

Monterrey

Mercado de Oficinas

Precios Estables, Absorción Desacelerada.

Durante el tercer trimestre se registra la absorción bruta más baja desde el mismo periodo del año 2021. 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.

Debido a que el inventario total sigue sin modificación, La tasa de disponibilidad continua a la baja. El 3T llega a una cifra récord del 19.1%, 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 11,609 m². La superficie desplazada fue inferior al rango de absorción por periodo que se ha observado los últimos 6 trimestres (13,000 m² - 21,000m² por trimestre). Siendo aproximadamente la mitad de lo reportado el mismo periodo del año pasado (21,521 m²)

Condiciones Actuales

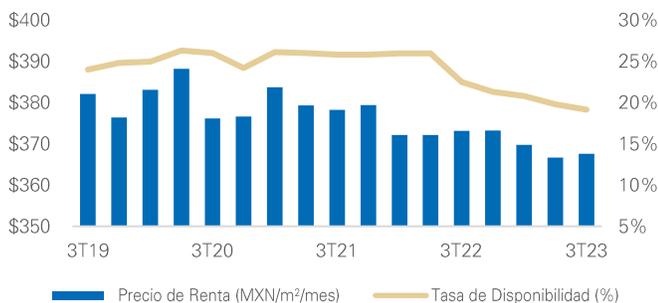
- El inventario de oficinas registra un total de 1,375,575 m² al tercer trimestre del 2023
- La absorción bruta presenta una suma de 11,609 m².
- La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas llegó a 19.1%, equivalente a 263,298 m² desocupados.

Resumen de Mercado

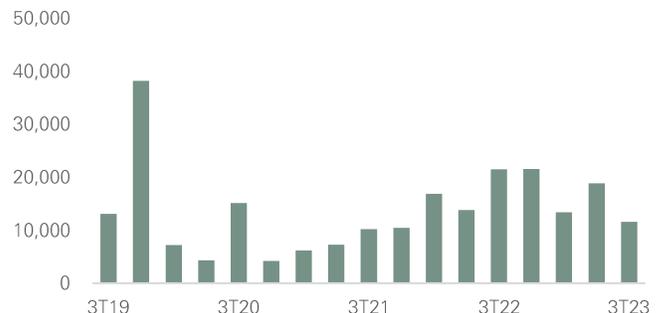
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	1,375,575	1,375,575	1,375,575	→
Tasa de Disponibilidad	19.1%	19.8%	22.4%	↓
Absorción Bruta Trimestral (m ²)	11,609	18,843	21,521	↑
Precio de Renta (MXN/m ² /mes)	\$367.57	\$366.53	\$373.36	→
En Construcción (m ²)	264,492	264,492	264,492	→

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN BRUTA (M²)



Preferencia por Espacios Acondicionados

Durante el último trimestre, los espacios acondicionados representaron aproximadamente el 64% del total de metros cuadrados arrendados, con un total de 7,479 metros cuadrados ocupados.

Por otro lado, los espacios en obra gris representaron alrededor del 36% del total, con 4,130 metros cuadrados arrendados en esta categoría. Estos datos reflejan claramente la inclinación del mercado hacia la preferencia de espacios que ya están listos para su ocupación inmediata.

Valle Oriente Lidera la Tendencia

Al cierre del último trimestre el corredor Valle Oriente contaba con un inventario de espacios acondicionados de 25,903 metros cuadrados. Durante los siguientes 3 meses tuvo una reducción de casi el 20%, llegando a un inventario de 21,444 m2. (4,459 m2 acondicionados arrendados).

El corredor de Valle Oriente se destaca como el líder en la oferta de este tipo de espacios, ya que en él se encuentra el 34% de este tipo de espacios. Ya que este corredor es el de mayor antigüedad, los ciclos de ocupación de estos espacios están liberando oportunidades de mucho valor para las nuevas empresas que buscan instalarse en la ciudad de manera rápida y eficiente, evitando los plazos de construcción y adecuación prolongados.

El Auge de Oficinas Flexibles: Una Nueva Forma de Trabajar

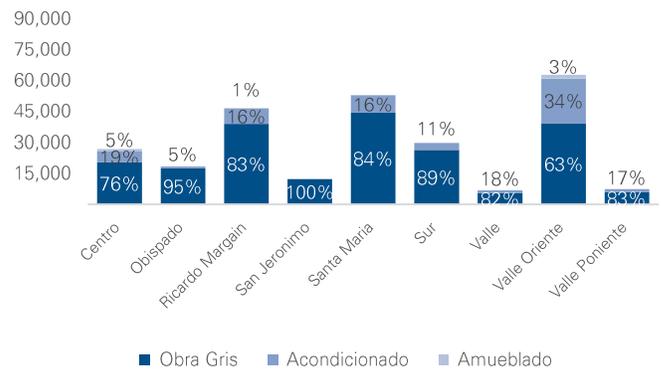
La creciente popularidad de las oficinas flexibles se atribuye a su capacidad para fusionar los beneficios del trabajo en casa con la colaboración en entornos físicos.

Este modelo de oficina ofrece un equilibrio entre lo personal y lo profesional, sin sacrificar la interacción humana entre los colaboradores. Los espacios de oficina flexibles han evolucionado de ser una simple opción a convertirse en una necesidad imperante para las empresas que desean retener talento y mantenerse competitivas en el mercado actual.

Cuotas de Mantenimiento: Impulsor de Incrementos

A pesar de que los incrementos en los precios de renta se han encontrado en un punto estable durante los últimos trimestres, con incrementos mínimos, el verdadero incremento significativo se ha visto reflejado en las cuotas de mantenimiento. Hemos observado que las cuotas de mantenimiento promedio en oficinas de Clase B han aumentado el costo de la renta en un 16%, lo que representa un incremento notable en comparación con los espacios de Clase A+ y A, donde dicho aumento es de un 15% y un 14%, respectivamente.

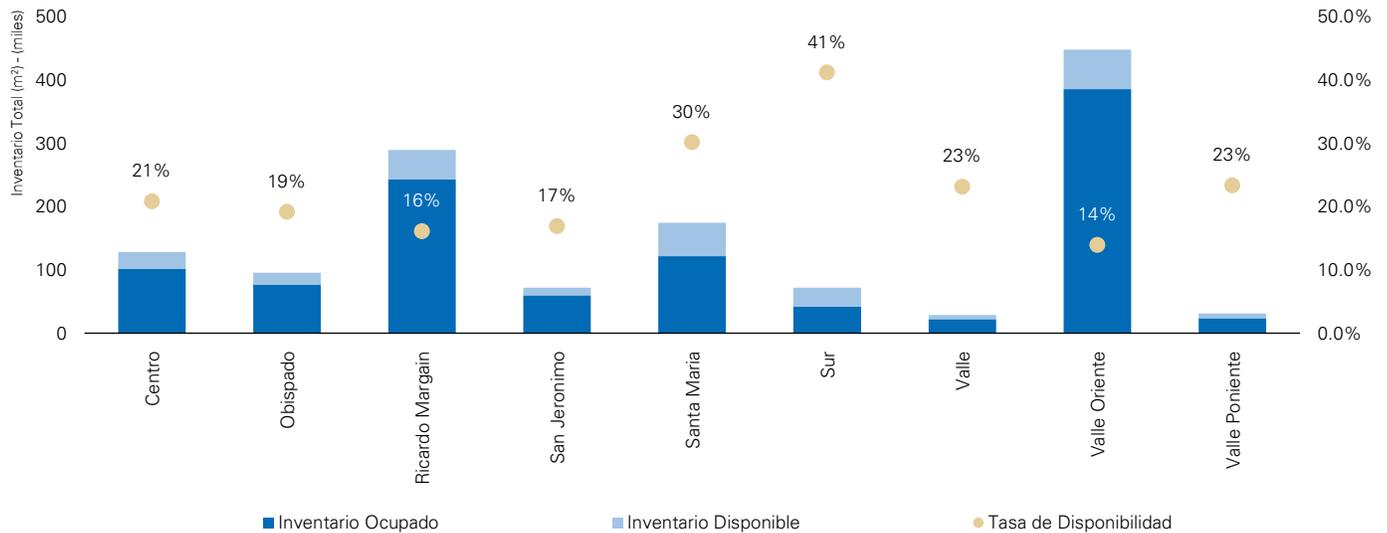
Distribución de Condición de Entrega



Rango de Precios y Promedio de Renta



Análisis de Mercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 263,298 m²

Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	Superficie Entregada (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponib. Total (m ²)	Tasa De Disponib. (%)	Absorción Bruta Trimestral (m ²)	Absorción Bruta Acumulada (m ²)	Precio Promedio de Renta (MXN/m ² /mes)
Centro	128,472		21,728	26,840	20.9%	1,546	4,380	\$ 357.50
Obispado	95,640		44,449	18,367	19.2%	-	-	\$ 322.20
Ricardo Margáin – Gómez Morín	289,634		4,352	46,729	16.1%	325	6,638	\$ 437.90
San Jerónimo	71,962		96,158	12,205	17.0%	1,832	6,561	\$ 414.20
Santa María	174,800		53,804	52,826	30.2%	389	9,657	\$ 349.40
Sur	71,891		12,211	29,638	41.2%	-	3,559	\$ 311.40
Valle	28,904			6,711	23.2%	-	2,784	\$ 351.50
Valle Oriente	448,336		31,790	62,659	14.0%	5,796	18,324	\$ 372.20
Valle Poniente	31,319			7,325	23.4%	-	136	\$ 325.50
Total Mercado	1,340,959		264,492	263,298	19.1%	11,609	52,038	\$ 367.57

Condiciones económicas

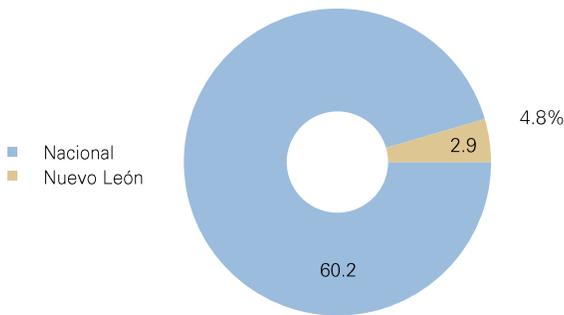
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León reportó en su documento de Información Laboral al mes de septiembre que la actividad económica por rama con información del primer trimestre de 2023 registró los siguientes datos: 36% otros servicios, 26% industria manufacturera, 18% comercio, 8% construcción entre otros.

Con respecto a la tasa de desempleo, se registró en el segundo trimestre de 2023 una cifra a nivel nacional y estatal de 2.80% y 3.40%, respectivamente.

El comunicado de prensa de Exportaciones Trimestrales por Entidad Federativa (EETF) por parte del INEGI al 30 junio de 2023 indicó, con información del 1T 2023, que Nuevo León tuvo una participación porcentual de 12.8% de un nivel de 127,108.7 millones de dólares.

Población Económicamente Activa

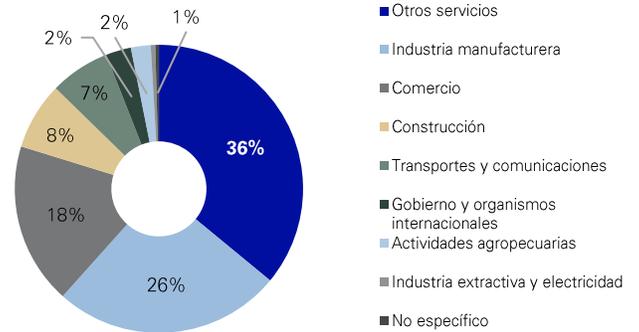
MILLONES DE HABITANTES



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 2T 2023

Empleo por Sector en Nuevo León

RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 2T 2023

Posición Económica

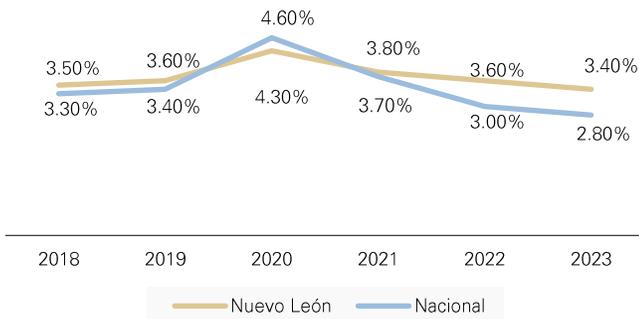
VALOR DE EXPORTACIONES, MILLONES DE DÓLARES



Fuente: ETEF INEGI, 1T 2023

Tasa de Desempleo

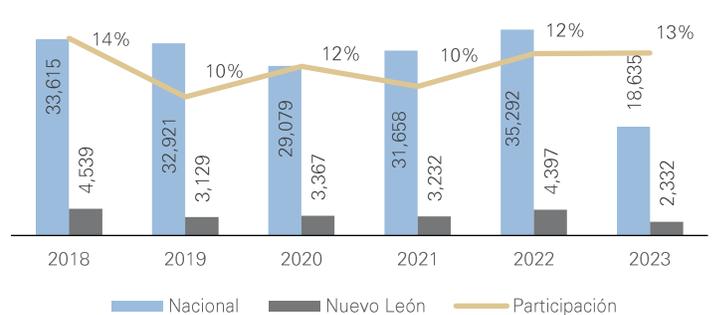
INDICADOR LABORAL



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 2T 2023

Inversión Extranjera Directa

MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía, 1T 2023

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.