

---

4T24

# Reynosa Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m <sup>2</sup> )	3.6M	3.6M	3.5M	↑
Tasa de Disponibilidad	5.6%	5.8%	2.9%	→
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	26,000	6,000	20,200	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	2,900	-53,000	-19,300	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$6.85	\$6.79	\$5.97	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	24,500	47,800	105,800	→

## Perspectivas

- Con la finalización de nuevo espacio especulativo y de mantenerse la baja demanda de espacio industrial, se espera una tasa de disponibilidad a principios del 2025 de alrededor del 5.9%.
- Esperamos en el primer trimestre de 2025, un precio de renta alrededor de \$6.90 USD/m<sup>2</sup>/mes.

## Estadísticas por submercado

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponib.	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 (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Puente Pharr	1.85	24,500	92,600	5.0%	12,700	20,700	-10,500	-83,400	\$7.21
Poniente	1.69	0	97,600	5.7%	13,400	28,200	13,400	-32,700	\$6.60
San Fernando	0.08	0	14,600	17.2%	0	0	0	0	\$6.24
<b>Total General</b>	<b>3.63</b>	<b>24,500</b>	<b>204,900</b>	<b>5.6%</b>	<b>26,200</b>	<b>49,000</b>	<b>2,900</b>	<b>-116,200</b>	<b>\$6.85</b>

4T24

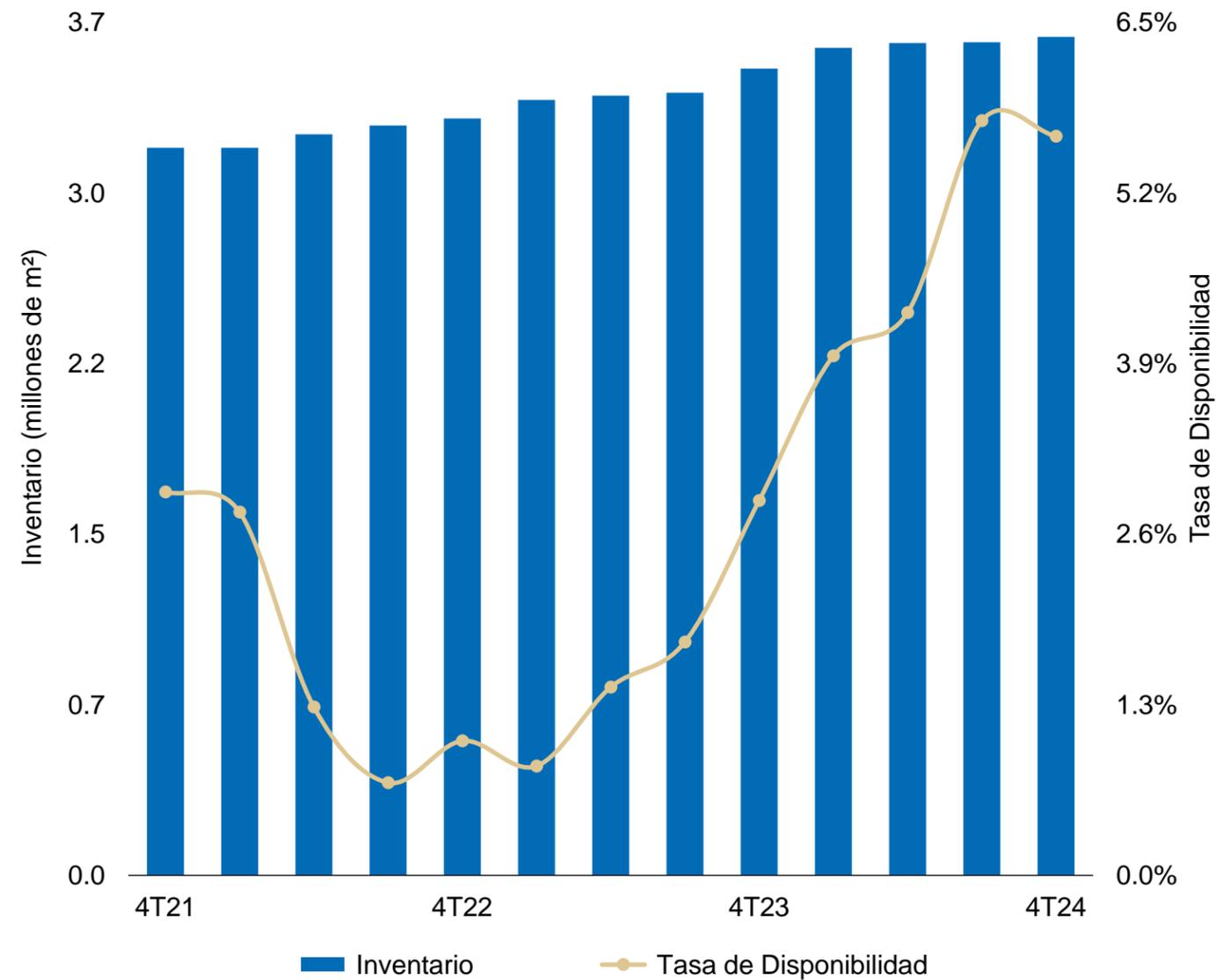
# Fundamentos de mercado



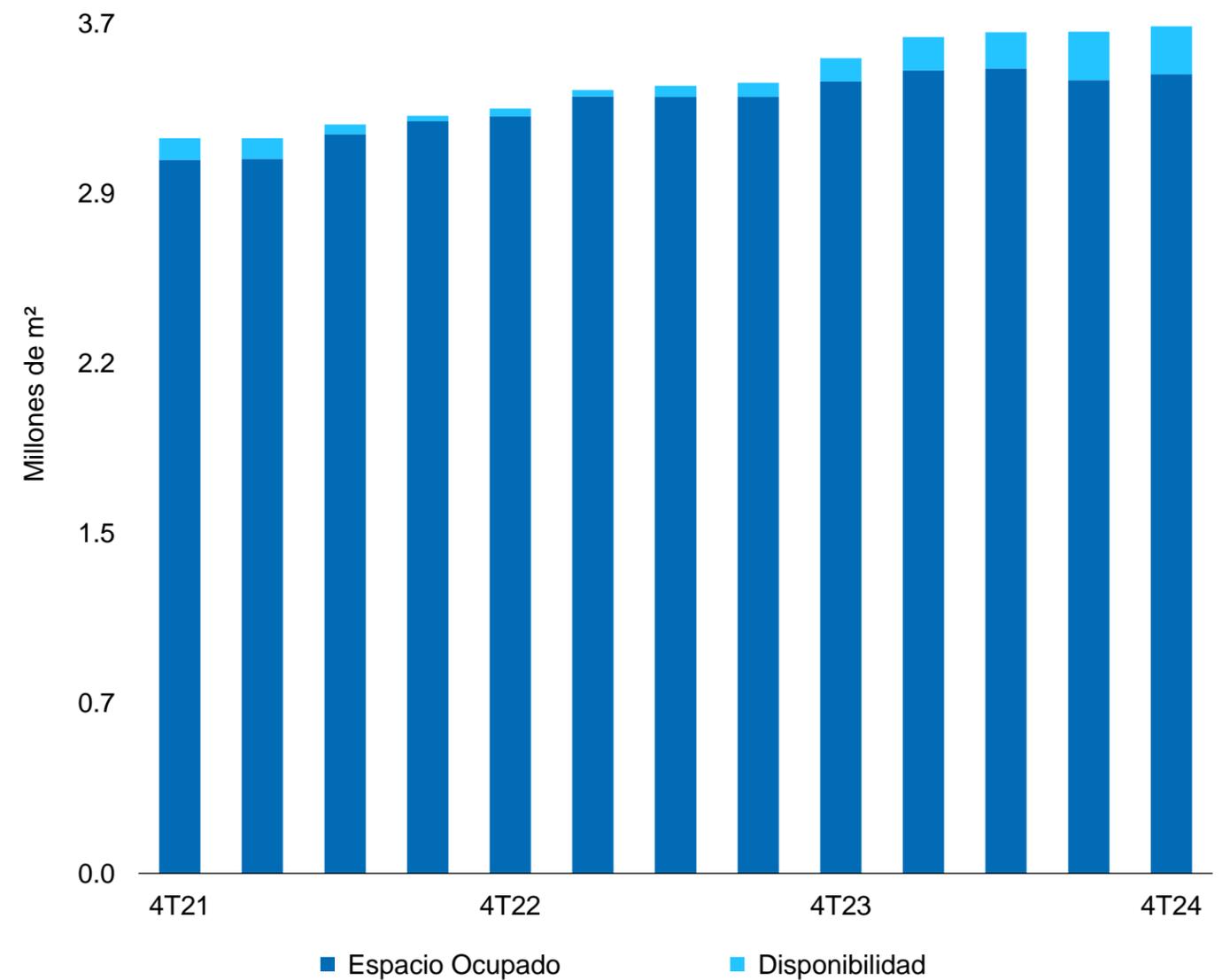
# Demanda de mercado

En el último trimestre del año, hubo un incremento en la comercialización de espacio industrial, cerrando con una tasa de disponibilidad de 5.6%, lo cual representa más de 204,900 m<sup>2</sup> de espacio industrial existente a ocuparse. El inventario industrial cerró el año con una cifra de 3.6 millones de metros cuadrados.

Inventario y Tasa de Disponibilidad



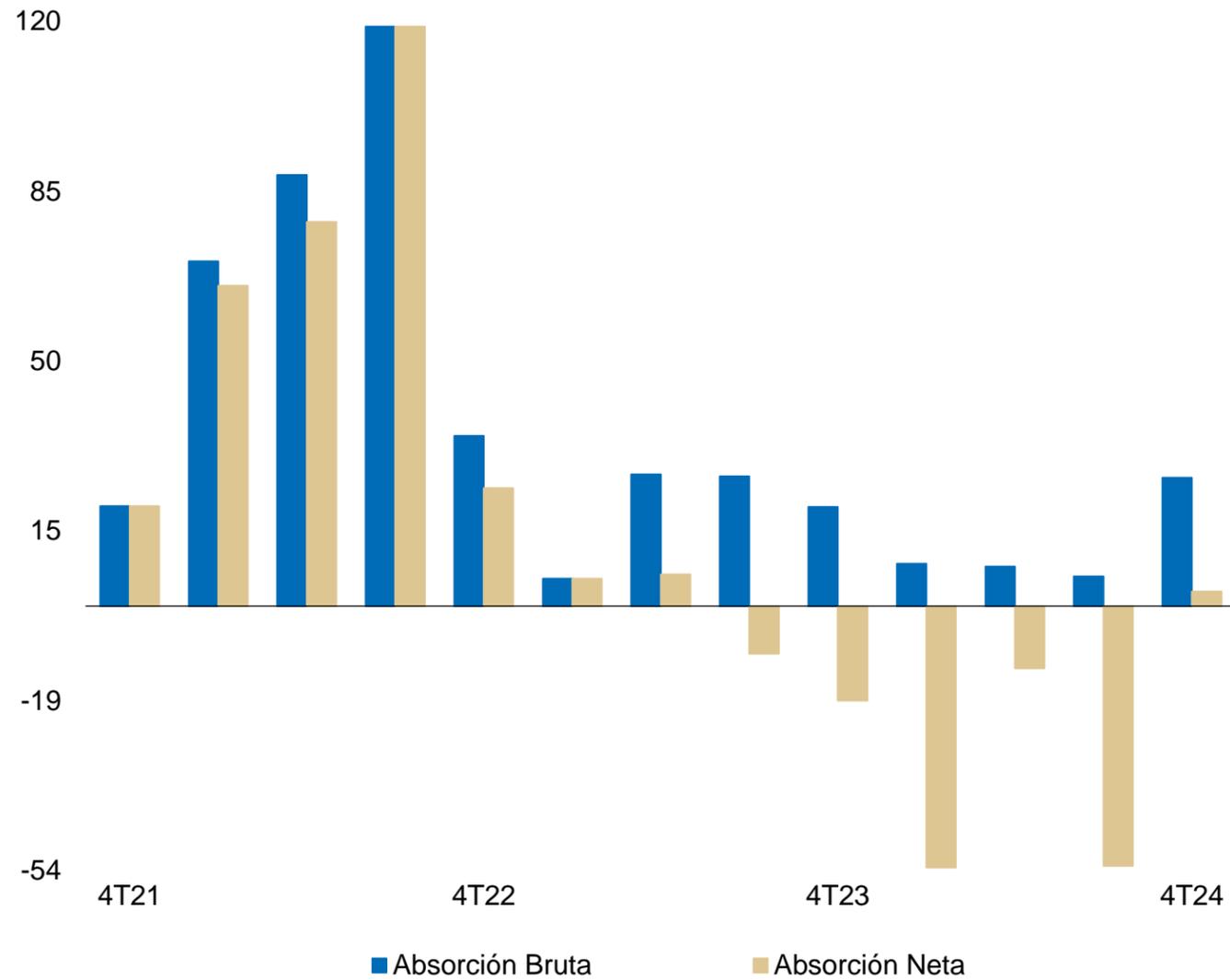
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



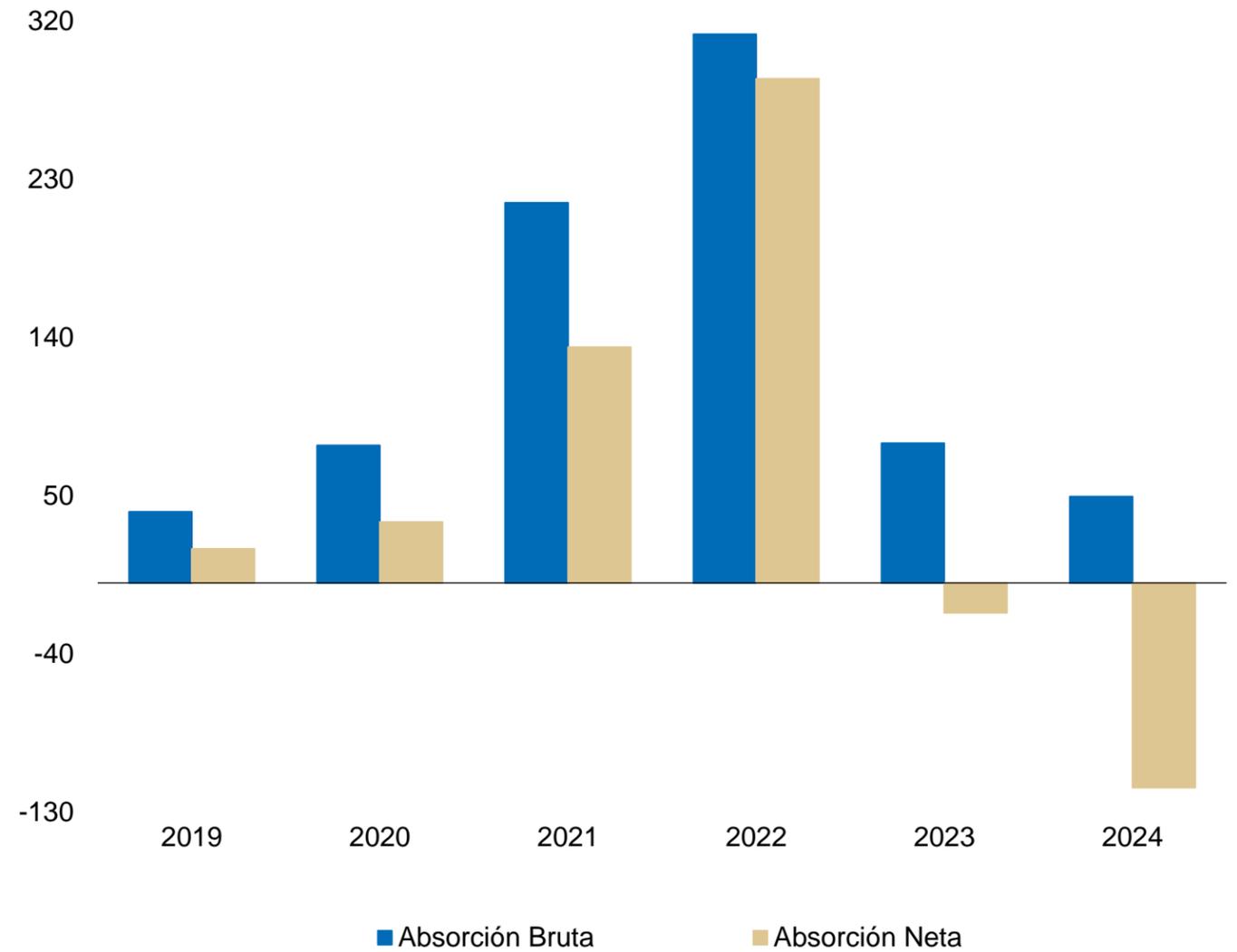
# Absorciones

En términos de absorción bruta, el trimestre registró un dato de 26,200 m<sup>2</sup> y un acumulado de 49,000 m<sup>2</sup>. Con respecto a la absorción neta, el trimestre registró una cifra de 2,900 m<sup>2</sup> y un acumulado de -116,000 m<sup>2</sup>.

Absorción Bruta vs Absorción Neta (Trimestral, miles m<sup>2</sup>)



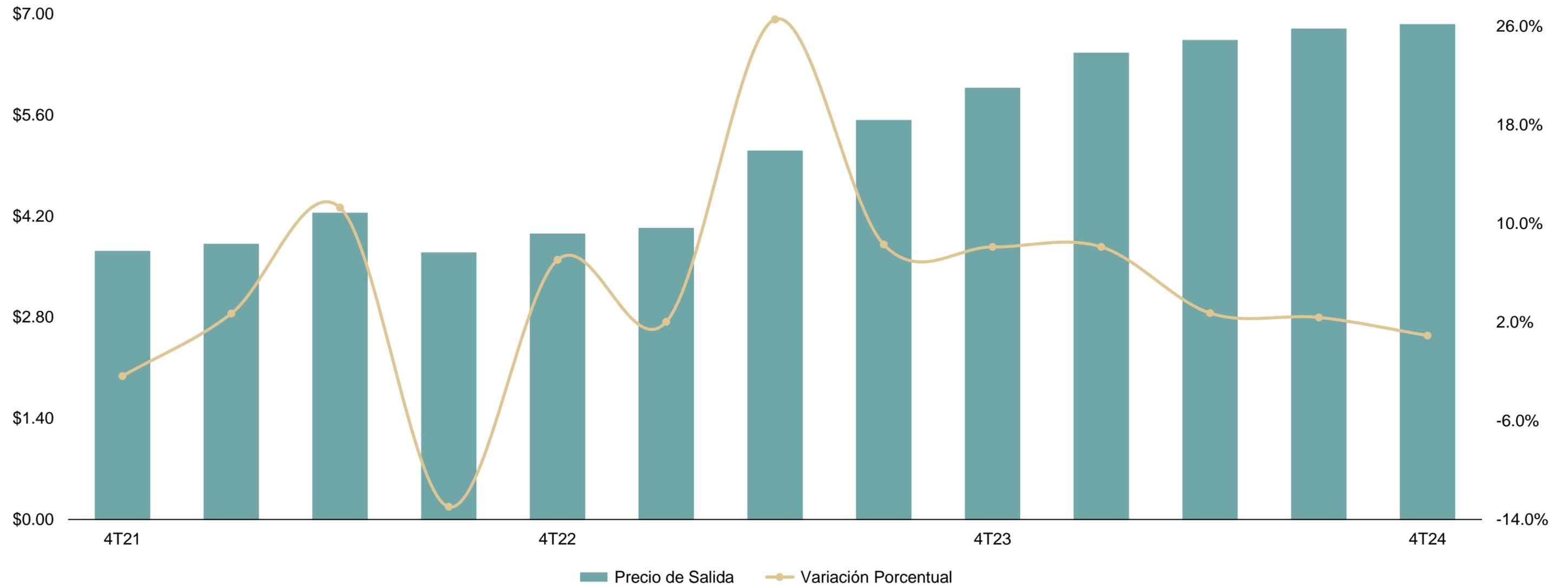
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Anual, miles m<sup>2</sup>)



# Precio de salida

Asimismo, el precio de renta cerró el trimestre con US\$6.85 USD/m<sup>2</sup>/mes. Se espera que su comportamiento se mantenga al alza para principios de 2025 con la finalización de nuevo espacio especulativo Clase A.

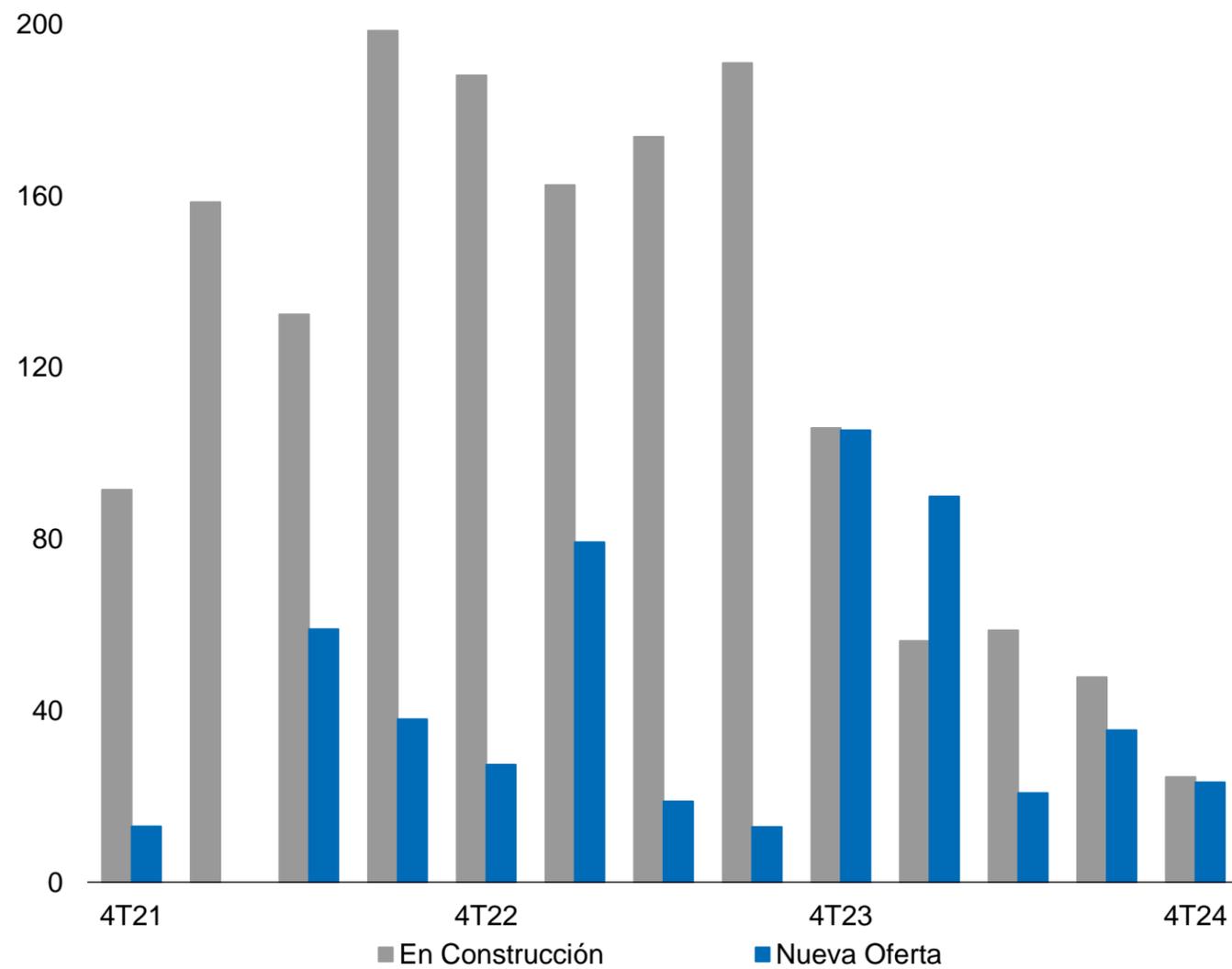
Precio de Renta (US\$/m<sup>2</sup>/mes) y Variación Porcentual



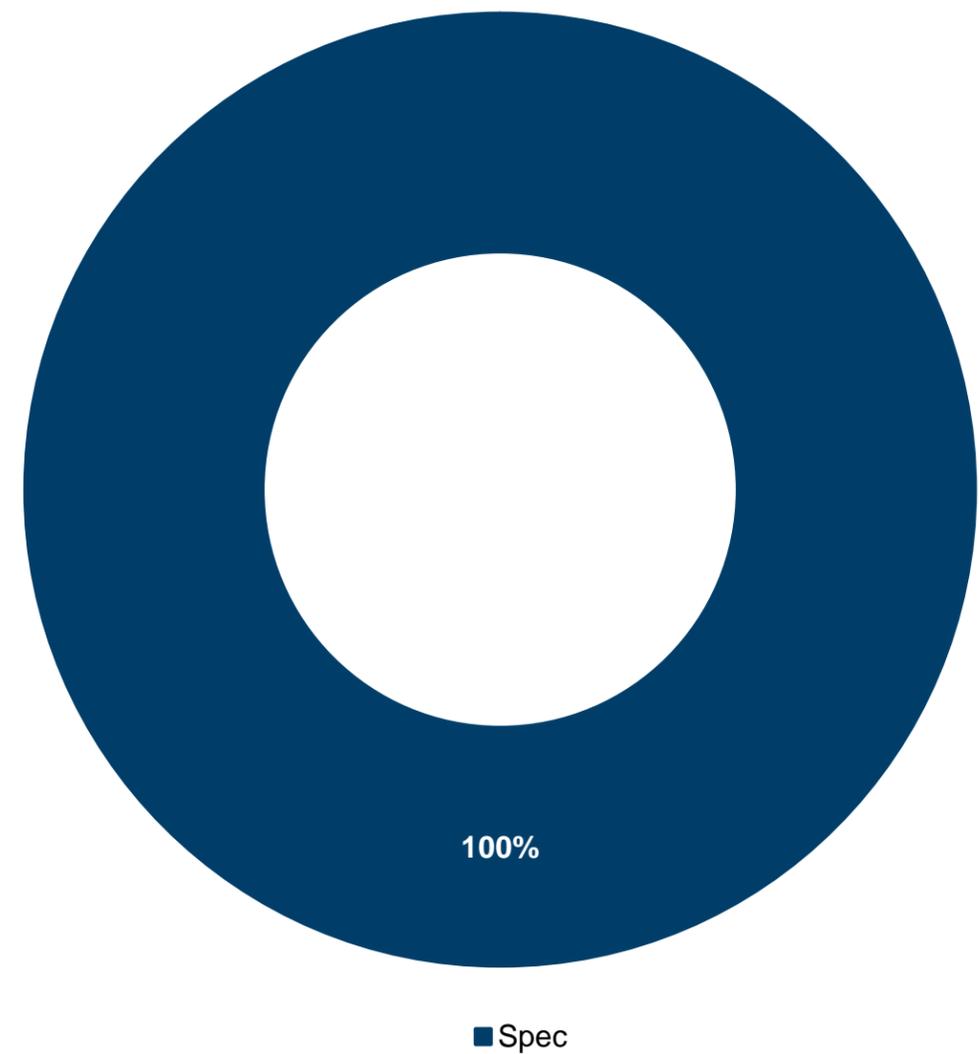
# Espacio en desarrollo

El mercado mostró un comportamiento a la baja en cuanto a espacio en construcción, registrando 24,500 m<sup>2</sup> y una nueva oferta de 23,300 m<sup>2</sup>. Ambas cifras corresponden solo a edificios especulativos.

En Construcción y Nueva Oferta (Miles m<sup>2</sup>)



Tipo de Construcción (4T24)



*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

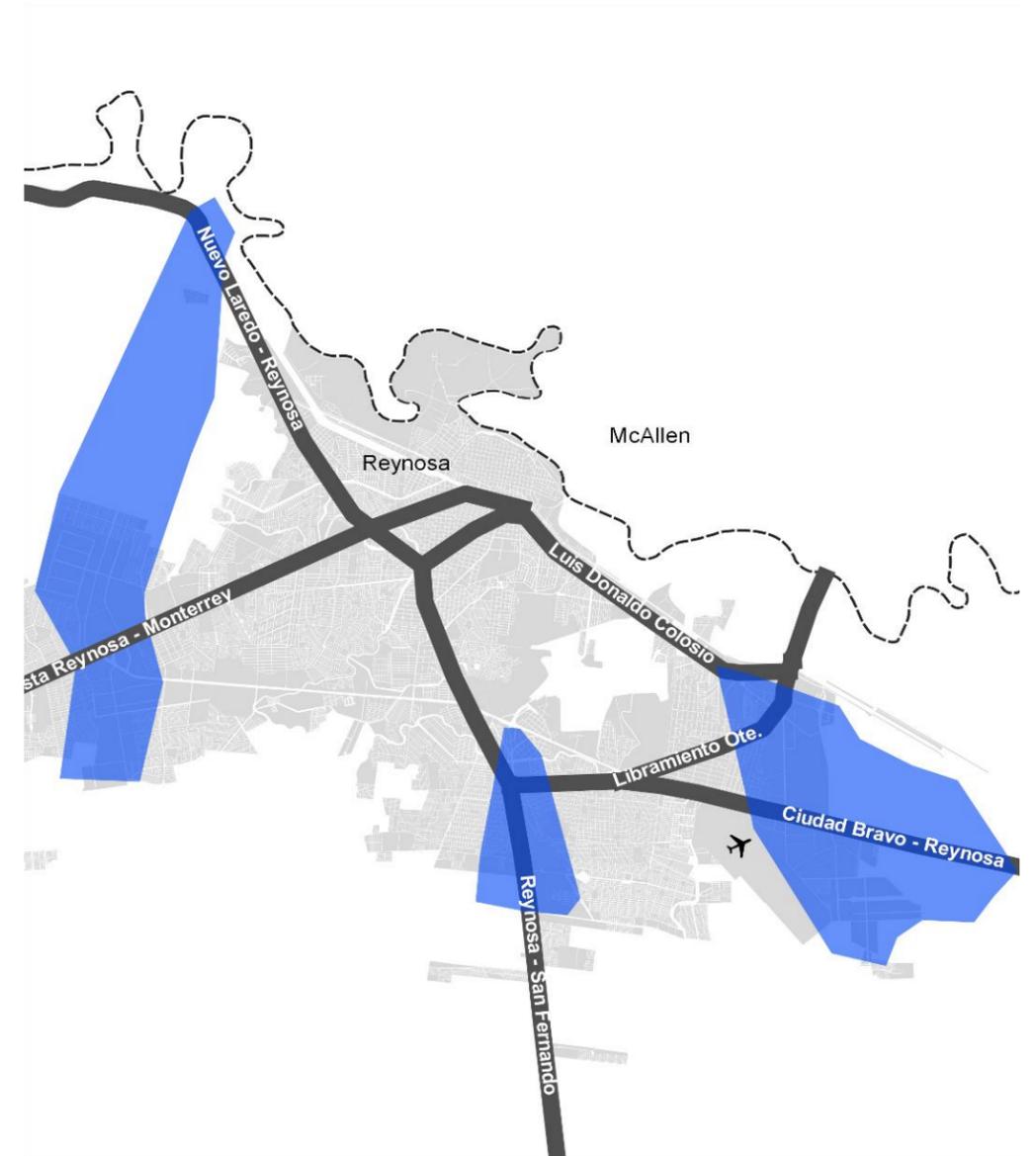
**Armando de la Fuente**

*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

[newmark.mx](http://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.