

Antecedentes.

Querétaro cuenta con una ubicación privilegiada a nivel nacional ya que conecta al país con el Norte y ofrece una cercanía con el Distrito Federal. Debido a esto, en la actualidad Querétaro es un estado considerado como potencia económica y de interés alta para la inversión industrial y comercial.

Además de esto, es considerado uno de los estados a nivel nacional con mejor calidad de vida.

El gobierno del Estado ha implementado programas de simplificación administrativa que facilitan las inversiones. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del estado es la dependencia encargada del desarrollo económico y atención a emprendedores.

Querétaro se clasificó como “la ciudad más habitable de México” en lo que se refiere a calidad de vida, según un documento publicado por el Gabinete de Comunicación Estratégica, una empresa nacional que se dedica a realizar estudios y evaluaciones.

Querétaro se posicionó como el segundo estado del país dentro del Índice de Paz en México 2012 que realiza el Institute for Economics and Peace (IEP).

Objetivo

Analizar la mejor decisión de inversión en un desarrollo vertical para arrendamiento y porque es una buena decisión invertir en Querétaro.

Demográficamente.

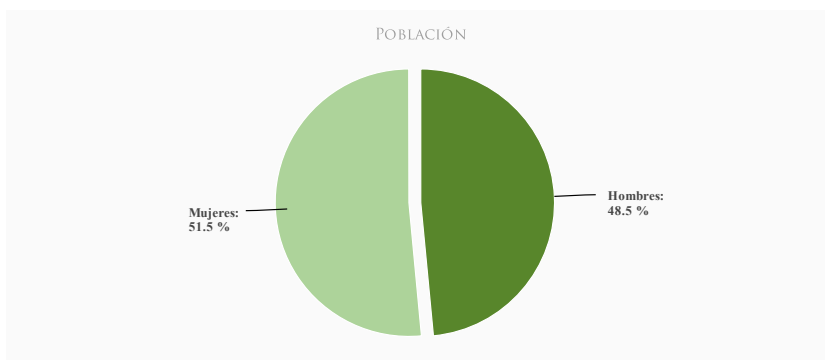
Se ubica en el centro de México, en una región conocida como El Bajío. Su capital es la ciudad de Santiago de Querétaro (ubicada a unos 200 km al noroeste de la Ciudad de México). Querétaro limita al norte con el estado de San Luis Potosí, al oeste con Guanajuato, al este con Hidalgo, al sureste con el de México y al suroeste con Michoacán.

Querétaro posee una localización estratégica para los negocios debido a su cercanía con la Ciudad de México y los principales puertos del país. La industria manufacturera se encuentra como uno de los sectores más dinámicos de la economía local ya que aportó casi una cuarta parte del Producto Interno Bruto estatal en 2011. Otro de los sectores con amplias oportunidades para invertir son los servicios inmobiliarios y comercio. Cuenta con una extensión territorial de 11,684 km² y 18 municipios.¹

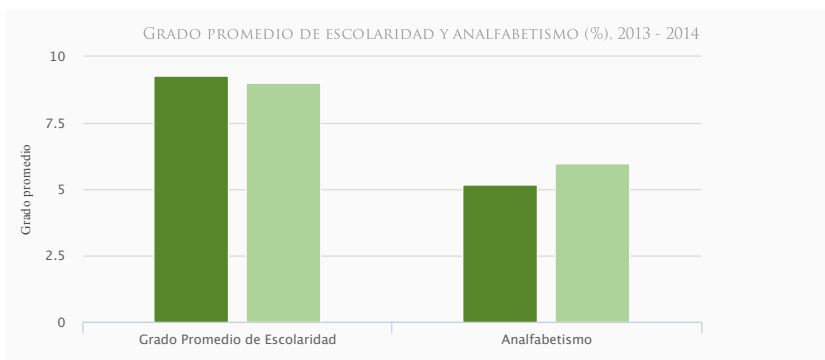
¹Grupo Acerta, Estudio comercial Inmobiliaria residencial Querétaro, 2014.

El crecimiento poblacional del estado de Querétaro ha ido en aumento. Las estadísticas de la INEGI, SEDESU y BBVA, están de acuerdo en que el % de población del 2009 al 2010 aumento un 2% y de 2010 en adelante se ha mantenido ese crecimiento porcentual anual.

La población del estado es de 1827,937 personal según el censo de vivienda 2010 de las cuales el 51% son mujeres y el 48 % son hombres.



En lo que respecta al nivel educativo, en el periodo 2013-2014 tuvo un grado promedio de escolaridad de 9.3 por encima del promedio nacional que es de 9.0, y un bajo índice de analfabetismo (5.2%) en comparación con el total nacional (6.0%)².



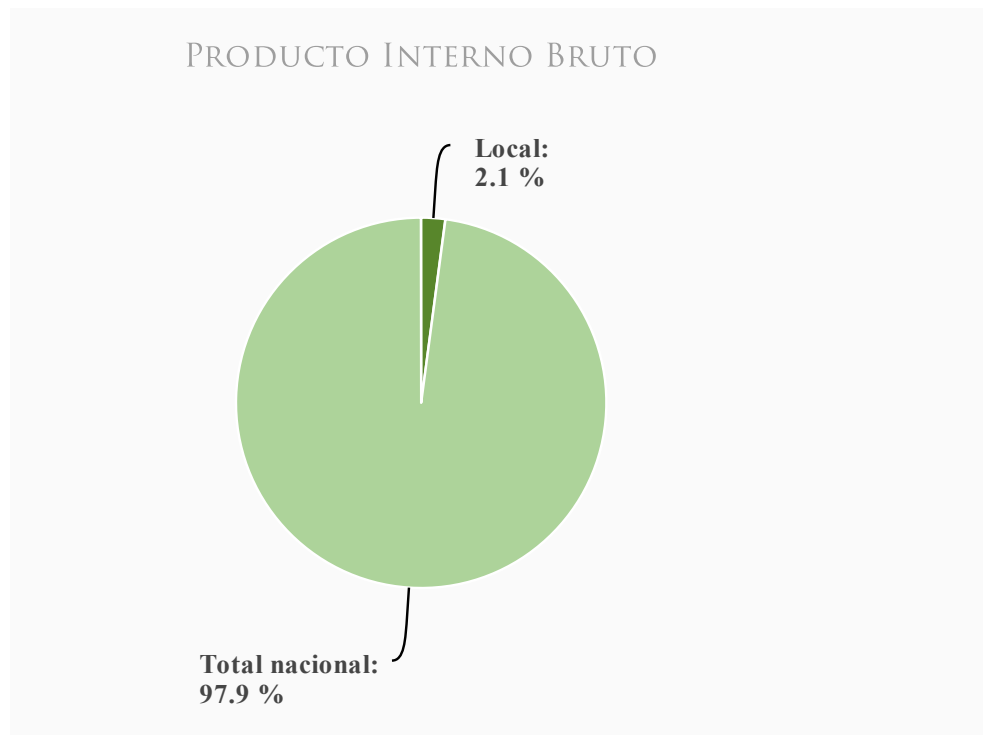
1.- Querétaro en Estadística.

Macroeconómica.

El PIB de Querétaro en el 2013 representó el 2.1 a nivel nacional y en comparación con el año anterior tuvo un incremento del 3%.

Para el tercer trimestre del 2014, Querétaro incrementó significativamente su índice de actividad económica un 6.4% con respecto al año anterior. Siendo el 6º lugar a nivel nacional.²

Lo cuál quiere decir que la economía del estado está en crecimiento, con aumento en inversión extranjera y nacional, lo que permite un aumento en la oportunidad de trabajo y por consecuencia, la atracción y migración de personas para trabajar en Querétaro.



² Secretaría de economía. <http://www.economia.gob.mx/delegaciones-de-la-se/estatales/queretaro#>

QUERÉTARO.

Al cuarto trimestre de 2014, la Población Económicamente Activa (PEA) ascendió a 772,029 personas, lo que representó el 53.6% de la población en edad de trabajar. Del total de la PEA, el 94.5% está ocupada y el 5.5% desocupada³.

Población Económicamente Activa Ocupada

Proporción: 94.5%

Ocupada: 94.5 %

Desocupada: 5.5 %

Entre las principales actividades se encuentran: comercio (17.1%); fabricación de maquinaria y equipo (12.7%); construcción (12.3%); servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles (9.5%); y, transportes, correos y almacenamiento (7.4%). Juntas representan el 59.0% del PIB estatal¹.

La inversión extranjera en el estado es un factor relevante en la toma de decisiones de inversión inmobiliaria debido a que la industria es la principal fuente de arrendatarios.

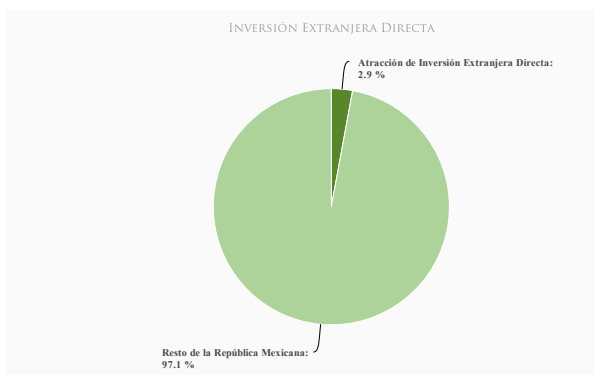
De enero a diciembre de 2014, la entidad atrajo una Inversión Extranjera Directa (IED) de 649.8 mdd, lo que representó el 2.9% del total nacional².

Inversión Extranjera Directa

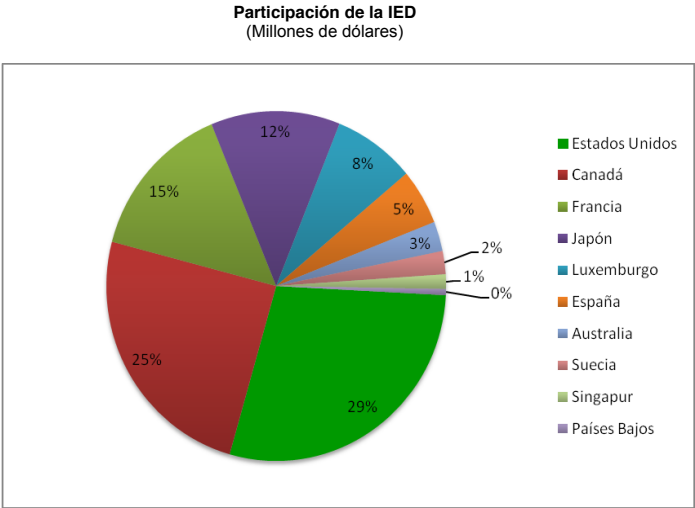
Resto de la República Mexicana

Proporción: 97.1%

Atracción de Inversión Extranjera Directa: 2.9 %



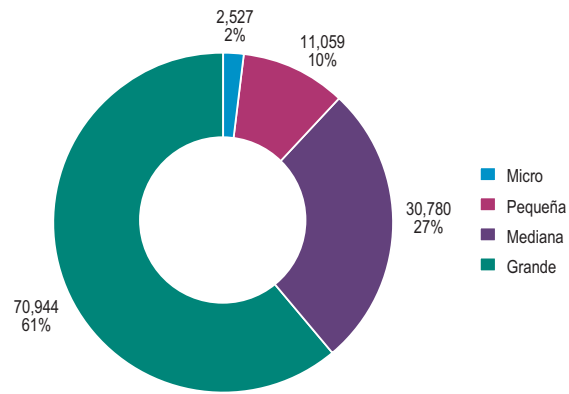
Los países con mayor inversión en Querétaro son Estados Unidos, Alemania, España,Francia, Canadá y Japón, quienes principalmente traen gerentes para las nuevas plantas industriales que se están implantando en Celaya y Querétaro.



Fuente: INEGI
<http://www.economia.qob.mx/comunidad-neqocios/competitividad->

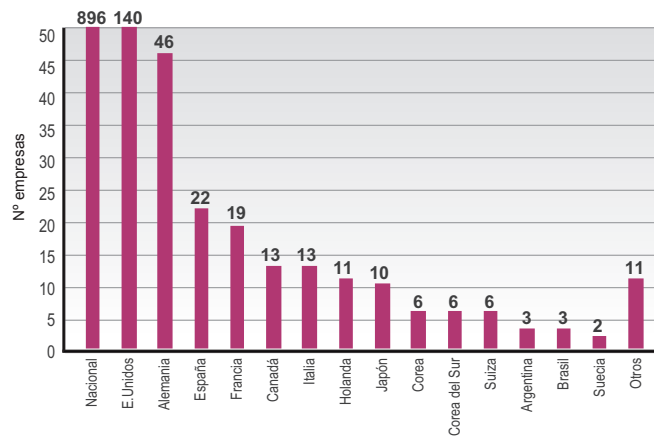
El mayor número de empresas (775) se localizan en la capital, en el municipio de Querétaro, de tal forma que concentra el 64% de las empresas registradas en la entidad; El Marqués se presenta como el segundo municipio en este rubro al concentrar 247 empresas, mismas que representan el 20%. El 16% de las empresas restantes se distribuye en ocho municipios más.

Total del número de empleados por tamaño



Fuente: Elaboración Tinsa con datos Sedesu, Edo. de Querétaro

Cantidad de empresas por origen de la inversión



Fuente: Elaboración Tinsa con datos Sedesu, Edo. de Querétaro