

Monterrey

Mercado de Oficinas

Recuperación de desempeño pre-pandemia

Entrando a la recta final del 2022, continúa la tendencia ascendente en la superficie desplazada por trimestre. Este tercer cuarto ha sido el de mayor actividad desde finales del año 2019, sumando un total de 21,521 m² colocados. Gracias al desempeño del mercado, la tasa de disponibilidad pudo romper la barrera de 26% -que era constante desde finales del 2020-, llegando a una tasa del 22.4%, cifra que no se veía en la ciudad desde principios del año 2019.

El corredor Santa María fue el único con superficie entregada durante este trimestre, sumando un total de 9,707 m² del proyecto Balzac. A la par de la introducción de este proyecto al mercado, se inició la construcción del proyecto de usos mixtos más alto de México y América Latina: "Rise". Sobrepasando los 450 metros de altura y 95 niveles, de los cuales 34 serán destinados para uso de oficinas (44,449 m²). Rise sería el segundo proyecto con mayor concentración de oficinas en la ciudad, siendo superado únicamente por su vecino T.OP (50,319 m²). El rascacielos está proyectado para estar listo a finales del 2026.

Condiciones Actuales

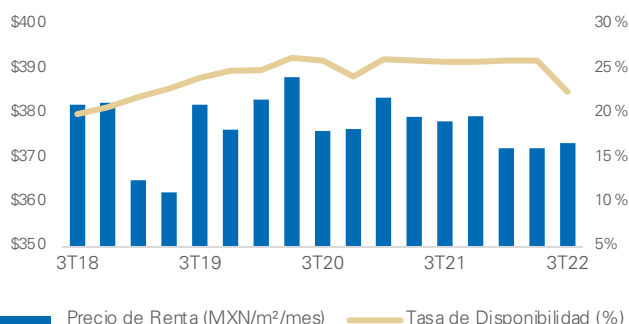
- El inventario de oficinas clase A/A+ registra un total de 1,374,527 m² al final del tercer trimestre del 2022.
- La absorción bruta presenta una suma de 21,521 m².
- La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas llegó a 22.4%, equivalente a 308,343 m² desocupados.

Resumen de Mercado

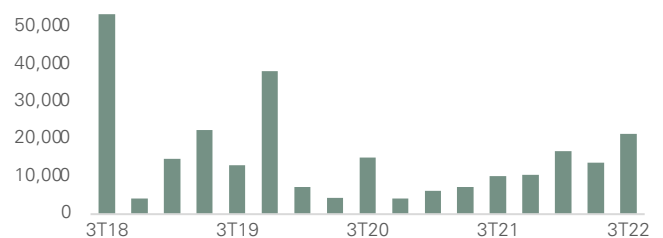
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	1,375,575	1,366,852	1,326,543	→
Tasa de Disponibilidad	22.4%	25.9%	25.8%	↓
Absorción Bruta Trimestral (m ²)	21,521	15,143	10,236	→
Precio de Renta (MXN/m ² /mes)	\$373.36	\$372.18	\$378.26	→
En Construcción (m ²)	264,492	229,750	316,289	→

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN BRUTA (M²)



Necesidad por mayor espacio

La superficie por transacción incrementó considerablemente durante este último trimestre. Al momento de comparar el desempeño del 3Q22 con el de los dos trimestres anteriores combinados, podemos observar que con la mitad de operaciones (25), se logró colocar el 80% de lo que se desplazó durante el primer semestre.

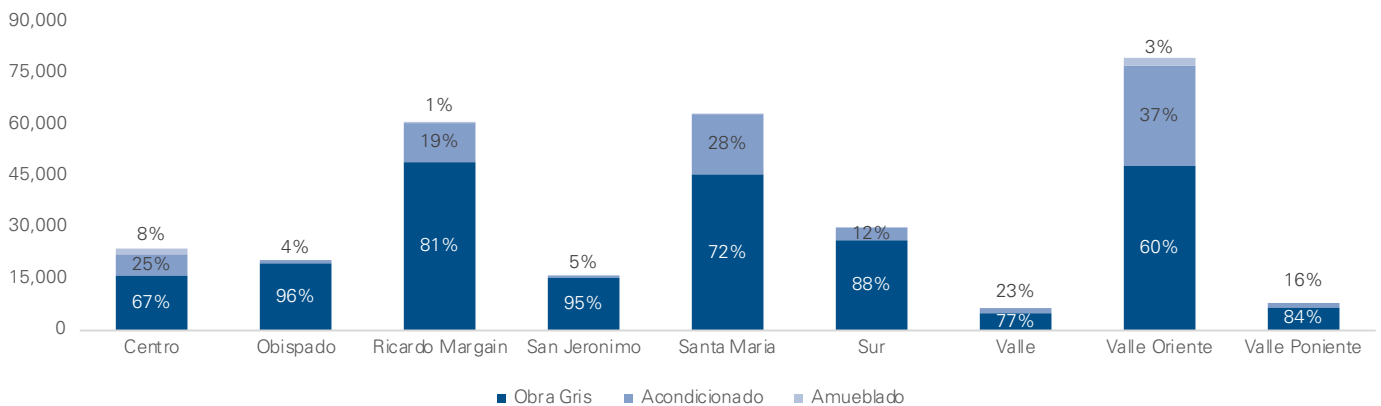
La cantidad de contratos cerrados en obra gris se duplicó, 12 durante los primeros dos trimestres, comparado contra 15 del tercer cuarto. El promedio de superficie por cierre alcanzó la cifra de 1,209 m². La superficie máxima desplazada fue de 6,175 m² en el proyecto Puntacero en el corredor centro, seguida por 4,637 m² en el proyecto T.OP en el corredor obispado.

La oferta de espacios acondicionados actualmente se encuentra bastante reducida debido a su gran popularidad durante la pandemia. Esto se puede ver reflejado en la cantidad de operaciones durante este trimestre (10) en comparación con 37 de los dos trimestres anteriores. La superficie promedio de estos cierres se conserva dentro de los 360 m².

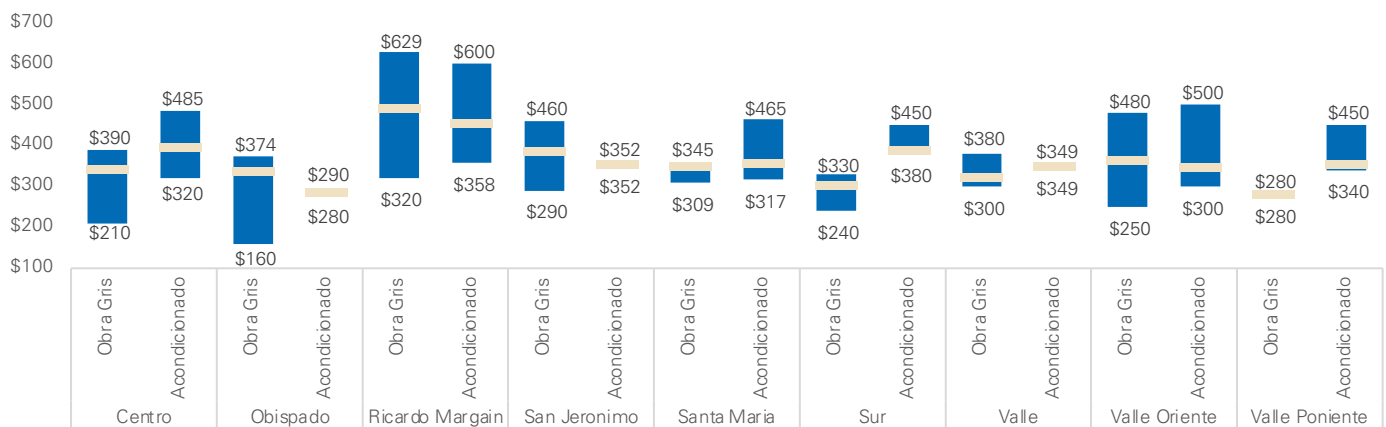
La distribución de las operaciones entre espacios en obra gris y espacios acondicionados fue un 84% (18,147 m²) y 16% (3,373 m²), respectivamente, regresando a un estado más convencional el cual se había visto invertido durante la pandemia. Al trimestre anterior la proporción continuaba en un 50% - 50%.

Los precios de salida permanecen estables. En caso de que la tendencia de crecimiento de absorción de los últimos 3 trimestres continúe de manera positiva, se podría esperar un incremento.

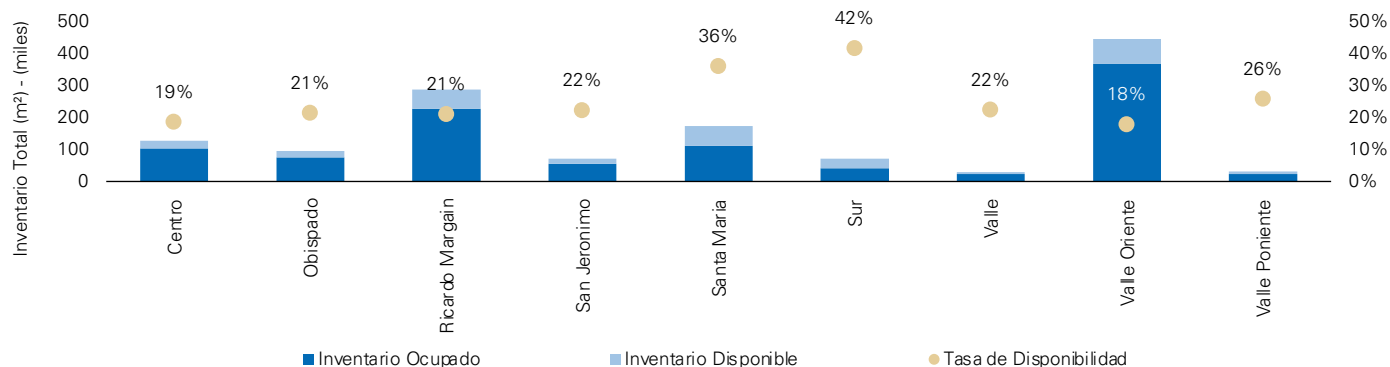
Distribución Por Condición de Entrega



Rango de Precios y Promedio de Renta



Análisis de Mercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 308,343 m²

Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	Superficie Entregada (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa De Disponibilidad	Absorción Bruta Trimestral (m ²)	Precio Promedio de Renta (MXN/m ² /mes)
Centro	126,441		21,728	23,957.25	18.6%	6,845	\$ 358.9
Obispado	95,640		44,449	20,464.35	21.4%	4,638	\$ 332.7
Ricardo Margáin – Gómez Morín	289,634		4,352	60,826.63	21.0%	4,503	\$ 483.5
San Jerónimo	72,946		96,158	15,967.25	22.2%	2,560	\$ 383.9
Santa María	174,799	9,707	53,804	63,033.06	36.1%	96	\$ 349.6
Sur	71,891		12,211	30,045.55	41.8%	570	\$ 311.4
Valle	28,903			6,488.93	22.5%	0	\$ 327.4
Valle Oriente	448,336		31,790	79,479.09	17.7%	2,310	\$ 356.1
Valle Poniente	31,319			8,081.29	25.8%	0	\$ 291.3
Otros	34,617			15,920	46.0%	0	\$ 265.0
Total Mercado	1,375,575	9,707	264,492	324,263	22.4%	21,522	\$ 373.36

Condiciones económicas

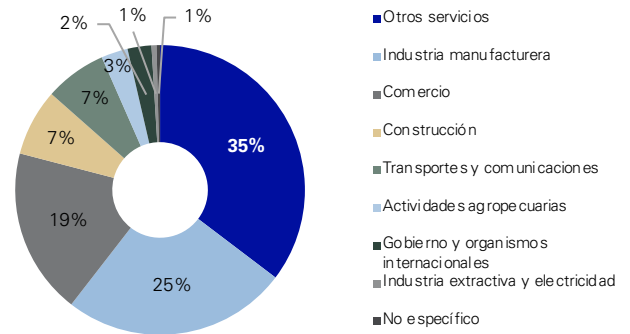
En cuanto a la distribución de empleos por actividad económica con información del segundo trimestre del 2022, se registraron los siguientes datos: 35% otros servicios, 25% industria manufacturera, 19% comercio, entre otros.

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

Con respecto al 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

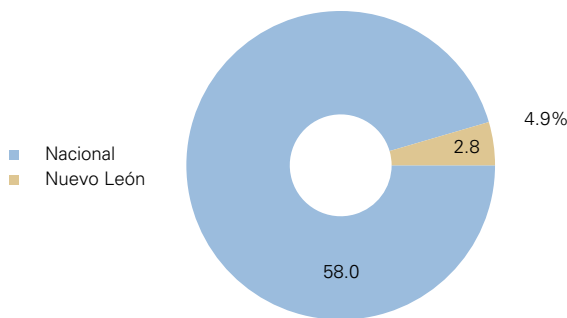
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



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

Población Económicamente Activa

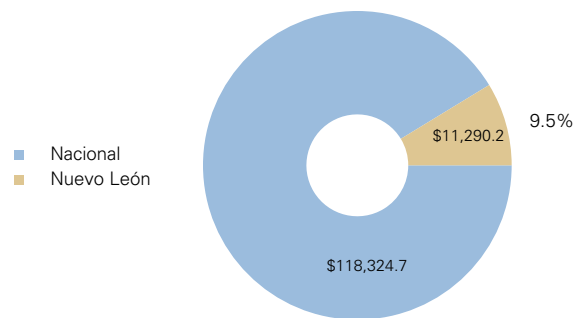
MILLONES DE HABITANTES



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

Posición Económica

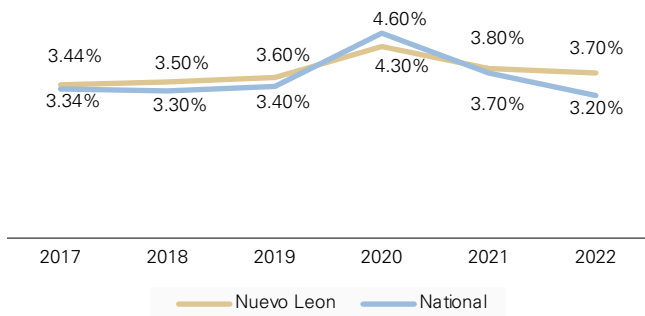
VALOR DE EXPORTACIONES, MILLONES DE DÓLARES



Fuente: ETEF INEGI, 1T 2022

Tasa de Desempleo

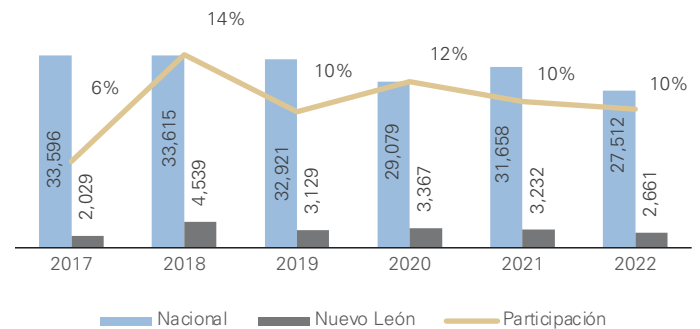
INDICADOR LABORAL



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

Juan Millán

Market Research Analyst
Juan.millan@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

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.la/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.