
3T24

Monterrey

Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- Entre los principales anuncios de inversión que llegan al estado, se encuentra el de Volvo Group, el cual construirá una planta de fabricación de camiones pesados en el submercado de Ciénega de Flores. Esta inversión está estimada en \$700 millones de dólares y se espera que su inauguración sea en 2026.
- En un informe el secretario de Economía del estado, Iván Rivas indicó que 60 proveedores están produciendo autopartes para equipos de General Motors en Ramos Arizpe y Tesla en Austin, Texas. Además, recalcó que la entidad se está convirtiendo en un Hub de electromovilidad.

Transacciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Confidencial	Apodaca	Renta	44,300
Amazon	Ciénega de Flores	BTS	35,600
GEPP	Apodaca	Renta	27,100

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	9.9M	9.6M	8.4M	↑
Tasa de Disponibilidad	3.2%	1.8%	0.4%	↑
Absorción Bruta (m ²)	278,000	217,000	297,000	→
Absorción Neta (m ²)	83,900	74,000	272,000	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.00	\$6.87	\$6.22	↑
En Construcción (m ²)	1.1M	1.0M	1.1M	↓

Perspectivas

- Dada la incorporación de nuevos espacios especulativos Clase A, se espera que el precio de renta se mantenga al alza y cierre el año en \$7.13 USD/m²/mes.
- Para cierre de año se espera que el mercado sobrepase los 10 millones de metros cuadrados de inventario industrial, debido a la finalización de poco más de 570,000 m².
- De mantenerse estable y al alza la demanda en el mercado, se espera una absorción bruta al cierre de 2024 de entre 900,000 y 1 millón de metros cuadrados.

1. Economía	4
2. Fundamentos de Mercado	7

3T24

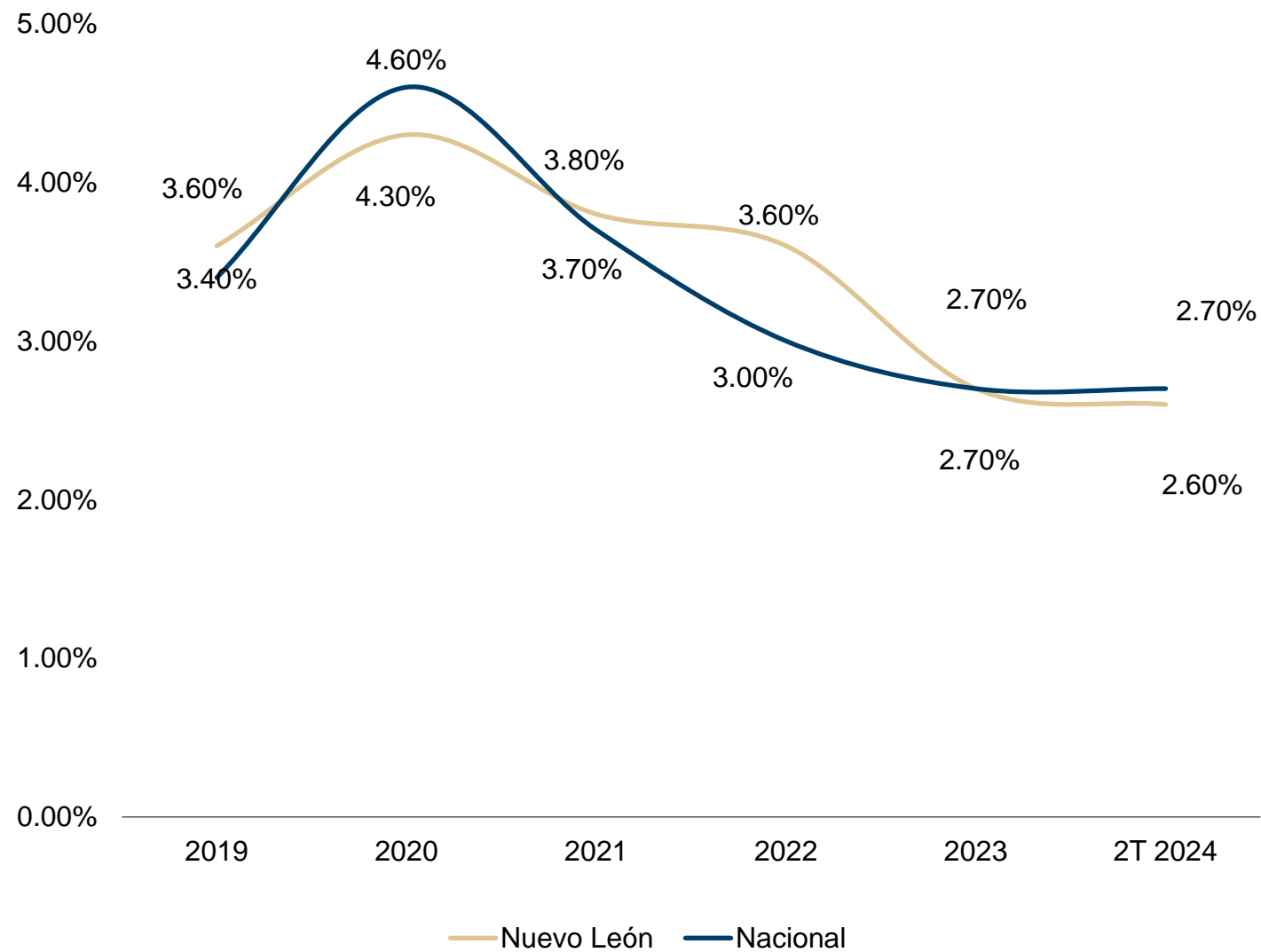
Economía



Económicos

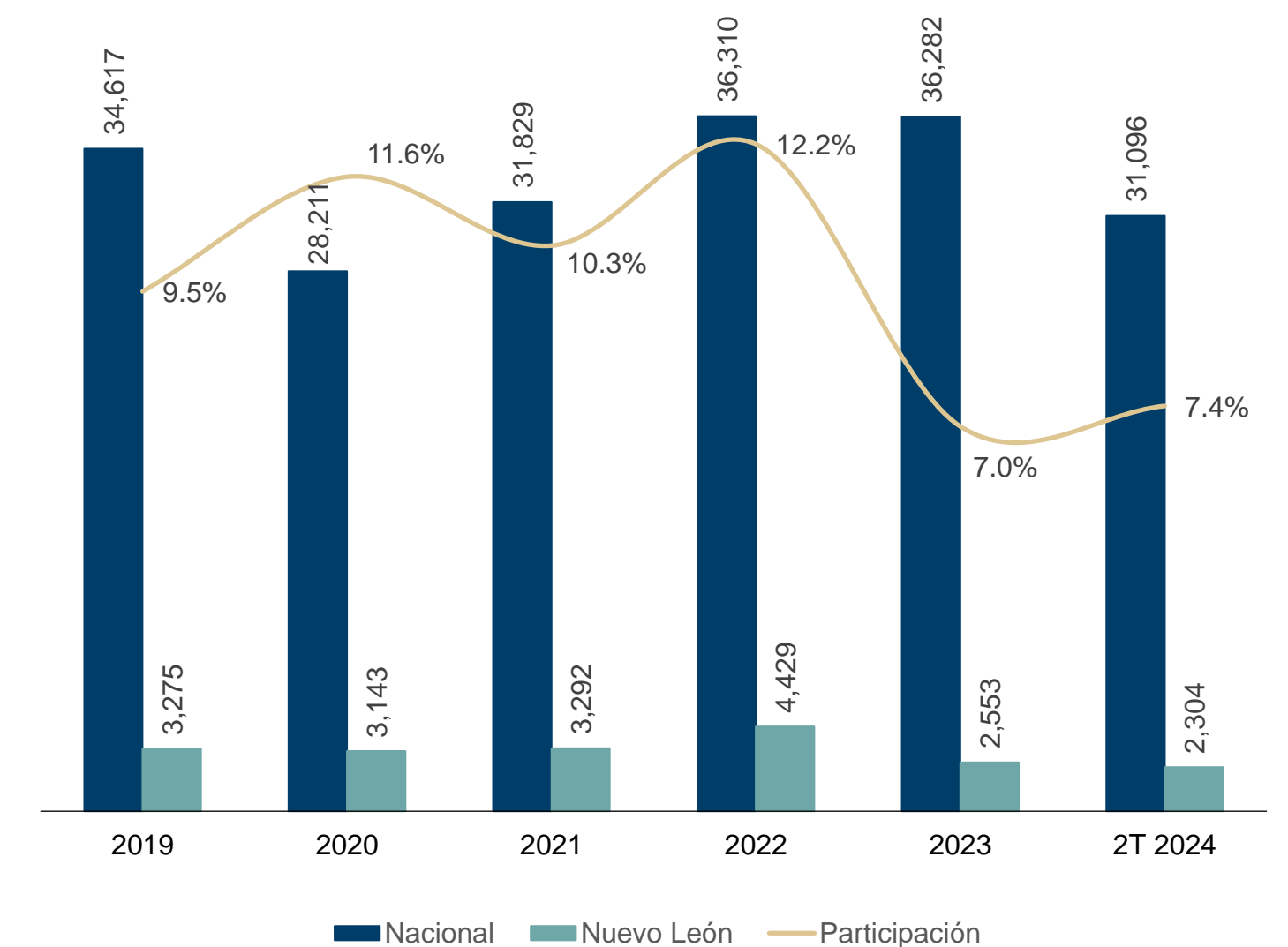
En el segundo trimestre del 2024 se observó una tasa de desempleo a nivel nacional de 2.70%, mientras que la tasa de Nuevo León fue de 2.6%. Asimismo, la Inversión Extranjera Directa (IED) en México por entidad federativa con información del 2T 2024, el país registró 31,096 millones de dólares en donde el estado de Nuevo León tiene una participación del 7.4%.

Tasa de Desempleo



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 2T 2024

Inversión Extranjera Directa (en millones de dólares)

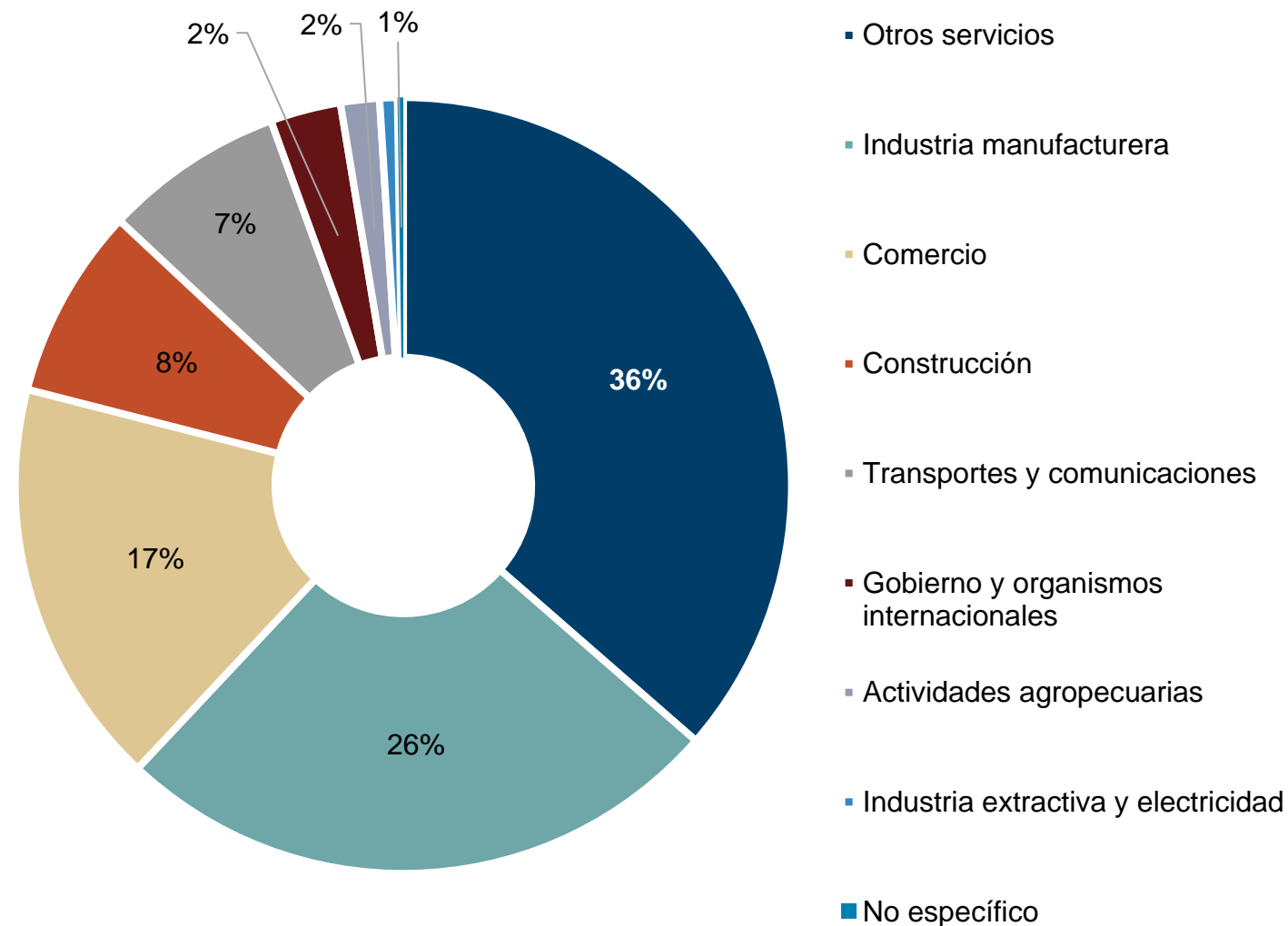


Fuente: Secretaría de Economía, 2T 2024

Empleo por sector y posición económica en Nuevo León

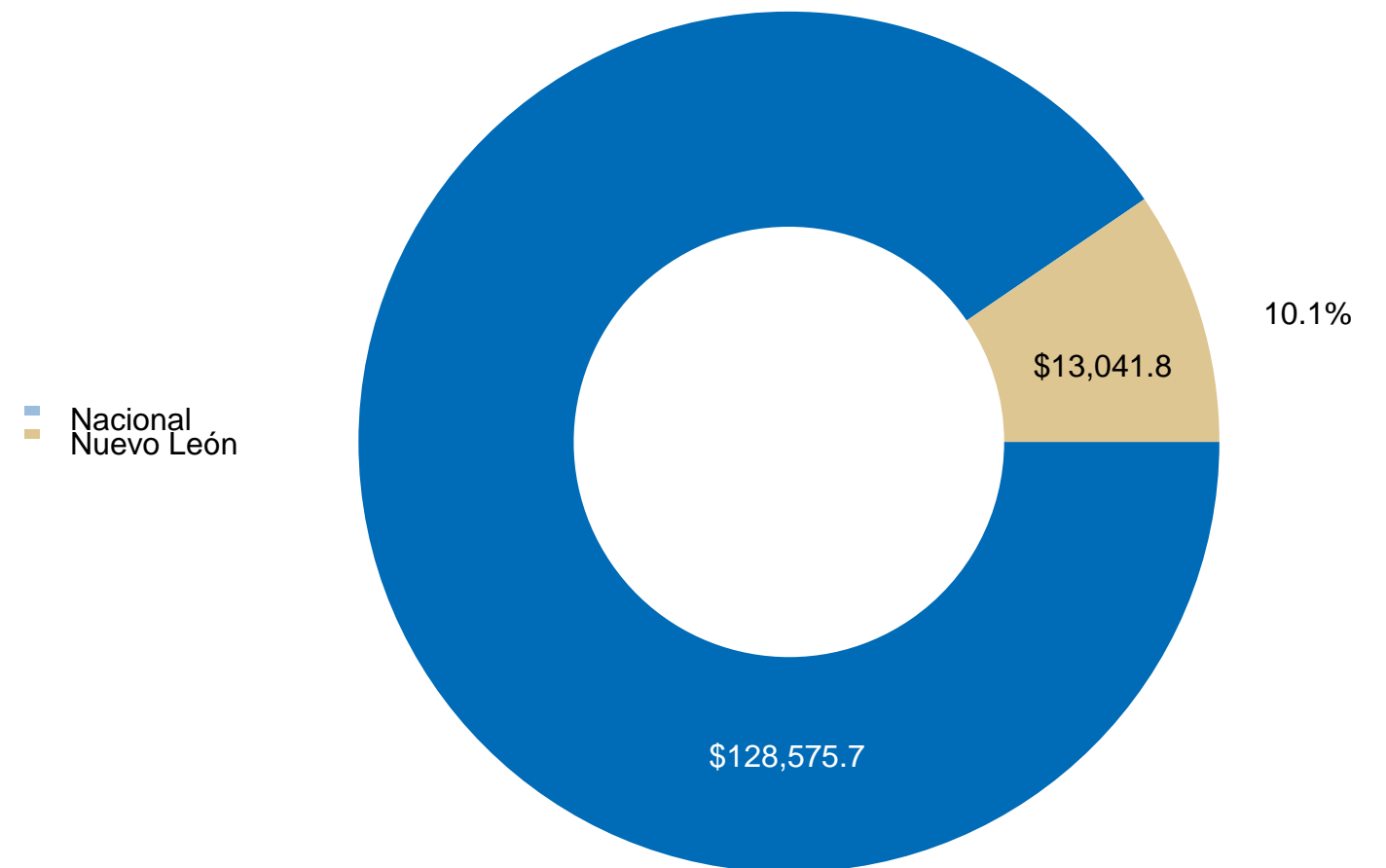
En el documento de Información Laboral de La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León del mes de septiembre reportó que, la actividad económica por rama con información del 2T 2024 registró los siguientes datos: 36% otros servicios, 26% industria manufacturera, 17% comercio, entre otros. Asimismo, el comunicado de Exportaciones Trimestrales por Entidad Federativa (EETF), con información del 1T 2024, indicó que Nuevo León tuvo una participación del 10.1% de un nivel de 128,575.7 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, 1T 2024

3T24

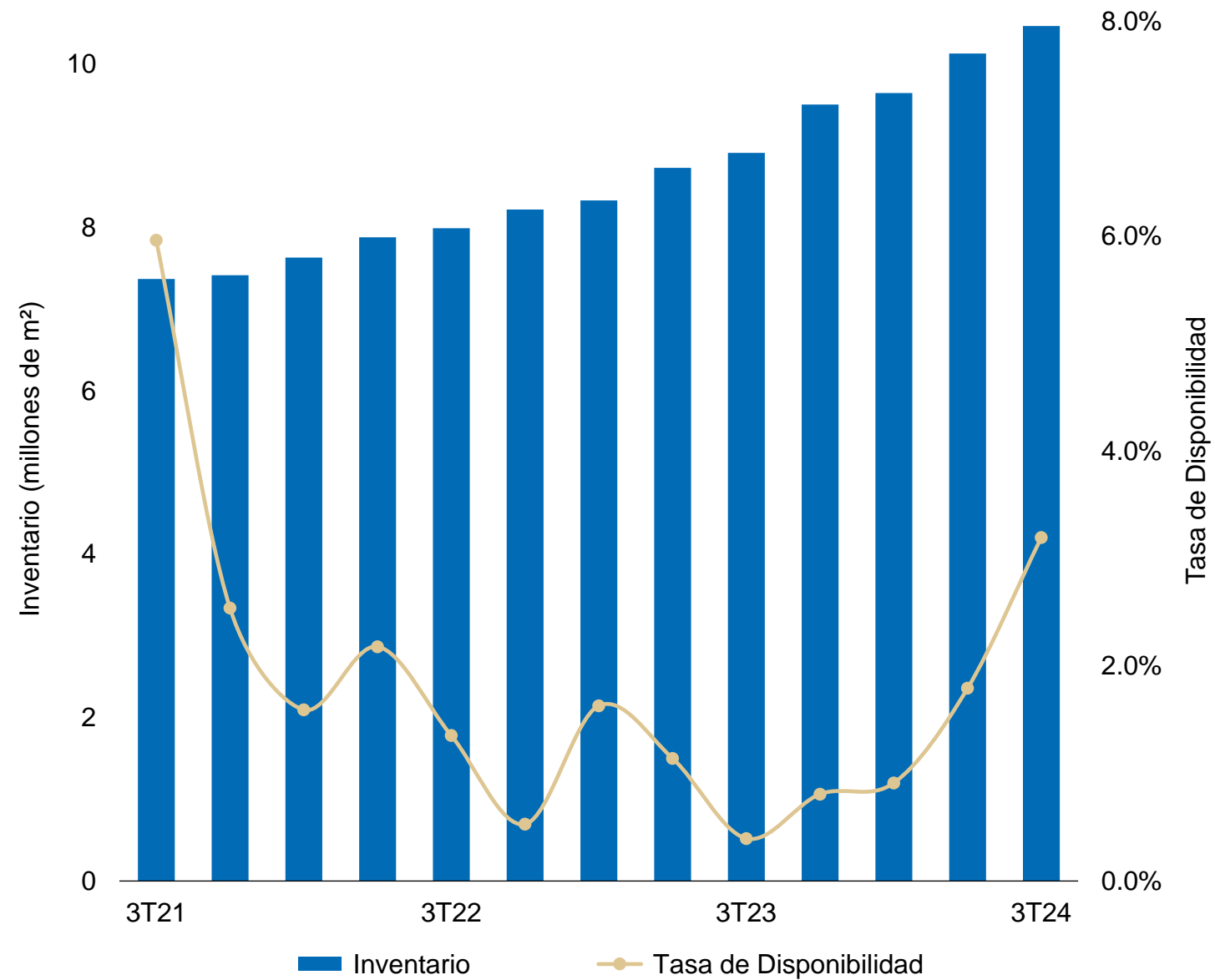
Fundamentos de mercado



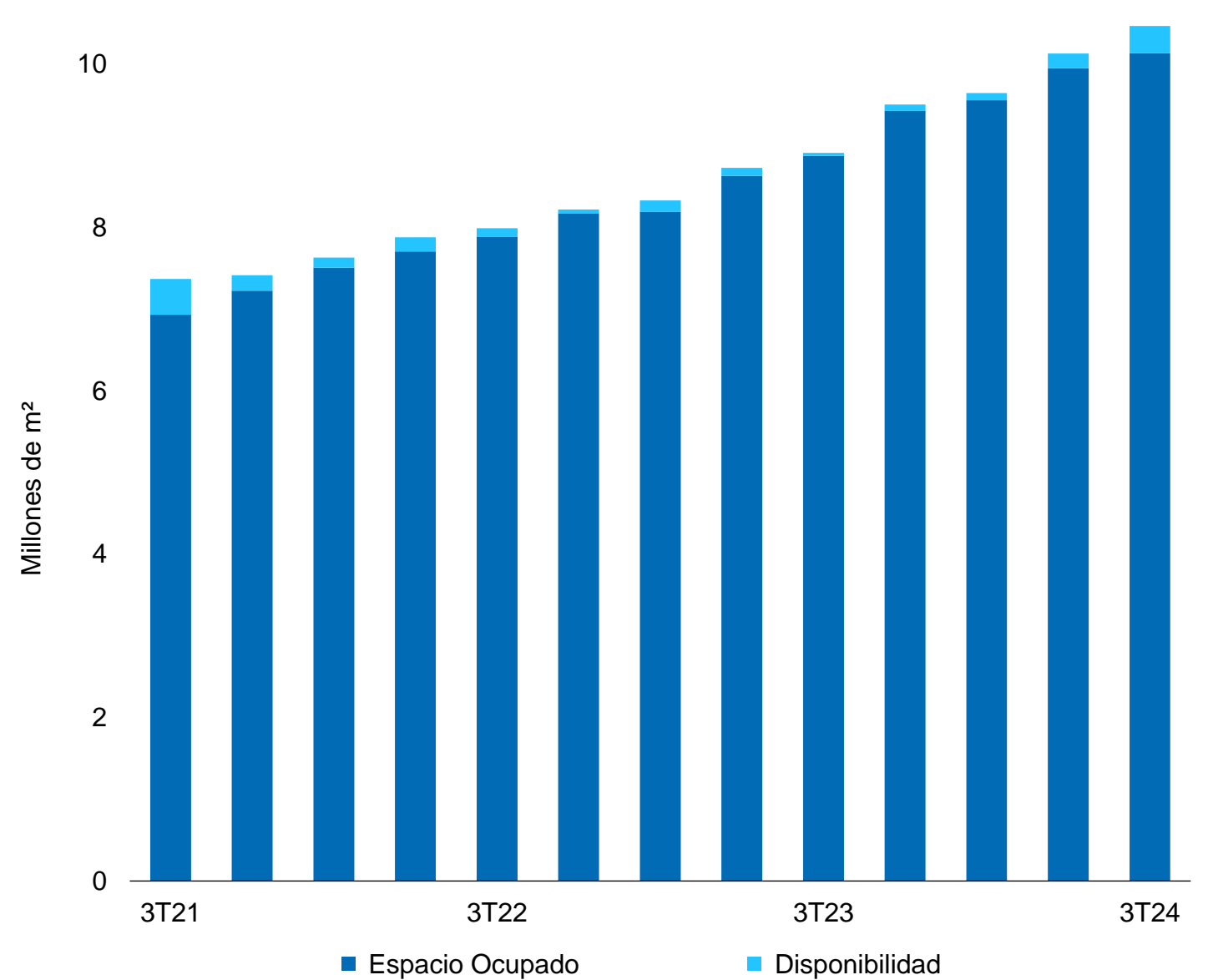
Demanda de mercado

Este trimestre presentó un mercado dinámico en donde se registraron poco más de 278,000 m² de absorción bruta, así como una nueva oferta de más de 330,000 m². Asimismo, dada la desocupación de espacio, aunado a la finalización de edificios especulativos Clase A, se observó una cifra de poco más de 194,000 m², siendo una de las causas de porqué se registró un incremento en la tasa de disponibilidad que fue de 3.2%, lo que se interpreta como un espacio disponible existente de 317,000 m².

Inventario y Tasa de Disponibilidad



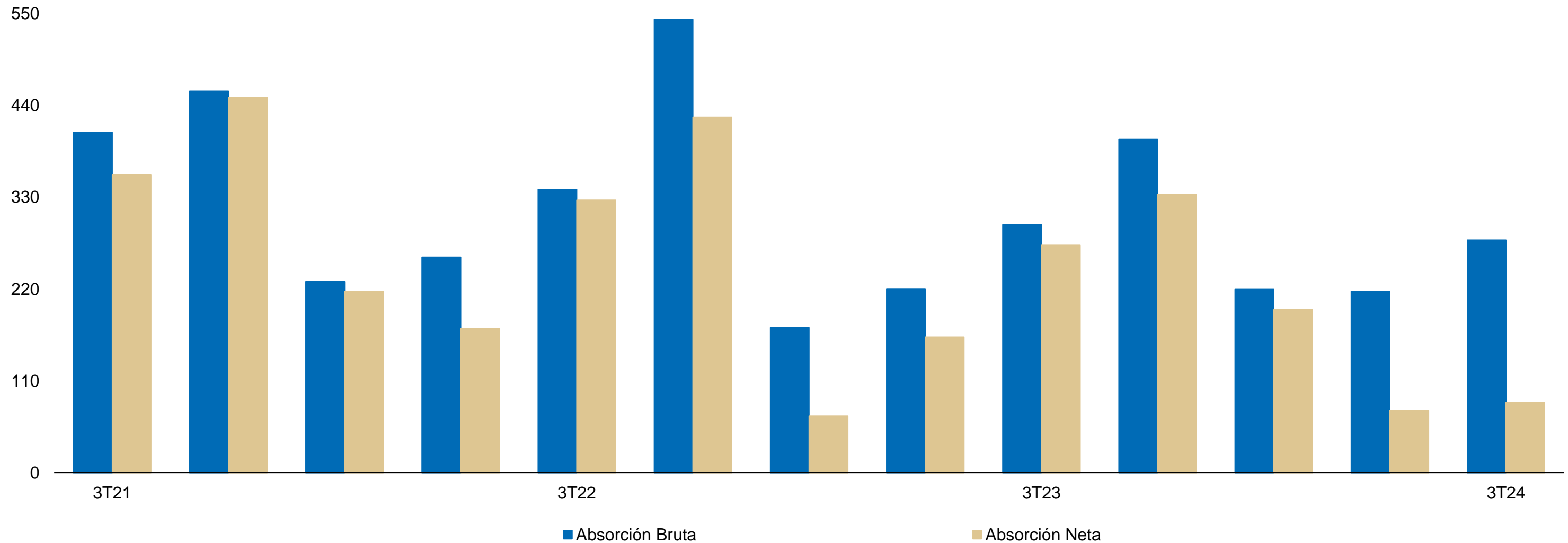
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



Absorciones

En el trimestre se comercializaron más de 278,000 m² de espacio Clase A, siendo inferior a lo observado en el mismo periodo de hace un año que fue de 297,000 m². Asimismo, se tiene registro de una absorción bruta y neta acumulada de 715,000 m² y 353,000 m² respectivamente. El submercado que destaca con el mayor espacio comercializado en el trimestre fue Apodaca con el 66.3% y el tipo de operación que sobresale en este periodo es de renta, con el 55.9%.

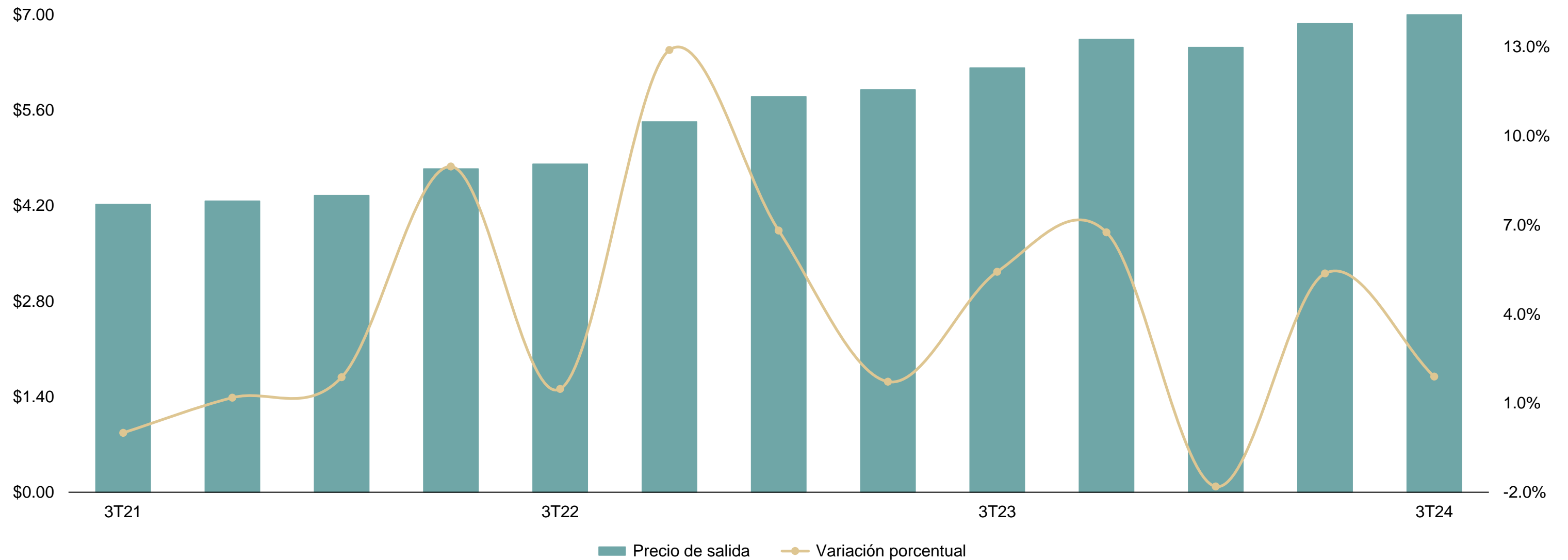
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Miles m²)



Precio de salida

Nuevamente el precio de renta mostró un comportamiento al alza en comparación al trimestre previo (US\$6.87) y al mismo periodo de hace un año (US\$6.22), cerrando en US\$7.00/m² por mes. En cuanto a los submercados con los precios de renta más altos se encuentran Apodaca y Escobedo con US\$7.33 y US\$7.32/m² por mes, respectivamente. Una de las principales causas de este incremento es la finalización de nuevo edificio especulativo Clase A.

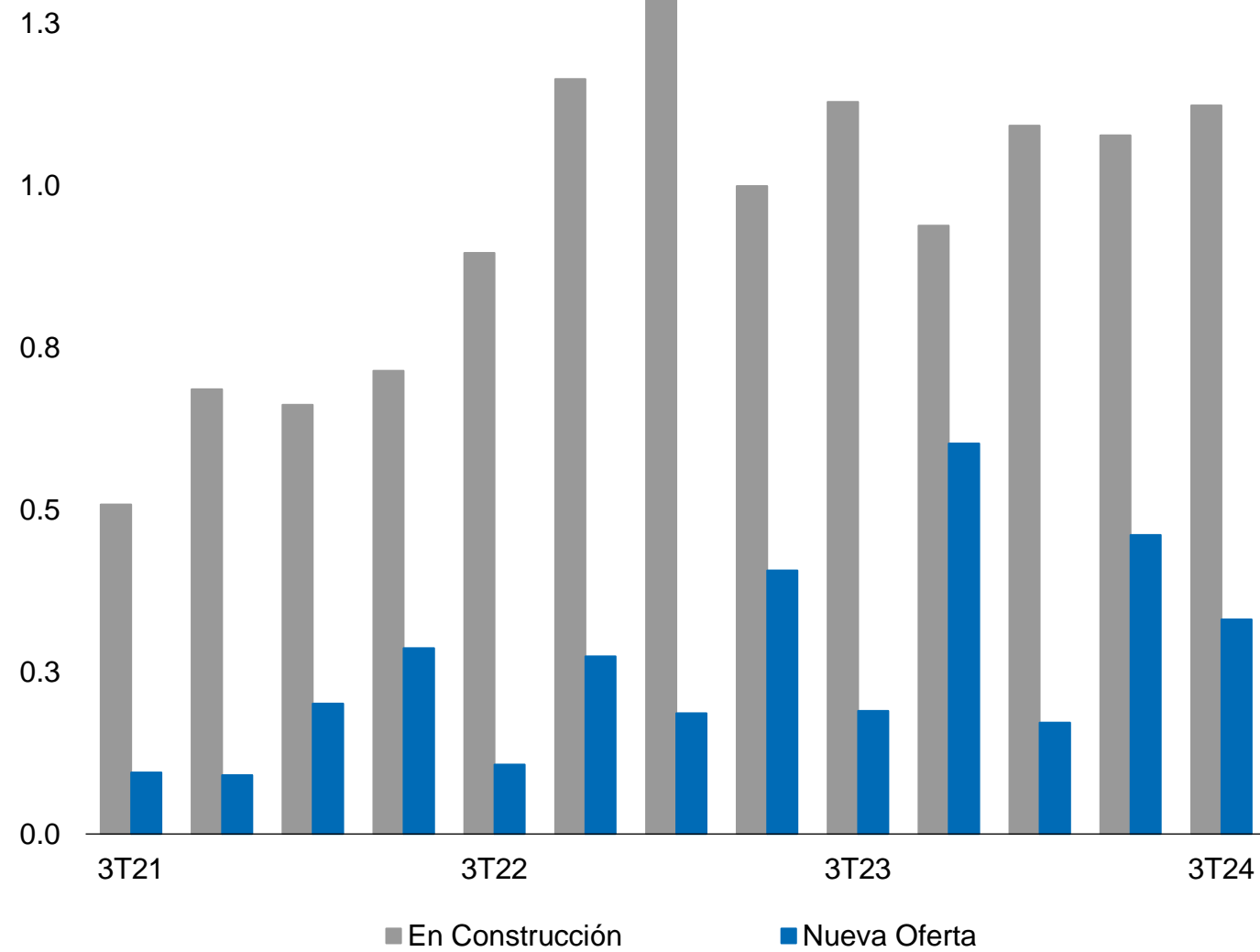
Precio de Renta (US\$/m²/mes) y Variación Porcentual



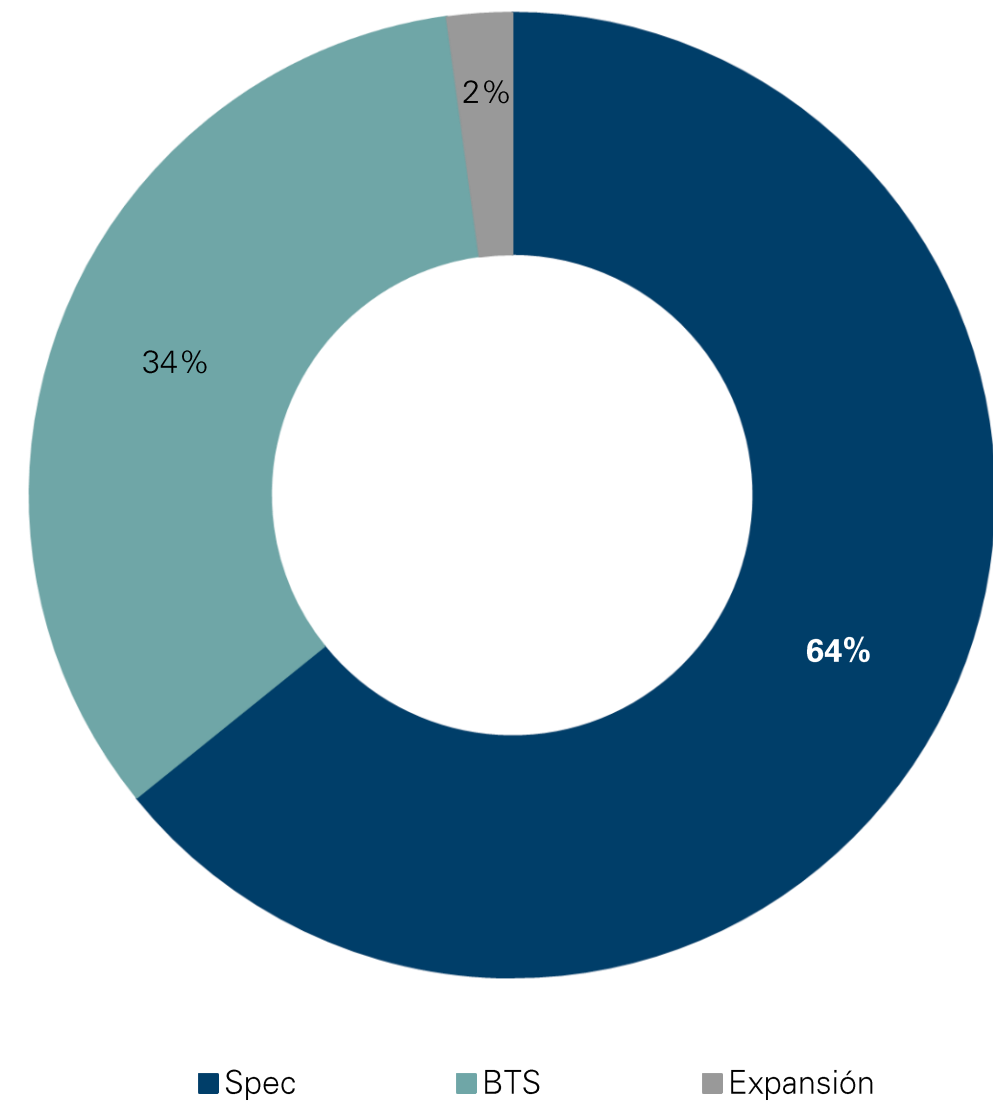
Espacio en desarrollo

El espacio en desarrollo mostró una cifra de 1.1 millones de metros cuadrados y registró una nueva oferta de 330,000 m². En cuanto al tipo de espacio en construcción, el 64.2% corresponde a edificios especulativos, 33.7% a proyectos build-to-suit y el 2.2% a expansiones de edificios existentes. En lo que va del año, ha ingresado al mercado 963,000 m², donde el 43.7% se ubica en el submercado de Apodaca. Se tiene registro de más de 1.3 millones de metros cuadrados de espacio especulativo en etapa de planeación.

En Construcción y Nueva Oferta (Millones m²)



Tipo de Construcción (3T24)



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)	Precio de Renta en Construcción (USD/m ² /mes)
Apodaca	3.57	481,500	96,800	2.7%	185,000	407,800	139,900	265,300	\$7.33	\$7.08
Ciénega de Flores	1.67	183,600	52,900	3.2%	35,600	73,700	35,600	20,800	\$6.78	\$6.81
Escobedo	0.96	65,300	67,200	6.9%	4,900	43,900	-52,500	-17,800	\$7.32	\$5.70
Guadalupe	1.35	168,900	28,200	2.1%	48,800	115,200	33,200	86,900	\$6.44	\$6.46
Monterrey	0.12	0	0	0.0%	0	0	0	0	-	-
Pesquería	0.28	0	0	0.0%	0	12,000	0	12,100	-	-
Salinas Victoria	0.49	44,900	18,600	3.8%	0	0	-18,600	-18,600	\$6.35	\$7.10
San Nicolás	0.06	11,000	0	0.0%	0	11,000	0	11,000	-	-
Santa Catarina	1.38	167,200	53,800	3.9%	4,200	51,700	-53,800	-6,300	\$6.76	\$6.62
Total General	9.94	1,122,700	317,700	3.2%	278,800	715,800	83,900	353,500	\$7.00	\$6.82

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.