

2T2024

# Monterrey

# Mercado de Oficinas

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

- Durante el segundo trimestre del 2024 se registró una actividad transaccional baja, comparando contra el mismo trimestre del año anterior. Sin embargo, se observa una tendencia al alza y la expectativa es que siga incrementando en los siguientes 2 cuartos del año.
- Los corredores con mayor absorción fueron: Valle Oriente con 4,270 m<sup>2</sup>, Santa María con 1,800 m<sup>2</sup> y Margain-Gómez con 1,659 m<sup>2</sup> de inventario colocado.
- Los giros que absorbieron mayor metraje fueron Tecnología (2,373 m<sup>2</sup>), Educación (1,800 m<sup>2</sup>) y Aseguradoras (1,225 m<sup>2</sup>). Una absorción importante fue de giros que se reportaron como confidenciales (1,800 m<sup>2</sup>).

## Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	1,477,028	1,477,028	1,372,575	↗
Tasa de Disponibilidad	18.99%	18.02%	21.35%	↘
Absorción Bruta Trimestral (m <sup>2</sup> )	11,864	10,582	18,843	↗
Precio de Salida (MXN/m <sup>2</sup> /mes)	\$347	\$387	\$366	↗
En Construcción (m <sup>2</sup> )	120,563	120,563	262,492	↘

## Perspectivas

- El inventario se mantiene estable sin nuevas entregas de espacios de oficinas A y A+ en el mercado.
- La tasa de disponibilidad incrementó ligeramente debido a una mayor desocupación que absorción, es decir una absorción neta negativa.
- La absorción bruta incremento ligeramente comparado con el trimestre anterior, y se espera que siga aumentando en los próximos trimestres.
- El precio de salida disminuyo contra el trimestre anterior, debido a que las absorciones siguen siendo principalmente de los espacios acondicionado en corredores de alto valor.

2T24

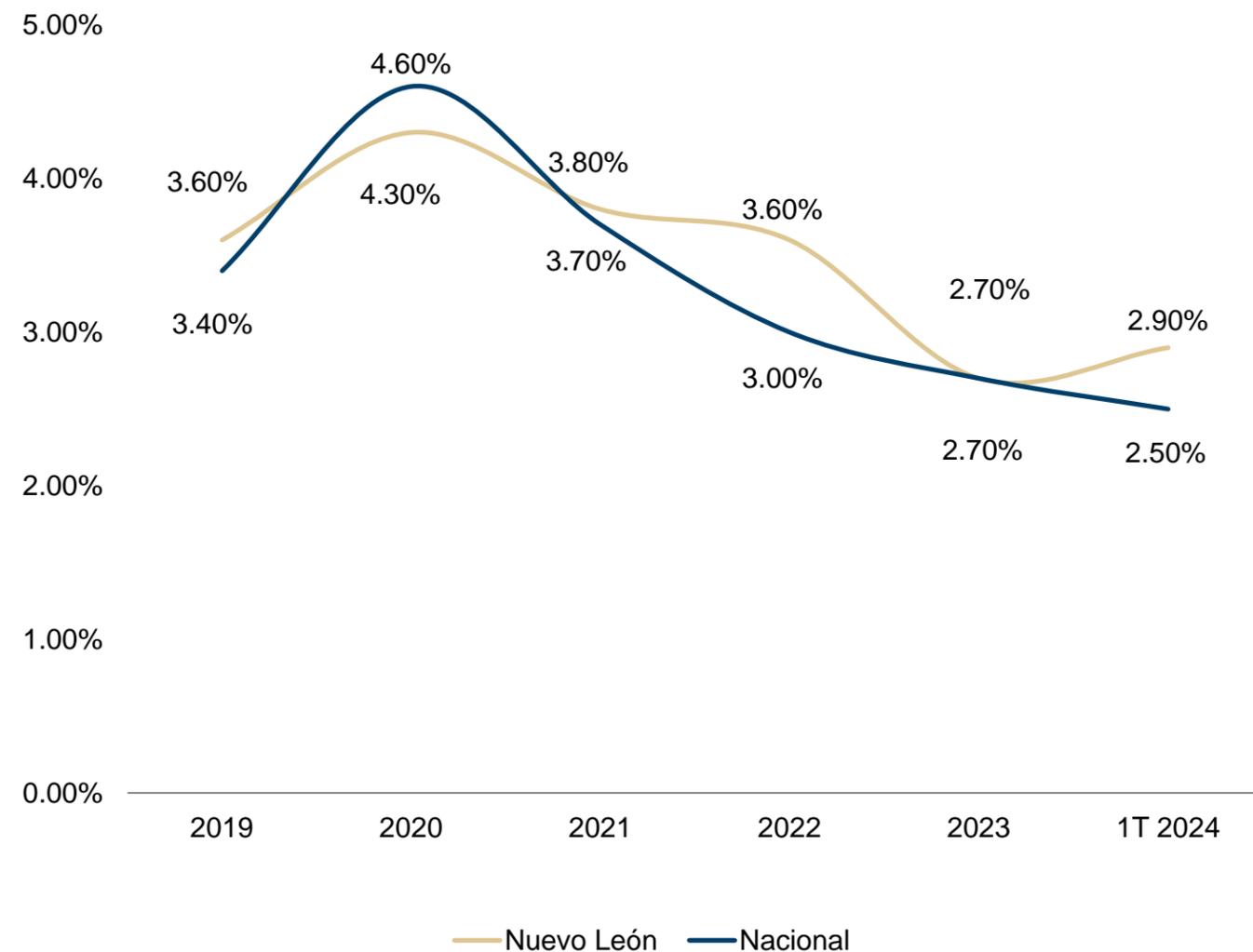
# Economía



# Económicos

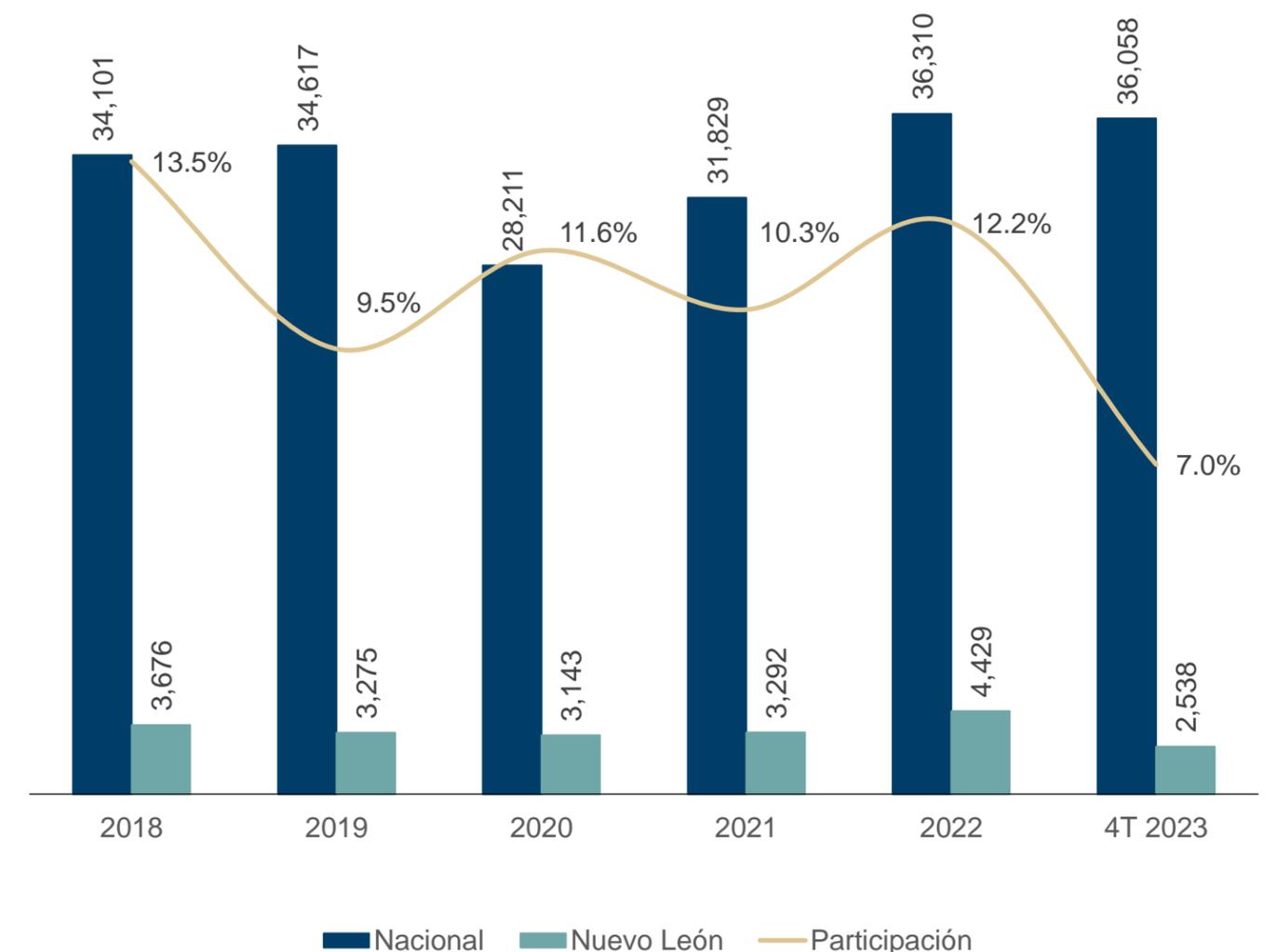
En el primer trimestre del 2024 se observó una tasa de desempleo a nivel nacional de 2.50%, mientras que la registrada en el estado de Nuevo León fue de 2.9%. Con respecto a la Inversión Extranjera Directa (IED) en México por entidad federativa con información del 4T 2023, México registró 36,058 millones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

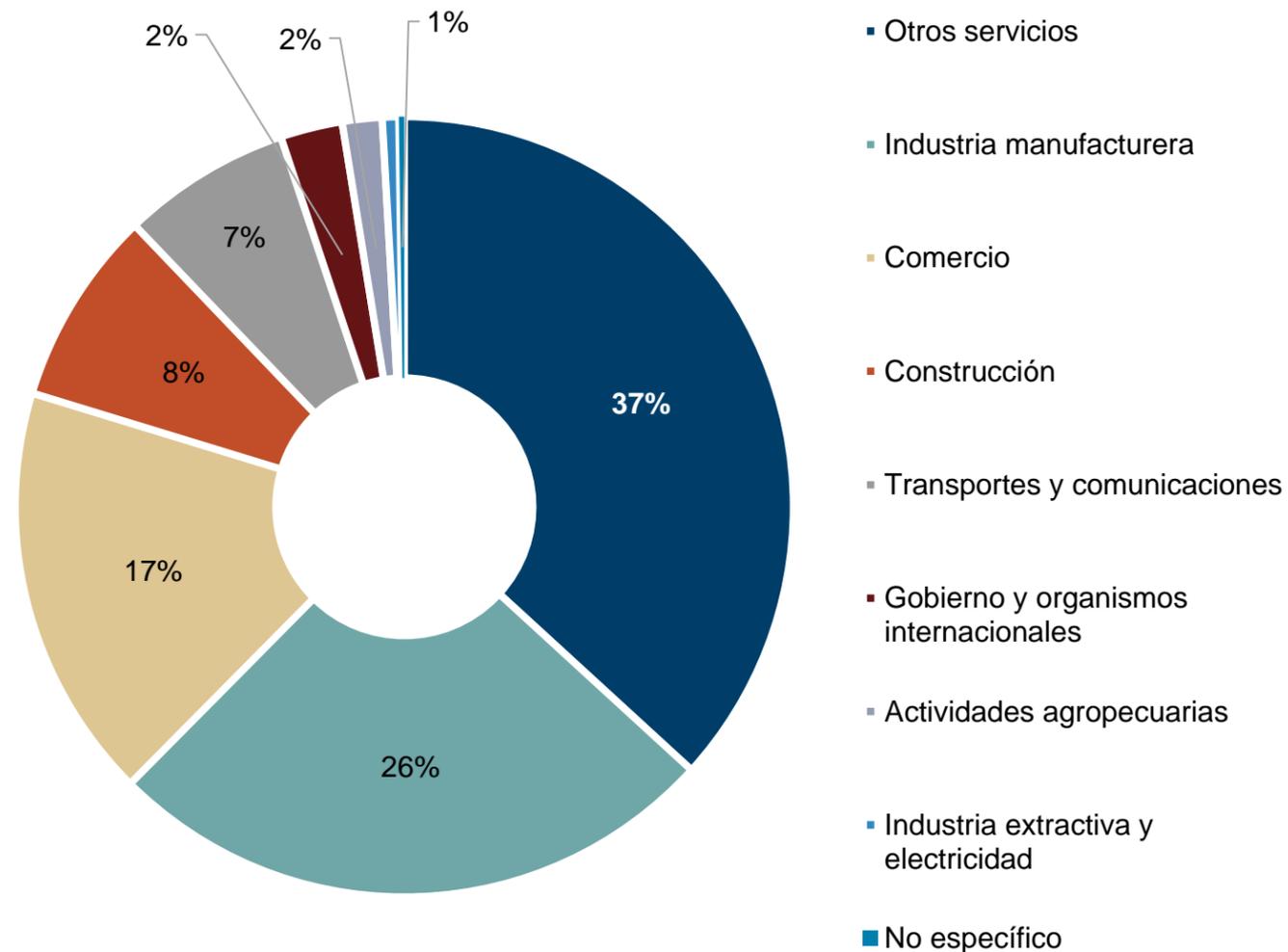


Fuente: Secretaría de Economía, 4T 2023

# Empleo por sector y posición económica en Nuevo León

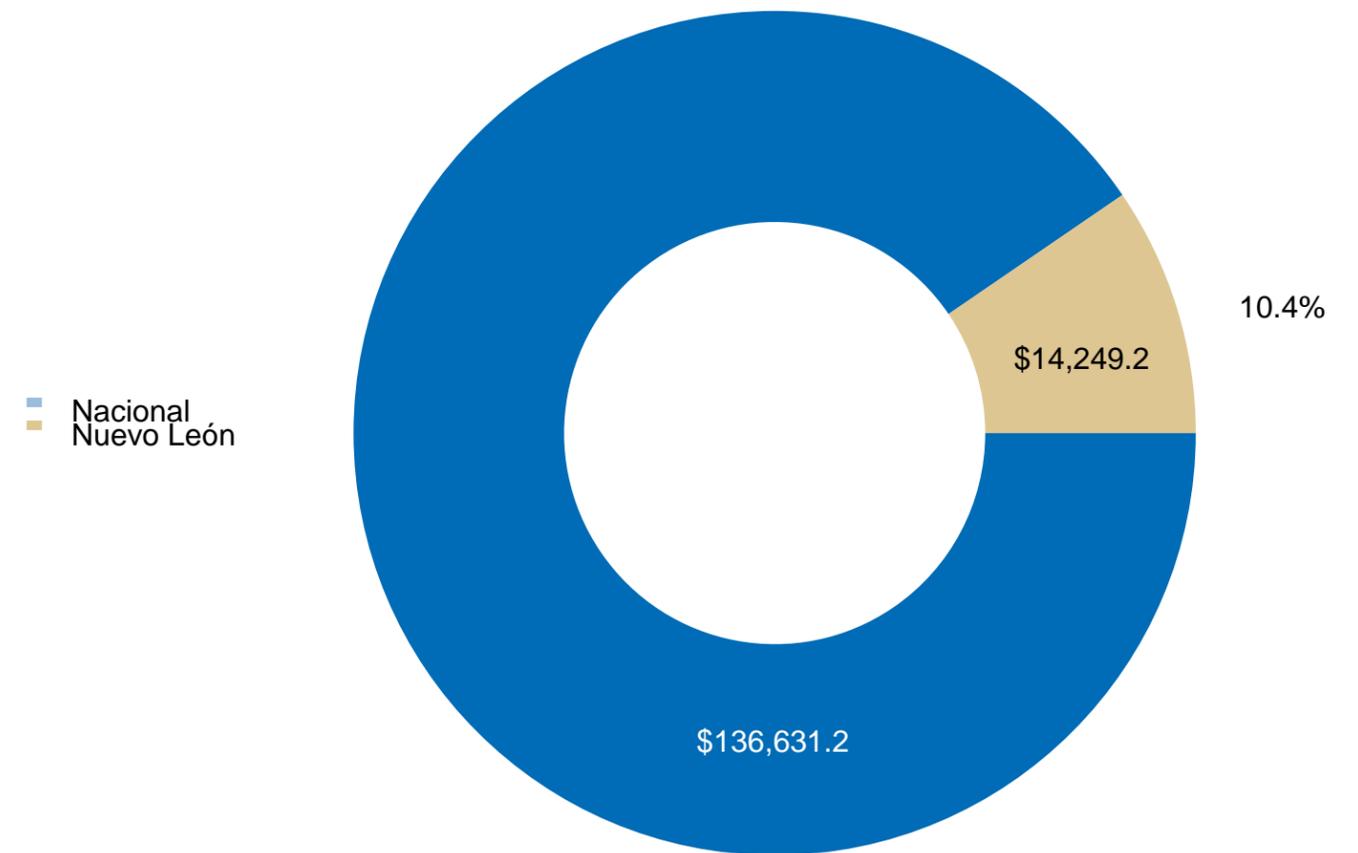
La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León reportó en su documento de Información Laboral del mes de junio del año en curso que, la actividad económica por rama con información del 1T 2024 registró los siguientes datos: 37% otros servicios, 26% industria manufacturera, 17% comercio, entre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

2Q 2024

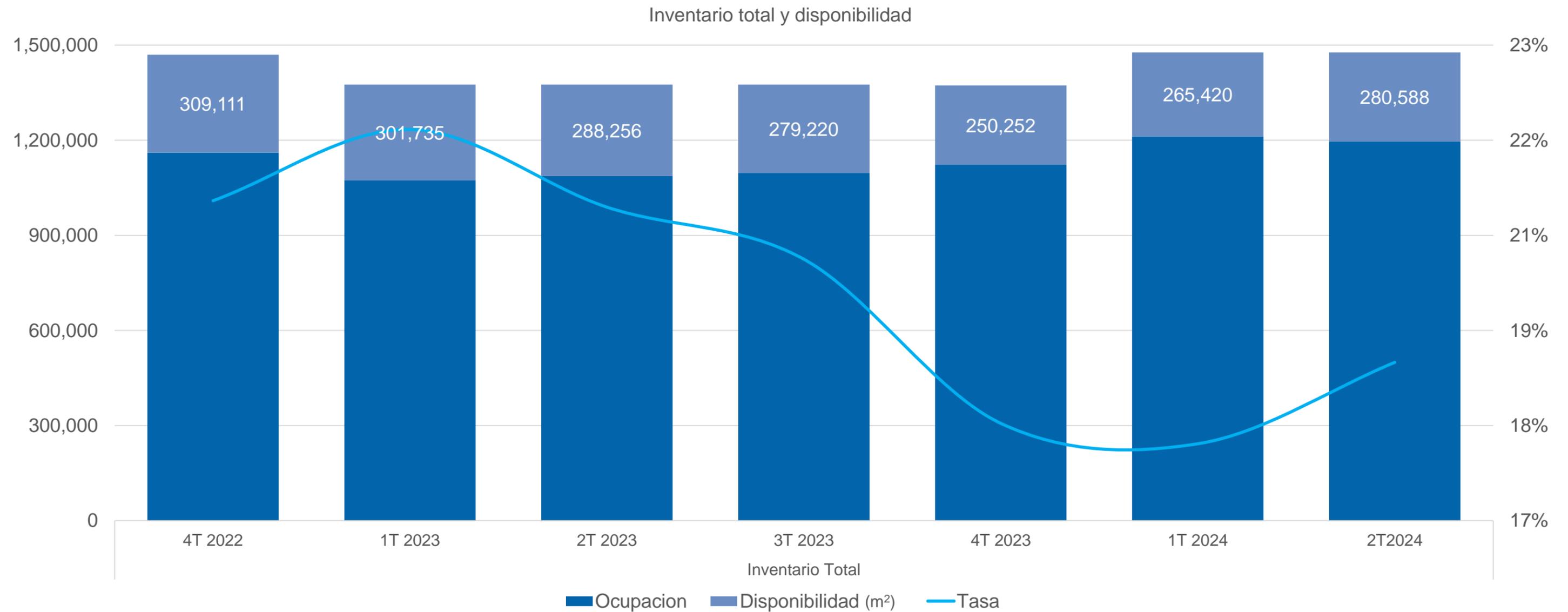
# Fundamentos de mercado



# Inventario

Al inventario de oficinas clase A y A+ no ingresaron metros este trimestre. La tasa de disponibilidad se percibe al alza, pues a pesar de no haber nuevo inventario, la tasa de desocupación fue mayor que la de absorción en el trimestre. La tasa de disponibilidad incremento de 18 a 19% al cierre del trimestre.

## Superficie ocupada, disponible y tasa de disponibilidad

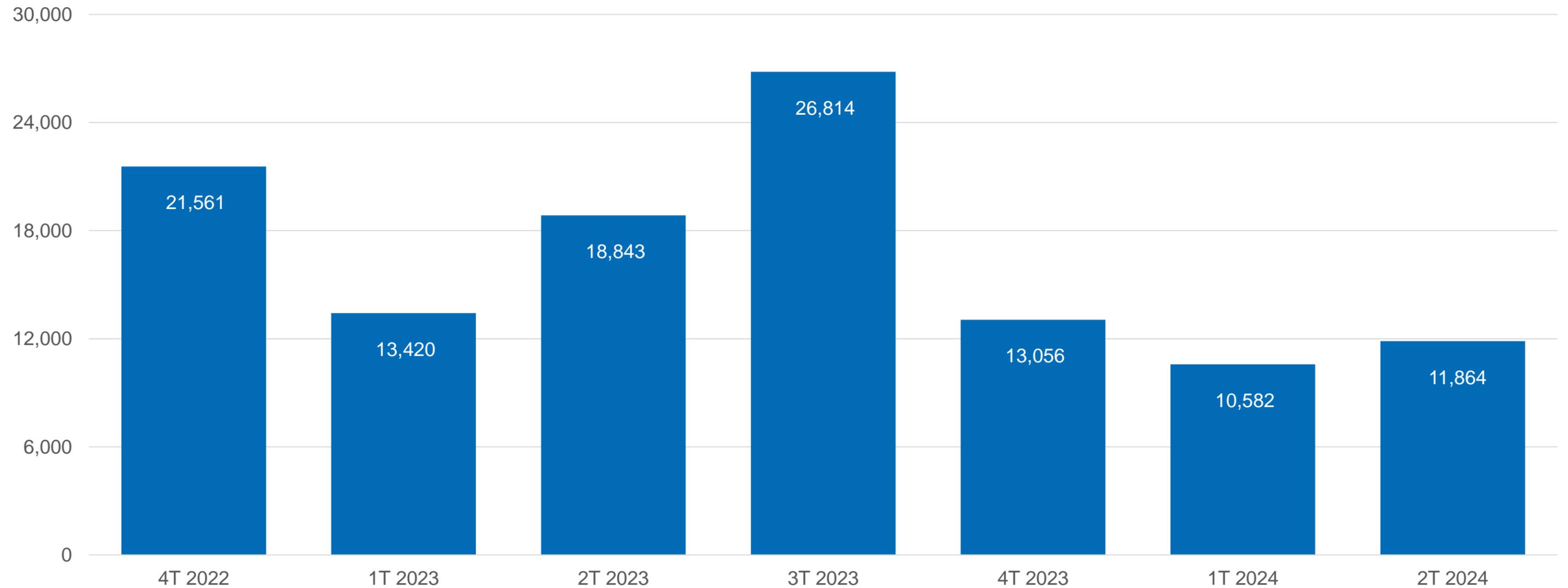


Fuente: Newmark Research

# Absorciones

La absorción bruta de mercado fue de 11,864 m<sup>2</sup>, un 12% por arriba del trimestre anterior. A pesar de que el mercado se ha mantenido bajo en los últimos 3 trimestres, este trimestre presenta una tendencia al alza. La expectativa es que la absorción del segundo semestre del año siga creciendo.

Absorción bruta(m<sup>2</sup>) trimestral

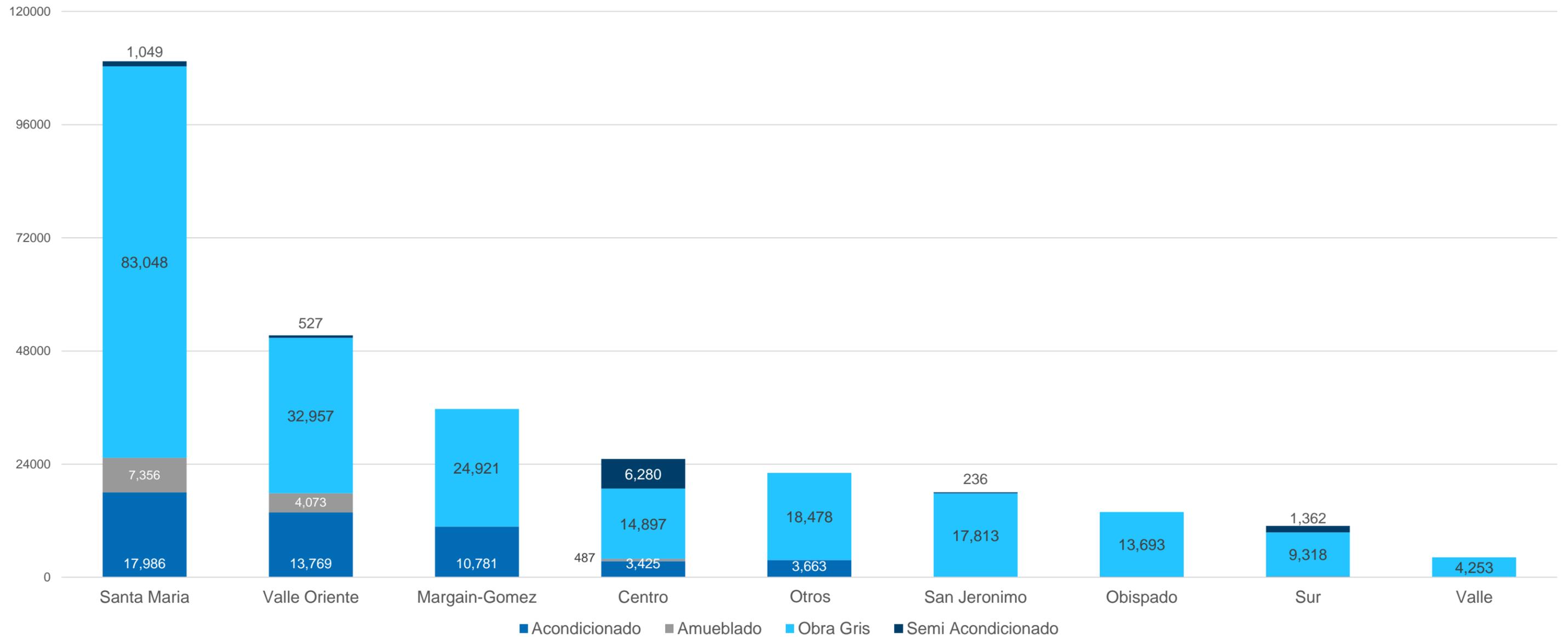


Fuente: Newmark Research

# Condición de entrega

El 75% del área rentable disponible de oficinas se entrega en obra gris. El 17% se entregan acondicionados, 4% amueblados y 3 % semi-acondicionado. Sobresale que en los corredores Santa María, Valle Oriente y Margain-Gomez se concentra el 85% de los espacios acondicionados. Por su parte, los espacios en renta amueblados se encuentran solo en 3 corredores, Santa Maria y Valle Oriente concentran el 95% de dichos espacios, y Centro solo el 5%.

Distribución de superficie disponible por condición de entrega en m<sup>2</sup> totales



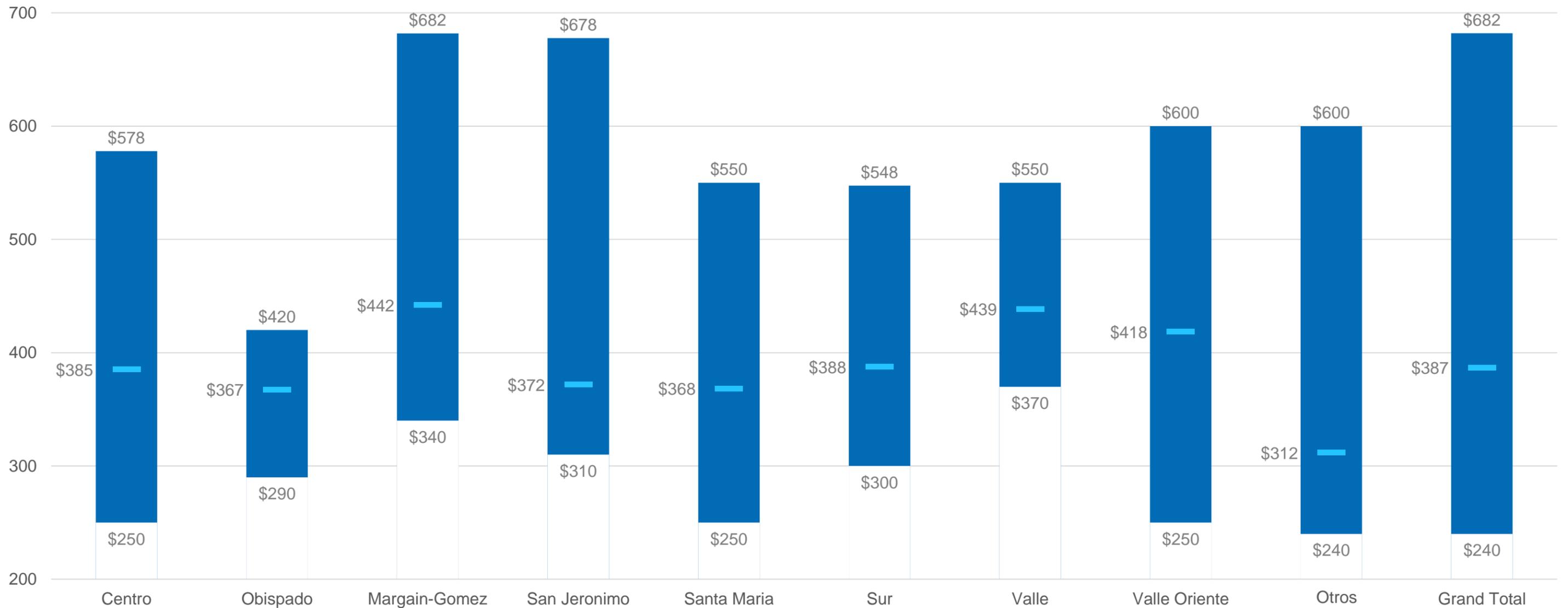
Fuente: Newmark Research.

Nota: No se muestran inventarios menores a 200 m<sup>2</sup>

# Precios salida

El rango de precios del mercado en el 2T 2024 va de los \$250 a los \$1016 MXN/m<sup>2</sup>. El precio de renta promedio del mercado en este trimestre fue de \$387 MXN/m<sup>2</sup>. Los corredores con precios más altos son Valle Oriente; Margain-Gómez y San Jerónimo respectivamente. Los corredores con los precios de renta más bajos (en obra gris) son los agrupados como Otros, que incluyen los mercados de las periferias e incluye a Santa Catarina, Valle Poniente, Sur, San Nicolás y Apodaca.

Rango de precios promedio de renta por condición



Fuente: Newmark Research

# Estadísticas por submercado

## Resumen de mercado

	Inventario (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de disponibilidad	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Bruta acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de renta (MXN/m <sup>2</sup> /mes)
Centro	89,882	25,089	28%	178	2,564	\$323
Margain-Gomez	293,601	38,485	13%	1,659	4,336	\$410
Obispado	93,950	18,387	20%	-	-	\$299
San Jeronimo	84,533	21,525	25%	1,544	4,166	\$320
Santa Maria	241,252	109,439	45%	1,801	2,001	\$339
Sur	116,891	12,050	10%	361	964	\$296
Valle	26,776	4,301	16%	1,800	2,011	\$377
Valle Oriente	487,903	52,795	11%	4,270	5,936	\$357
Otros	42,241	16,577	39%	250	466	\$287
<b>Total General</b>	<b>1,477,028</b>	<b>280,588</b>	<b>19%</b>	<b>11,863</b>	<b>22,445</b>	<b>\$347</b>

Fuente: Newmark Research

## Para más información:

**Juan Flores**

*Director of Research  
Latin America*  
juan.flores@nmrk.com

**Mauricio Mondragón**

*Market Research  
Manager*  
mauricio.mondragon@nmrk.com

**Antonio Suárez**

*Market Research  
Analyst*  
antonio.suarez@nmrk.mx

**Newmark Monterrey**

Torre Citrus, Piso 11  
Av. Roble 660, Valle del Campestre,  
San Pedro Garza García, N.L. 66265  
T. 52-81-8356-2020