

# Monterrey Mercado Industrial

## Demanda industrial de 2023 fue estable

En este último trimestre de 2023 se observó un mercado estable y demandado por espacio industrial Clase A.

Durante 2023 se concretaron más de 1 millón de metros cuadrados en términos de absorción bruta acumulada, siendo inferior a la registrado en 2022 que fue de 1.3 millones de metros cuadrados. Asimismo, se presentó una absorción neta acumulada de poco más de 836,000 m<sup>2</sup>.

Dada la demanda del mercado y una nueva oferta de más de 600,000 m<sup>2</sup> (la mayoría previamente ocupado), el cuarto trimestre cerró con una tasa de disponibilidad de 0.8%.

Como consecuencia de la finalización de nuevo espacio industrial Clase A, el espacio en desarrollo registró una cifra de 0.9 millones de metros cuadrados y un espacio en planeación de espacios especulativos de 1.6 millones de metros cuadrados.

El precio de renta ponderado registró un dato de US\$6.64/ m<sup>2</sup> por mes; precio que se espera que siga al alza con la nueva oferta especulativa Clase A programada para finalizarse en el 1T 2024

### Condiciones Actuales

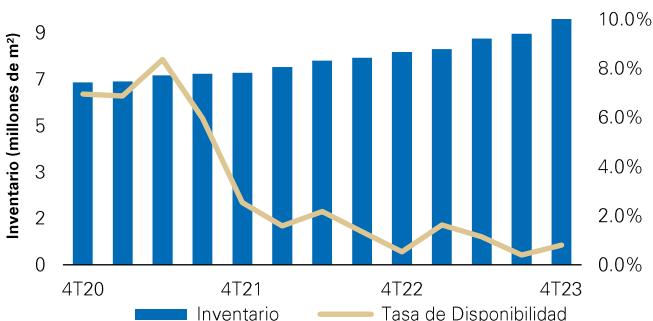
- Durante el 4T 2023 se registró una absorción bruta de casi 400,000 m<sup>2</sup> (55.0% fueron operaciones de renta).
- Para inicios de 2024 se espera un precio de renta ponderado por encima de US\$6.80/m<sup>2</sup>/mes.
- Más de un millón de metros cuadrados Clase A han sido finalizados durante 2023.

### Resumen de Mercado (Clase A)

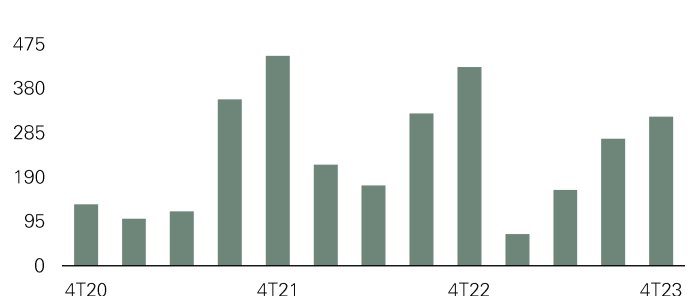
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (millones m <sup>2</sup> )	9.0	8.4	7.8	↑
Tasa de Disponibilidad	0.8%	0.4%	0.5%	→
Absorción Neta Trim. (m <sup>2</sup> )	333,500	272,400	426,068	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$6.64	\$6.22	\$5.43	↑
En Construcción (millones m <sup>2</sup> )	0.9	1.1	0.8	↑

### Análisis de Mercado

#### INVENTARIO TOTAL Y TASA DE DISPONIBILIDAD



#### ABSORCIÓN NETA (MILES M<sup>2</sup>)



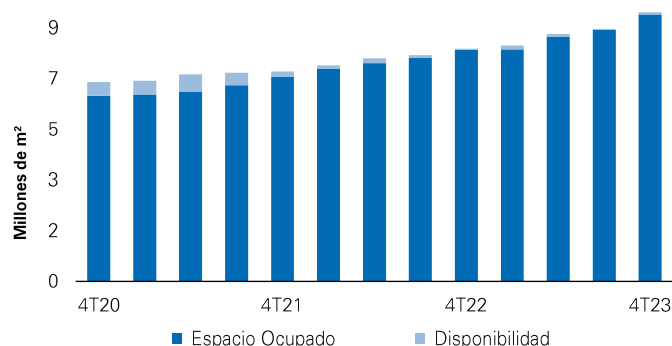
### Disponibilidad sigue a la baja

La demanda de mercado mantuvo un comportamiento estable registrando en el trimestre una disponibilidad de alrededor de 72,900 m<sup>2</sup>, cifra con una tendencia al alza en comparación al mismo periodo de hace un año que fue de 41,300 m<sup>2</sup>. Se espera que en el primer trimestre del próximo año poco más de 219,000 m<sup>2</sup> de espacio especulativo disponible sean finalizados.

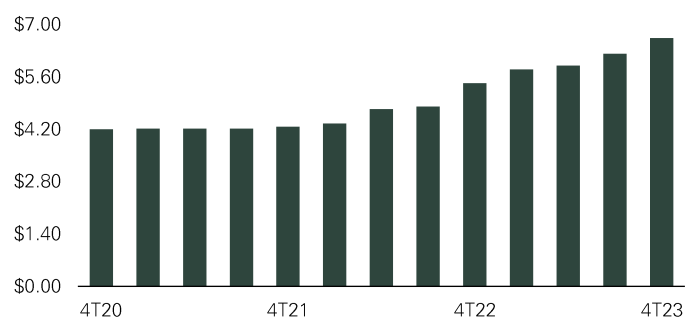
### Alza en precio de renta

El precio de renta ponderado registró un alza en comparación al mismo periodo de hace un año, pasando de US\$5.43/m<sup>2</sup> a US\$6.64/m<sup>2</sup> por mes y, se espera que en 2024 se mantenga este incremento. El submercado con el precio más alto es Apodaca con US\$6.65/m<sup>2</sup> por mes. Con respecto al precio de renta ponderado para espacios especulativos Clase A en construcción fue de US\$6.44/m<sup>2</sup> por mes.

#### Espacio Ocupado y Espacio Disponible



#### Precio de Renta (USD/M<sup>2</sup>/Mes)



#### Estadísticas por Submercado

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	En Construcción (millones m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Apodaca	3.20	0.46	62,500	2.0%	128,800	73,300	378,000	\$6.65	\$6.63
Ciénega de Flores	1.49	0.13	0	0.0%	86,100	86,100	173,400	-	\$6.23
Escobedo	0.86	0.03	10,400	1.2%	76,200	65,800	75,600	\$6.46	\$6.46
Guadalupe	1.32	0.05	0	0.0%	18,600	18,600	49,300	-	\$6.17
Monterrey	0.11	0.006	0	0.0%	0	0	6,000	-	-
Pesquería	0.27	0.01	0	0.0%	0	0	8,400	-	\$5.92
Salinas Victoria	0.47	0.03	0	0.0%	20,000	20,000	20,000	-	\$6.24
San Nicolás	0.06	0	0	0.0%	0	0	0	-	-
Santa Catarina	1.19	0.17	0	0.0%	69,400	69,400	125,999	-	\$6.10
<b>Total Mercado</b>	<b>9.02</b>	<b>0.93</b>	<b>72,900</b>	<b>0.8%</b>	<b>399,400</b>	<b>333,500</b>	<b>836,800</b>	<b>\$6.64</b>	<b>\$6.44</b>

### Incremento paulatino en transacciones

La absorción bruta en el trimestre fue de 399,400 m<sup>2</sup>, misma que ha ido en aumento desde principio de año y, que al finalizar 2023 se observó una absorción bruta acumulada de más de 1.0 millones de m<sup>2</sup>. Los submercados de mayor demanda en este último trimestre fueron Apodaca, Ciénega de Flores y Escobedo con el 32.3%, 21.6% y 19.1% respectivamente. Asimismo, las subindustrias con más espacio comercializado fueron la automotriz y logístico con el 23.8% y 17.7% respectivamente.

### Construcción al alza

En cuanto al espacio en desarrollo se registró una cifra de 0.9 millones de metros cuadrados en donde el 75.5% corresponde a edificios especulativos, 20.1% a proyectos de tipo build-to-suit y 4.4% a expansiones de edificios existentes. De los edificios especulativos en construcción solo el 43.7% se mantiene disponible. Con respecto a los edificios especulativos en etapa de planeación se obtuvo un dato de 1.6 millones de metros cuadrados.

### Principales Operaciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Toupu	Santa Catarina	Spec	36,900
Eletile	Ciénega de Flores	BTS	32,400
Northern Tool	Apodaca	Spec	28,900

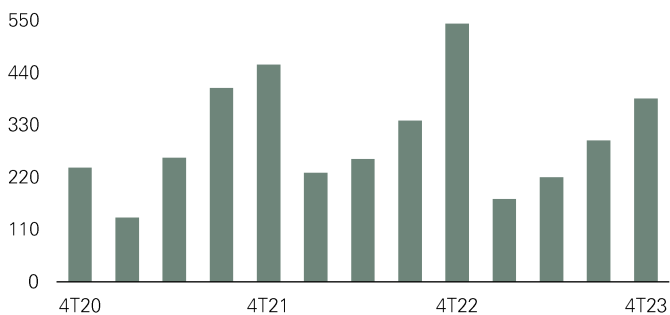
### Nueva Oferta

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Spec 3	Santa Catarina	Spec	36,900
VPA 03	Apodaca	Spec	20,700
VPA 04	Apodaca	Spec	20,700

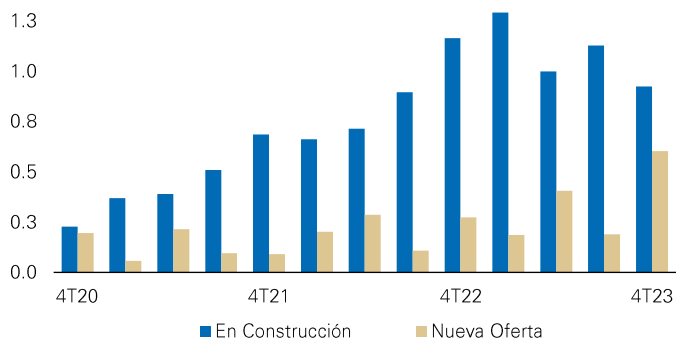
### En Construcción

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
PIA	Apodaca	Spec	31,100
A07	Apodaca	Spec	24,700
Spec 3	Apodaca	Spec	20,000

### Absorción Bruta (Miles M<sup>2</sup>)



### En Construcción y Nueva Oferta (Millones M<sup>2</sup>)



### Condiciones económicas

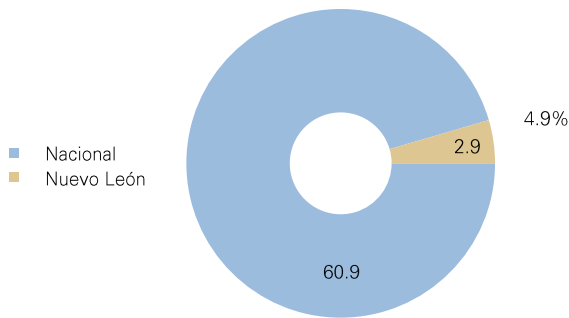
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León reportó en su documento de Información Laboral del mes de diciembre que la actividad económica por rama con información del tercer trimestre de 2023 registró los siguientes datos: 37% otros servicios, 24% industria manufacturera, 18% comercio, 8% construcción entre otros.

En cuanto a la tasa de desempleo, se registró en el tercer trimestre de 2023 una cifra a nivel nacional y estatal de 3.00% y 3.20%, respectivamente.

El comunicado de prensa de Exportaciones Trimestrales por Entidad Federativa (EETF) por parte del INEGI al 22 de diciembre de 2023 reportó, con información del 3T 2023, que Nuevo León tuvo una participación porcentual de 10.5% de un nivel de 134,917.5 millones de dólares.

### Población Económicamente Activa

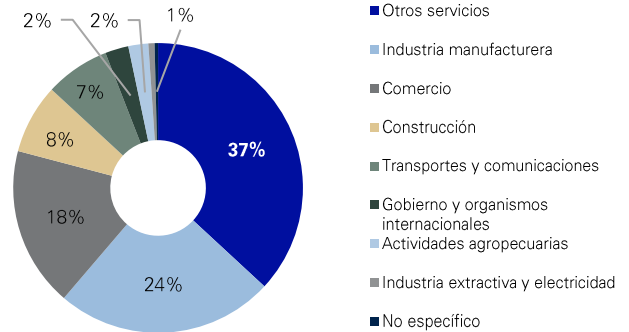
MILLONES DE HABITANTES



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 3T 2023

### Empleo por Sector en Nuevo León

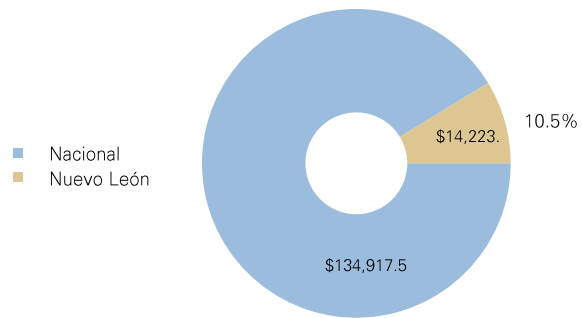
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 3T 2023

### Posición Económica

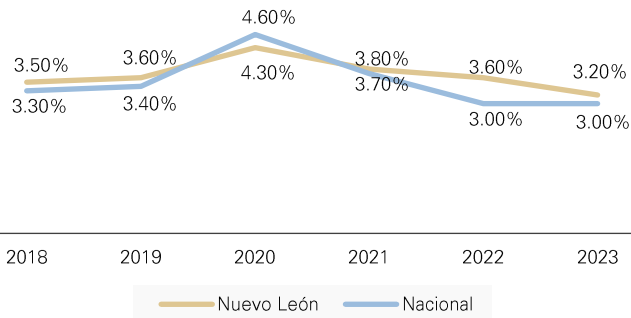
VALOR DE EXPORTACIONES, MILLONES DE DÓLARES



Fuente: ETEF INEGI, 3T 2023

### Tasa de Desempleo

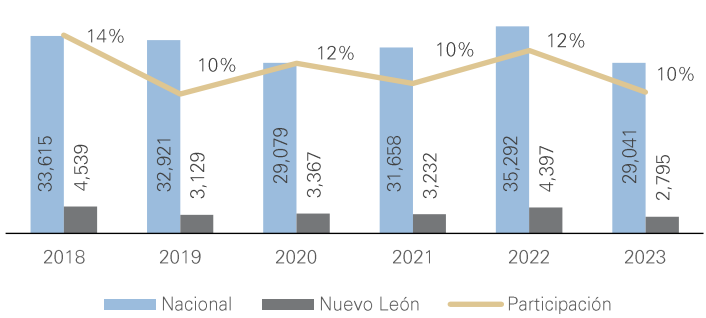
INDICADOR LABORAL



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 3T 2023

### Inversión Extranjera Directa

MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía, 3T 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

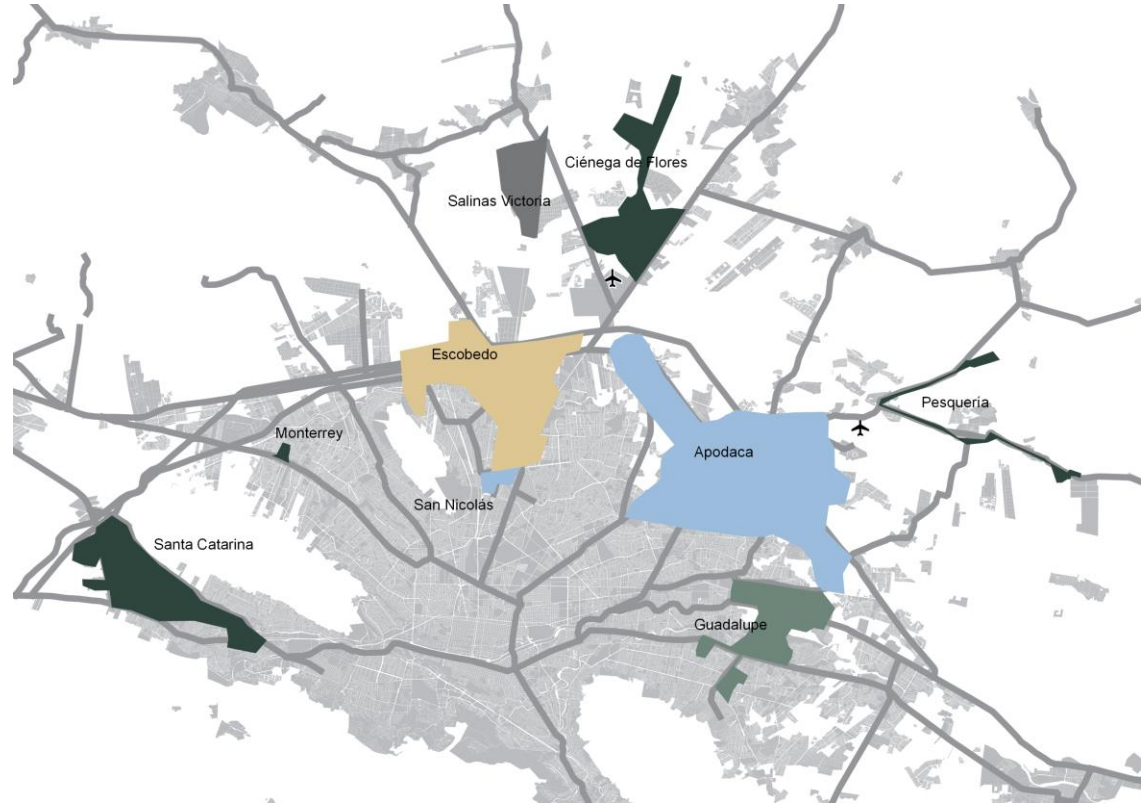
**Ciudad de México**

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](http://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.