

Querétaro Mercado Industrial

Favorable inicio de año

Al inicio de este periodo, los indicadores muestran un panorama alentador para el sector industrial queretano. La tendencia se refleja positiva con la llegada de nuevos proyectos e inversiones en el territorio de Bajío.

La creciente demanda nacional ha impuesto nuevos retos para el sector industrial. En los últimos periodos, las entidades que pertenecen a la zona de Bajío se han caracterizado por la expansión de las empresas que deciden invertir bajo la influencia del *nearshoring*.

Recuperación de la demanda

Los indicadores del inicio de año reflejan una inclinación de recuperación en las absorciones, que periodos anteriores permeaban incertidumbre en el mercado industrial. Este trimestre se reportan operaciones que traen como consecuencia un efecto positivo en las cifras.

El submercado que reporta mayor dinamismo del trimestre fue Aeropuerto, que representa el 48% de la absorción neta, seguido por El Marqués, con el 40%. En su mayoría, las transacciones mas representativas corresponden al giro automotriz.

Condiciones Actuales

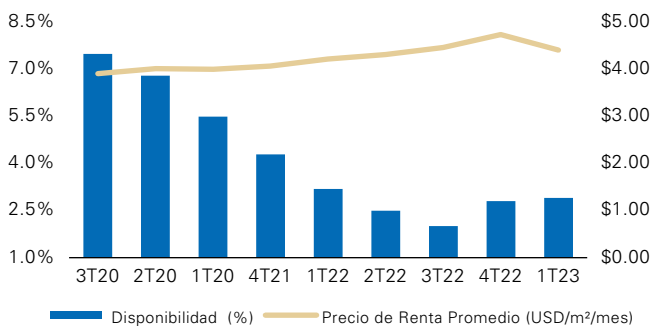
- El inventario industrial clase A aumenta de 6.6 a 6.8 millones al cierre del primer trimestre del 2023.
- Este periodo registra un aumento en la superficie de construcción, cerrando poco mas de 295 mil metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad aumentó ligeramente, cerrando en 2.9%.
- El precio promedio de renta se reporta en \$4.68 USD/m²/mes, levemente más bajo que el trimestre anterior.

Resumen de Mercado

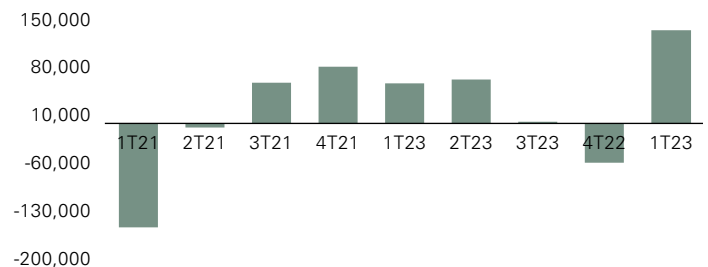
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	6.8M	6.6M	6.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.9%	2.8%	3.2%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	135,640	-57,192	58,867	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.68	\$4.74	\$4.20	↑
En Construcción (m ²)	295,154	264,009	159,302	↑

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



ABSORCIÓN NETA (M²)



Grandes proyectos en planeación

La construcción de naves industriales se ha mantenido constante durante el año pasado. Actualmente, los corredores con los mayores niveles de construcción corresponden al corredor El Marqués, con poco más de 150,000 metros cuadrados. En segundo lugar, se encuentra Aeropuerto con casi 100,000 metros cuadrados.

No obstante, en 2023 se avecinan grandes proyectos que se sumarán a las cifras de nuevo inventario. Estos complejos estarán situados en los corredores de Aeropuerto, El Marqués y Querétaro Norte, con el concepto de desarrollar una nueva generación de espacios con un diseño sostenible.

En el caso de Finsa III, se espera que los nuevos espacios industriales alberguen en su mayoría a grandes empresas del sector automotriz. Querétaro pertenece al clúster más

importante de la región, sin embargo, también se incorporan dentro de los nuevos complejos, compañías del sector logístico y metal-mecánico. El 38% de esta superficie, ya se encuentra comprometida a unos meses del inicio de construcción.

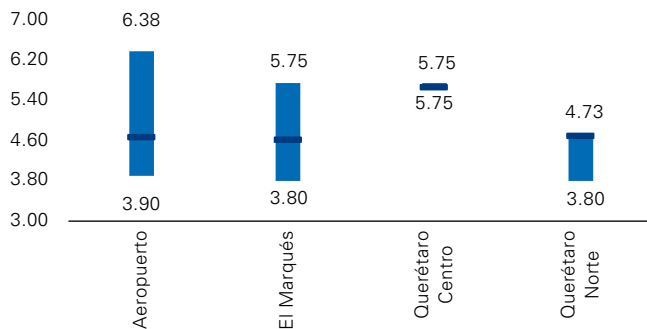
Bajío se suma a la expansión del *nearshoring*

Hoy por hoy, México atraviesa un próspero periodo en el mercado industrial gracias a la llegada de empresas atraídas por el *nearshoring*, viendo a México como un facilitador en su cadena de suministro y, de esta forma, reducir costos en la maquila y aumentar su productividad.

El anuncio de la mega fábrica de *Tesla* y la expansión de BMW están impulsando a empresas de los sectores automotrices y tecnológicos. El reto de esta tendencia es actuar con un gobierno responsable que, en conjunto con inversionistas, provean de mayor infraestructura para el desarrollo de estos proyectos.

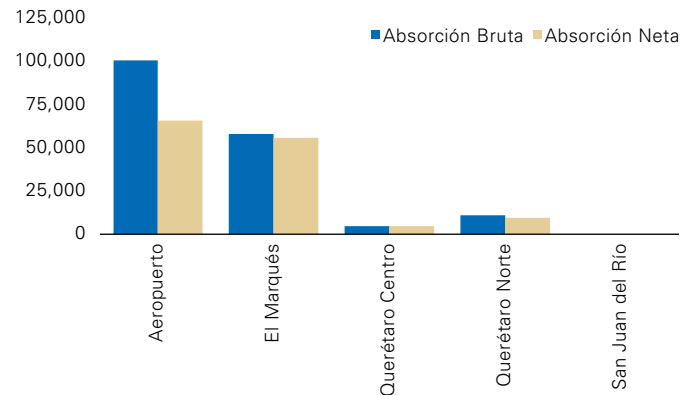
Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M²/MES)



Absorción Neta y Absorción Bruta por Corredor

EN METROS CUADRADOS



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (Millones de m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Inventario Nuevo (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Aeropuerto	1.5	92,767	133,787	8.8%	100,336	32,250	65,819	\$4.66
El Marqués	1.9	161,387	45,399	2.3%	57,910	-	55,588	\$4.61
Querétaro Centro	0.3	41,000	5,850	1.9%	4,584	-	4,584	\$5.75
Querétaro Norte	2.2	-	13,335	0.6%	10,857	-	9,650	\$4.69
San Juan del Río	0.8	-	-	0.0%	-	-	-	-
Total	6.8	295,154	198,392	2.9%	173.53	32,250	135,640	\$4.68

Querétaro como atractor de inversiones

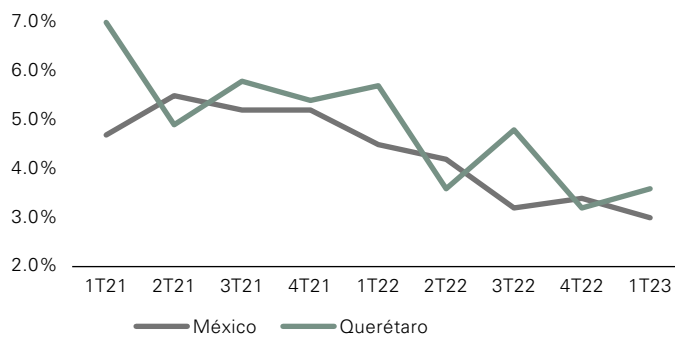
La estrategia de la política económica de Querétaro se asentará en aprovechar el efecto de la inversión extranjera en México. Querétaro es uno de los estados que destacan para ser sede de inversiones extranjeras Europeas.

El reto es que se cuente con un gobierno innovador que, en conjunto con los inversionistas, desarrollen infraestructura adecuada para satisfacer las necesidades de la demanda de espacios industriales.

La tasa de desempleo en Querétaro muestra signos de recuperación. El 21.7% de la población ocupada de Querétaro se encuentra empleada en la industria manufacturera, seguida del comercio (17.5%) y la construcción (10.9%). Dichos datos son alentadores e indican que estos tres sectores han sobresalido después de la crisis de la contingencia sanitaria.

Tasa de Desempleo

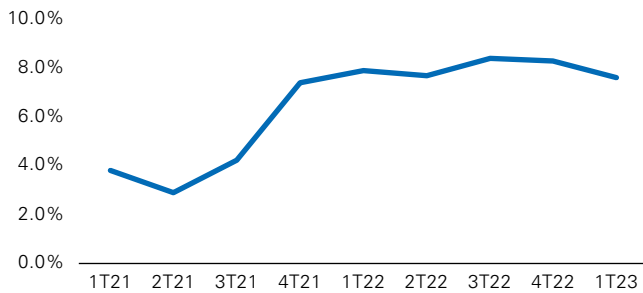
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

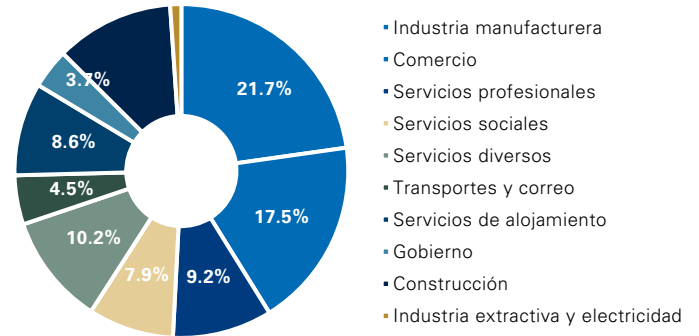
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Empleo por Sector de Actividad de Actividad

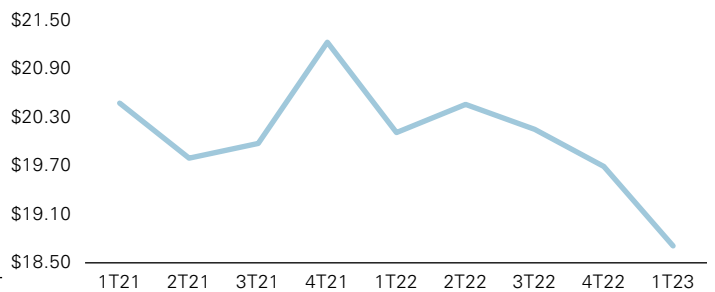
QUERÉTARO, MARZO 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

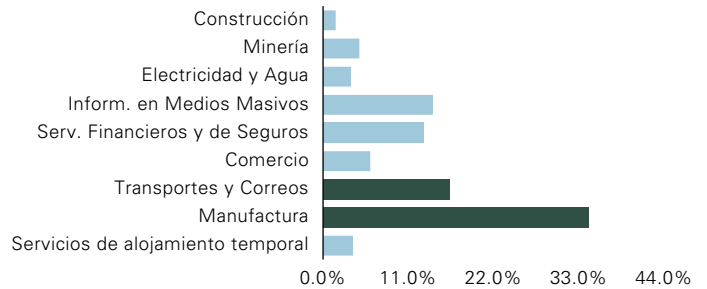
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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

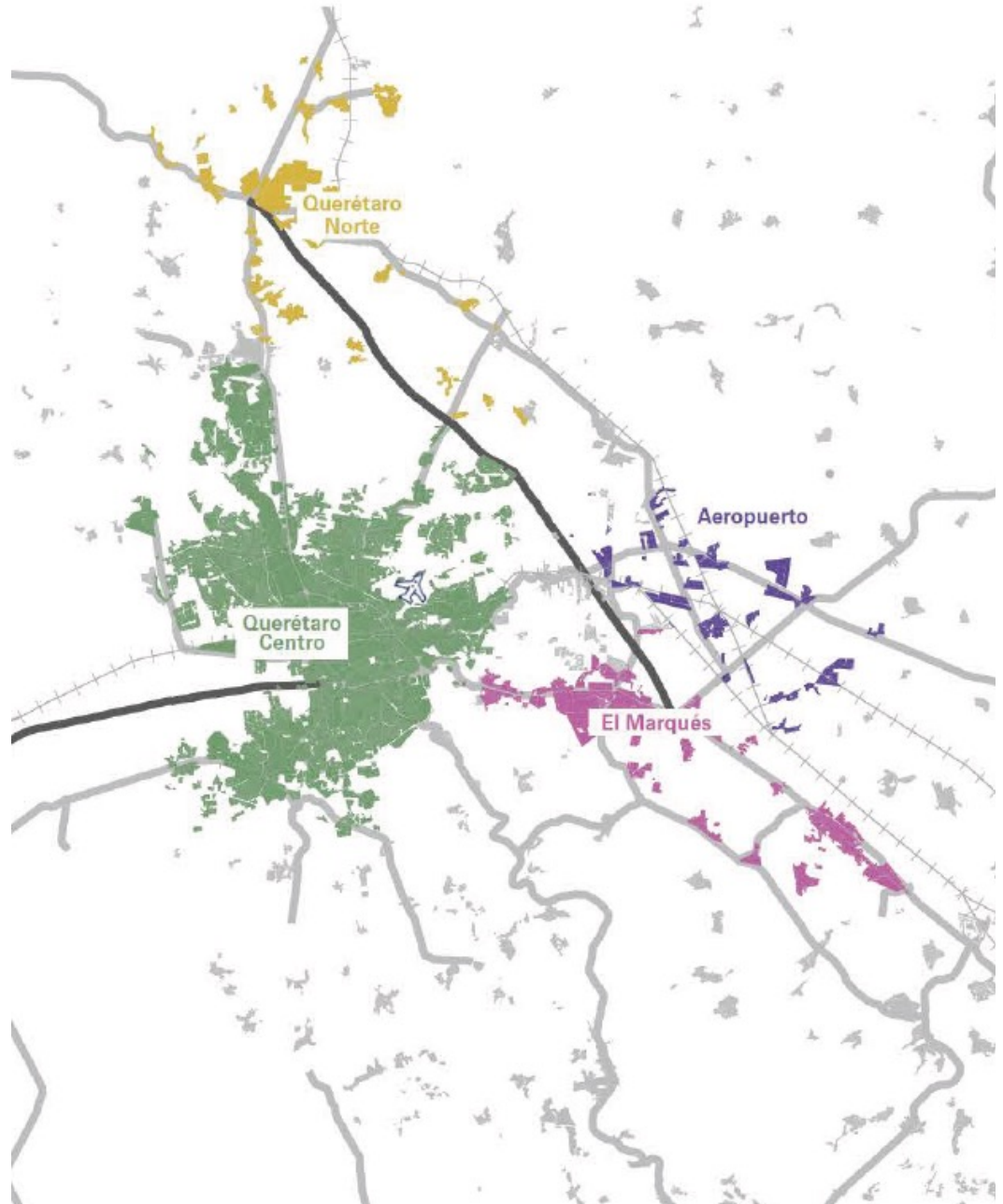
Juan Flores

Market Research Director LATAM
Juan.Flores@nmrk.com

Diana Merino

Market Research Analyst
Diana.merino@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.la/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.