

Querétaro Mercado Industrial

Un Mercado Reactivado

Después de un año difícil para el mercado queretano, la reactivación fue más que evidente en el tercer trimestre del año. Con casi 60,000 m² de absorción neta, Querétaro se recupera de una racha consecutiva de tres trimestres de absorciones negativas. Además, la actividad del mercado fue superior a los 170,000 m².

Los sectores favorecidos por dicha actividad fueron el automotriz, almacén y logística. Esta última representó el 70% de los movimientos del mercado en el actual trimestre; mientras que la actividad manufacturera correspondió a más del 20%.

De acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Querétaro, los proyectos de inversión que se esperan para el 2022 son parte importante de la recuperación de la industrial en el segundo semestre del 2021. Tanto la reactivación del sector automotriz, así como la incorporación de tecnologías de la información, hacen de Querétaro el mercado con mayores expectativas del Bajío.

Condiciones Actuales

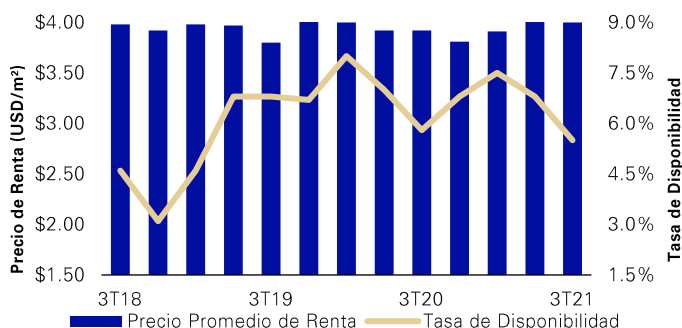
- El inventario industrial clase A presenta 6.3 millones de metros cuadrados en el tercer trimestre de 2021.
- La construcción aumentó, comparado con el 2T 2021, al presentar 98,251 m².
- La tasa de disponibilidad en Querétaro disminuyó al pasar del 6.8% en el 2T 2021 a 5.5% en el tercer trimestre de 2021.

Resumen de Mercado

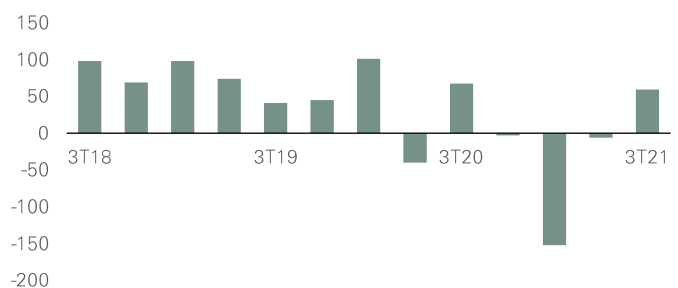
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	6.3M	6.2M	5.4M	→
Tasa de Disponibilidad	5.5%	6.8%	4.6%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	59,349	(5,756)	67,389	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.00	\$4.01	\$3.98	→
En Construcción (m ²)	98,251	51,737	198,239	→

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (EN MILES DE M²)



Los Números del Mercado

Querétaro presentó al cierre del 3T 2021 un inventario total de 6.3 millones de metros cuadrados y una tasa de disponibilidad del 5.5%, lo que representa 347,506 m² disponibles. La absorción bruta fue de 59,349 m² y la actividad del mercado alcanzó los 170,490 m².

Por otra parte, el mercado arrojó un precio promedio de salida de \$4.00 USD/m²/mes, el cual no dista significativamente del precio del trimestre anterior (\$4.01 USD/m²/mes). Se alcanzaron precios máximos de \$6.24 USD/m²/mes en el corredor Aeropuerto y precios mínimos de \$3.01 USD/m²/mes en el corredor El Marqués.

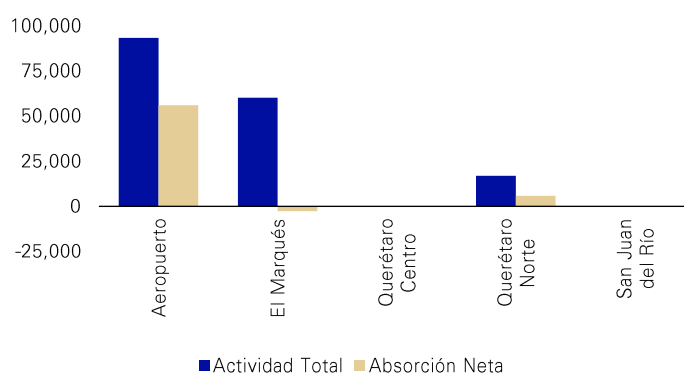
Construcción en Auge

Posterior a la incertidumbre que se vivió a lo largo del 2020 y durante el primer semestre del 2021, la construcción se reactivó en el mercado. Querétaro ha mostrado una gran cantidad de parques con naves en planeación durante por lo menos dos años; sin embargo, no se había activado la construcción de dichos parques. El corredor cuya construcción es la más dinámica del mercado pertenece a Querétaro Norte, con casi 74,000 m² de construcción.

Aún existen varios parques en planeación o espacios de terrenos para BTS; sin embargo, de acuerdo con estimaciones propias, se espera que se incorporen por lo menos 20,000 m² de naves al cierre del 2021.

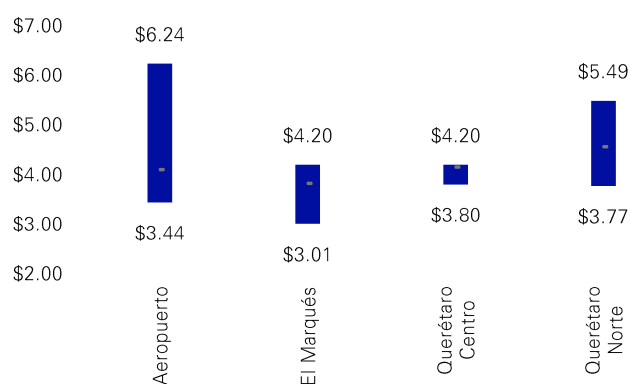
Absorción y Actividad por Corredor

ABSORCIÓN NETA Y ACTIVIDAD DE MERCADO (m²)



Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/m²)



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Actividad Total (m ²)	Absorción Neta Trimestral (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Aeropuerto	1,213,274	3,500	143,340	11.8%	93,373	56,073	\$4.10
El Marqués	1,809,153	20,874	140,074	7.7%	60,174	-2,654	\$3.82
Querétaro Centro	333,119	-	18,648	5.6%	-	-	\$4.15
Querétaro Norte	2,079,485	73,877	45,444	2.2%	16,932	5,930	\$4.52
San Juan del Río	825,026	-	-	-	-	-	-
Total Mercado	6,260,057	98,251	347,506	5.5%	170,479	59,349	\$4.00

Panorama Económico

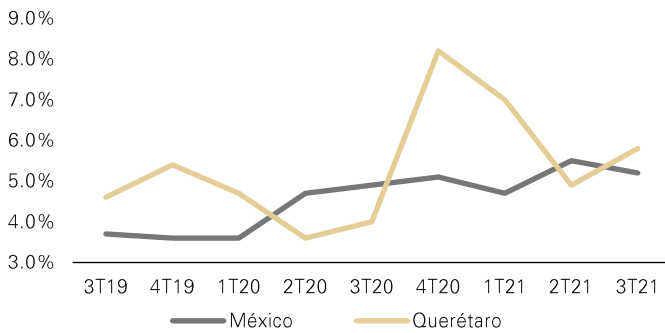
Querétaro mantiene una recuperación en el crecimiento del empleo ya que el número de personal ocupado aumentó. Dicho comportamiento también se reconoce en el incremento del valor de la producción.

Por otro lado, el crecimiento de los 7 principales clústeres de la entidad es mayor al comportamiento nacional, los cuales son: automotriz, aeroespacial, tecnologías de información, médico, plásticos, logístico y energía.

Adicionalmente, se ha identificado que la industria de elaboración y fabricación de alimentos, línea blanca, maquinaria pesada y biofarmacéutico tienen un alto potencial de crecimiento. Lo anterior debido a su alto grado de especialización, valor e inversión.

Tasa de Desempleo

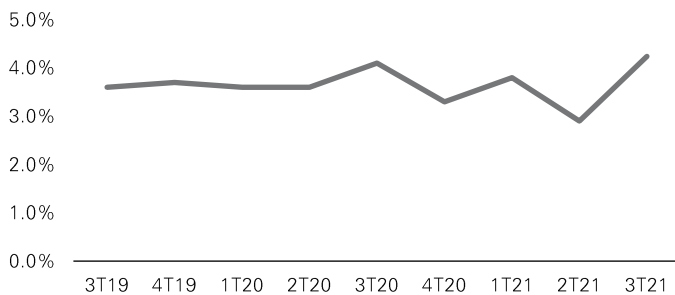
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

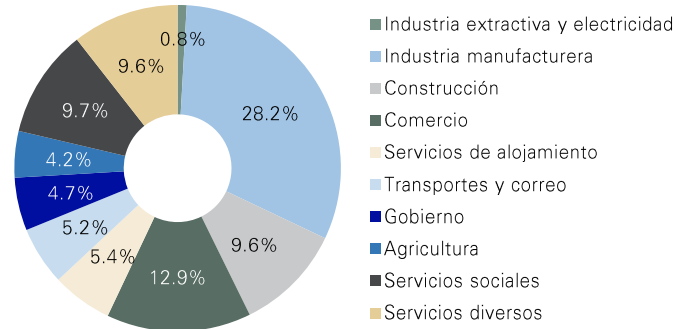
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Empleo por Sector de la Actividad Económica

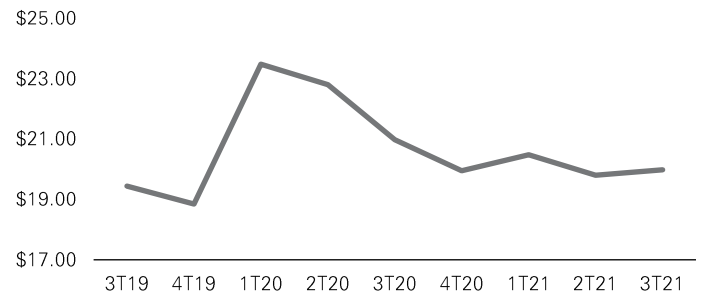
QUERÉTARO, SEPTIEMBRE 2021



Fuente: INEGI, ENOE

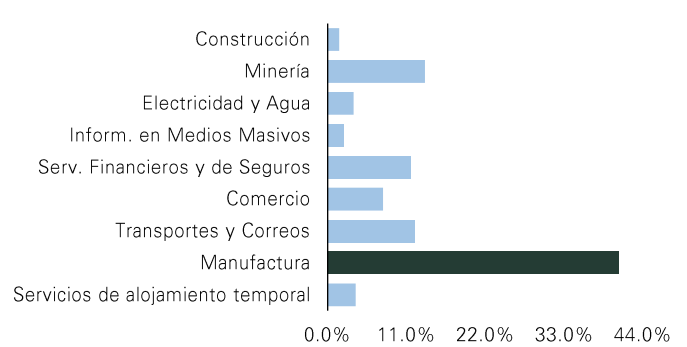
Tipo de Cambio

PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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 Latin America
Juan.Flores@nmrk.com

Vianey Macías

Market Research Analyst
Vianey.macias@nmrk.com

Fernando Lara

Market Research Analyst
Fernando.Lara@ngkf.mx

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.