
2T24

Reynosa Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	3.6M	3.5M	3.3M	↑
Tasa de Disponibilidad	4.3%	4.0%	1.4%	↑
Absorción Bruta (m ²)	8,000	8,600	26,900	→
Absorción Neta (m ²)	-12,700	-53,400	6,400	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$6.63	\$6.45	\$5.10	↑
Construcción (m ²)	58,700	56,000	173,700	↓

Perspectivas

- De mantenerse la baja demanda de espacio industrial en la zona, esperamos una tasa de disponibilidad alrededor de 4.4%.
- Con la finalización de nuevos edificios especulativos Clase A (38,400 m²) en el siguiente trimestre, se espera un precio de renta alrededor de US\$6.70/m²/mes.

Estadísticas por submercado

	Inventario (millones de m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m ²)	A.B. Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	A.N. Acumulada (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)
Puente Pharr	1.83	43,500	49,000	2.7%	8,000	8,000	-12,700	-39,800	\$6.98
Poniente	1.68	15,200	91,100	5.4%	0	8,600	0	-26,200	\$6.50
San Fernando	0.08	0.0	14,600	16.6%	0	0	0	0	\$6.24
Total General	3.61	58,700	154,800	4.3%	8,000	16,700	-12,700	-66,100	\$6.63

2T24

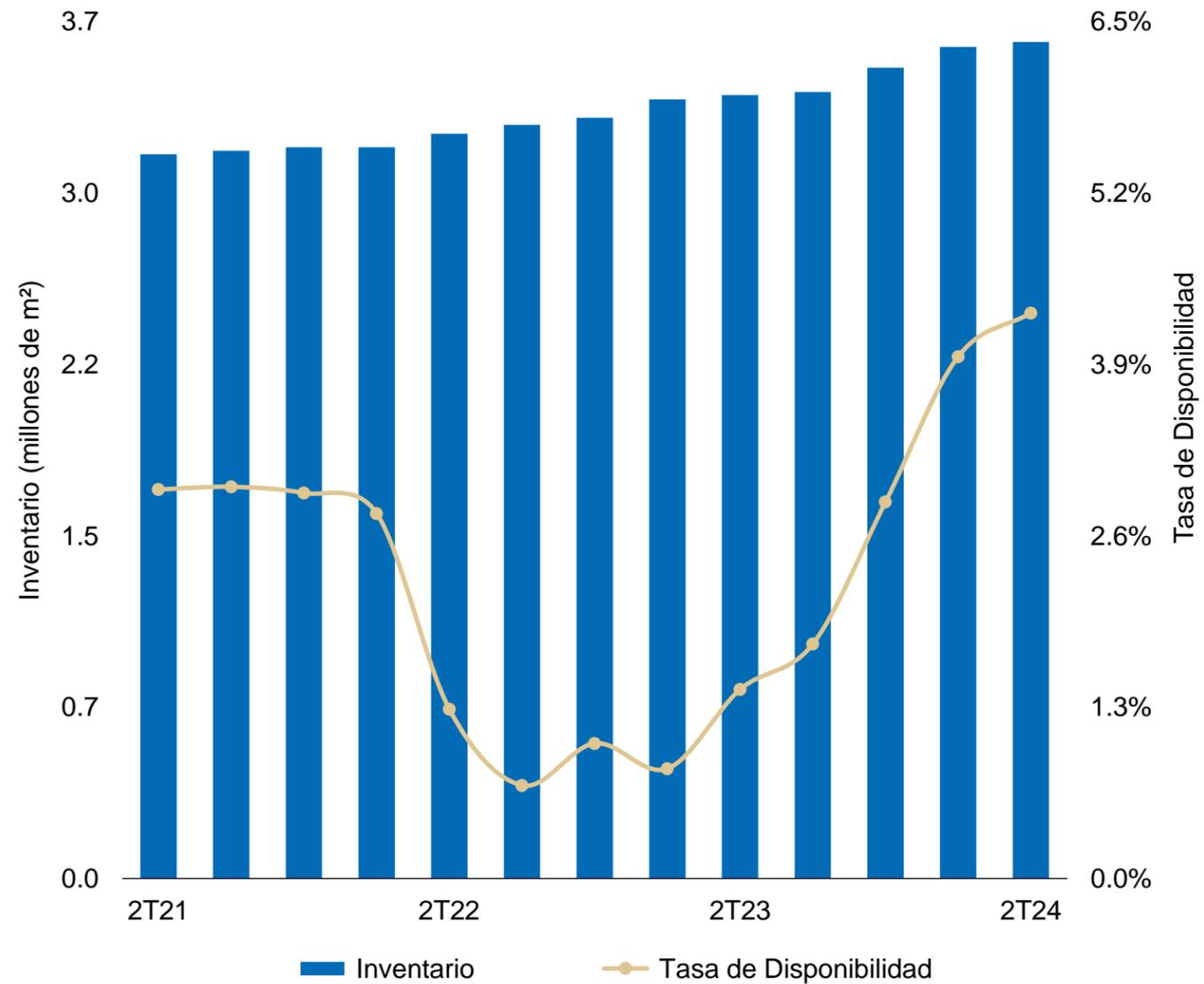
Fundamentos de mercado



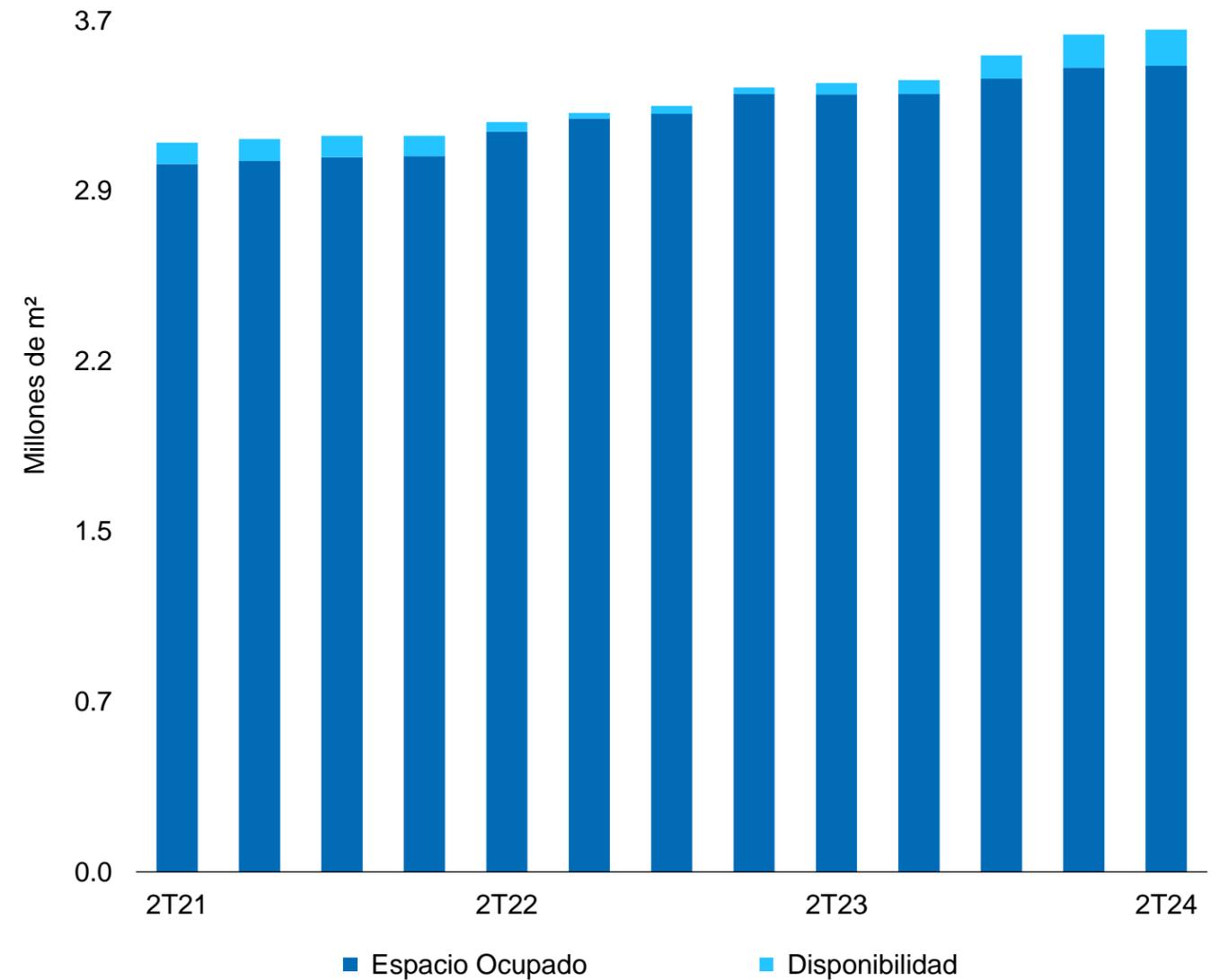
Demanda de mercado

En este segundo trimestre se reportó una tasa de disponibilidad del 4.3%, siendo superior a lo reportado en el mismo trimestre de hace un año que fue de 1.4%. Esta tasa representa poco más de 154,000 m² de espacio disponible en donde el 58.8% se encuentra en el submercado Poniente. Esperamos que en el próximo trimestre se observe un comportamiento similar y un posible aumento en la tasa a consecuencia de la finalización de dos naves especulativas Clase A.

Inventario y Tasa de Disponibilidad



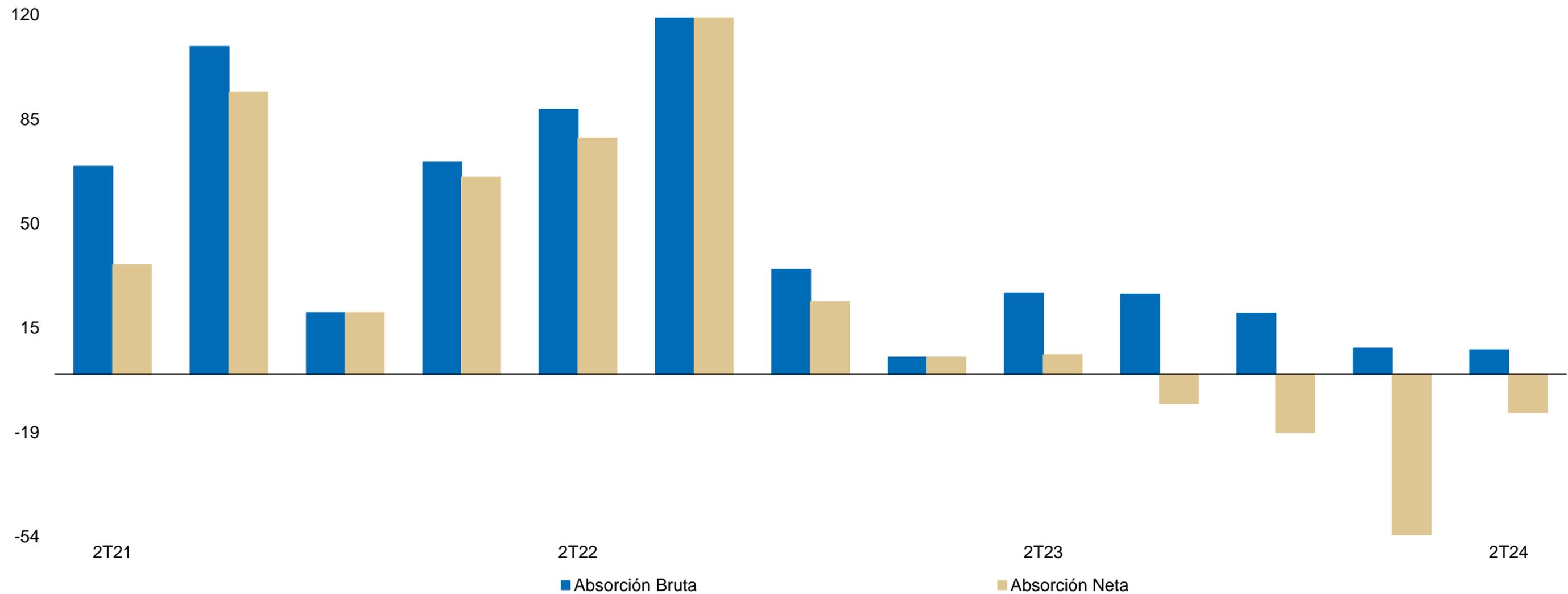
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



Absorciones

Se registró una absorción bruta de alrededor de 8,000 m², similar a lo observado en el trimestre previo que fue de 8,600 m². En lo que va del año se observó una absorción bruta acumulada de 16,700 m², inferior a lo registrado al 2T 2023 que fue de 32,500 m². En cuanto a la absorción neta nuevamente se registró una cifra negativa de -12,700 m². Este comportamiento en el mercado se debe principalmente a la baja demanda en la zona, aunado a la finalización de nuevo espacio industrial.

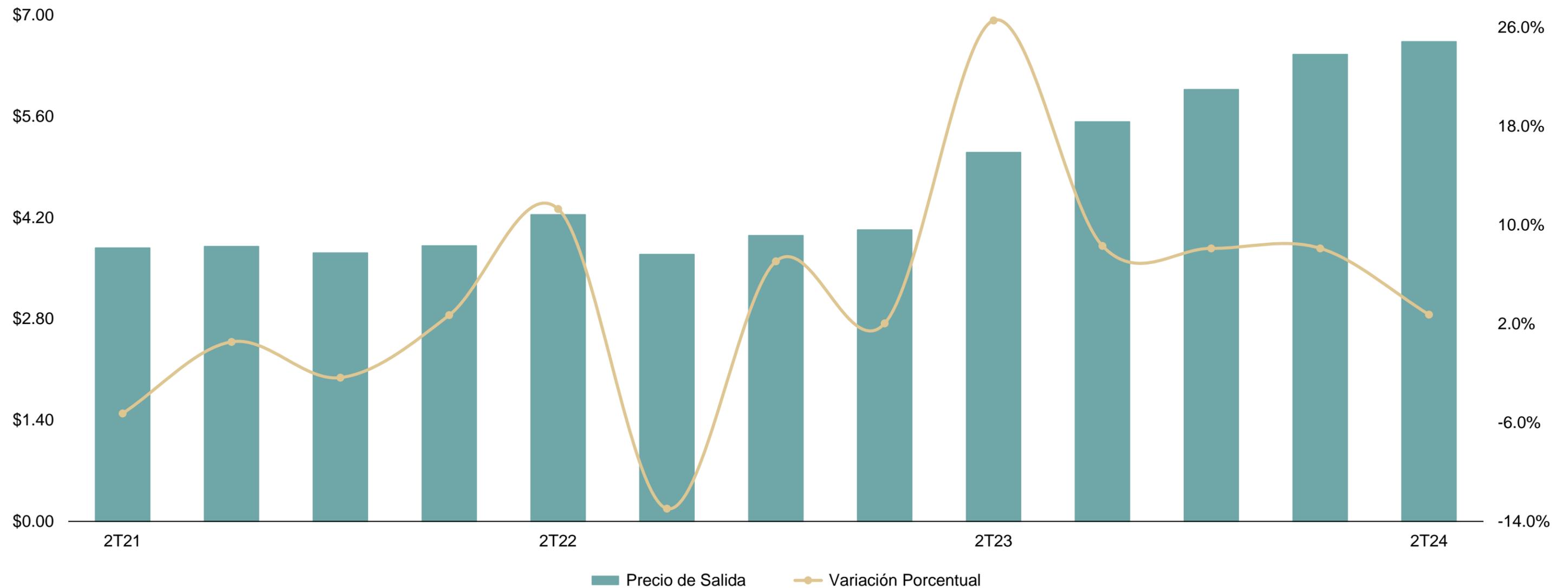
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Miles m²)



Precio de salida

Con respecto al precio ponderado de renta, se observó un nuevo incremento pasando del mismo trimestre de hace un año que fue de US\$5.10 a US\$6.63/m²/mes. Este comportamiento al alza se espera se siga observando en el siguiente trimestre debido a la finalización de espacios especulativos en construcción.

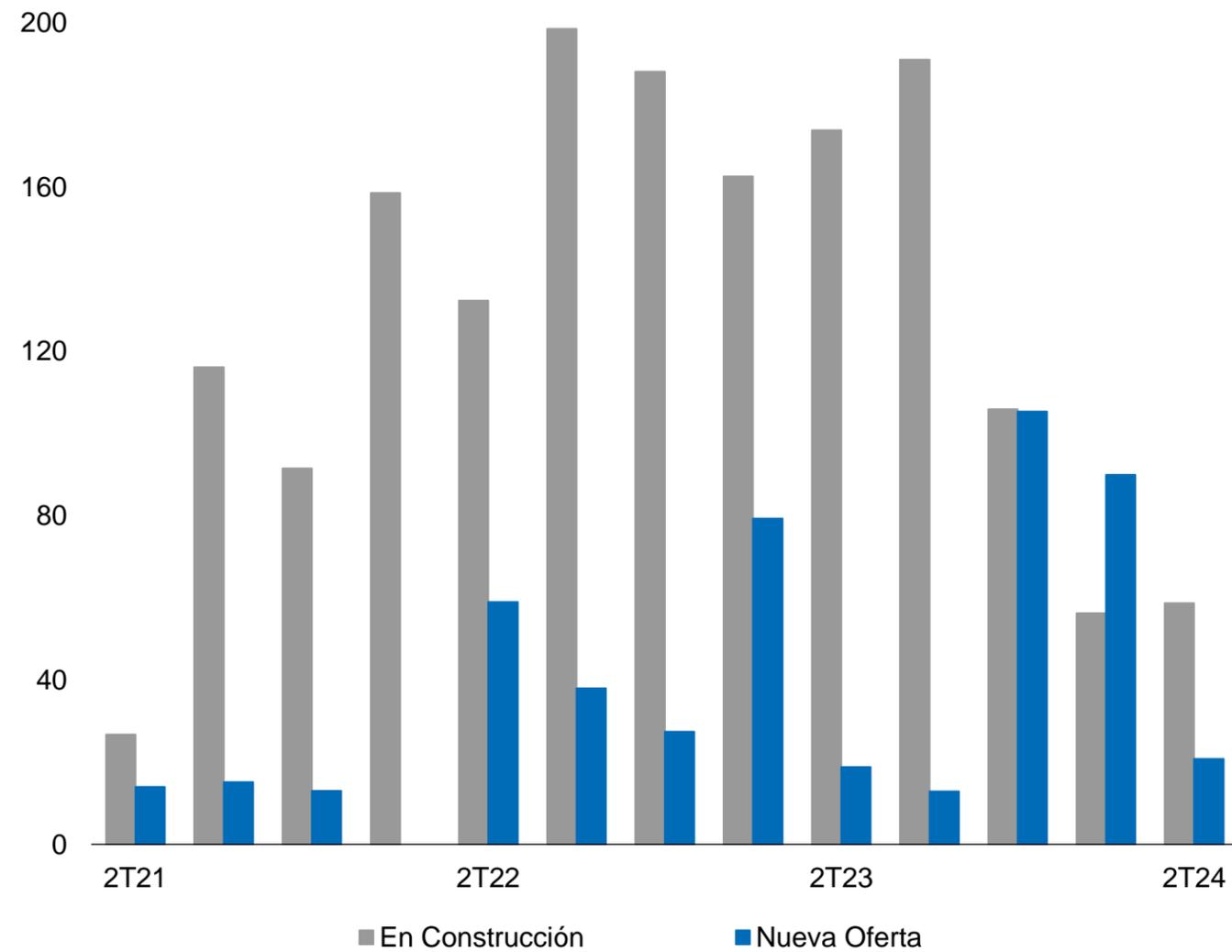
Precio de Renta (US\$/m²/mes) y Variación Porcentual



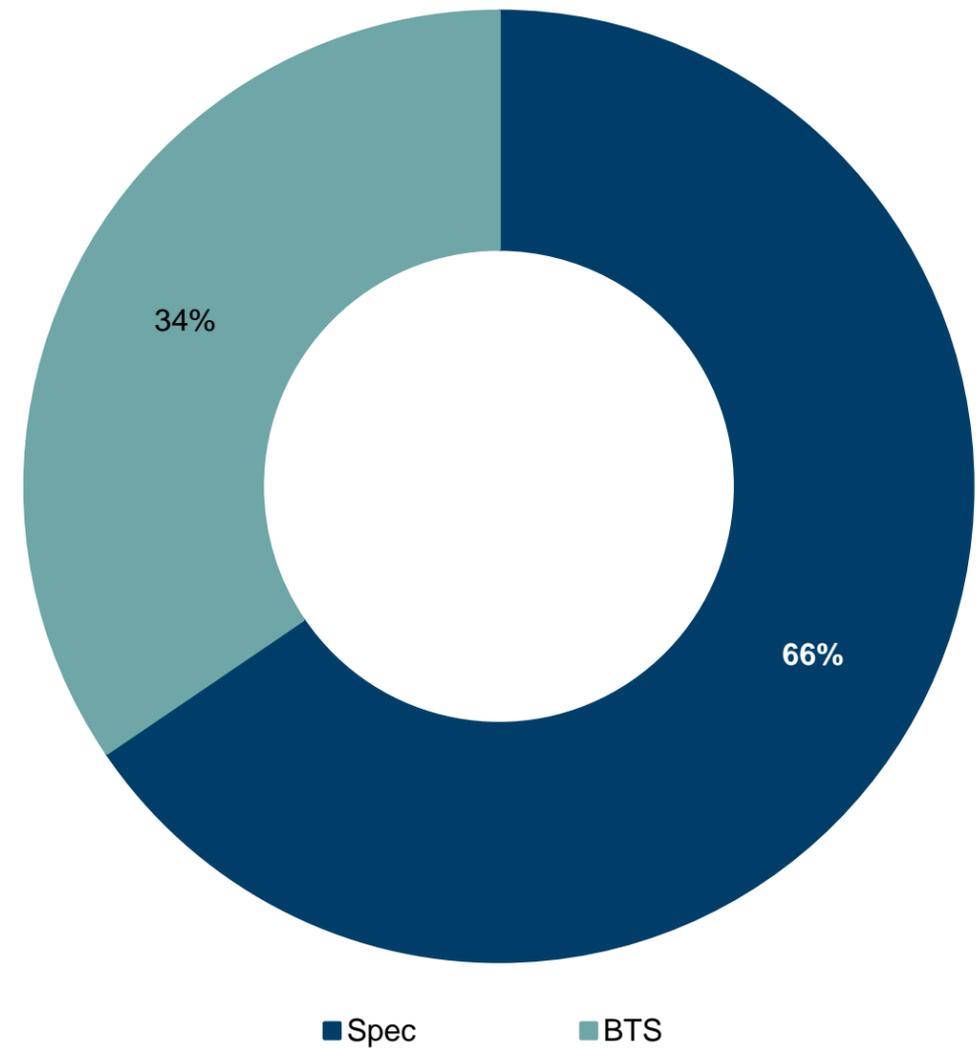
Espacio en desarrollo

Al finalizar el segundo trimestre se reportó una actividad en construcción de más de 58,700 m², en donde el 74.1% se localiza en el submercado de Puente Pharr y, una nueva oferta de 20,700 m². Del espacio en desarrollo el 65.5% corresponde a espacios especulativos.

En Construcción y Nueva Oferta (Miles m²)



Tipo de Construcción (2T24)



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

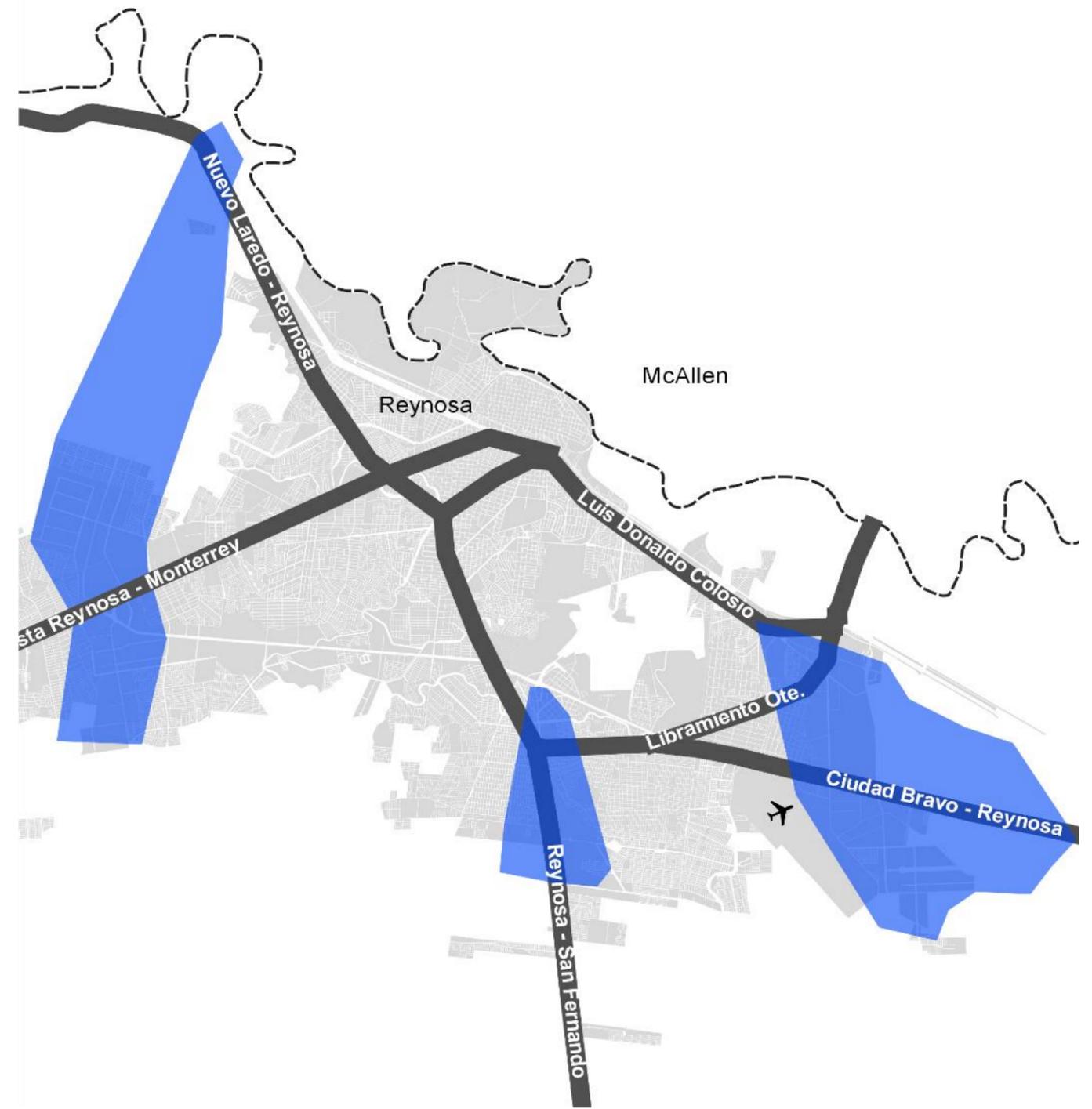
Ciudad de México

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.