

# OPORTUNIDAD ÚNICA PARA DESARROLLO INDUSTRIAL

*Inmediato al mercado de mayor absorción en  
Monterrey*



**NEWMARK**





Aut Mty - Nvo Laredo

Carr. Monterrey - Nvo Laredo

Nvo. Laredo

Acceso a la propiedad

Autódromo Monterrey

Monterrey

Zuazua, Nuevo León,  
México.

**TERRENO**

8.5has

Propiedad Privada

**NEWMARK**

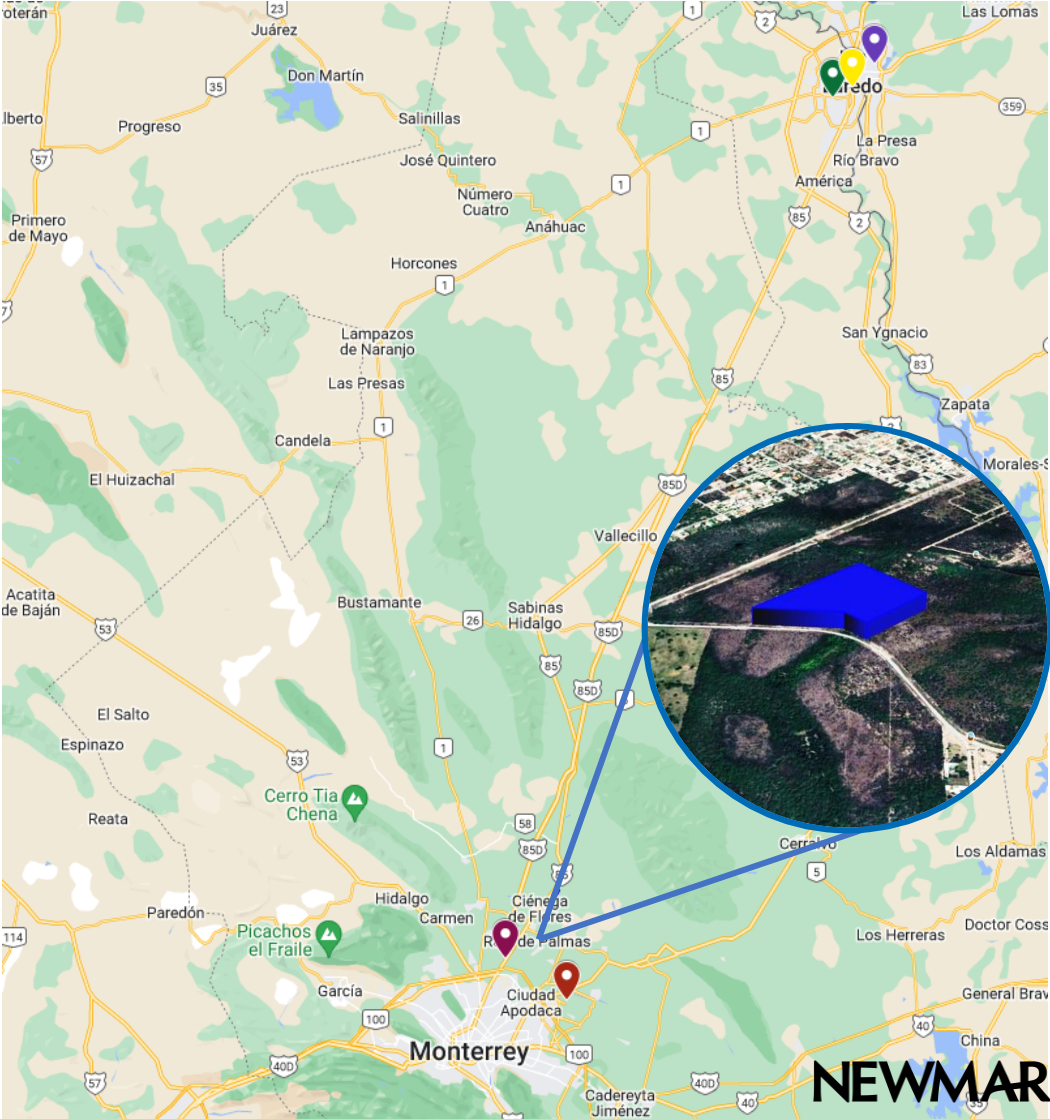


# UBICACIÓN PRIVILEGIADA

## UBICADO EN EL SUBMERCADO CON MAYOR DEMANDA DE NUEVO LEÓN.

Destino partiendo desde la propiedad	Tiempo	Distancia
 Aeropuerto del Norte N.L.	12 minutos	8,3 km
 Aeropuerto Internacional de Monterrey	40 minutos	20,6 km
 Nuevo Laredo	178 minutos	209 km
 Puente Internacional “Las Américas”	182 minutos	209 km
 Aeropuerto Internacional de Laredo, Tx	197 minutos	223 km
Ciudad de México	620 minutos	884 km
Torreón Coahuila	224 minutos	353 Km

Fuente: Google Maps



**NEWMARK**

# CONDICIONES ACTUALES DEL 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 <sup>2</sup> )	9.6M	9.1M	8.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.8%	0.9%	1.1%	↑
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	217,000	219,000	219,000	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	74,000	195,000	162,000	↑
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$6.87	\$6.52	\$5.90	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	1.0M	1.0M	0.9M	↓



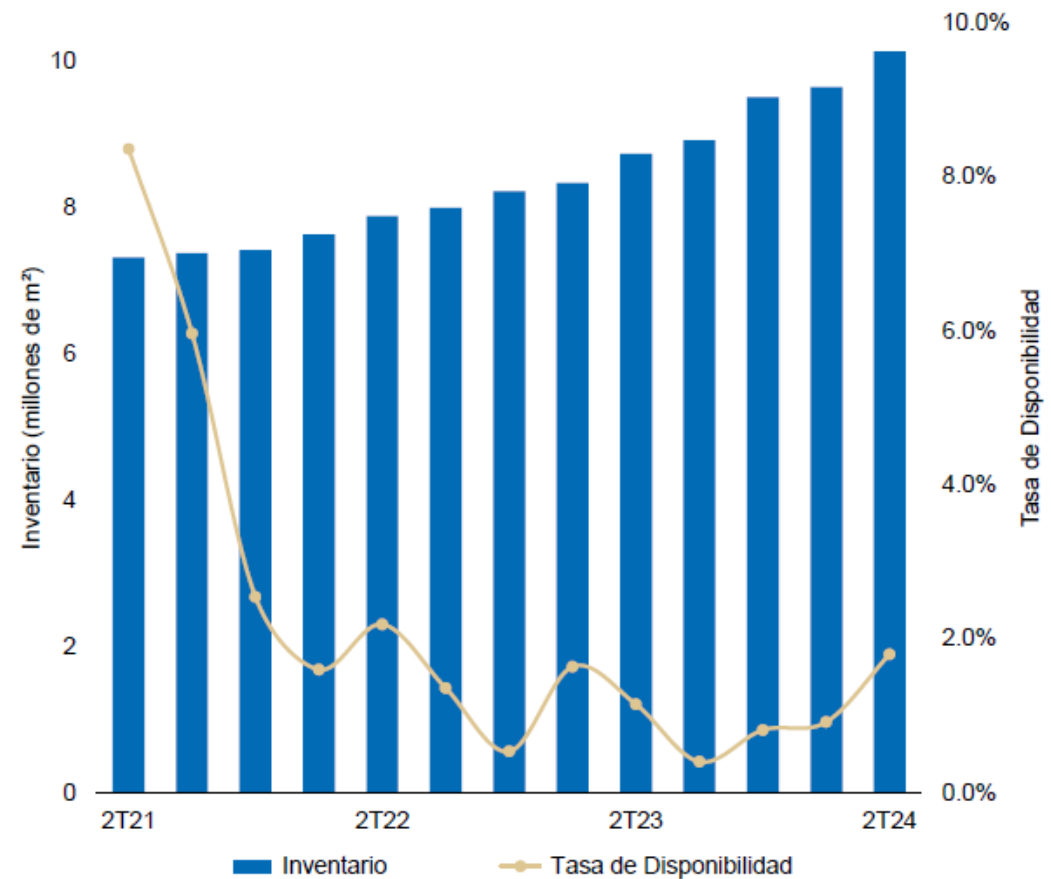
## Perspectivas

- 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/m<sup>2</sup>/mes.
- Para el próximo trimestre esperamos una nueva oferta de poco más de 460,000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de espacio especulativo vacante en construcción, esperamos una tasa de disponibilidad alrededor del 1.9%.

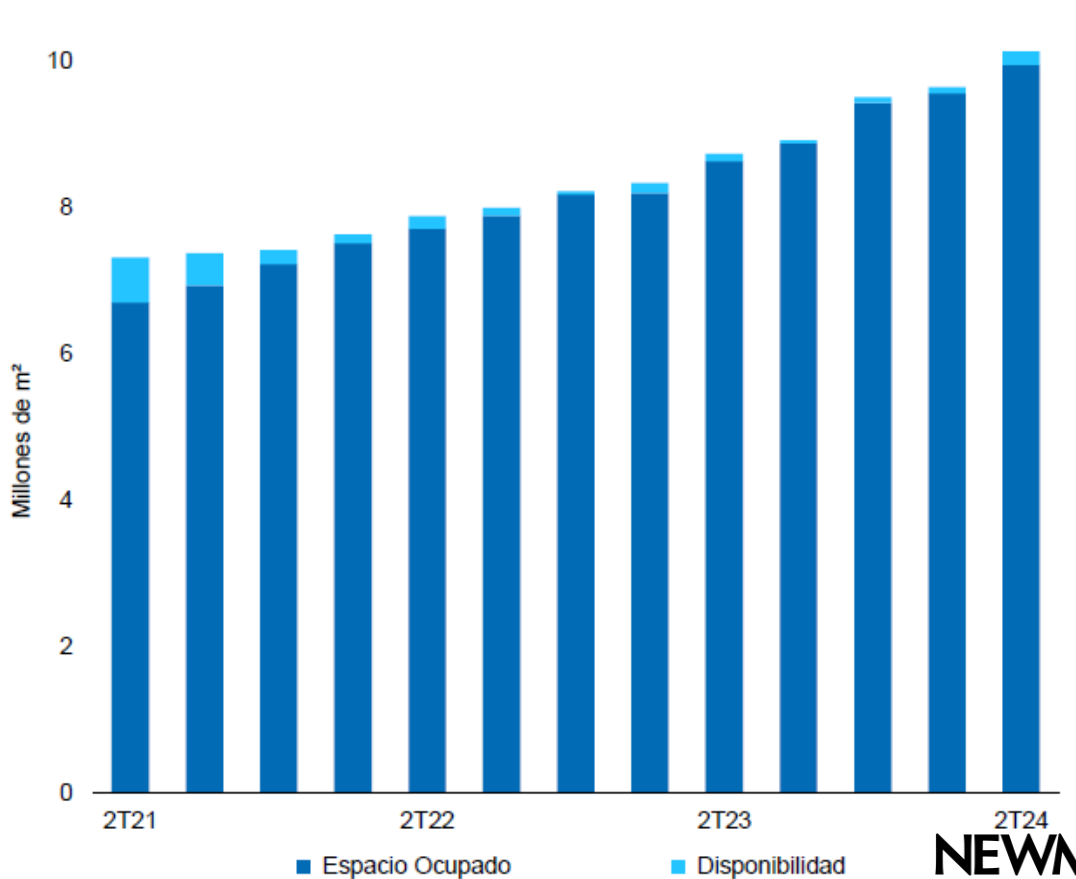
# DEMANDA DEL MERCADO

En el segundo trimestre se presentó una actividad comercial estable, una absorción bruta de poco más de 217,000 m<sup>2</sup> y una nueva oferta de más de 460,000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

Inventario y Tasa de Disponibilidad



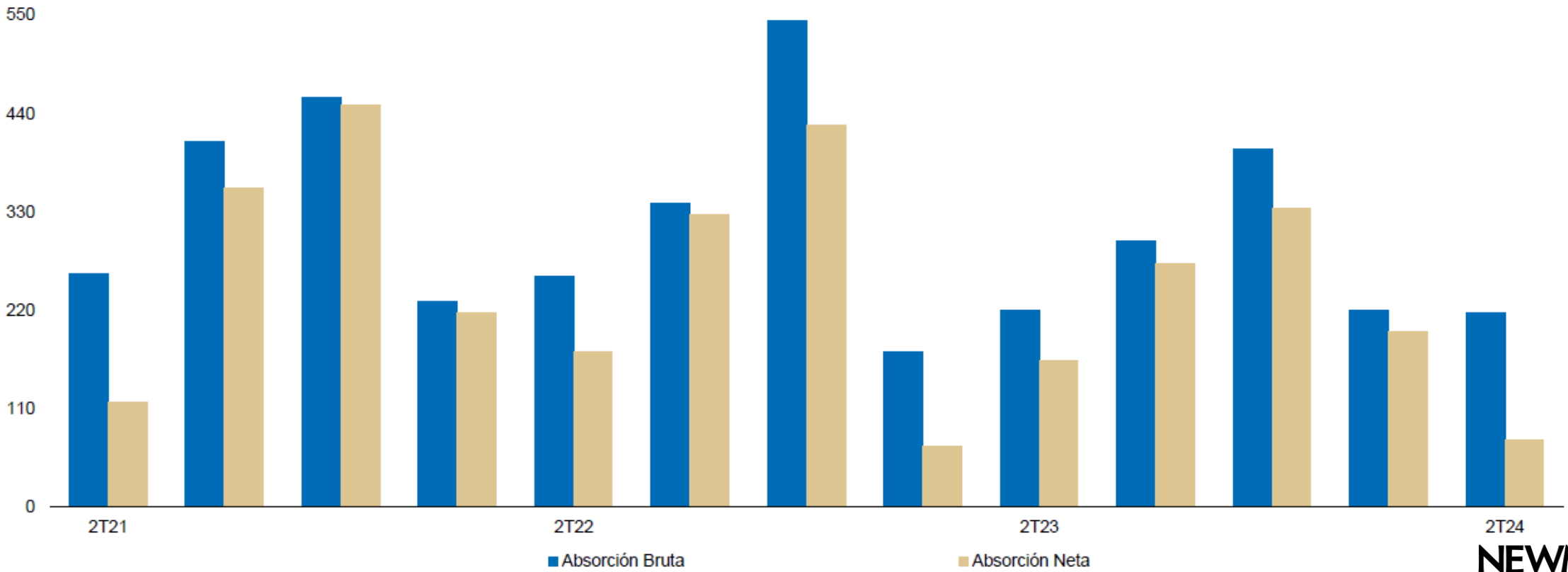
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



# ABSORCIONES

La absorción bruta en este trimestre registró una cantidad de 217,000 m<sup>2</sup> siendo inferior a lo presentado en el mismo periodo del año pasado que fue de 219,000 m<sup>2</sup>. Asimismo, se observó una absorción bruta acumulada de poco más de 436,000 m<sup>2</sup>. En cuanto a la absorción neta, se registró una cifra de 74,300 m<sup>2</sup> y una absorción neta acumulada de 269,500 m<sup>2</sup>. 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.

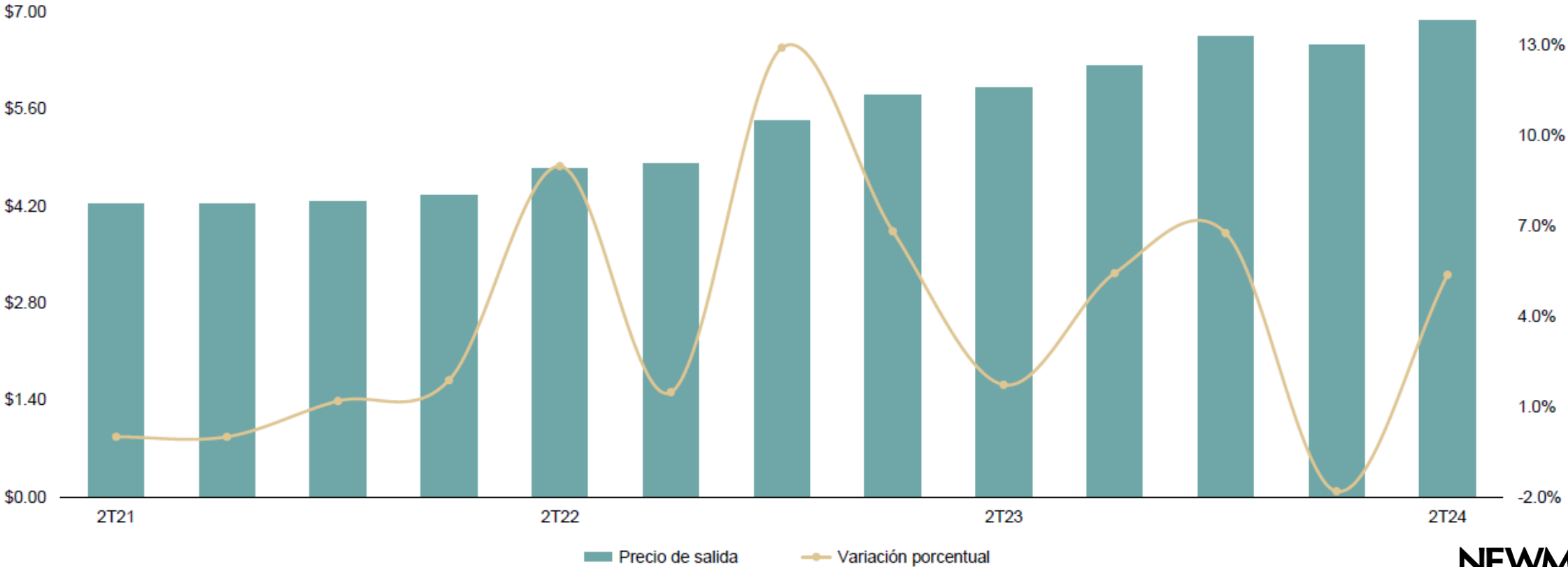
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Miles m<sup>2</sup>)



# PRECIOS DE SALIDA

El segundo trimestre del año mostró un precio de promedio ponderado al alza que fue de US\$6.87/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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\$/m<sup>2</sup>/mes) y Variación Porcentual

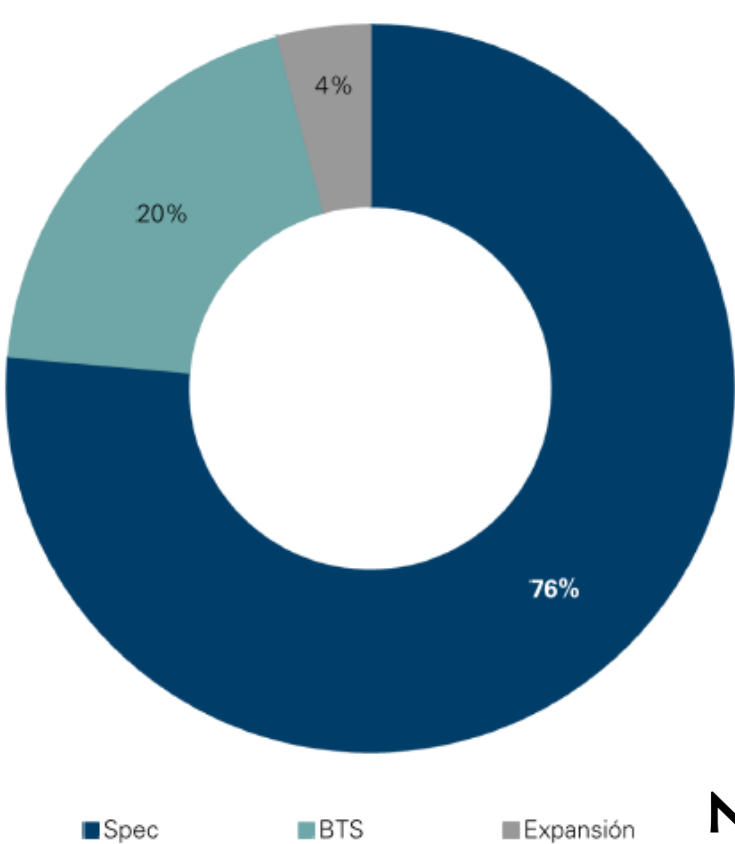
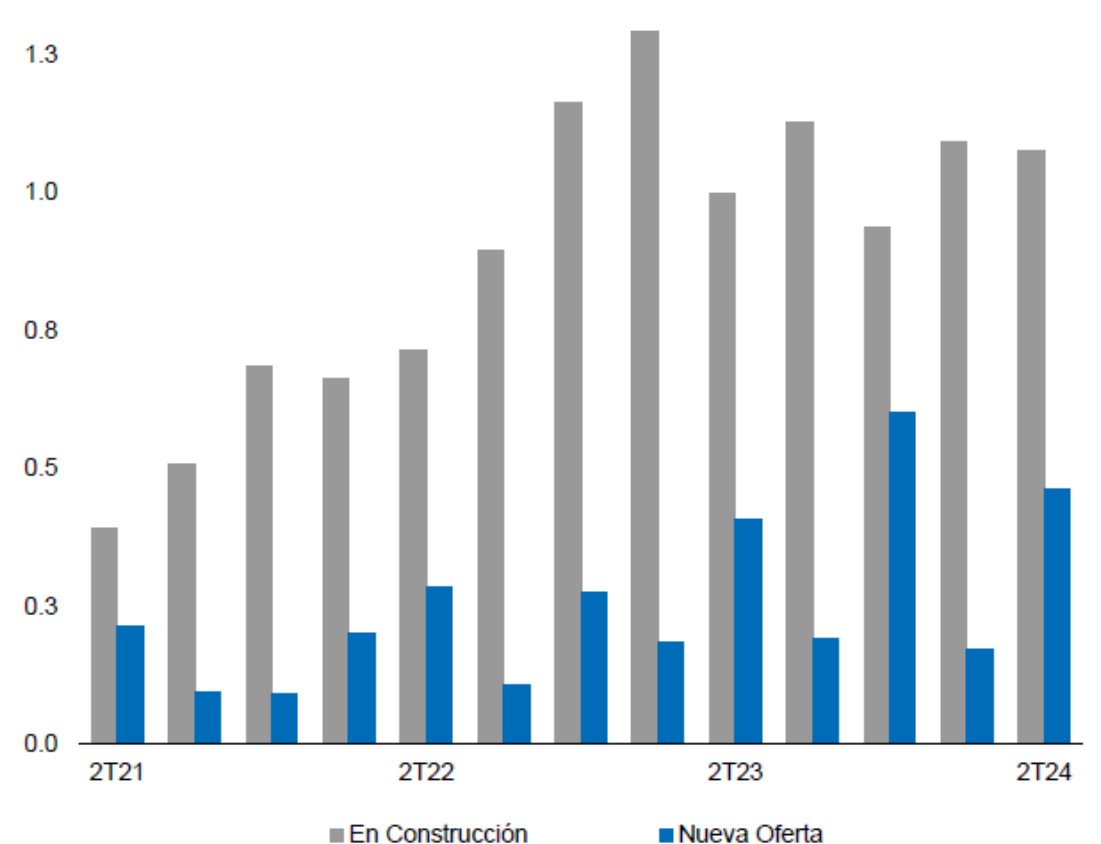


# ESPACIO EN DESARROLLO

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)

Tipo de Construcción (2T24)





# ESTADÍSTICAS POR SUBMERCADO

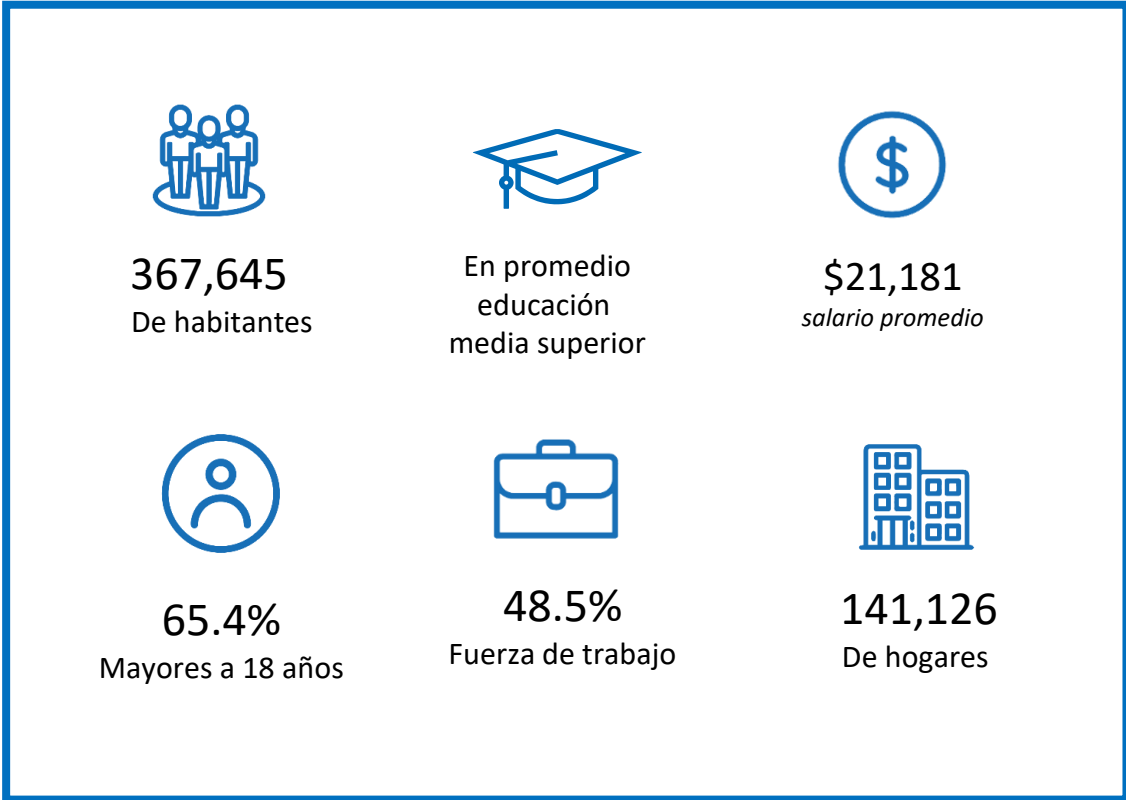
	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Bruta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m <sup>2</sup> /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
<b>Total General</b>	<b>9.62</b>	<b>1,076,000</b>	<b>172,500</b>	<b>1.8%</b>	<b>217,100</b>	<b>436,000</b>	<b>74,300</b>	<b>269,500</b>	<b>\$6.87</b>	<b>\$6.75</b>

# MANO DE OBRA DISPONIBLE

## BENEFICIOS

- Mano de obra presente en la zona en excedente a la requerida por el parque
- > 65% de la población en edad laboral
- La mayoría de la población es altamente competitiva en sueldos
- Mano de obra calificada

*Radio de 10km*





---

*Para más información:*

**Erick Brunet**

*Managing Director*

C. 55 2265 6724

erick.brunet@nmrk.com

**Rafael De la Madrid**

*Coordinator*

C. 55 1452 5131

rafael.delamadrid@nmrk.com

NMRK.LAT

**NEWMARK**

Erick Brunet  
C. 55 2265 6724  
erick.brunet@nmrk.com

Rafael De la Madrid  
C. 55 1452 5131  
rafael.delamadrid@nmrk.com