

Querétaro

Mercado de Oficinas

Disponibilidad Al Alza

Al cierre de 2021, el mercado corporativo de la ciudad de Querétaro continúa con incrementos en el inventario, lo cual ha producido un alza significativa en los metros cuadrados disponibles de oficinas y un pico en la tasa de disponibilidad de este mercado.

Durante este semestre, el inventario pasó de 522,099 a 562,248 m². Este incremento de más de 40 mil metros cuadrados representó un aumento del 7.7% en únicamente un período. Dado el bajo ritmo de absorción que hemos visto en los últimos períodos, esta entrada de nueva superficie al mercado tuvo como consecuencia una marca histórica en la tasa de disponibilidad del mercado corporativo de la ciudad, que cerró en 27.4%. Así, a pesar de los buenos niveles de absorción bruta que tuvo el mercado durante este semestre (15,858 m²), la absorción neta trimestral registró -42,777 m².

Los proyectos en construcción dentro de la ciudad aún representan una cantidad importante de metros cuadrados (33,901 m²) que se incorporarán al mercado dentro de los próximos años.

Condiciones Actuales

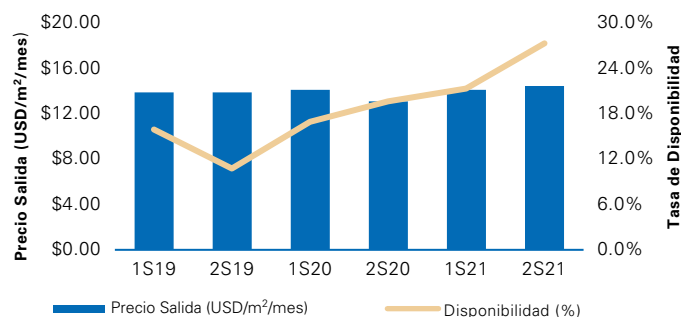
- El mercado de oficinas de Querétaro ha alcanzado un máximo histórico de superficie y tasa disponibles.
- Han entrado en operación dos nuevos edificios y con ello el inventario llegó a 562,248 m².
- Los dos submercados con mayor actividad fueron Juriquilla y Centro Sur, aunque presentan señales claras de sobreoferta.

Resumen de Mercado

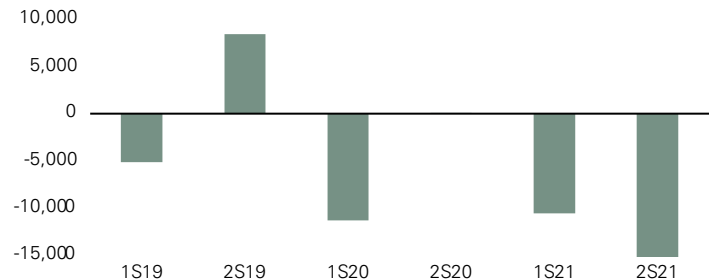
	Semestre Actual	Semestre Previo	Año Anterior	Proyección 12 Meses
Inventario Total (m ²)	562,248	522,099	512,216	↑
Tasa de Disponibilidad	27.4%	21.4%	19.7%	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	-42,777	-10,576	75	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$14.48	\$14.13	\$13.11	↑
En Construcción (m ²)	33,901	54,542	105,051	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



Durante el semestre, los dos corredores más activos fueron Juriquilla y Centro Sur. En el primero se incorporó al inventario un edificio nuevo de 37,250 m², lo que significó un aumento de 52% para el área rentable de dicho submercado, mientras que en Centro Sur hubo una incorporación menor de 2,899 m².

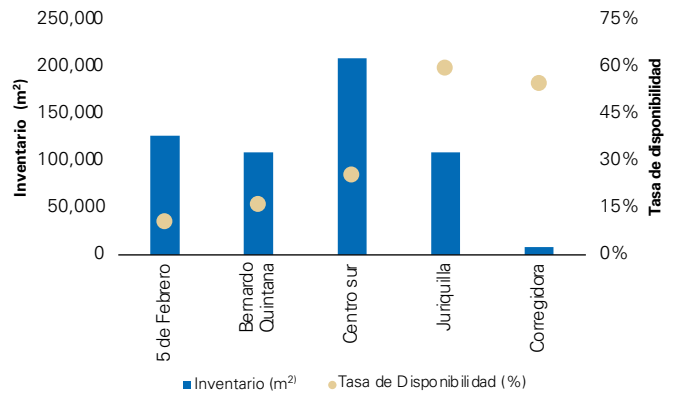
Además, en estos dos sitios de la ciudad fue donde mayor absorción bruta se registró, ya que sumados se ocuparon 11,016 m², lo que significó casi el 70% de la superficie ocupada de todo el mercado de Querétaro durante el semestre.

A pesar de ello, estos dos corredores presentan altos niveles de disponibilidad. Juriquilla es el submercado que mayor cantidad de metros cuadrados disponibles tiene en el mercado (64,913m²) y presenta una tasa de disponibilidad de 59.7%, cifra que habla de una innegable sobreoferta. Centro Sur tiene disponibles 53,267 m² con una tasa de disponibilidad del 25.5%. Juntos, estos corredores albergan más del 76% de todos los metros cuadrados disponibles de Querétaro.

Por otro lado, el corredor 5 de Febrero es el que mejores condiciones de estabilidad posee. A pesar de ser el segundo submercado más grande de la ciudad, es el único que no presenta señales de sobreoferta. Únicamente tiene disponibles 13,655 m², lo que equivale al 10.8% de su inventario total. Además, es el corredor con menos superficie en construcción.

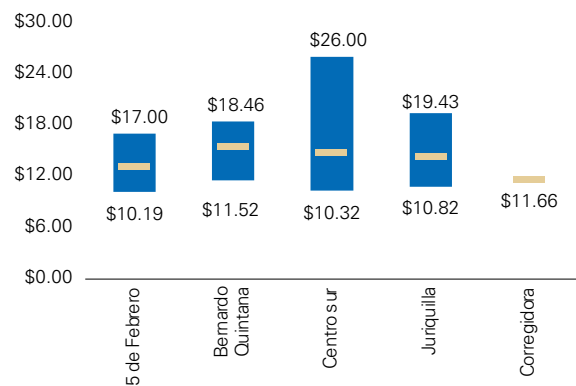
Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 154,198 m²



Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	Superficie Entregada (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa De Disponibilidad	Actividad Total (m ²)	Absorción Neta Trimestral (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
5 de Febrero	127,006		2,135	13,655	10.8%	2,274	2,274	\$13.18
Bernardo Quintana	109,009		7,396	17,699	16.2%	2,568	2,568	\$15.50
Centro sur	208,994	2,899	7,595	53,267	25.5%	6,143	-1,622	\$14.84
Juriquilla	108,737	37,250	16,775	64,913	59.7%	4,873	-45,997	\$14.40
Corregidora	8,502			4,665	54.9%	0	0	\$11.66
Total Mercado	562,248	40,149	33,901	154,198	27.4%	15,858	-42,777	\$14.48

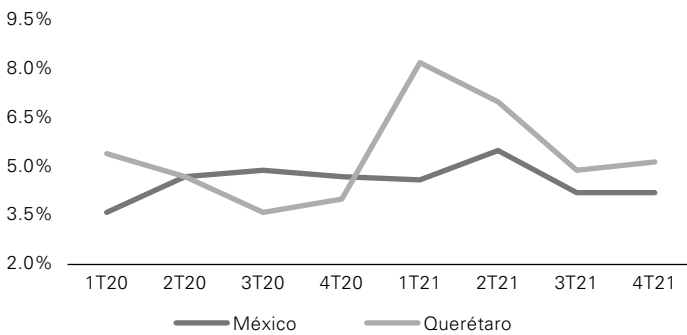
Querétaro en Recuperación

Tras los efectos de la pandemia, la economía de Querétaro continúa en proceso de recuperación. Por ello, el Estado ha presentado un plan para incentivar la economía que tiene como objetivo principal generar condiciones para reactivar el flujo económico y la generación de empleos. Se basa en fomentar la inversión y la generación de empleos en proyectos de giros industriales y comerciales de gran tamaño.

La industria manufacturera presentó un aumento importante en su actividad económica anual, con un 45.5%. Por otra parte, la fuerza laboral en Querétaro que se perdió durante el confinamiento ha empezado a recuperarse en el cierre del cuarto trimestre, lo cual aumentó la tasa de ocupación de la Población Económicamente Activa.

Tasa de Desempleo

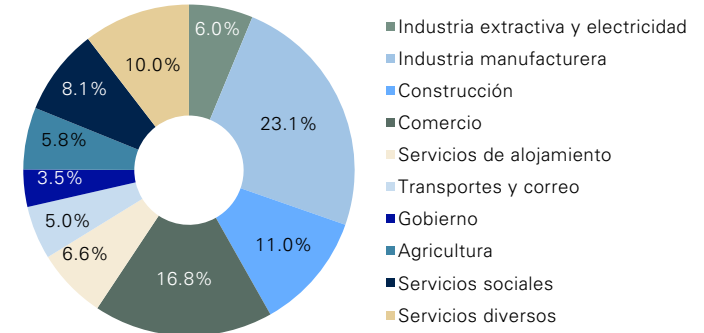
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Empleo por Sector de la Actividad Económica

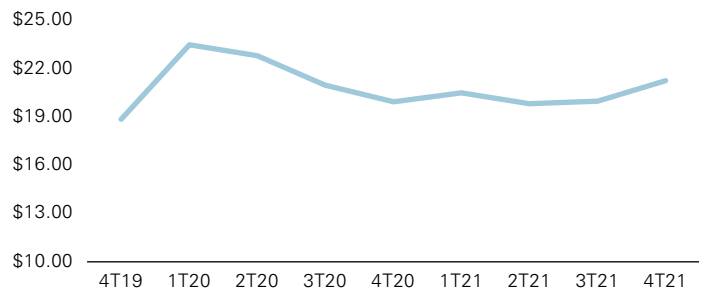
QUERÉTARO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

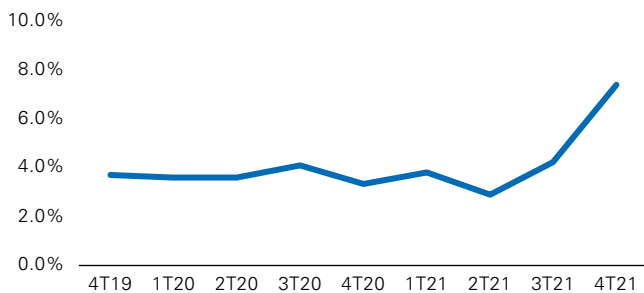
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

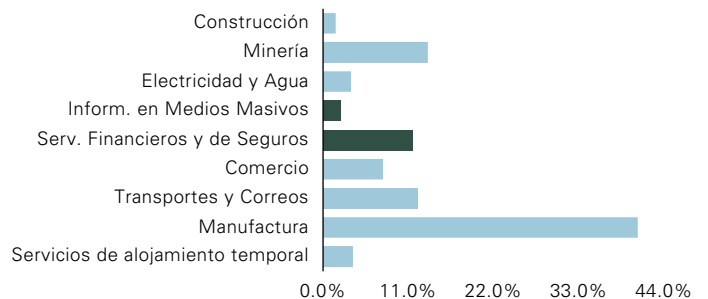
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa



Fuente: CEFPI

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

Mauricio Mondragón

Market Research Manager
mauricio.mondragon@nmrk.com

Karen Gutiérrez

Market Research Analyst
karen.gutierrez@nmrk.com

Diana Merino

Market Research Analyst
diana.merino@nmrk.com

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 <https://nmrk.lat/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.