

Business Review

Oficinas: Querétaro

4Q 2022

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	10
Contacto	10

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.

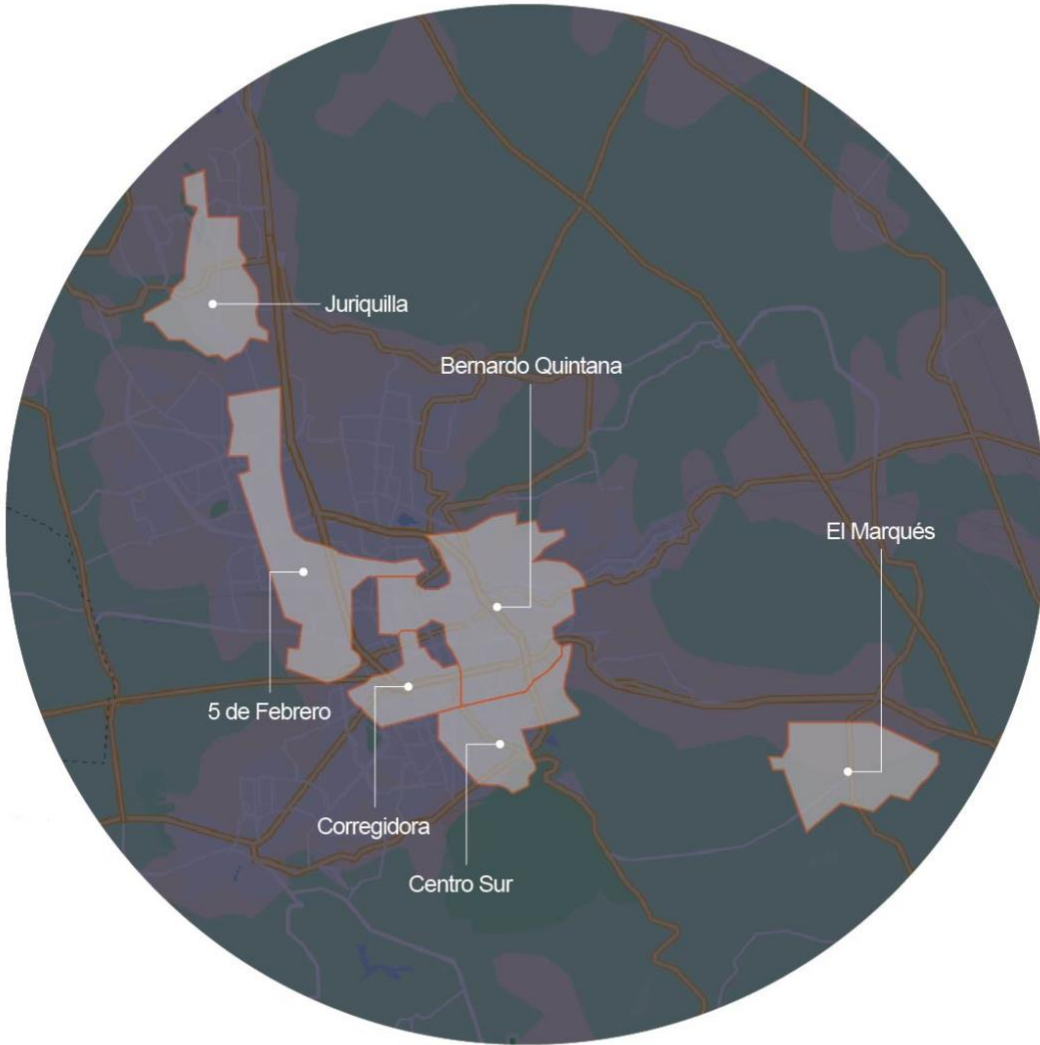
Una vez que la información cumple con nuestros estándares de calidad, los datos se registran en nuestra plataforma para que estén a disposición de nuestros clientes.

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

Durante el 2022 se crearon 752,000 empleos, con un crecimiento anual de 3.7%. Este fue el tercer mayor incremento anual desde que se tiene registro, de acuerdo con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

De enero a octubre 2022, el consumo privado registró un aumento anual de 7.1%, impulsado por bienes importados, y ascendió 15.7%, de acuerdo con el INEGI.

El 2022 cerró con una inflación anual de 7.8%, de acuerdo con el INEGI. Los alimentos y bebidas no alcohólicas, bienes y servicios continúan impulsando los precios en el país.

De enero a noviembre de 2022, la producción industrial en México incrementó 3.2% interanual, impulsada por las manufacturas, que tuvieron un aumento de 5.5%, las cuales fueron dinamizadas por la fabricación de equipo de cómputo, componentes y accesorios electrónicos con un crecimiento de 15.8%. Mientras que la construcción tuvo una ligera caída de 0.3%, informó el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

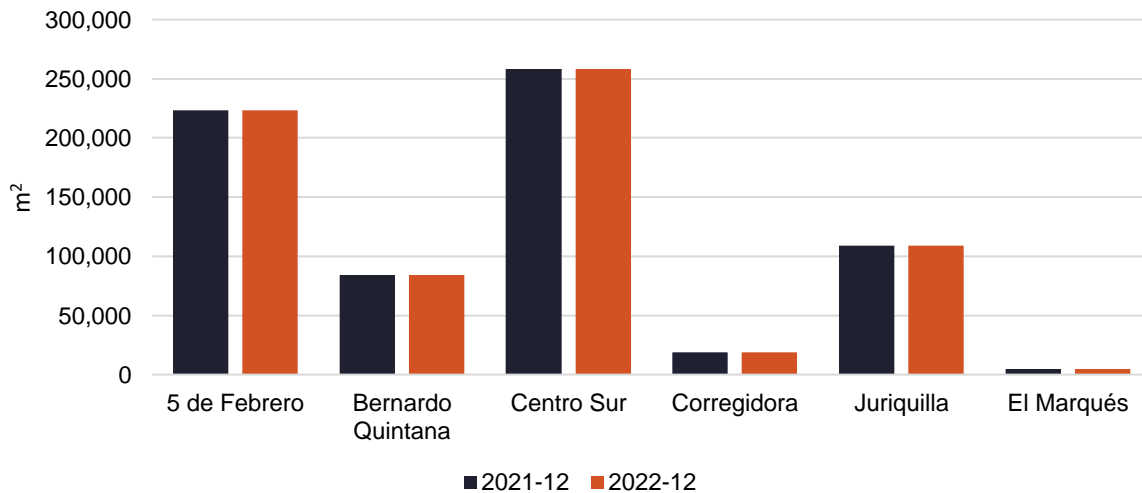
Del primer al tercer trimestre de 2022, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$32,100 millones de dólares, de acuerdo con datos de la Secretaría de Economía. La mayor participación proviene de Estados Unidos, con 46.2%.

Resumen

1. El mercado corporativo de Querétaro cerró el 4Q 2022 con un inventario existente total de 694,071 m².
2. La tasa de disponibilidad de Querétaro finalizó el periodo en 13.53%, con 93,921 m² de espacio existente y 7,981 m² en construcción.
3. Al finalizar el 4Q 2022, el mercado acumuló una absorción bruta de 26,942 m².
4. El precio promedio de salida del mercado fue de \$29078 MXN/m²/mes.
5. De enero a diciembre, Querétaro registró un incremento de nuevos espacios por 2,525 m².

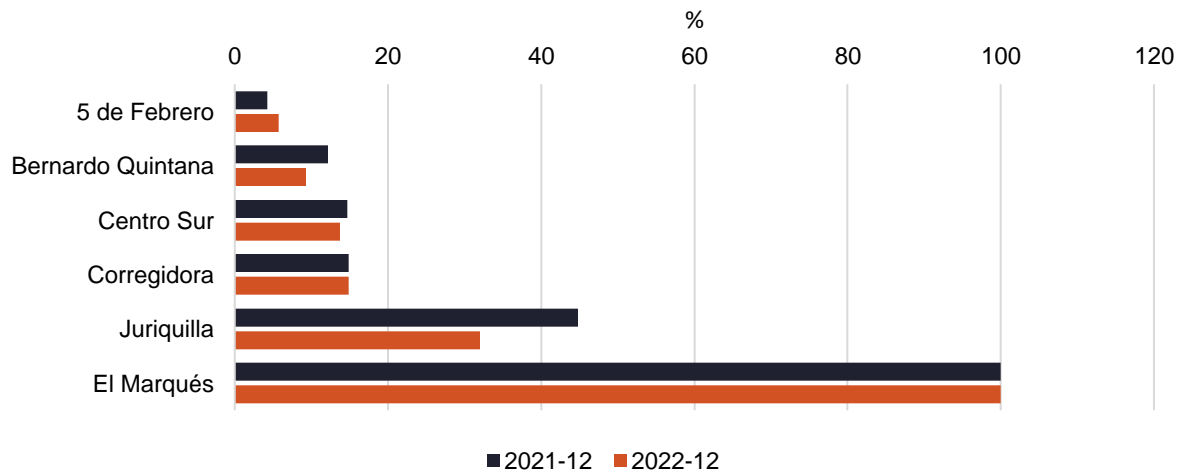
Inventario

Querétaro cerró el 4Q 2022 con un inventario existente de 694,071 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 superó los 50,000 m².



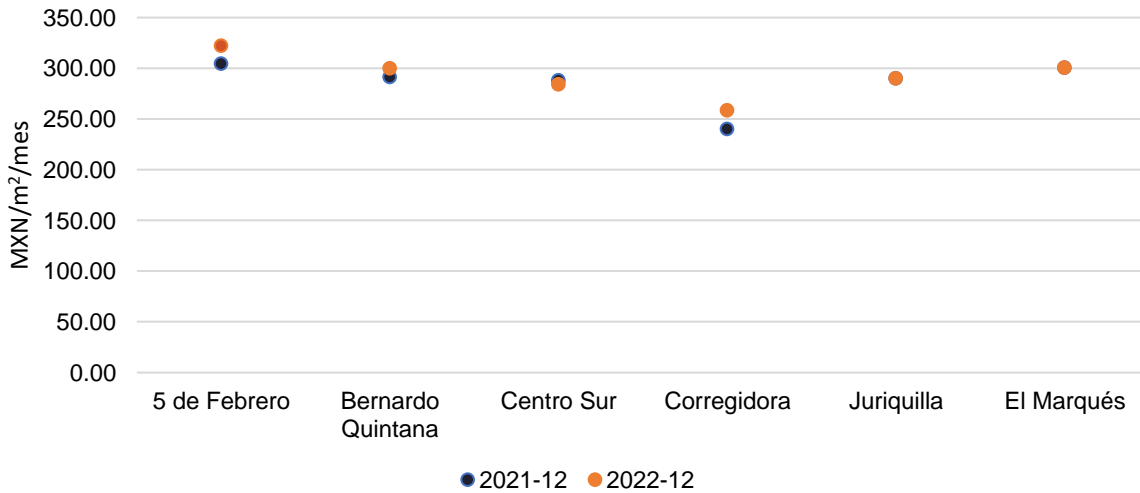
Tasa de disponibilidad

Querétaro finalizó el 4Q 2022 con una tasa de disponibilidad de 13.53%, con 93,921 m² disponibles de espacio existente y 7,981 m² en construcción. Juriquilla registró la mayor tasa de disponibilidad al cierre del trimestre con 38,156 m² existentes y en construcción, equivalente a una tasa de 31.97%.



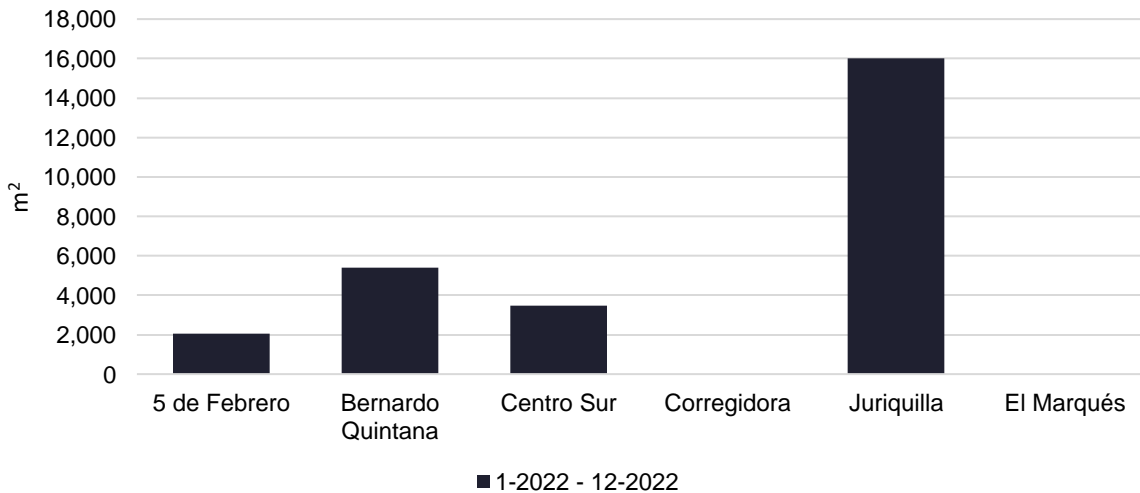
Precios de salida

El mercado corporativo de Querétaro registró un precio de salida promedio de \$290.78 MXN/m²/mes. El corredor 5 de Febrero tuvo el precio más alto del mercado, al cotizarse en \$321.91 MXN/m²/mes, mientras que Corregidora continúa con el precio más bajo por \$258.51 MXN/m²/mes.



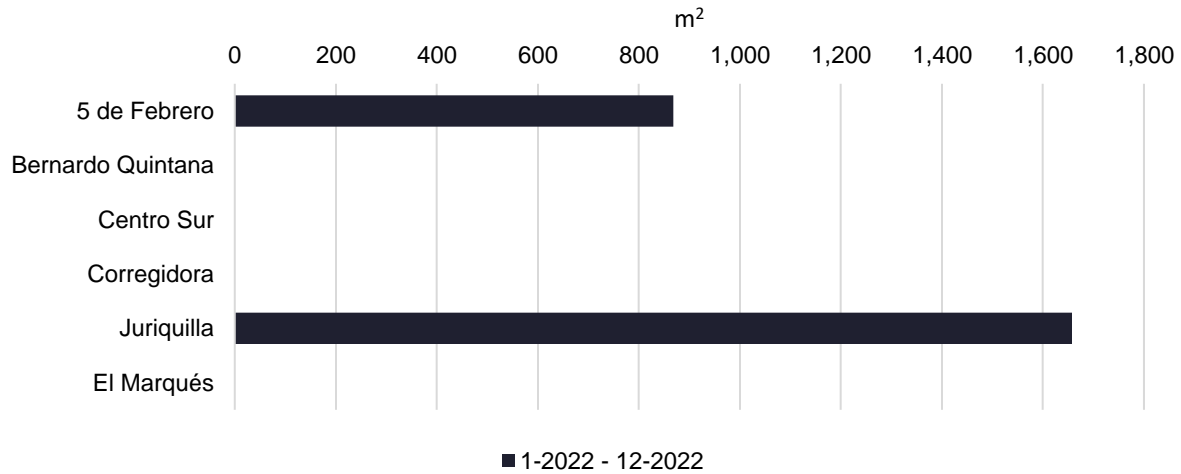
Absorción bruta

De enero a diciembre 2022, la absorción bruta de Querétaro sumó 26,942 m². Juriquilla fue el corredor donde se concentró la mayor cantidad de operaciones en renta y venta acumulando 16,028 m², equivalente a 59% de la absorción total del mercado.



Espacios nuevos

Al finalizar el 2022, Querétaro registró 2,525 m² nuevos espacios ubicados en los corredores Juriquilla y 5 de Febrero con 1,657 m² y 868 m², respectivamente.



Prospectiva

El mercado inmobiliario de oficinas de Querétaro superó el 2021, ya que la demanda de espacios de oficinas aumentó considerablemente y la tasa de disponibilidad se redujo, por lo que es visible la recuperación de este mercado.

Durante 2022, Querétaro alcanzó la mayor absorción bruta de espacios corporativos de los desde la pandemia, con casi 27,000 m². Esto significó un aumento de casi cuatro veces respecto al año anterior. Los giros que impulsaron esta demanda fueron tecnología, tecnología de la información, logística, y centros de negocios no tradicionales, por mencionar algunos.

Con esta absorción y el ligero aumento en los espacios nuevos, Querétaro logró reducir su tasa de disponibilidad por mas de 2 puntos porcentuales, cerrando el 2021 con una tasa de disponibilidad de 13.5%.

Paulatinamente, Querétaro se ha ido posicionando dentro de los mercados de oficinas más importantes del país, pues ha despertado el interés de diversos grupos de inversión que buscan desarrollar proyectos en la región, así como de usuarios finales de distintos giros para establecer sus operaciones corporativas.

Se espera que para 2023 continúe creciendo el interés por espacios de oficinas de la mano del crecimiento en el sector inmobiliario industrial de la región.

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