

# Monterrey

## Mercado Industrial

### Actividad Industrial Al Alza

El mercado industrial presentó una gran demanda de espacio Clase A en este trimestre. Cabe resaltar el buen comportamiento en indicadores como absorción bruta, absorción neta, espacio en construcción y número de transacciones. Los submercados que registraron la mayor cantidad de espacio comercializado fueron Apodaca y Santa Catarina con el 38.1% y 35.6%, respectivamente. Asimismo, la absorción neta con una tendencia al alza con respecto al mismo trimestre de hace un año fue de más de 116,000 metros cuadrados.

La absorción bruta registrada en el trimestre fue de poco más de 252,000 metros cuadrados de tipo Clase A en donde resaltan transacciones de empresas como Celestica, ZF Group, Benteng, entre otras. El espacio en construcción se mantiene al alza registrando una cifra de poco más de 389,000 metros cuadrados, superior a lo registrado en el trimestre anterior (369,000 metros cuadrados) y al mismo trimestre de hace un año (375,000 metros cuadrados); mientras que la nueva oferta es de más de 200,000 metros cuadrados. El nuevo inventario industrial Clase A es de más de 6.9 millones de metros cuadrados.

#### Condiciones Actuales

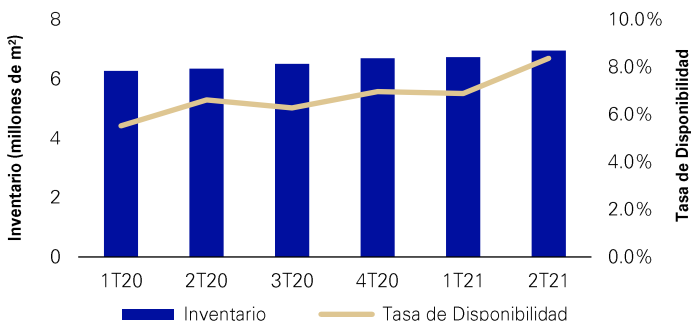
- La disponibilidad en el trimestre registró más de 580,000 metros cuadrados
- Espacios en desarrollo al alza, se registraron más de 389,000 metros cuadrados
- Precio de renta ponderado estable, registró US\$4.22/m<sup>2</sup>/mes
- Nueva oferta de más de 214,000 metros cuadrados

#### Resumen de Mercado (Clase A)

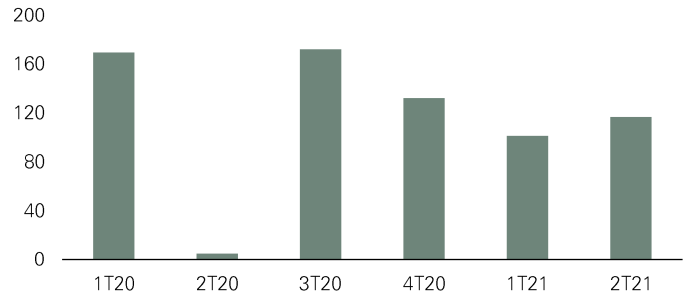
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	6.9M	6.7M	6.3M	↑
Tasa de Disponibilidad	8.4%	6.9%	6.6%	↓
Absorción Neta Trim. (miles m <sup>2</sup> )	116	101	4	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$4.22	\$4.22	\$4.21	→
En Construcción (miles m <sup>2</sup> )	389	369	375	→

#### Análisis de Mercado

##### INVENTARIO TOTAL Y TASA DE DISPONIBILIDAD



##### ABSORCIÓN NETA (MILES DE M<sup>2</sup>)

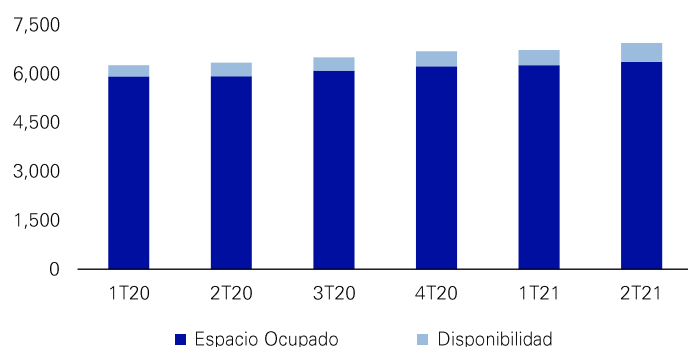


## Oferta Al Alza

La disponibilidad en el trimestre fue de 580,000 metros cuadrados. Este incremento en el espacio disponible se debe a la desocupación de edificios existentes y a la finalización de edificios especulativos en construcción. Con lo anterior, el 2T21 registró una tasa de disponibilidad de 8.4%, cifra que no se veía desde el 1T19 cuya tasa fue de 8.6%. Si bien se registró un incremento en la disponibilidad, actualmente hay una oferta estable debido al buen comportamiento del mercado en cuanto a absorción bruta, superior a los 261,000 metros cuadrados.

### Espacio Ocupado y Espacio Disponible

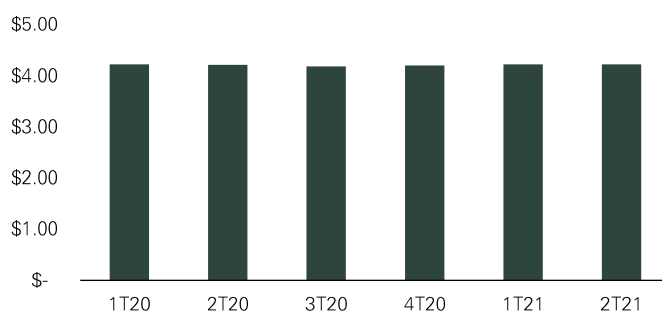
EN MILES DE M<sup>2</sup>



## Precio Estable

En este segundo trimestre el precio de renta se mantuvo estable con respecto al trimestre anterior, registrando una cifra de US\$4.22/m<sup>2</sup> por mes y un ligero incremento con respecto al mismo periodo de hace un año que fue de US\$4.21/m<sup>2</sup> por mes. Pesquería, Apodaca y Guadalupe son los submercados con los precios de renta más altos que son US\$4.37, US\$4.35 y US\$4.22 respectivamente; mientras que el submercado con el precio de renta más bajo es San Nicolás con US\$3.88/m<sup>2</sup> por mes.

### Precio de Renta (USD/m<sup>2</sup>/mes)



### Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones de m <sup>2</sup> )	En Construcción (miles de m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (miles de m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	
Apodaca		2.3	64	223	9.3%	\$4.35
Ciénega de Flores		1.1	80	140	11.9%	\$4.16
Escobedo		0.67	45	85	12.7%	\$4.03
Guadalupe		1.1	54	20	1.8%	\$4.22
Monterrey		0.08	0	0	0.0%	-
Pesquería		0.23	26	26	11.5%	\$4.37
Salinas Victoria		0.32	26	0	0.0%	-
San Nicolás		0.06	0	5	7.4%	\$3.88
Santa Catarina		0.83	92	79	9.5%	\$4.12
<b>Total Mercado</b>	<b>6.9</b>	<b>389</b>	<b>580</b>	<b>8.4%</b>	<b>\$4.22</b>	

## Demanda En Aumento

Se corroboró una gran actividad en el mercado ya que la absorción bruta fue de más de 261,000 metros cuadrados en 18 operaciones confirmadas y, en lo que va del año, acumuló 396,000 metros cuadrados. Los submercados de Apodaca y Santa Catarina tuvieron mayor demanda de espacio con 38.1% y 35.6% respectivamente. Asimismo, las operaciones en proyectos BTS concentraron el 66.1%, las operaciones en renta el 31.0% y expansiones de edificio existente el 2.8%. Esperamos que en el 3T21 se mantenga este ritmo estable y se la absorción bruta acumulada supere los 500,000 metros cuadrados.

## Espacio En Construcción Al Alza

El espacio en construcción registró nuevamente un alza, en comparación con el trimestre previo (369,000 m<sup>2</sup>) y el mismo trimestre de hace un año (375,000 m<sup>2</sup>), de más de 389,000 metros cuadrados. Santa Catarina y Ciénega de Flores son los submercados con la mayor cantidad de espacio en construcción concentrando el 23.8% y el 20.6% respectivamente. Asimismo, del espacio en construcción se registró proyectos de tipo BTS con un 58.0%, seguido de los espacios especulativos con el 40.1% y expansión de nave existente con el 1.9%.

### Principales Operaciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Confidencial	Santa Catarina	BTS	92,000
ZF Group	Guadalupe	BTS	16,500
Celestica	Apodaca	Renta	11,000

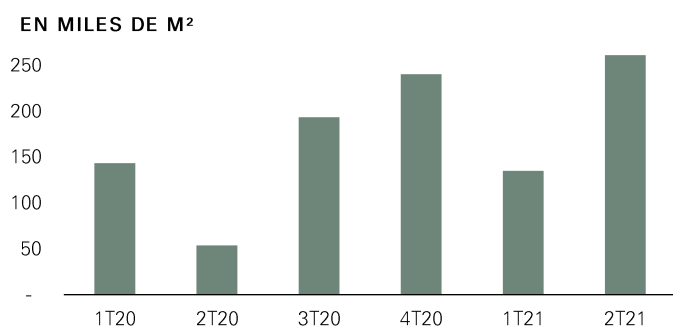
### Nueva Oferta

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Spec VI	Ciénega de Flores	Spec	26,200
Spec VI	Apodaca	Spec	13,400
INV 03	Apodaca	Spec	13,000

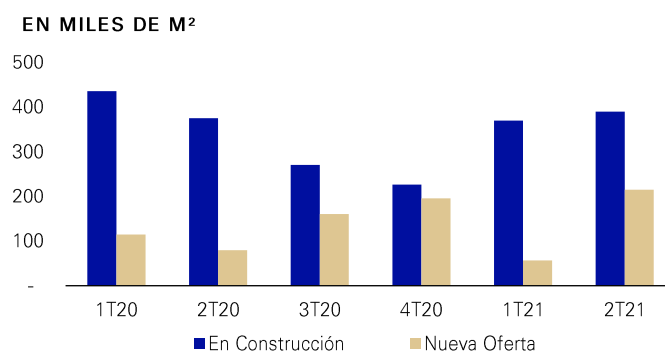
### En Construcción

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Confidencial	Santa Catarina	BTS	92,000
B5	Ciénega de Flores	Spec	26,700
CPA B013	Ciénega de Flores	Spec	23,600

### Absorción Bruta



### En Construcción y Nueva Oferta



### Condiciones Económicas

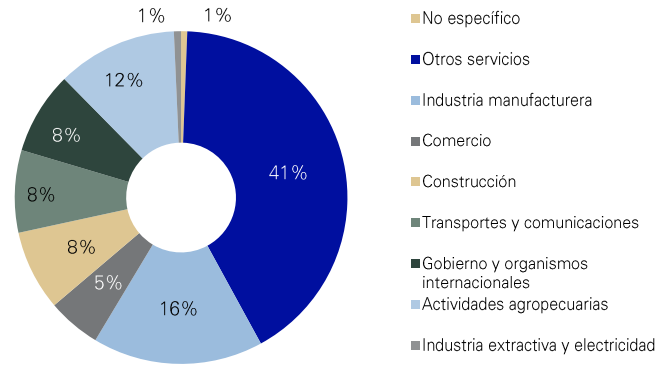
Al mes de junio la rama de actividad económica (ocupados) registró a otros servicios, industria manufacturera y actividades agropecuarias con el 41%, 17% y 12% respectivamente.

La Secretaría del Trabajo y Previsión Social, con respecto al estado de Nuevo León, indicó que para el cierre del 1T21 la tasa de desempleo a nivel nacional y estatal fueron de 4.9% y 4.4% respectivamente, registrando incrementos con respecto al último reporte del 4T20.

La Secretaría de Economía indicó en su informe del 1T21 que a nivel nacional la Inversión Extranjera Directa reportó 11,864 millones de dólares mientras que el estado de Nuevo León registró 1,015 millones de dólares, siendo esto una participación del 9%.

### Empleo por Sector en Nuevo León

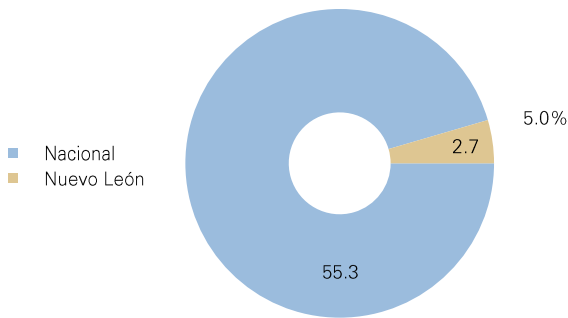
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), Junio 2021

### Población Económicamente Activa

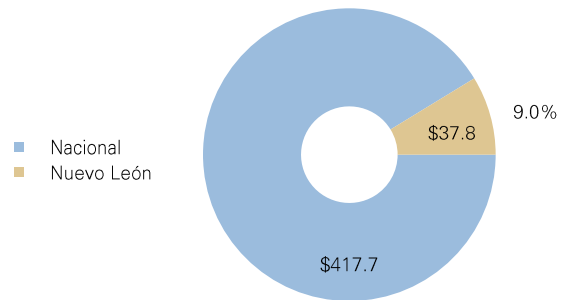
MILLONES DE HABITANTES



Fuente: Secretaría de Economía y Trabajo (Nuevo León), Junio 2021

### Posición Económica

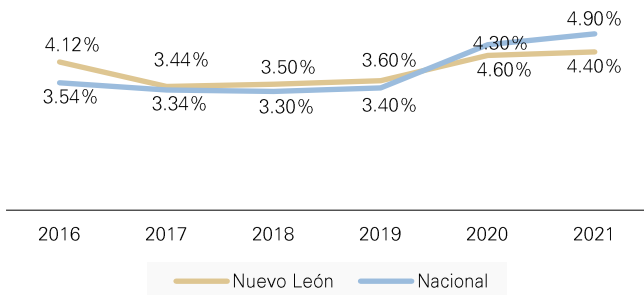
EXPORTACIÓN, MILES DE MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía y Trabajo (Nuevo León), Abril 2021

### Tasa de Desempleo

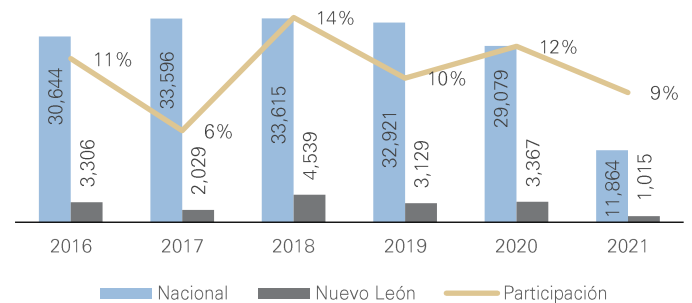
INDICADOR LABORAL



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), Junio 2021

### Inversión Extranjera Directa

MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía, 1T 2021

*Para mayor información:*

**Monterrey**

Torre Citrus, Piso 11  
Av. Roble 660, Valle del  
Campestre, San Pedro Garza  
García, N.L. 66265  
t 52-81-8356-2020

**Luis Moreno**

*Senior Market Research Analyst*  
luis.moreno@ngkf.com

**Armando de la Fuente**

*Senior Managing Director*  
armando.delafuente@ngkf.com

**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@ngkf.com

[newmark.mx](http://newmark.mx)

**NORTEAMÉRICA**

Canadá  
Estados Unidos

**AMÉRICA LATINA**

Argentina  
Brasil  
Chile  
Colombia  
Costa Rica  
México  
Panamá  
Perú  
Puerto Rico

**ASIA-PACÍFICO**

Australia  
Camboya  
China  
Corea del Sur  
Filipinas  
India  
Indonesia  
Japón  
Malasia  
Nueva Zelanda  
Singapur  
Tailandia  
Taiwán

**ÁFRICA**

Botsuana  
Kenia  
Malawi  
Nigeria  
Sudáfrica  
Tanzania  
Uganda  
Zambia  
Zimbabue

**MEDIO ORIENTE**

Arabia Saudita  
Emiratos Árabes

**EUROPA**

Alemania  
Austria  
Bélgica  
España  
Francia  
Irlanda  
Italia  
Países Bajos  
Polonia  
Portugal  
Reino Unido  
República Checa  
Rumania  
Rusia  
Suiza

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://research.newmark.mx/reportes-de-mercado/>.

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.