

# Querétaro Mercado Industrial

## Adaptación ante descenso de disponibilidad

Al cierre del trimestre, se mantuvo la tendencia a la baja en la tasa de disponibilidad, el volumen de construcción se sostuvo y se incrementó el precio de salida general y la actividad relacionada con nuevo inventario. Con la entrada de naves nuevas ocupadas y la disminución en la tasa de disponibilidad, se espera un incremento en la demanda sobre naves existentes.

Ante el escenario anterior, destaca el anuncio de un nuevo parque en el corredor Aeropuerto. Por otro lado, ingresa un nuevo desarrollador industrial en el corredor Querétaro Norte mediante la compra de un portafolio industrial existente.

### Sector aeroespacial, automotriz y logístico anuncian expansiones en corredores Aeropuerto y El Marqués

Los sectores de tecnología relacionados con la industria aeroespacial y automotriz, han anunciado a través de seis empresas inversiones de 9 millones de pesos para expansiones de sus plantas en los corredores Aeropuerto y El Marqués. Además, Amazon llega al corredor El Marqués en una estrategia articulada, ya que junto a Guanajuato y Guadalajara se preparan para atender su mercado creciente en Bajío.

### Condiciones Actuales

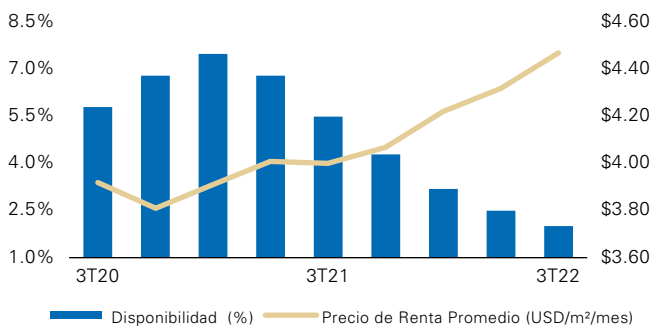
- El inventario industrial clase A se compone por 6.4 millones de metros cuadrados al cierre del tercer trimestre de 2022.
- Se registró un ligero descenso de la superficie industrial en construcción, la cual pasó de 369 a 308 mil metros cuadrados respecto el anterior trimestre.
- La tasa de disponibilidad continúa a la baja, al pasar de 2.5% a 2.0% respecto al anterior trimestre.

### Resumen de Mercado

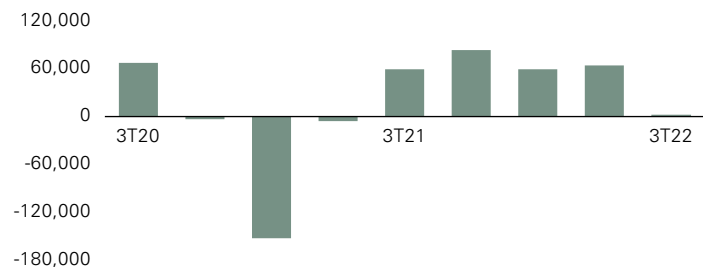
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	6.4M	6.3M	6.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.0%	2.5%	5.5%	→
Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	2,566	63,979	59,349	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$4.47	\$4.32	\$4.00	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	308,689	369,192	51,737	↑

### Análisis de Mercado

#### TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



#### ABSORCIÓN NETA (M<sup>2</sup>)



### Demanda agota espacios industriales con el menor precio del mercado

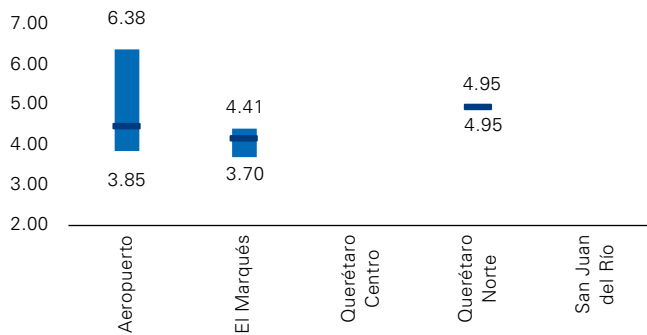
El incremento general en los precios se explica por la salida del mercado de naves con los menores precios. Los espacios industriales existentes activos se ubican en un *cluster* especializado próximos al aeropuerto y con las mejores adecuaciones del mercado. Aunque las naves disponibles impulsan un incremento en los precios de salida, la diversidad de opciones es alta para los corredores Aeropuerto y El Marqués. Se espera que para el siguiente trimestre las opciones en disponibilidad y precio aumenten en el corredor Querétaro Norte.

### Volumen de actividad se eleva por incorporaciones de proyectos *BTS*

Los valores de absorción y actividad tuvieron comportamientos atípicos, ya que para el caso del corredor Aeropuerto, el comportamiento de la absorción se debe al ingreso en el mercado de una nueva nave especulativa. Por otro lado, en el corredor El Marqués los valores de absorción se explicaron por desocupaciones; sin embargo, las incorporaciones de naves ocupadas elevaron el volumen de actividad en corredores con alta disponibilidad. El papel de los proyectos *BTS* es tan importante, que las incorporaciones representaron en los valores de actividad el 54% para Aeropuerto, 49% en El Marqués y 100% en Querétaro Norte.

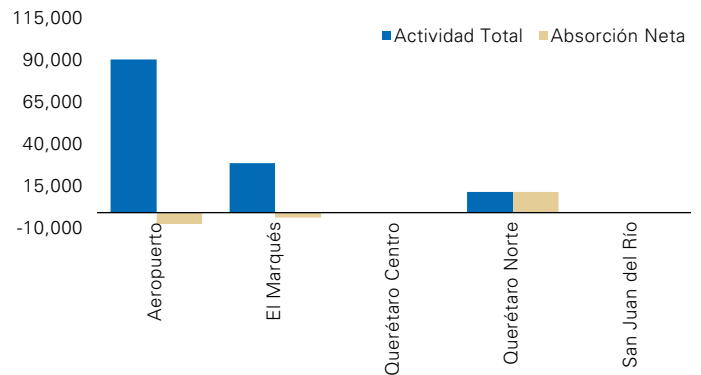
#### Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M<sup>2</sup>/MES)



#### Absorción Neta y Actividad por Corredor

EN METROS CUADRADOS



#### 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> )	Inventario Nuevo (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Aeropuerto	1,361,133	91,459	74,156	5.4%	91,039	89,450	-6,849	\$4.73
El Marqués	1,834,360	135,111	54,338	3.0%	29,507	14,407	-2,791	\$4.12
Querétaro Centro	333,119	-	-	-	-	-	-	-
Querétaro Norte	2,052,321	82,119	2,441	0.1%	12,206	8,000	12,206	\$4.37
San Juan del Río	825,026	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>6,405,959</b>	<b>308,689</b>	<b>130,935</b>	<b>2.0%</b>	<b>132,752</b>	<b>111,857</b>	<b>2,566</b>	<b>\$4.47</b>

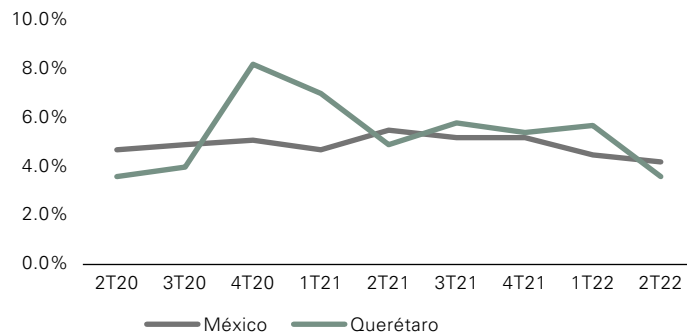
### Principales sectores de exportación pierden fuerza

La fabricación de equipo de transporte, así como la industria de hule y plástico reportaron valores negativos de crecimiento en el valor de sus exportaciones. Sin embargo, la fabricación de maquinaria y equipo, así como la fabricación de electrónicos y eléctricos reportaron importantes crecimientos. Las condiciones macroeconómicas afectan la cadena de suministro del sector automotriz, contrario al sector aeroespacial, electrónica y electrodomésticos que han impulsado inversiones para el aumento de su producción.

Mientras que la moneda ganó fortaleza al cierre del trimestre y la tasa de desempleo disminuyó, el INPC mantiene su tendencia a la alza. Aunque se espera que el pico máximo de la inflación está cerca, la inversión extranjera directa reportó una disminución del 7% respecto al anterior trimestre para el país en la manufactura.

### Tasa de Desempleo

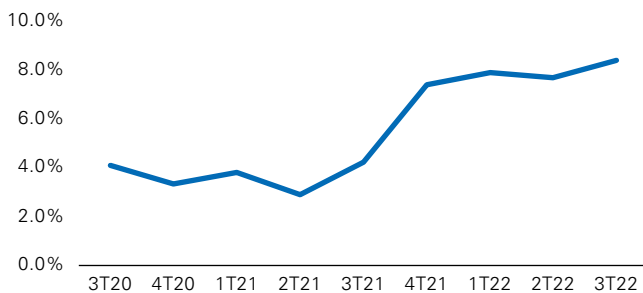
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

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

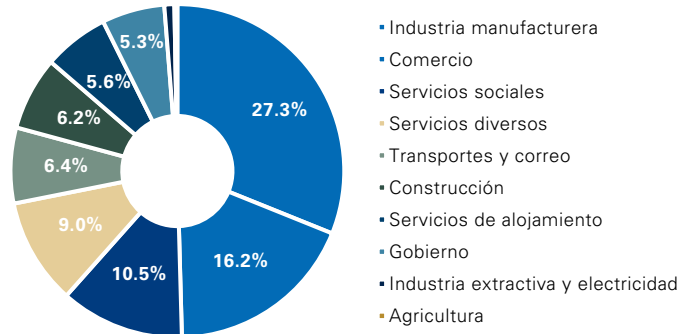
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

### Empleo por Sector de Actividad de Actividad

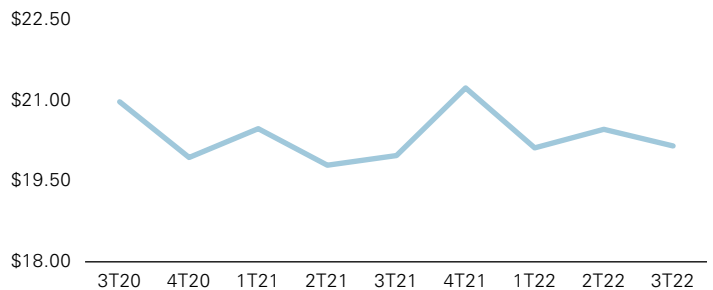
QUERÉTARO, SEPTIEMBRE 2022



Fuente: INEGI, ENOE

### Tipo de Cambio

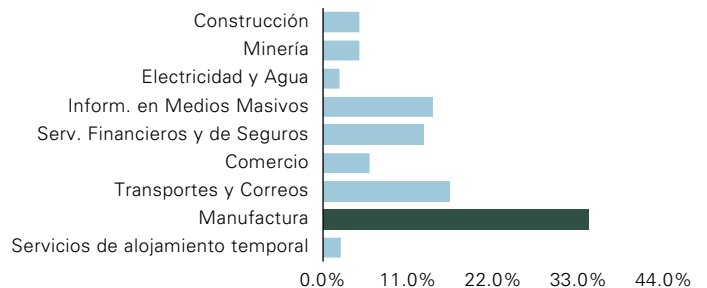
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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](http://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/](http://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.