
1T24

Monterrey Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- Al 4T de 2023, la población económicamente activa (PEA) de Nuevo León fue de 2.97 millones de personas.
- De enero de 2006 a septiembre de 2023 se tiene registro de una Inversión Extranjera Directa en el estado de Nuevo León de 48,885.6 millones de dólares.
- La Secretaría de Economía anunció que, del periodo del 1 de enero al 15 de marzo de 2024, se recopilaron 73 anuncios relacionados a una inversión de 31,512 millones de dólares que se verán reflejados en los datos de Inversión Extranjera Directa en los siguientes dos a cuatro años, en donde resaltan las siguientes entidades federativas: Querétaro 18%, Estado de México 14%, Nuevo León 10%, Puebla 5% y el resto de las entidades con el 53%.

Transacciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
JCI	Apodaca	BTS	46,100
Confidencial	Ciénega de Flores	Spec	25,300
Toupu	Apodaca	Spec	24,700

Fundamentos de mercado

- La demanda del mercado se presenta estable con una tasa de disponibilidad de 0.9%
- Se comercializaron más de 219,000 m², 66.7% fueron operaciones de renta y el 36.1% de la demanda fue con respecto de la subindustria automotriz.
- El precio de renta ponderado fue de US\$6.52/m²/mes.
- El espacio en construcción de edificios especulativos Clase A registra una cifra de poco más de 849,000 m² en donde Apodaca tiene la cifra más alta con 377,000 m².

Perspectivas

- Con varios proyectos en proceso de cierre, se espera un aumento en el 2T 2024 en cuanto al espacio comercializado, superando los 400,000 m².
- Con la finalización de nuevo espacio especulativo Clase A con respecto al precio de renta, se anticipa un comportamiento al alza y registrar un dato de US\$6.70/m²/mes.
- En cuanto al inventario industrial, con relación al espacio en construcción en espera de ser finalizado, se espera un incremento considerable de más de 400,000 m², en donde más del 50% se encuentra arrendado.

1. Economía	4
2. Fundamentos de Mercado	7

1T24

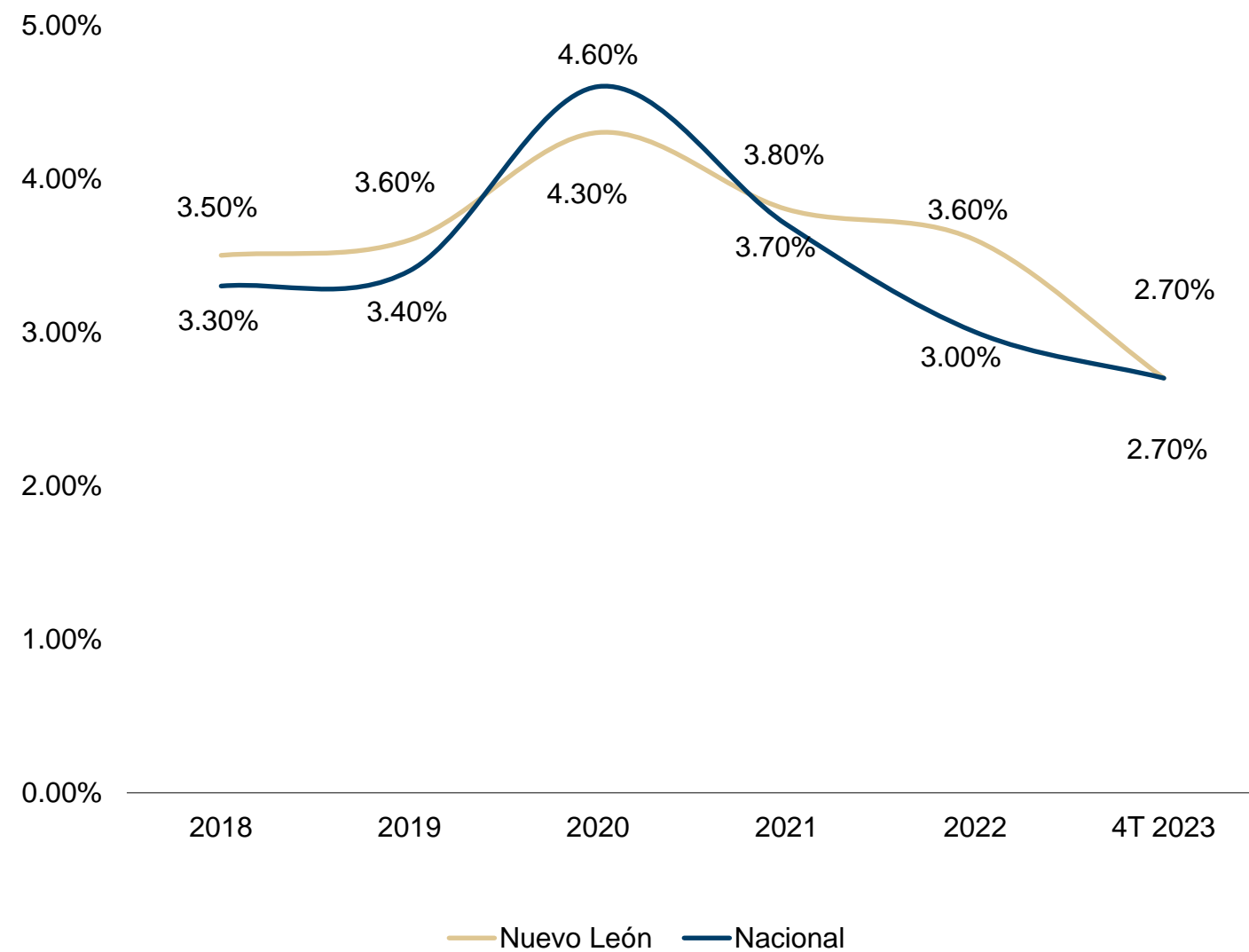
Economía



Económicos

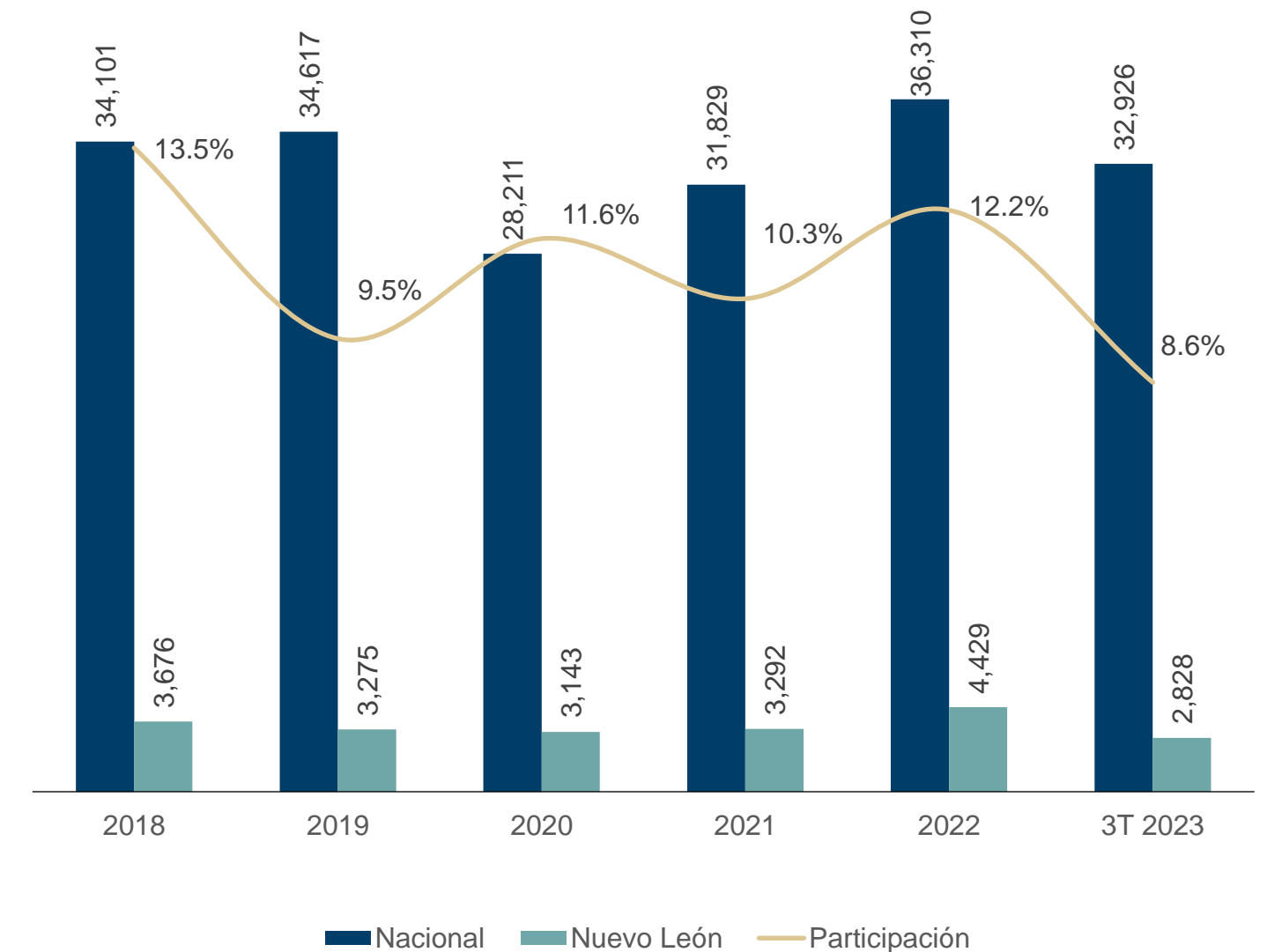
La tasa de desempleo registró en el cuarto trimestre de 2023 una cifra a nivel nacional de 2.70%, similar a la registrada en el estado de Nuevo León que fue de 2.7%. Asimismo, con respecto a la Inversión Extranjera Directa (IED) en México por entidad federativa con información del 3T 2023, México registró 32,926.4 millones de dólares en donde el estado de Nuevo León tiene una participación del 8.6%.

Tasa de Desempleo



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 4T 2023

Inversión Extranjera Directa (en millones de dólares)

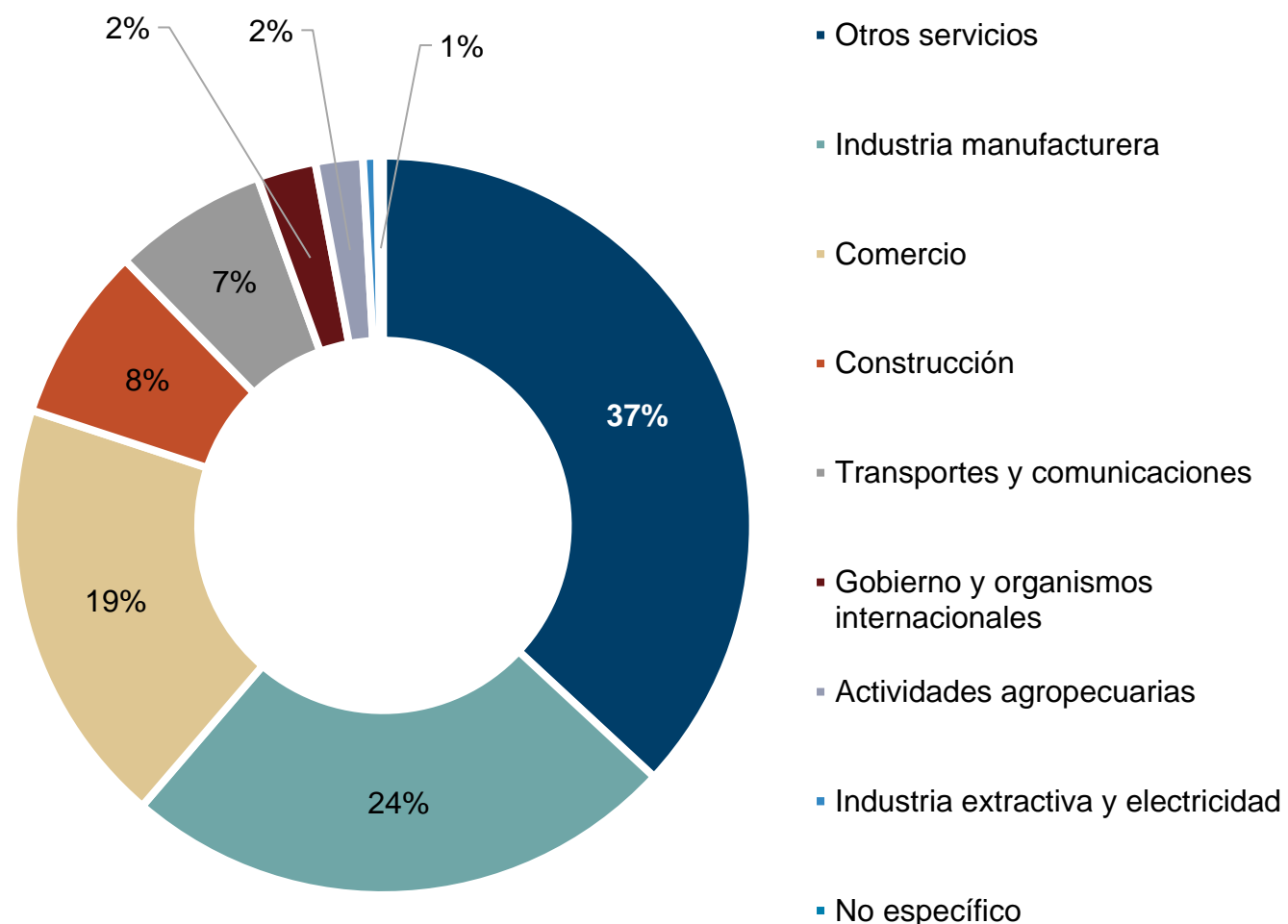


Fuente: Secretaría de Economía, 3T 2023

Empleo por sector y posición económica en Nuevo León

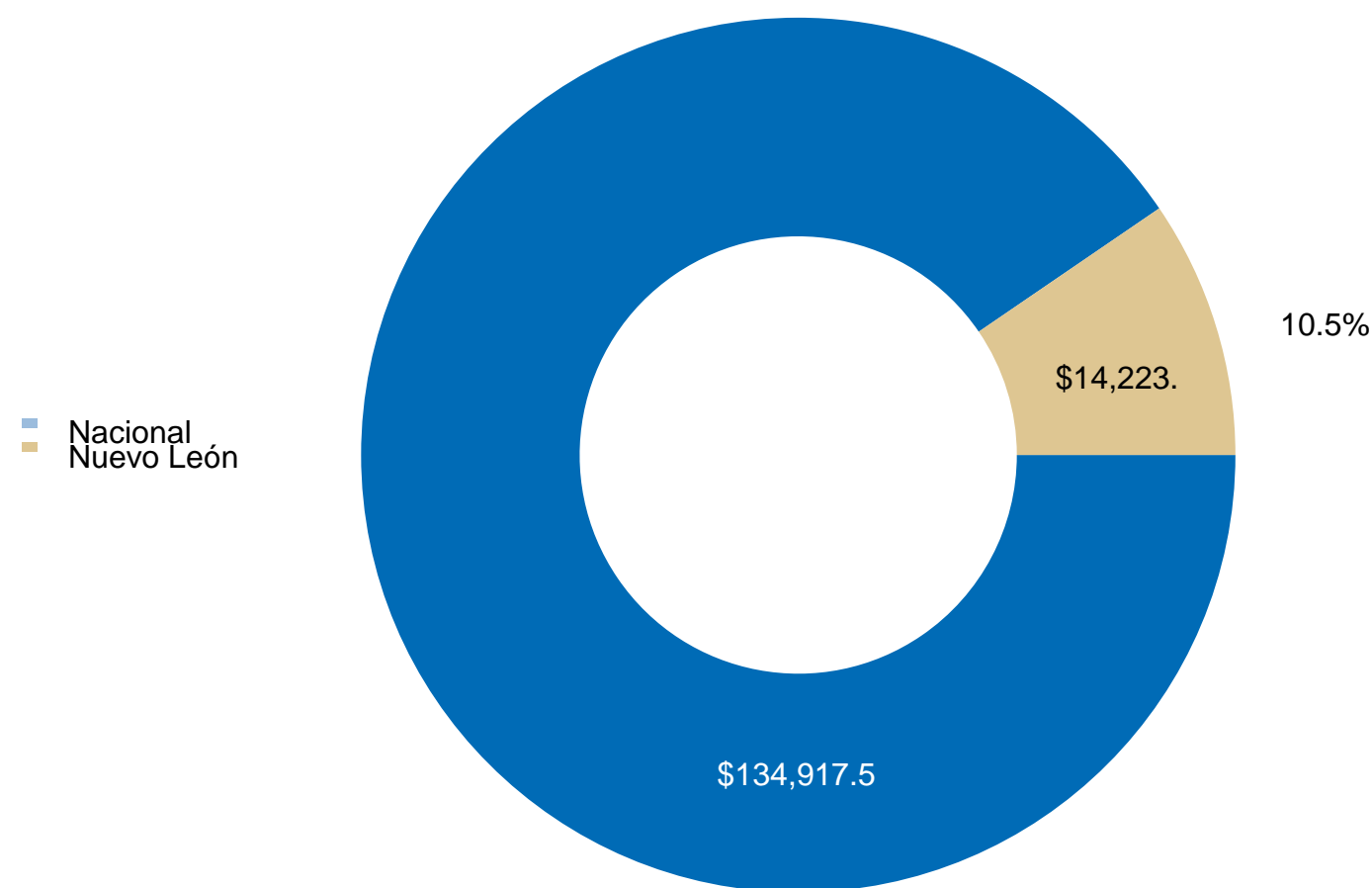
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León reportó en su documento de Información Laboral del mes de marzo del año en curso que, la actividad económica por rama con información del 4T 2023 registró los siguientes datos: 37% otros servicios, 24% industria manufacturera, 19% comercio, entre otros. El comunicado de Exportaciones Trimestrales por Entidad Federativa (EETF), con información del 3T 2023, indicó que Nuevo León tuvo una participación del 10.5% de un nivel de 134,917.5 millones de dólares.

Rama de Actividad Económica



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 4T 2023

Valor de Exportaciones (Millones de Dólares)



Fuente: ETEF INEGI, 3T 2023

1T24

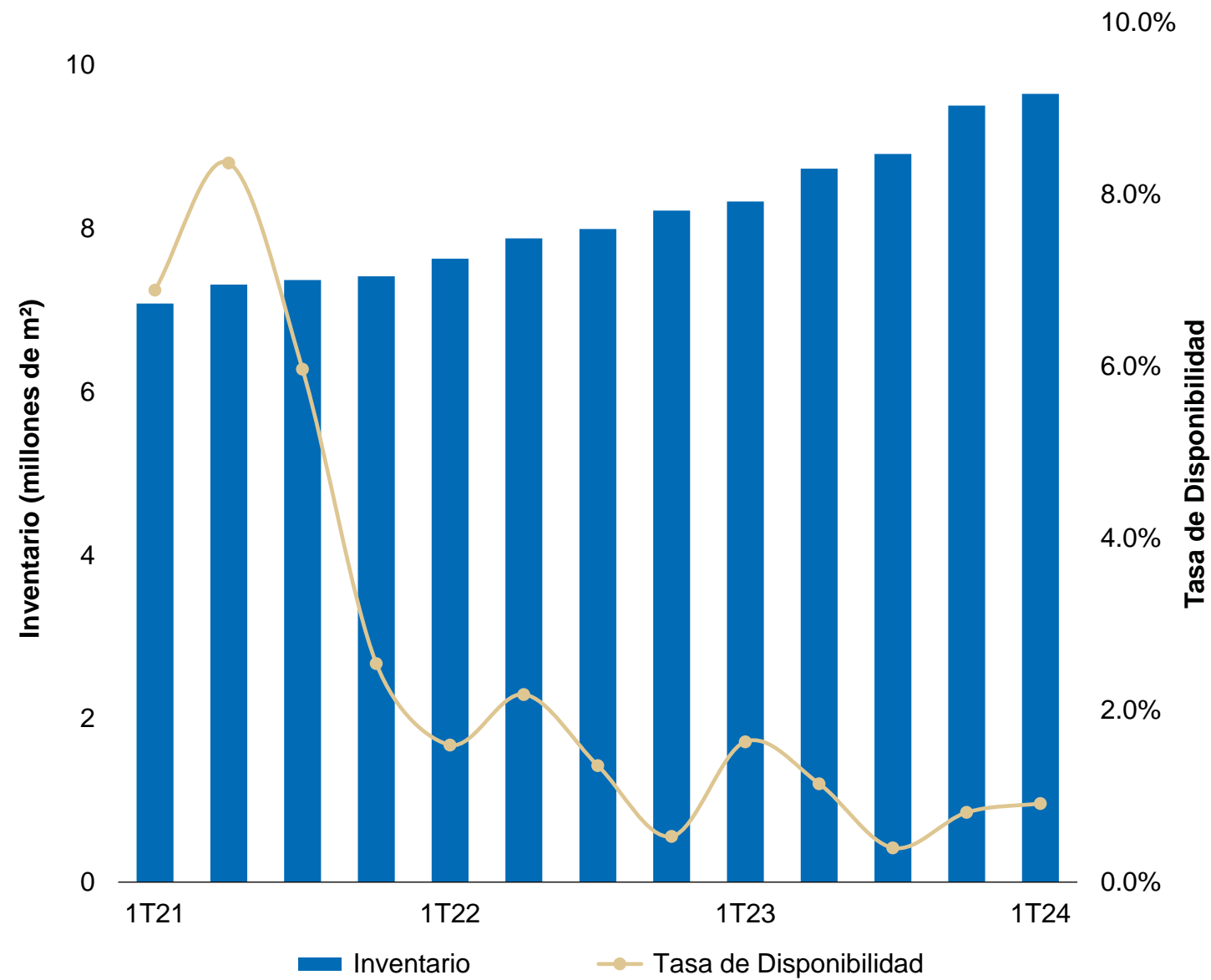
Fundamentos de mercado



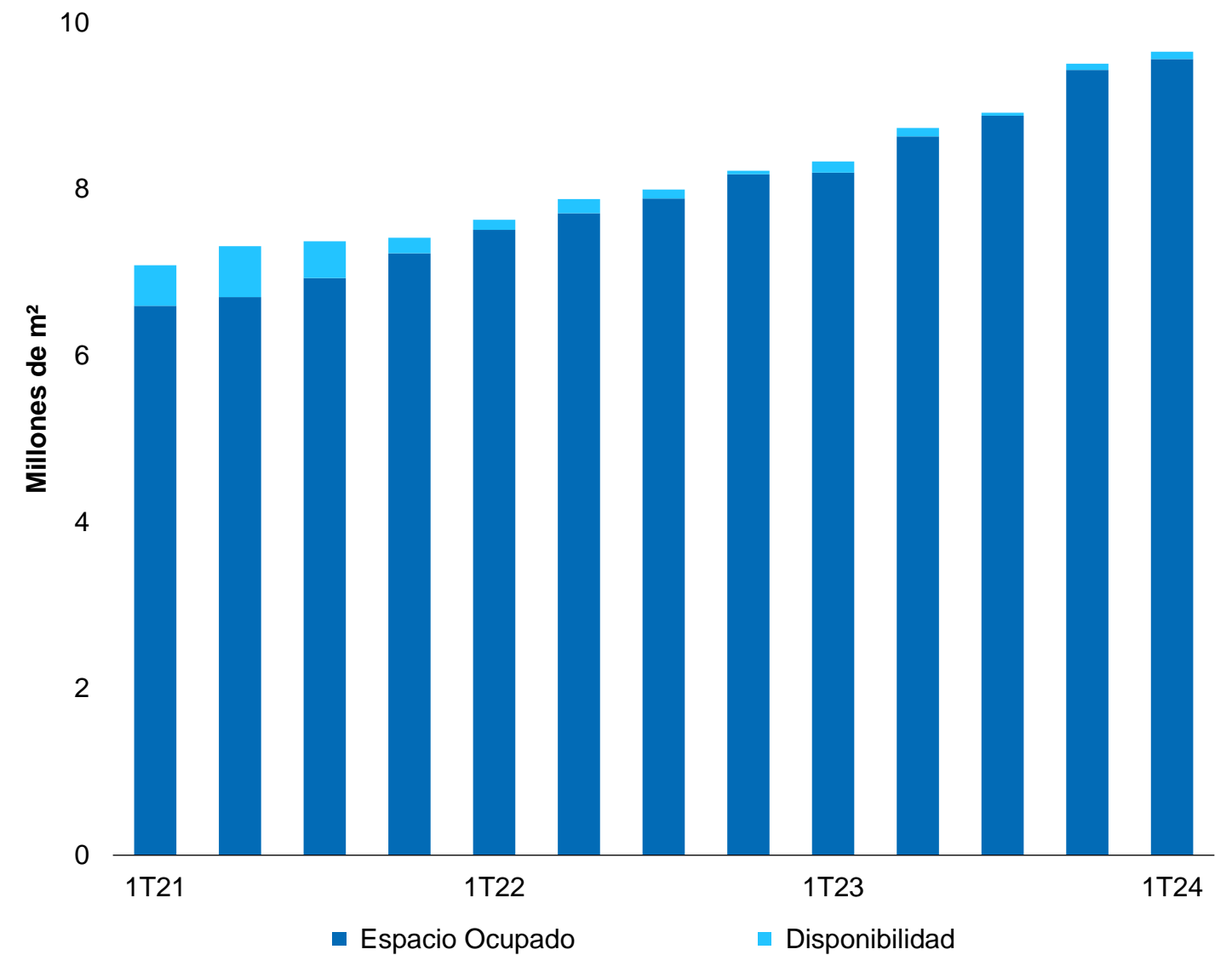
Demanda de mercado

Al cierre del primer trimestre, con una demanda de poco más de 219,000 m² en términos de absorción bruta y una nueva oferta (mayoría previamente arrendada), el mercado industrial Clase A registró una tasa de disponibilidad de 0.9%, inferior a lo observado en el mismo periodo de hace un año que fue de 1.6%. Esto se interpreta con un nuevo inventario de 9.1 millones de metros cuadrados con una disponibilidad industrial existente de 83,600 m².

Inventario y Tasa de Disponibilidad



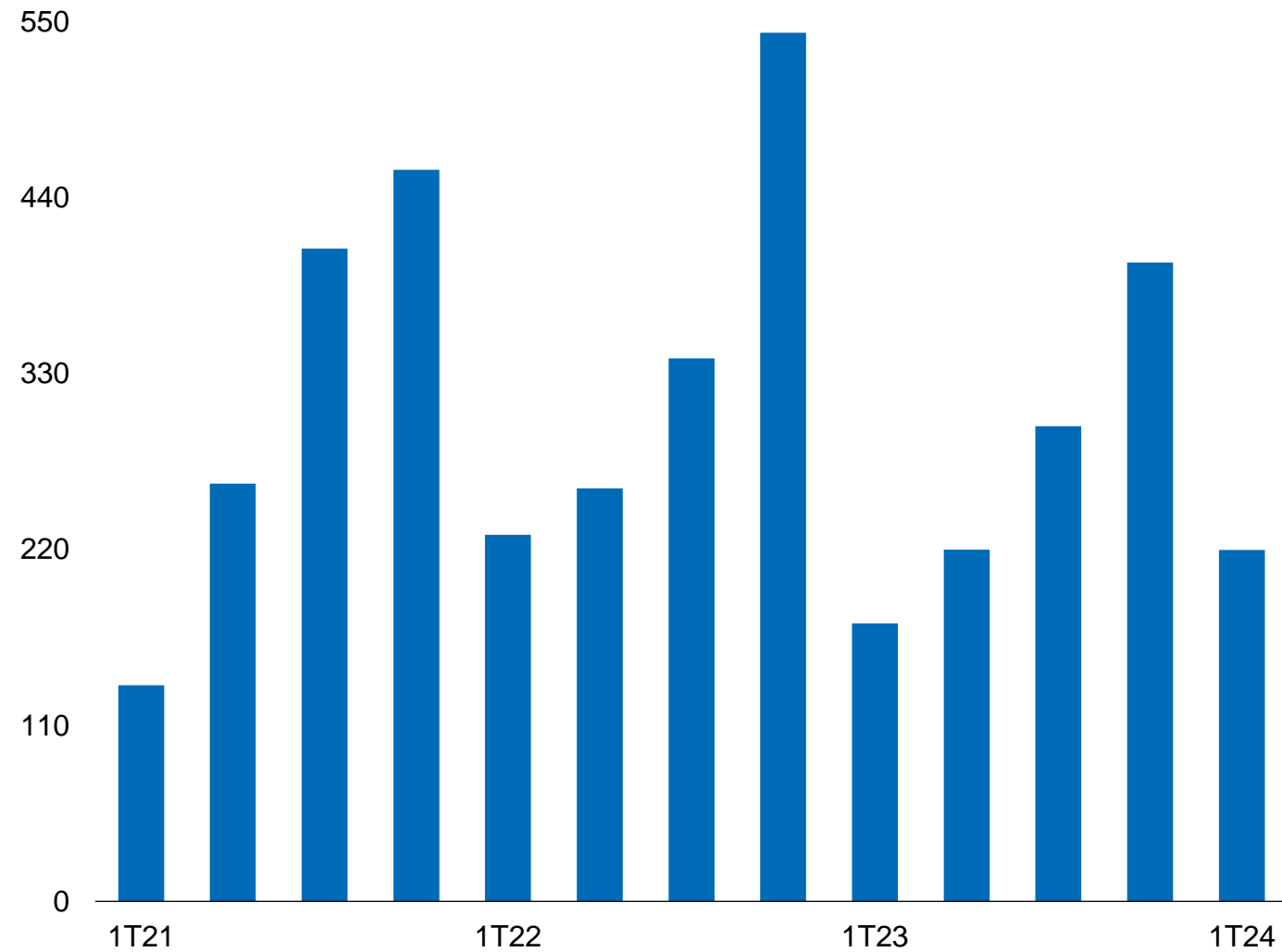
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



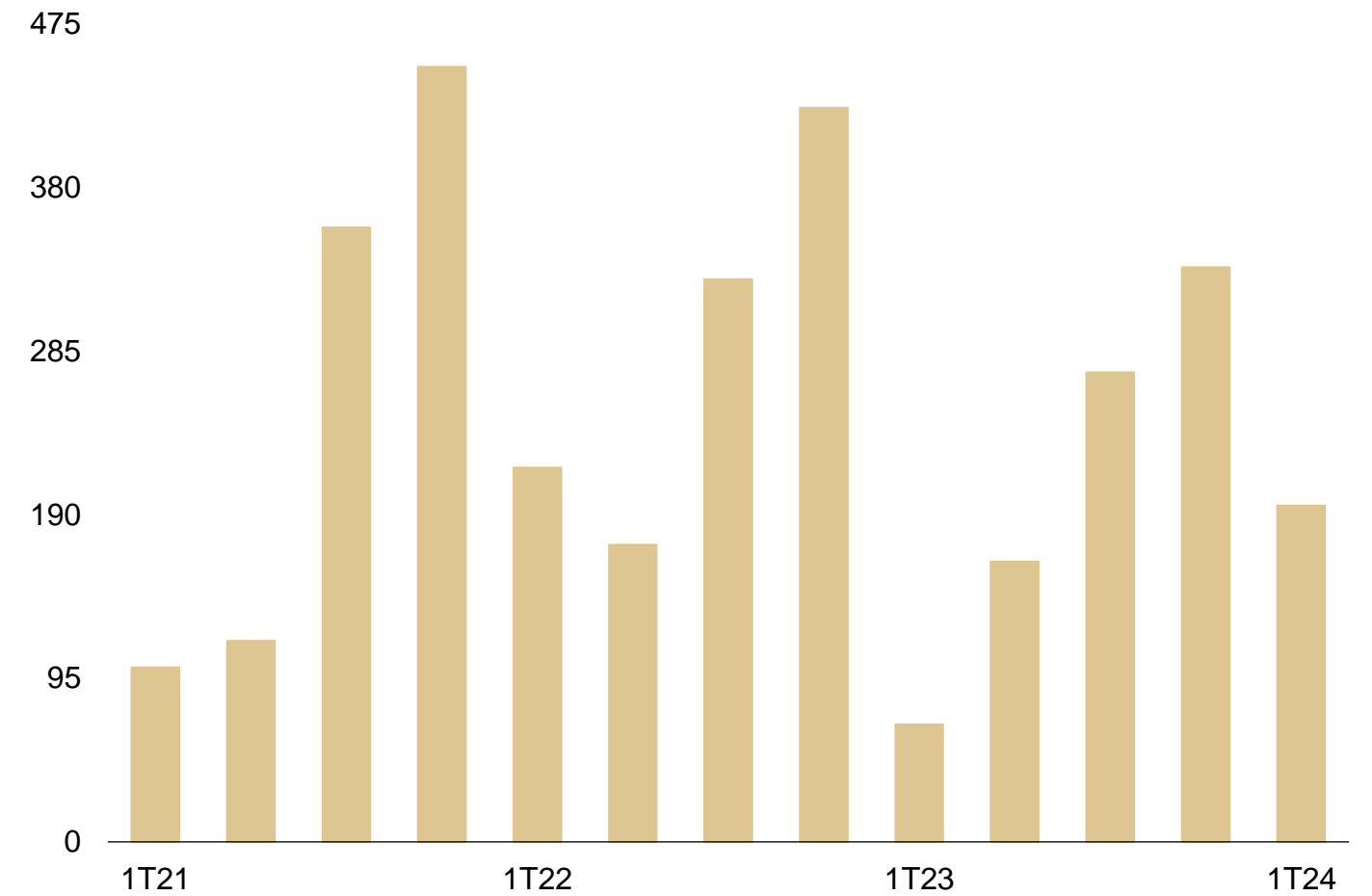
Absorciones

La demanda del mercado se presentó estable y con un comportamiento al alza con respecto al 1T 2023, pasando de 173,000 m² de absorción bruta a 219,700 m². El submercado con mayor demanda en este trimestre fue Apodaca con el 66.9%. Asimismo, el tipo de operación que más destacó fue la renta con el 66.7%. Con respecto a la absorción neta, se observó de igual manera un alza, pasando del 1T 2023 con 68,000 m² al 1T 2024 con 195,200 m².

Absorción Bruta (Miles m²)



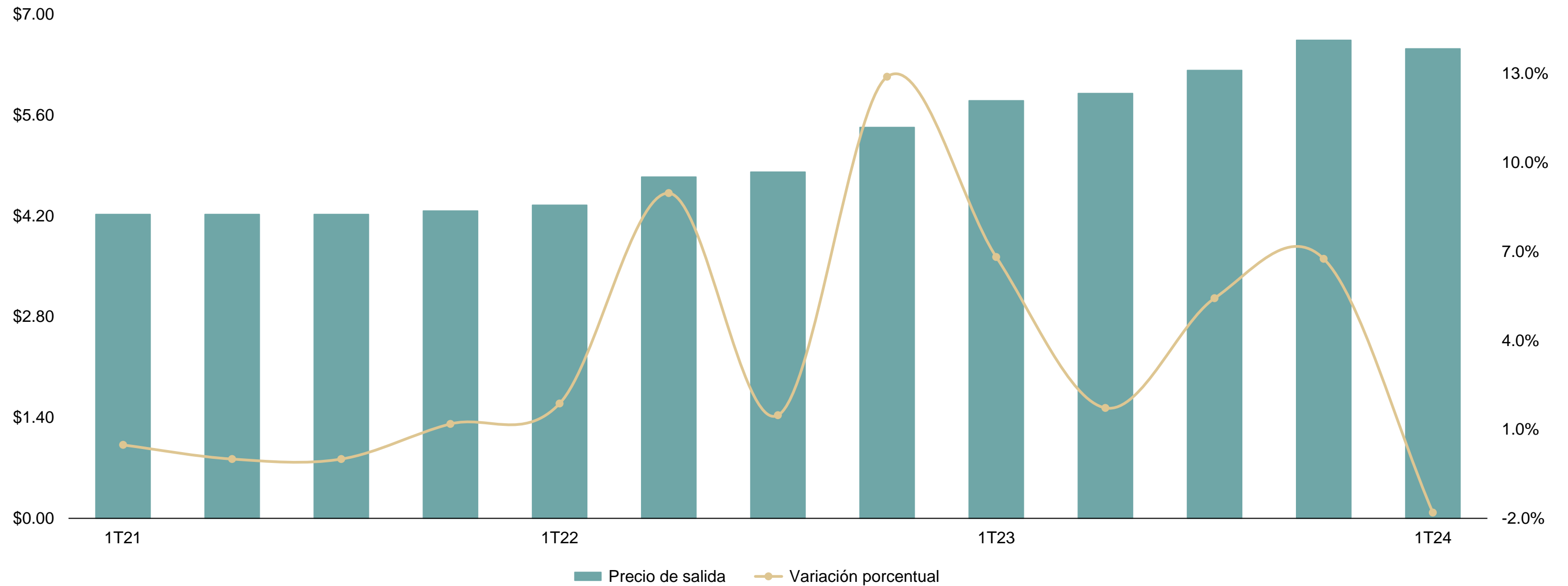
Absorción Neta (Miles m²)



Precio de salida

El primer trimestre cerró con un precio promedio ponderado de US\$6.52/m² por mes que, al compararlo con el mismo periodo de hace un año, mostró un comportamiento al alza contra US\$5.80/m² por mes. El submercado de Escobedo es el que presenta el precio de renta más alto con US\$6.61/m² por mes. Se espera un incremento en el próximo trimestre debido a la finalización de varios edificios especulativos en etapa de construcción.

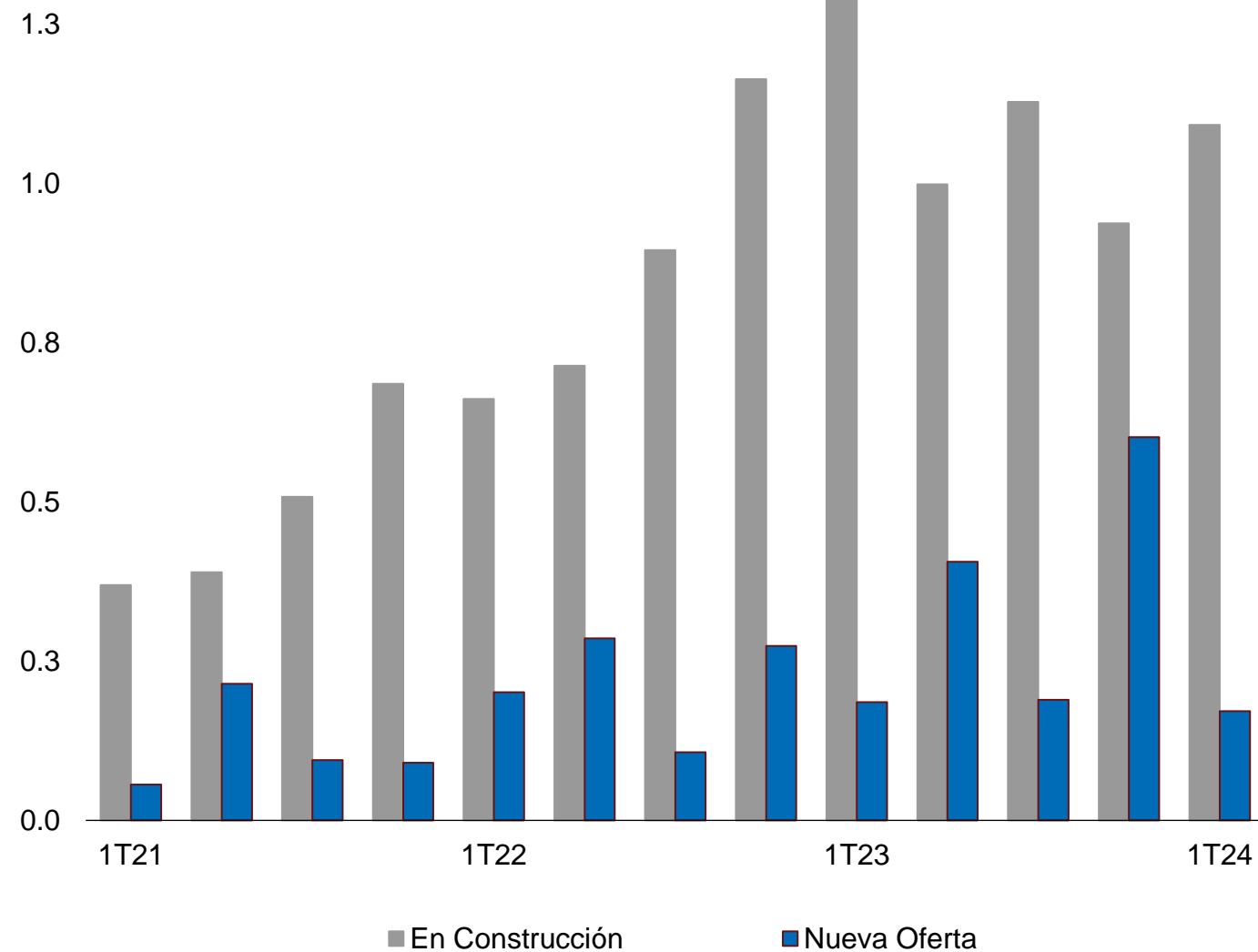
Precio de Renta (US\$/m²/mes) y Variación Porcentual



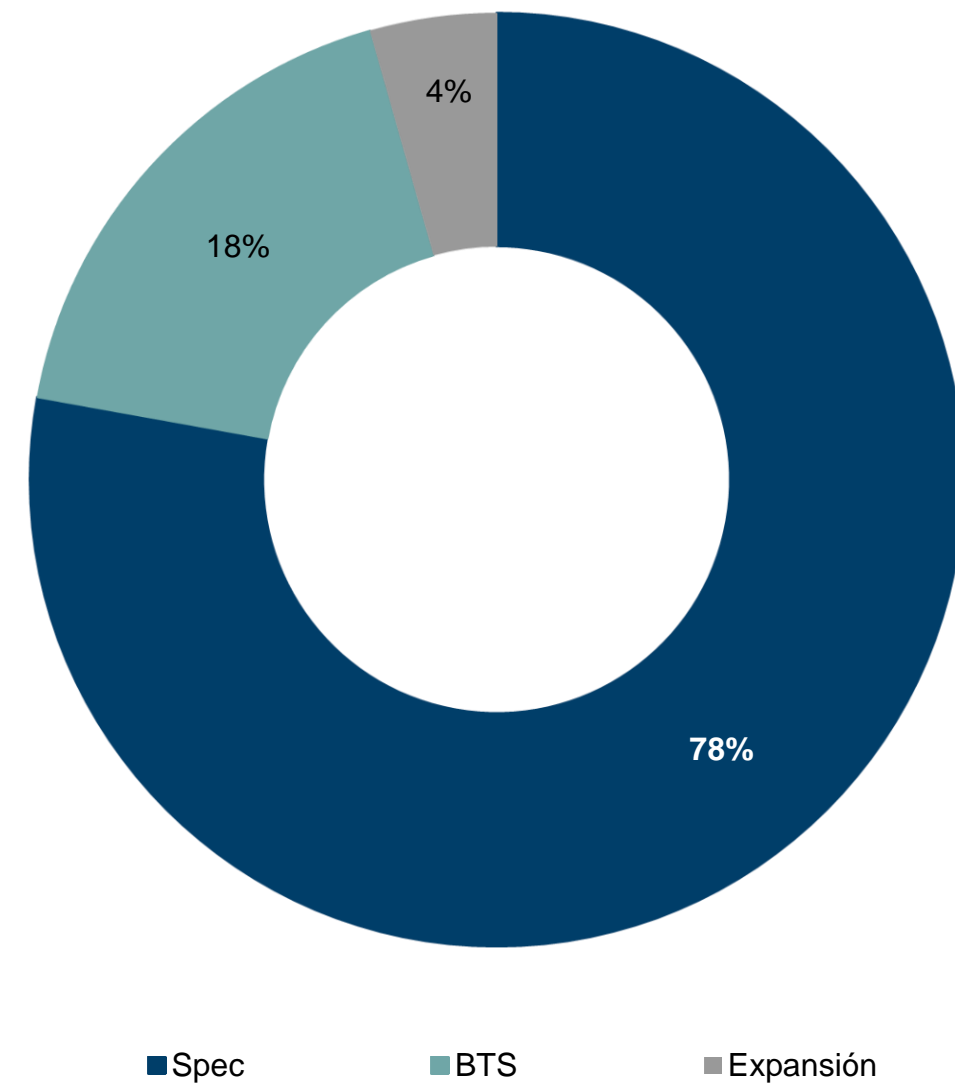
Espacio en desarrollo

El espacio en construcción de tipo Clase A registró una cifra de poco más de 1.09 millones de metros cuadrados, inferior a lo observado hace un año que fue de 1.29 millones de metros cuadrados. Asimismo, se registró una nueva oferta de más de 171,000 m². Con respecto al tipo de edificios en construcción en el trimestre, 78% corresponde a proyectos de tipo especulativo, 18% a proyectos de tipo build-to-suit y 4% de expansiones de edificios existentes. En cuanto al espacio especulativo en etapa de planeación se tiene una cifra de 1.6 millones de metros cuadrados.

En Construcción y Nueva Oferta (Millones m²)



Tipo de Construcción (1T24)



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	3.20	0.49	48,600	1.5%	146,900	146,900	146,900	\$6.53	\$6.83
Ciénega de Flores	1.50	0.21	21,700	1.4%	25,300	3,500	3,500	\$6.46	\$6.32
Escobedo	0.86	0.08	10,400	1.2%	0	0	0	\$6.61	\$6.46
Guadalupe	1.32	0.07	2,700	0.2%	0	-2,700	-2,700	\$6.46	\$6.28
Monterrey	0.12	0.0	0	0.0%	0	0	0	-	-
Pesquería	0.27	0.01	0	0.0%	0	0	0	-	\$5.38
Salinas Victoria	0.47	0.03	0	0.0%	0	0	0	-	\$6.35
San Nicolás	0.06	0.0	0	0.0%	0	0	0	-	-
Santa Catarina	1.27	0.17	0	0.0%	47,400	47,400	47,400	-	\$6.46
Total General	9.16	1.09	83,600	0.9%	219,700	195,200	195,200	\$6.52	\$6.46

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@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.lat/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.