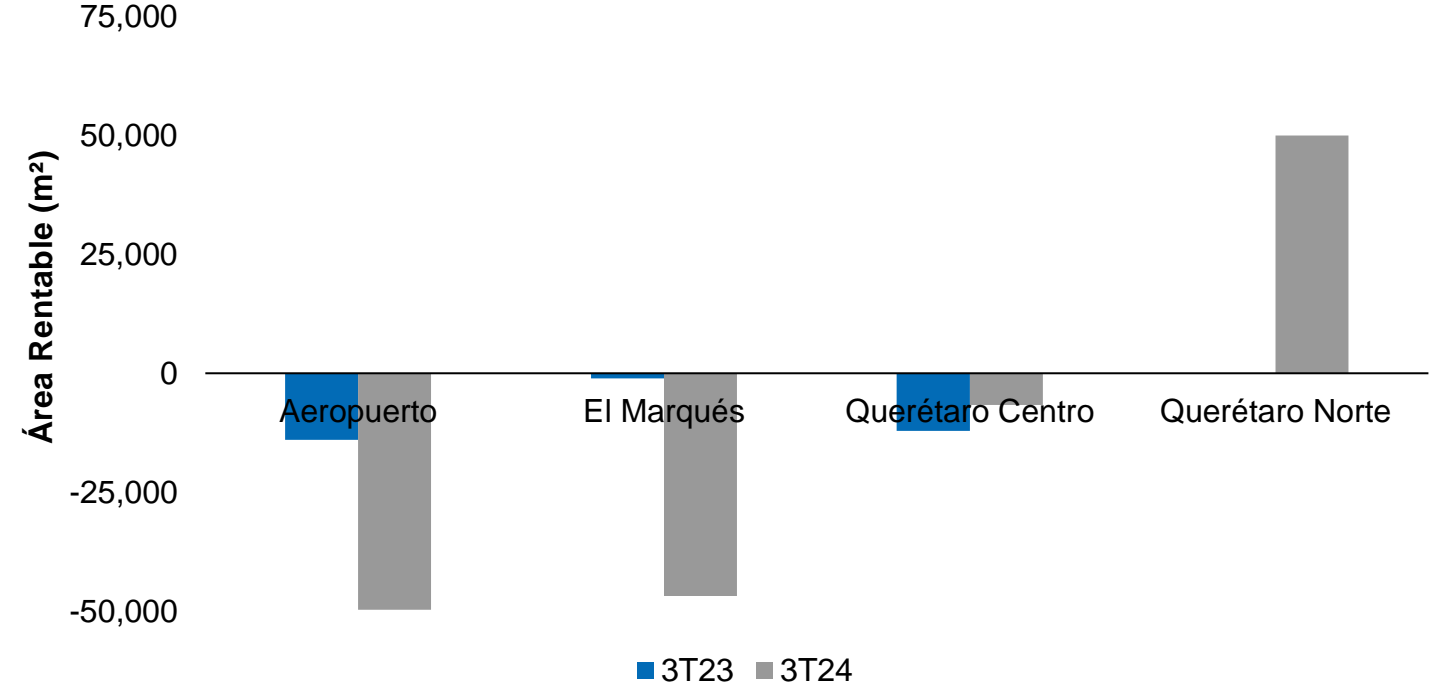
## Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



## Construcción vs. Precio de Salida por Submercado



## Absorción Neta de Tercer Trimestre 2023 vs 2024



Fuente: Newmark Research

# Estadísticas Querétaro 3T24

Con actividad en la mayoría de sus submercados industriales, Querétaro se mantiene como uno de los mercados industriales más dinámicos del país. Si bien la absorción neta se mantiene por debajo del punto de equilibrio, sobresale el repunte en la absorción bruta.

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Bruta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Aeropuerto	2.24	160,578	161,701	7.2%	55,795	133,943	-49,712	-40,000	\$5.14	\$6.08
El Marqués	2.02	48,942	141,897	7.0%	27,192	66,672	-46,823	-76,785	\$5.47	\$5.10
Querétaro Centro	0.31	-	12,482	4.0%	-	-	-6,632	-6,632	\$5.90	-
Querétaro Norte	2.32	40,234	25,270	1.1%	90,126	116,088	49,958	-21,128	\$5.80	\$6.72
San Juan del Río	0.83	-	-	-	14,500	14,500	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7.72</b>	<b>249,754</b>	<b>341,351</b>	<b>4.4%</b>	<b>187,613</b>	<b>331,203</b>	<b>-53,209</b>	<b>-144,545</b>	<b>\$5.36</b>	<b>\$6.06</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.com

**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