

Monterrey Mercado Industrial

Dinamismo en el mercado

El tercer trimestre de este año mantuvo el dinamismo que se observó en trimestres previos e, incluso, al alza. Tan solo en lo que va del año, se han comercializado más de 819,000 m² que, al compararlo con la absorción bruta acumulada de hace un año, es superior a los 804,000 m² registrados al 3T 2021.

Si bien en este trimestre la absorción bruta fue de poco más de 336,000 m², hay que destacar que los submercados con mayor demanda fueron Apodaca y Salinas Victoria con el 35.6% y 19.6%, respectivamente.

Lo interesante de este trimestre en relación con el espacio en construcción, es que se registró un incremento y se cuenta con una cifra de más de 895,000 m². De lo anterior, el 35.8% son espacios especulativos de los cuales casi el 50% de estos espacios están arrendados.

La nueva oferta fue de 107,000 m² por lo que el inventario Clase A registró una nueva cifra de 7.5 millones de metros cuadrados.

Condiciones Actuales

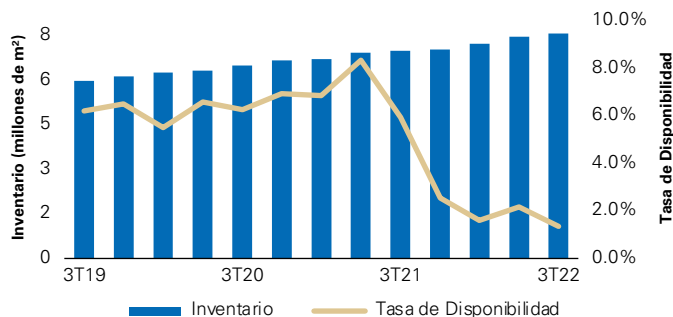
- La disponibilidad industrial Clase A fue de 102,000 m².
- El precio de renta ponderado registró una cifra de US\$4.81/m²/mes.
- Al 3T 2022, se observó una absorción bruta acumulada de casi 820,000 m² de espacio Clase A.
- El espacio en construcción generó una cifra de 895,000 m².

Resumen de Mercado (Clase A)

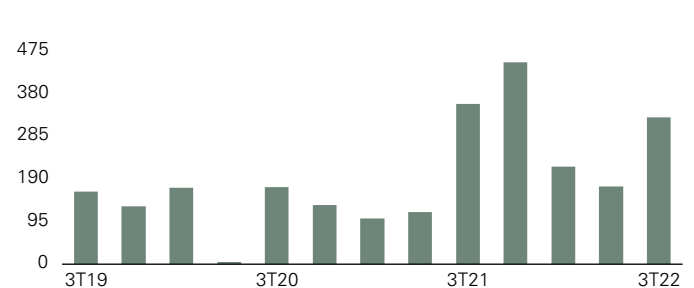
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	7.5M	7.4M	7.0M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.4%	2.2%	6.0%	↓
Absorción Neta Trim. (miles m ²)	326,000	172,000	356,000	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.81	\$4.74	\$4.22	↑
En Construcción (miles m ²)	895,000	713,000	508,000	↓

Análisis de Mercado

INVENTARIO TOTAL Y TASA DE DISPONIBILIDAD



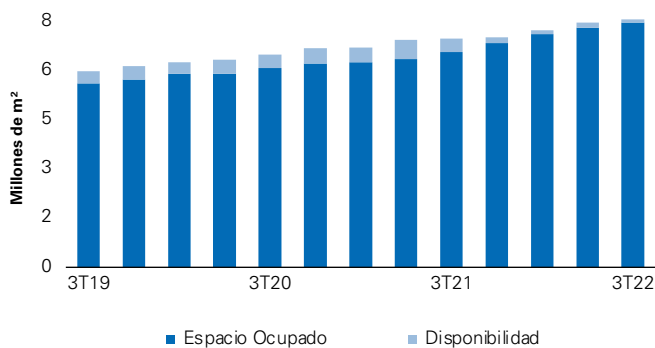
ABSORCIÓN NETA (MILES M²)



Disponibilidad sigue a la baja

La disponibilidad industrial Clase A registró una cifra de 102,000 m² que, al compararlo con la cifra registrada hace un año (417,000 m²), es inferior. En consecuencia, se observó una tasa de disponibilidad del 1.4% y se espera que siga a la baja al cierre de este año. Los submercados con la tasa de disponibilidad más alta son Pesquería y Ciénega de Flores con el 4.2% y 2.4%, respectivamente. Asimismo, los submercados con el mayor espacio disponible a comercializar son Apodaca y Ciénega de Flores con 43,000 m² y 30,000 m², respectivamente.

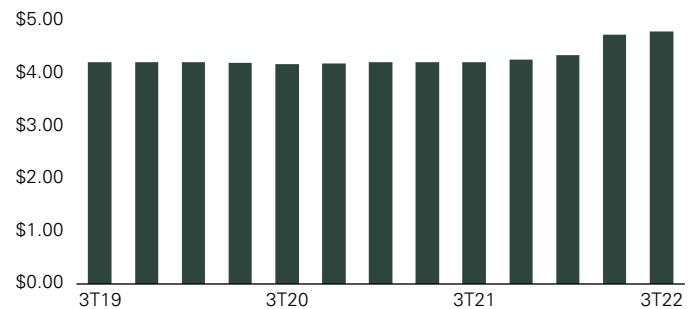
ESPACIO OCUPADO Y ESPACIO DISPONIBLE



Precio al alza

En cuanto al precio de renta ponderado, se registró un cambio al alza con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$4.74/m² por mes a US\$4.81/m² por mes. Asimismo, el comparativo anual mostró un comportamiento similar contra el precio del 3T 2021 que fue de US\$4.22/m² por mes. Esperamos que el precio siga incrementando debido a la nueva oferta de espacios especulativos programados a terminarse en el último trimestre del año. El submercado de Guadalupe es el que mostró el precio de renta más alto con US\$6.24/m² por mes.

PRECIO DE RENTA (USD/M²/MES)



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones de m ²)	En Construcción (millones de m ²)	Disponibilidad Total (miles de m ²)	Tasa de Disponibilidad	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Apodaca	2.6	0.1	43,000	1.6%	\$4.65
Ciénega de Flores	1.2	0.2	30,000	2.4%	\$5.17
Escobedo	0.7	0.1	2,000	0.4%	\$4.41
Guadalupe	1.2	0.1	4,400	0.4%	\$6.24
Monterrey	0.08	0.02	0	0.0%	-
Pesquería	0.2	0.02	9,800	4.2%	\$4.74
Salinas Victoria	0.3	0.1	0	0.0%	-
San Nicolás	0.06	0	0	0.0%	-
Santa Catarina	0.9	0.1	11,000	1.2%	-
Total Mercado	7.5	0.8	102,000	1.4%	\$4.81

Estabilidad en demanda Clase A

La absorción bruta en el 3T 2022 fue de 336,000 m², siendo inferior a lo comercializado hace un año que fue de 408,000 m². En cuanto al tipo de operaciones registradas en el trimestre, 47.7% corresponden a operaciones de renta, 46.7% a operaciones de tipo Build-to-suit y para operaciones de expansiones de naves existentes le corresponde el 5.6%. Con una absorción bruta acumulada de 819,000 m², hay poco más de 111,000 m² en proceso de cierre para el siguiente trimestre así como otros proyectos por concretarse.

Construcción se mantiene al alza

El espacio en construcción sigue con ritmo al alza con una cifra de poco más de 895,000 m². Edificaciones de tipo build-to-suit tienen el 56.6%, mientras que los desarrollos de tipo especulativo y expansiones de naves existentes tienen el 35.8% y 7.5%, respectivamente. Los submercados de Ciénega de Flores y Apodaca son los que cuentan con mayor espacio en construcción con un 22.9% y 17.8%, respectivamente. En cuanto a la nueva oferta, se esperan alrededor de 300,000 m² se terminen en el 4T 2022.

Principales Operaciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Bosch	Salinas Victoria	BTS	65,800
CF Moto	Apodaca	Spec	36,600
Aspen	Apodaca	Spec	18,500

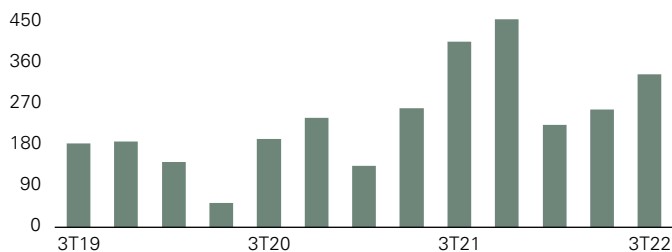
Nueva Oferta

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
AGP	Santa Catarina	BTS	92,000
M02	Apodaca	Spec	14,000
-	-	-	-

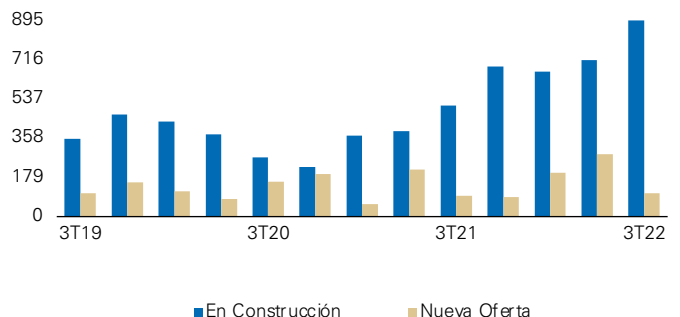
En Construcción

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Hengli America	Santa Catarina	BTS	67,900
Bosch	Salinas Victoria	BTS	65,800
Kuka	Salinas Victoria	BTS	58,400

ABSORCIÓN BRUTA (MILES M²)



EN CONSTRUCCIÓN Y NUEVA OFERTA (MILES M²)



Condiciones económicas

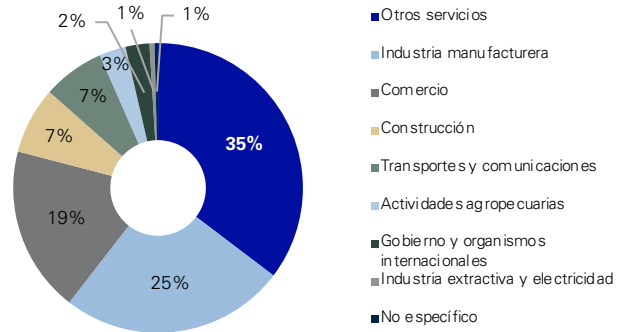
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León, indicó que la rama por actividad económica con información del segundo trimestre del 2022, registró los siguientes datos: 35% otros servicios, 25% industria manufacturera, 19% comercio, entre otros.

La tasa de desempleo registró una cifra a nivel nacional y estatal de 3.2% y 3.7%, respectivamente.

El informe de la Secretaría de Economía del segundo trimestre de 2022 indicó que a nivel nacional la Inversión Extranjera Directa fue de 27,512 millones de dólares, mientras que el estado de Nuevo León registró una cifra de 2,661 millones de dólares, con una participación del 10%.

Empleo por Sector en Nuevo León

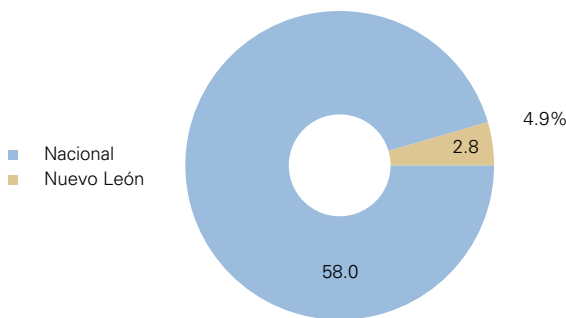
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 2T 2022

Población Económicamente Activa

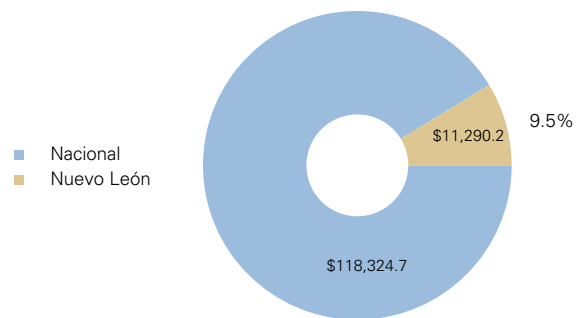
MILLONES DE HABITANTES



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 2T 2022

Posición Económica

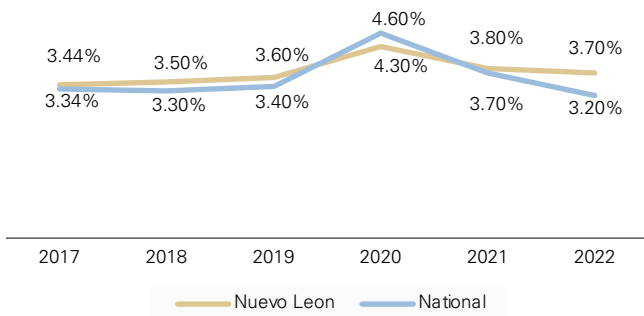
VALOR DE EXPORTACIONES, MILLONES DE DÓLARES



Fuente: ETEF INEGI, 1T 2022

Tasa de Desempleo

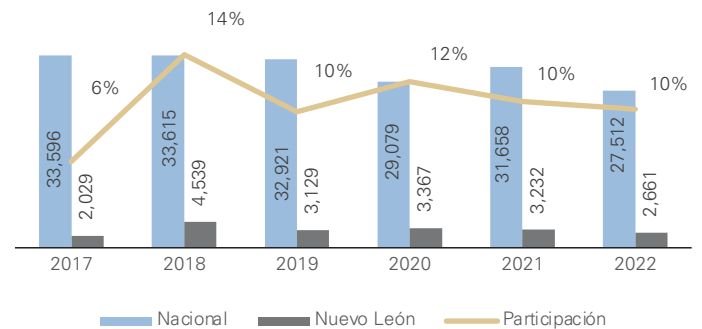
INDICADOR LABORAL



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 2T 2022

Inversión Extranjera Directa

MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía, 2T 2022

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](https://www.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 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.