
4T24

Monterrey Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- En este cierre de año, el encargado de despacho de la Secretaría de Economía, Emmanuel Loo Jiménez indicó que se tienen más de 89 proyectos de electromovilidad.
- Entre los principales anuncios de inversiones en el estado, se destacan los proyectos de Bobcat Company con su primera planta en Nuevo León, en el municipio de Salinas Victoria y la inversión de Volvo en el municipio de Ciénega de Flores.

Transacciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Confidencial	Escobedo	BTS	71,000
CAT	Santa Catarina	Renta	25,600
Confidencial	Escobedo	Renta	14,800

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	10.2M	9.9M	8.4M	↑
Tasa de Disponibilidad	4.5%	3.2%	0.4%	→
Absorción Bruta (m ²)	219,200	277,000	399,000	↑
Absorción Neta (m ²)	55,700	83,900	333,000	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.21	\$7.00	\$6.64	↑
En Construcción (m ²)	1.0M	1.1M	0.9M	↑

Perspectivas

- Esperamos que el precio de renta siga al alza y mantenga este comportamiento durante el transcurso de 2025.
- Para el siguiente trimestre se espera que la tasa de disponibilidad tenga un comportamiento estable y posiblemente a la baja.
- Comportamiento en cautela en el tema del desarrollo de espacios especulativos, debido a la alta tasa que se presentó en el 4T 2024.

1. Economía	4
2. Fundamentos de Mercado	7

4T24

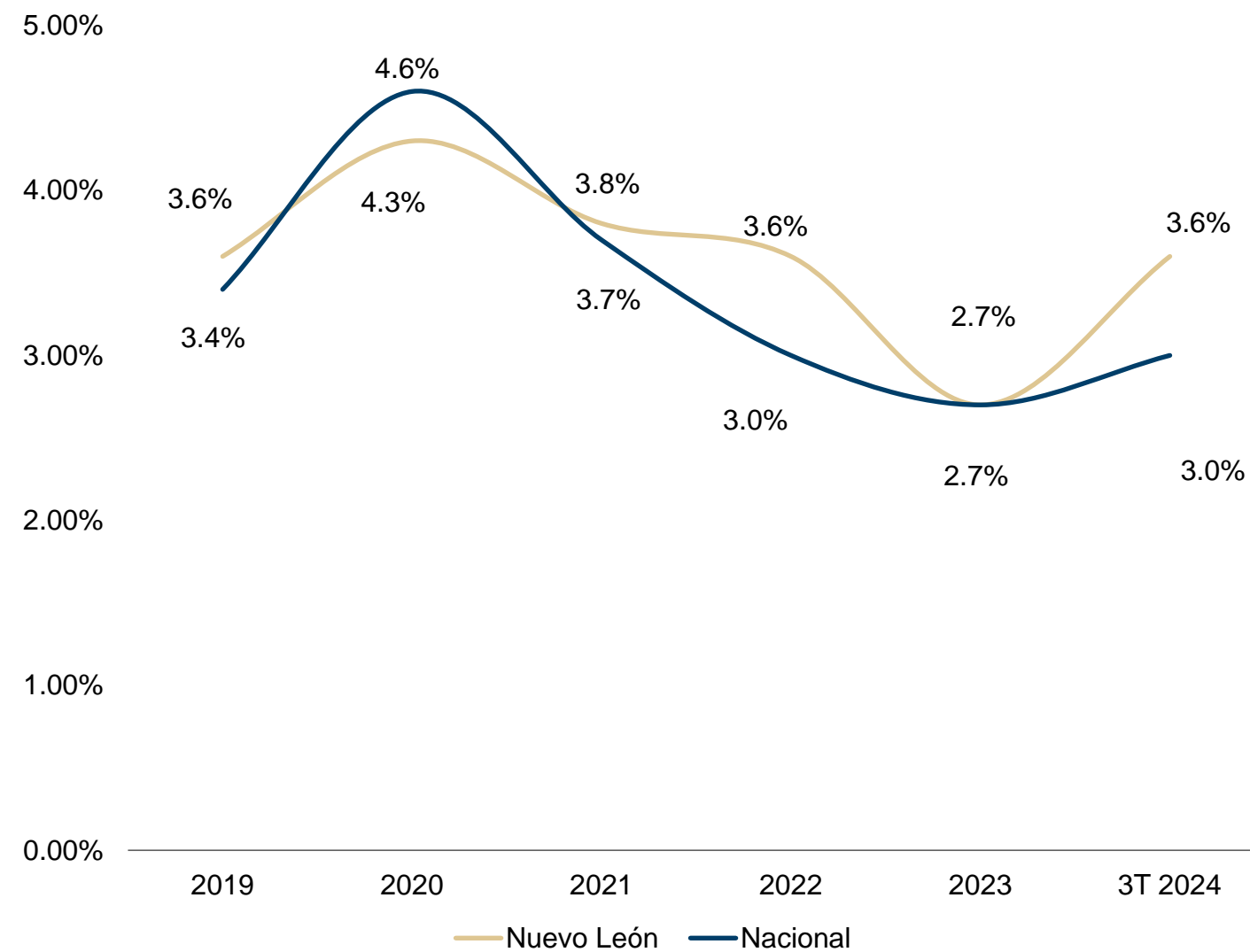
Economía



Económicos

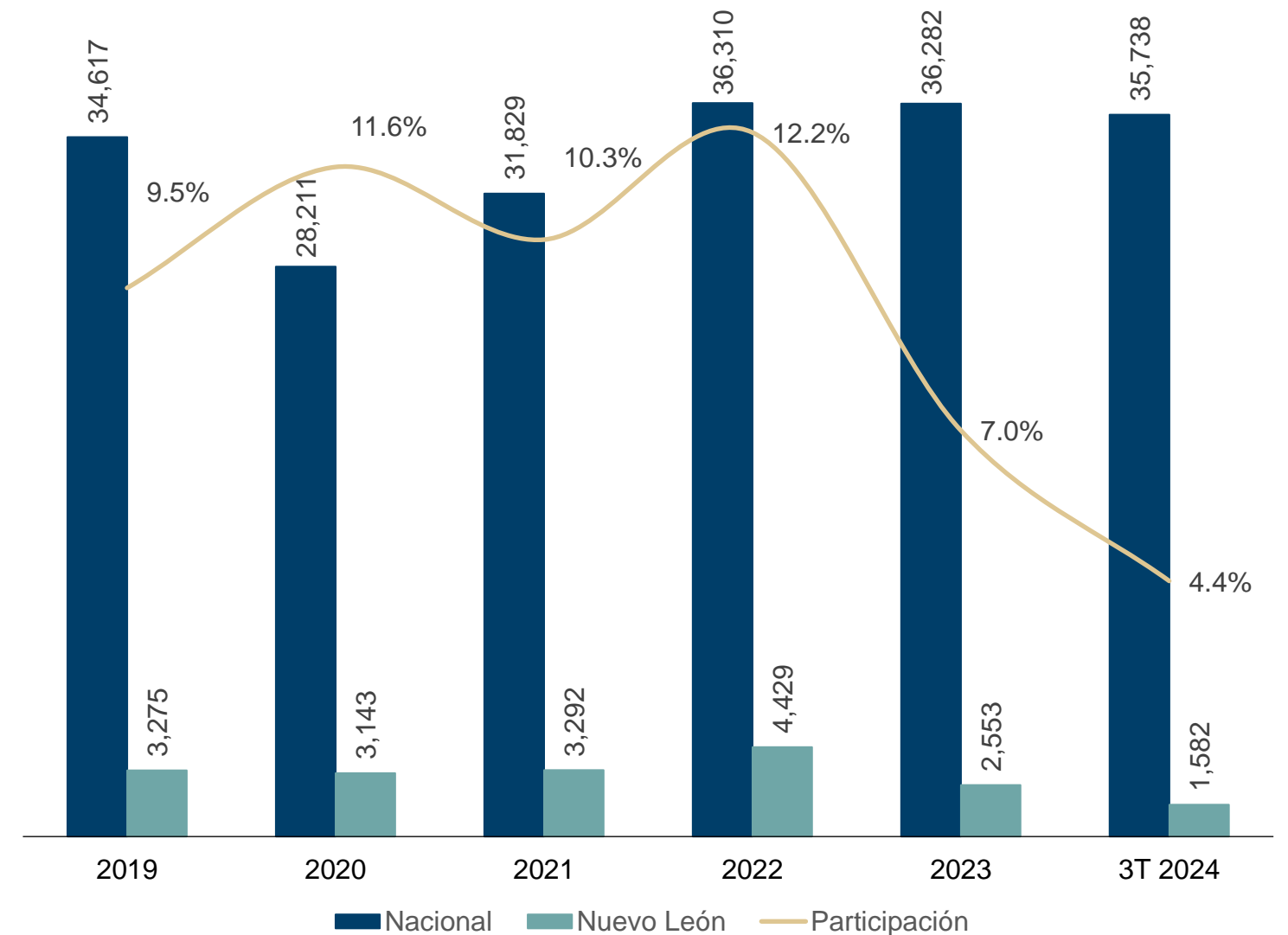
El tercer trimestre del 2024 registró una tasa de desempleo a nivel nacional de 3.0%, mientras que la tasa de Nuevo León fue de 3.6%. Asimismo, la Inversión Extranjera Directa (IED) en México por entidad federativa con información del 3T 2024, el país registró 35,738 millones de dólares en donde el estado de Nuevo León tiene una participación del 4.4%.

Tasa de Desempleo



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 3T 2024

Inversión Extranjera Directa (en millones de dólares)

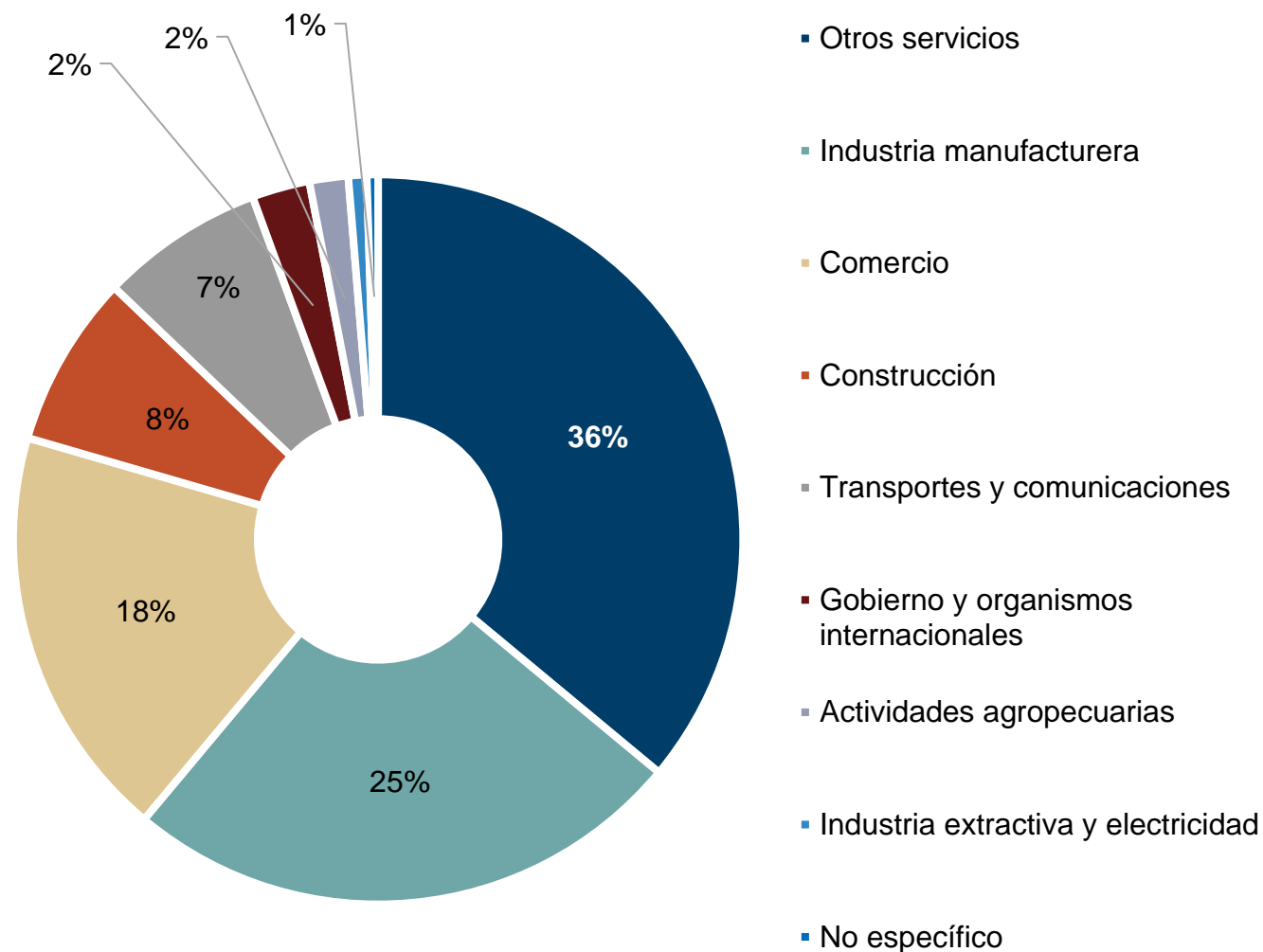


Fuente: Secretaría de Economía, 3T 2024

Empleo por sector y posición económica en Nuevo León

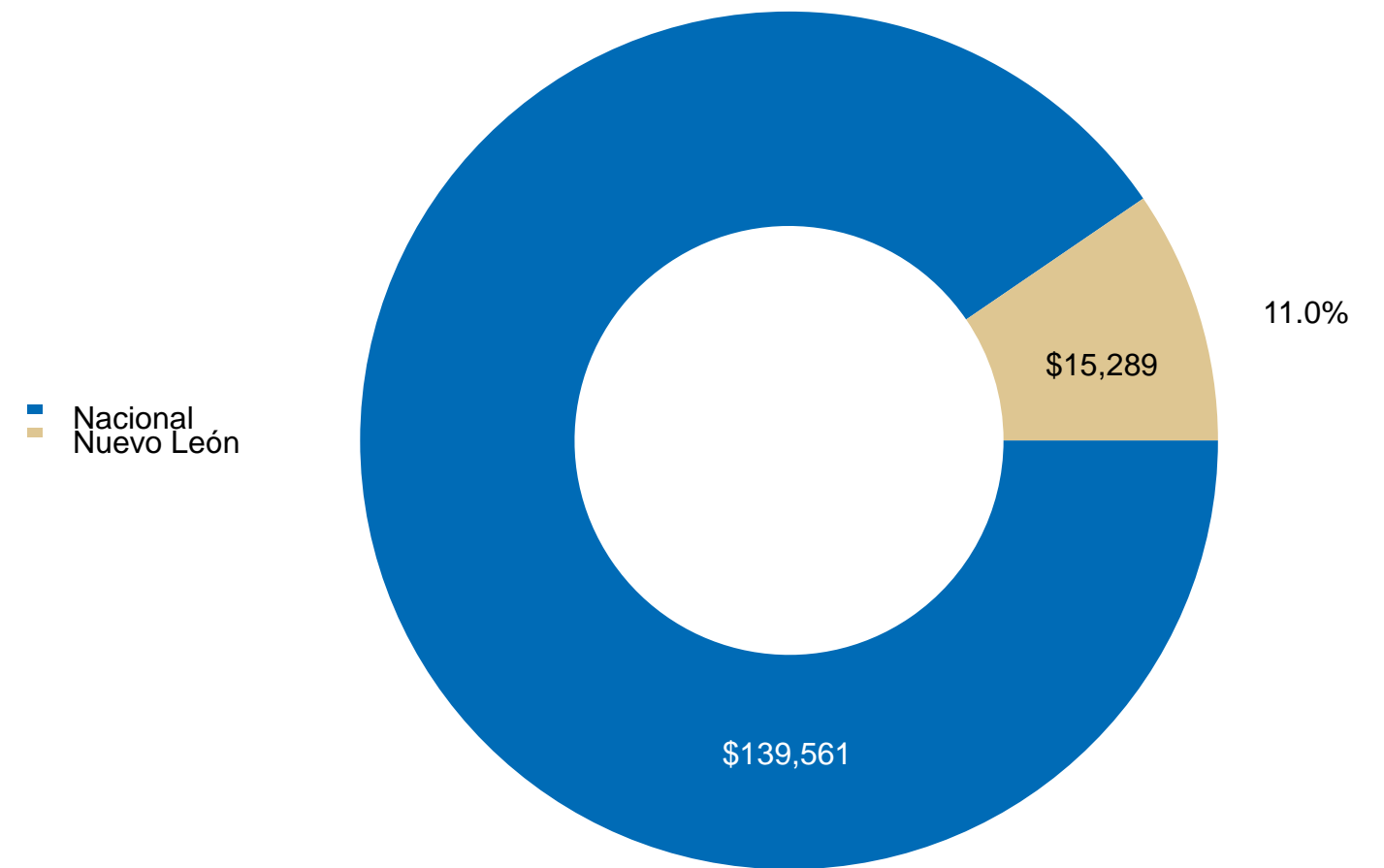
En el documento de Información Laboral de La Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León del mes de diciembre indicó que, la actividad económica por rama con información del 3T 2024 registró los siguientes datos: 36% otros servicios, 25% industria manufacturera, 18% comercio, entre otros. Asimismo, el comunicado de Exportaciones Trimestrales por Entidad Federativa (EETF), con información del 3T 2024, indicó que Nuevo León tuvo una participación del 11.0% de un nivel de 139,561 millones de dólares.

Rama de Actividad Económica



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 3T 2024

Valor de Exportaciones (Millones de Dólares)



Fuente: ETEF INEGI, 3T 2024

4T24

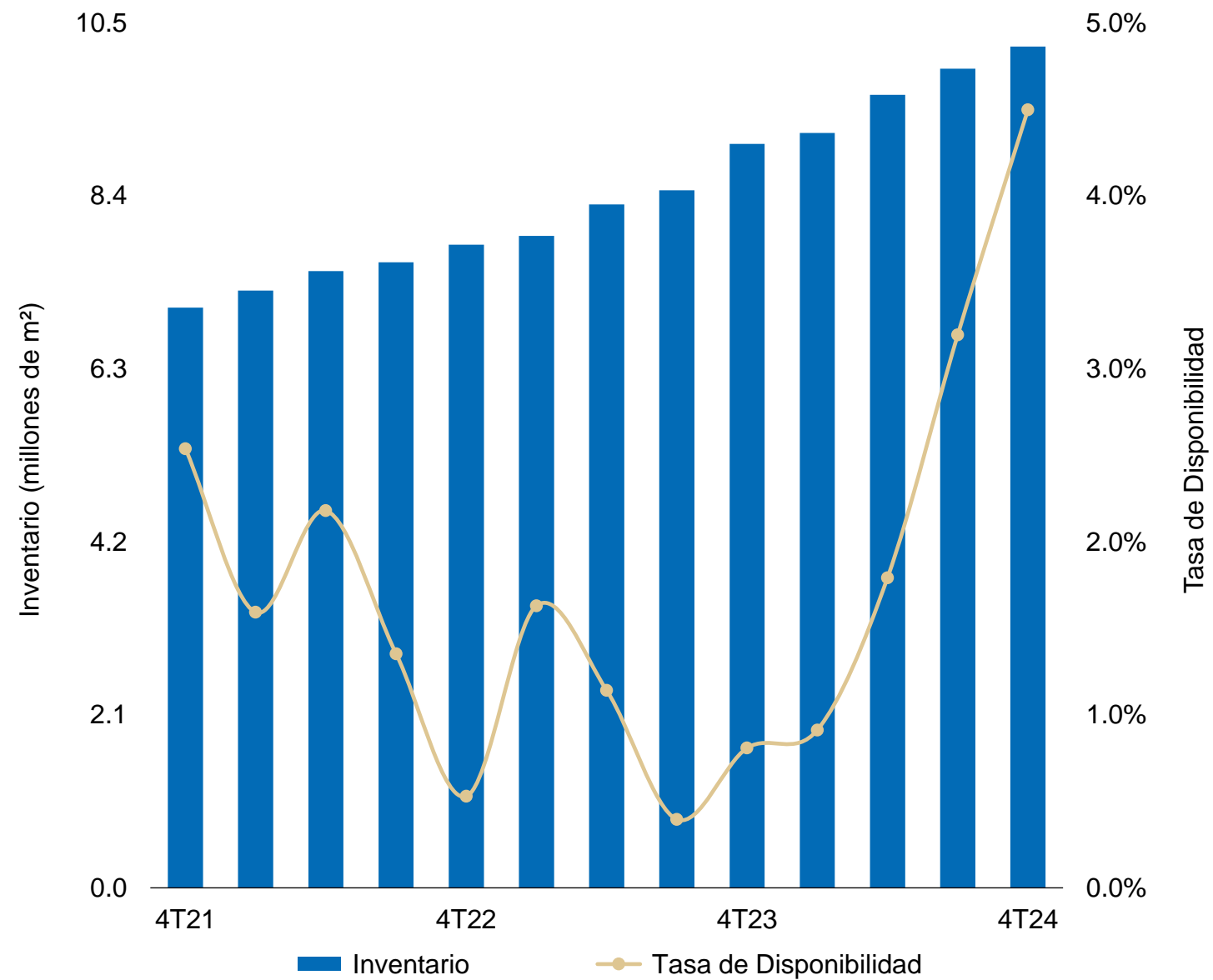
Fundamentos de mercado



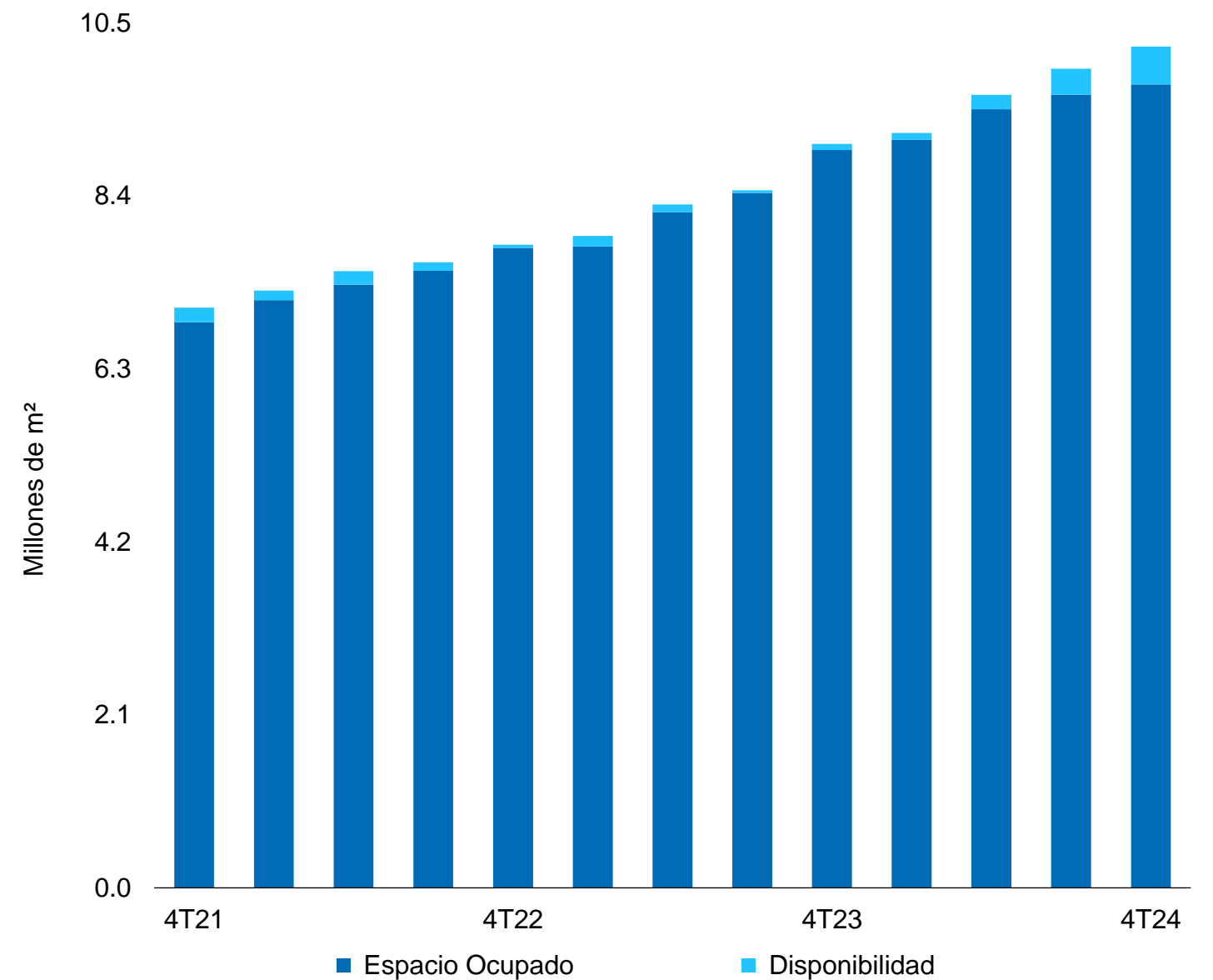
Demanda de mercado

El comportamiento del mercado mostró una tendencia a la baja en términos de absorción bruta, registrando una cifra de 219,000 m². Asimismo, se presentó una nueva oferta de poco más de 244,000 m² (34.1% corresponde a espacio especulativo disponible). Con lo anterior la tasa de disponibilidad cerró el trimestre con un dato de 4.5%, lo que corresponde a casi 460,000 m² de espacio industrial existente y listo a ocuparse.

Inventario y Tasa de Disponibilidad



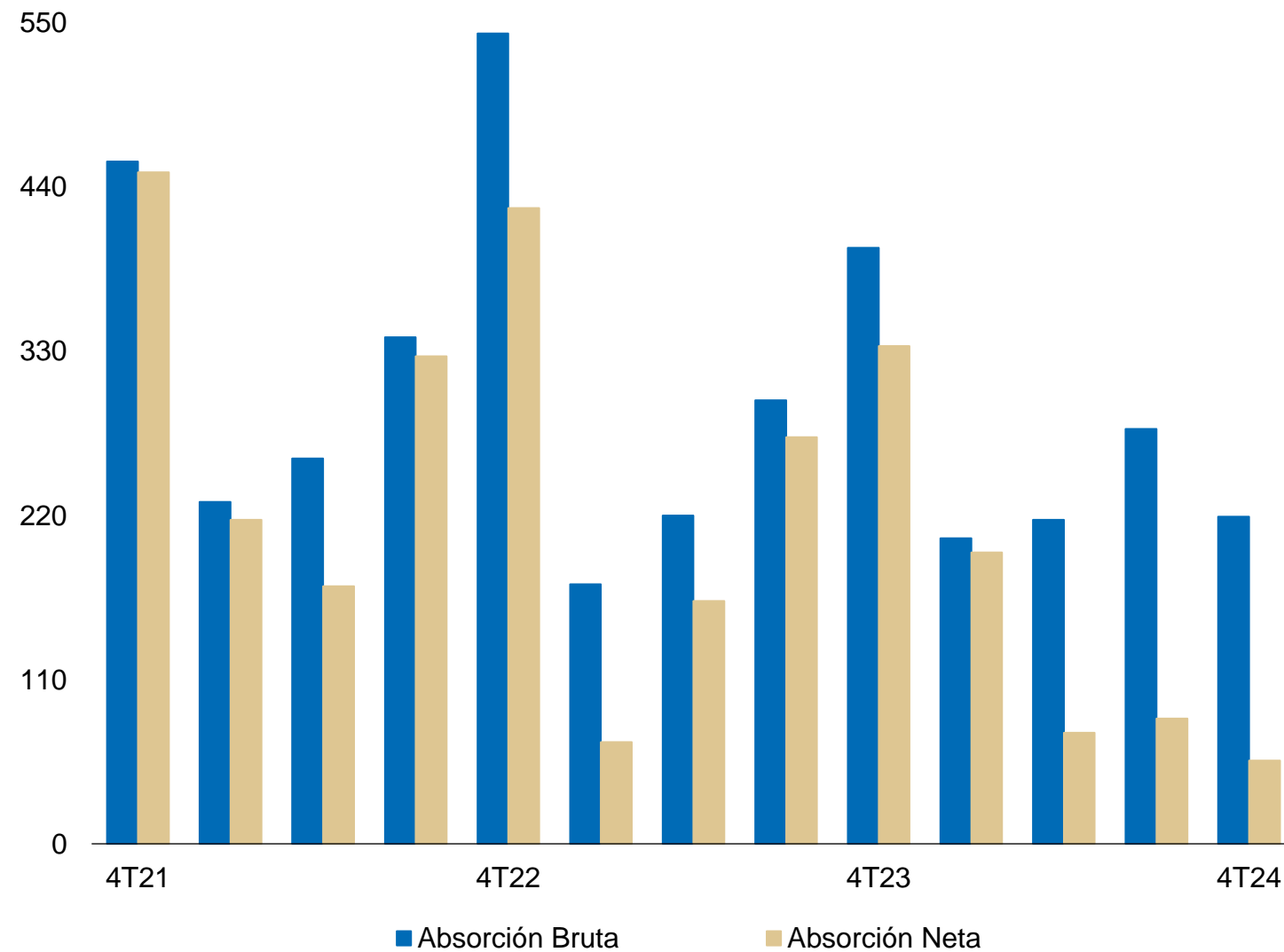
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



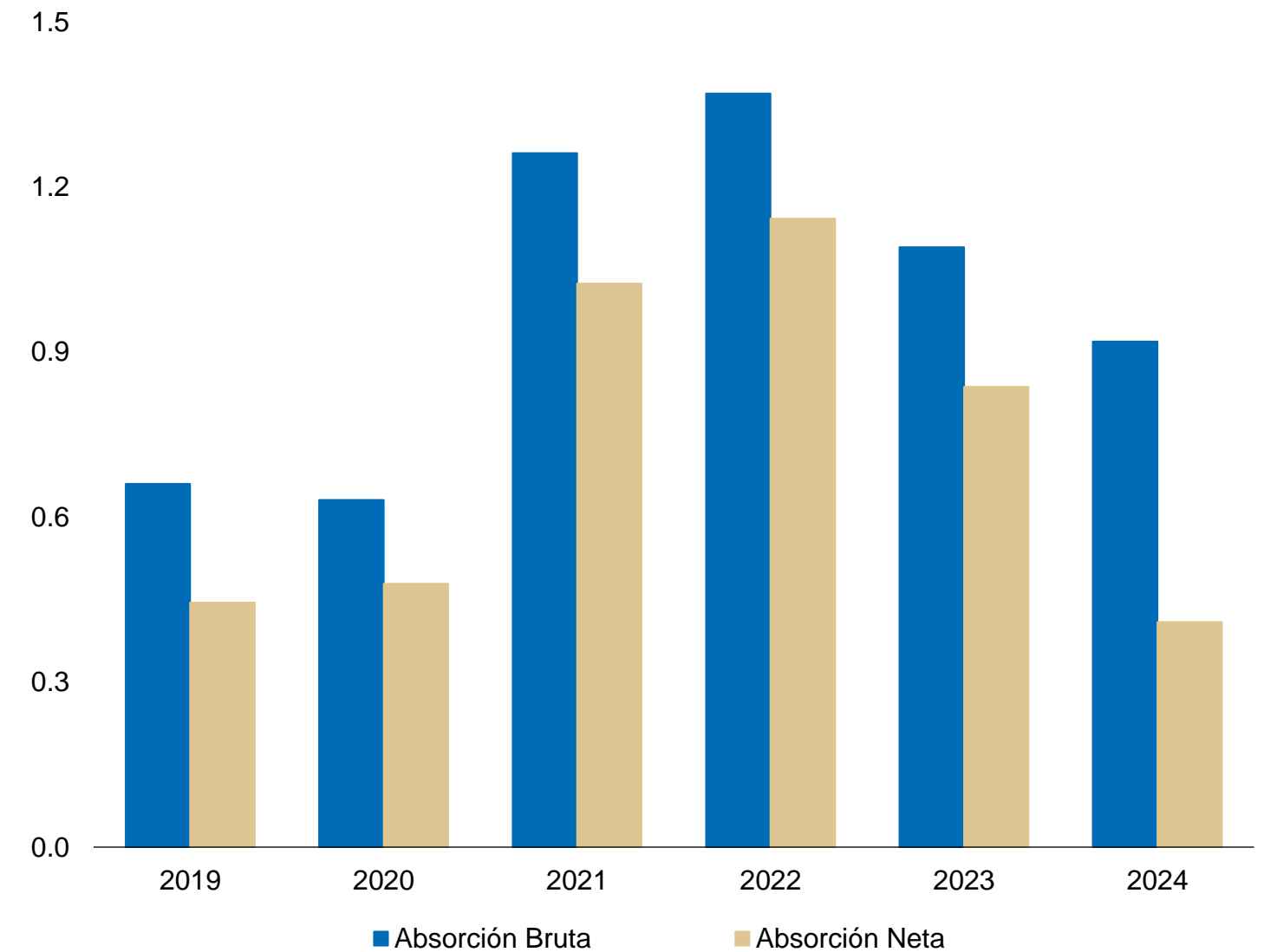
Absorciones

Durante el cuarto trimestre se comercializaron poco más de 219,000 m² de espacio industrial Clase A y se registró una absorción bruta acumulada de casi 920,000 m². En cuanto a la absorción neta del trimestre se observó un dato de 55,700 m² y una cifra acumulada de 409,200 m². En este trimestre, los submercados con la mayor demanda de espacio fueron Escobedo y Apodaca con el 51.2% y 26.5% respectivamente y, las subindustrias con mayor demanda fueron comercio y logístico con el 32.4% y 28.0% respectivamente.

Absorción Bruta vs Absorción Neta (Trimestral, miles m²)



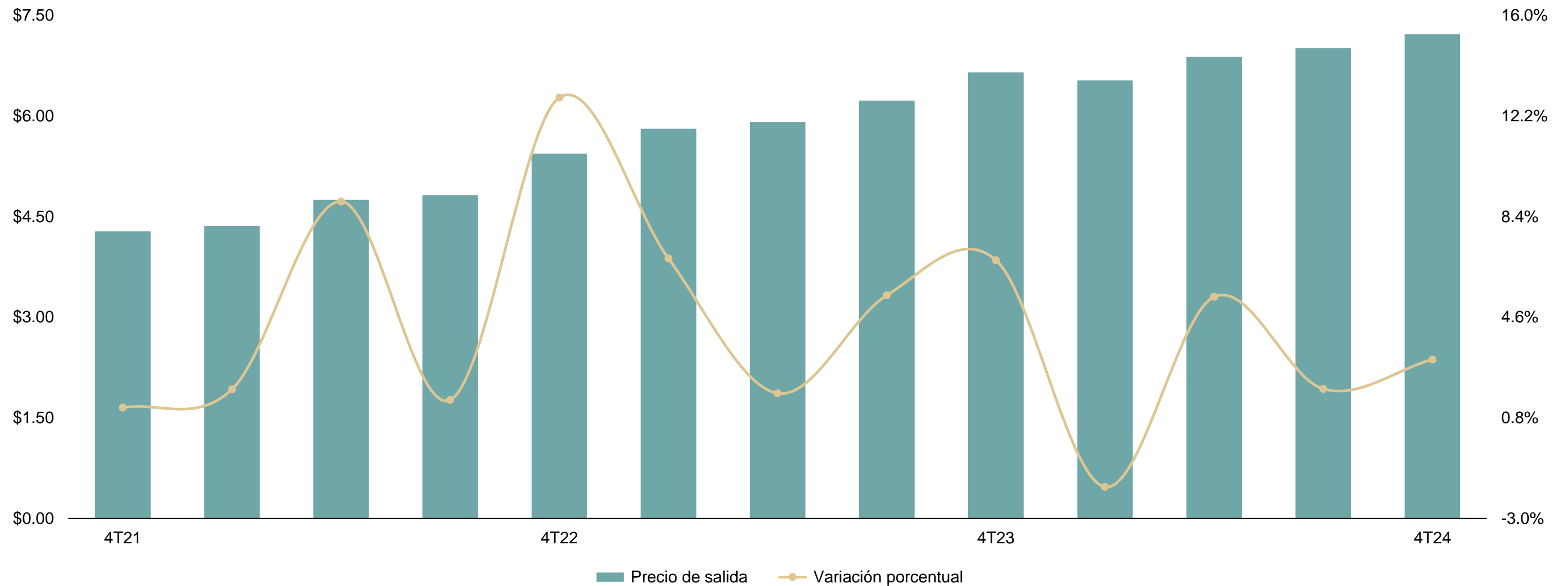
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Annual, millones m²)



Precio de salida

En este cierre de año el precio de renta registró nuevamente un comportamiento al alza cerrando en US\$7.21 por m² al mes. Mientras tanto, los submercados con los precios más altos son Escobedo y Santa Catarina con US\$7.71 y US\$7.33 m² por mes, respectivamente. Para 2025 se espera que el comportamiento se mantenga al alza.

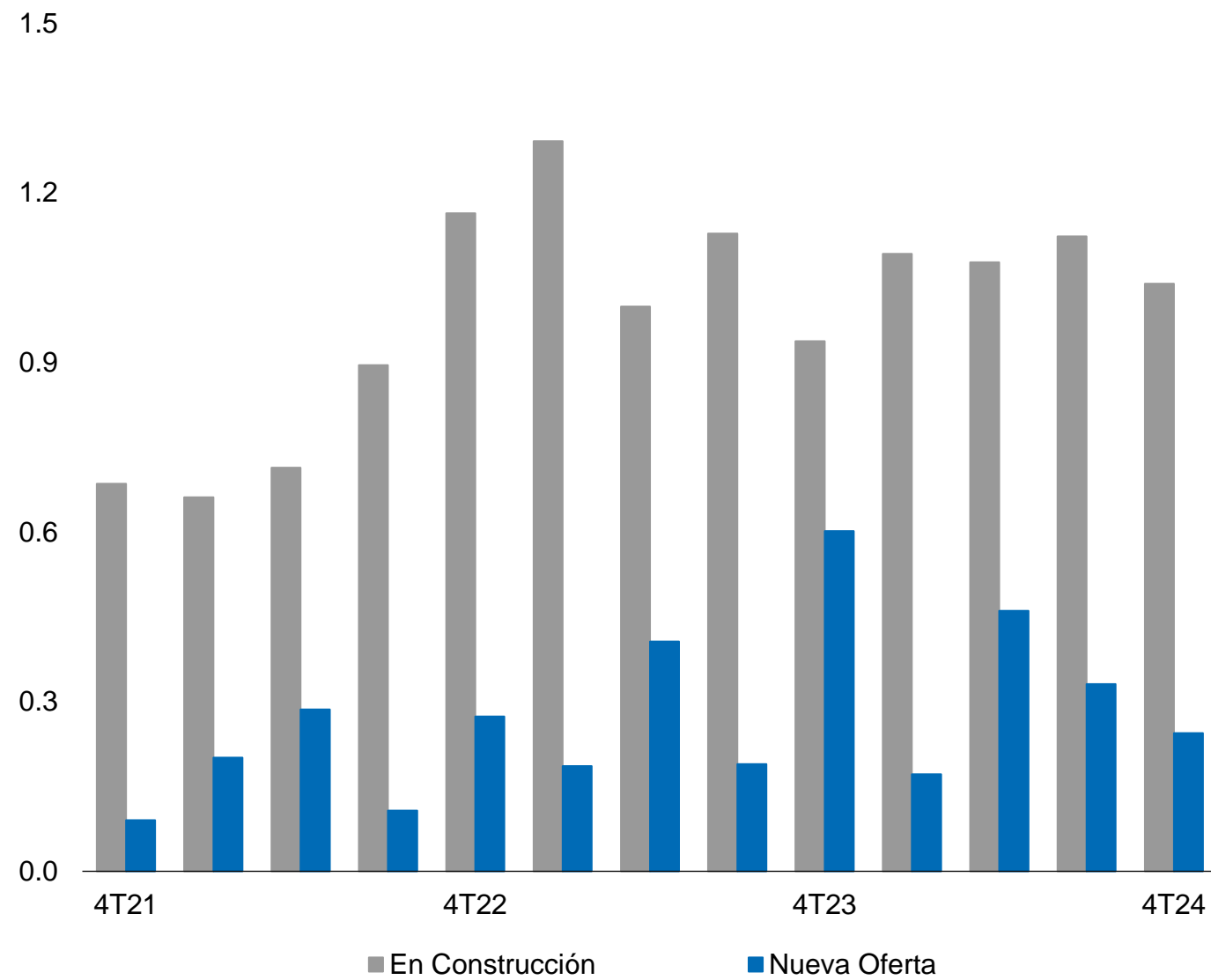
Precio de Renta (US\$/m²/mes) y Variación Porcentual



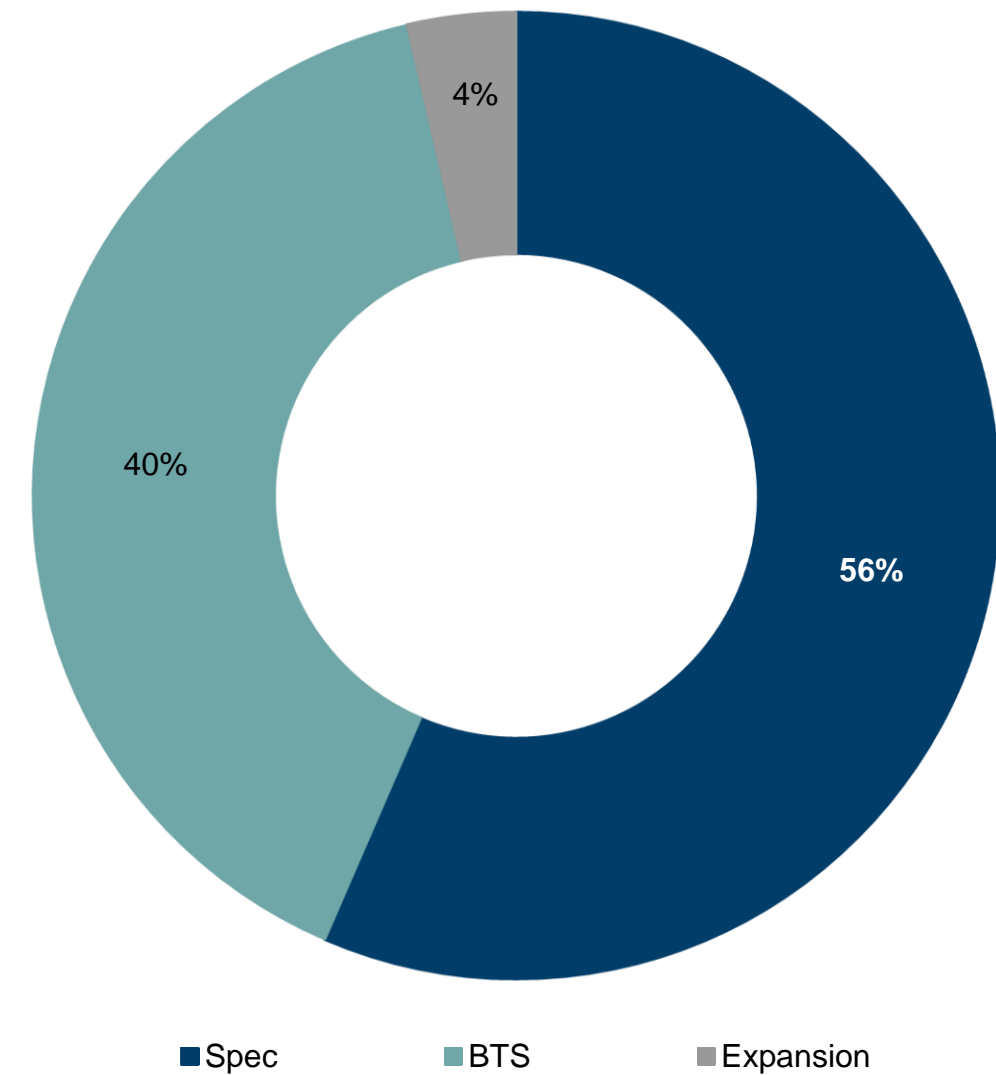
Espacio en desarrollo

El espacio en desarrollo mostró una cifra de 1.0 millones de metros cuadrados y una nueva oferta de 244,000 m². Con respecto al tipo de espacio en construcción, el 56.5% corresponde a edificios especulativos, 39.9% a proyectos build-to-suit y el 3.6% a expansiones de edificios existentes. Asimismo, en lo que va del año han ingresado al mercado 1.2 millones de metros cuadrados. Se tiene registro de más de 1.8 millones de metros cuadrados de espacio especulativo en etapa de planeación.

En Construcción y Nueva Oferta (Millones m²)



Tipo de Construcción (4T24)



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 Construcción (USD/m ² /mes)
Apodaca	3.65	455,600	94,900	2.6%	58,100	451,000	58,100	323,400	\$7.31	\$7.05
Ciénega de Flores	1.69	170,700	63,200	3.7%	12,000	85,800	12,000	32,900	\$7.01	\$6.75
Escobedo	0.96	169,800	39,400	4.1%	112,200	156,100	112,200	94,300	\$7.71	\$6.91
Guadalupe	1.35	168,900	25,500	1.9%	11,200	125,500	11,200	98,100	\$6.42	\$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	0.51	20,000	43,600	8.4%	0	0	-24,900	-43,600	\$6.78	-
San Nicolás	0.06	11,000	0	0.0%	0	11,000	0	11,000	-	-
Santa Catarina	1.53	42,800	192,300	12.6%	25,600	77,300	-112,900	-119,300	\$7.33	\$6.48
Total General	10.2	1,039,000	459,100	4.5%	219,200	919,100	55,700	409,200	\$7.21	\$6.88

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

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.