

AREA INDUSTRIAL Y DE PROYECTOS.

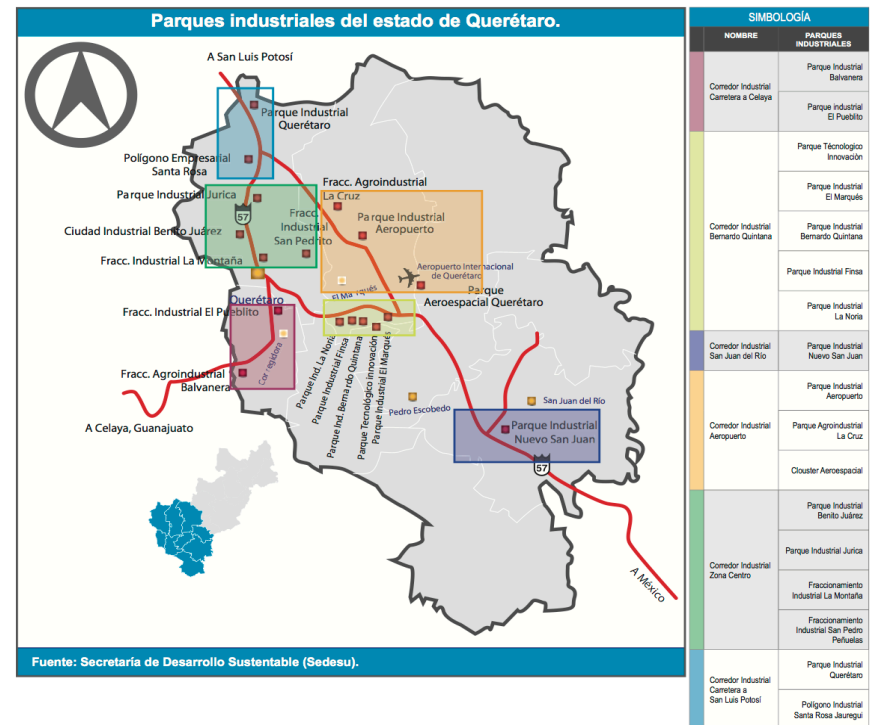
La ciudad de Querétaro y su zona conurbada ha ganado una reputación de ser un centro industrial moderno y estratégico, con una diversidad de industrias en los sectores automotriz, aeroespacial, tecnologías de la información, electrodomésticos, comida y bebida, y productos de papel, cartón y vidrio.

La región cuenta con una participación de más de 570 empresas con inversión directa extranjera, con 20 parques y zonas industriales y un mercado de 45 millones de personas en un radio de 350 kilómetros.

En el estudio del 2010 de La Competitividad de los Estados Mexicanos realizado por el Tec de Monterrey, el Estado de Querétaro obtuvo el tercer lugar en Competitividad con respecto al resto de las entidades federativas. De acuerdo a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, el Estado ocupa el 4to lugar nacional en número de investigadores.

La revista América Economía posiciona a Querétaro como una de las Mejores Ciudades para Hacer Negocios en América Latina.

Fuente. ITESM



Introducción

Al 2T2015 observamos un interés creciente en el desarrollo de nuevos parques industriales Clase A, esto derivado de las inversiones anunciadas por la industria Automotriz y Aeroespacial en nuestro país.

México ocupa la sexta posición como proveedor de partes aeronáuticas hacia los Estados Unidos, el principal mercado del mundo. En Querétaro se encuentra la primera Universidad Aeronáutica y el primer Conalep Aeronáutico del país. La planta de Bombardier en Querétaro fabrica la mayor parte del avión Learjet 85 y en las instalaciones de General Electric Infrastructure Querétaro (GEIQ) se diseñan y construyen turbinas.

México es el séptimo fabricante de vehículos automotores y el primer productor en América Latina*; somos el principal exportador de vehículos a Estados Unidos. En el corredor Bajío se encuentran establecidas las plantas armadoras de GM, Nissan, VW, Honda y Mazda; y se encuentra en proceso de construcción la planta de BMW, lo que denota un importante dinamismo en la zona.



*Datos de AMIA (Asociación Mexicana de la Industria Automotriz)

Análisis del Mercado Industrial Corredor Bajío. (Querétaro, San Luis Potosí, Aguascalientes y Guanajuato)

INVENTARIO

En el segundo trimestre del 2015 se identificaron 446,424 m2 disponibles en renta de un inventario total de 9,515,477 m2; distribuidos en 4 estados del Bajío: Querétaro, San Luis Potosí, Aguascalientes y Guanajuato.

Guanajuato concentra el 43% del inventario total con 4,115,651m2, mientras que Querétaro cuenta con 3,026,138m2 que equivalen a un 32% del inventario de la zona Bajío.

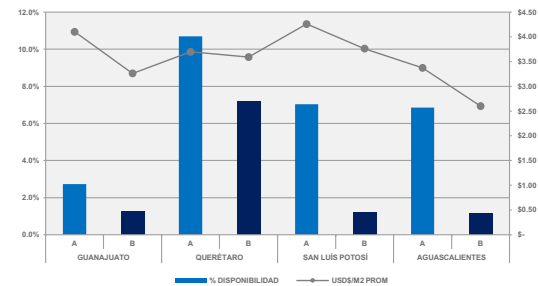


DISPONIBILIDAD

La tasa de disponibilidad en la zona es del 4.7%, que equivale a 446,424 m2 disponibles.

Querétaro presenta la mayor disponibilidad con 287,999 m2, que equivalen a una tasa del 9.5%, con valores de renta promedio de \$3.70USD/M2 para naves tipo A y \$3.59USD/M2 para las tipo B.

TASA DISPONIBILIDAD VS PRECIO DE RENTA M2 POR TIPO DE NAVES INDUSTRIALES



PRECIOS DE RENTA

El valor de renta promedio en la zona es de \$3.73USD/M2.

Los valores promedio más altos los encontramos en bodegas tipo A en San Luis Potosí (\$4.26USD/M2) y los más bajos en bodegas tipo B en Aguascalientes (\$2.60USD/M2).

PRECIOS DE RENTA USD/M2 POR TIPO DE NAVE



RESUMEN DEL MERCADO

En los cuatro estados que concentran el corredor Bajío se observa una actividad importante en el desarrollo de espacios industriales, con 325,520m2 de tipo A disponibles y 120,904m2 de tipo B.

RESUMEN DE MERCADO INDUSTRIAL CORREDOR BAJÍO 2T2015							
ESTADO	TIPO	INVENTARIO (m2)	DISPONIBLE (m2)	DISPONIBILIDAD (%)	USD\$/M2		
					MIN	PROM	MAX
GUANAJUATO	A	1,526,999	41,719	2.7%	\$ 3.60	\$ 4.10	\$ 4.96
	B	2,588,652	32,047	1.2%	\$ 2.50	\$ 3.26	\$ 4.67
	T	4,115,651	73,766	1.8%	\$ 2.50	\$ 3.74	\$ 4.96
QUERÉTARO	A	2,015,651	215,480	10.7%	\$ 3.15	\$ 3.70	\$ 4.70
	B	1,010,488	72,520	7.2%	\$ 2.67	\$ 3.59	\$ 4.67
	T	3,026,138	287,999	9.5%	\$ 2.67	\$ 3.67	\$ 4.70
SAN LUIS POTOSÍ	A	781,151	54,931	7.0%	\$ 3.70	\$ 4.26	\$ 4.98
	B	693,294	8,337	1.2%	\$ 3.70	\$ 3.76	\$ 4.00
	T	1,474,445	63,268	4.3%	\$ 3.70	\$ 4.19	\$ 4.98
AGUASCALIENTES	A	195,342	13,390	6.9%	\$ 3.27	\$ 3.37	\$ 3.87
	B	703,900	8,000	1.1%	\$ 2.53	\$ 2.60	\$ 2.80
	T	899,242	21,390	2.4%	\$ 2.53	\$ 3.06	\$ 3.87
SUB TOTAL A		4,619,143	325,520	7.2%	\$ 3.15	\$ 3.83	\$ 4.98
SUB TOTAL B		4,996,334	120,904	2.4%	\$ 2.50	\$ 3.45	\$ 4.67
TOTAL		9,615,477	446,424	4.7%	\$ 2.50	\$ 3.73	\$ 4.98

Los Municipios de El Marqués y Colón son los que mayor crecimiento tienen en el sector industrial en Querétaro, por la cercanía con la carretera Mex-Qro, el aeropuerto internacional y el desarrollo aeronáutico.