

3T24

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	3.6M	3.3M	↑
Tasa de Disponibilidad	5.8%	4.3%	1.8%	→
Absorción Bruta (m ²)	6,000	8,000	26,500	→
Absorción Neta (m ²)	-53,000	-12,700	-9,700	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$6.79	\$6.63	\$5.52	↑
En Construcción (m ²)	47,800	58,700	190,900	↓

Perspectivas

- De seguir a la baja la demanda de espacio industrial en la zona, esperamos una tasa de disponibilidad de alrededor del 6.0%.
- Con la finalización de un nuevo edificio especulativo Clase A en el último trimestre, se espera un precio de renta de alrededor de US\$6.84/m²/mes.

Estadísticas por submercado

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Bruta Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)
Puente Pharr	1.83	47,800	82,000	4.5%	0	8,000	-33,000	-72,900	\$7.16
Poniente	1.69	0	111,000	6.5%	6,000	14,700	-20,000	-46,200	\$6.58
San Fernando	0.08	0	14,600	17.2%	0	0	0	0	\$6.24
Total General	3.61	47,800	207,800	5.8%	6,000	22,700	-53,000	-119,000	\$6.79

3T24

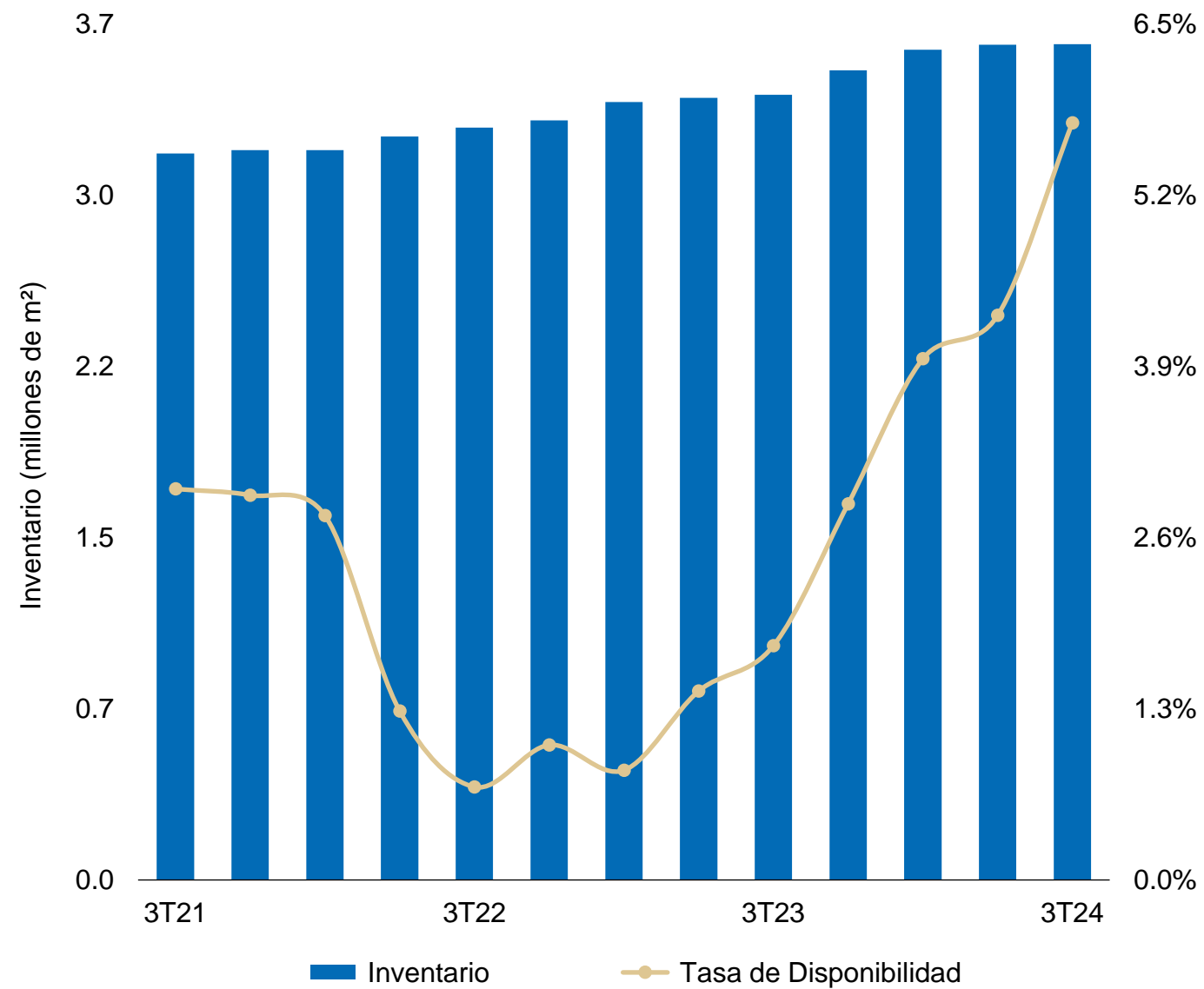
Fundamentos de mercado



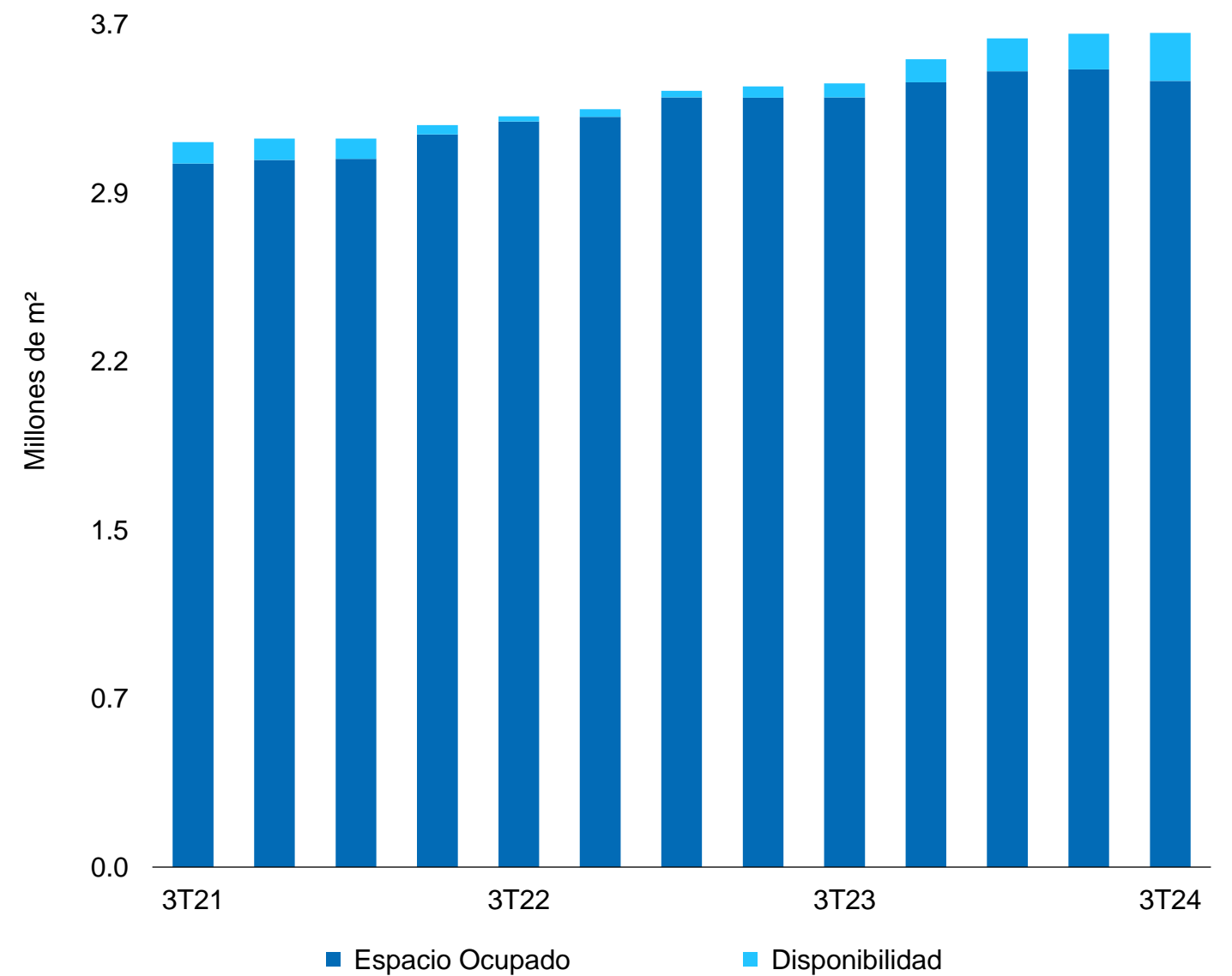
Demanda de mercado

Debido a la baja demanda en el mercado y, aunado a la finalización y desocupación de espacios industriales, se registró una tasa de disponibilidad de 5.8%. Asimismo, el submercado con la mayor cantidad de espacio industrial disponible es Poniente con más de 111,000 m².

Inventario y Tasa de Disponibilidad



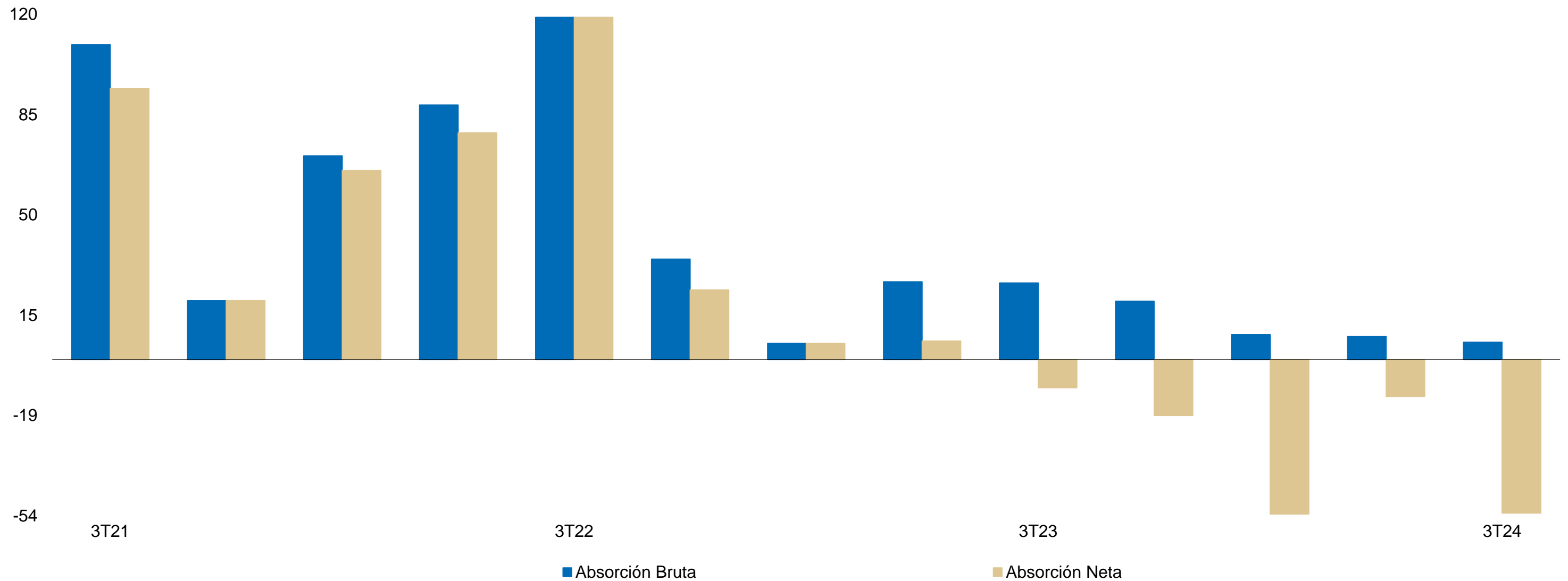
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



Absorciones

Desde el 2T 2023 se viene presentando un comportamiento a la baja en cuanto a absorción bruta en el mercado, cerrando en este trimestre en 6,000 m² y se observó una absorción neta de -53,000 m².

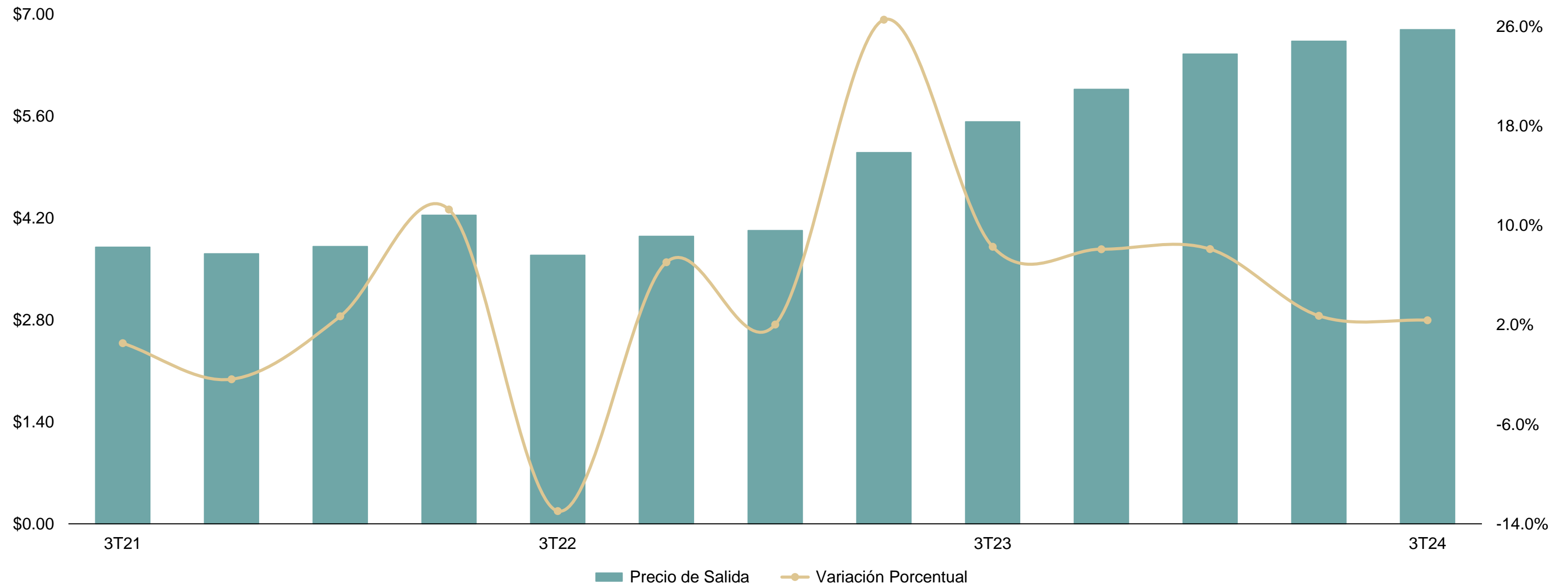
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Miles m²)



Precio de salida

Se observó un incremento en el precio de renta, cerrando el trimestre en US\$6.79 /m²/mes. Este incremento es debido en parte a la baja demanda de espacio industrial y a la finalización de espacios en desarrollo y desocupación de edificios Clase A.

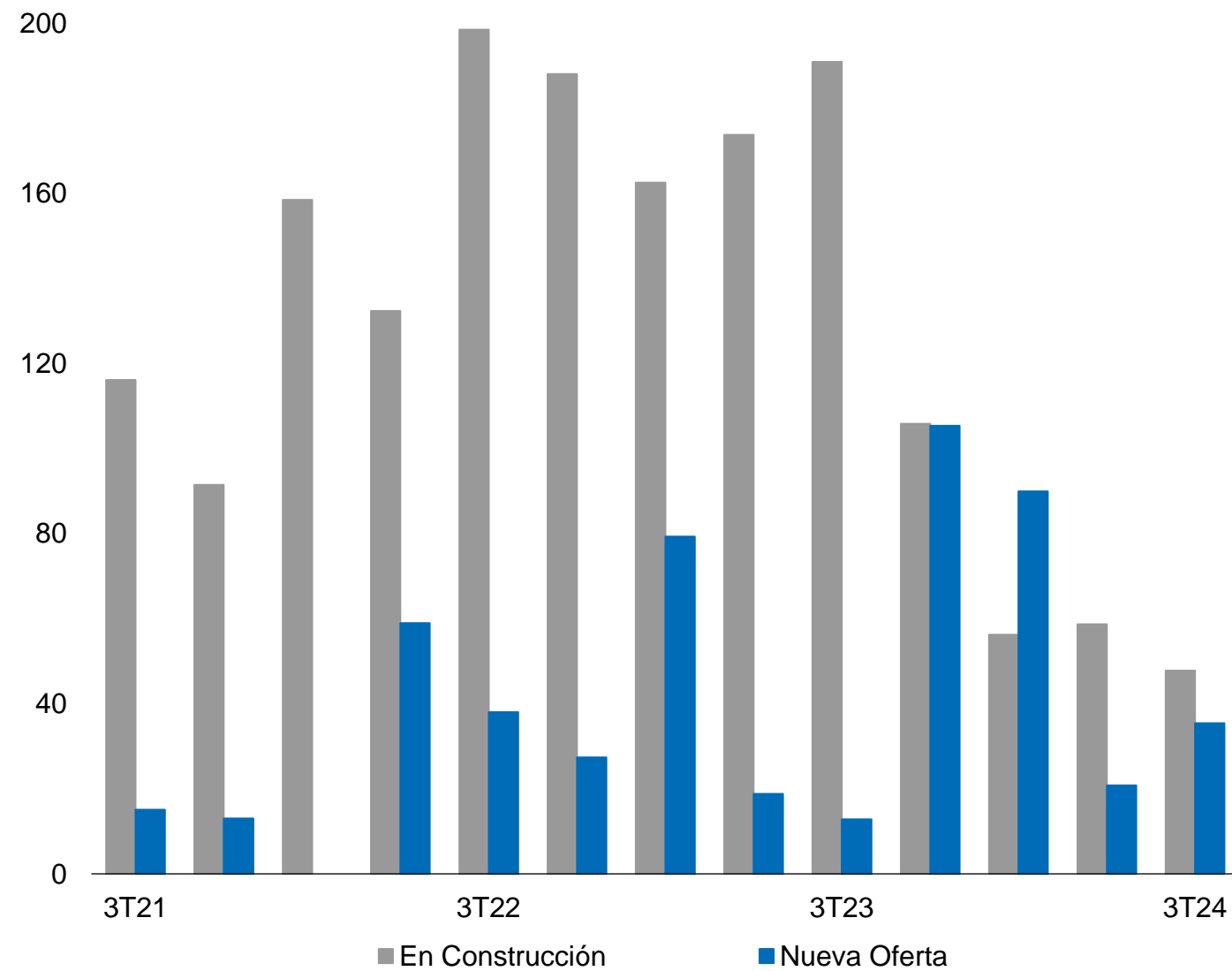
Precio de Renta (US\$/m²/mes) y Variación Porcentual



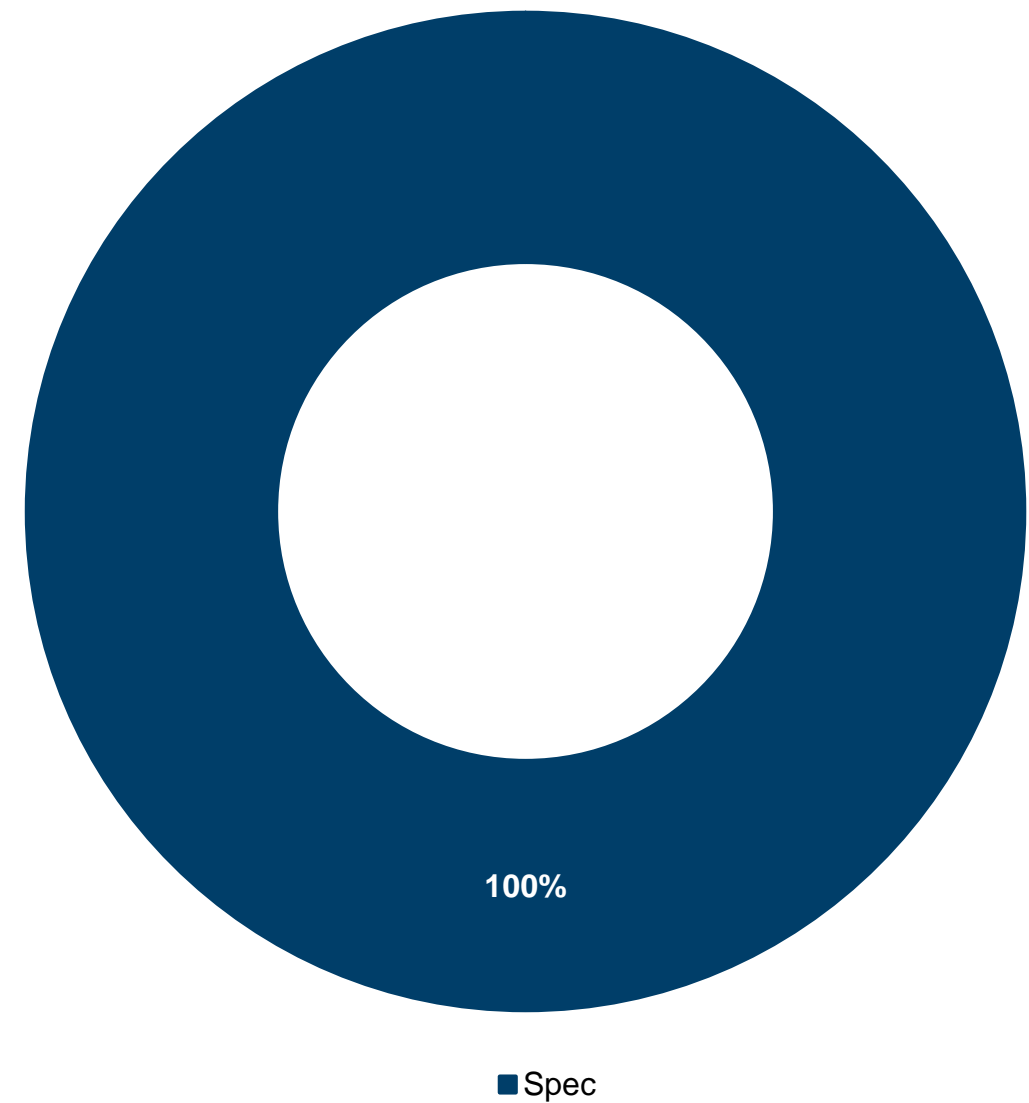
Espacio en desarrollo

Se reportó un decremento en el espacio en construcción en comparación al mismo periodo de hace un año, pasando de 190,000 m² a 47,800 m². Esta cifra representa en su totalidad, a edificios especulativos de tipo Clase A y que se encuentran en el submercado Puente Pharr.

En Construcción y Nueva Oferta (Miles m²)



Tipo de Construcción (3T24)



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

