

# Querétaro

## Mercado Industrial

### Mercado dinámico

El mercado industrial queretano en la primera mitad del año ha mantenido un comportamiento estable, durante el segundo trimestre, la actividad del mercado se observa con un panorama alentador, con más de 90,000 metros cuadrados comercializados.

La nueva oferta para este periodo ha sido moderada, se ingresaron como nuevo inventario 22,000 metros cuadrados en el corredor Aeropuerto, cerrando el segundo trimestre

En términos de absorción neta, durante este periodo se reportan 51,711 metros cuadrados, las ocupaciones más importantes se acentúan en los corredores Aeropuerto con poco más de 48,000 metros, seguido de El Marqués con 24,648 metros y Querétaro Norte reportando 17,000 metros cuadrados, acumulando en la primera mitad del año una absorción neta de 187,252 metros cuadrados.

Los proyectos que se encuentran en construcción registran una superficie de 284,354 metros cuadrados, sin embargo, se espera que para este año comience la construcción de varios edificios especulativos. Actualmente los proyectos que se encuentran en planeación suman un área de casi 500,000 metros cuadrados.

#### Condiciones Actuales

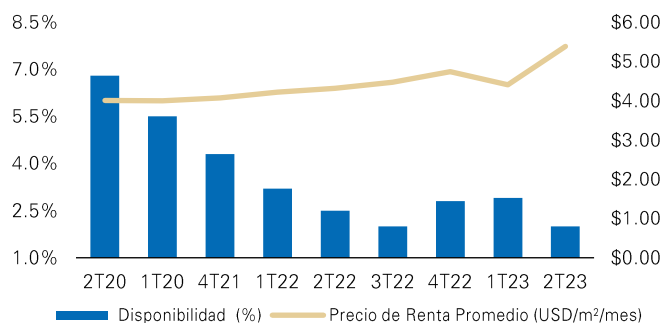
- El inventario industrial clase A cierra en 6.8 M de metros cuadrados al 2T 2023.
- La tasa de disponibilidad decreció, se reporta en 2.0%.
- El precio promedio de renta aumenta, cerrando en \$5.39 USD/m<sup>2</sup>/mes.

#### Resumen de Mercado

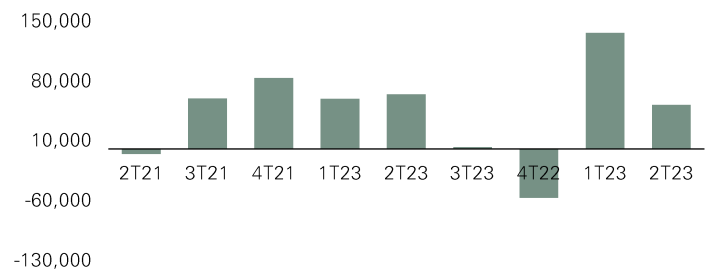
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	6.8 M	6.8 M	6.3 M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.0%	2.9%	2.5%	→
Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	51,711	135,640	63,979	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$5.39	\$4.68	\$4.32	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	284,354	295,154	369,192	↑

#### Análisis de Mercado

##### TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



##### ABSORCIÓN NETA (M<sup>2</sup>)



### Incremento en precios de salida

Durante el último año se ha observado el incremento de precios en todos los mercados industriales del país, esto obedece a los altos costos de construcción que ha enfrentado México en casi un 35% de manera acumulada. El mercado queretano, se suma a esta tendencia, cerrando el precio promedio en \$5.39 USD/m<sup>2</sup>/mes, \$1.07 dólares más alto que en el 2T 2022, representando un incremento anual del 24.7%.

### Tasa de disponibilidad en bajos históricos

La tasa de disponibilidad del mercado industrial Clase A al final del 2T 2023 cierra en 2.0%, lo que simboliza que hay una oferta de más de 130,000 metros cuadrados. Esta cifra en comparación al trimestre pasado representa 0.9 puntos porcentuales menor. Los corredores que albergan mayor disponibilidad son Aeropuerto (6.8%) y El Marqués (3.1%).

### Querétaro, importante mercado manufacturero

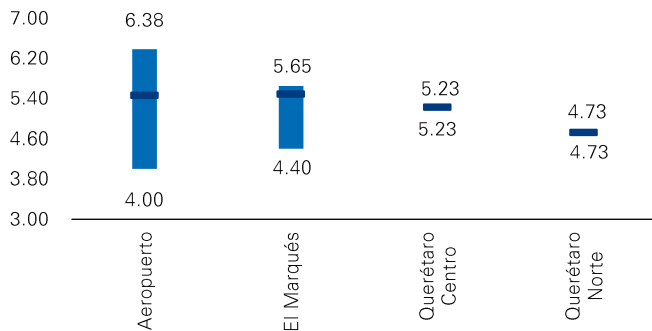
Bajío se ha posicionado como una zona con gran influencia bajo el creciente impulso del crecimiento de los sectores automotriz, aeroespacial y tecnológico.

Querétaro se ha convertido en uno de los estados con mayor actividad manufacturera, de mantenimiento y reparación en procesos especiales, con ello, apuesta a diversificar su mercado, convirtiéndolo como el mayor aportador de la industria para otros estados del país.

A lo largo de esta primera mitad del año, el 67% de las operaciones pertenecen a la actividad manufacturera, dedicados a los giros: automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas, seguido del sector Logístico con el 27% de la actividad total del semestre.

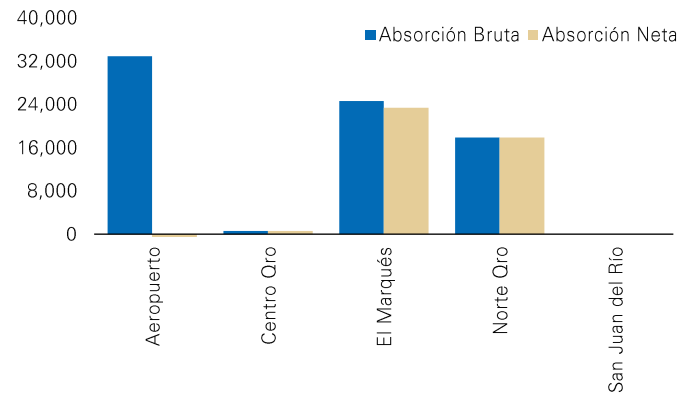
### Rangos de Precios de Salida por Corredor

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



### Absorción Neta y Absorción Bruta por Corredor

EN METROS CUADRADOS



### Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (Miles de m <sup>2</sup> )	En Construcción (Miles de m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (Miles de m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (Miles de m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (Miles de m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (Miles de m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Aeropuerto	1,538	82.0	105.2	6.8%	48.8	9.8	75.6	\$5.47	\$5.43
Centro Qro	1,952	161.4	5.9	0.3%	0.6	0.6	5.2	\$5.23	\$5.30
El Marqués	315	41.0	9.8	3.1%	24.6	23.4	79.0	\$5.49	\$5.40
Norte Qro	2,179	-	12.8	0.6%	17.9	17.9	27.6	\$4.73	-
San Juan del Río	817	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>6,801</b>	<b>284.4</b>	<b>133.6</b>	<b>2.0%</b>	<b>92.0</b>	<b>51.7</b>	<b>187.4</b>	<b>\$5.39</b>	<b>\$5.38</b>

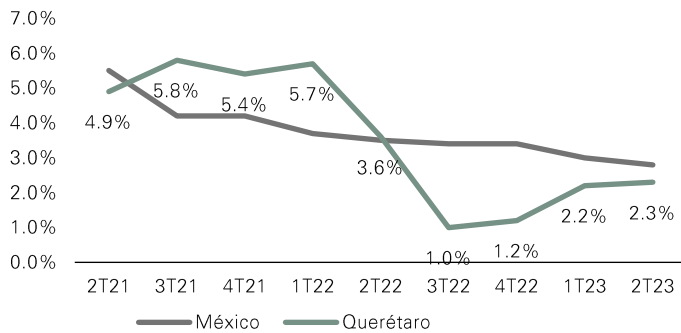
Querétaro continúa siendo uno de los estados con mayor captación de nuevas inversiones y ampliaciones importantes en este primer semestre del año, siendo empresas como DHL Express que anuncian su ampliación en el centro HUB ubicado en el aeropuerto, con un monto de inversión de 120 mdd y más de 200 nuevos empleos a generarse.

Así mismo las cifras registradas en este periodo por el estado de Querétaro son positivas y con un crecimiento del 1% en su PIB con respecto a los años de la pandemia, ubicándolo dentro de los primeros lugares a nivel nacional.

Tras el anuncio de nuevas acciones del gobierno aunado al constante crecimiento de los sectores secundarios y terciarios, en su mayoría por los mercados de manufactura, tecnología y el sector automotriz, se promueve el mayor aprovechamiento de la tendencia del *nearshoring* en el estado.

### Tasa de Desempleo

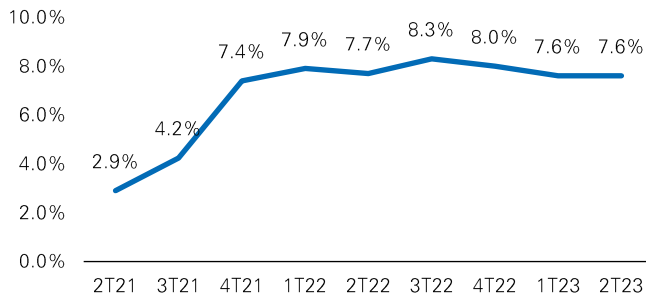
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

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

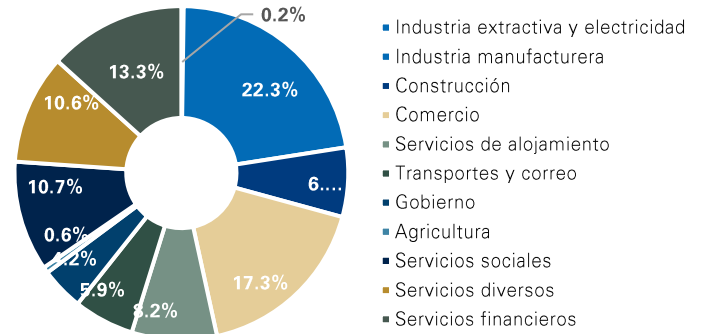
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

### Empleo por Sector de Actividad

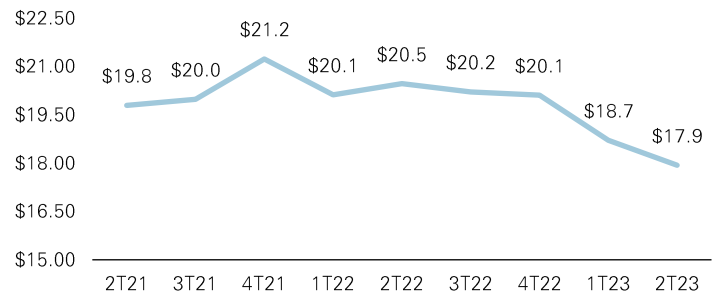
QUERÉTARO, JUNIO 2023



Fuente: INEGI, ENOE

### Tipo de Cambio

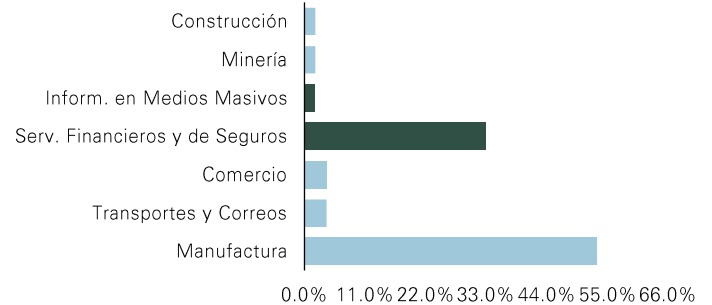
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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

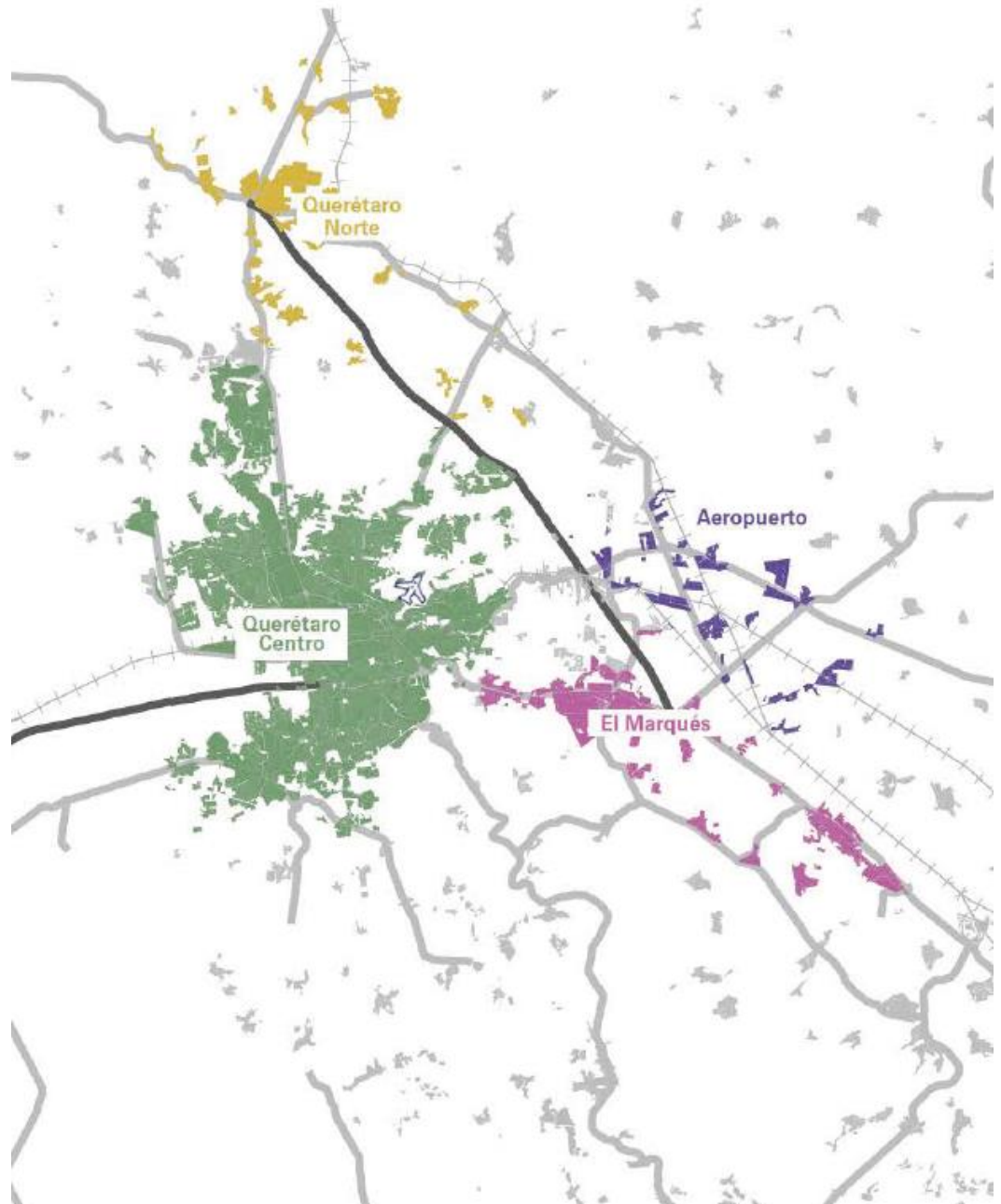
**Juan Flores**

*Market Research Director LATAM*  
Juan.Flores@nrmk.com

**Diana Merino**

*Market Research Analyst*  
Diana.merino@nrmk.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 [nrmk.la/reportes-de-mercado/](http://nrmk.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.