

Monterrey Mercado Industrial

Comercialización en el 2022 supera la del 2021

Al cierre del último trimestre del 2022, se observó un mercado dinámico en donde la demanda de espacio Clase A fue superior a la registrada en el 2021. La absorción bruta acumulada a lo largo del 2022 fue de 1.27 millones de metros cuadrados que, al compararlo con lo registrado hace un año, es superior a los 1.26 millones de metros cuadrados. Este comportamiento generó una de las tasas de disponibilidad más bajas registradas en Newmark, que fue de 0.5%.

La absorción bruta del 4T 2022 fue de 449,000 m², destacando los submercados con mayor demanda que fueron Apodaca y Santa Catarina con el 47.4% y 16.7%, respectivamente.

Asimismo, en este trimestre con respecto al espacio en construcción, se sigue registrando un incremento y se observó una cifra superior al millón de metros cuadrados. El 49.2% corresponde a espacio especulativo en desarrollo, de los cuales el 52.9% está arrendado.

El inventario Clase A registró una nueva cifra de 7.8 millones de metros cuadrados.

Condiciones Actuales

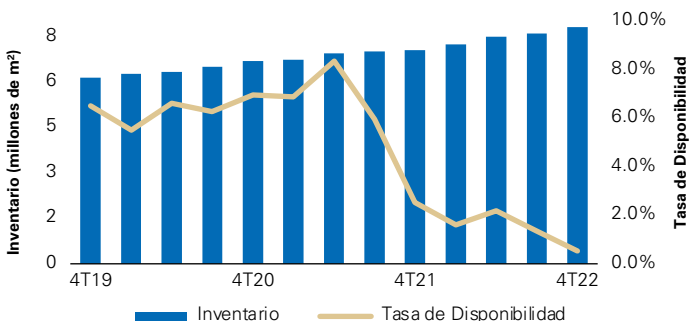
- La disponibilidad industrial Clase A registró en el trimestre 41,200 m².
- El precio de renta ponderado mostró una cifra de US\$5.43/m²/mes.
- El espacio en construcción generó una cifra superior al millón de metros cuadrados.

Resumen de Mercado (Clase A)

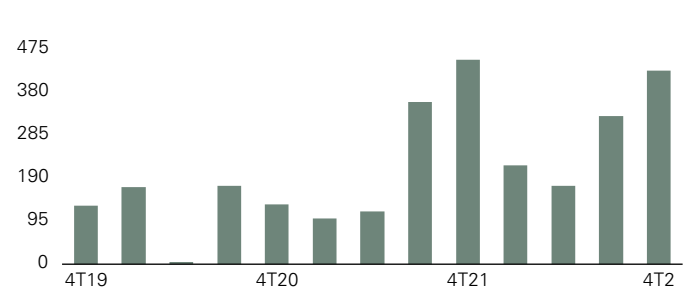
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	7.8M	7.5M	7.0M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.5%	1.4%	2.5%	↑
Absorción Neta Trim. (m ²)	426,000	326,000	449,000	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.43	\$4.81	\$4.27	↑
En Construcción (m ²)	1.1M	0.8M	0.6M	↓

Análisis de Mercado

INVENTARIO TOTAL Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (MILES M²)



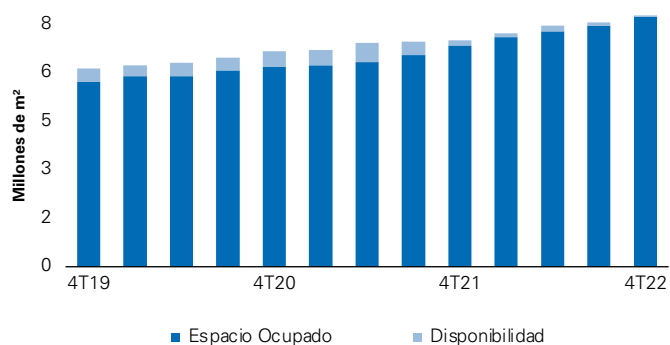
Disponibilidad Clase A a la baja

La disponibilidad industrial Clase A registró 41,000 m² que, al compararlo con la disponibilidad de hace un año que fue de 178,000 m², es inferior. Como se mencionó anteriormente, la alta demanda en el mercado provocó un decremento en la tasa de disponibilidad, pasando de 2.5% a finales de 2021 a 0.5%. Los submercados que cuentan con espacio disponible son Ciénega de Flores y Apodaca, indicando una tasa de disponibilidad de 1.7% y 0.7% respectivamente.

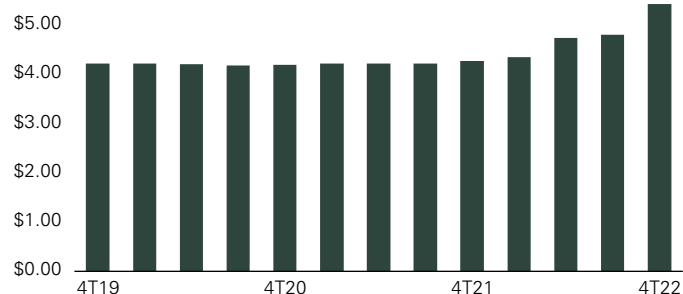
Precio sigue al alza

El precio de renta ponderado registró un cambio al alza con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$4.81/m² por mes a US\$5.43/m² por mes. En el comparativo anual se observó un comportamiento similar contra el precio del 4T 2021, que fue de US\$4.27/m² por mes. Dada la falta de espacio disponible existente, se revisó el precio de renta de espacios en construcción próximos a finalizar. El submercado de Santa Catarina es el que mostró el precio de renta más alto con US\$5.92/m² por mes.

Espacio Ocupado y Espacio Disponible



Precio de Renta (USD/M²/Mes)



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones de m ²)	En Construcción (millones de m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m ² /mes)
Apodaca	2.7	0.4	18,000	0.7%	212,800	212,800	\$4.80	\$5.56
Ciénega de Flores	1.3	0.1	23,200	1.7%	67,900	44,600	\$5.92	\$5.38
Escobedo	0.7	0.1	0	0.0%	70,700	70,700	-	\$5.27
Guadalupe	1.2	0.1	0	0.0%	4,450	4,450	-	-
Monterrey	0.08	0.03	0	0.0%	8,300	8,300	-	-
Pesquería	0.2	0	0	0.0%	9,800	9,800	-	-
Salinas Victoria	0.3	0.1	0	0.0%	0	0	-	-
San Nicolás	0.06	0	0	0.0%	0	0	-	-
Santa Catarina	0.9	0.1	0	0.0%	75,000	75,000	-	\$5.92
Total Mercado	7.8	1.1	41,200	0.5%	449,000	426,000	\$5.43	\$5.50

Incremento en demanda

La absorción bruta en el 4T 2022 fue de 449,000 m², siendo inferior a lo comercializado hace un año que fue de 457,000 m². El tipo de operaciones registradas en el trimestre fueron: 64.0% en operaciones de renta, 33.9% en operaciones de tipo build-to-suit y 2.1% en operaciones de expansiones de naves existentes. Con respecto a la mayor demanda de espacio industrial por subindustria se tiene: automotriz, electrónico y logístico con el 35.1%, 22.0% y 20.6% respectivamente.

Construcción se mantiene al alza

El espacio en construcción se mantiene dinámico, registrando una cifra histórica de más de 1.1 millones de metros cuadrados en la Zona Metropolitana de Monterrey. Las edificaciones de tipo especulativo tienen el 49.2%, mientras que los desarrollos de tipo build-to-suit y expansiones de naves existentes tienen el 48.6% y 2.2% respectivamente. Los submercados de Apodaca y Ciénega de Flores registran el mayor espacio en construcción con el 36.4% y 16.6% respectivamente.

Principales Operaciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Parker	Apodaca	BTS	33,900
Yinlun	Ciénega de Flores	Spec	31,000
American Woodmark	Ciénega de Flores	BTS	26,000

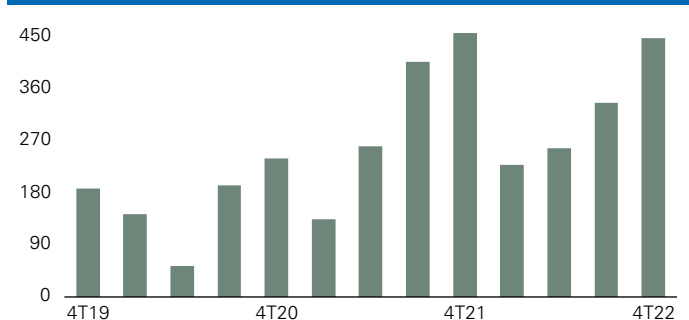
Nueva Oferta

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Benteng	Pesquería	BTS	45,000
Maxon	Ciénega de Flores	BTS	43,000
Terex	Ciénega de Flores	BTS	40,000

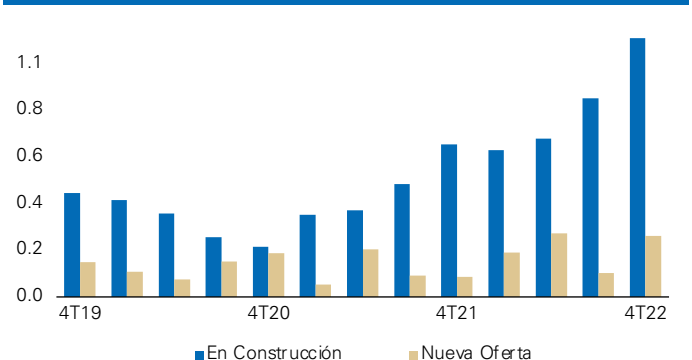
En Construcción

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 (Millones M²)



Condiciones económicas

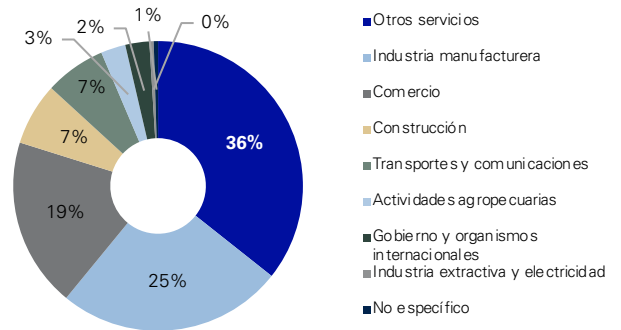
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León indicó que la actividad económica por rama con información del tercer trimestre del 2022, desplegó los siguientes datos: 36% otros servicios, 25% industria manufacturera, 19% comercio, entre otros.

La tasa de desempleo registró en el tercer trimestre de 2022 una cifra a nivel nacional y estatal de 3.4% y 4.1%, respectivamente.

La Secretaría de Economía indicó en el informe del tercer trimestre de 2022 que a nivel nacional la Inversión Extranjera Directa fue de 32,147 millones de dólares, mientras que el estado de Nuevo León registró una cifra de 2,805 millones de dólares, con una participación del 9%.

Empleo por Sector en Nuevo León

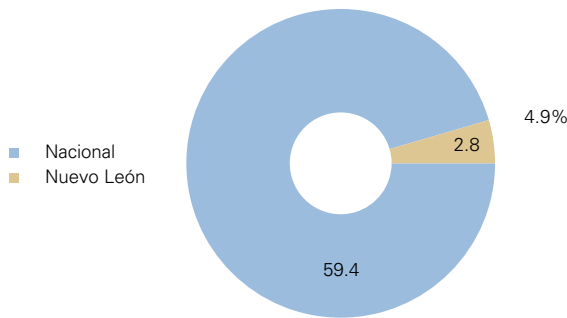
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 3T 2022

Población Económicamente Activa

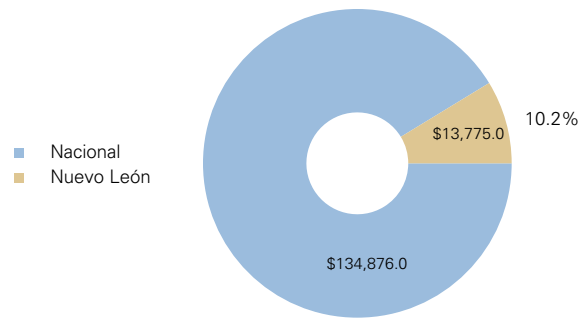
MILLONES DE HABITANTES



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 3T 2022

Posición Económica

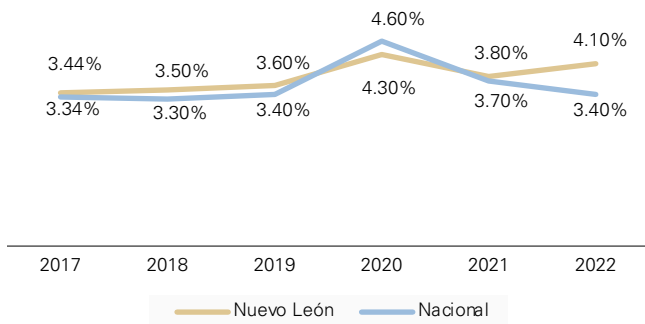
VALOR DE EXPORTACIONES, MILLONES DE DÓLARES



Fuente: ETEF INEGI, 3T 2022

Tasa de Desempleo

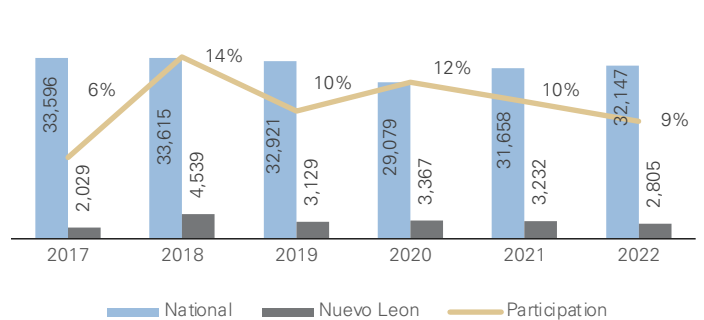
INDICADOR LABORAL



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 3T 2022

Inversión Extranjera Directa

MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía, 3T 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

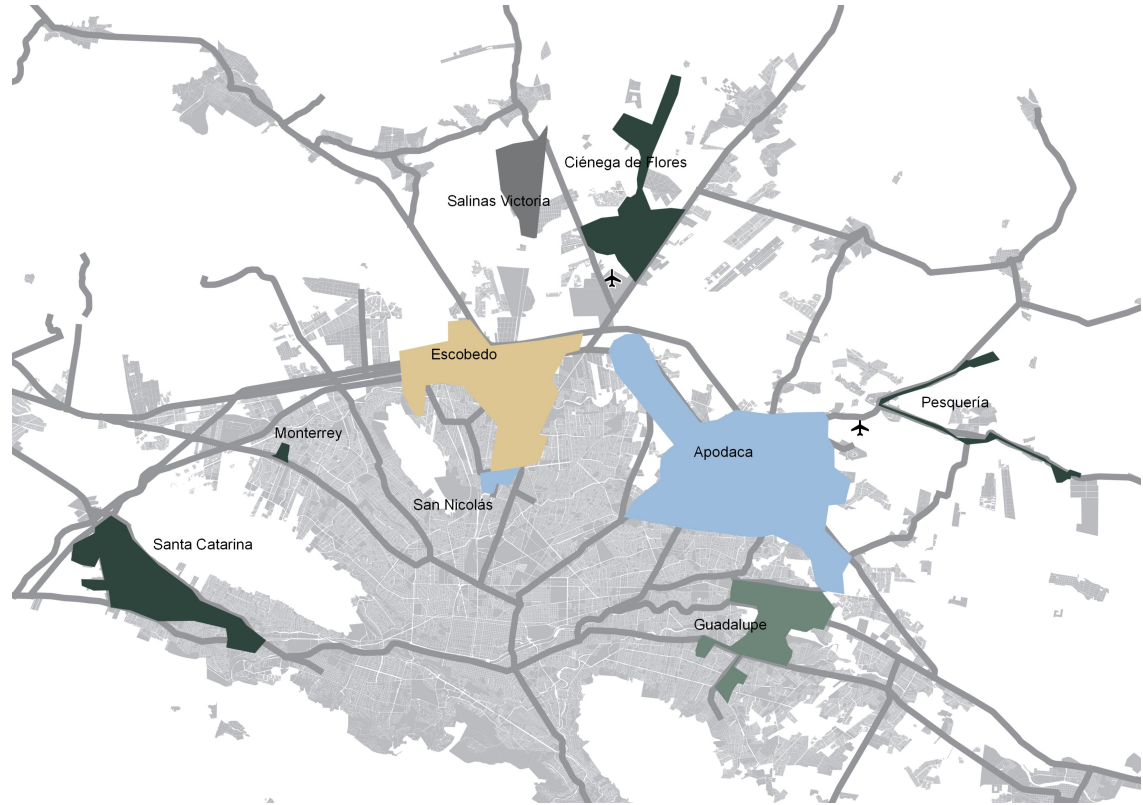
Ciudad de México

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



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.