

Querétaro

Mercado Industrial

Dinamismo al cierre de año

Los proyectos en construcción de naves especulativas tuvieron una notoria influencia en la dinámica del mercado. Por un lado, aumentó en 3% el inventario respecto al trimestre anterior. A su vez, la absorción bruta, disponibilidad y los precios tuvieron un incremento en el mismo periodo. Por otro lado, se observaron absorciones negativas y disminución del ritmo de construcción explicado por la finalización de proyectos industriales del año.

Disponibilidad de tierra eleva inversiones en submercados con baja actividad

El 76% de los parques industriales de Querétaro cuentan con mega lotes industriales para recibir a grandes empresas. Tal fue el caso de la reactivación del submercado Querétaro Norte, el cual tendrá una importante planta automotriz en Finsa III con una inversión de 97 millones de pesos. Otro ejemplo es el anuncio de un nuevo parque industrial Industrialix en el municipio de Corregidora, el cual ocupará 122 hectáreas y tendrá una inversión de 1,572 millones de pesos.

Condiciones Actuales

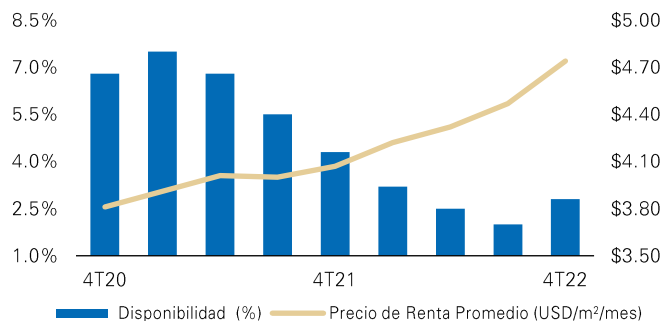
- El inventario industrial clase A se compone por 6.6 millones de metros cuadrados al cierre del tercer trimestre de 2022.
- Se registró un descenso de la superficie industrial en construcción, la cual pasó de 308 a 264 mil metros cuadrados respecto el anterior trimestre.
- La tasa de disponibilidad aumentó, al pasar de 2.0% a 2.8% respecto al anterior trimestre.

Resumen de Mercado

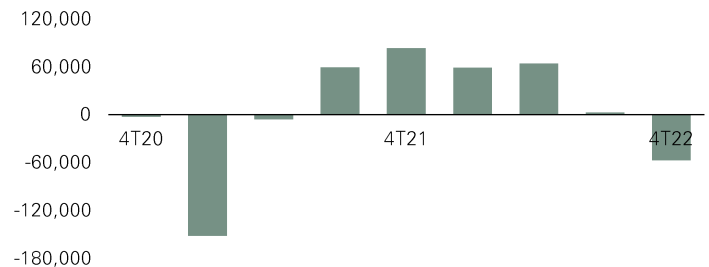
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	6.6M	6.4M	6.3M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.8%	2.0%	4.3%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	-57,192	2,566	83,176	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.74	\$4.47	\$4.07	↑
En Construcción (m ²)	264,009	308,689	148,732	↑

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



ABSORCIÓN NETA (M²)



Nueva disponibilidad aumentan precios

La desocupación y entrada de nuevas naves especulativas en la mayor parte de los corredores provocó que los precios se incrementen, aun cuando varios proyectos no cambiaron sus precios. Destacan precios altos en los corredores El Marqués y Querétaro Centro.

El submercado más dinámico durante el año 2022 fue Aeropuerto, el cual representó alrededor del 50% del volumen de absorción bruta (485 mil metros cuadrados) y absorción neta (95 mil metros cuadrados). Dichos valores a su vez fueron impulsados principalmente por proyectos BTS.

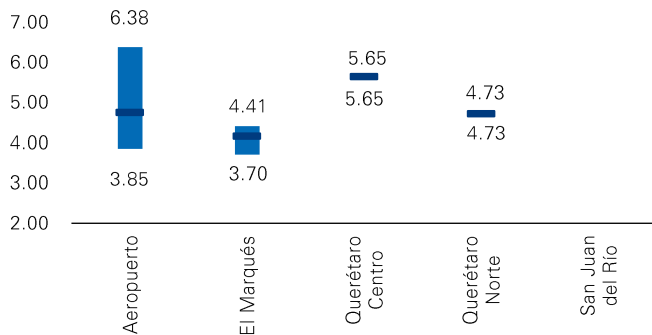
Data Centers, subsectores logístico y electrónico apostaron por grandes proyectos BTS

La llegada de grandes empresas relacionadas (*Data Centers*, empresas de logística y electrónica) se vieron reflejados en proyectos *BTS*. Su participación en el mercado fue tal que representaron amplias proporciones de los valores de absorción bruta: 54% para el submercado Aeropuerto, 49% en El Marqués y 95% en Querétaro Norte.

Los valores de absorción neta reflejaron valores negativos, ya que para el caso del corredor Aeropuerto se registró el ingreso de una nueva nave especulativa. Por otro lado, en el corredor El Marqués los valores de absorción neta se explicaron por desocupaciones. Sin embargo, las incorporaciones de naves ocupadas elevaron el volumen de actividad en corredores con alta disponibilidad.

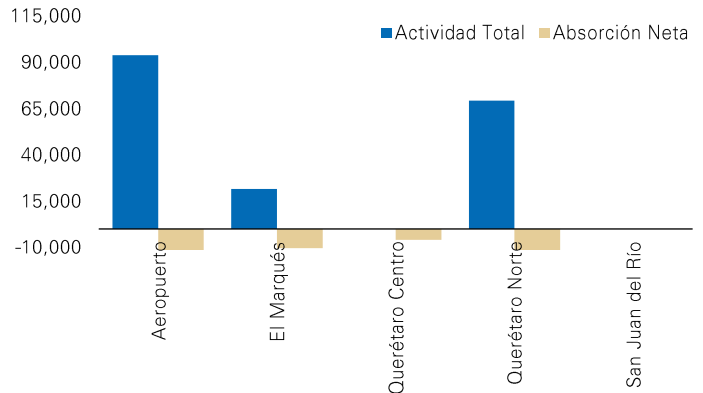
Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M²/MES)



Absorción Neta y Actividad por Corredor

EN METROS CUADRADOS



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (Millones de m ²)	En Construcción (Millones de m ²)	Disponibilidad Total (Miles de m ²)	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (Miles de m ²)	Inventario Nuevo (Miles de m ²)	Absorción Neta (Miles de m ²)	Absorción Neta Acumulada (Miles de m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Aeropuerto	1.5	0.1	108.4	7.3%	93.9	122.8	-34.2	47.2	\$4.76
El Marqués	1.9	0.1	60.0	3.2%	21.7	27.5	-10.2	31.5	\$4.63
Querétaro Centro	0.3	-	5.9	1.8%	-	-	-5.9	6.2	\$5.65
Querétaro Norte	2.1	0.04	13.4	0.6%	69.4	82.1	-12.8	4.8	\$4.73
San Juan del Río	0.8	-	-	-	-	0.0	-	-	-
Total	6.6	0.3	187.6	2.8%	185.0	232.4	-63.0	89.7	\$4.74

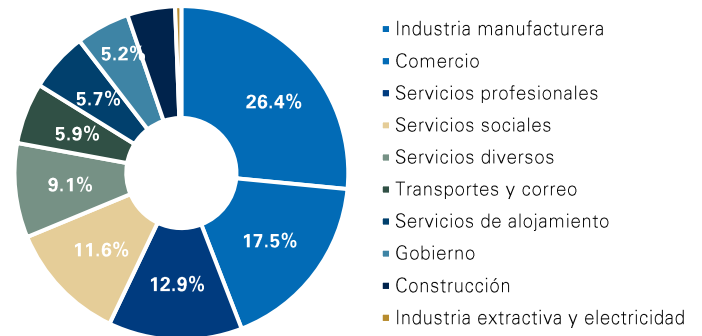
Principales sectores de exportación pierden fuerza

Al cierre del 2022, la manufactura representó el 52% de la inversión extranjera directa. De esta inversión, los principales subsectores que mayor inversión recibieron fueron la industria de plástico y hule (45%), química (18%), alimentaria (15%) y automotriz (14%).

Las condiciones económicas del país y del estado posibilitaron la atracción de inversiones. Se observó que la proporción de empleo de la manufactura en la ciudad de Querétaro, respecto a otros subsectores, llega a su punto más alto desde el 2005. Además el 2022 cierra con una menor tasa de desempleo comparado con el nacional, se tiene un tipo de cambio por debajo de los 20 pesos moneda nacional y una disminución en la inflación de acuerdo al INPC.

Empleo por Sector de Actividad de Actividad

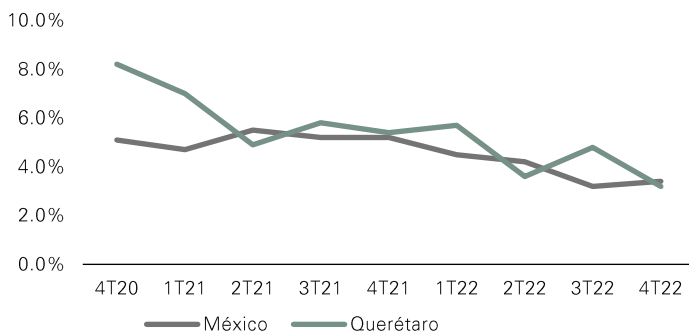
QUERÉTARO, DICIEMBRE 2022



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

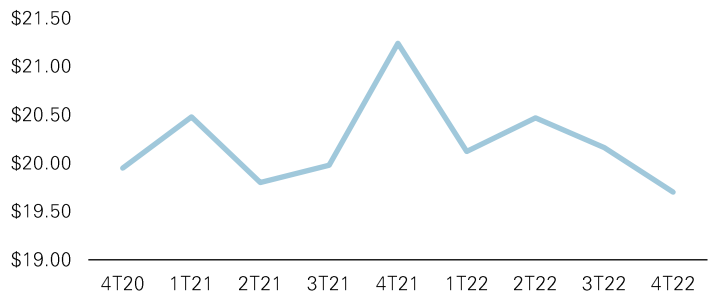
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

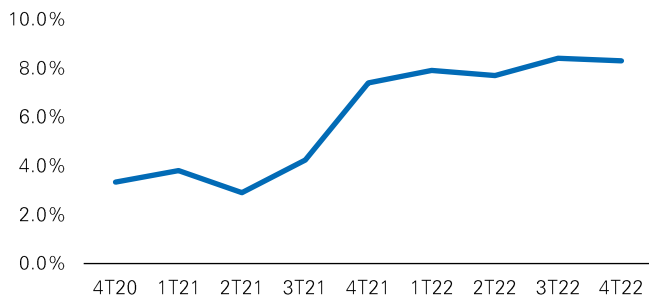
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

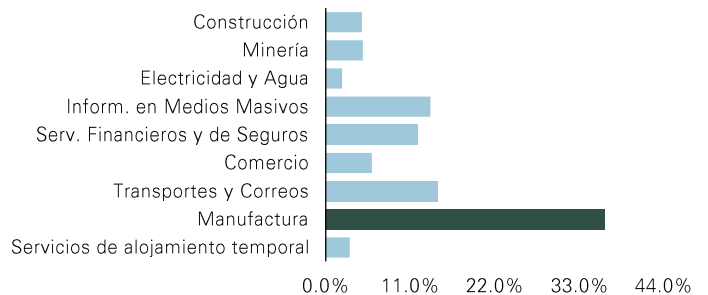
INDICADOR ANUALIZADO



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

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.