

Monterrey Mercado Industrial

Incremento de oferta en planeación

El mercado industrial en este segundo trimestre mantuvo un comportamiento estable, más de 219,000 m² fueron comercializados. Aunado a lo anterior, con la nueva oferta de más de 406,000 m² (el 83.0% ocupado), la tasa de disponibilidad registró una cifra de 1.1%.

Sobre el precio de renta ponderado, vuelve a mostrar un incremento en este trimestre registrando un dato de US\$5.90/ m² por mes. Esperamos que este aumento de precio se siga observando en los próximos trimestres.

El espacio en construcción mostró un decremento con una cifra de 998,000 m², de los cuales 429,000 m² corresponden a espacio especulativo. Sin embargo, dada la demanda de espacio industrial que se espera en los próximos meses, los desarrolladores se preparan con edificios especulativos en etapa de planeación que corresponden a más de 752,000 m².

El inventario Clase A registró una nueva cifra de 8.2 millones de metros cuadrados.

Condiciones Actuales

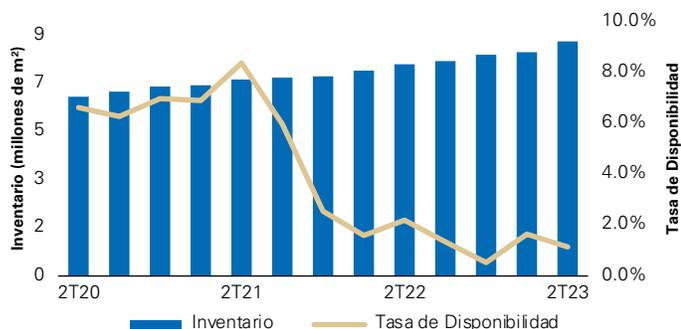
- El espacio industrial Clase A disponible fue de 94,000 m².
- El precio de renta ponderado registró nuevamente un alza registrando una cifra de US\$5.90/m²/mes.
- Más de 998,000 m² de espacio Clase A en construcción.
- El espacio especulativo en planeación es de más de 752,000 m².

Resumen de Mercado (Clase A)

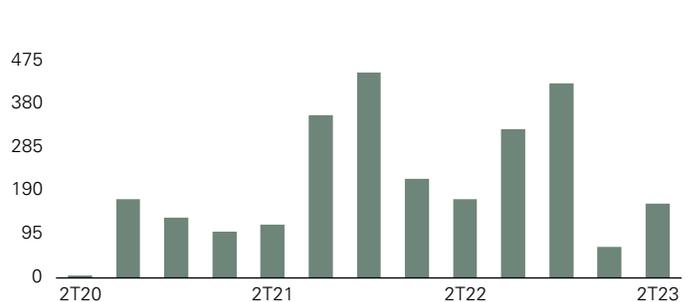
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	8.2M	7.9M	7.4M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.1%	1.6%	2.2%	↑
Absorción Neta Trim. (m ²)	162,600	68,100	172,000	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.90	\$5.80	\$4.74	↑
En Construcción (m ²)	0.9M	1.2M	0.7M	↑

Análisis de Mercado

INVENTARIO TOTAL Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (MILES M²)



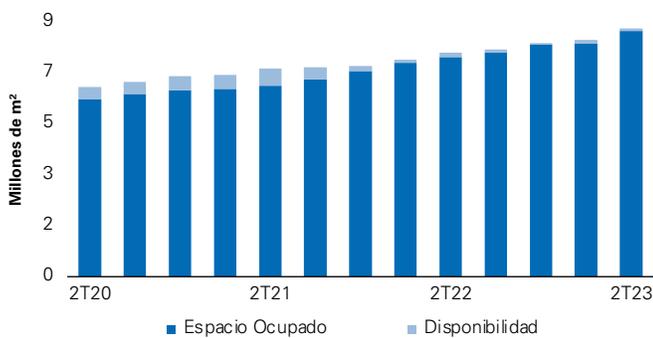
Disponibilidad a la baja

La disponibilidad industrial Clase A fue de más de 94,000 m² que, al compararlo con lo observado hace un año que fue de 163,000 m², es inferior. Al hacer el comparativo contra el trimestre anterior que fue de 129,000 m², mostró un comportamiento a la baja. Si bien la nueva oferta (espacio industrial en construcción terminada) fue de más de 406,000 m², el 86.4% estaba ocupado, ocasionando, junto con la demanda del trimestre, que la tasa de disponibilidad registrara 1.1%.

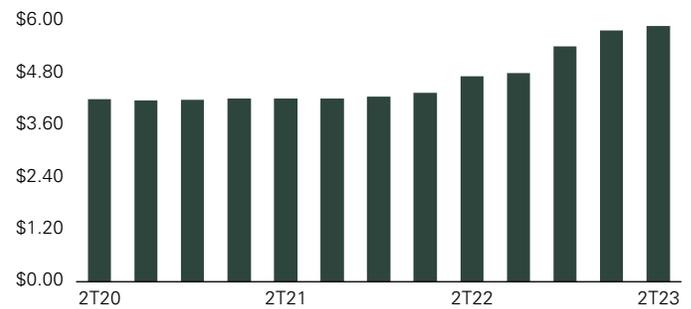
Precio al alza

El precio de renta ponderado nuevamente registró un alza en comparación al mismo periodo de hace un año, pasando de US\$4.74/m² por mes a US\$5.90/m² por mes. El submercado con el precio más alto es Ciénega de Flores con US\$6.11/m² por mes. El precio de renta ponderado para espacios especulativos Clase A en construcción fue de US\$5.70/m² por mes.

Espacio Ocupado y Espacio Disponible



Precio de Renta (USD/M²/Mes)



Estadísticas por Submercado

	Inventario (millones m ²)	En Construcción (millones m ²)	Disponibilidad (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	2.90	0.40	59,800	2.1%	63,600	17,600	\$5.80	\$5.89
Ciénega de Flores	1.40	0.12	31,600	2.3%	91,100	79,800	\$6.11	\$5.33
Escobedo	0.83	0.01	3,000	0.4%	13,500	13,500	\$5.60	\$5.17
Guadalupe	1.31	0.01	0	0.0%	0	0	-	-
Monterrey	0.11	0.006	0	0.0%	6,000	6,000	-	-
Pesquería	0.27	0.00	0	0.0%	8,400	8,400	-	-
Salinas Victoria	0.35	0.12	0	0.0%	0	0	-	-
San Nicolás	0.06	0.00	0	0.0%	0	0	-	-
Santa Catarina	1.01	0.31	0	0.0%	37,100	37,100	-	\$4.84
Total Mercado	8.29	0.99	94,600	1.1%	219,800	162,600	\$5.90	\$5.70

Demanda estable

El segundo trimestre de 2023 mostró una comercialización de espacio industrial de poco más de 219,000 m², inferior a lo registrado hace un año que fue de 258,000 m². El submercado con la mayor demanda de espacio Clase A fue Ciénega de Flores con el 41.4%. Asimismo, del espacio industrial comercializado el 84.8% corresponde a operaciones de tipo renta y el 15.2% a operaciones de tipo build-to-suit. Las subindustrias con mayor demanda en este trimestre son logístico con el 35.0% y automotriz con el 20.7%.

Construcción al alza

El espacio en construcción con respecto al mismo periodo de hace un año, registró una cifra con tendencia a la baja de más de 998,000 m². Con respecto a lo anterior, el 53.0% corresponde a proyectos de tipo build-to-suit, 43.0% a edificios especulativos y el 4.0% a expansiones de edificios existentes. En término de espacio especulativo en etapa de planeación, se tiene registro de más de 752,000 m² en donde el 51.0% se observó en el submercado de Apodaca.

Principales Operaciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Confidencial	Ciénega de Flores	Spec	31,600
Oasis	Ciénega de Flores	Spec	25,400
Confidencial	Ciénega de Flores	Spec	23,200

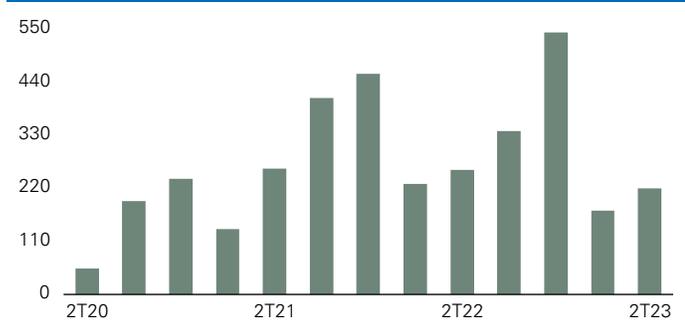
Nueva Oferta

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
M1	Apodaca	Spec	30,300
VPA 01	Apodaca	Spec	27,600
Amazon	Escobedo	BTS	14,300

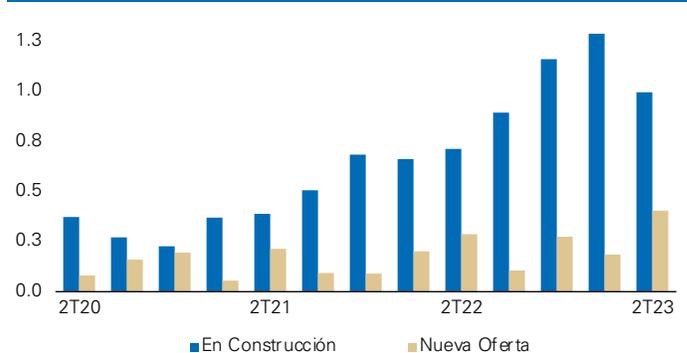
En Construcción

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 M²)



En Construcción y Nueva Oferta (Millones M²)



Condiciones económicas

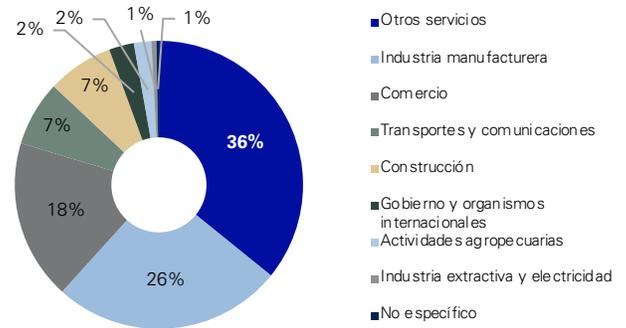
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León indicó que la actividad económica por rama con información del primer trimestre de 2023 registró los siguientes datos: 36% otros servicios, 24% industria manufacturera, 19% comercio, entre otros.

La tasa de desempleo registró en el primer trimestre de 2023 una cifra a nivel nacional y estatal de 2.70% y 3.10%, respectivamente.

El comunicado de prensa de Exportaciones Trimestrales por Entidad Federativa (ETEF) por parte del INEGI al 31 marzo de 2023 indicó, con información del 4T 2022, que Nuevo León tuvo una participación porcentual de 9.5% de un nivel de 133,946.8 millones de dólares.

Empleo por Sector en Nuevo León

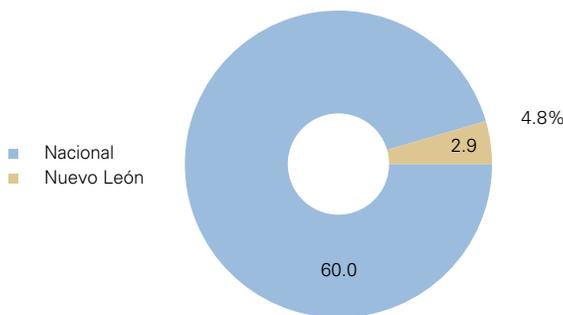
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 1T 2023

Población Económicamente Activa

MILLONES DE HABITANTES



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 1T 2023

Posición Económica

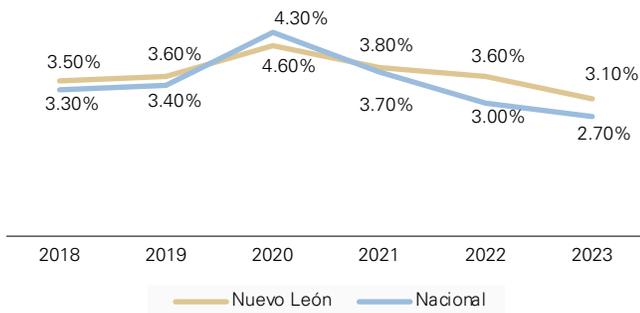
VALOR DE EXPORTACIONES, MILLONES DE DÓLARES



Fuente: ETEF INEGI, 4T 2022

Tasa de Desempleo

INDICADOR LABORAL



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 1T 2023

Inversión Extranjera Directa

MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía, 4T 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@nrmk.com

Armando de la Fuente

Senior Managing Director
armando.delafuente@nrmk.com

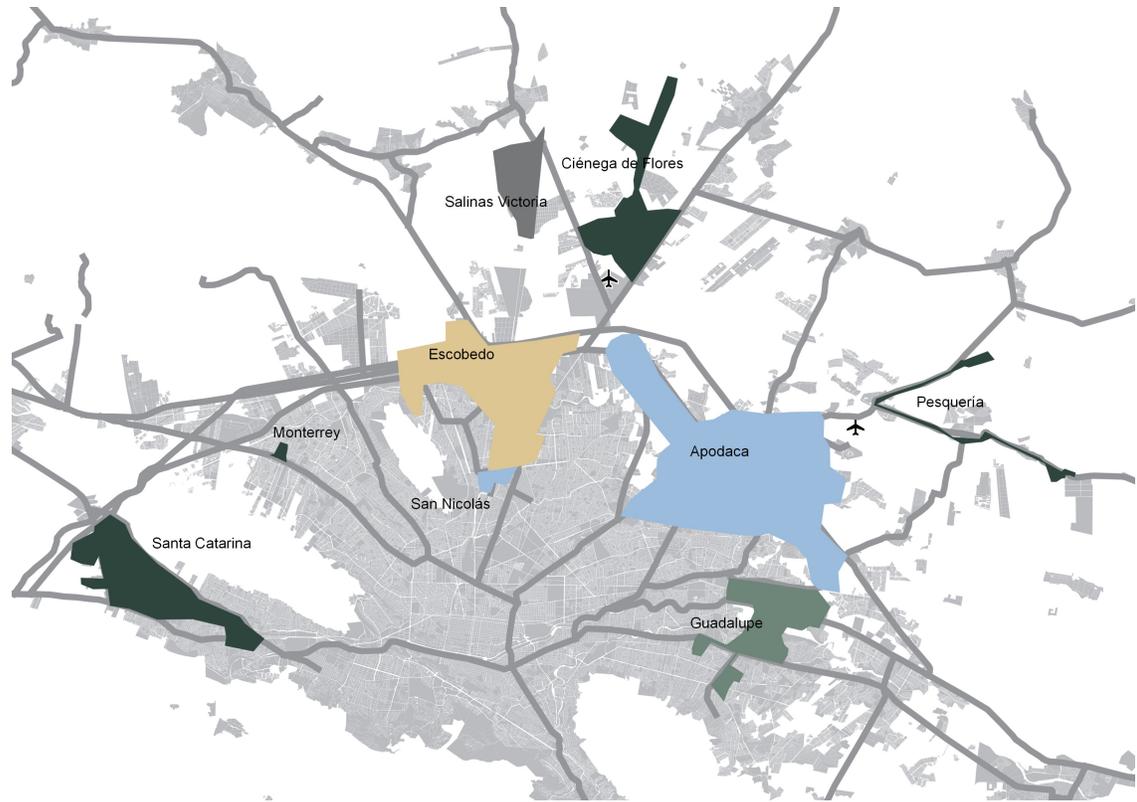
Ciudad de México

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@nrmk.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://nrmk.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.