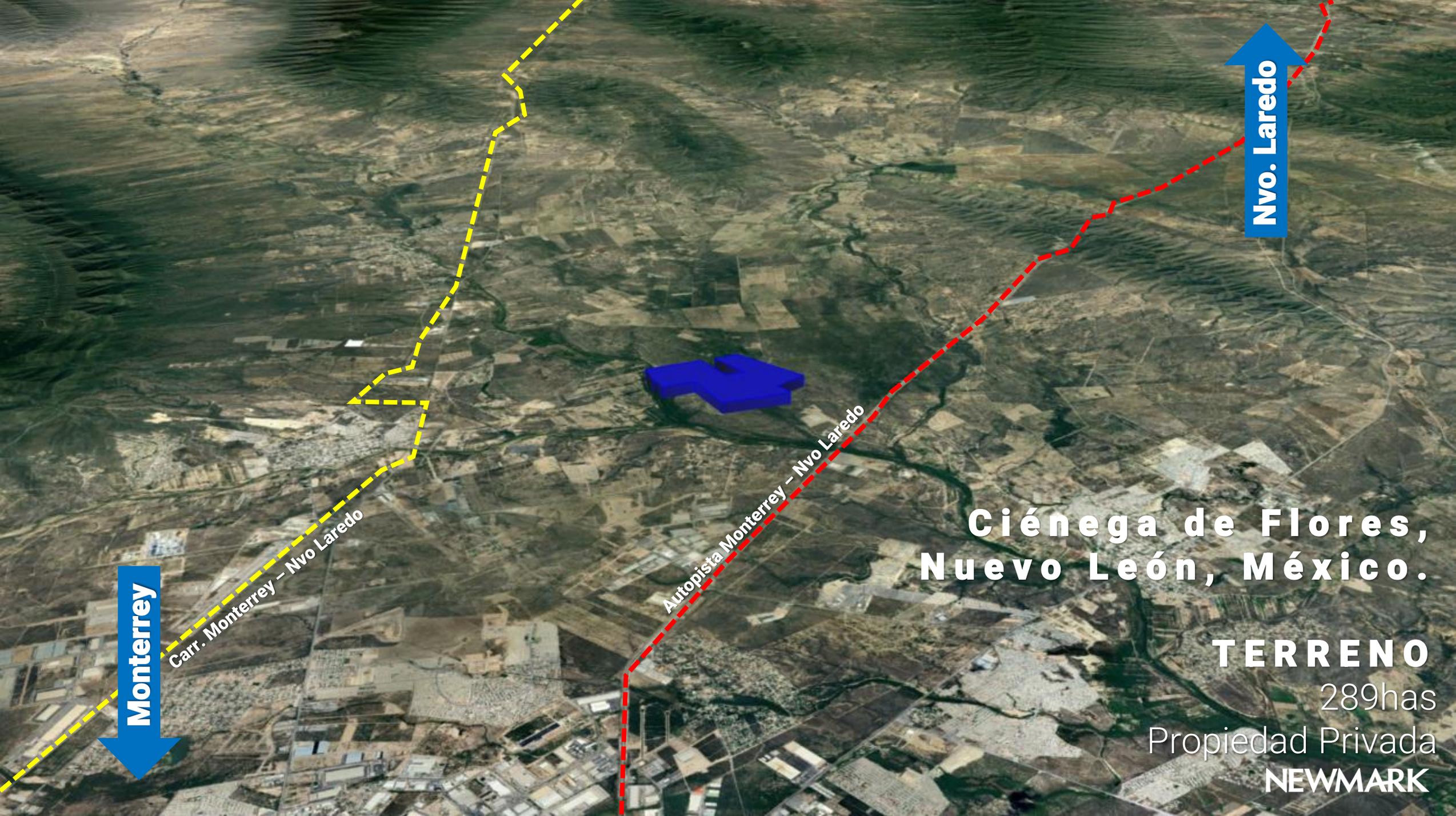


**NEWMARK**

# Terreno Tierra Blanca

DESDE 20 - 289 HAS PARA DESARROLLO INDUSTRIAL EN UNO DE LOS MERCADOS  
MÁS IMPORTANTES DEL PAÍS



**Monterrey**

Carr. Monterrey - Nvo Laredo

Autopista Monterrey - Nvo Laredo

**Nvo. Laredo**

**Ciénega de Flores,  
Nuevo León, México.**

**TERRENO**

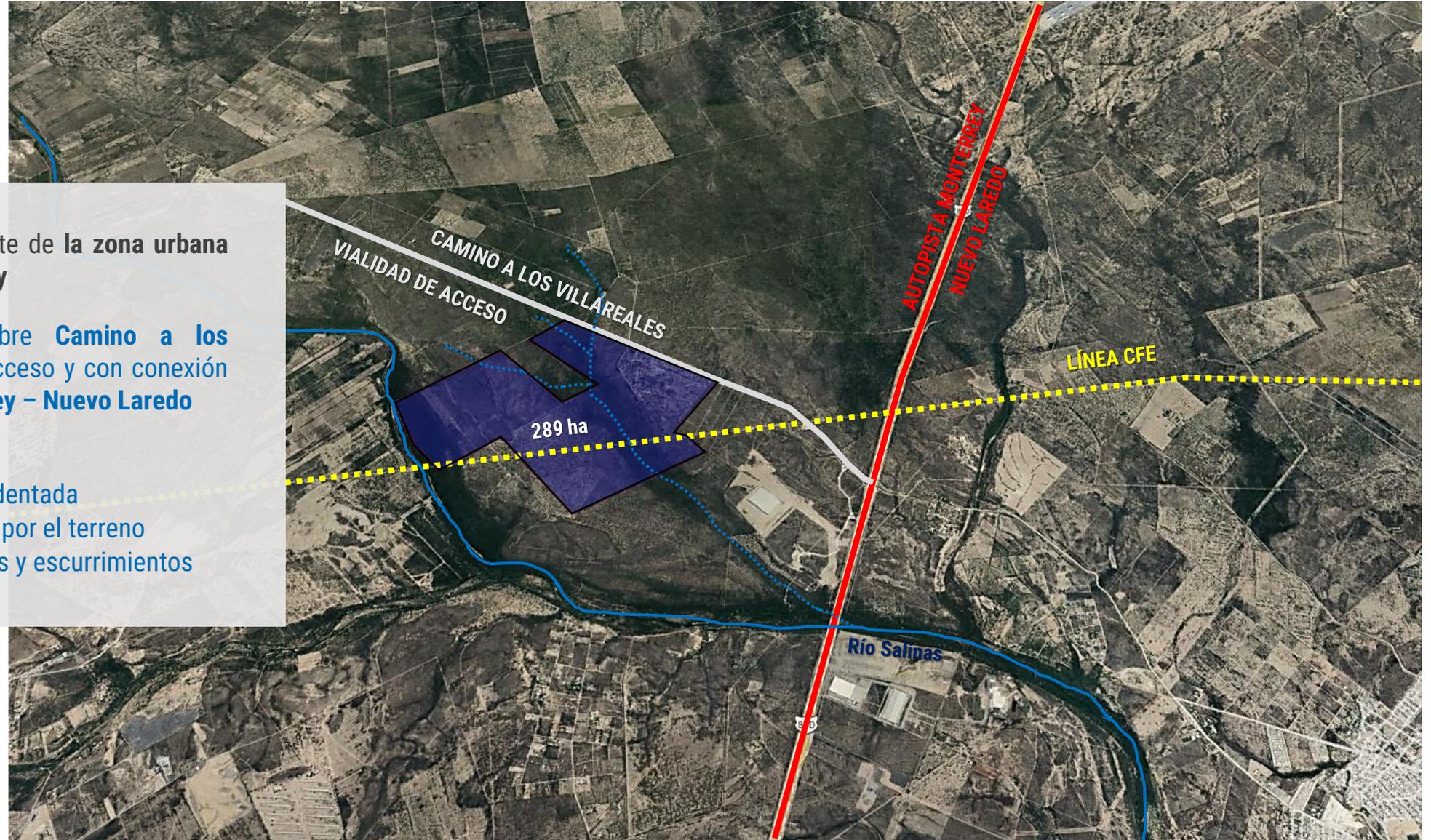
289has

Propiedad Privada

**NEWMARK**

# Master Plan: Ubicación

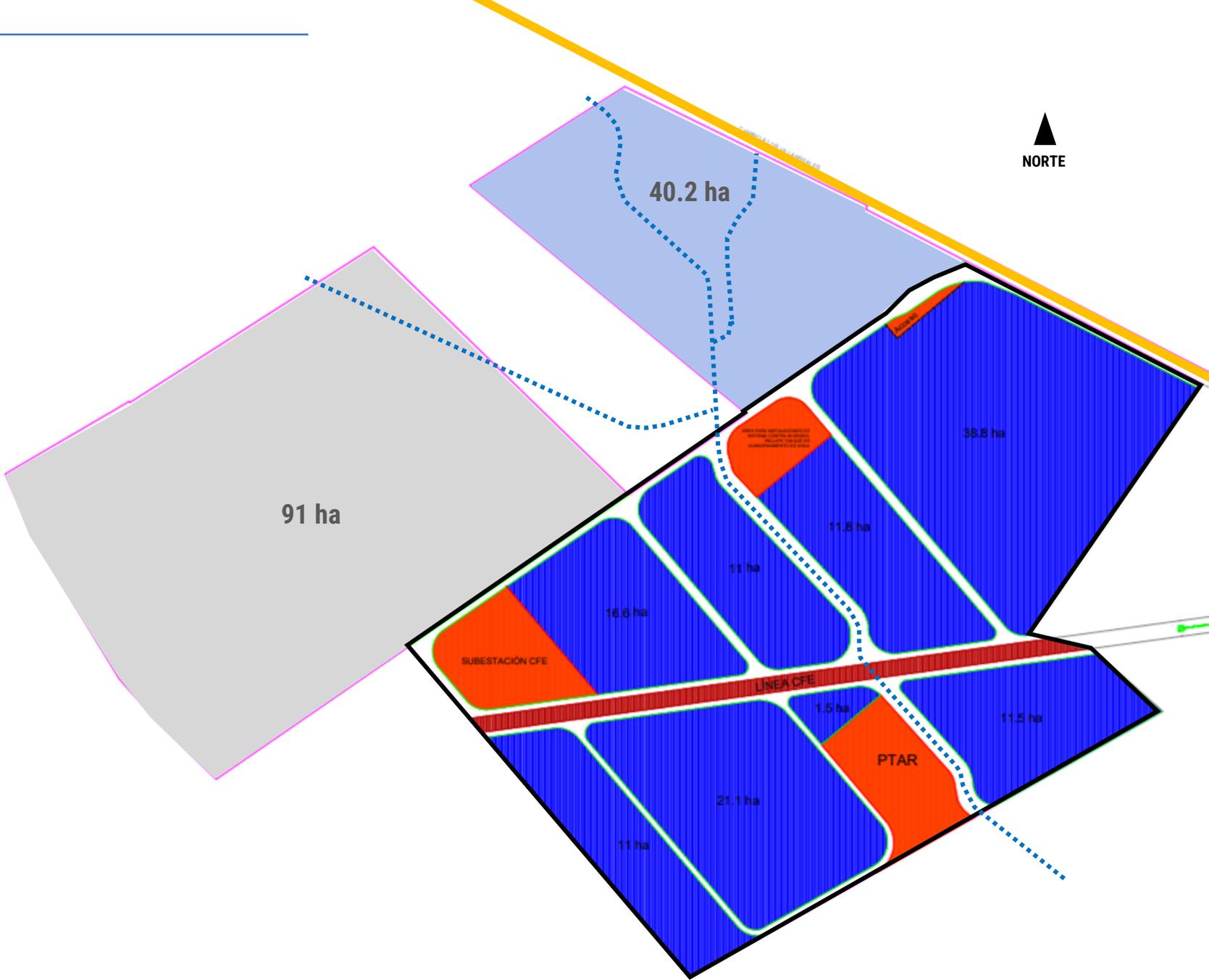
- Terreno de 289 ha al norte de la zona urbana de la Ciudad de Monterrey
- 1.5 Km de frente sobre Camino a los Villareales, vialidad de acceso y con conexión con la Autopista Monterrey – Nuevo Laredo
- Condiciones:
  - Topografía no accidentada
  - Línea de CFE cruza por el terreno
  - Paso del Río Salinas y escurrimientos



# Master Plan: Zonificación

-  Poligonal del Terreno
-  Vialidad de acceso (Camino a los Villareales)
-  Fase 01 – 158 ha
-  Fase 02
-  Fase 03
-  Lotes a desarrollar
-  Equipamiento, Servicios & Amenidades
-  Línea de CFE

- Parque Industrial de **141 ha** en total descontando las condiciones (CFE, PTAR & Equipamiento)
- Área vendible igual al 85% del total del parque industrial
- 15% restante dedicado a vialidades internas, servicios y amenidades



# Master Plan: Manzana 01 | Naves especulativas

NAVE	TIPO	M2 Construidos Naves	
M1 Nave 1 & 2	Front Dock	24,065	27,503
M1 Nave 3 & 4	Front Dock	16,585	28,920
M1 Nave 5 & 6	Front Dock	30,941	23,647
M1 Nave 7 & 8	Front Dock	17,190	15,145
M1 Nave 9	Front Dock	22,114	

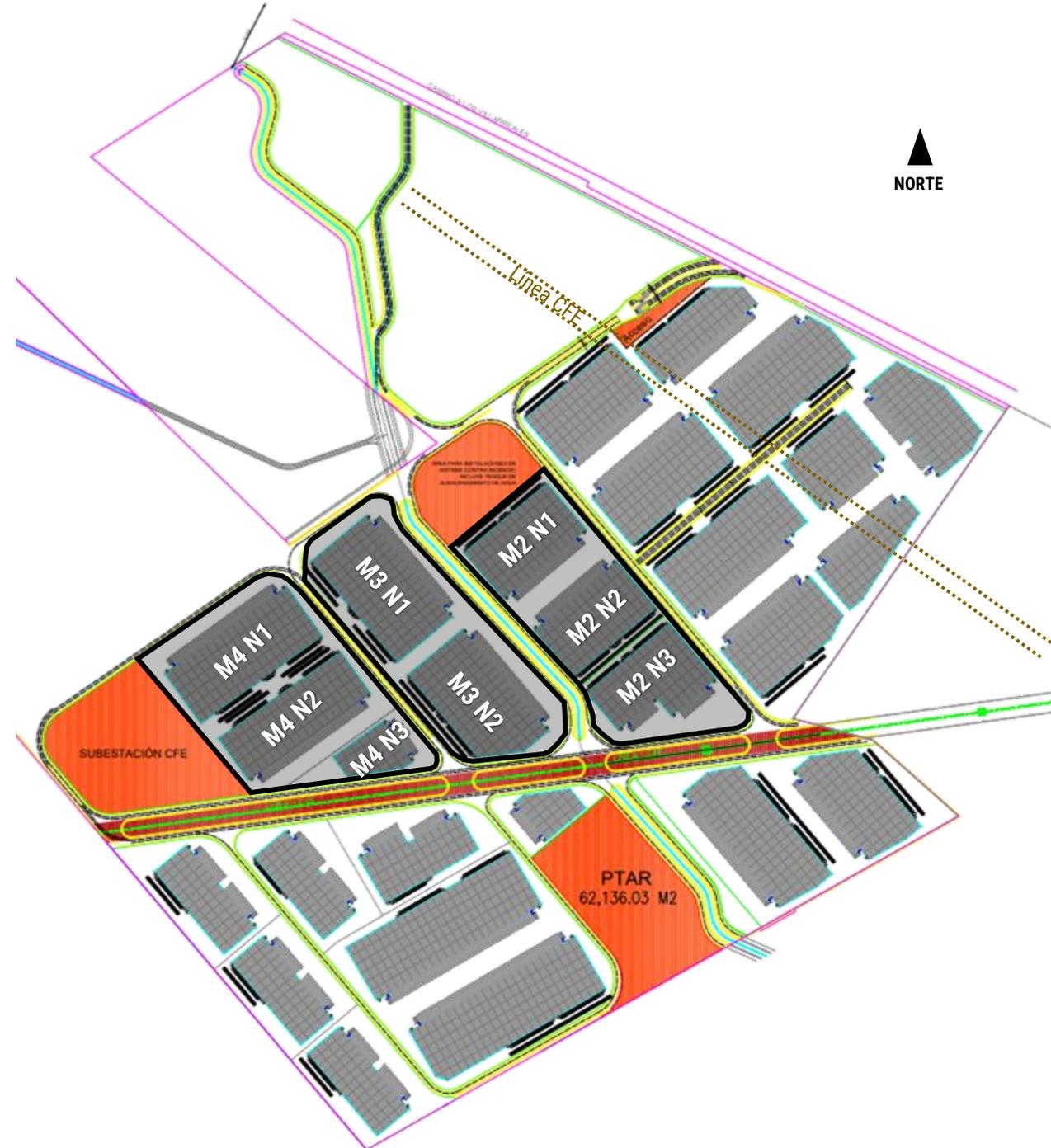
- M1 con 38.8 ha de área vendible
- 206,108 M2 Construidos
- Cobertura al 44%
- Naves modulares tipo *Front Dock* (distancia entre columnas de 60x50 FT con 70 FT en zona de carga)



# Master Plan: Manzana 02, 03 & 04 | Naves especulativas

NAVE	TIPO	M2 Construidos Naves	
M2 Nave 1 & 2	Front Dock	22,346	22,346
M2 Nave 3	Front Dock	22,671	
M3 Nave 1 & 2	Front Dock	31,963	30,290
M4 Nave 1 & 2	Front Dock	30,941	25,923
M4 Nave 3	Front Dock	8,223	

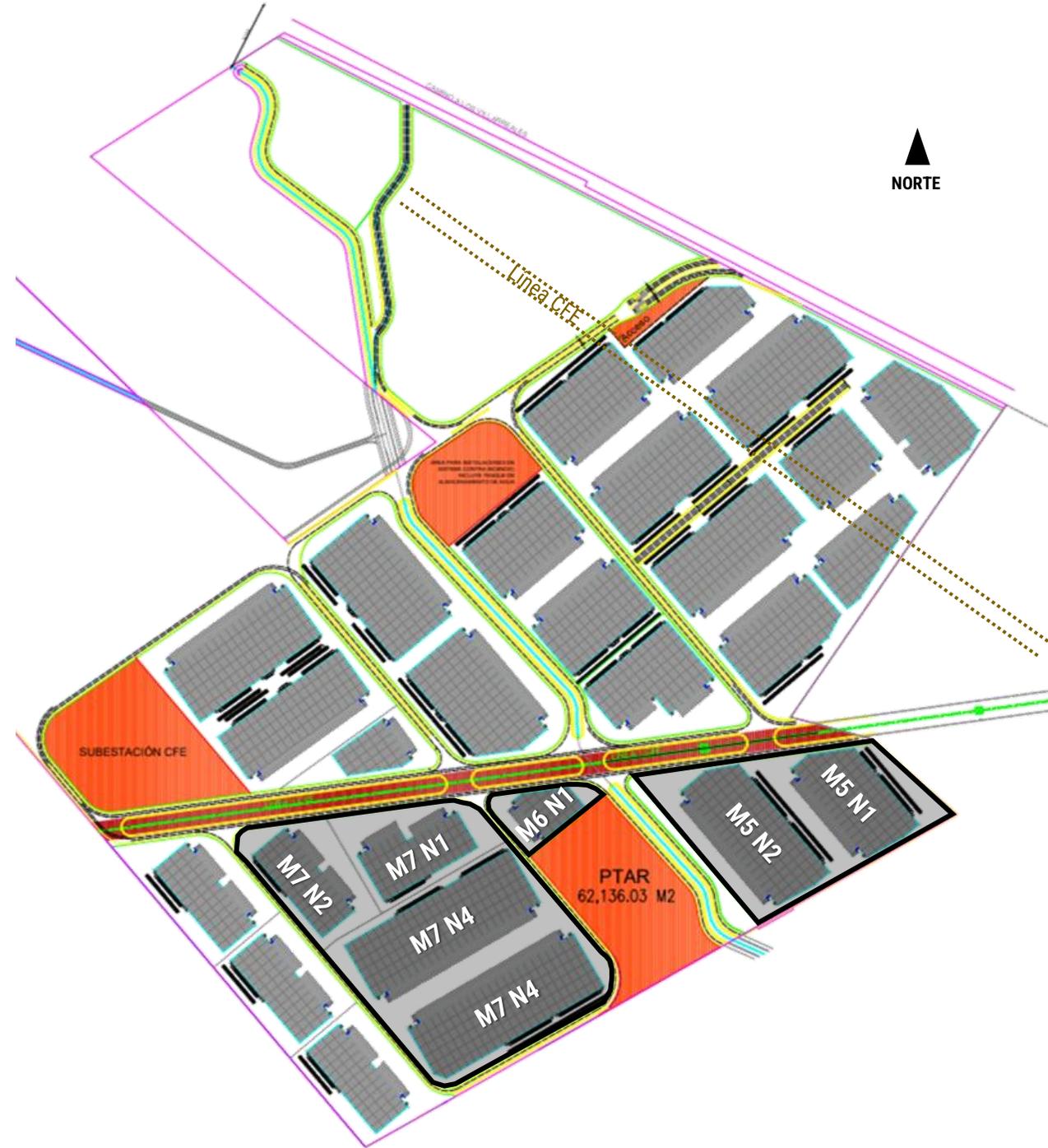
- M2 con 11.8 ha de área vendible y **67,363 M2 Construidos**
- M3 con 11 ha de área vendible y **62,253 M2 Construidos**
- M4 con 16.6 ha de área vendible y **65,087 M2 Construidos**
- Cobertura al **44%**
- Naves modulares tipo *Front Dock* (distancia entre columnas de 60x50 FT con 70 FT en zona de carga)



# Master Plan: Manzana 05, 06 & 07 | Naves especulativas

NAVE	TIPO	M2 Construidos Naves	
M5 Nave 1 & 2	Front Dock	23,531	31,243
M6 Nave 1	Front Dock	6,969	
M7 Nave 1	Front Dock	17,050	
M7 Nave 2	Front Dock	15,099	
M7 Nave 3 & 4	Front Dock	39,535	39,396

- M5 con 11.5 ha de área vendible y **54,773 M2 Construidos**
- M6 con 1.5 ha de área vendible y **6,969 M2 Construidos**
- M7 con 21.1 ha de área vendible y **111,080 M2 Construidos**
- Cobertura al **44%**
- Naves modulares tipo *Front Dock* (distancia entre columnas de 60x50 FT con 70 FT en zona de carga)



# Master Plan: Manzana 08 | Naves especulativas

NAVE	TIPO	M2 Construidos Naves
M8 Nave 1	Front Dock	15,099
M8 Nave 2	Front Dock	15,099
M8 Nave 3	Front Dock	15,099

- **M1 con 38.8 ha de área vendible**
- **45,296 M2 Construidos**
- Cobertura al 44%
- Naves modulares tipo *Front Dock* (distancia entre columnas de 60x50 FT con 70 FT en zona de carga)

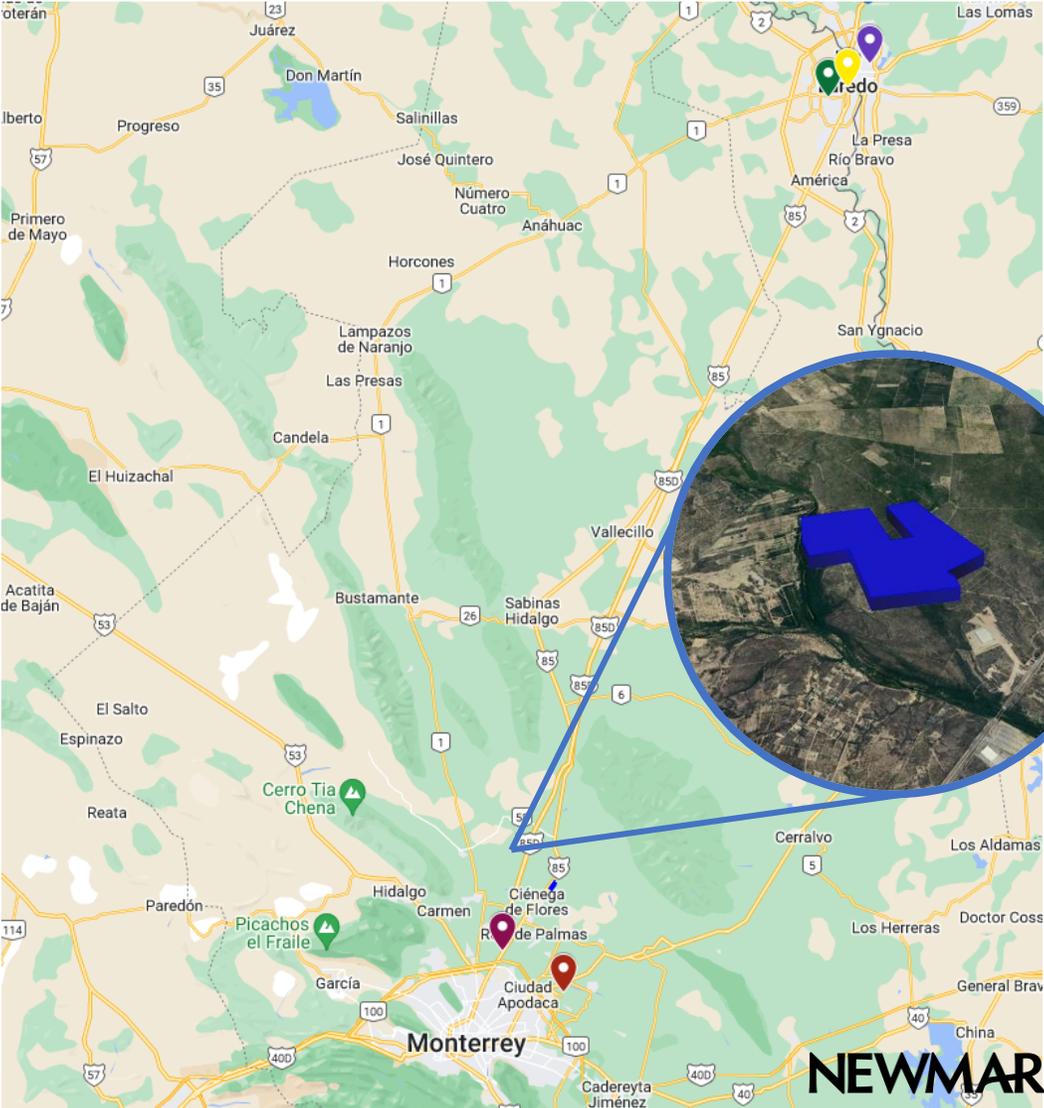


# UBICACIÓN PRIVILEGIADA

## UBICADO SOBRE LA PRINCIPAL CARRETERA CON SALIDA A EE. UU.

Destino partiendo desde la propiedad	Tiempo	Distancia
 Aeropuerto del Norte N.L.	33 minutos	20,2 Km
 Aeropuerto Internacional de Monterrey	58 minutos	41,3 km
 Nuevo Laredo	158 minutos	197 km
 Puente Internacional "Nuevo Laredo"	154 minutos	201 km
 Aeropuerto Internacional de Laredo, Tx	173 minutos	207,6 km
Ciudad de México	628 minutos	896 km
Torreón Coahuila	264 minutos	365 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	↓



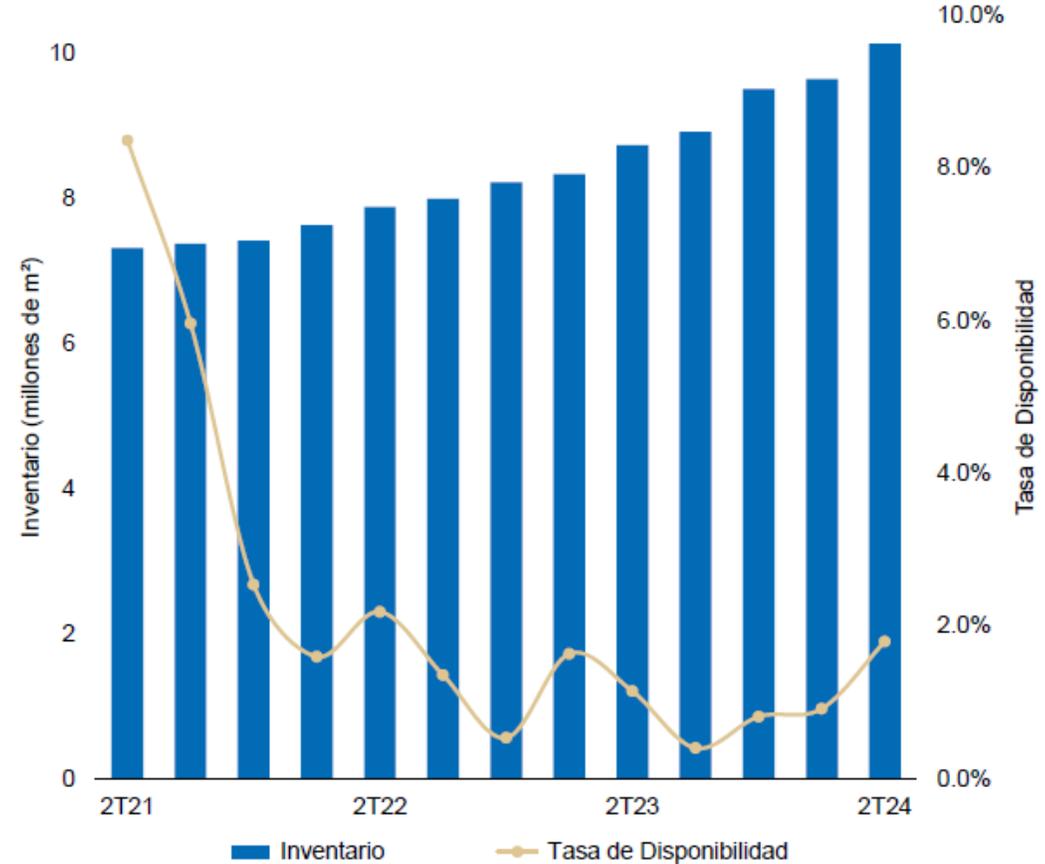
## Perspectivas

- 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%.

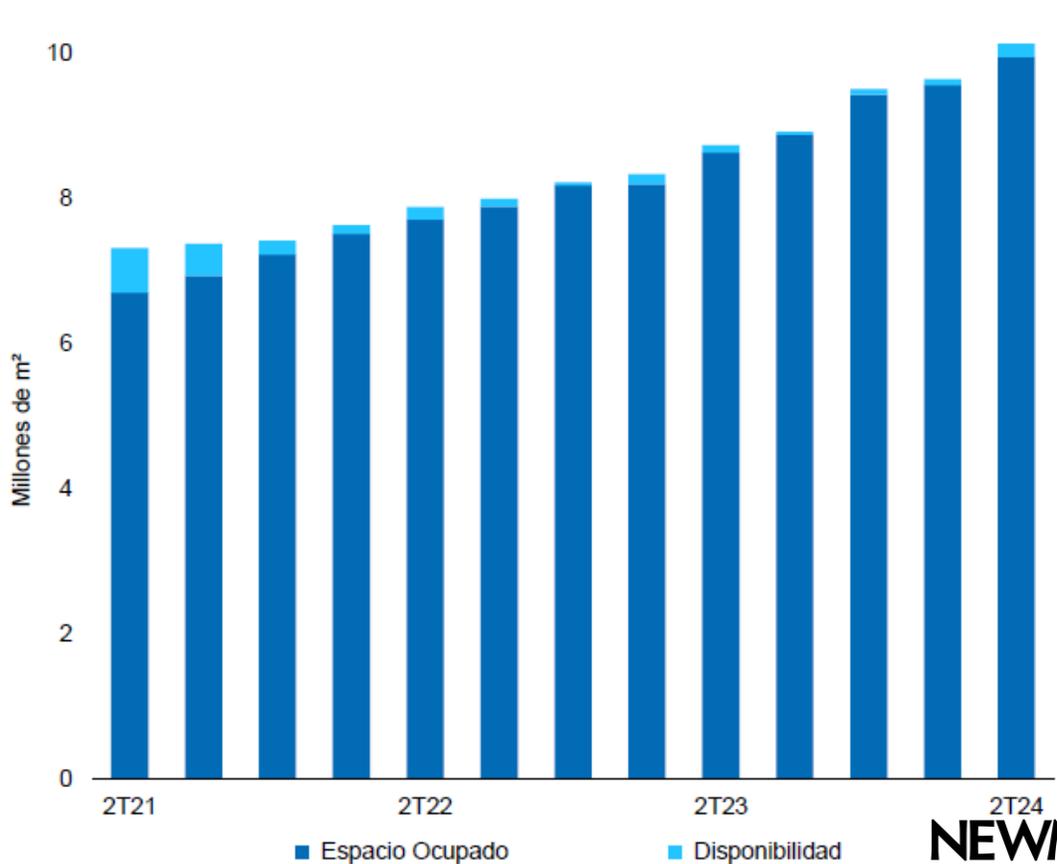
# DEMANDA DEL MERCADO

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



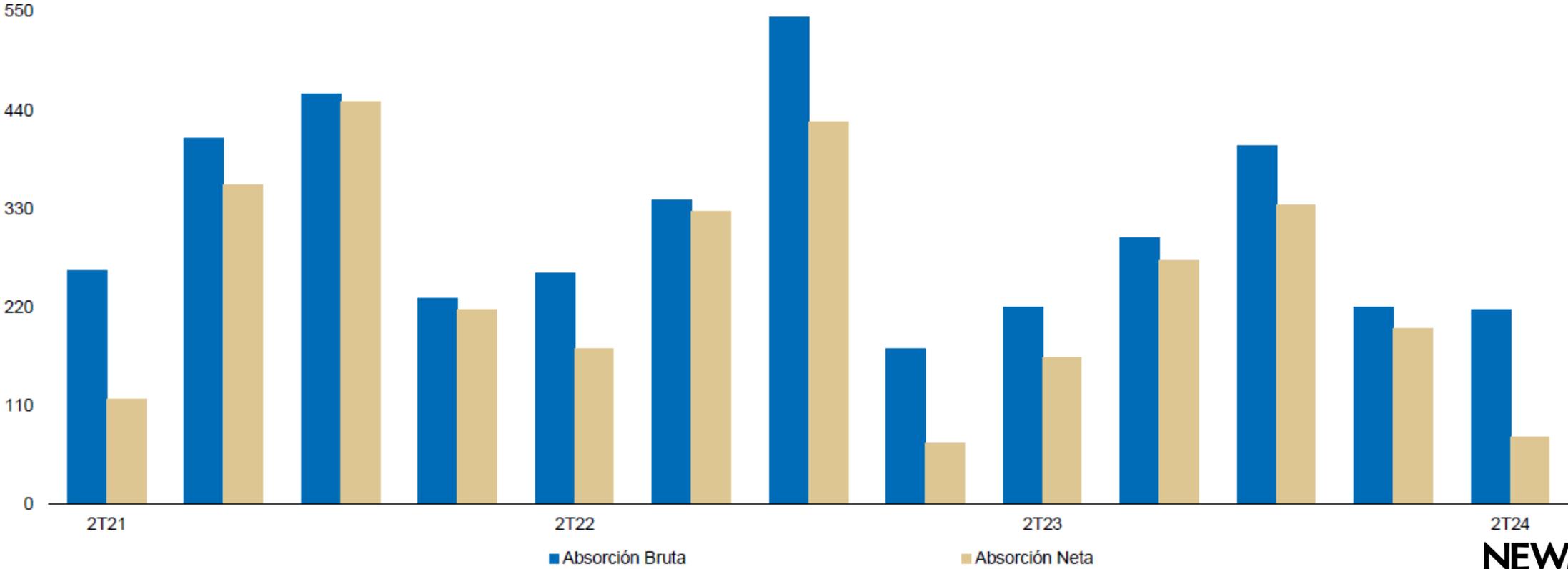
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



# 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.

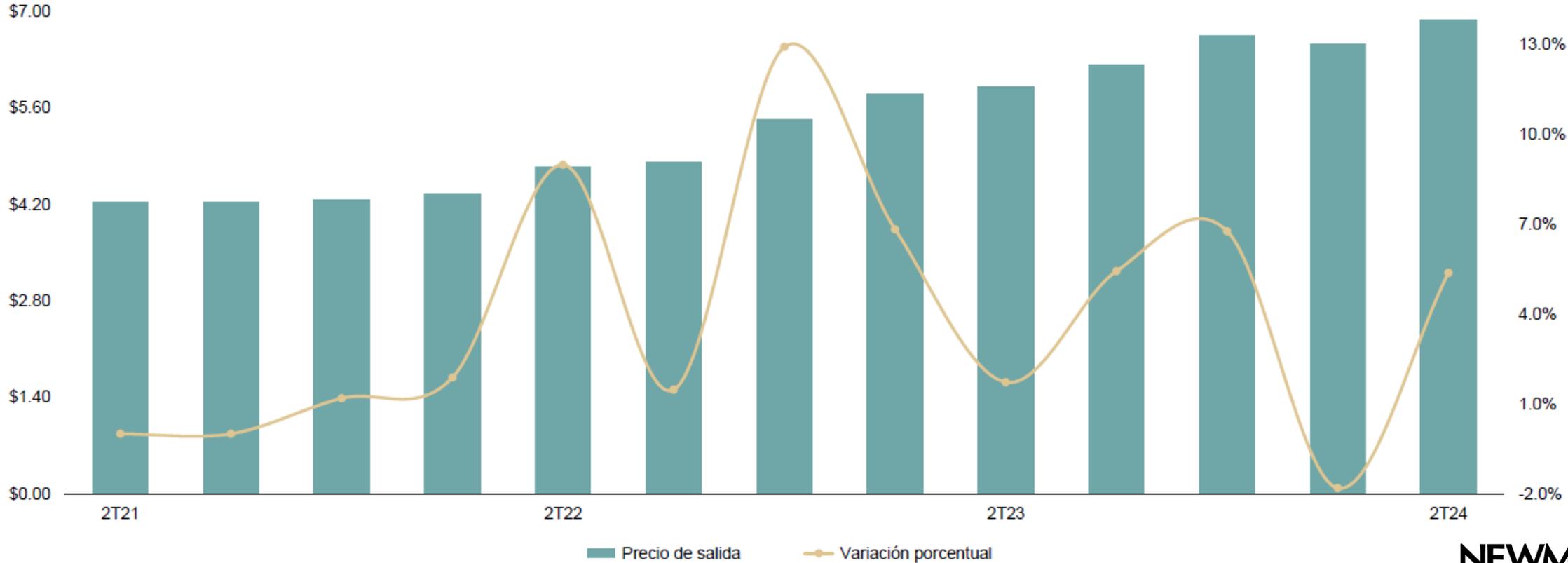
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Miles m<sup>2</sup>)



# 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

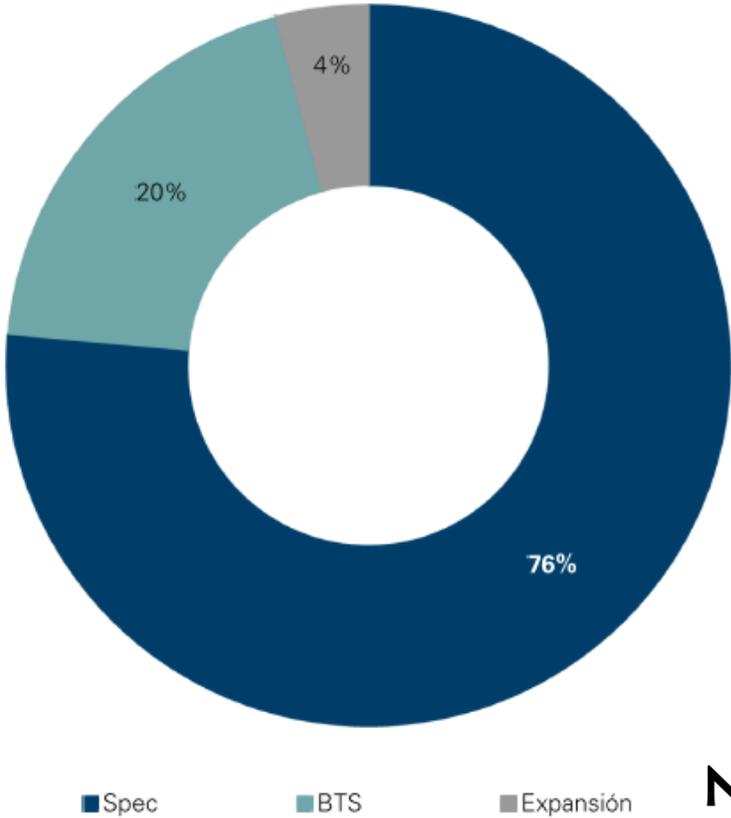
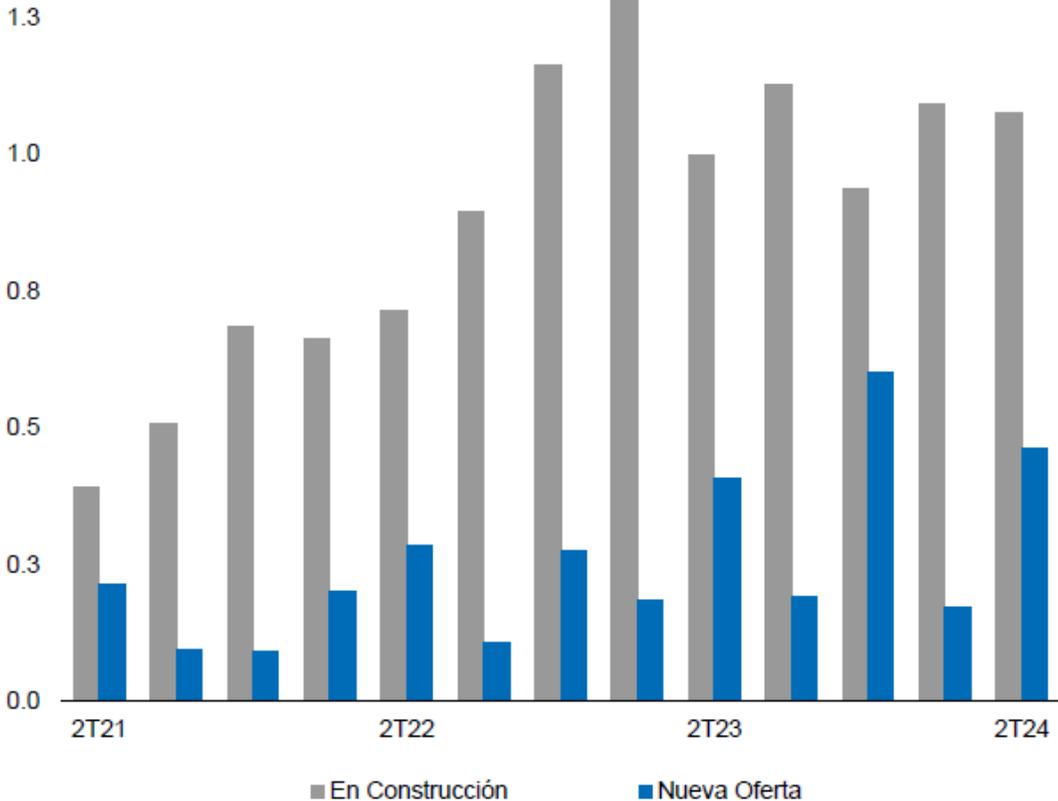


# ESPACIO EN DESARROLLO

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)



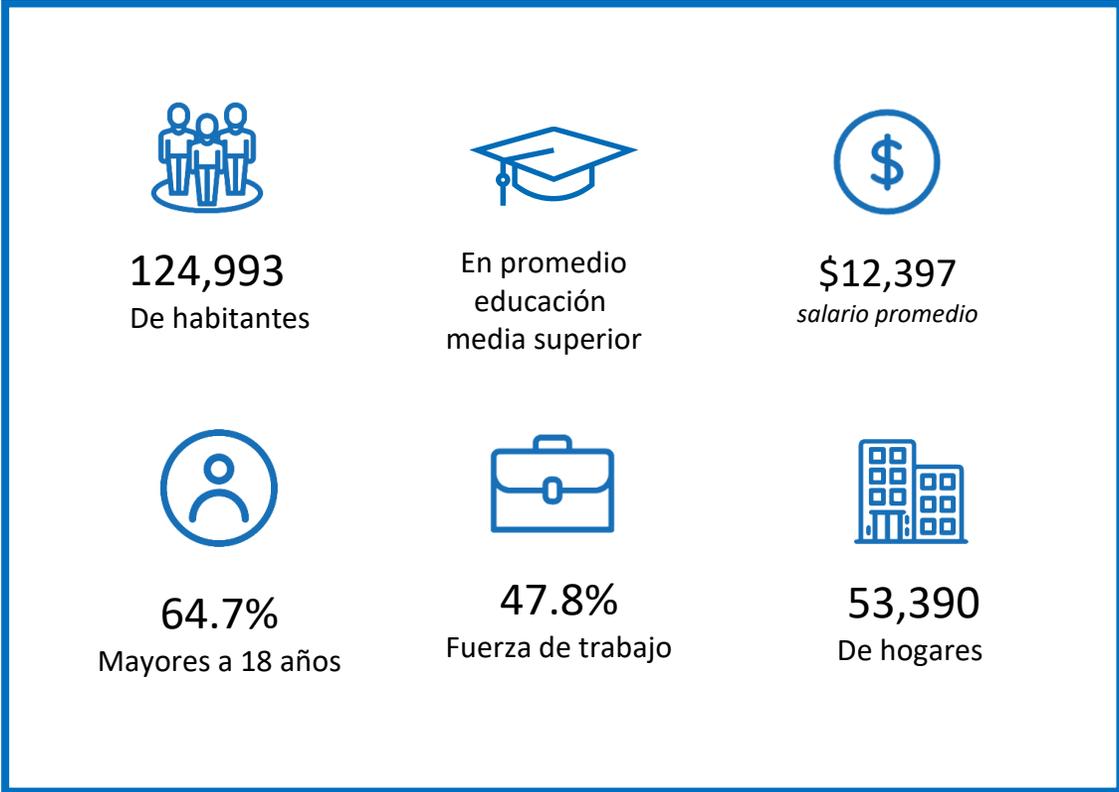
# ESTADÍSTICAS POR SUBMERCADO

	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
- > 64% de la población en edad laboral
- La mayoría de la población es altamente competitiva en sueldos
- Mano de obra calificada



---

*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