

Querétaro

Mercado Industrial

Mercado Estable

El mercado industrial queretano se ha mantenido con un constante crecimiento. El inventario creció en 37,400 metros cuadrados al cierre del trimestre, continuando con la lógica de crecimiento constante que lo ha caracterizado.

Si bien, al hablar de absorción neta la cifra con la que cierra este periodo es de -27,200 metros cuadrados, este escenario responde entre otras cosas al continuo desarrollo de parques industriales en submercados como El Marqués y Aeropuerto. Es precisamente este último el que responde a la mayor actividad, tanto en inversión como en renta de espacios industriales.

Respecto a la tasa de disponibilidad, la diferencia representa únicamente un 0.4% con respecto al 2.0% reportado en el trimestre anterior, por lo que se podría considerar consistente con la tendencia de periodos previos.

Al término de este trimestre, la construcción se mantiene constante, ya que se registra una superficie de 236,200 metros cuadrados focalizados en Aeropuerto, El Marqués y Querétaro Centro.

Condiciones Actuales

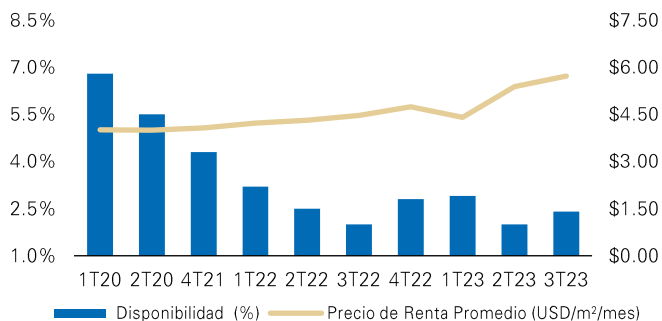
- El inventario industrial clase A cierra en 7.3 M de metros cuadrados al 3T 2023.
- La tasa de disponibilidad aumentó, se reporta en 2.4%.
- El precio promedio de renta aumenta, llegando a los \$5.72 USD/m²/mes.

Resumen de Mercado

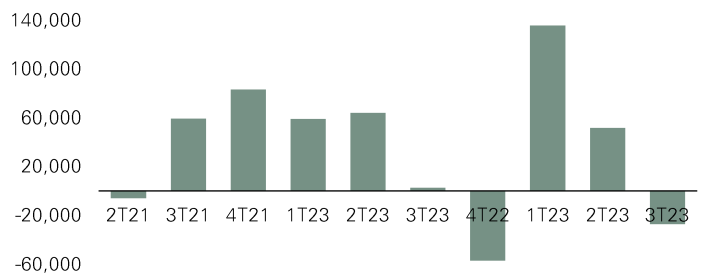
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	7.3 M	6.8 M	6.4M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.4%	2.0%	2.0%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	-27,227	51,711	2,566	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.72	\$5.39	\$4.47	↑
En Construcción (m ²)	236,282	284,354	308,689	→

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



ABSORCIÓN NETA (M²)



Incremento en precios de salida

El precio de salida de los desarrollos industriales en Querétaro, en concordancia con los mercados industriales del país, se mantenido al alza. Mientras que para el tercer trimestre del año anterior se presentaba un precio de \$4.47 USD/m²/mes, al cierre de este periodo se llegó a un precio promedio de \$5.72 USD/m²/mes, lo que representa un aumento del 28%

Tasa de disponibilidad en bajos históricos

Al final del 3T 2023 la tasa de disponibilidad del mercado industrial Clase A cierra en 2.4%, una cifra que va acorde con lo presentado en el tanto en el trimestre anterior como con el tercer trimestre del año pasado. Si se toma en cuenta que el inventario crece constantemente, la tasa de absorción neta resulta un indicador de estabilidad.

El corredor que alberga mayor disponibilidad es Aeropuerto con una tasa de 6.4%.

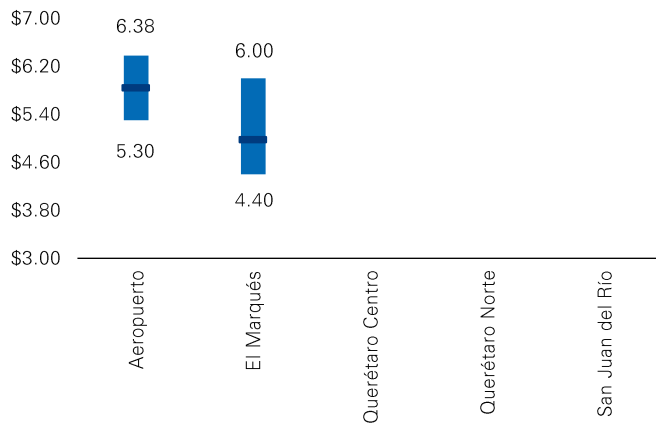
Querétaro, crecimiento de las manufacturas

Alejándose de su tradición agrícola, la industria queretana aprovecha la presencia de marcas transnacionales para consolidar el sector secundario. Las manufacturas representan mayor participación en el PIB Estatal que el sector alimenticio, ayudando a configurar un mercado volcado hacia la producción.

El constante desarrollo de espacios con vocación industrial en Querétaro responde en su mayoría a la demanda de naves y bodegas orientadas a la manufactura, diferenciándose de mercados como el de la ZMVM, en donde la prioridad reside en la industria logística.

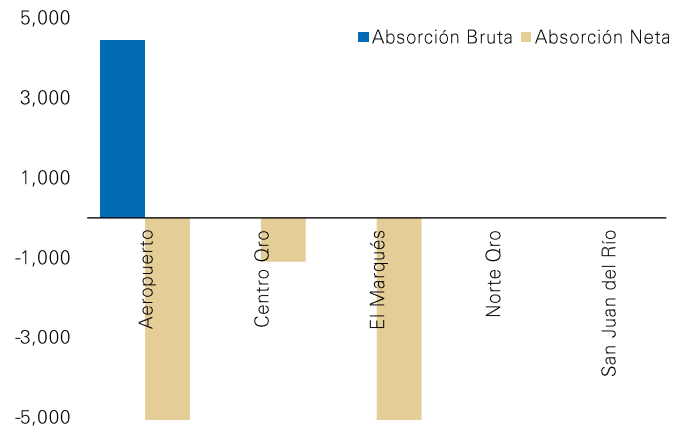
Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M²/MES)



Absorción Neta y Absorción Bruta por Corredor

EN METROS CUADRADOS



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (Miles de m ²)	En Construcción (Miles de m ²)	Disponibilidad Total (Miles de m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (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)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Aeropuerto	2,104	96.0	134.9	6.4%	4.4	-14.0	62	\$5.84	\$5.43
Centro Oro	315	53.8	6.9	2.2%	-	-1.1	4	-	\$5.30
El Marqués	1,964	53.6	23.1	1.2%	-	-12.1	67	\$4.98	\$4.98
Norte Oro	2,196	32.8	14.1	0.6%	-	-	28	-	-
San Juan del Río	817	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	7,397	236.3	179.1	2.4%	4.4	-27.3	160	\$5.72	\$5.38

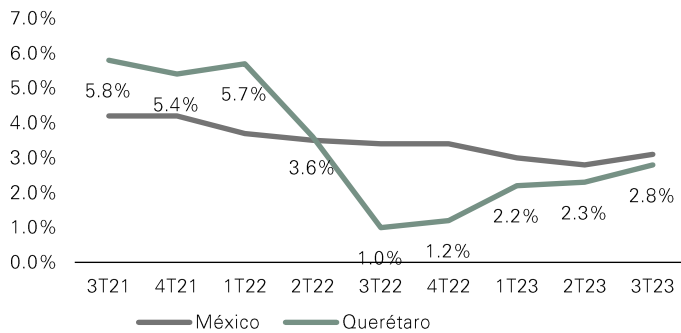
El estado se plantea frente a la tendencia del *nearshoring*, partiendo de su estratégica localización y su desarrollo económico sostenible lo posicionan como uno de los estados más competitivos, no solo para los sectores automotrices y de aeronáutica, ya que también se prevén infraestructuras e inversiones para el mercado de los *data centers*.

Cuenta también con la llegada de nuevas inversiones y aperturas de nuevas plantas como la de la empresa Brose, la cual apertura una nueva planta, siendo la cuarta en el estado y se estima la generación de más de 1,000 empleos.

En cuanto a sus cifras Querétaro se posicionó en tercer lugar por su alto nivel de formalidad laboral con un 62%, en tanto que su PIB se mantiene con un crecimiento del 1%, con respecto al trimestre anterior.

Tasa de Desempleo

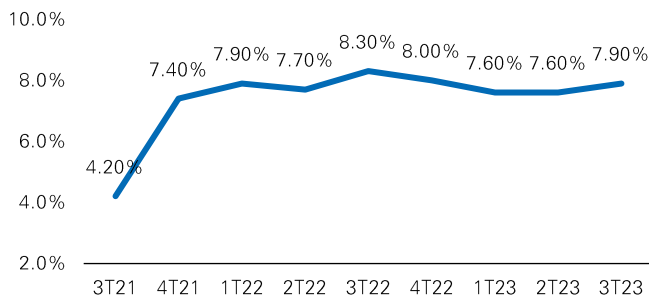
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

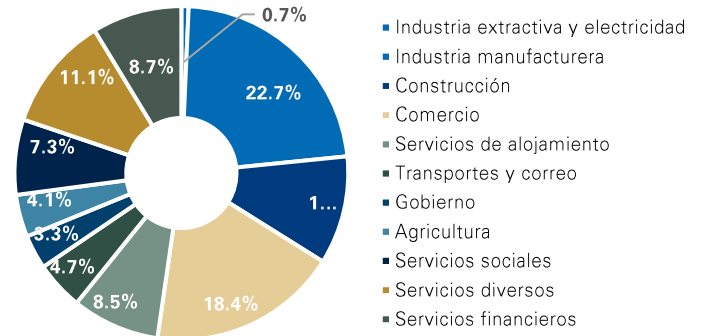
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Empleo por Sector de Actividad

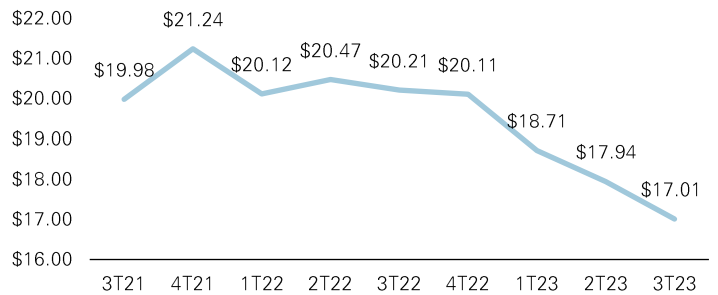
QUERÉTARO, SEPTIEMBRE 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

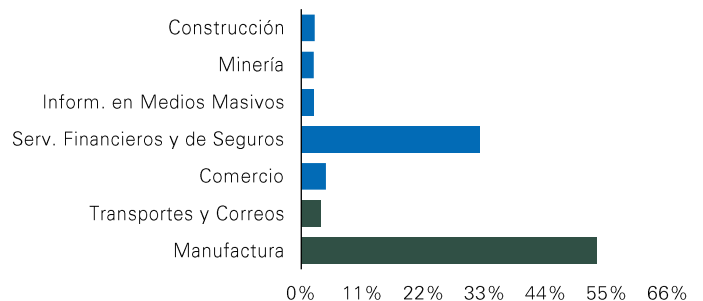
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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

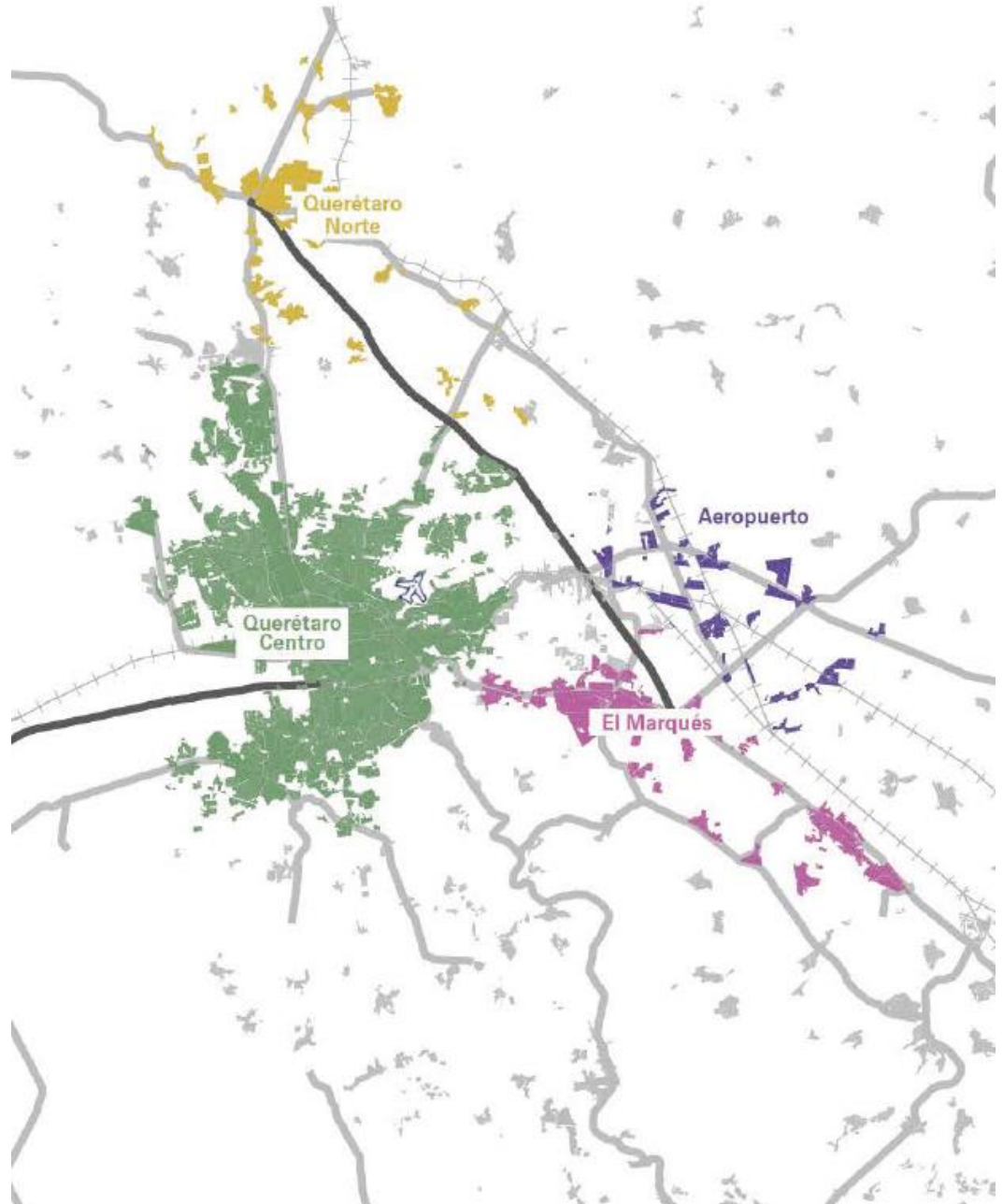
Juan Flores

Market Research Director LATAM
Juan.Flores@nmrk.com

Oscar Granados

Market Research Analyst
oscar.granados@nmrk.mx

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.