

Monterrey

Mercado de Oficinas

Mercado estable, Nueva demanda

Durante el segundo trimestre se reafirma la estabilidad de recuperación que se aprecia desde 1Q2022. La demanda de espacios corporativos en la ciudad derivados del fenómeno del Nearshoring aún están por apreciarse en las cifras de absorción, si bien el desempeño industrial es el primer beneficiado, se espera un incremento en la demanda de espacios de oficinas derivado de las nuevas empresas que se están instalando en el estado.

La tasa de disponibilidad continua a la baja. El 2T llega a una cifra récord del 19.8%, esta tasa no se había visto en la ciudad desde finales del 2018. A pesar de que la tasa sigue disminuyendo, el ritmo en el que lo está haciendo ha desacelerado. Se confirma la estimación de una reducción del 1% por trimestre.

La absorción bruta del trimestre cierra en 18,843 m². La superficie desplazada sigue estando dentro del rango de absorción por periodo que se ha observado los últimos 6 trimestres (13,000 m² - 21,000m² por trimestre). Superando por más del doble a la cifra reportada el mismo trimestre del año anterior.

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



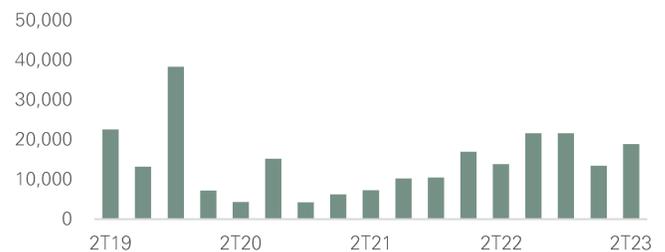
Condiciones Actuales

- El inventario de oficinas registra un total de 1,375,575 m² al Segundo trimestre del 2023
- La absorción bruta presenta una suma de 18,843 m².
- La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas llegó a 19.8%, equivalente a 272,334 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	1,366,852	↑
Tasa de Disponibilidad	19.8%	20.8%	25.9%	↓
Absorción Bruta Trimestral (m ²)	18,843	13,419	15,143	↑
Precio de Renta (MXN/m ² /mes)	\$366.53	\$370.88	\$372.18	→
En Construcción (m ²)	264,492	264,492	229,750	→

ABSORCIÓN BRUTA (M²)



Monterrey, el protagonista del Nearshoring

Primero, ¿Qué es el Nearshoring?, los expertos lo definen como una estrategia utilizada por las empresas para reubicar parte de su producción a terceros en otros países o regiones situados en mercados objetivo cercanos con características similares.

En términos generales, el enfoque principal del nearshoring es facilitar la integración de las cadenas de suministro y concentrar la producción en un destino cercano a su consumo final. A diferencia del offshoring, que buscaba transferir los procesos de negocio, la producción y la tecnología de las empresas a lugares distantes con el fin de reducir costos, el nearshoring promueve la reubicación de las actividades en regiones y países cercanos al nicho de consumo.

Si bien, el nearshoring no es un fenómeno nuevo, ya que se han visto este tipo de inversiones en el país desde los años 2012-2013, en años recientes se ha detonado y acelerado el ritmo en el cual beneficia al país. La transición del offshoring al nearshoring responde a una serie de factores: 1) Aumento de los costos de producción y salariales para las empresas con operaciones en la región asiática, 2) Interrupción de la cadena de suministro causada por las tensiones geopolíticas entre grandes economías como Estados Unidos y China, 3) Efectos de la pandemia mundial de COVID-19, sus repercusiones en la economía mundial y cadena de suministro.

Ahora, ¿Por qué Monterrey es tan atractivo para las empresas extranjeras?. En primera, la ubicación geográfica, su proximidad con Estados Unidos establece una eficiencia de producción que pocos países pueden ofrecer, con un promedio de 1.5 hrs de transporte terrestre a las principales ciudades americanas.

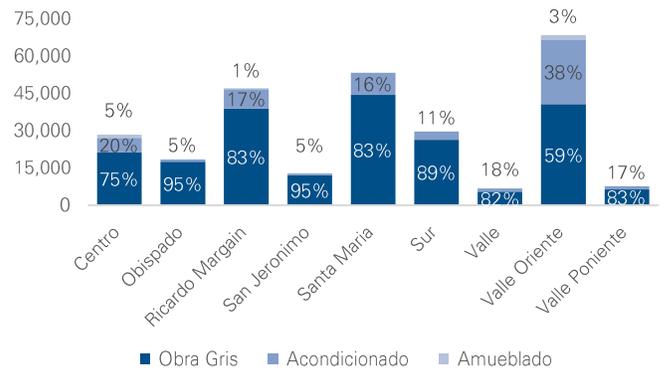
Además de que se comparte el mismo horario, lo cual beneficia la relación entre clientes y proveedores. Seguido de la presencia de mano de obra competitiva y calificada en sectores industriales desarrollados y diversificados

Todo esto forma parte del porque Monterrey está acaparando más del 50% de las transacciones en todo el país derivadas del nearshoring. Hasta principios del año en curso, se estima la llegada de alrededor de 100 empresas al país representando una inversión cerca de los 10,000 MDD.

Si bien, el impacto en el mercado industrial es muy claro, llevando la tasa de disponibilidad a cifras por menos del 1%, su impacto en el mercado corporativo aún está por definirse.

Lo que si podemos esperar es un incremento en la demanda, no solo derivado de la necesidad de espacios corporativos de las nuevas empresas que se están instalando, sino de las empresas que ofrecen servicios complementarios para el sector industrial.

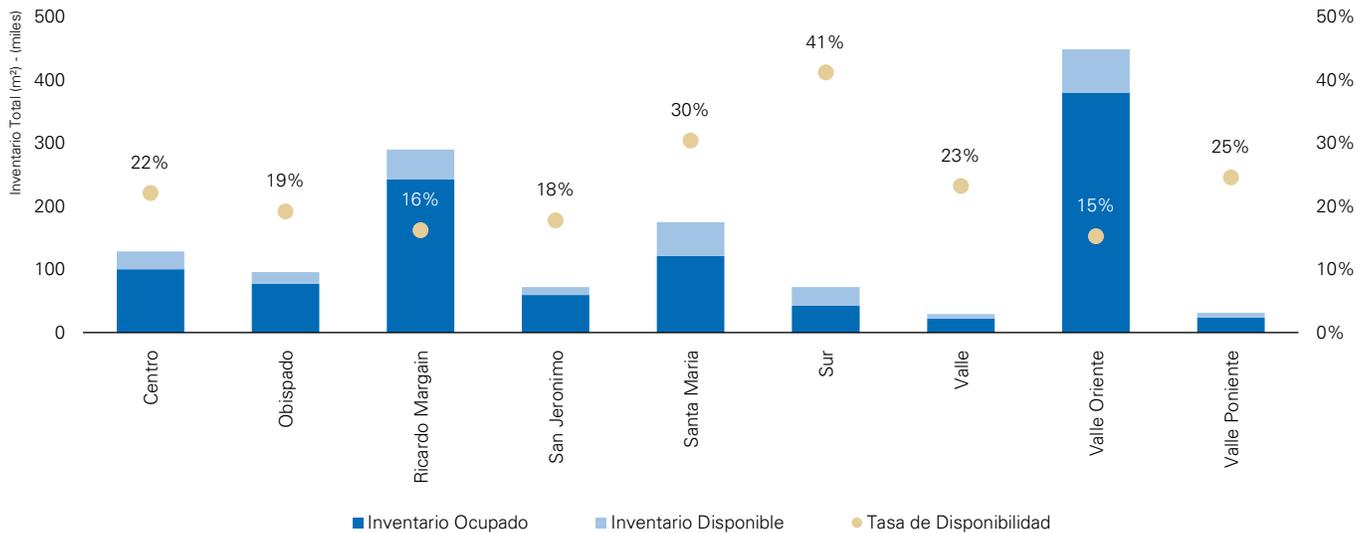
Distribución de Condición de Entrega



Rango de Precios y Promedio de Renta



Análisis de Mercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 272,334 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)	Absorción Bruta Acumulada (m ²)	Precio Promedio de Renta (MXN/m ² /mes)
Centro	128,472		21,728	28,386	22.1%	934	1,288	\$ 357.90
Obispado	95,640		44,449	18,367	19.2%	0	0	\$ 319.30
Ricardo Margáin – Gómez Morín	289,634		4,352	47,054	16.2%	4,074	5,988	\$ 442.10
San Jerónimo	71,962		96,158	12,809	17.8%	2,084	2,897	\$ 402.50
Santa María	174,800		53,804	53,215	30.4%	7,042	8,879	\$ 349.50
Sur	71,891		12,211	29,638	41.2%	649	3,559	\$ 311.40
Valle	28,904			6,711	23.2%	134	2,784	\$ 351.50
Valle Oriente	448,336		31,790	68,455	15.3%	3,926	6,732	\$ 371.10
Valle Poniente	31,319			7,701	24.6%	0	136	\$ 291.90
Total Mercado	1,375,576		264,492	272,334	19.8%	18,843	32,262	\$ 366.53

Condiciones económicas

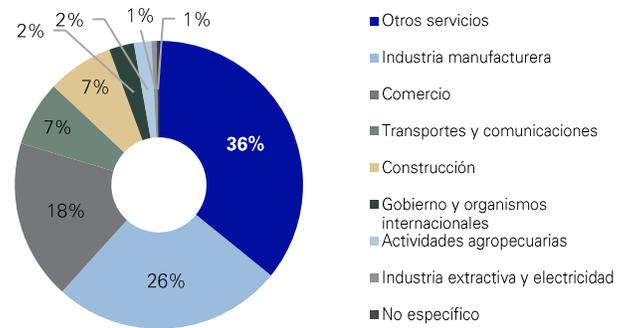
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León indicó que la actividad económica por rama con información del primer trimestre de 2023 registró los siguientes datos: 36% otros servicios, 24% industria manufacturera, 19% comercio, entre otros.

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 (EETF) 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

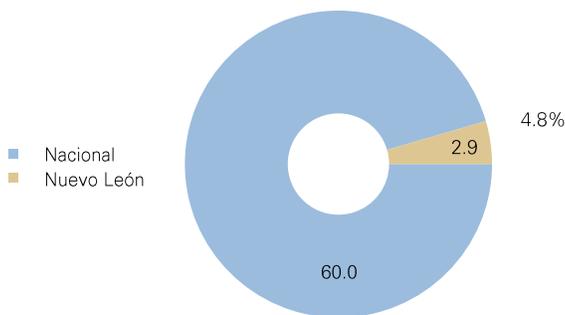
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



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

Población Económicamente Activa

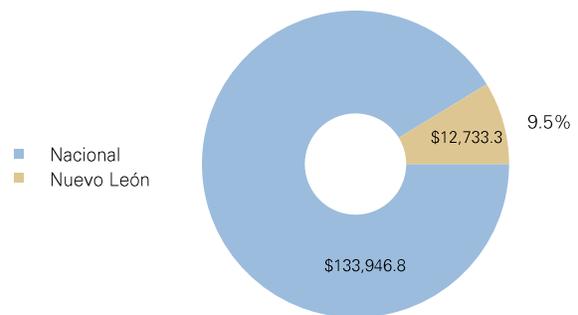
MILLONES DE HABITANTES



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

Posición Económica

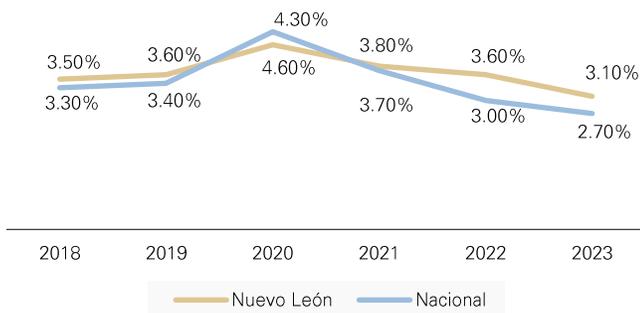
VALOR DE EXPORTACIONES, MILLONES DE DÓLARES



Fuente: ETEF INEGI, 4T 2022

Tasa de Desempleo

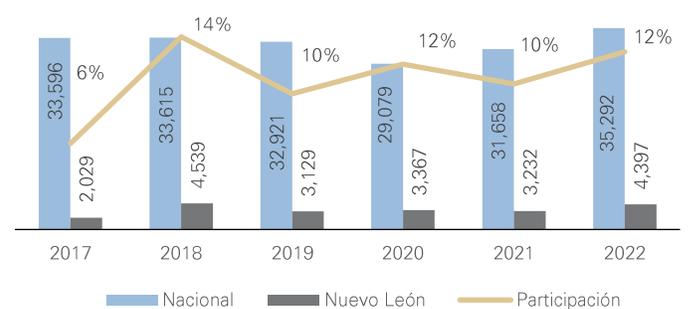
INDICADOR LABORAL



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

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.