
2T24

Monterrey Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- De octubre de 2021 al mes de abril del año en curso, de los 253 proyectos (confirmados) de inversión extranjera directa, 130 corresponden a nuevas inversiones y 123 a expansiones de empresas ya establecidas, indicó el secretario de Economía de Nuevo León, Iván Rivas.
- La Secretaría de Economía anunció que, en lo que va del 2024, Nuevo León ha mantenido el liderato en generación de empleo nacional, llegando casi a niveles de lo que se generó en todo el año pasado (58,892). De enero a mayo del año en curso, las empresas de Nuevo León registraron un total acumulado 52,911 empleos, de acuerdo con el dato del empleo del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Transacciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Eaton	Guadalupe	BTS	37,000
Confidencial	Guadalupe	BTS	29,100
Brembo Mizar	Escobedo	Expansión	24,200

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	9.6M	9.1M	8.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.8%	0.9%	1.1%	↑
Absorción Bruta (m ²)	217,000	219,000	219,000	→
Absorción Neta (m ²)	74,000	195,000	162,000	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$6.87	\$6.52	\$5.90	↑
En Construcción (m ²)	1.0M	1.0M	0.9M	↓

Perspectivas

- Con respecto al precio de renta ponderado, aunado a la finalización de nuevo espacio especulativo Clase A, se espera nuevamente un comportamiento al alza y registrar un dato de USD \$6.90/m²/mes.
- Para el próximo trimestre esperamos una nueva oferta de poco más de 460,000 m², registrando un nuevo incremento en el inventario industrial de 10 millones de metros cuadrados.
- Con un comportamiento similar con respecto a la absorción bruta de este trimestre y la finalización de poco más de 280,000 m² de espacio especulativo vacante en construcción, esperamos una tasa de disponibilidad alrededor del 1.9%.

1. Economía	4
2. Fundamentos de Mercado	7

2T24

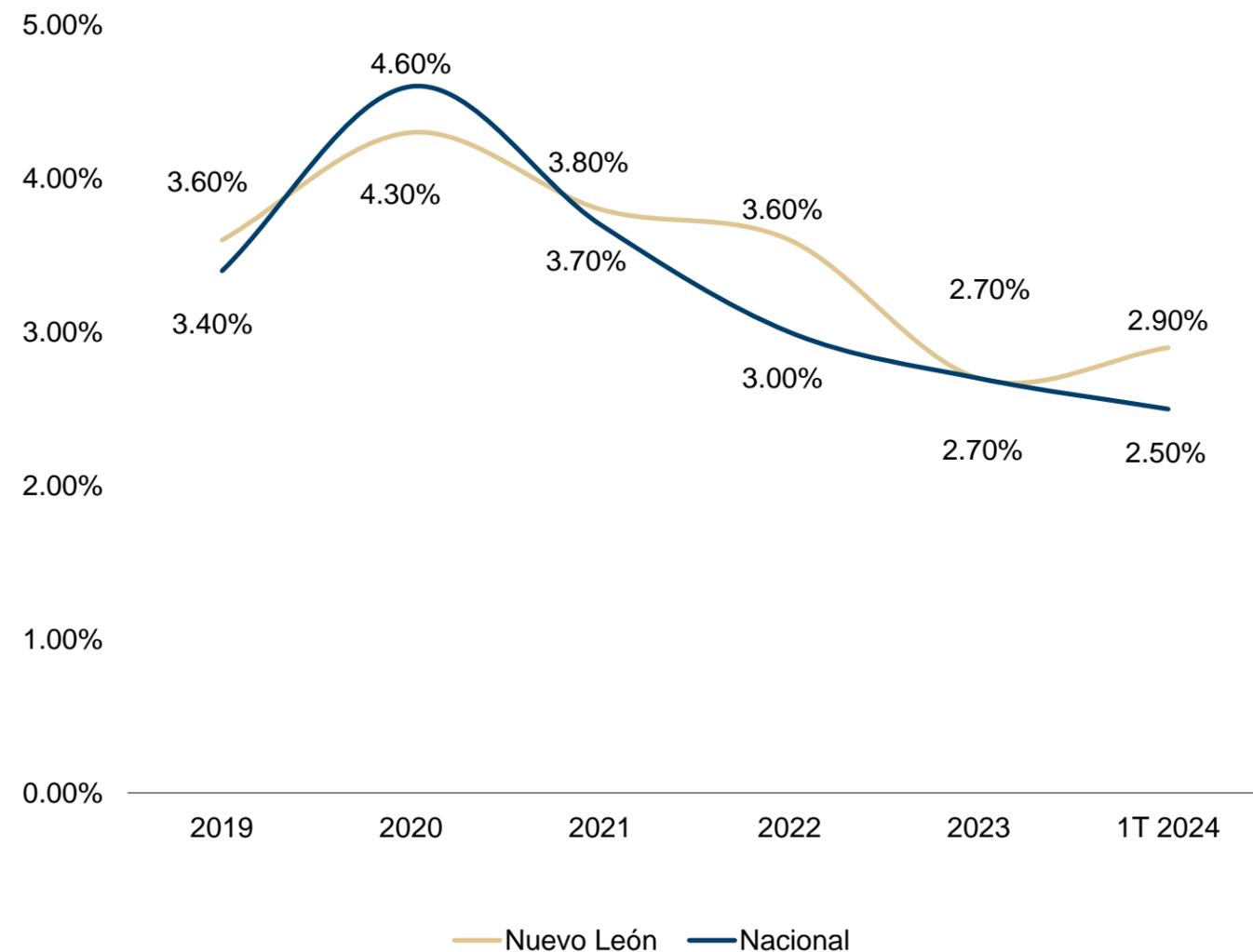
Economía



Económicos

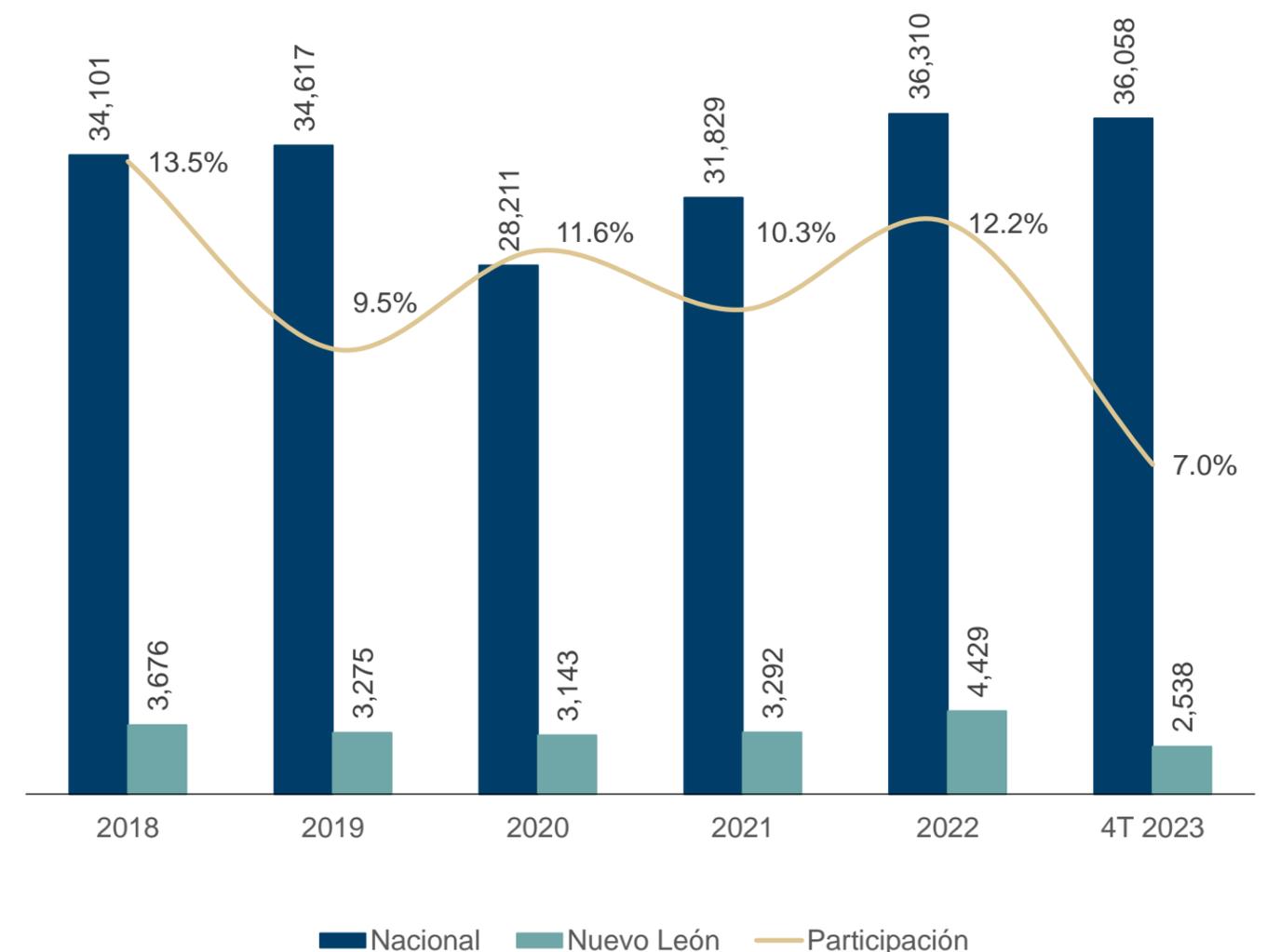
En el primer trimestre del 2024 se observó una tasa de desempleo a nivel nacional de 2.50%, mientras que la registrada en el estado de Nuevo León fue de 2.9%. Con respecto a la Inversión Extranjera Directa (IED) en México por entidad federativa con información del 4T 2023, México registró 36,058 millones de dólares en donde el estado de Nuevo León tiene una participación del 7%.

Tasa de Desempleo



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 1T 2024

Inversión Extranjera Directa (en millones de dólares)

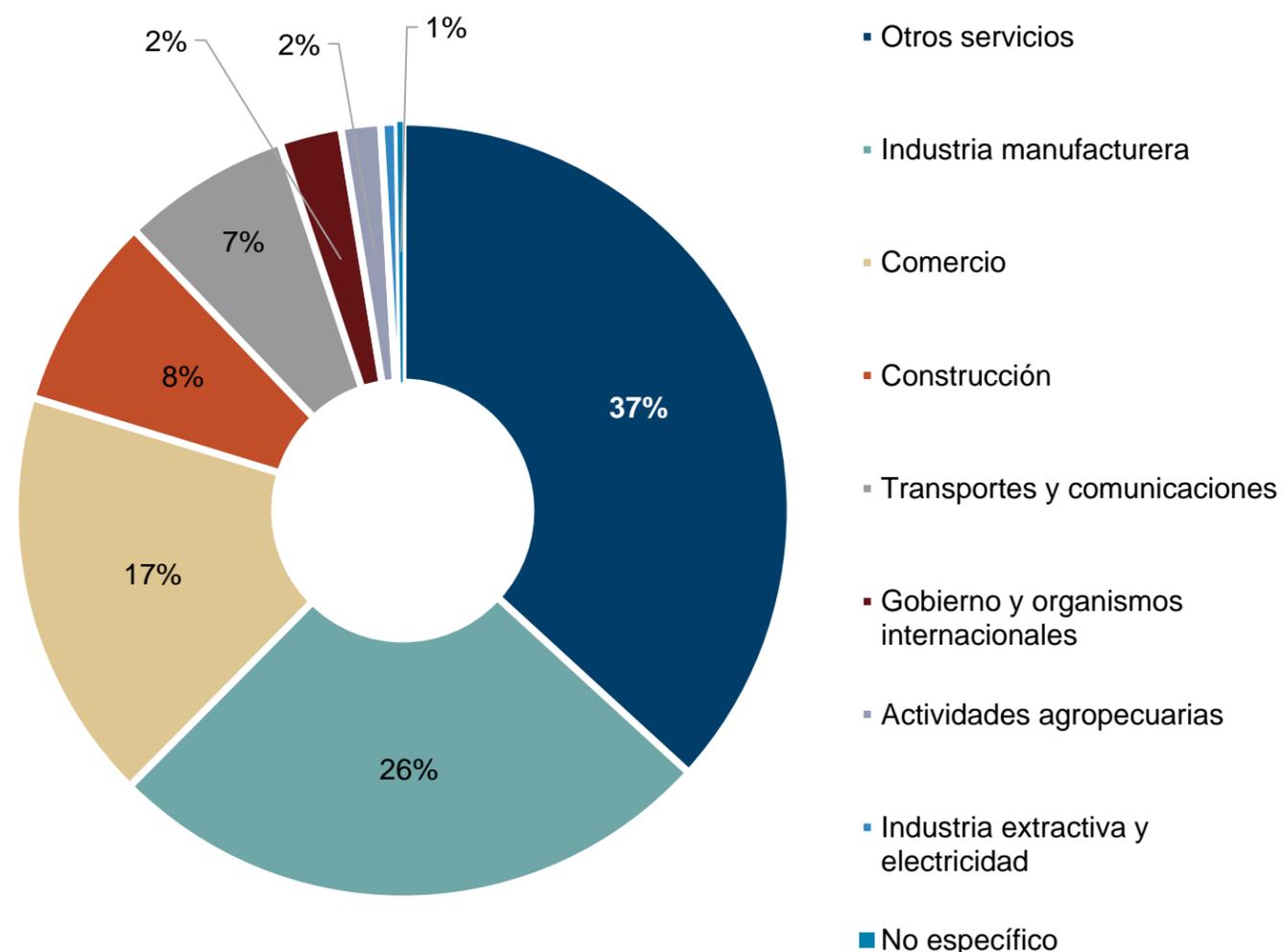


Fuente: Secretaría de Economía, 4T 2023

Empleo por sector y posición económica en Nuevo León

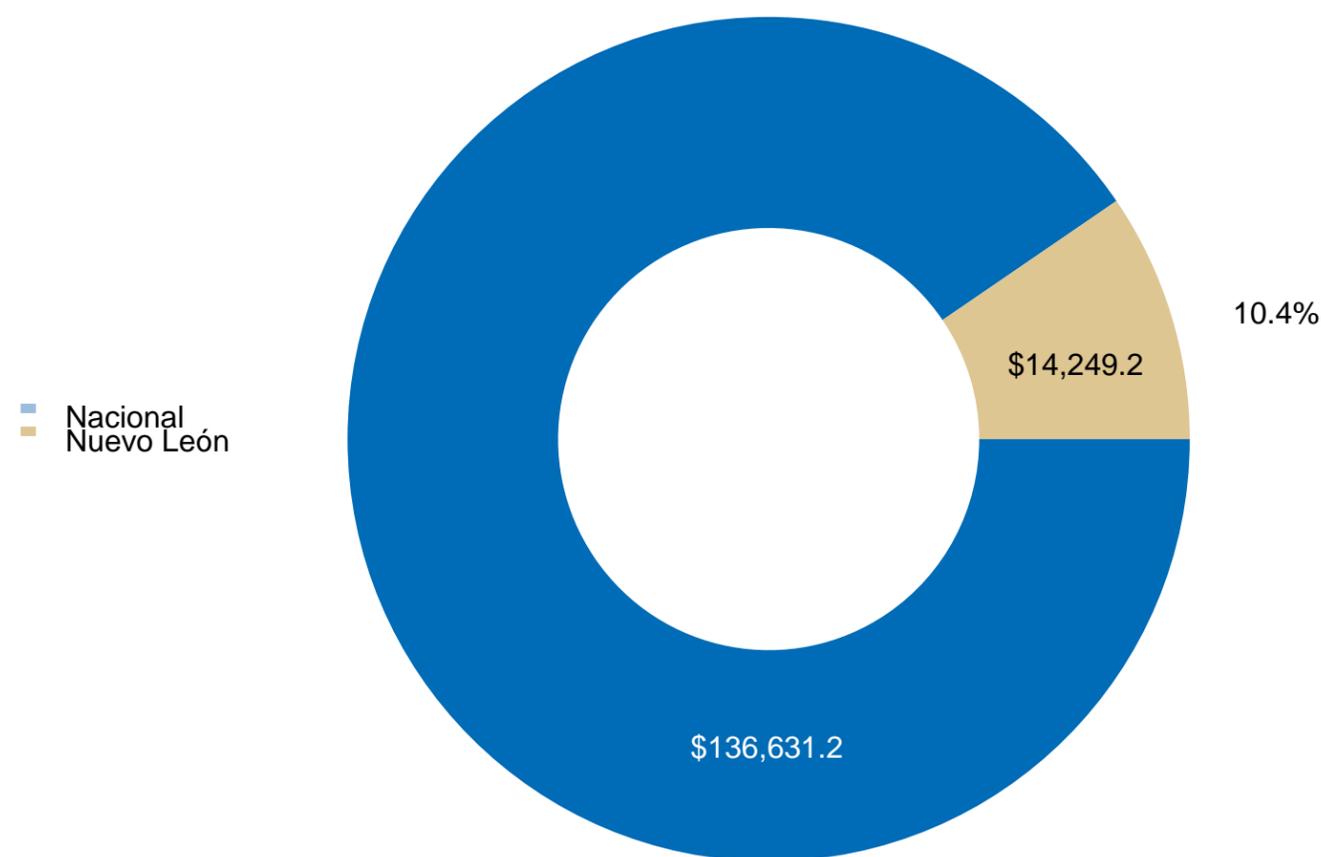
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León reportó en su documento de Información Laboral del mes de junio del año en curso que, la actividad económica por rama con información del 1T 2024 registró los siguientes datos: 37% otros servicios, 26% industria manufacturera, 17% comercio, entre otros. Asimismo, el comunicado de Exportaciones Trimestrales por Entidad Federativa (ETEF), con información del 4T 2023, indicó que Nuevo León tuvo una participación del 10.4% de un nivel de 136,631.2 millones de dólares.

Rama de Actividad Económica



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 1T 2024

Valor de Exportaciones (Millones de Dólares)



Fuente: ETEF INEGI, 4T 2023

2T24

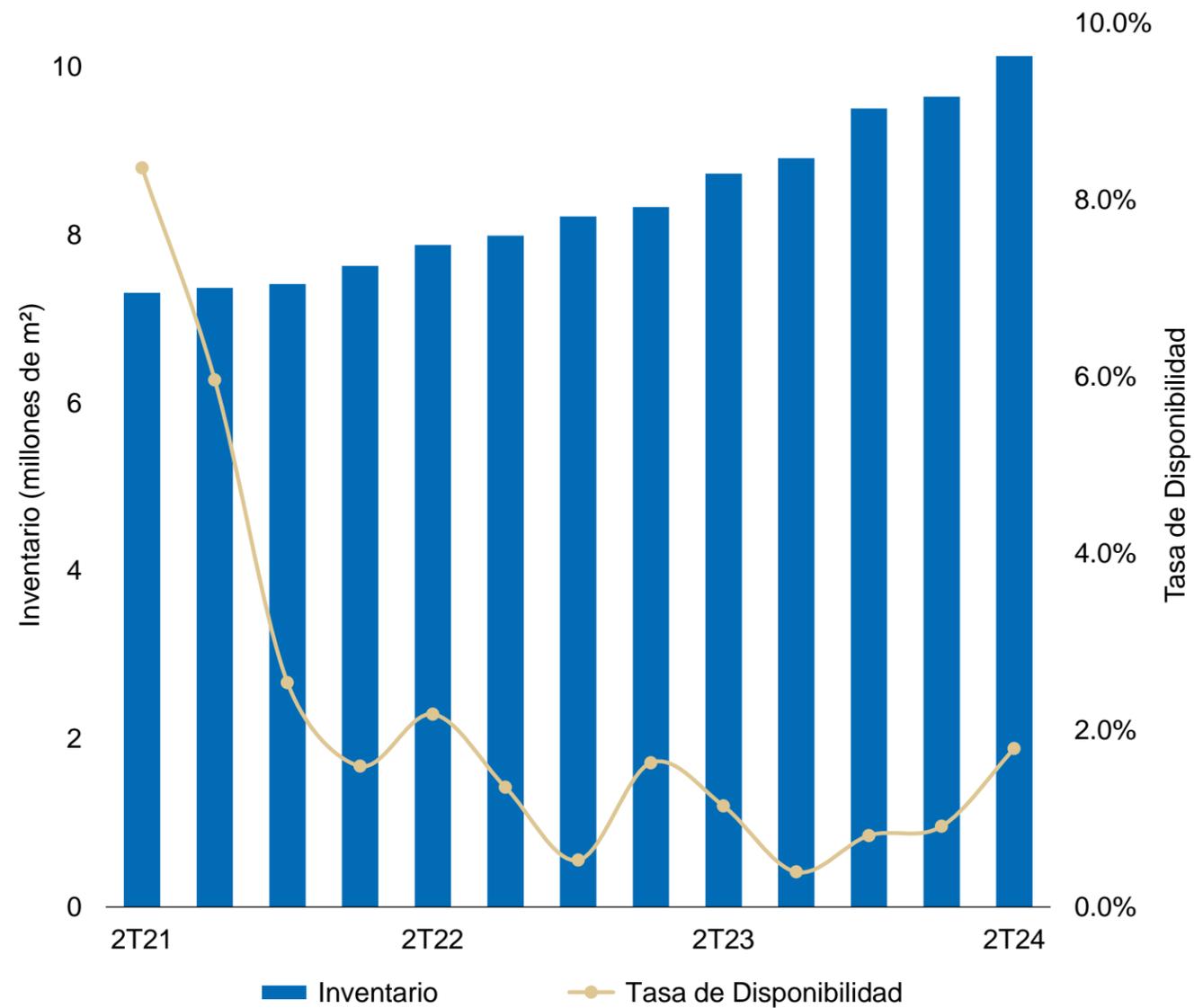
Fundamentos de mercado



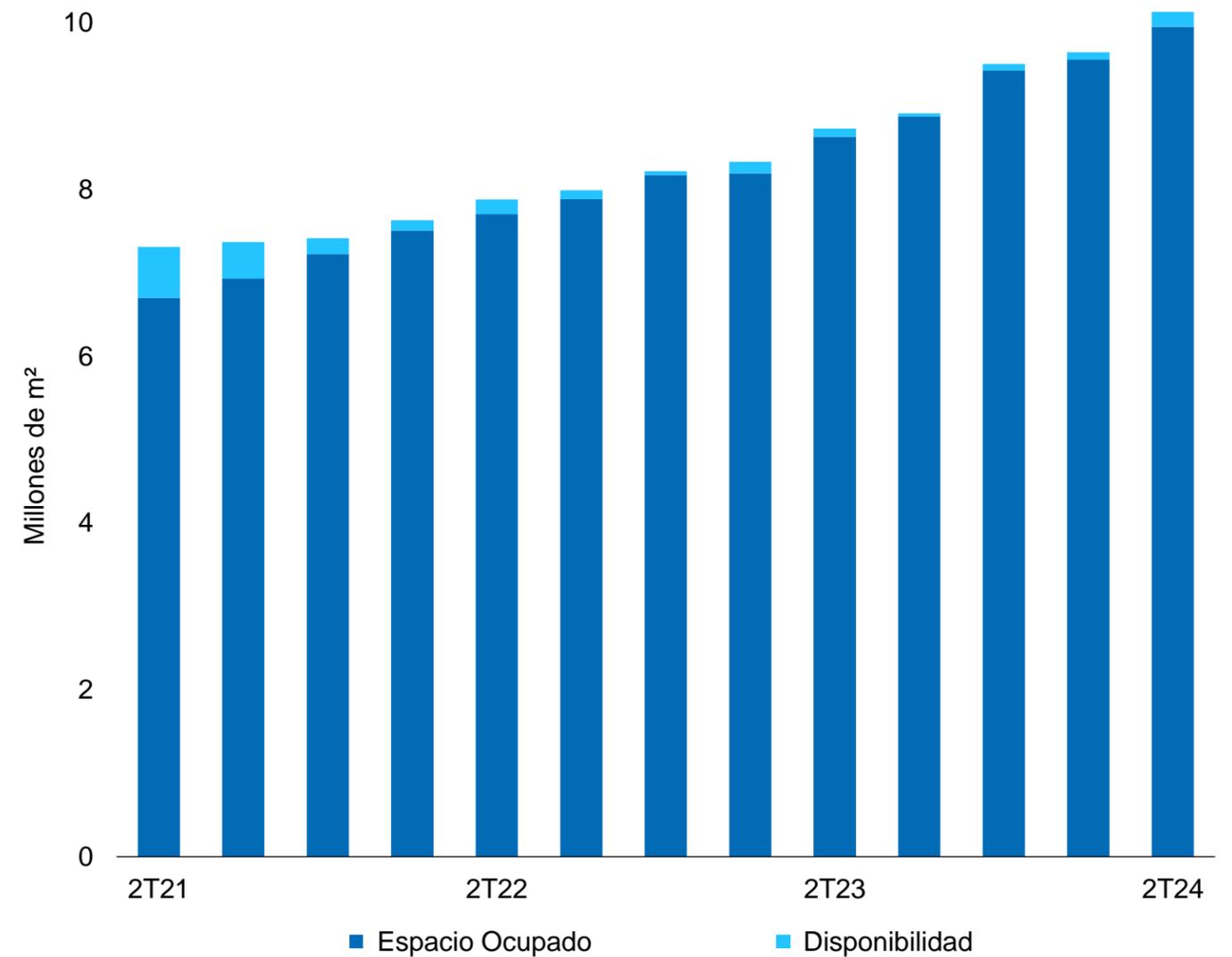
Demanda de mercado

En el segundo trimestre se presentó una actividad comercial estable, una absorción bruta de poco más de 217,000 m² y una nueva oferta de más de 460,000 m². Asimismo, el mercado industrial Clase A registró una tasa de disponibilidad de 1.8%, superior a lo registrado el mismo periodo de hace un año que fue de 1.1%. Este incremento en la tasa se debe principalmente a la finalización de nuevos espacios especulativos y a desocupación de espacio industrial existente. El nuevo inventario industrial es de 9.6 millones de metros cuadrados con una disponibilidad industrial existente de 172,000 m².

Inventario y Tasa de Disponibilidad



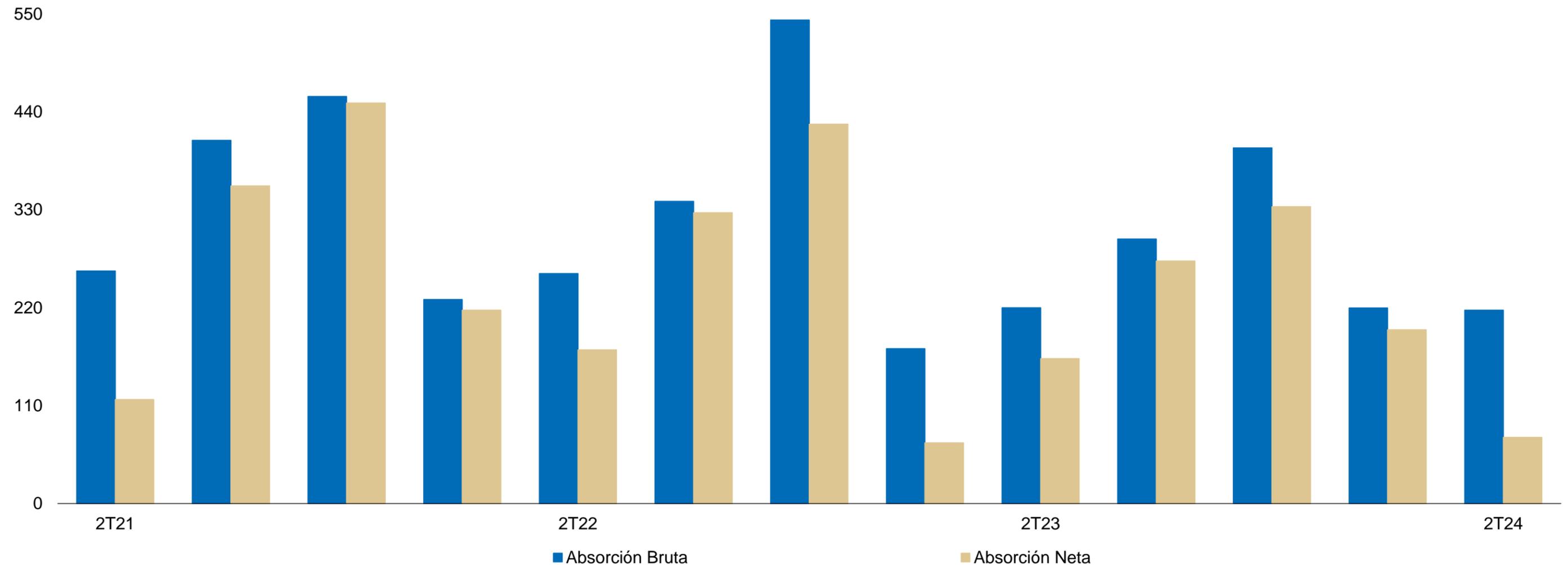
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



Absorciones

La absorción bruta en este trimestre registró una cantidad de 217,000 m² siendo inferior a lo presentado en el mismo periodo del año pasado que fue de 219,000 m². Asimismo, se observó una absorción bruta acumulada de poco más de 436,000 m². En cuanto a la absorción neta, se registró una cifra de 74,300 m² y una absorción neta acumulada de 269,500 m². Los submercados con mayor espacio Clase A comercializado fueron Apodaca y Guadalupe con el 34.9% y 30.5% respectivamente. Destacando que el 55.9% de la absorción bruta en el trimestre corresponde a proyectos de tipo build-to-suit.

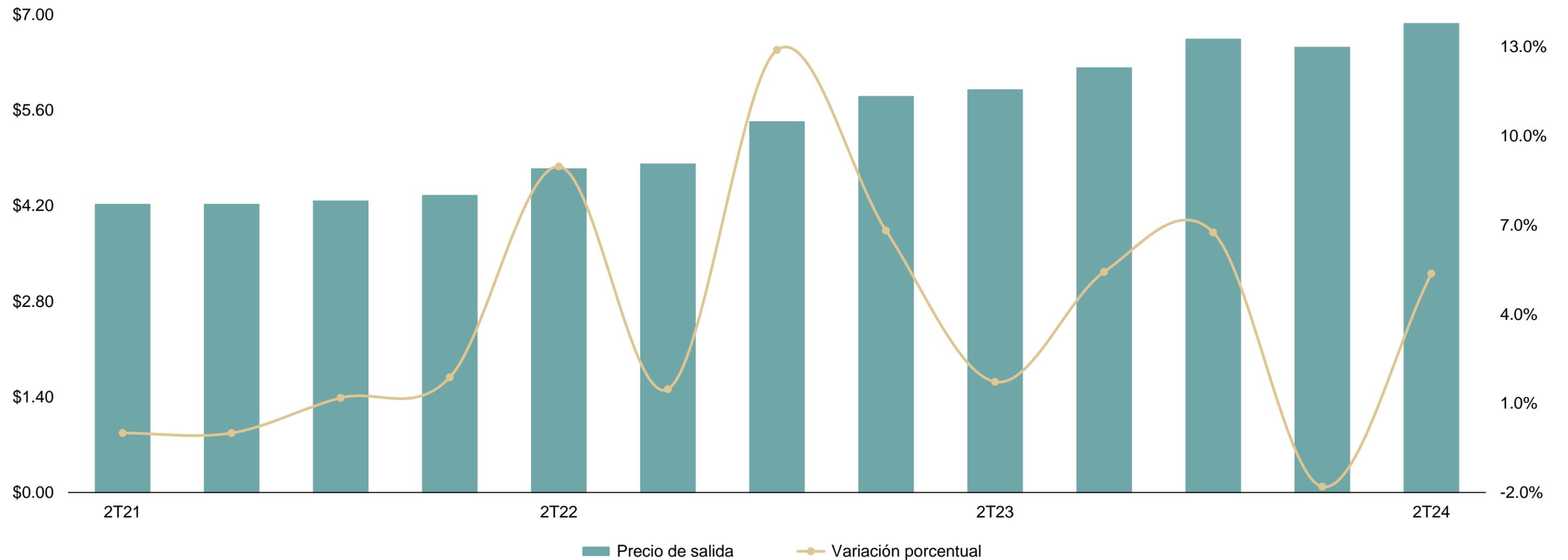
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Miles m²)



Precio de salida

El segundo trimestre del año mostró un precio de promedio ponderado al alza que fue de US\$6.87/m² por mes, esto es debido principalmente a la nueva oferta de espacios especulativos. Los submercados con los precios promedio ponderados más altos son Apodaca y Ciénega de Flores con US\$7.03 y US\$6.78/m² por mes. Para el próximo trimestre se espera que el precio de renta siga en aumento aunado a la finalización de varios espacios especulativos Clase A en diversos submercados.

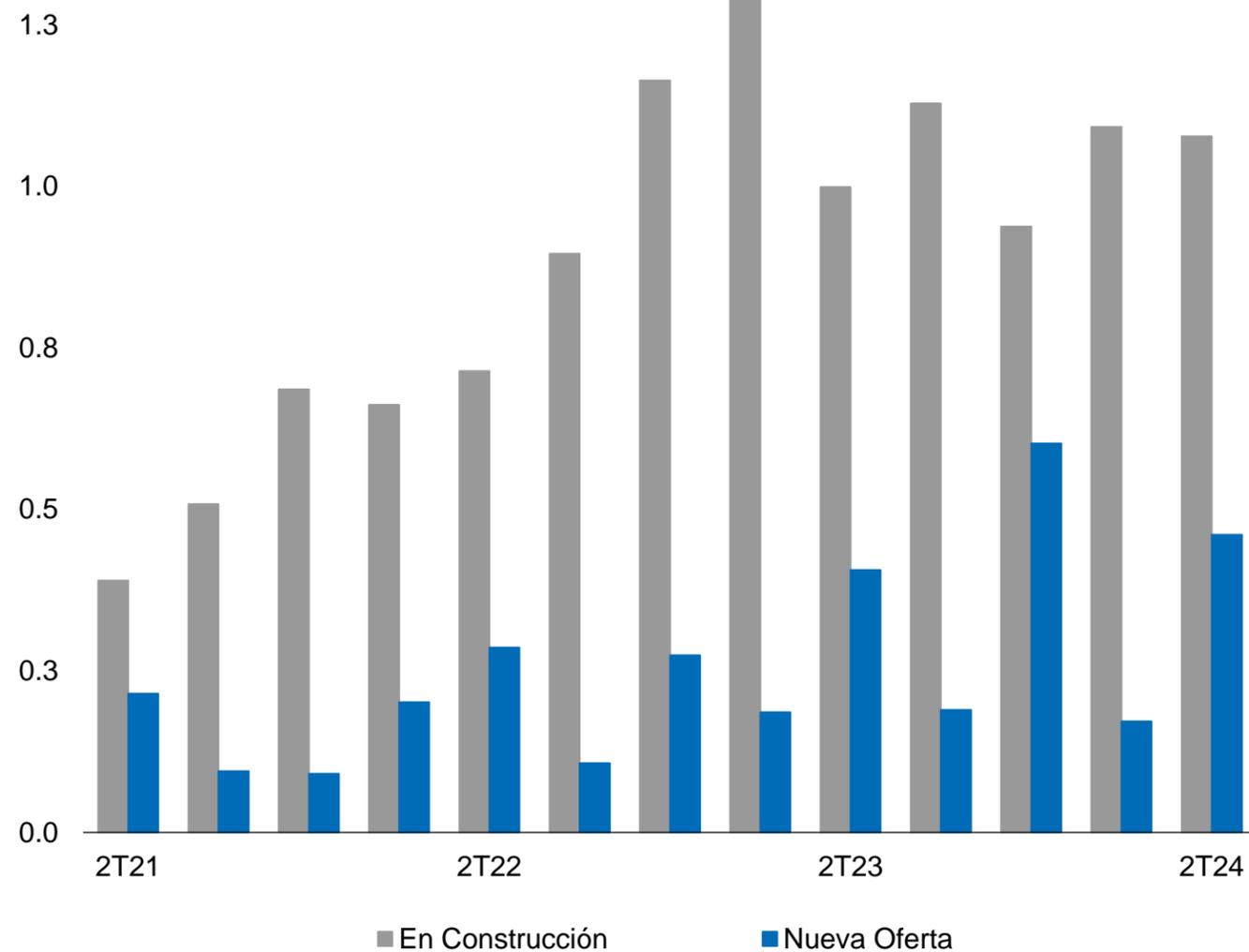
Precio de Renta (US\$/m²/mes) y Variación Porcentual



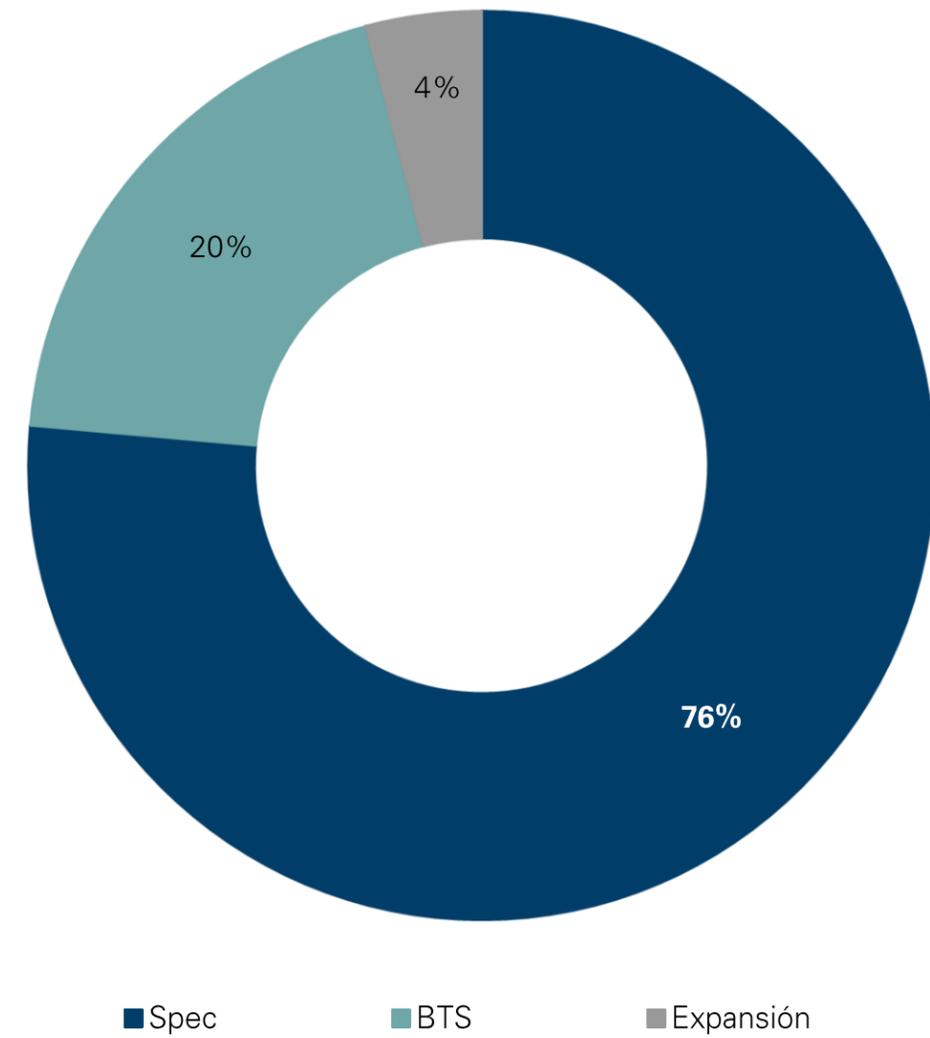
Espacio en desarrollo

En cuanto al espacio en desarrollo, se registró una cifra de poco más de 1.07 millones de metros cuadrados, siendo superior a lo observado en el mismo periodo de 2023 que fue de 998,000 m². El 76.4% del espacio en construcción corresponde a espacios especulativos, 19.5% corresponde a proyectos de tipo build-to-suit y el 4.1% corresponde a expansiones de espacios existentes. La nueva oferta en este periodo fue de 460,000 m² y en cuanto a los espacios especulativos en etapa de planeación se tiene una cifra de 1.42 millones de metros cuadrados.

En Construcción y Nueva Oferta (Millones m²)



Tipo de Construcción (2T24)



Estadísticas por submercado

	Inventario (millones m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Bruta Acumulada (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	3.40	479,800	92,100	2.6%	75,800	222,000	-21,600	125,300	\$7.03	\$6.98
Ciénega de Flores	1.60	145,000	52,900	3.2%	12,700	38,100	-18,300	-14,800	\$6.78	\$6.71
Escobedo	0.86	140,000	14,700	1.7%	38,900	38,900	34,600	34,600	\$6.66	\$6.60
Guadalupe	1.30	135,000	12,600	0.9%	66,300	66,000	56,400	53,600	\$6.37	\$6.46
Monterrey	0.12	0	0	0.0%	0	0	0	0	-	-
Pesquería	0.28	0	0	0.0%	12,100	12,000	12,100	12,100	-	-
Salinas Victoria	0.47	38,600	0	0.0%	0	0	0	0	-	\$6.35
San Nicolás	0.06	11,000	0	0.0%	11,000	11,000	11,000	11,000	-	-
Santa Catarina	1.30	125,000	0	0.0%	0	47,000	0	47,400	-	\$6.49
Total General	9.62	1,076,000	172,500	1.8%	217,100	436,000	74,300	269,500	\$6.87	\$6.75

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.