

# Querétaro

## Mercado de Oficinas

### Recuperación en proceso

La ciudad de Querétaro se mantiene constante durante el primer semestre de este año. Los precios de salida presentaron un aumento con variaciones mayores al 5% dentro de todos sus corredores, teniendo un precio de salida promedio en la ciudad de \$17.47, 10% mayor al precio de salida del semestre anterior.

Se observaron pequeñas absorciones negativas dentro de los corredores 5 de Febrero y Centro Sur, el resto de los corredores presentan absorciones positivas mayores a los 5 mil metros. La actividad se mantiene constante presentando más de 11 mil metros cuadrados.

Durante este trimestre no se reportó el ingreso de ningún proyecto en construcción al inventario existente, por lo cual continúan vigentes los más de 11,000 m<sup>2</sup> de oficinas dentro de los corredores 5 de Febrero y Bernardo Quintana, estimando que se entreguen en próximo año.

Se espera que estos metros en construcción continúen vigentes, ya que se ha observado que de un semestre a otro los edificios cambian su uso a vivienda o a consultorios.

#### Condiciones Actuales

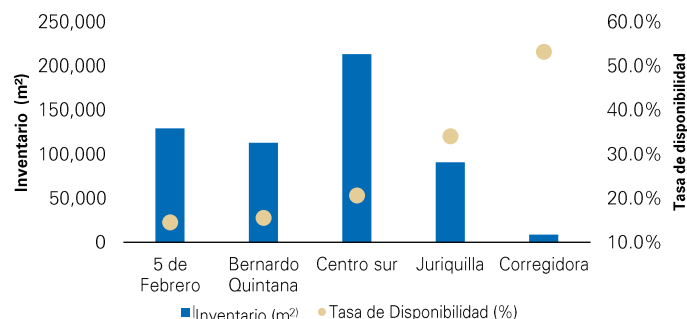
- La tasa de disponibilidad cerró el período en 20.8%.
- Los precios de salida presentaron un aumento del 10.3% con un promedio de \$17.47 USD/m<sup>2</sup>/mes.
- Se tuvo una importante disminución en la absorción neta, pasando de 28,499m<sup>2</sup> a -904 m<sup>2</sup>.

#### Resumen de Mercado

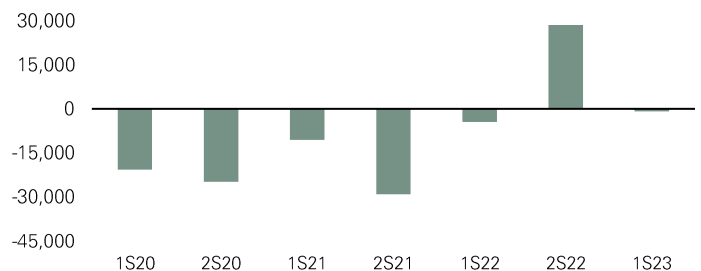
	Semestre Actual	Semestre Previo	Año Anterior	Proyección 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	554,274	554,274	554,274	↑
Tasa de Disponibilidad	20.8%	20.7%	26.1%	↓
Absorción Neta Semestral (m <sup>2</sup> )	-904	28,499	-4,502	↑
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$17.47	\$15.84	\$14.56	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	11,128	11,128	11,128	↑

#### Análisis de Mercado

##### PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD

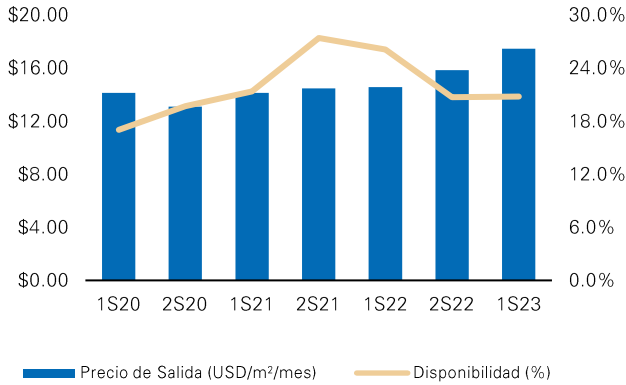


##### ABSORCIÓN NETA (M<sup>2</sup>)

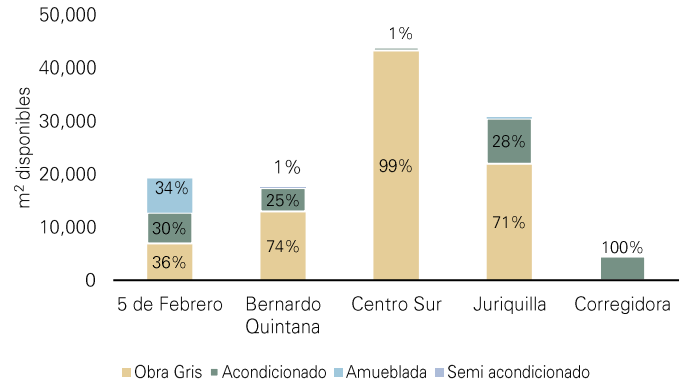


## Análisis de Mercado

### PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD

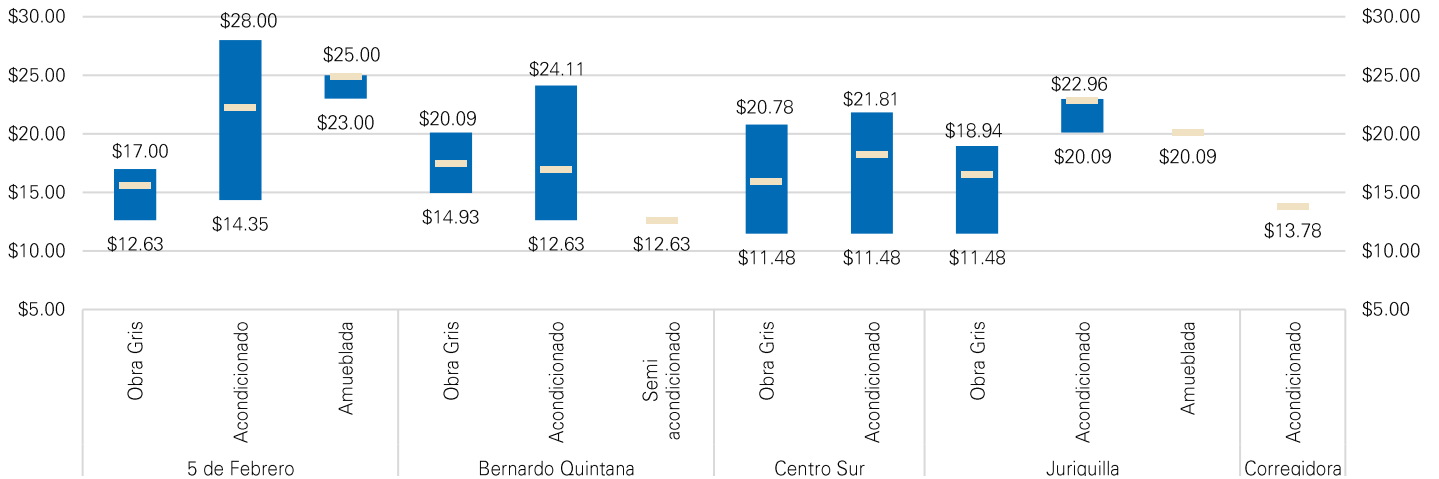


### DISTRIBUCIÓN DE CONDICIÓN DE ENTREGA



## Rango de Precios y Promedio de Renta

### PRECIO DE SALIDA POR CONDICIÓN DE ENTREGA



## Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m²)	Superficie Entregada (m²)	En Construcción (m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa De Disponibilidad	Absorción Bruta (m²)	Absorción Neta (m²)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)
5 de Febrero	129,141			18,716	14.5%	517	-5,142	\$20.65
Bernardo Quintana	112,805			17,501	15.5%	5,682	4,516	\$17.36
Centro sur	213,183		7,595	43,891	20.6%	923	-4,531	\$15.96
Juriquilla	90,643		3,533	30,803	34.0%	4,108	4,108	\$18.29
Corregidora	8,502			4,521	53.2%	144	144	\$13.78
<b>Total Mercado</b>	<b>554,274</b>		<b>11,128</b>	<b>115,433</b>	<b>20.8%</b>	<b>11,374</b>	<b>-904</b>	<b>\$17.47</b>

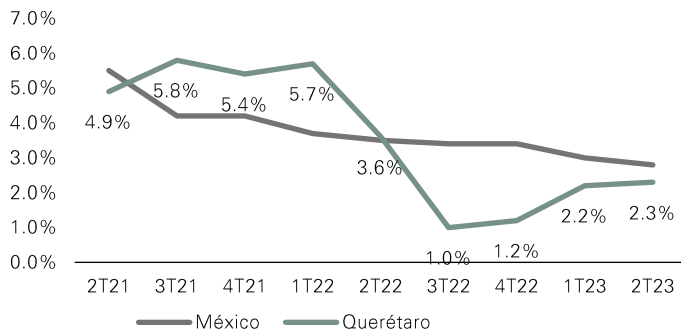
Querétaro continúa siendo uno de los estados con mayor captación de nuevas inversiones y ampliaciones importantes en este primer semestre del año, siendo empresas como DHL Express que anuncian su ampliación en el centro HUB ubicado en el aeropuerto, con un monto de inversión de 120 mdd y más de 200 nuevos empleos a generarse.

Así mismo las cifras registradas en este periodo por el estado de Querétaro son positivas y con un crecimiento del 1% en su PIB con respecto a los años de la pandemia, ubicándolo dentro de los primeros lugares a nivel nacional.

Tras el anuncio de nuevas acciones del gobierno aunado al constante crecimiento de los sectores secundarios y terciarios, en su mayoría por los mercados de manufactura, tecnología y el sector automotriz, se promueve el mayor aprovechamiento de la tendencia del *nearshoring* en el estado.

### Tasa de Desempleo

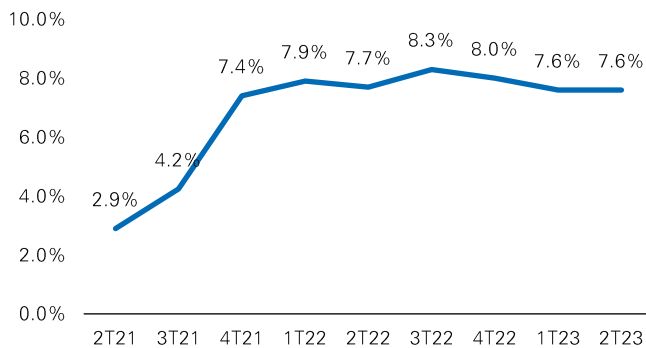
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

### Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

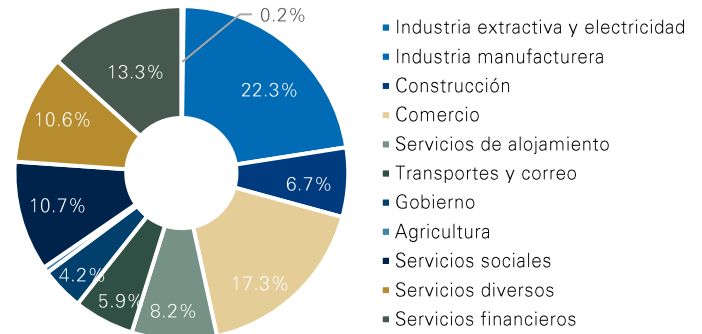
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

### Empleo por Sector de Actividad

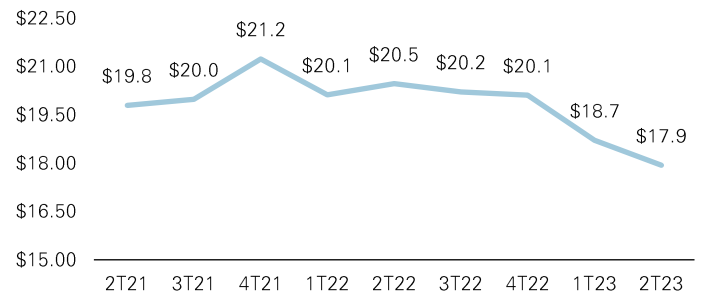
QUERÉTARO, JUNIO 2023



Fuente: INEGI, ENOE

### Tipo de Cambio

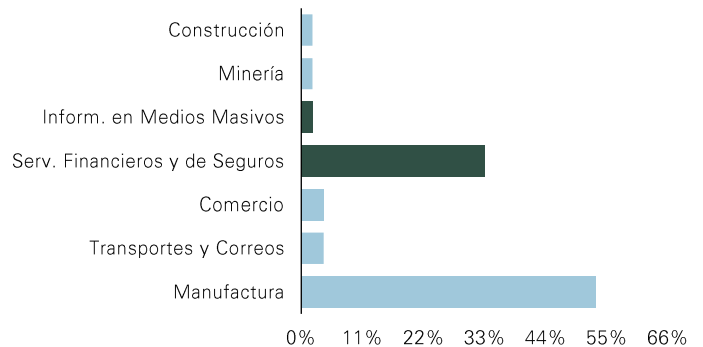
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

### Inversión Extranjera Directa

PORCENTAJE



Fuente: CEFP

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@nmark.com

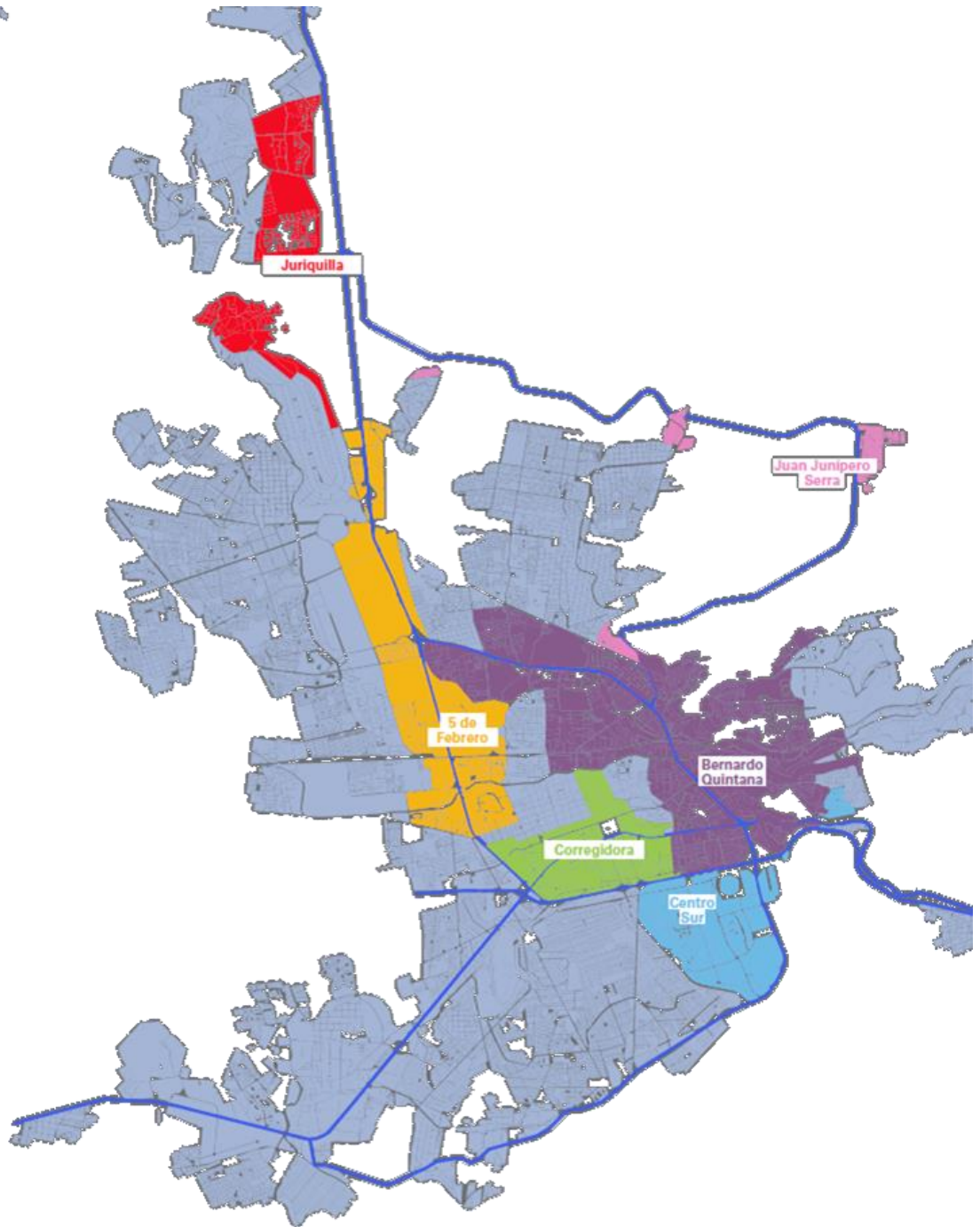
**Karen Gutiérrez**

Market Research Analyst  
karen.gutierrez@nmark.com

**Esperanza Díaz**

Market Research Analyst  
esperanza.diaz@nmark.com

[newmark.mx](http://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 [nmark.lat/reportes-de-mercado/](http://nmark.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.