

Querétaro Mercado Industrial

Fortaleza ante adversidad macroeconómica

La persistencia de la inflación señala condiciones de estancamiento económico. Aunque el sector industrial ha tenido un comportamiento sobresaliente, el efecto diferencial en el incremento de los precios de las cadenas de suministro ha impactado su crecimiento. Sin embargo, México mantiene condiciones que posibilitan el desarrollo del sector ante condiciones macroeconómicas adversas.

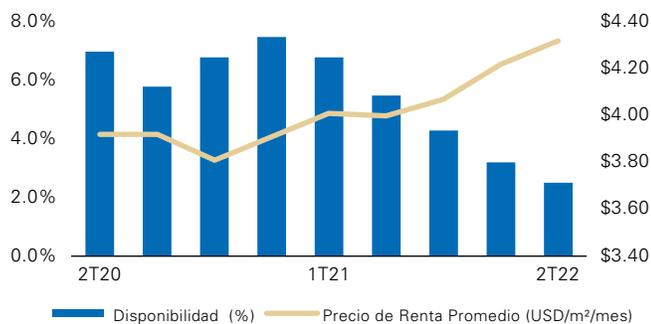
Al cierre del segundo trimestre, Querétaro sobresale por tres aspectos en su mercado industrial: aumento de superficie en construcción BTS y especulativa, disminución de la tasa de disponibilidad y ligeros incrementos en precios de salida.

Empresas tecnológicas fortalecen su presencia

Continúa el crecimiento de sectores clave: automotriz, metalmeccánico y manufactura. Sin embargo, empresas tecnológicas relacionadas con el almacenamiento, análisis y distribución de información (*data centers*) fortalecen su presencia en los corredores El Marqués y Aeropuerto. Con cuatro proyectos en desarrollo, el gobierno de Querétaro anunció la creación de la Agencia Estatal de Energía para hacer frente al incremento en la demanda energética.

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



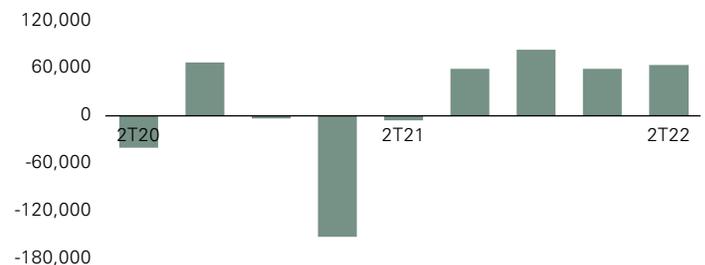
Condiciones Actuales

- El inventario industrial clase A se compone por 6.3 millones de metros cuadrados al cierre del segundo trimestre de 2022.
- Se registró un incremento de la superficie industrial en construcción, la cual pasó de 159 a 369 mil metros cuadrados respecto al anterior trimestre.
- La tasa de disponibilidad continúa a la baja, al pasar de 3.2% a 2.5% respecto al anterior trimestre.

Resumen de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m²)	6.3M	6.2M	6.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.5%	3.2%	6.8%	→
Absorción Neta Trimestral (m²)	63,979	58,867	-5,756	→
Precio de Renta (USD/m²/mes)	\$4.32	\$4.22	\$4.01	↑
En Construcción (m²)	369,192	159,302	51,737	↑

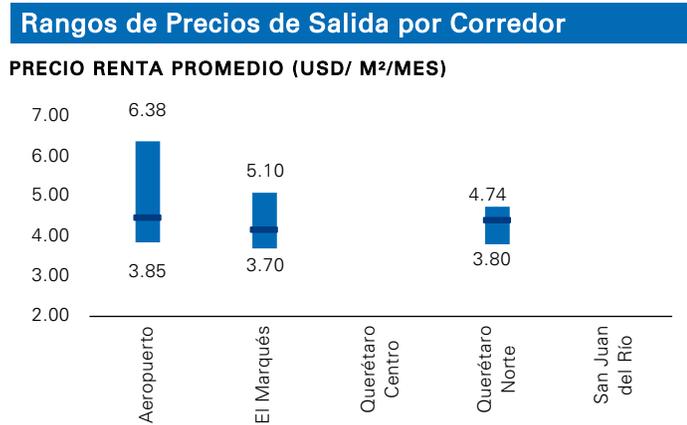
ABSORCIÓN NETA (M²)



Incrementos de precios ajustados a condiciones de mercado

Los corredores Aeropuerto y El Marqués registran un ligero crecimiento en sus precios de salida. El aumento más importante se registró en Aeropuerto y tiene relación con la presencia de naves especulativas nuevas o naves con mayor equipamiento. No obstante, este corredor también registra precios competitivos.

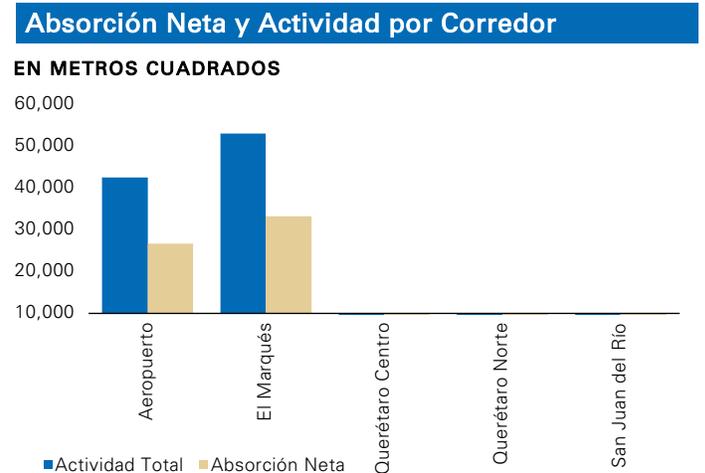
Querétaro Centro mantiene el mismo rango de precios respecto al trimestre anterior, y su precio promedio ponderado es similar al corredor Aeropuerto. El Marqués tiene el menor precio promedio ponderado del mercado.



BTS y nuevos proyectos especulativos

El corredor Aeropuerto tiene un nuevo parque industrial en su mercado (Vie Verte II), además del inicio de proyectos de construcción impulsados por proyectos BTS. Lo anterior explica la disminución en los valores de absorción y aumento en los valores de construcción. Los proyectos BTS representan la llegada de empresas de alta especialización productiva que eligen al estado por su compatible integración económica.

Para el corredor El Marqués se registraron importantes superficies de cierres relacionados con arrendamientos temporales. Sin embargo, también se registraron desocupaciones.



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	1,251,683	*161,709	67,307	5.4%	42,434	26,594	\$4.46
El Marqués	1,819,953	**128,120	51,547	2.8%	52,970	33,163	\$4.17
Querétaro Centro	333,119	-	-	-	-	-	-
Querétaro Norte	2,079,485	***79,363	41,860	2.0%	4,222	4,222	\$4.40
San Juan del Río	825,026	-	-	-	-	-	-
Total	6,309,266	369,192	160,714	2.5%	99,626	63,979	\$4.32

Actualización de superficie de naves en construcción:

* 12% inició en 4T2021, 53% inició 1T2022

** 16% inició 4T2021, 45% inició 1T2022

*** 25% inició en 4T2021, 30% inició 1T2022

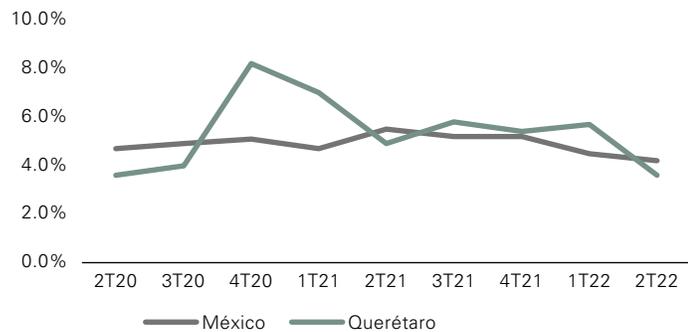
Querétaro reflejo de condiciones macroeconómicas estables

El indicador de actividad industrial del país continua con su tendencia de crecimiento y recuperación, aunque sin alcanzar los niveles prepandemia. Por otro lado, México reportó en mayo el un incremento en la tasa de desocupación. Además, de acuerdo al valor de la producción de la manufactura de Querétaro, los dos primeros trimestres del año presentan una desaceleración en su tendencia de crecimiento.

Con el paso del tiempo, las condiciones macroeconómicas adversas impactaron el tipo de cambio ligeramente a la alza. Sin embargo, las condiciones económicas del país muestran su fortaleza al segundo trimestre donde el INPC no tuvo incrementos. A su vez, la tasa de desempleo para Querétaro reportó una disminución.

Tasa de Desempleo

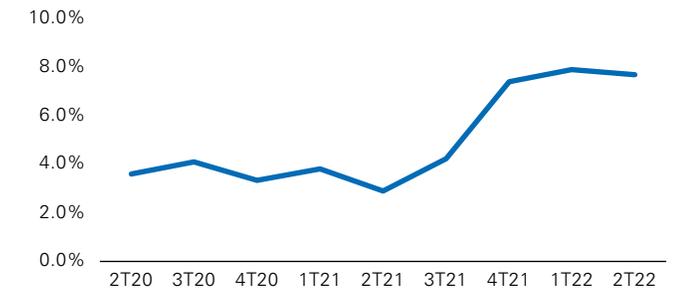
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

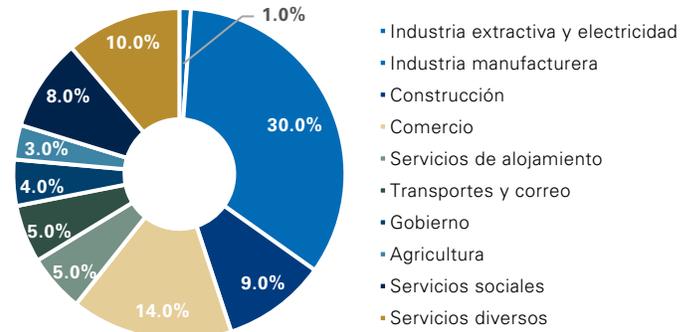
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Empleo por Sector de Actividad de Actividad

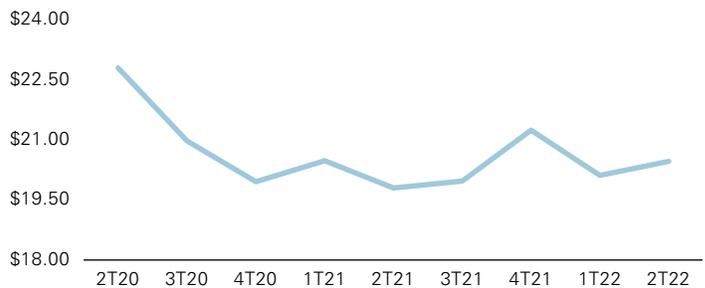
QUERÉTARO, JUNIO 2022



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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

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.