

Business Review

Oficinas: Querétaro

3Q 2023

Índice

Somos Datoz	2
Metodología	2
Mercado Querétaro	3
Corredores	4
Perspectiva económica	5
Resumen	5
Inventario	6
Tasa de disponibilidad	6
Precios de salida	7
Absorción bruta	7
Espacios nuevos	8
Prospectiva	9
Glosario	9
Aviso legal	11
Contacto	11

Somos Datoz

Combinamos la investigación continua de bienes raíces comerciales con tecnología de punta, a fin de proporcionar transparencia e imparcialidad a la industria inmobiliaria en México

Monitoreamos y registramos la actividad inmobiliaria del segmento industrial en 24 ciudades, 5 mercados de oficinas y 14 ciudades del segmento retail. Nuestras tareas de investigación incluyen actividades en campo para verificar y evidenciar nuestras actualizaciones mensuales.

Nuestro software propietario permite a usuarios conectarse a nuestra plataforma en cualquier momento y desde cualquier lugar. Nuestros productos posibilitan buscar espacios disponibles verificados, descargar material promocional de cada propiedad, acceder a detalles de miles de transacciones en renta y venta, personalizar muestras de información, crear y descargar indicadores y estadísticos en formatos editables, entre muchas otras cosas.

Metodología

Tenemos contacto con la mayoría de las empresas que se dedican a comercializar espacios comerciales en México. De esta manera, nos aseguramos de que la información venga directamente de los profesionales involucrados en las distintas actividades.

Nuestros investigadores verifican toda la información recopilada visitando los edificios de cada mercado que investiga Datoz periódicamente.

Adicionalmente, nuestro equipo de investigación estandariza unidades de espacio y moneda, cálculos, y relación entre indicadores con la finalidad de presentar información clara y comparable.

Una vez que la información cumple con nuestros estándares de calidad, los datos se registran en nuestra plataforma para que estén a disposición de nuestros clientes.

Nuestros analistas revisan continuamente las propiedades y anomalías para corregir errores y omisiones a fin de mantener la más alta calidad de datos en México.

Mercado Querétaro



Corredores



Perspectiva económica

Entre enero y septiembre de 2023 se crearon 756,537 empleos en México, de acuerdo con el IMSS. Esta cifra sumó 22.1 millones de afiliados, la primera vez que se supera la barrera de los 22 millones de empleos.

En julio de 2023, el consumo privado registró un aumento anual de 4.3%, impulsado por bienes importados, que incrementó 19.1%, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El Índice Nacional de Precios al Consumidor registró un crecimiento anual de 4.64% a agosto de 2023, acuerdo con el INEGI.

Durante el primer semestre 2023, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$29,041 millones de dólares, 41% superior al mismo lapso de 2022, de acuerdo con datos de la Secretaría de Economía.

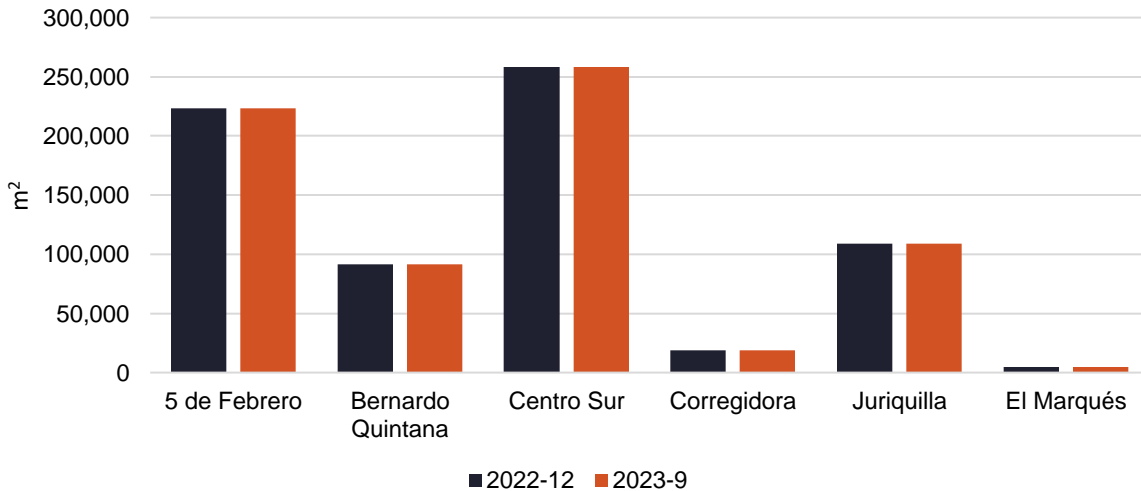
En julio de 2023, la producción industrial en México creció 4.9% anualmente, impulsada por la construcción, que incrementó 24.7%. Mientras que la industria manufacturera tuvo un aumento de 1.1%, informó el INEGI.

Resumen

1. El mercado corporativo de Querétaro cerró el 3Q 2023 con un inventario existente total de 701,127 m².
2. La tasa de disponibilidad de Querétaro finalizó el periodo en 12.54%, con 87,930 m² de espacio existente y 3,236 m² en construcción.
3. Al finalizar el 3Q 2023, el mercado acumuló una absorción bruta de 14,314 m².
4. El precio promedio de salida del mercado fue de \$287.94 MXN/m²/mes.
5. De enero a Septiembre, Querétaro no registró nuevos espacios.

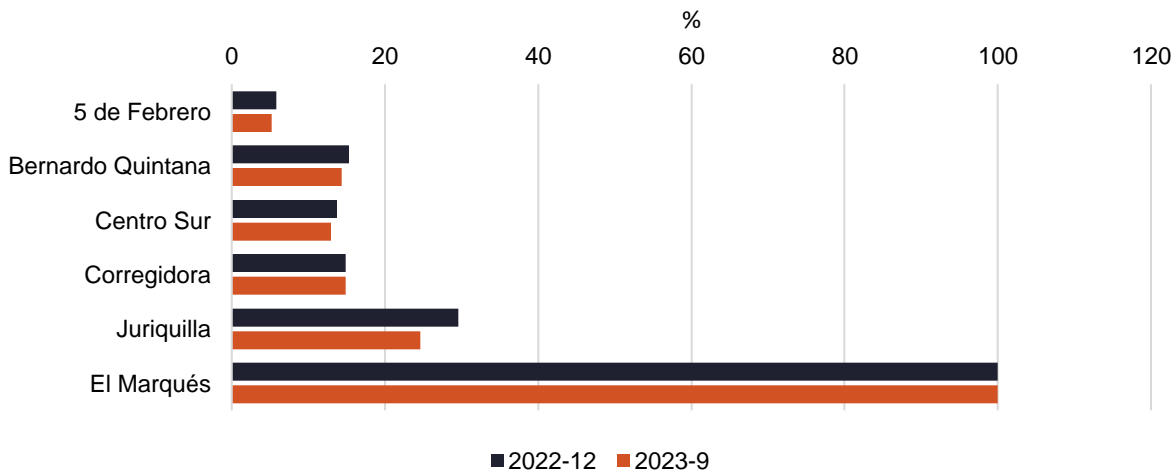
Inventario

Querétaro cerró el 3Q 2023 con un inventario existente de 701,127 m². Centro Sur es el corredor más grande concentrando 37% del inventario, que equivale a 258,095 m², seguido por 5 de Febrero con 223,471 m². El inventario en proceso construcción fue de 47,107 m².



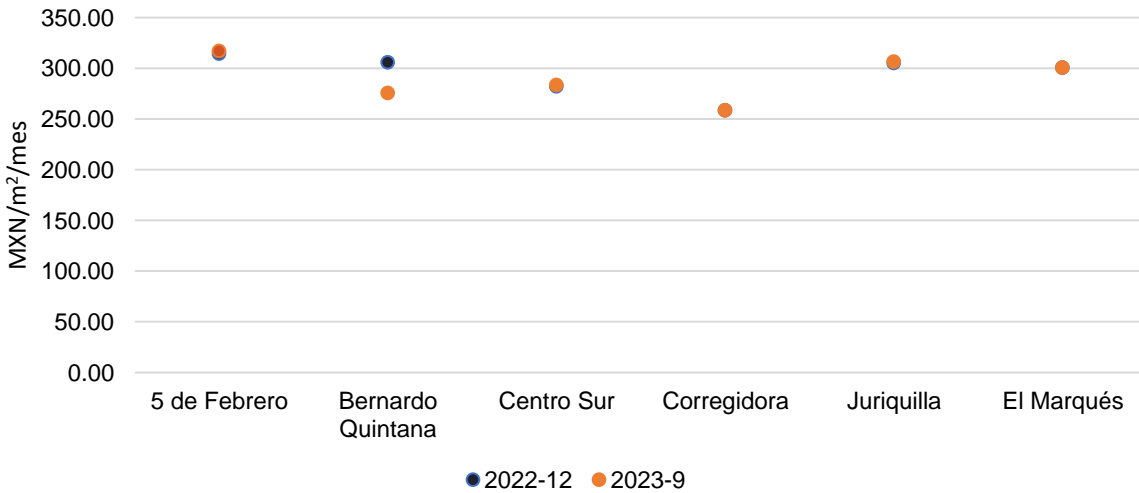
Tasa de disponibilidad

Querétaro finalizó el 3Q 2023 con una tasa de disponibilidad de 12.54%, con 87,930 m² disponibles de espacio existente y 3,236 m² en construcción. Juriquilla registró la mayor tasa de disponibilidad, al ubicarse en 24.65%, compuesta por 26,920 m² disponibles existentes y 3,236 m² en construcción.



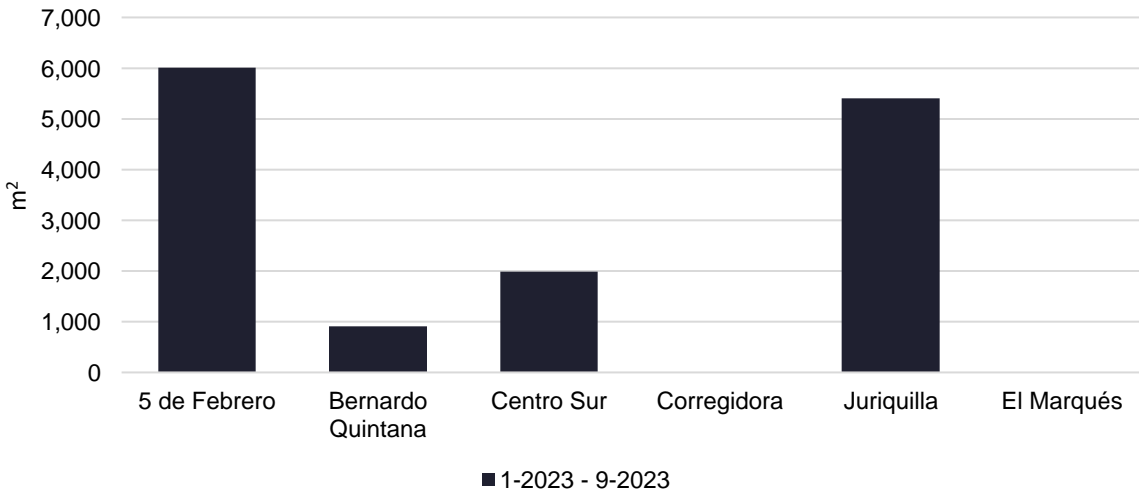
Precios de salida

El mercado corporativo de Querétaro registró un precio de salida promedio de \$287.94 MXN/m²/mes. El corredor 5 de Febrero tuvo el precio más alto del mercado, al cotizarse en \$316.63 MXN/m²/mes, mientras que Corregidora continúa con el precio más bajo por \$258.51 MXN/m²/mes.



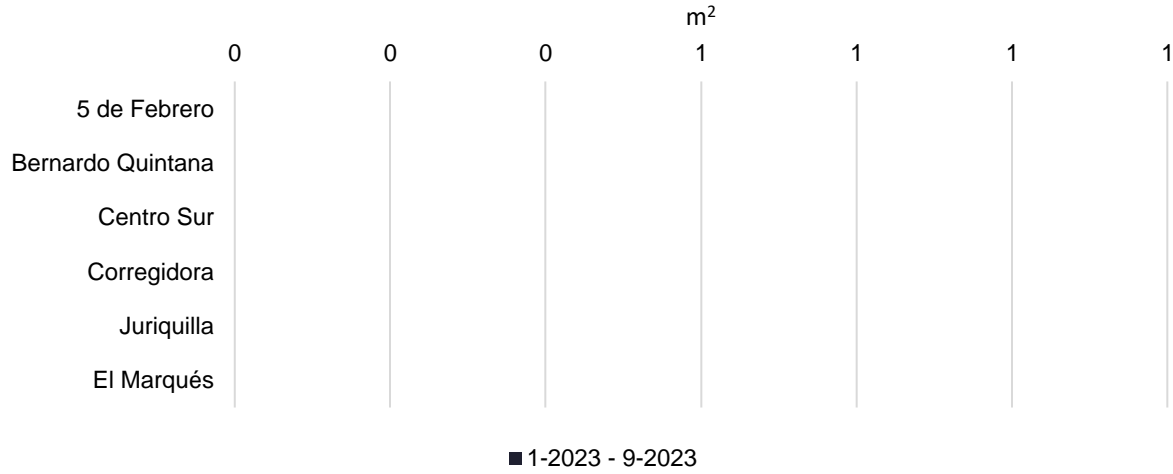
Absorción bruta

De enero a septiembre de 2023, la absorción bruta de Querétaro sumó 14,314 m². Cuatro de los seis corredores registraron transacciones en renta y venta, destacando Juriquilla y 5 de Febrero, ya que en conjunto sumaron 11,412 m², lo que representó el 80% de la absorción total del mercado.



Espacios nuevos

Al finalizar el tercer trimestre del 2023, Querétaro no registró nuevos espacios.



Prospectiva

Querétaro es un mercado emergente de oficinas, por lo que sus números son visiblemente más bajos respecto a otros mercados como Guadalajara, Monterrey y ni qué decir de Ciudad de México, que concentra el 80% de las oficinas del país. Con todo, este mercado paulatinamente ha ido posicionándose.

En los primeros nueve meses del año, Querétaro mantuvo la demanda de espacios de oficinas, aunque ésta no es muy fuerte, pues está por debajo de los 15,000 m². Cabe decir que, el mercado ha tenido actividad de la mano de empresas de logística.

En los últimos años los Data Center han elegido como cluster Querétaro y, en este sentido, empresas de tecnología de la información (IT) como Odata también han optado por instalar sus oficinas corporativas en Querétaro.

De igual manera, cabe destacar que, Querétaro continúa con proyectos bastante interesantes como Xentric District, ubicado en una de las zonas económicas más activas del mercado, Juriquilla; además de, Epic Center en el corredor Centro Sur. Estos son los proyectos más importantes que se se han presentado en los últimos meses y están próximos a arrancar su construcción.

Glosario

Inventario: suma del área de todos los edificios entregados tipo A+, A y B de acuerdo a la mayoría de los desarrolladores y empresas de corretaje institucional al último día del periodo.

Tasa de disponibilidad: área disponible entre inventario al último día del periodo.

Precio de salida: precio de salida promedio ponderado por el área disponible al último día del periodo.

Absorción bruta: suma del área rentada, subarrendada o vendida del periodo.

Espacios nuevos: suma del área de espacios nuevos que comenzaron su promoción en el periodo.

Aviso legal


El material presentado en este documento por Datoz Bienes Raíces hace referencia a información recopilada del mercado y proporcionada por fuentes confiables.

Los contenidos tendrán un carácter exclusivamente informativo sin valor o efecto legal o de cualquier otra naturaleza, por lo que Datoz Bienes Raíces no se responsabiliza de cualquier daño o perjuicio que deriven, y pudieran derivar, del uso o mal uso que se haga de estos contenidos.

Para mayor información acerca de este reporte o cualquier otro material investigativo de Datoz consulta nuestra página web www.datoz.com.

Contacto



 Av. Roble #660 Piso 3 Suite 300
Col. Valle Del Campestre, C.P. 66265
San Pedro Garza García, N.L.



 info@datoz.com

 www.datoz.com