

Monterrey

Mercado de Oficinas

Mercado estabilizado, nuevos panoramas

Durante el primer trimestre del año queda claro que la tendencia de recuperación continúa. El 2023 trae consigo la reactivación de construcción de proyectos alrededor de toda la ciudad (SOHL, LoLA, BH Lifework). Se estima un incremento de más de 100,000 m² en el inventario durante los próximos años.

La tasa de disponibilidad continúa la tendencia a la baja que se ha visto durante el 2022. El año arranca reportando una tasa de disponibilidad del 20.8%. A pesar de que la tasa sigue disminuyendo, el ritmo en el que lo está haciendo ha desacelerado. Se espera llegar a una disminución constante del 1.0% por trimestre.

La absorción bruta del trimestre cierra en 13,419 m²; cifra inferior a los últimos dos trimestres. La superficie desplazada sigue estando dentro del rango de absorción por periodo que se ha observado los últimos 5 trimestres (13,000 m² a 21,000m² por trimestre).

Todo parece indicar que la tendencia de recuperación continuará de manera exitosa durante el 2023.

Condiciones Actuales

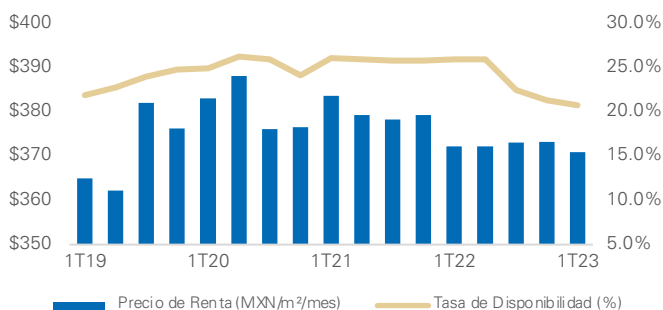
- El inventario de oficinas registra un total de 1,375,575 m² al primer trimestre del 2023
- La absorción bruta presenta una suma de 13,419 m².
- La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas llegó a 20.8%, equivalente a 285,814 m² desocupados.

Resumen de Mercado

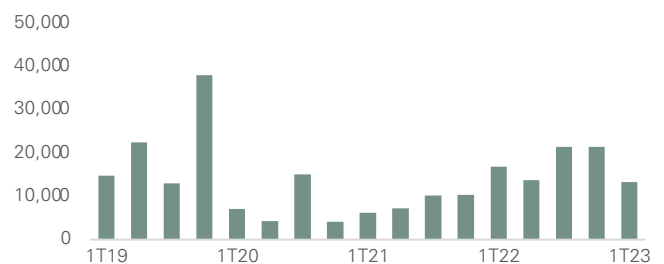
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	1,375,575	1,375,575	1,326,543	↑
Tasa de Disponibilidad	20.8%	21.3%	26.1%	↓
Absorción Bruta Trimestral (m ²)	13,419	21,563	15,143	↑
Precio de Renta (MXN/m ² /mes)	\$370.88	\$373.19	\$372.18	→
En Construcción (m ²)	264,492	264,492	229,750	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN BRUTA (M²)



Tesla llega a Monterrey

Durante el mes de marzo, se hizo oficial la inversión estimada de \$5,000 MDD para la nueva Gigafactory de Tesla, la cual tendrá la capacidad de producir hasta un millón de vehículos eléctricos al año. Abarcará una superficie aproximada de 1,600 hectáreas y se espera que este en operación a comienzos de 2024.

La planta se instalará en el municipio de Santa Catarina, convirtiéndose en la primera de su tipo en Latinoamérica y la quinta en el mundo, siendo esta la más grande de las 4 existentes. Se espera que el proyecto genere alrededor de 6,000 empleos directos y 30,000 indirectos, mismos que potencialmente incrementen en un 25% los salarios en la zona.

Esta inversión ha generado mucha especulación y expectativas en todas las ramas de los bienes raíces, pero, ¿cómo afectará al mercado de oficinas?

La proximidad y accesibilidad a la ubicación de la futura planta se convierte en el principal factor para determinar el impacto en el mercado corporativo.

La atención inicial cae sobre el corredor de Santa Catarina, el cual actualmente cuenta con un inventario total de 25,628 m², de los cuales 75% se encuentra disponible. Históricamente, Santa Catarina ha sido uno de los corredores con menor actividad del mercado, por lo cual será el corredor con el impacto más evidente en su tasa de disponibilidad, precios y construcción.

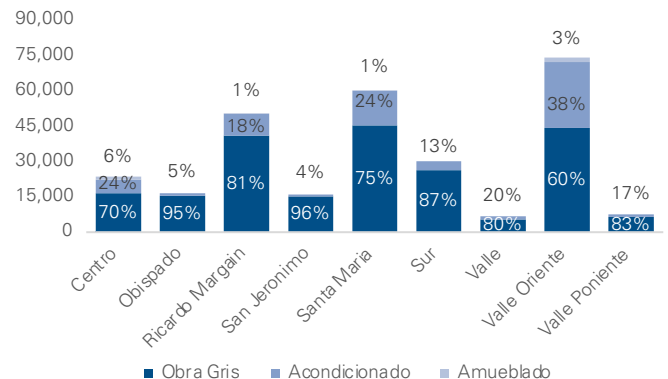
El siguiente en la lista es el corredor de Santa María. A pesar de no ser el más cercano a la Gigafactory, sus rápidas vías de acceso junto con la calidad de su producto corporativo lo convierten una de las zonas más atractivas.

Tiene 3 veces más superficie disponible (60,257 m²), y 7 veces más inventario total (174,568 m²) que Santa Catarina, así como una construcción actual de 35,000 m². Es por esto que consideramos a Santa María como el corredor con mayor potencial de beneficiarse de la llegada de Tesla.

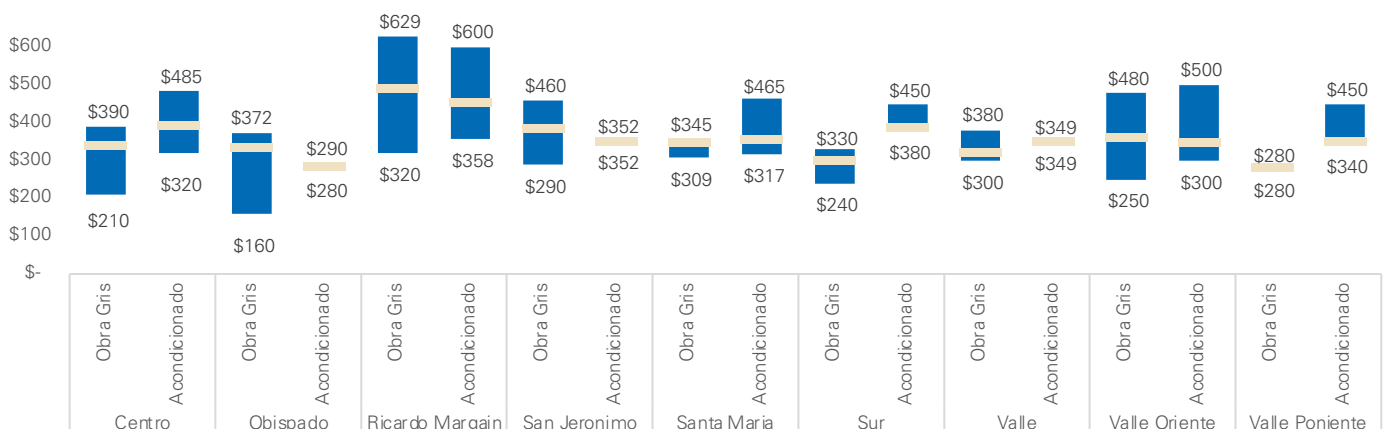
Es importante notar que desde el 2021, alrededor de 120 proveedores de Tesla se instalaron en la ciudad y desde el mes de noviembre del año pasado, unas 30 más han llegado. Es por eso que podemos decir que estamos en las etapas iniciales del impacto en la ciudad.

Los frutos de esta inversión van mas allá de lo directamente relacionado con Tesla, ya que inversión es sinónimo de confianza. Esto consolida a México como la plataforma de exportación de vehículos de América del Norte. Se espera que esta decisión inspiren seguridad a nuevas empresas y servicios de instalarse en Monterrey.

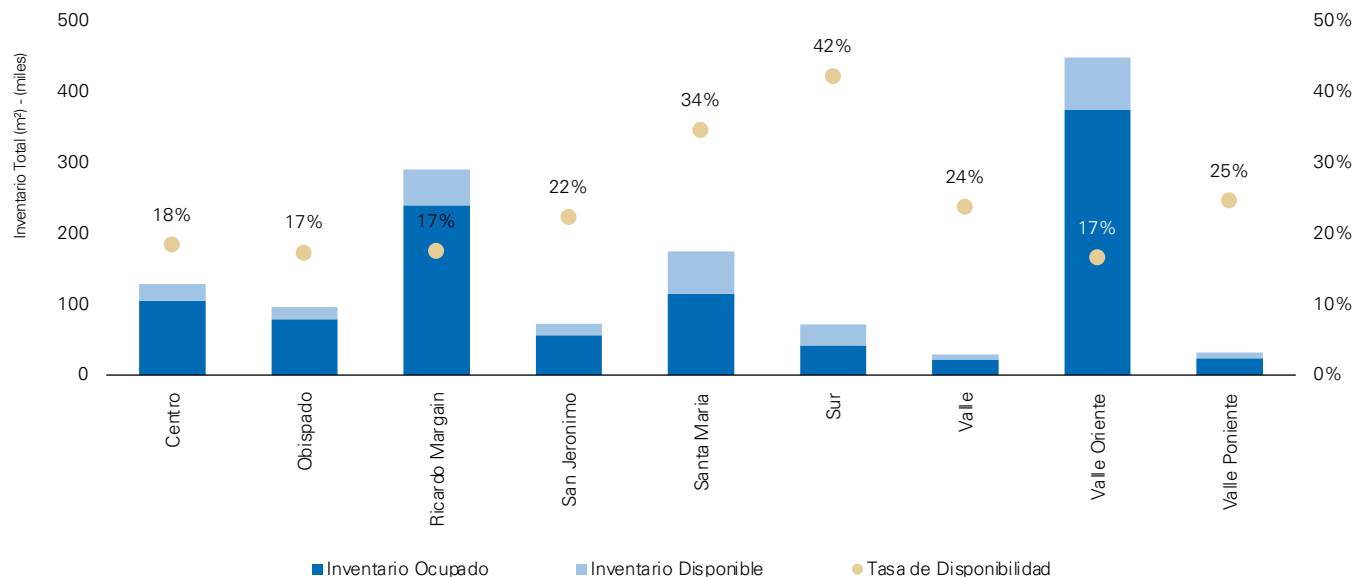
Distribución de Condición de Entrega



Rango de Precios y Promedio de Renta



Análisis de Mercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 285,833 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)
Centro	128,472		21,728	23,523	18.3%	354	355.0
Obispedo	95,640		44,449	16,465	17.2%	0	319.1
Ricardo Margáin – Gómez Morín	289,634		4,352	50,568	17.5%	1,914	497.2
San Jerónimo	71,962		96,158	16,002	22.2%	813	384.7
Santa María	174,800		53,804	60,257	34.5%	1,837	350.4
Sur	71,891		12,211	30,287	42.1%	2,910	313.2
Valle	28,904			6,845	23.7%	2,650	351.4
Valle Oriente	448,336		31,790	74,167	16.5%	2,806	348.4
Valle Poniente	31,319			7,701	24.6%	136	291.9
Otros	34,617			15,920	46.0%	0	265.0
Total Mercado	1,375,576		264,492	301,735	20.8%	13,419	370.87

Condiciones económicas

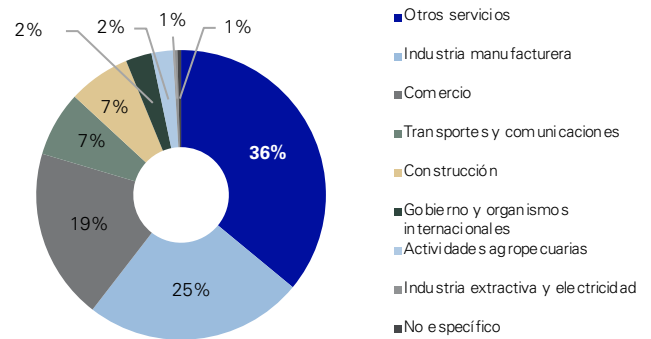
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León indicó que la actividad económica por rama con información del cuarto trimestre del 2022, desplegó los siguientes datos: 36% otros servicios, 25% industria manufacturera, 19% comercio, entre otros.

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

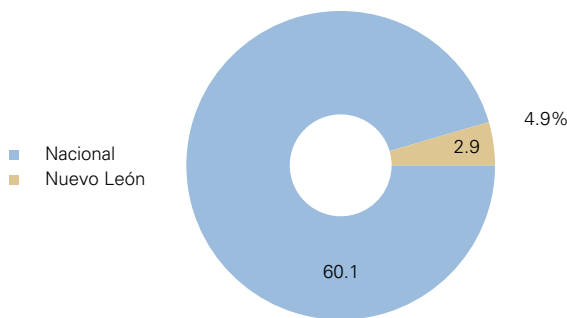
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



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

Población Económicamente Activa

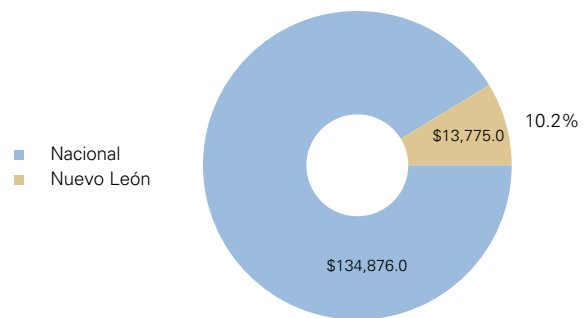
MILLONES DE HABITANTES



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

Posición Económica

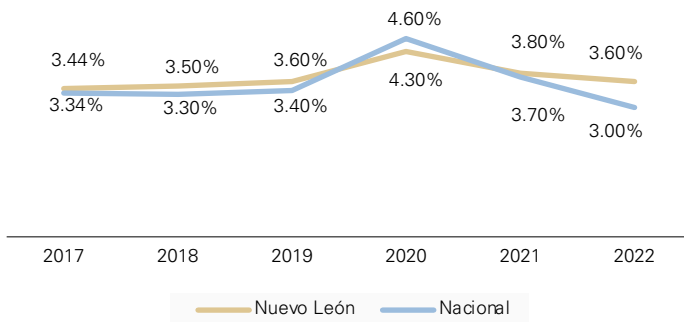
VALOR DE EXPORTACIONES, MILLONES DE DÓLARES



Fuente: ETEF INEGI, 3T 2022

Tasa de Desempleo

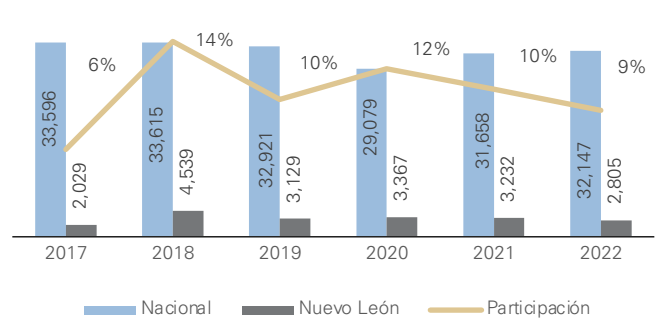
INDICADOR LABORAL



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

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](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.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.