

Monterrey Mercado Industrial

Demanda de espacio Clase A al alza

En el tercer trimestre de este año, la demanda de espacio industrial Clase A se mantiene al alza en donde se han comercializado poco más de 297,000 m². Asimismo, la absorción bruta acumulada fue de casi 691,000 m². En cuanto a la absorción neta acumulada se registró una cifra de poco más de 503,000 m².

Dada la demanda de mercado, aunado a la nueva oferta de más de 189,000 m² en este trimestre (100% ocupado), la tasa de disponibilidad registró una nueva cifra en el mercado de 0.4%.

El precio de renta ponderado registró un nuevo incremento, mostrando un dato de \$6.22 USD/m²/mes; precio que se espera que siga al alza con la nueva oferta especulativa Clase A programada para finalizarse en el 4T 2023.

Como consecuencia de la demanda de nuevo espacio industrial, tanto el espacio en construcción como el espacio especulativo en etapa de planeación han aumentado, registrando cifras de 1.1 y 1.5 millones de metros cuadrados respectivamente.

Condiciones Actuales

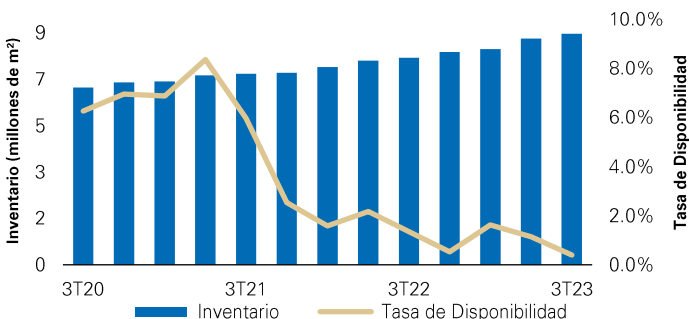
- El espacio industrial Clase A disponible fue de 33,500 m².
- El precio de renta ponderado registró una cifra de US\$6.22/m²/mes.
- Más de 1.1 millones de metros cuadrados en construcción.
- El espacio especulativo en planeación fue de 1.5 millones de metros cuadrados.

Resumen de Mercado (Clase A)

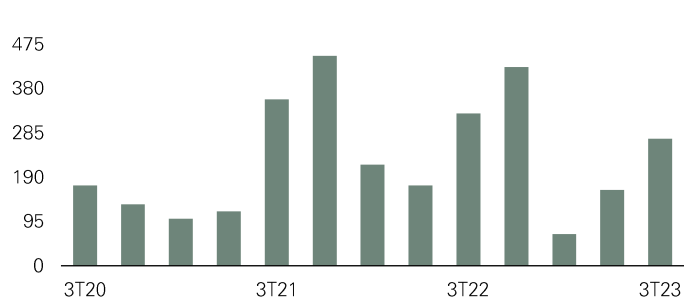
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	8.4M	8.2M	7.5M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.4%	1.1%	1.4%	→
Absorción Neta Trim. (m ²)	272,400	162,600	326,600	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$6.22	\$5.90	\$4.81	↑
En Construcción (m ²)	1.1M	0.9M	0.8M	↓

Análisis de Mercado

INVENTARIO TOTAL Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (MILES M²)



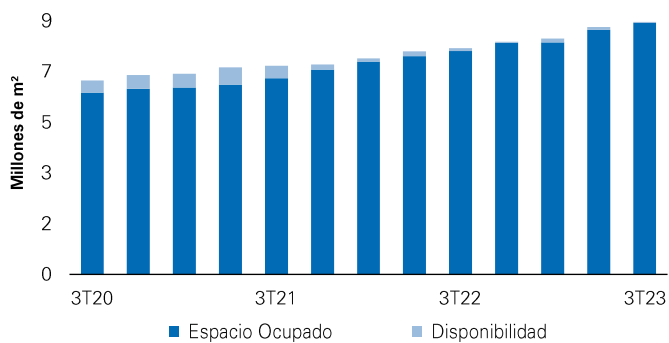
Disponibilidad se mantiene a la baja

La demanda industrial mantiene un comportamiento estable y con una tendencia al alza en comparación a los trimestres previos. Asimismo, como consecuencia de lo ya mencionado la disponibilidad industrial Clase A cerró el trimestre con poco más de 33,500 m², cifra no antes registrada en el mercado. Esperamos que, para el cierre de año la disponibilidad incremente debido a la finalización de varios espacios especulativos.

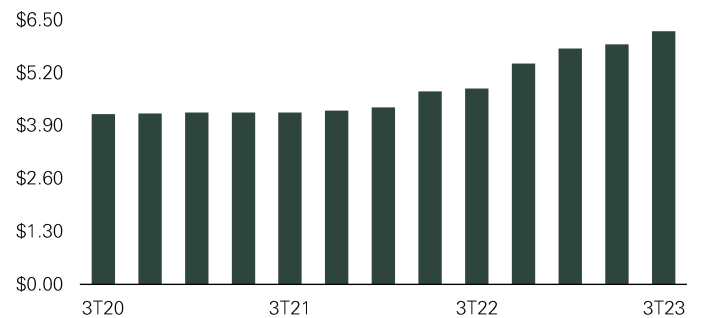
Incremento en precio de renta

Nuevamente el precio de renta ponderado registró un alza en comparación al mismo periodo de hace un año, pasando de US\$4.81/m² a US\$6.22/m² por mes. El submercado con el precio más alto es Apodaca con US\$6.51/m² por mes. En cuanto al precio de renta ponderado para espacios especulativos Clase A en construcción fue de US\$6.00/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)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m ² /mes)
Apodaca	2.96	0.53	23,300	0.8%	187,600	178,200	304,600	\$6.51	\$6.14
Ciénega de Flores	1.46	0.06	0	0.0%	83,400	75,200	87,200	-	\$5.75
Escobedo	0.83	0.03	10,100	1.2%	6,300	-700	9,700	\$5.54	\$5.92
Guadalupe	1.32	0.03	0	0.0%	15,600	15,600	30,700	-	\$5.97
Monterrey	0.11	0.006	0	0.0%	0	0	6,000	-	-
Pesquería	0.27	0.01	0	0.0%	0	0	8,400	-	\$5.38
Salinas Victoria	0.35	0.14	0	0.0%	0	0	0	-	\$6.24
San Nicolás	0.06	0.00	0	0.0%	0	0	0	-	-
Santa Catarina	1.05	0.29	0	0.0%	4,100	4,100	56,500	-	\$5.59
Total Mercado	8.46	1.12	33,500	0.4%	297,100	272,400	503,200	\$6.22	\$6.00

Incremento paulatino en transacciones

La absorción bruta en el trimestre fue de 297,100 m², misma que ha ido en aumento desde inicio de año y que muestra una absorción bruta acumulada de más de 690,000 m². El submercado que presentó la mayor demanda de espacio industrial en este trimestre fue Apodaca con el 63.1%. Asimismo, la subindustria con más espacio comercializado es la automotriz con el 33.0%. Las operaciones que se observaron fueron renta, expansión de nave existente y build-to-suit con el 85.6%, 8.7% y 5.7% respectivamente.

Construcción al alza

Los edificios en construcción mostraron una cifra de 1.1 millones de metros cuadrados en donde el 56.1% corresponde a edificios especulativos, el 38.7% a proyectos build-to-suit y el 5.2% a expansiones de edificios existentes y, de este espacio en desarrollo el 65.2% está ocupado. Hay que resaltar que los edificios especulativos en etapa de planeación indicaron un dato de 1.5 millones de metros cuadrados en donde el 61.9% de estos edificios, se proyectan para el submercado de Apodaca.

Principales Operaciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Confidencial	Ciénega de Flores	Expansión	25,800
Confidencial	Apodaca	Spec	24,800
XCMG	Ciénega de Flores	Spec	20,400

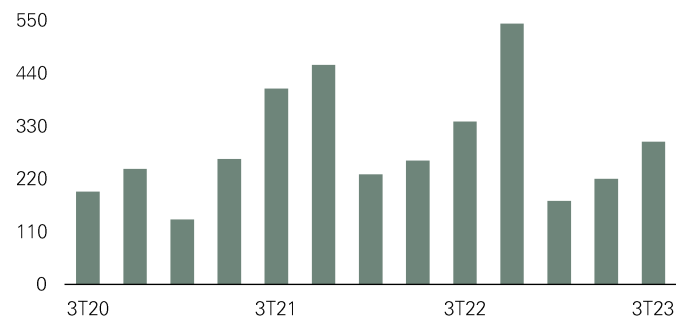
Nueva Oferta

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Spec 3	Ciénega de Flores	Spec	28,800
VPA 02	Apodaca	Spec	25,400
INV 06	Apodaca	Spec	24,800

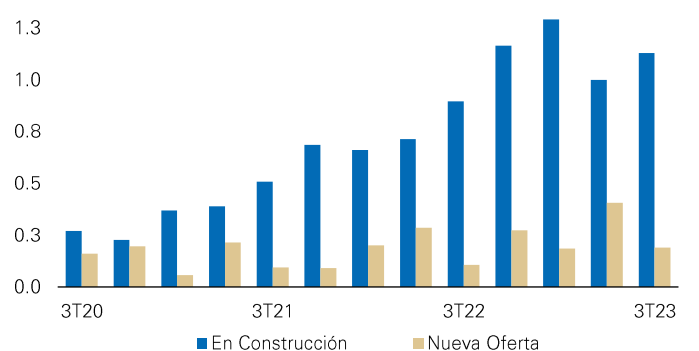
En Construcción

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

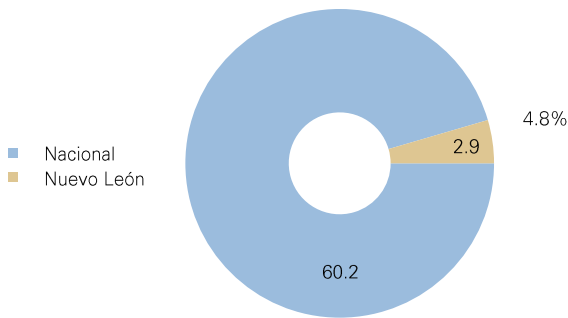
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León reportó en su documento de Información Laboral al mes de septiembre que la actividad económica por rama con información del primer trimestre de 2023 registró los siguientes datos: 36% otros servicios, 26% industria manufacturera, 18% comercio,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

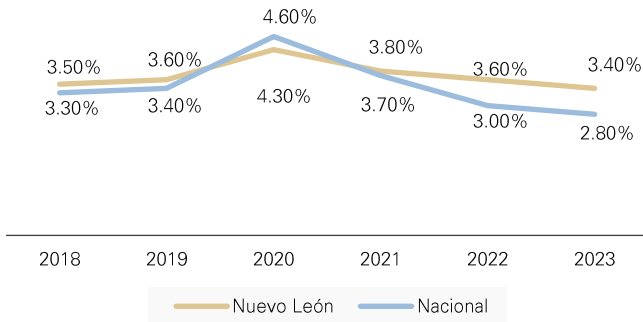
MILLONES DE HABITANTES



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

Tasa de Desempleo

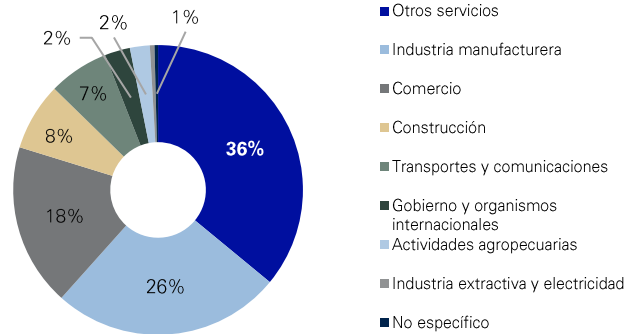
INDICADOR LABORAL



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

Empleo por Sector en Nuevo León

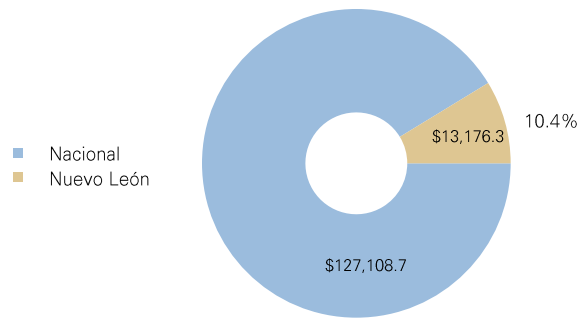
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



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

Posición Económica

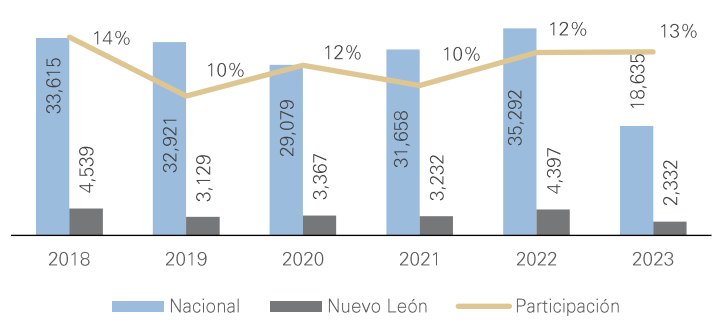
VALOR DE EXPORTACIONES, MILLONES DE DÓLARES



Fuente: ETEF INEGI, 1T 2023

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

Luis Moreno

Senior Market Research Analyst
luis.moreno@nrmk.com

Armando de la Fuente

Senior Managing Director
armando.delafuente@nrmk.com

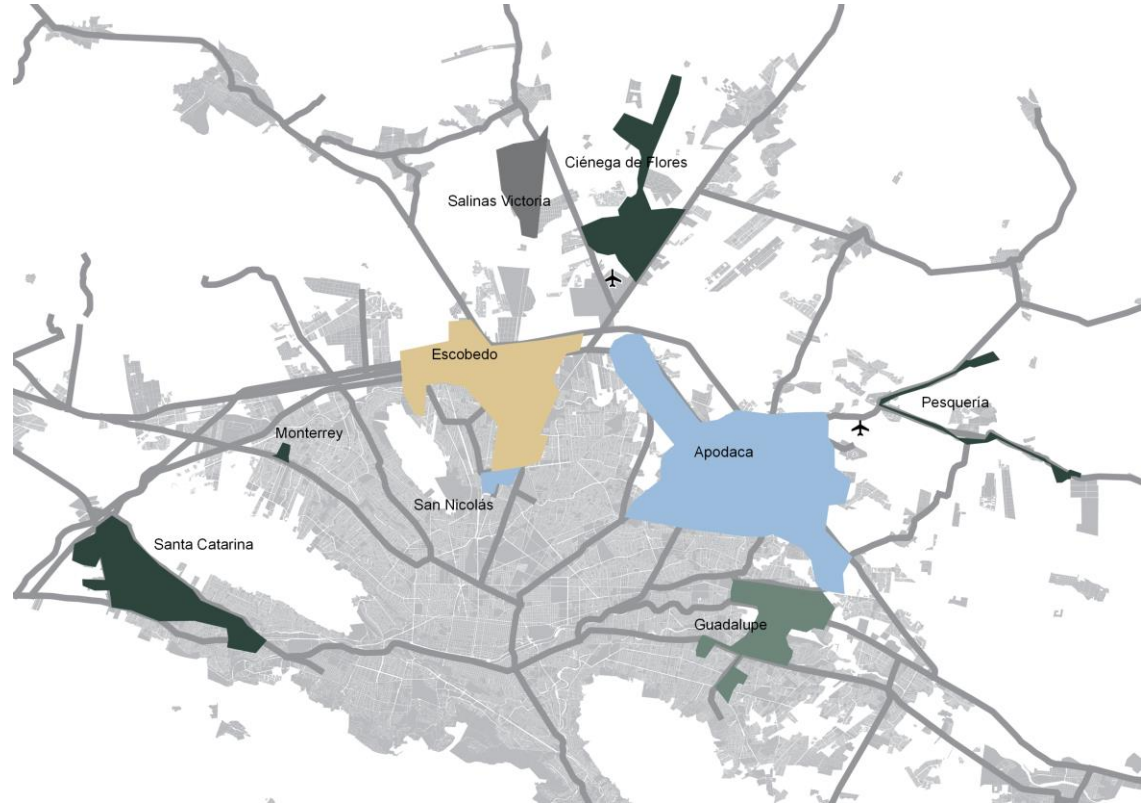
Ciudad de México

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.