

# Querétaro Mercado Industrial

## Detonantes en la activación económica

Querétaro es uno de los principales productores de autopartes del país, por lo que el retraso en la cadena global de suministros para la industria manufacturera impacta directamente la economía estatal. Se estima que para finales de año la cadena de abasto se subsanará, lo cual detonará la producción.

Estados Unidos y Canadá son los principales socios comerciales de la entidad por lo que la reactivación económica de estos países genera un panorama positivo en los siguientes trimestres. Por otra parte, la industria aeroespacial de Querétaro busca potenciar su capacidad de exportación mediante la diversificación.

Durante el segundo trimestre del 2021 la industria queretana se ha movido principalmente en sector de las manufacturas. La disponibilidad disminuyó respecto al trimestre anterior y la actividad de los submercados fueron impulsada por operaciones a lo largo de todo el corredor, destaca el submercado del Marqués generando la mayor actividad durante el trimestre.

### Condiciones Actuales

- El inventario industrial clase A presenta 6.2 millones de metros cuadrados en el segundo trimestre de 2021.
- La construcción disminuyó, comparado con el 1T 2021, al presentar 51,000 m<sup>2</sup>.
- La tasa de disponibilidad en Querétaro disminuyó al pasar del 7.5% en el 1T 2021 a 6.8% en el segundo trimestre de 2021.

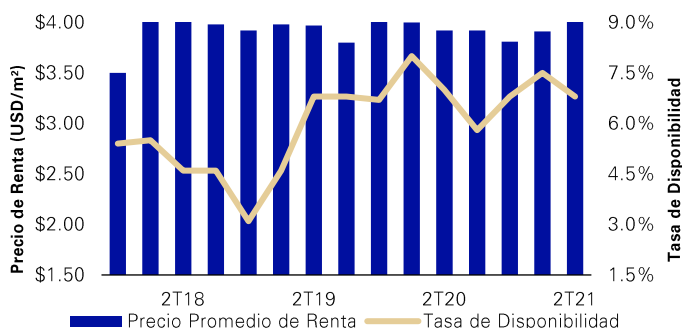
### Resumen de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	6.2M	6.2M	4.4M*	→
Tasa de Disponibilidad	6.8%	7.5%	7.0%	↓
Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	(5,756)	(152,803)	(39,629)	↓
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$4.01	\$3.91	\$3.9	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	51,737	53,210	147,979	↓

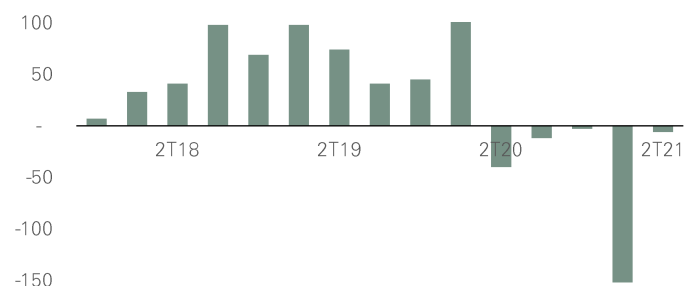
\*Nota: Se ajusta total de m<sup>2</sup> por revisión detallada del inventario.

### Análisis de Mercado

#### PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



#### ABSORCIÓN NETA (EN MILES DE M<sup>2</sup>)



## Contrastes del mercado queretano

Las naves en construcción dentro del mercado de Querétaro suman 51,000 m<sup>2</sup>, esta cifra está impulsada por el corredor Norte al concentra el 57% de esta superficie.

En contra parte, en los corredores Aeropuerto y el Marqués a pesar de la reducción en el número de naves en construcción con respecto al año anterior, se tiene un alto número de naves planeadas. Lo anterior refleja que el mercado se encuentra en una etapa de planeación próxima a un posible repunte.

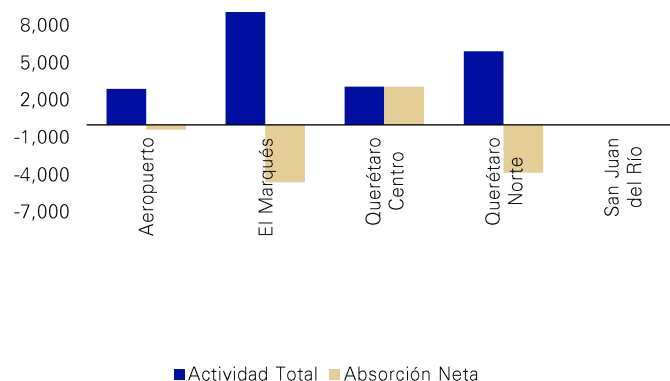
La disponibilidad promedio baja comparado con el trimestre anterior, a la par se observa una actividad generalizada en todos los corredores que conforman el mercado, destaca el Marqués (9,163 m<sup>2</sup>) con operaciones en el sector de las manufacturas.

Impulsado por la paulatina reactivación de la económica y por la estabilización en las tasas de disponibilidad en todos los corredores el precio ponderado para el mercado aumento a \$4.01 USD/m<sup>2</sup>, este precio es equiparable al del primer trimestre del 2020. El corredor con mayor incremento de precios es Querétaro Norte.

Un punto para destacar durante este segundo trimestre del 2021 para el mercado de Querétaro es que la estabilización de la absorción y los precios de salida así como el aumento en la actividad, plantean un panorama positivo para el segundo semestre del año.

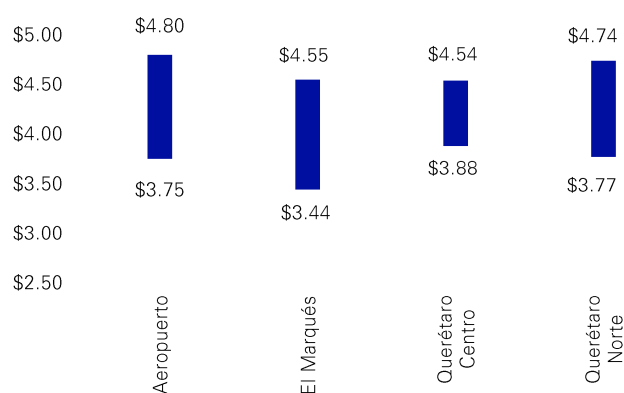
## Absorción y Actividad por Corredor

ABSORCIÓN NETA Y ACTIVIDAD DE MERCADO (m<sup>2</sup>)



## Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/m<sup>2</sup>)



## Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Actividad Total (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Aeropuerto	1,213,274	3,500	189,619	15.6%	2,890	(381)	\$ 4.06
El Marqués	1,809,153	20,874	159,178	8.8%	9,163	(4,607)	\$ 3.98
Querétaro Centro	333,119	-	18,648*	5.6%	3,074	3,074	\$ 4.32
Querétaro Norte	2,079,485	27,363	56,875*	2.7%	5,914	(3,842)	\$ 4.25
San Juan del Río	825,026	-	-	0.0%	-	-	\$ -
<b>Total Mercado</b>	<b>6,260,057</b>	<b>51,737</b>	<b>424,321</b>	<b>6.8%</b>	<b>21,041</b>	<b>(5,756)</b>	<b>\$4.01</b>

\*Nota: Se ajustes la disponibilidad respecto al primer trimestres del 2021

### Panorama alentador

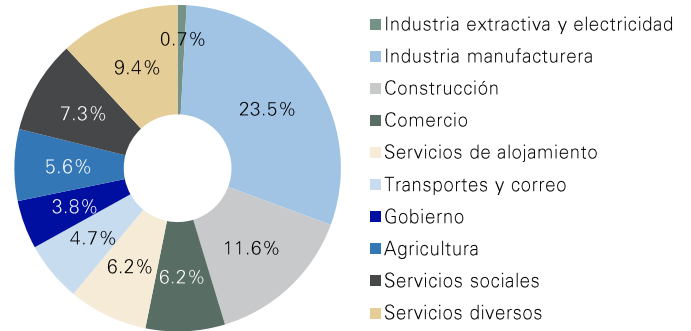
Querétaro se posiciona como uno de los principales estados en recuperar los empleos formal que se perdieron a causa de la contingencia sanitaria causada por el COVID-19, los sectores que destacan en esta recuperación son el transporte, comercio e industria manufacturera.

Querétaro se ubica como el cuarto exportado de aeronaves a nivel nacional principalmente en el área comercial, esta industria fue una de las más afectadas por la pandemia a nivel mundial por depender del turismo, por ello se plantea diversificar la industria apuntando a otros sectores como el de defensa.

Por otra parte, la industria automotriz prevé un escenario positivo en su producción impulsada por la recuperación de la económica de Estados Unidos principal destino de sus exportaciones.

### Empleo por Sector de la Actividad Económica

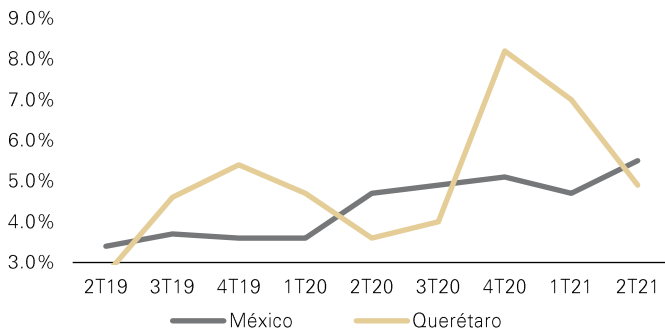
GUANAJUATO, JUNIO 2021



Fuente: INEGI, ENOE

### Tasa de Desempleo

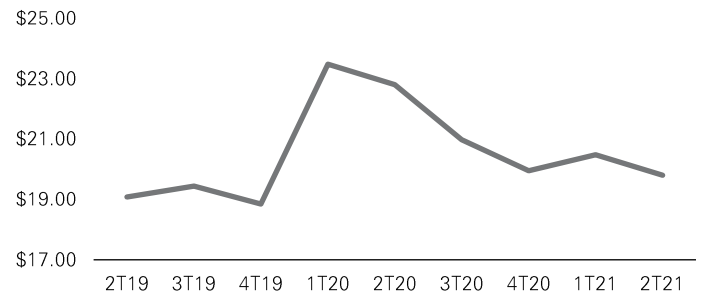
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

### Tipo de Cambio

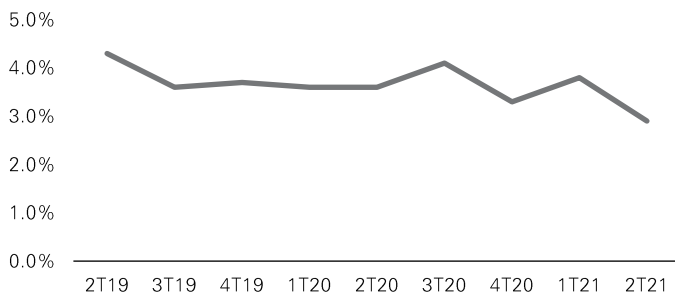
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

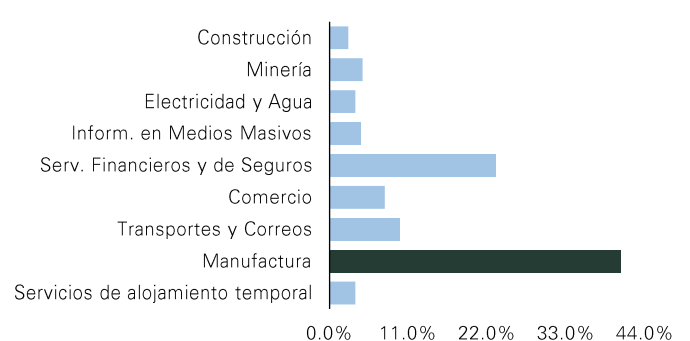
### Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

### Inversión Extranjera Directa



Fuente: CEFP

*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@ngkf.com

**Luis Paredes**

*Market Research Analyst*  
luis.paredes@nmrk.com

[newmark.mx](http://newmark.mx)

**NORTEAMÉRICA**

Canadá  
Estados Unidos

**AMÉRICA LATINA**

Argentina  
Brasil  
Chile  
Colombia  
Costa Rica  
México  
Panamá  
Perú  
Puerto Rico

**ASIA-PACÍFICO**

Australia  
Camboya  
China  
Corea del Sur  
Filipinas  
India  
Indonesia  
Japón  
Malasia  
Nueva Zelanda  
Singapur  
Tailandia  
Taiwán

**AFRICA**

Botsuana  
Kenia  
Malawi  
Nigeria  
Sudáfrica  
Tanzania  
Uganda  
Zambia  
Zimbabue

**MEDIO ORIENTE**

Arabia Saudita  
Emiratos Árabes

**EUROPA**

Alemania  
Austria  
Bélgica  
España  
Francia  
Irlanda  
Italia  
Países Bajos  
Polonia  
Portugal  
Reino Unido  
República Checa  
Rumania  
Rusia  
Suiza

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://research.newmark.mx/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.