
1T24

Reynosa Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Fundamentos de mercado

- En el 1T 2024 se registra una nueva oferta de más de 89,000 m², lo que genera un incremento en el inventario registrando una cifra de 3.59 millones de metros cuadrados.
- Dada la poca demanda en el mercado, aunando a la finalización de nuevo espacio especulativo, así como desocupación de espacio industrial, la tasa de disponibilidad mostró un dato de 4.0%.
- Con la finalización de espacios especulativos Clase A en construcción, el precio promedio ponderado registró una cantidad de US\$6.45/m²/mes.

Perspectivas

- Se espera un aumento de casi 36,000 m² de espacio disponible existente de tipo Clase A.
- Dada la nueva oferta especulativa Clase A en construcción por finalizarse en el 2T 2024, se anticipa un incremento en el precio de renta alrededor de US\$6.50/m²/mes.
- Con operaciones pendientes de concretarse en el primer trimestre, se espera un incremento en la absorción bruta en los próximos meses.

Estadísticas por submercado

	Inventario (millones de m ²)	En Construcción (millones de m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Puente Pharr	1.81	0.04	36,300	2.0%	-27,100	-27,100	\$6.42
Poniente	1.68	0.01	91,100	5.4%	-26,200	-26,200	\$6.50
San Fernando	0.08	0.0	14,600	16.6%	0	0	\$6.24
Total General	3.59	0.05	142,100	4.0%	-53,400	-53,400	\$6.45

1T24

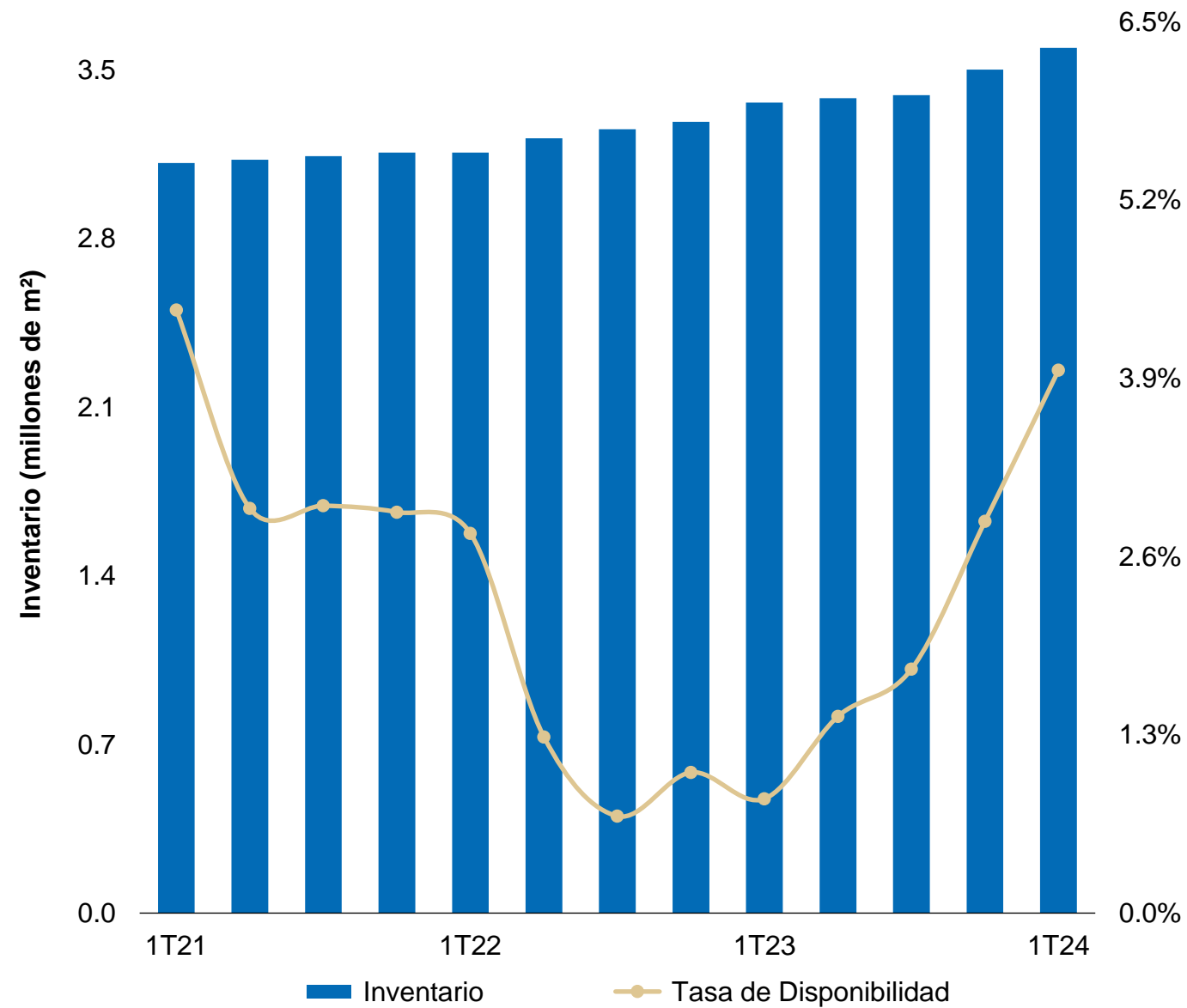
Fundamentos de mercado



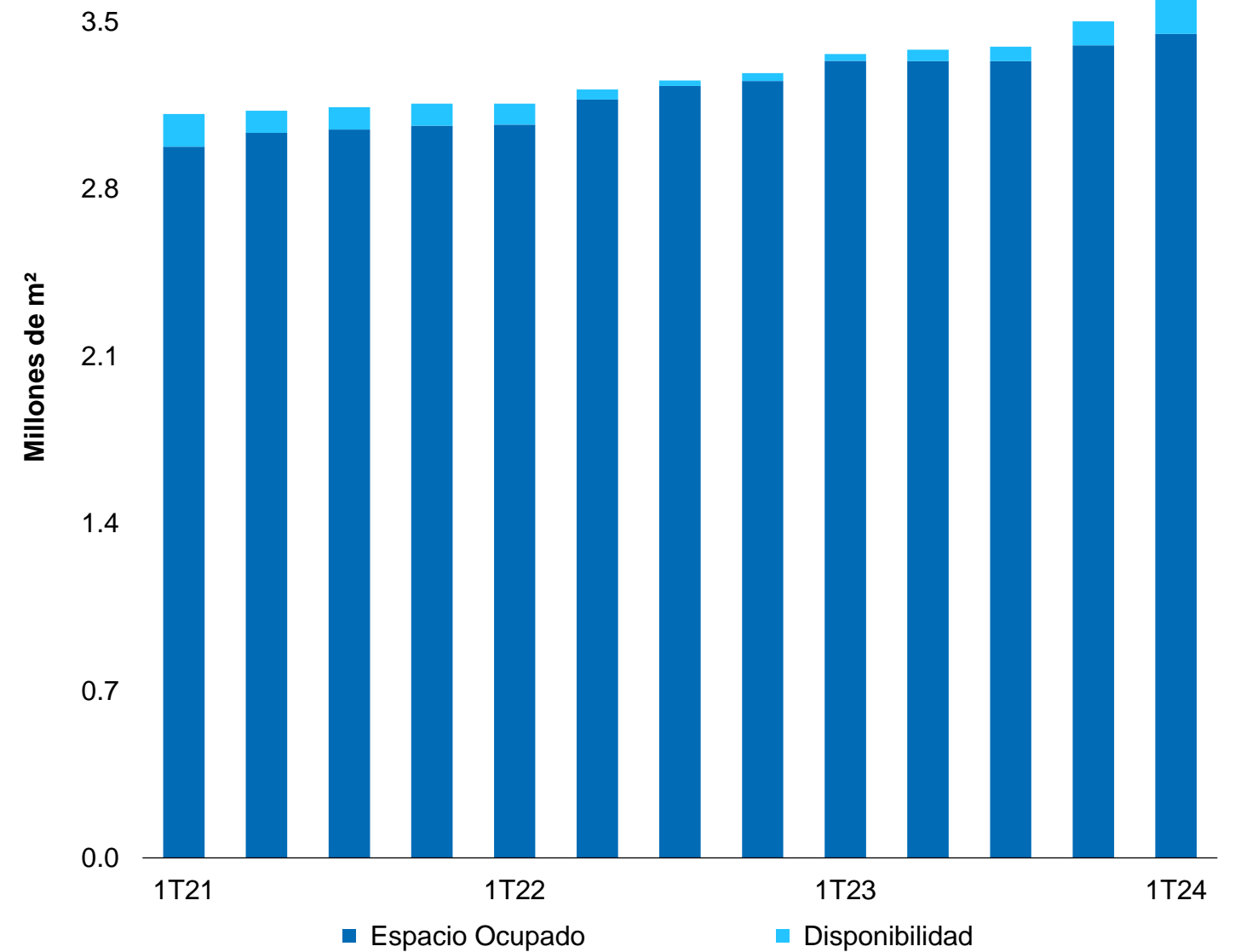
Demanda de mercado

La tasa de disponibilidad registró una cifra de 4.0%, lo cual mostró un comportamiento al alza en comparación al mismo periodo de hace un año que fue de 0.8%. Este aumento en la tasa es debido a la baja demanda en el mercado en este inicio de año, aunando a la nueva oferta en el mercado. La mayor cantidad de espacio disponible se encuentra en el submercado Poniente con más de 91,000 m².

Inventario y Tasa de Disponibilidad



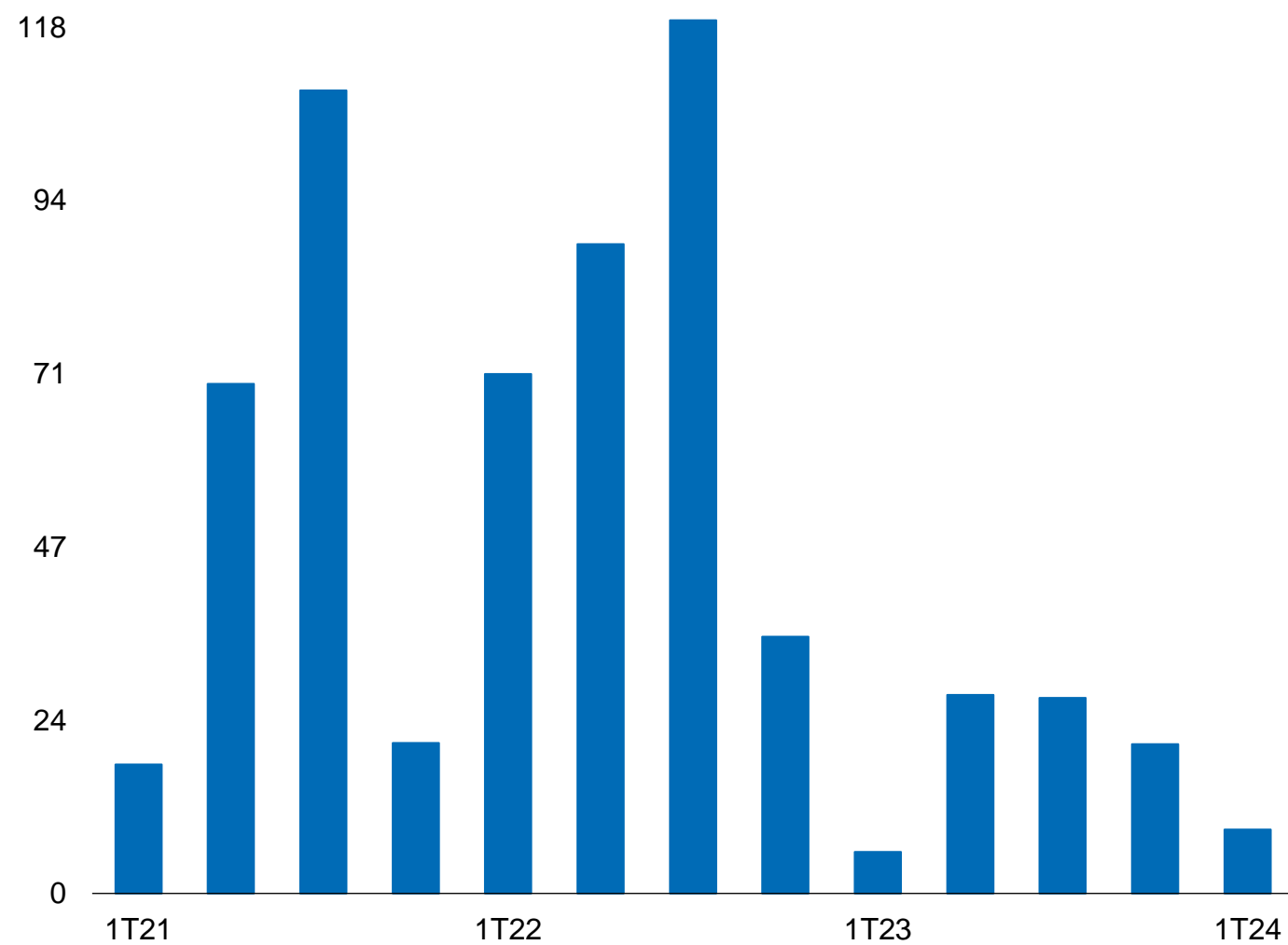
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



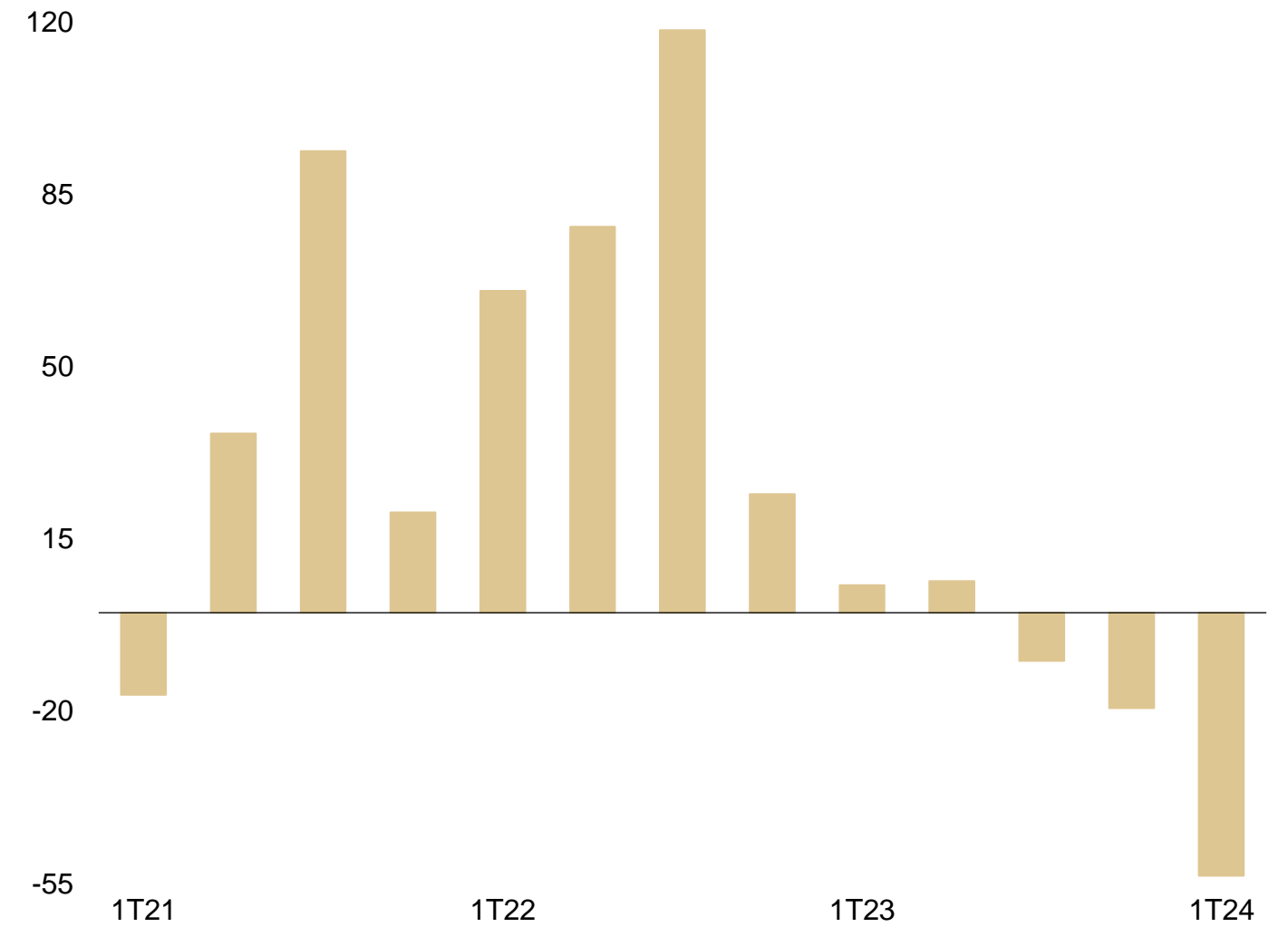
Absorciones

En el primer trimestre se comercializaron más de 8,600 m², específicamente en el submercado Poniente. Esto indica una tendencia al alza en comparación al mismo periodo de hace un año en el cual se comercializaron 5,600 m². Asimismo, la absorción neta que se registró en este trimestre fue de -53,400 m², debido en parte a la desocupación de espacio industrial, aunado a la nueva oferta especulativa que finalizó su construcción.

Absorción Bruta (Miles m²)



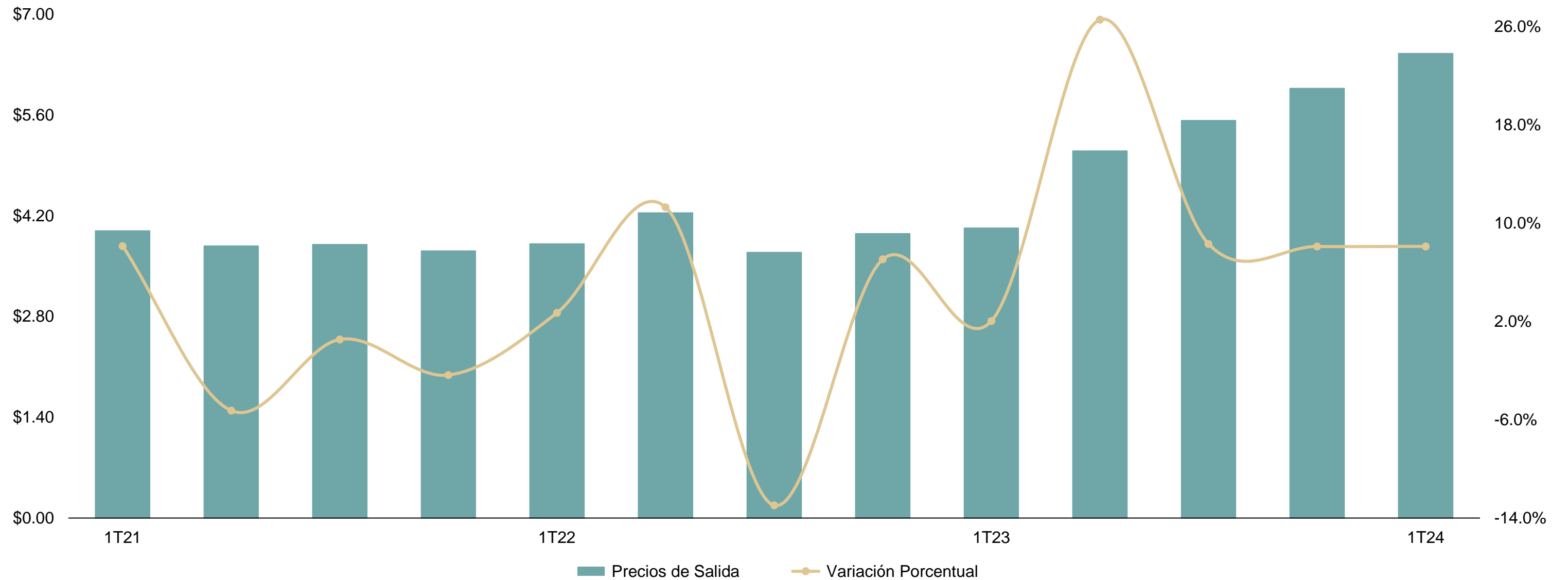
Absorción Neta (Miles m²)



Precio de salida

El precio ponderado de renta ha mantenido un comportamiento al alza en el mercado desde el 3T 2022. Actualmente registró una cifra de US\$6.45/m²/mes, impulsado principalmente por la nueva oferta de edificio especulativo Clase A.

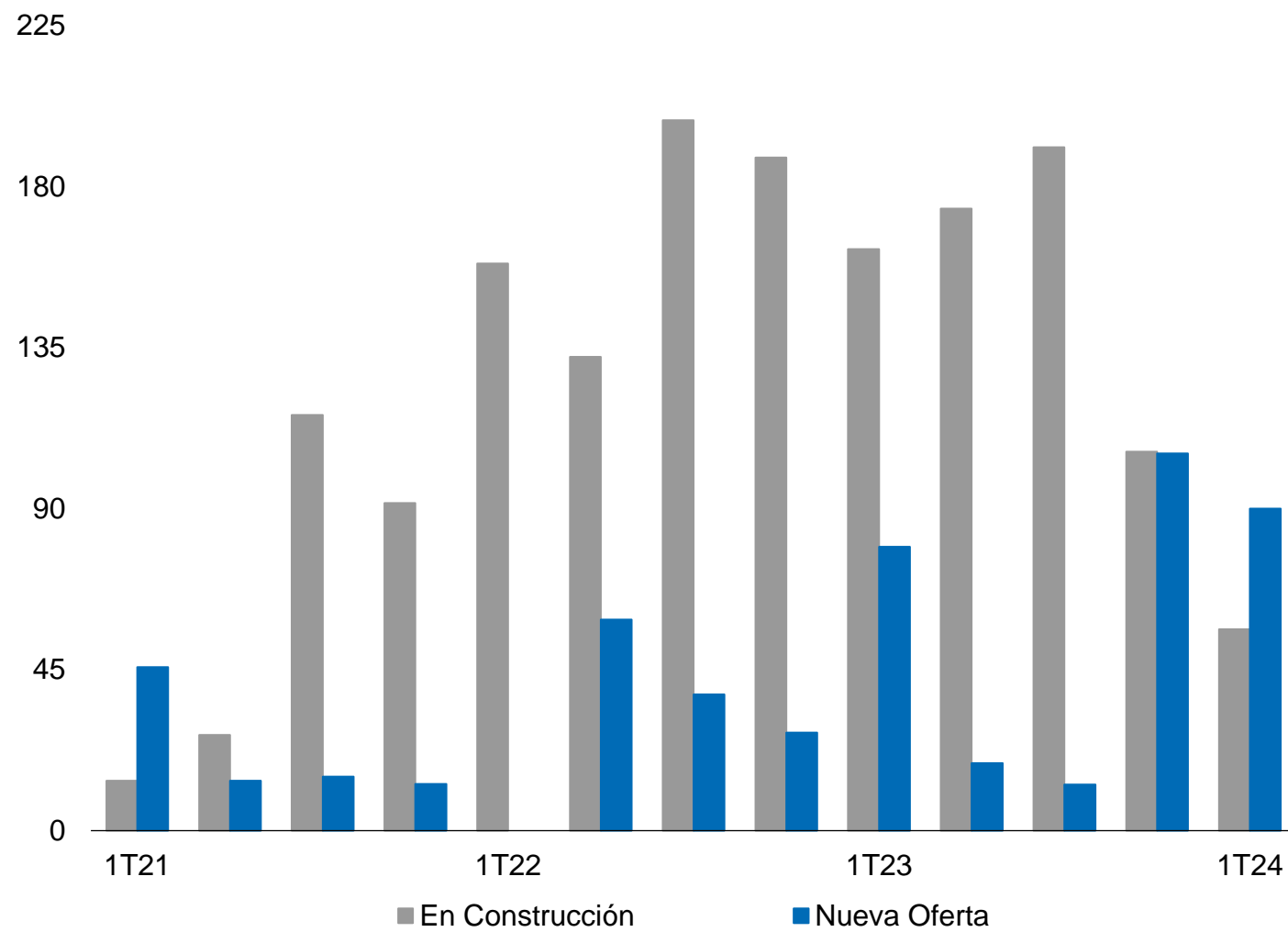
Precio de Renta (US\$/m²/mes) y Variación Porcentual



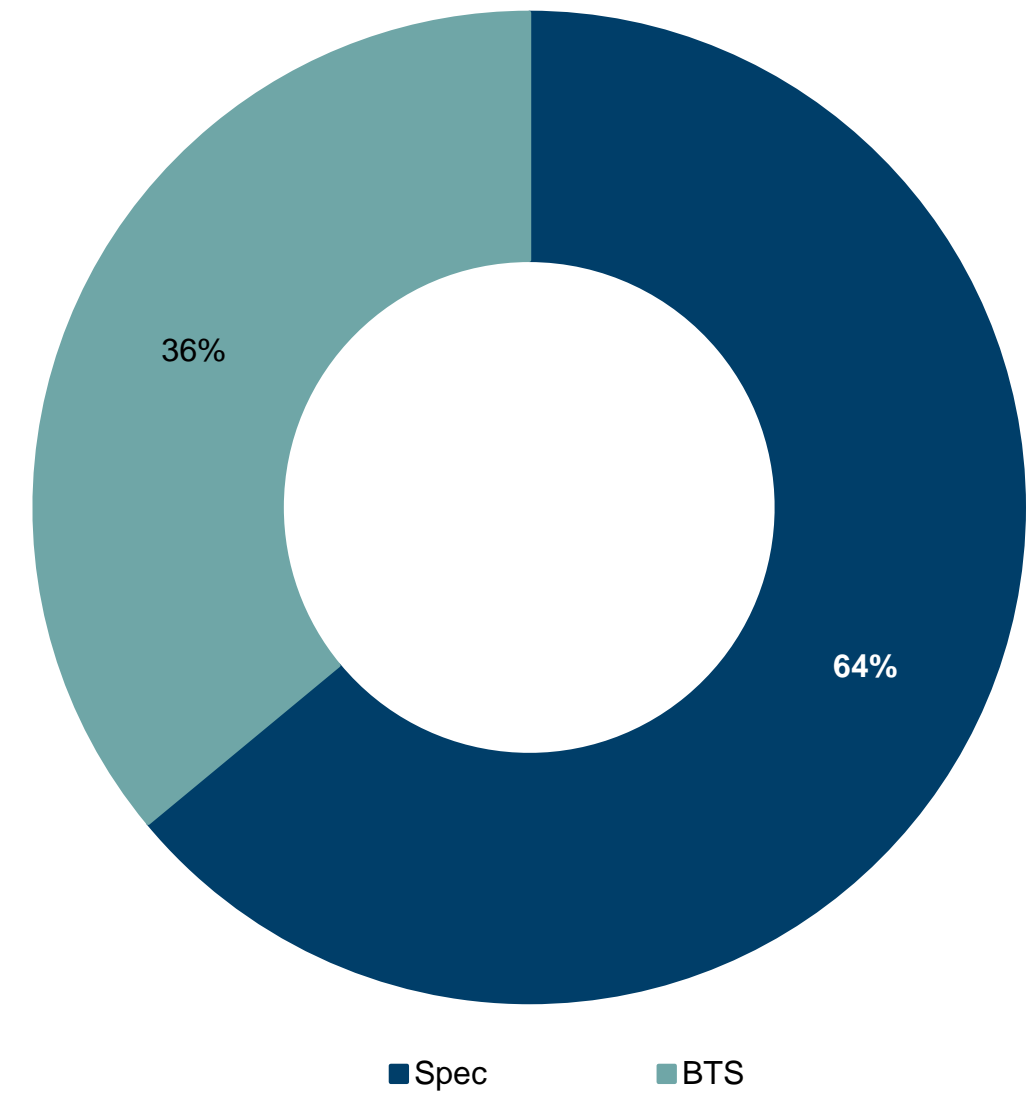
Espacio en desarrollo

Con respecto al espacio industrial en construcción, se observó una cifra de 56,200 m² que corresponde a dos desarrollos especulativos y un proyecto build-to-suit. En tanto que la nueva oferta fue de 89,900 m², corresponde a dos desarrollos especulativos y un proyecto build-to-suit.

En Construcción y Nueva Oferta (Miles m²)



Tipo de Construcción (1T24)



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.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.

NEWMARK

