

# Monterrey Mercado Industrial

## Demanda Al Alza

En este trimestre, el mercado industrial Clase A presentó una alta demanda, resaltando el buen comportamiento en varios indicadores como absorción neta, absorción bruta, operaciones concretadas y espacio en desarrollo. La mayor cantidad de espacio comercializado se presentó en los submercados de Apodaca y Santa Catarina con el 43.3% y 18.2%, respectivamente. En cuanto a la absorción neta, esta presentó un alza en el trimestre al registrar más de 356,000 m<sup>2</sup>.

La absorción bruta que se contabilizó en el trimestre fue de más de 400,000 m<sup>2</sup>, cifra no antes registrada en Newmark. Entre las principales operaciones destacan las transacciones de Uline, Estafeta, Pantos, MFG, Lucky Harvest, entre otros. El espacio en desarrollo se mantiene al alza, registrándose en el trimestre por encima de los 508,000 m<sup>2</sup>, superior a lo registrado hace un año que fue de 270,000 m<sup>2</sup> y al trimestre previo de 389,000 m<sup>2</sup>.

El inventario Clase A en el mercado es de más de 7.0 millones de metros cuadrados.

### Condiciones Actuales

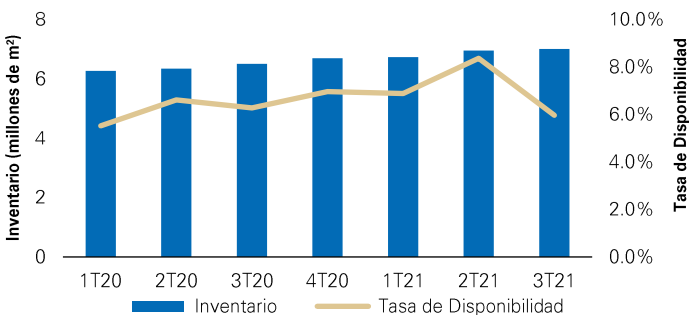
- La disponibilidad en el trimestre registró más de 417,000 m<sup>2</sup>
- El espacio en construcción sumó más de 508,000 m<sup>2</sup>
- Precio de renta ponderado estable en los últimos 3 trimestres, cerró en US\$4.22/m<sup>2</sup>/mes
- La absorción bruta en el trimestre de Clase A fue de más de 400,000 m<sup>2</sup>

### Resumen de Mercado (Clase A)

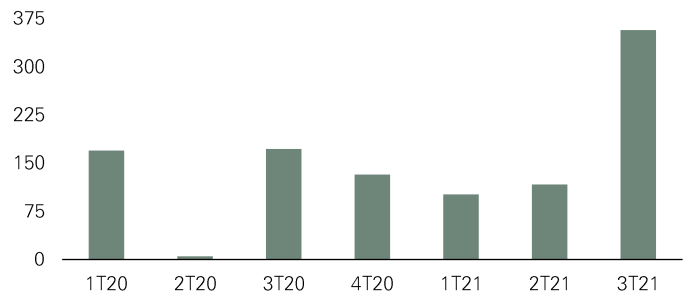
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	7.0M	6.9M	6.5M	↑
Tasa de Disponibilidad	6.0%	8.4%	6.3%	→
Absorción Neta Trim. (miles m <sup>2</sup> )	356	116	172	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$4.22	\$4.22	\$4.18	→
En Construcción (miles m <sup>2</sup> )	508	389	270	↓

### Análisis de Mercado

#### INVENTARIO TOTAL Y TASA DE DISPONIBILIDAD



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

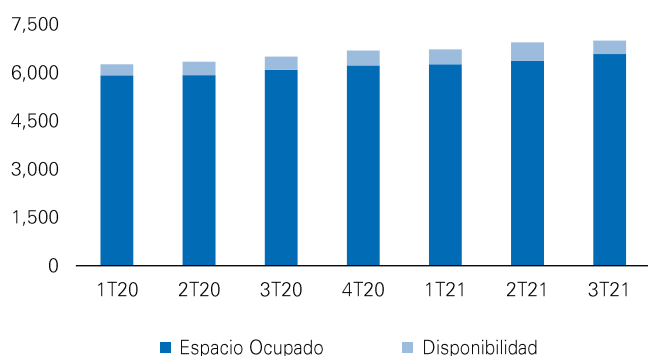


### Decremento En La Tasa

En el 3T21, la disponibilidad fue de 417,000 m<sup>2</sup>, un alza con respecto al mismo trimestre de hace un año que fue de 407,000 m<sup>2</sup> y un decremento con respecto al trimestre anterior que fue de 580,000 m<sup>2</sup>. Con esto, la tasa de disponibilidad fue de 6.0%, inferior a lo registrado hace un año (6.3%) e igualmente inferior a lo registrado en el 2T21 que fue de 8.4%. Lo anterior se debe al buen comportamiento del mercado en cuanto a la demanda de espacio industrial Clase A, principalmente en el submercado de Apodaca.

### Espacio Ocupado y Espacio Disponible

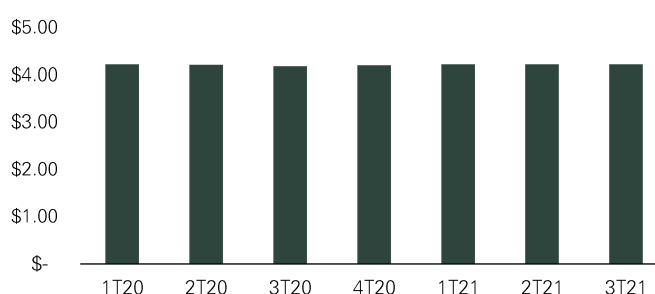
EN MILES DE M<sup>2</sup>



### Precio Estable

El precio de renta ponderado se mantiene estable en los últimos tres trimestres al registrar una cifra de US\$4.22/m<sup>2</sup> por mes, superior a lo registrado hace un año que fue de US\$4.18/m<sup>2</sup> por mes. Asimismo, los submercados con los precios de renta más altos en el trimestre fueron Pesquería, Apodaca y Guadalupe con US\$4.37, US\$4.33 y US\$4.21, respectivamente. El submercado con el precio de renta más bajo fue 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	137	166	6.9%	\$4.33
Ciénega de Flores	1.1	100	94	8.0%	\$4.11
Escobedo	0.69	34	80	11.5%	\$4.14
Guadalupe	1.1	33	14	1.2%	\$4.21
Monterrey	0.08	0	0	0.0%	-
Pesquería	0.23	26	26	11.5%	\$4.37
Salinas Victoria	0.32	55	0	0.0%	-
San Nicolás	0.06	0	1	2.8%	\$3.88
Santa Catarina	0.83	120	32	3.9%	\$4.09
<b>Total Mercado</b>	<b>7.0</b>	<b>508</b>	<b>417</b>	<b>6.0%</b>	<b>\$4.22</b>

### Incremento En Espacio Clase A

La absorción bruta que se registró en este trimestre es una de las más grandes que se han observado, siendo superior a los 408,000 m<sup>2</sup>; mientras que en lo que va del año se tiene una absorción bruta acumulada de más de 804,000 m<sup>2</sup>, superior al acumulado total de 2020 y 2019 (630,000 y 660,000 m<sup>2</sup> respectivamente). Los submercados de Apodaca y Santa Catarina tuvieron la mayor demanda de espacio con 176,000 m<sup>2</sup> y 74,000 m<sup>2</sup> respectivamente. El espacio comercializado en proyectos en renta concentraron el 66.8%, BTS el 19.1% y expansiones de edificio existente el 14.1%.

### Construcción Al Alza

Con respecto al espacio en desarrollo en la zona se registraron en el 3T21 poco más de 508,000 m<sup>2</sup> siendo superior al trimestre previo (389,000 m<sup>2</sup>) y al mismo trimestre de hace un año (270,000 m<sup>2</sup>). Los submercados con la mayor cantidad de espacio en desarrollo son Apodaca y Santa Catarina con el 27.1% y 23.8% respectivamente. Asimismo, el espacio en construcción de proyectos tipo BTS le corresponde el 52.6%, espacios especulativos, 34.0% y expansión de edificio existente, 13.4%.

### Principales Operaciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Uline	Apodaca	Expansión	27,800
Estafeta	Santa Catarina	Spec	18,000
Confidencial	Apodaca	Spec	14,700

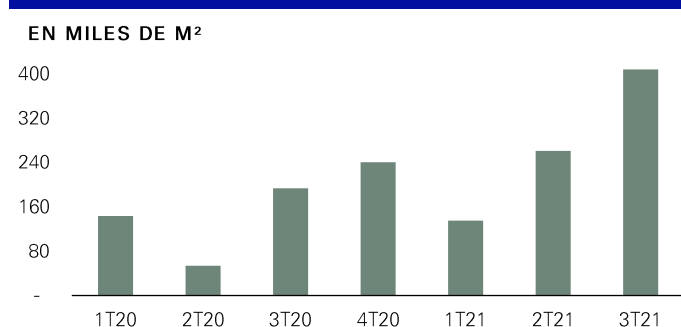
### Nueva Oferta

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
B013	Ciénega de Flores	Spec	23,600
B009	Apodaca	Spec	14,700
AP06	Apodaca	Spec	9,200

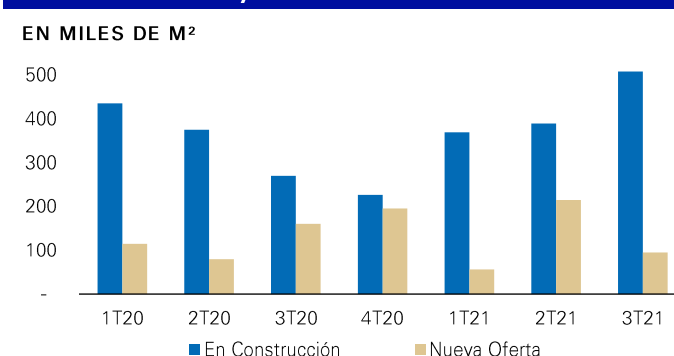
### En Construcción

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
AGP	Santa Catarina	BTS	92,000
Uline	Apodaca	Expansión	27,800
Mercado Libre	Apodaca	Expansión	21,300

### Absorción Bruta



### En Construcción y Nueva Oferta



### Condiciones Económicas

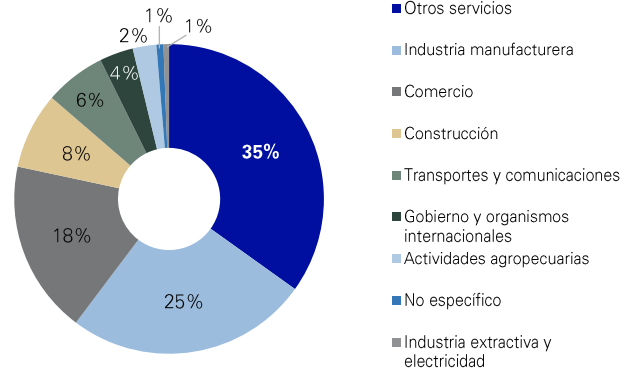
La rama de actividad económica ocupada al mes de septiembre registró: otros servicios, industria manufacturera y comercio con el 35%, 25% y 18%, respectivamente.

La Secretaría del Trabajo y Previsión Social, con respecto al estado de Nuevo León, indicó que para el cierre del 2T21 la tasa de desempleo a nivel nacional y estatal fueron de 4.2% y 4.7%, respectivamente.

La Secretaría de Economía indicó en el informe del 2T21 que a nivel nacional la Inversión Extranjera Directa reportó 18,433 millones de dólares. Asimismo, el estado de Nuevo León registró 1,455 millones de dólares, registrando una participación del 8%.

### Empleo por Sector en Nuevo León

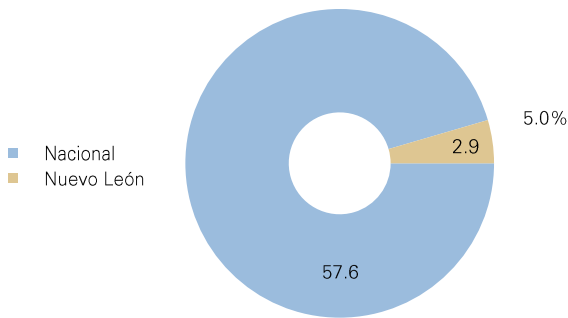
#### RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



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

### Población Económicamente Activa

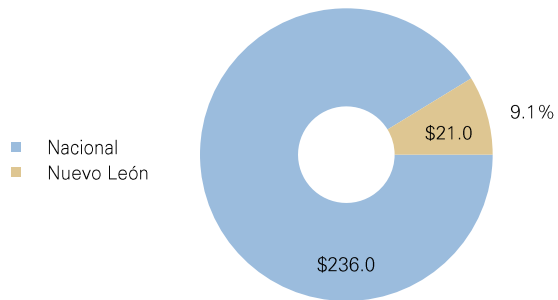
#### MILLONES DE HABITANTES



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

### Posición Económica

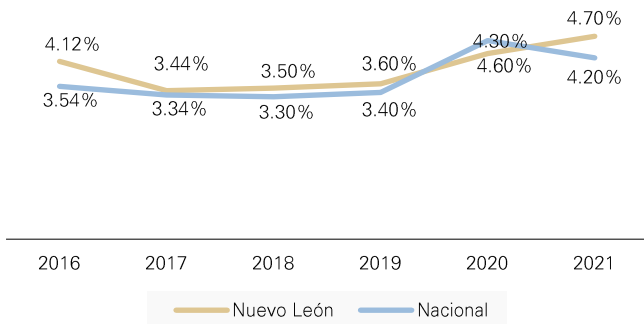
#### EXPORTACIÓN, MILES DE MILLONES DE DÓLARES



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

### Tasa de Desempleo

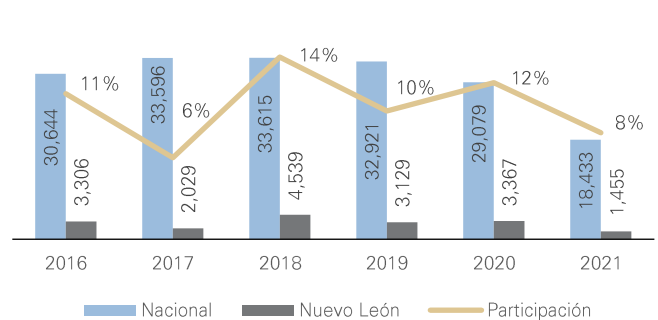
#### INDICADOR LABORAL



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

### Inversión Extranjera Directa

#### MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía, 2T 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@nmrk.com

**Armando de la Fuente**

*Senior Managing Director*  
armando.delafuente@nmrk.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*  
*Latin America*  
juan.flores@nmrk.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.