

Monterrey

Mercado de Oficinas

Sector Corporativo en Recuperación

Durante el tercer trimestre del 2021, la tasa de disponibilidad de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) se mantuvo estable en comparación al segundo trimestre, y disminuyó 0.2% en comparación a las cifras del año anterior (3T2020).

El inventario en la ZMM está compuesto de 1,326,543 m² distribuidos en 150 edificios. La principal concentración de este se encuentra en Valle Oriente, Ricardo Margáin – Gómez Morín y Santa María, comprendidos por 449,078 m², 289,634 m² y 165,093 m², respectivamente. En contraste, los corredores con menor porcentaje de inventario son Apodaca, Santa Catarina y San Nicolás, representados por 16,060 m², 13,628 m² y 4,929 m², respectivamente.

Las cifras correspondientes a edificios / propiedades en construcción han disminuido año con año y el inventario continúa estable. Se considera que la tasa de disponibilidad continúe disminuyendo moderadamente, de acuerdo a la absorción bruta registrada este trimestre en comparación con trimestres de años anteriores, así como con la reactivación del mercado corporativo.

Condiciones Actuales

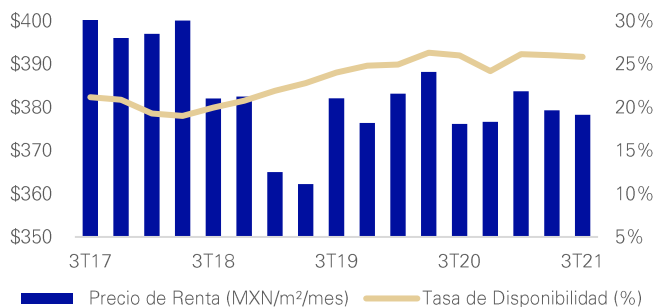
- El inventario de oficinas continúa estable y registró un total de 1,326,543 m² para este tercer trimestre del 2021.
- La absorción bruta presenta una suma de 10,236 m².
- La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas alcanzó 25.8%, equivalente a 342,393 m² desocupados.

Resumen de Mercado

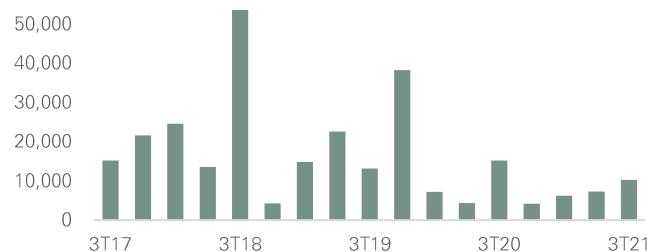
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	1,326,543	1,326,543	1,330,855	↑
Tasa de Disponibilidad	25.8%	26.1%	26.0%	↓
Absorción Bruta Trimestral (m ²)	10,236	7,261	15,166	↑
Precio de Renta (MXN/m ² /mes)	\$378.26	\$379.29	\$376.14	↓
En Construcción (m ²)	316,289	316,289	334,930	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN BRUTA (M²)



Absorción en Recuperación

Los espacios acondicionados siguen teniendo preferencia en el mercado corporativo. La absorción actual se consolida en 20 transacciones en renta por un total de 10,236.32 m². De estos, 6 transacciones corresponden a espacios en obra gris (3,431.70 m²) y 14 transacciones a espacios acondicionados (6,804.62 m²).

En comparación al 2T2021, se reflejó un aumento de 2,975.25 m², y una disminución de 4,929.33 m² en comparación al año anterior (3T2020).

Como dato importante en participación en el mercado, se registró una renovación en el corredor Valle Oriente correspondiente a 2,683 m².

Los tres principales corredores con mayor participación en rentas registradas durante el trimestre fueron:

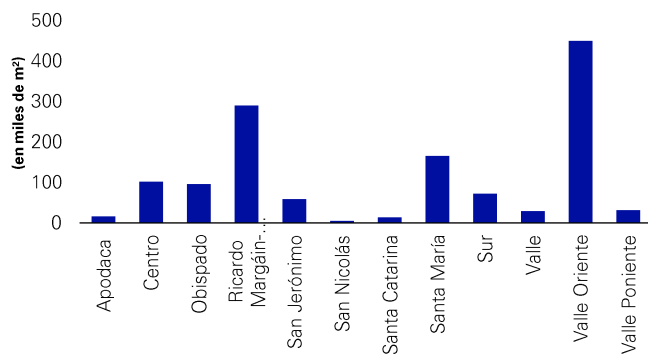
- Valle oriente: 5,557.49 m²
- Sur: 2,877 m²
- Valle: 1,035 m²

Precio Promedio Disminuye

El 3T2021 presentó una ligera disminución en cuanto al precio promedio ponderado de los espacios disponibles en el mercado de MXN -\$1.03 comparado con el trimestre anterior, y una diferencia en aumento de MXN +\$2.12 comparado con el 3T2020.

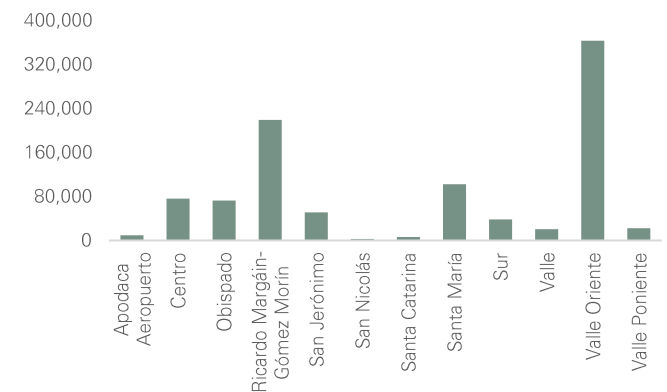
Inventario por Submercado

INVENTARIO TOTAL: 1,326,543.19 M²



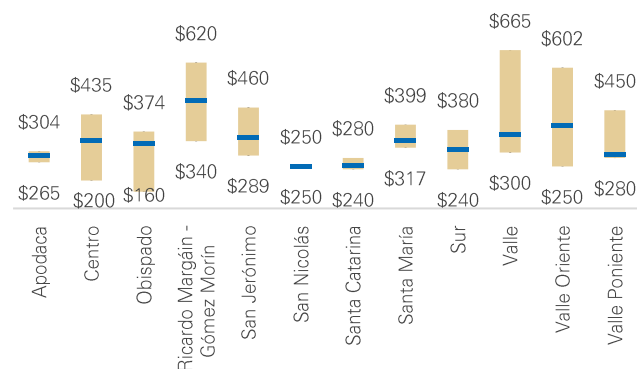
Ocupación por Submercado

OCUPACIÓN TOTAL: 984,149.78 M²



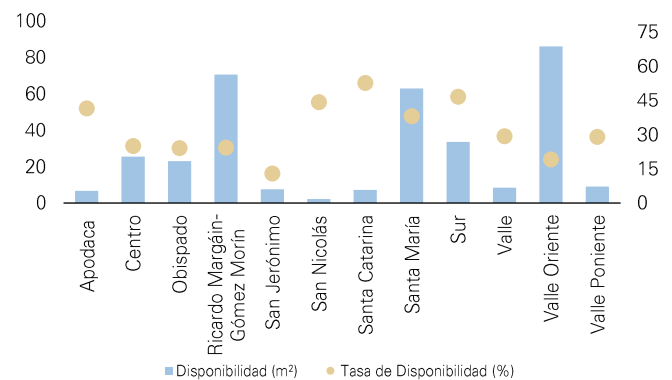
Rangos de Precios y Promedio de Renta

PRECIOS MÁXIMOS Y MÍNIMOS



Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 342,393.84 M²



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	Superficie Entregada (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa De Bruta Disponibilidad	Absorción Trimestral (m ²)	Precio Promedio de Renta (MXN/m ² /mes)
Apodaca	16,060			6,660	41.5%		\$290.33
Centro	101,634		118,117	25,419	25.0%		\$343.52
Obispado	95,640		6,000	23,038	24.1%		\$331.23
Ricardo Margáin – Gómez Morín	289,634		18,048	70,456	24.3%	640	\$485.21
San Jerónimo	58,733		40,142	7,578	12.9%		\$351.50
San Nicolás	4,929		5,535	2,179	44.2%		\$250.00
Santa Catarina	13,628			7,181	52.7%		\$255.09
Santa María	165,093		25,153	62,876	38.1%		\$343.96
Sur	71,891		33,032	33,529	46.6%	2,877	\$311.97
Valle	28,904		5,209	8,460	29.3%	1,035	\$364.26
Valle Oriente	449,078		65,053	85,924	19.1%	5,557	\$397.62
Valle Poniente	31,319			9,092	29.0%	127	\$292.30
Total Mercado	1,326,543		316,289	342,393	25.8%	10,236	\$378.26

Condiciones Económicas

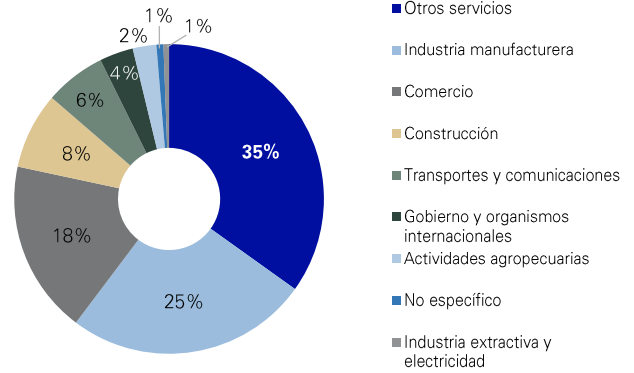
La rama de actividad económica ocupada al mes de septiembre registró: otros servicios, industria manufacturera y comercio con el 35%, 25% y 18%, respectivamente.

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

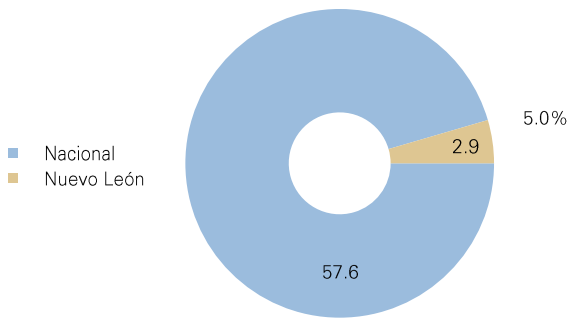
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



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

Población Económicamente Activa

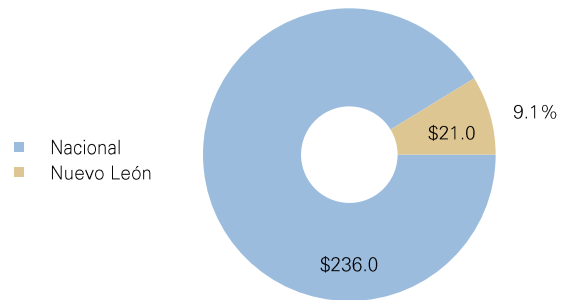
MILLONES DE HABITANTES



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

Posición Económica

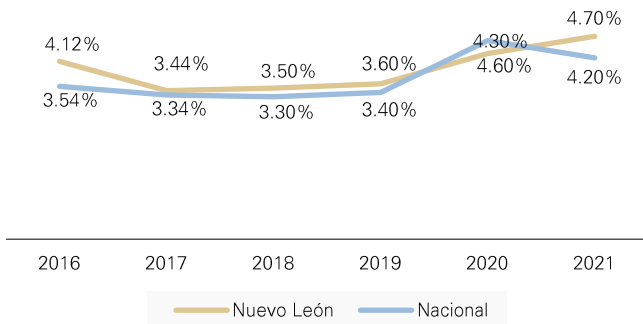
EXPORTACIÓN, MILES DE MILLONES DE DÓLARES



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

Tasa de Desempleo

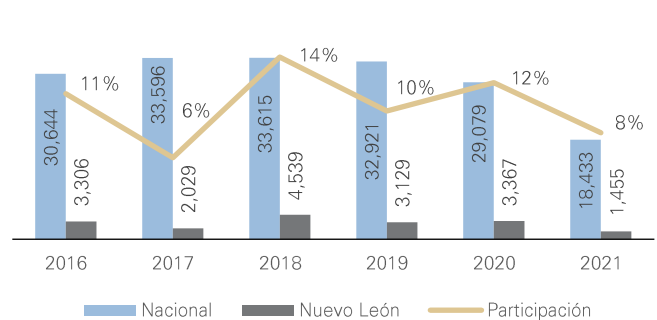
INDICADOR LABORAL



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

Alejandra González

Senior Market Research Analyst
alejandra.gonzalez@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

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

AFRICA

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://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.