

# Monterrey Mercado Industrial

## Comercialización estable en inicio de año

En este inicio de año la actividad industrial registró una comercialización en edificios Clase A, reportando poco más de 173,000 m<sup>2</sup>. Asimismo, la finalización de nuevo espacio especulativo (poco más de 102,000 m<sup>2</sup>) ha generado una nueva tasa de disponibilidad que fue de 1.6%.

Uno de los puntos relevantes de este primer trimestre es el incremento en el precio de renta ponderado, indicando un cifra de US\$5.80/m<sup>2</sup> por mes. Esperamos que en los próximos meses, con la finalización de nueva oferta industrial, el precio se mantenga al alza.

Con respecto al espacio en construcción, nuevamente se observó un incremento en la cifra siendo superior a los 1.2 millones de metros cuadrados. En referencia a lo anterior, sobresale que los proyectos build-to-suit tienen el 50.8%. Actualmente, los desarrolladores institucionales y patrimoniales se preparan para la demanda de mercado de este 2023 con alrededor de 31 proyectos especulativos en fase de planeación.

El inventario Clase A registró una nueva cifra de 7.9 millones de metros cuadrados.

### Condiciones Actuales

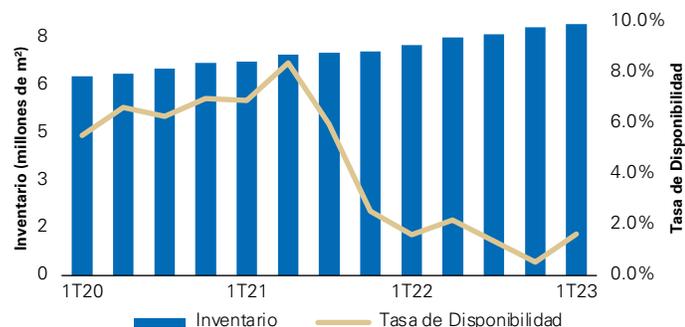
- La disponibilidad industrial Clase A en el inicio de año registró una cifra de 129,000 m<sup>2</sup>.
- El precio de renta ponderado mostró un comportamiento al alza no antes visto, nueva cifra de US\$5.80/m<sup>2</sup>/mes.
- El espacio en construcción generó una nueva cifra récord superior a los 1.2 millones de metros cuadrados.

### Resumen de Mercado (Clase A)

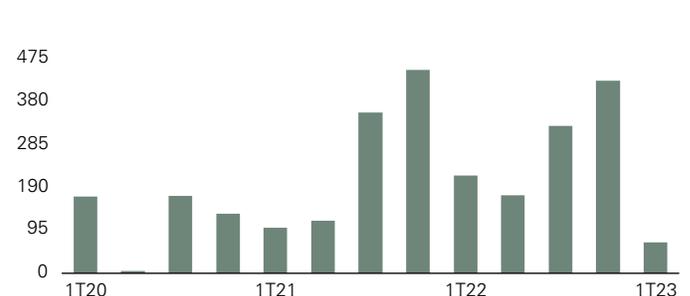
|   | Trimestre Actual | Trimestre Anterior | Año Anterior | Proyección a 12 meses |
|---|------------------|--------------------|--------------|-----------------------|
| Inventario Total (m <sup>2</sup> )        | 7.9M             | 7.8M               | 7.2M         | ↑                     |
| Tasa de Disponibilidad                    | 1.6%             | 0.5%               | 1.6%         | ↑                     |
| Absorción Neta Trim. (m <sup>2</sup> )    | 68,100           | 426,000            | 217,000      | ↑                     |
| Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes) | \$5.80           | \$5.43             | \$4.35       | ↑                     |
| En Construcción (m <sup>2</sup> )         | 1.2M             | 1.1M               | 0.6M         | ↓                     |

### Análisis de Mercado

#### INVENTARIO TOTAL Y TASA DE DISPONIBILIDAD



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



### Disponibilidad al alza

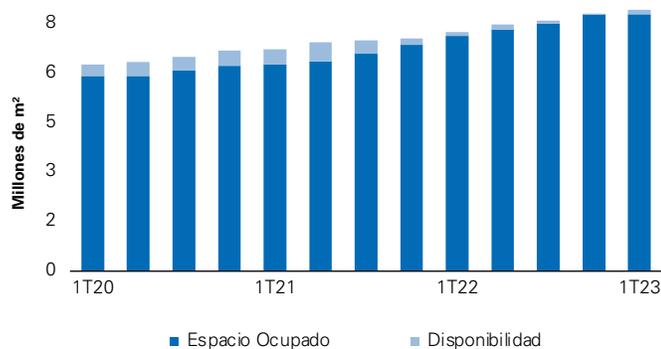
La disponibilidad industrial Clase A registró poco más de 129,000 m<sup>2</sup> que, al compararlo con la disponibilidad de hace un año que fue de 115,000 m<sup>2</sup>, es superior. Asimismo al hacer el comparativo contra el trimestre anterior que fue de 41,000 m<sup>2</sup>, mostró un comportamiento al alza importante. La finalización de nueva oferta especulativa ocasionó que la tasa de disponibilidad registrara 1.6% y, al compararlo al mismo periodo de hace un año, es similar. El submercado con la mayor tasa de

disponibilidad es Ciénega de Flores con el 7.2%.

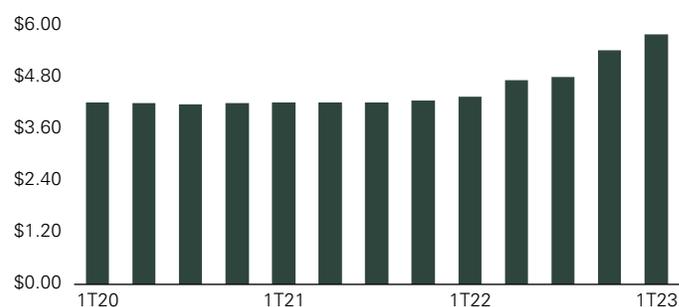
### Precio sigue al alza

En cuanto al precio de renta ponderado, indicó un cambio al alza con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$5.43/m<sup>2</sup> por mes a US\$5.80/m<sup>2</sup> por mes. Con respecto al comparativo anual se observó un incremento relevante contra el precio del 1T 2022, que fue de US\$4.35/m<sup>2</sup> por mes. El precio de renta ponderado en espacios en construcción próximos a finalizar registró una cifra de US\$5.55/m<sup>2</sup> por mes.

### Espacio Ocupado y Espacio Disponible



### Precio de Renta (USD/M<sup>2</sup>/Mes)



### Estadísticas por Submercado

|                      | Inventario Total (millones de m <sup>2</sup> ) | En Construcción (millones de m <sup>2</sup> ) | Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> ) | Tasa de Disponibilidad | Absorción Bruta (m <sup>2</sup> ) | Absorción Neta (m <sup>2</sup> ) | Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes) | Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes) |
|----------------------|--|---|--|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--|--|
| Apodaca              | 2.75   | 0.46  | 25,000                                 | 0.9%                   | 133,800                           | 108,700                          | \$5.69   | \$5.76   |
| Ciénega de Flores    | 1.40   | 0.12  | 100,800                                | 7.2%                   | 9,600                             | -67,800                          | \$5.84   | \$5.14   |
| Escobedo             | 0.74   | 0.12  | 3,000                                  | 0.4%                   | 0                                 | -3,000                           | \$5.60   | \$5.49   |
| Guadalupe            | 1.22   | 0.09  | 0                                      | 0.0%                   | 15,100                            | 15,100                           | -  | -  |
| Monterrey            | 0.10   | 0.008   | 0                                      | 0.0%                   | 0                                 | 0                                | -  | -  |
| Pesquería            | 0.27   | 0.00  | 0                                      | 0.0%                   | 0                                 | 0                                | -  | -  |
| Salinas Victoria     | 0.35   | 0.12  | 0                                      | 0.0%                   | 0                                 | 0                                | -  | -  |
| San Nicolás          | 0.06   | 0.00  | 0                                      | 0.0%                   | 0                                 | 0                                | -  | -  |
| Santa Catarina       | 0.97   | 0.34  | 0                                      | 0.0%                   | 15,300                            | 15,300                           | -  | \$5.16   |
| <b>Total Mercado</b> | <b>7.91</b>                                    | <b>1.29</b>                                   | <b>129,000</b>                         | <b>1.6%</b>            | <b>173,000</b>                    | <b>68,100</b>                    | <b>\$5.80</b>                                      | <b>\$5.55</b>  |

### Demanda estable

En el primer trimestre de 2023 se observó una absorción bruta de poco más de 173,000 m<sup>2</sup>, siendo inferior a lo reportado hace un año que fue de 229,000 m<sup>2</sup>. El 83.9% de las transacciones fueron operaciones de renta, mientras que el 16.1% restante fueron operaciones de tipo build-to-suit. En cuanto al submercado que presentó la mayor demanda de espacio especulativo Clase A fue Apodaca con el 77.0%. Asimismo, la industria con mayor demanda en este trimestre fue la subindustria automotriz con el 30.5%.

### Construcción al alza

El espacio en desarrollo se mantiene dinámico. Tan solo en este inicio de año se registró una cifra de más de 1.2 millones de metros cuadrados. Los proyectos en construcción de tipo build-to-suit tienen el 50.8%, mientras que los edificios especulativos y expansiones de naves existentes tienen el 45.6% y el 3.6% respectivamente. Los submercados de Apodaca y Santa Catarina tienen la mayor cantidad de espacio en construcción con el 36.1% y el 26.7% respectivamente. Actualmente se tiene registro de 31 proyectos especulativos en fase de planeación, los cuales suman más de 482,000 m<sup>2</sup>.

### Principales Operaciones

| Empresa      | Submercado | Tipo | Metros Cuadrados |
|--------------|------------|------|------------------|
| Polaris      | Apodaca    | Spec | 53,000           |
| Confidencial | Apodaca    | BTS  | 15,300           |
| LG           | Apodaca    | Spec | 13,600           |

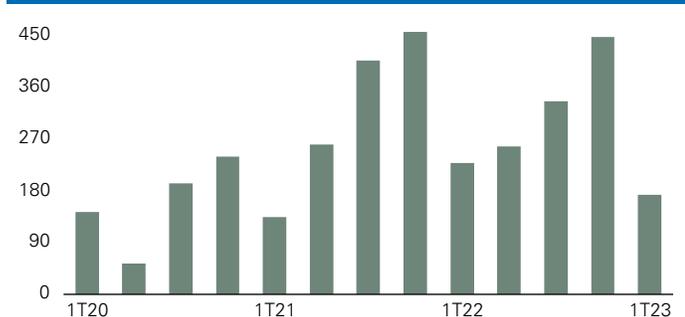
### Nueva Oferta

| Nave    | Submercado        | Tipo | Metros Cuadrados |
|---------|-------------------|------|------------------|
| Spec 07 | Ciénega de Flores | Spec | 31,600           |
| B014    | Ciénega de Flores | Spec | 25,400           |
| Spec 01 | Ciénega de Flores | Spec | 20,400           |

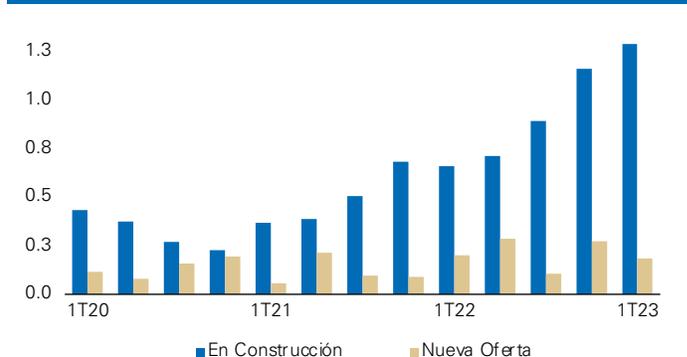
### En Construcción

| Nave           | Submercado       | Tipo | Metros Cuadrados |
|----------------|------------------|------|------------------|
| Hengli America | Santa Catarina   | BTS  | 89,000           |
| Bosch          | Salinas Victoria | BTS  | 65,800           |
| Kuka           | Salinas Victoria | BTS  | 58,400           |

### Absorción Bruta (Miles M<sup>2</sup>)



### En Construcción y Nueva Oferta (Millones M<sup>2</sup>)



### Condiciones económicas

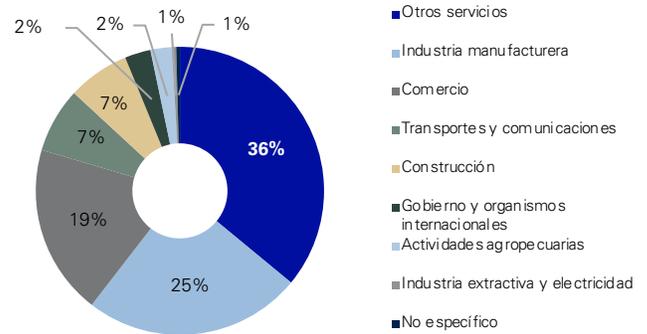
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León indicó que la actividad económica por rama con información del cuarto trimestre del 2022, desplegó los siguientes datos: 36% otros servicios, 25% industria manufacturera, 19% comercio, entre otros.

La tasa de desempleo registró en el último trimestre de 2022 una cifra a nivel nacional y estatal de 3.0% y 3.6%, respectivamente.

En cuanto al comunicado de prensa por parte del INEGI de diciembre de 2022, con respecto al Producto Interno Bruto por Entidad Federativa de 2021, el total a precios básicos fue de 24.2 millones de pesos corrientes, en donde Nuevo León participó con el 8.3%.

### Empleo por Sector en Nuevo León

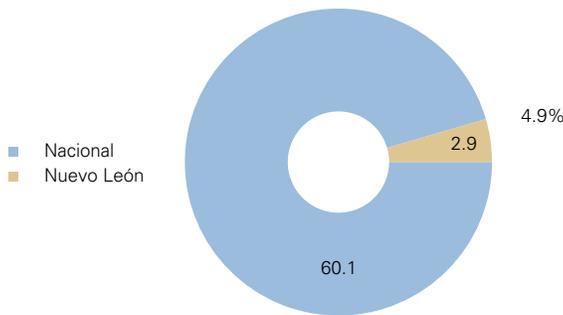
#### RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 4T 2022

### Población Económicamente Activa

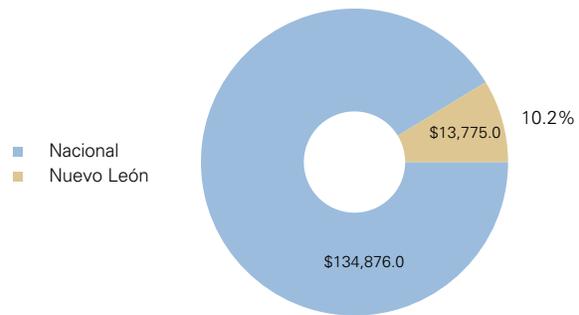
#### MILLONES DE HABITANTES



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 4T 2022

### Posición Económica

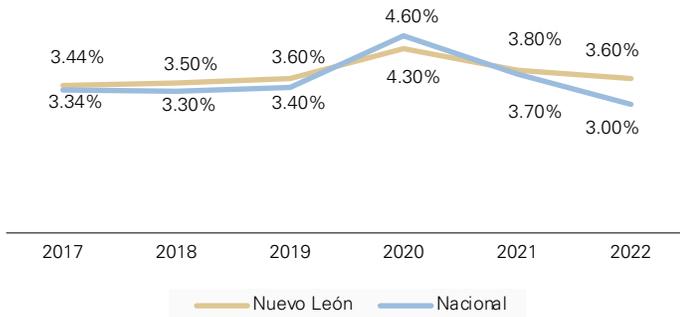
#### VALOR DE EXPORTACIONES, MILLONES DE DÓLARES



Fuente: ETEF INEGI, 3T 2022

### Tasa de Desempleo

#### INDICADOR LABORAL



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 4T 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

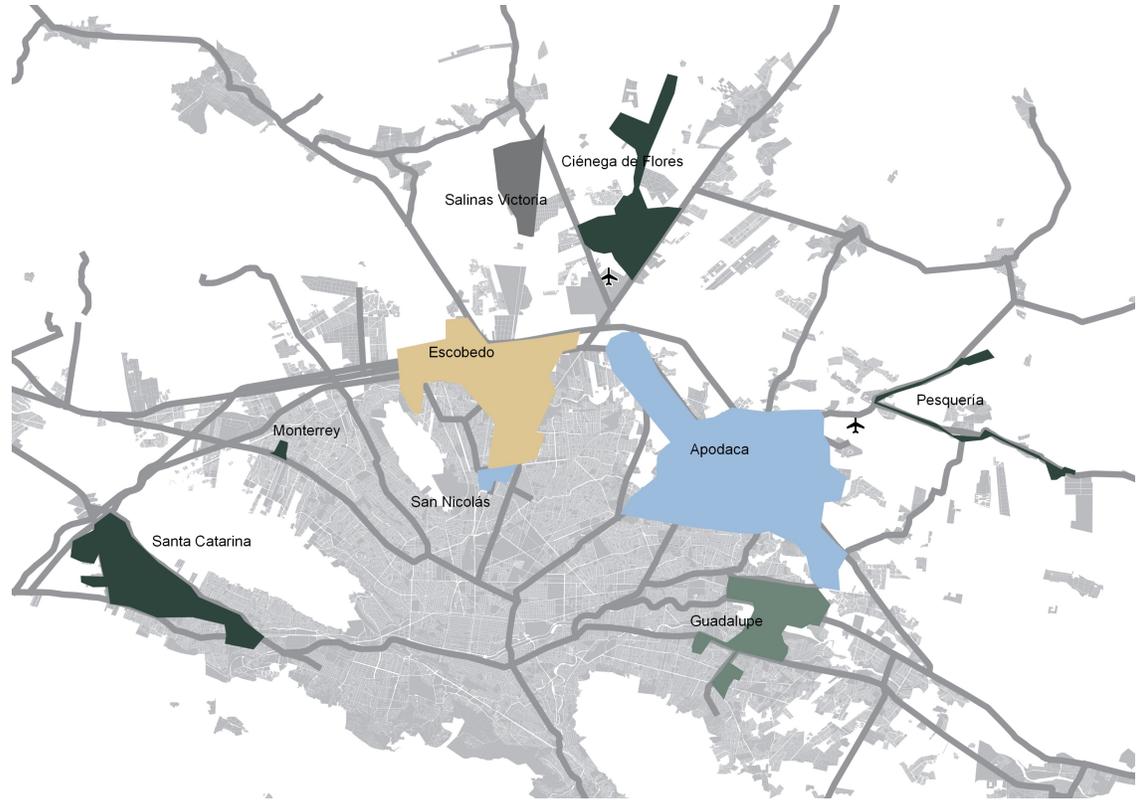
**Ciudad de México**

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](http://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 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.