

Querétaro Mercado Industrial

Tendencia Positiva

La complejidad y lentitud que embargaba el mercado queretano durante el primer trimestre del año ha quedado atrás. La tendencia positiva en los movimientos del mercado, así como el auge que la construcción tuvo a partir del 2T 2020, nos muestran un panorama alentador para el sector en Querétaro. Varios son los sectores que están decididos a impulsar al mercado industrial a través de sus pymes; esto con la finalidad de generar proveedores y servicios confiables para suministrar a la gran industria.

El Impulso a las Pymes

Varios son los sectores que están decididos a impulsar al mercado industrial a través de sus pymes; esto con la finalidad de generar proveedores y servicios confiables para suministrar a la gran industria.

Un claro ejemplo de lo anterior, es el proyecto para el Fortalecimiento del Clúster Automotriz entre Japón y México, el cual según la Agencia Internacional de Cooperación del Japón (JICA, por sus siglas en inglés), busca fortalecer a las Pymes en la proveeduría de componentes automotrices, para que puedan ser competitivas y generen más oportunidades de negocio en la cadena de valor de la industria automotriz y fortaleciendo la economía regional.

Sin embargo, no solo el sector automotriz tiene miras en las pymes, el sector aeroespacial contempla también, la inversión de cinco mil millones de dólares en el país y parte de esa inversión se asentaría en la zona de Querétaro debido a su vocación.

De acuerdo a la Federación Mexicana de la Industria Aeroespacial (Femia), de lo que se trata es de impulsar a las cadenas de suministro a partir de la eficiencia y eficacia de la proveeduría local.



Condiciones Actuales

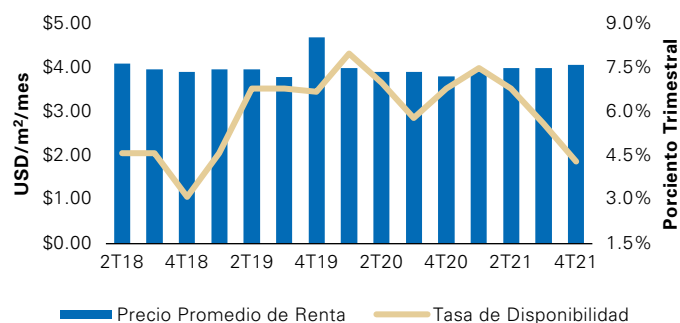
- El inventario industrial Clase A se integra por 6.3 millones de metros cuadrados al cuarto trimestre de 2021.
- Se registró un aumento de la superficie industrial en construcción, la cual se incrementó de 87,000 a casi 149,000 metros cuadrados respecto al 3T 2021.
- La tasa de disponibilidad continúa con una tendencia a la baja, al pasar de 5.6% a 4.3%.

Resumen de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	6.3 M	6.3 M	6.2 M	↑
Tasa de Disponibilidad	4.3%	5.6%	6.8%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	83,176	59,349	(2,512)	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.07	\$4.00	\$3.81	↑
En Construcción (m ²)	148,732	98,251	68,136	→

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



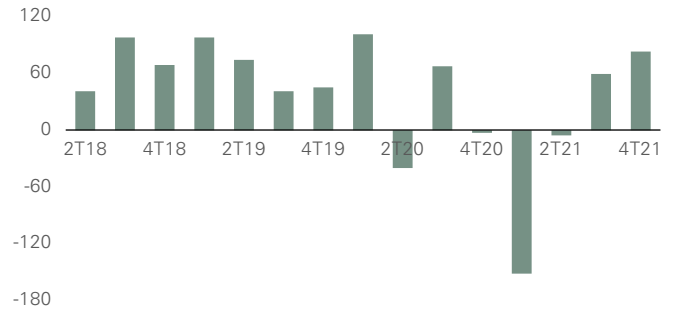
Recuperación de la Demanda y Construcción

El inicio del año mostró un mercado cuya actividad y absorción generó números desconcertantes para la zona del Bajío. La absorción negativa y baja actividad permeaban de incertidumbre el mercado; sin embargo, a partir del tercer trimestre del año, hubo un repunte en los movimientos que impactaron positivamente las cifras.

El submercado que tuvo la recuperación más considerable fue Aeropuerto, ya que en el 4T 2021 presentó más de 54,000 m² de absorción, de los cuales, casi el 50% corresponden al giro automotriz. Por otro lado, todo apunta que será la zona de Aeropuerto la que tenga mayor número de incorporaciones a la construcción y al inventario, ya que presenta la actividad más alta de todos los submercados.

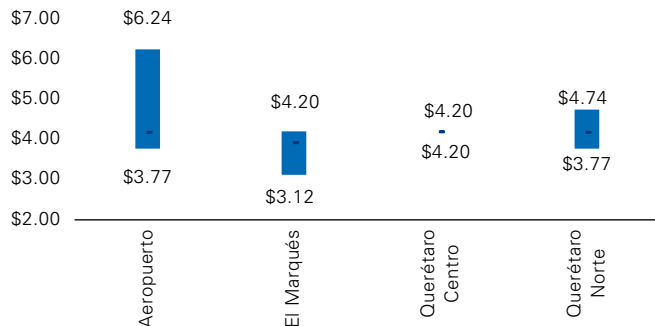
Análisis de Mercado

ABSORCIÓN NETA (Miles de Metros Cuadrados)



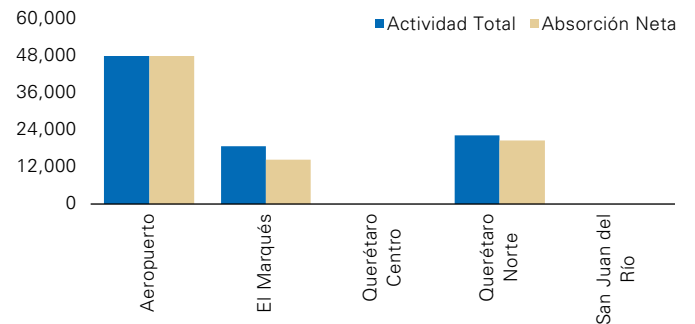
Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ m²)



Absorción Neta y Actividad por Corredor

EN METROS CUADRADOS



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)	Absorción Neta Anual (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Aeropuerto	1,213,274	65,331	100,748	8.3%	48,063	48,063	54,485	\$4.17
El Marqués	1,809,153	20,874	111,655	6.2%	18,802	14,361	(36,252)	\$3.93
Querétaro Centro	333,119	-	12,032	3.6%	-	-	3074	\$4.20
Querétaro Norte	2,079,485	62,527	47,245	2.3%	22,353	20,752	(37,341)	\$4.17
San Juan del Río	825,026	-	-	-	-	-	-	-
Total	6,260,057	148,732	271,681	4.3%	89,217	83,176	-16,034	\$4.07

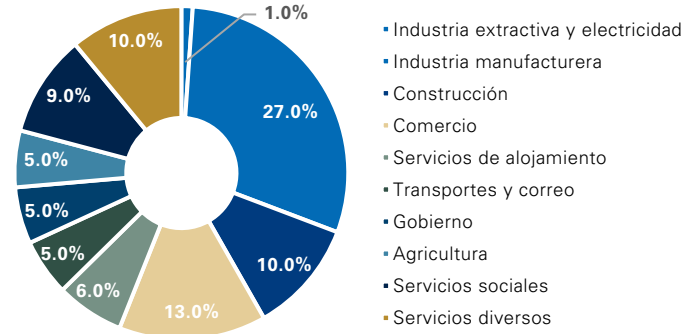
Estabilidad Económica

La inversión extranjera directa mantiene una tendencia al alza desde principios del año y se espera continúe dicho comportamiento, sobre enfocado a las actividades manufactureras. Para el último trimestre del año, la fabricación de equipos de transporte, para la generación de energía eléctrica e industria de plástico y hule son los sectores con la mayor inversión en el Estado.

La 27% de la población ocupada de Querétaro se encuentra empleada en la industria manufacturera, seguida del comercio (13%) y la construcción (10%). Dichos datos son alentadores e indican que estos tres sectores han salido avantes de la franca estancación ocurrida a inicios del 2021.

Empleo por Sector de Actividad de Actividad

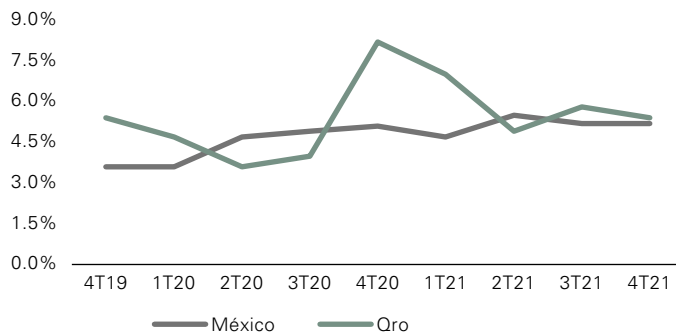
QUERÉTARO, DICIEMBRE 2021



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

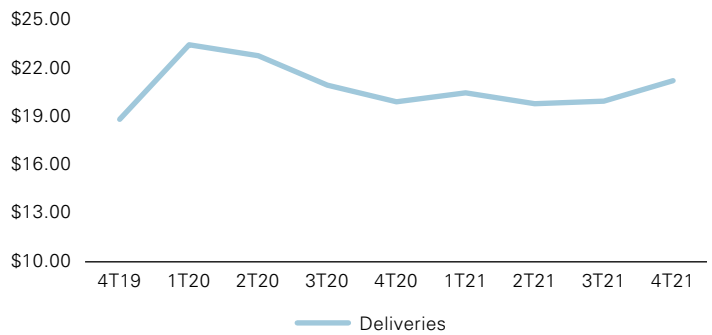
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

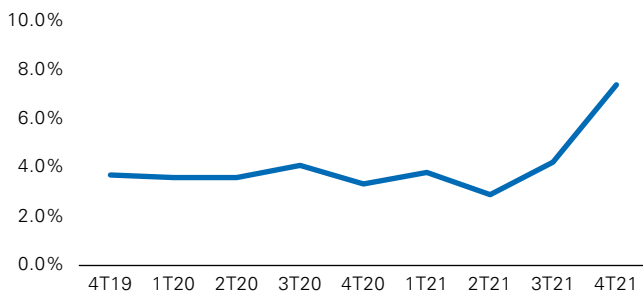
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

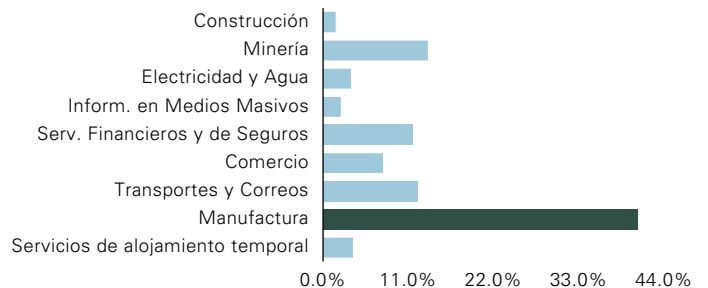
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa

PORCENTAJE



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@nmrk.com

Vianey Macías

Market Research Analyst
vianey.macias@nmrk.com

Fernando Lara

Market Research Analyst
fernando.lara@nmrk.com

newmark.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 nmrk.lat/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.