
2T2025

Monterrey Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- Durante el mes de mayo, los indicadores de la Encuesta de Expectativas Económicas de CAINTRA, mostraron un avance con respecto al mes anterior, pero indica que la mayoría de ellos no logró superar el umbral de expansión. El índice de “nuevos pedidos” avanzó de 45.06 puntos en abril a 49.23 en mayo. De forma similar la “capacidad utilizada” pasó de 44.83 puntos a 49.07 durante el mismo lapso. Mientras que los “inventarios” se mantuvieron alrededor de los 49 puntos.
- Indica también que el caso de los factores que obstaculizan el desempeño de las empresas, el “panorama político” se mantiene como principal obstáculo, al ser seleccionado por la mitad de los encuestados, y manteniendo dicho lugar por seis meses consecutivos.

Transacciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
PetroM	Escobedo	Renta	14,900
Injex	Apodaca	Renta	13,400
Confidencial	Ciénega de Flores	Venta	9,500

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	10.8M	10.4M	9.6M	↑
Tasa de Disponibilidad	8.5%	5.7%	1.8%	↑
Absorción Bruta (m ²)	45,300	47,700	217,180	→
Absorción Neta (m ²)	-230,100	-53,700	74,300	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.20	\$7.22	\$6.87	→
En Construcción (m ²)	0.8M	1.3M	1.0M	→

Perspectivas

- Se seguirá observando un comportamiento estable en el precio de renta.
- La tasa de vacancia se mantendrá al alza.
- Un comportamiento al alza en la demanda de espacio Clase A

1. Economía	4
2. Fundamentos de Mercado	7

2T25

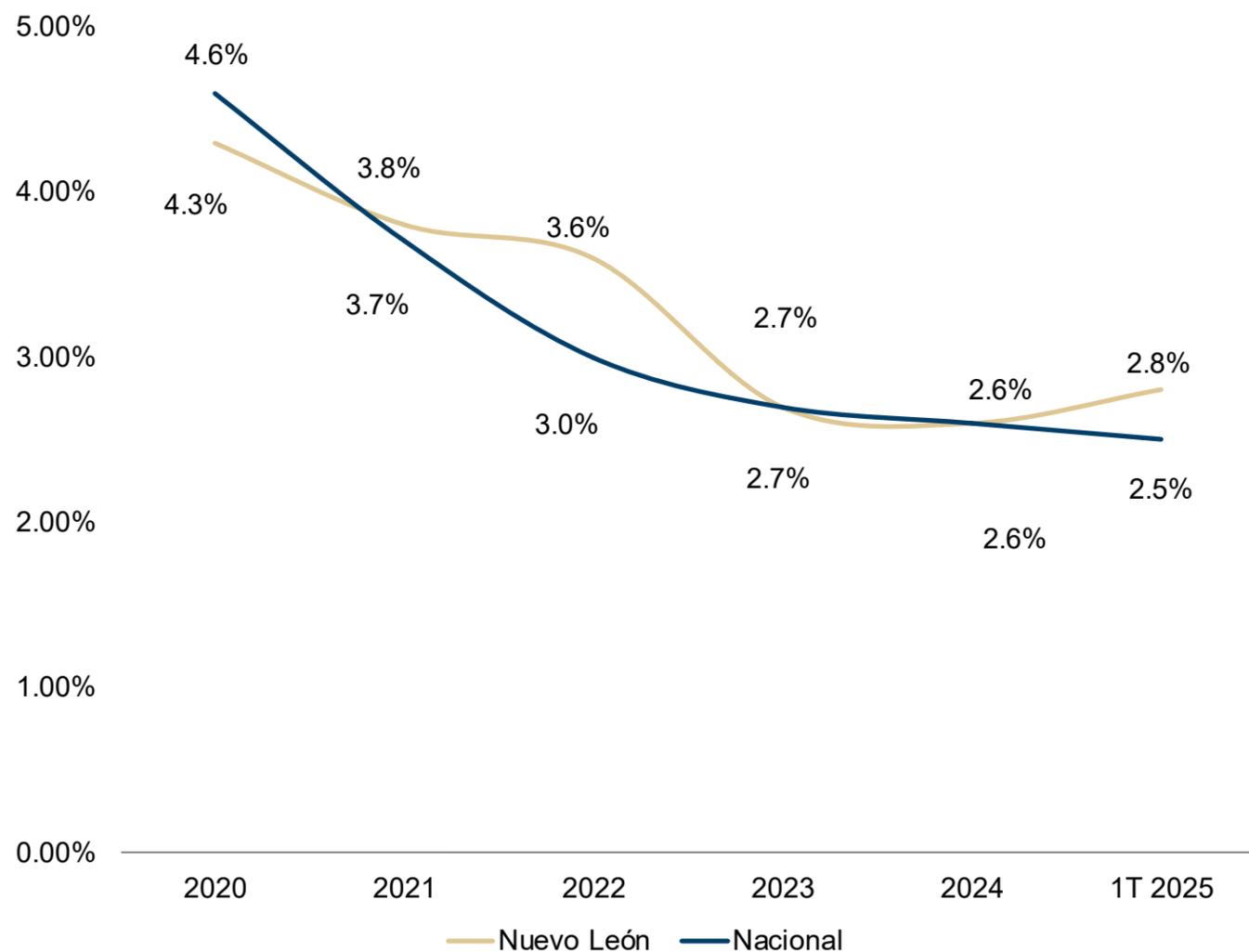
Economía



Económicos

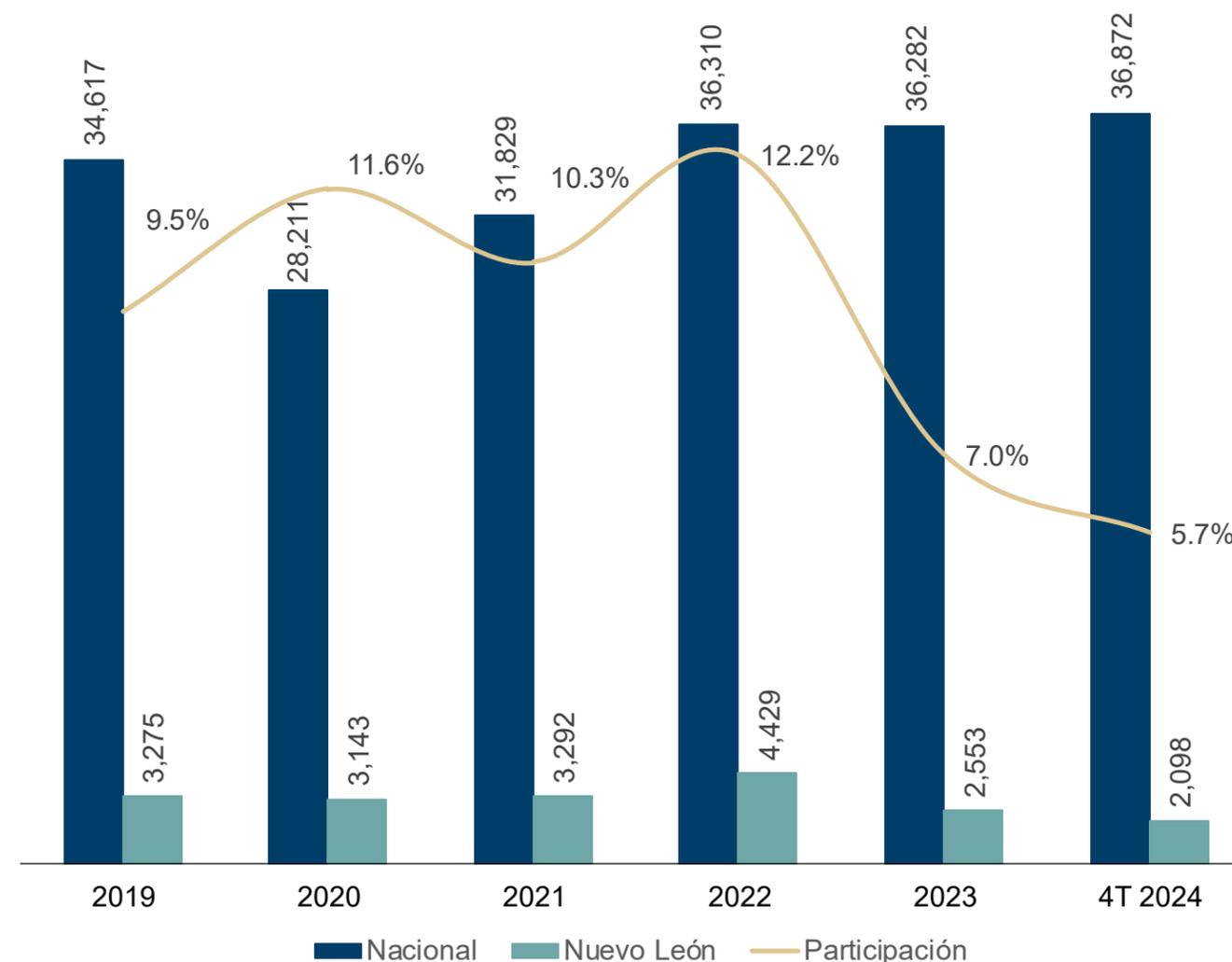
En el primer trimestre de 2025, la tasa de desempleo nacional se registró en 2.5%, mientras que la tasa para Nuevo León fue de 2.8%. Además, la Inversión Extranjera Directa (IED) en México por entidad federativa, según datos del cuarto trimestre de 2024, ascendió a 36,872 millones de dólares, de los cuales el estado de Nuevo León representó el 5.7%.

Tasa de Desempleo



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 1T 2025

Inversión Extranjera Directa (en millones de dólares)

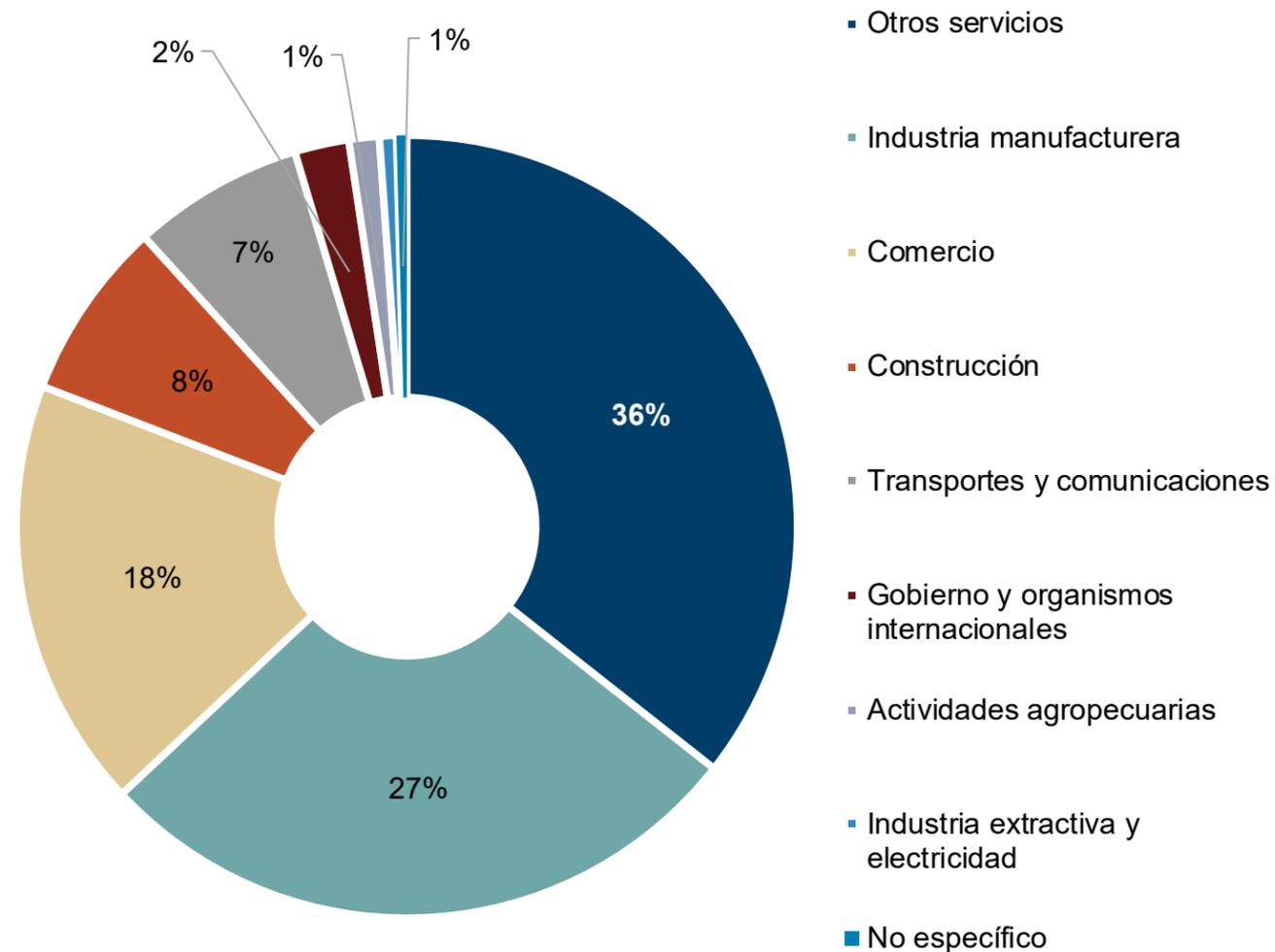


Fuente: Secretaría de Economía (Nuevo León), 4T 2024

Empleo por sector y posición económica en Nuevo León

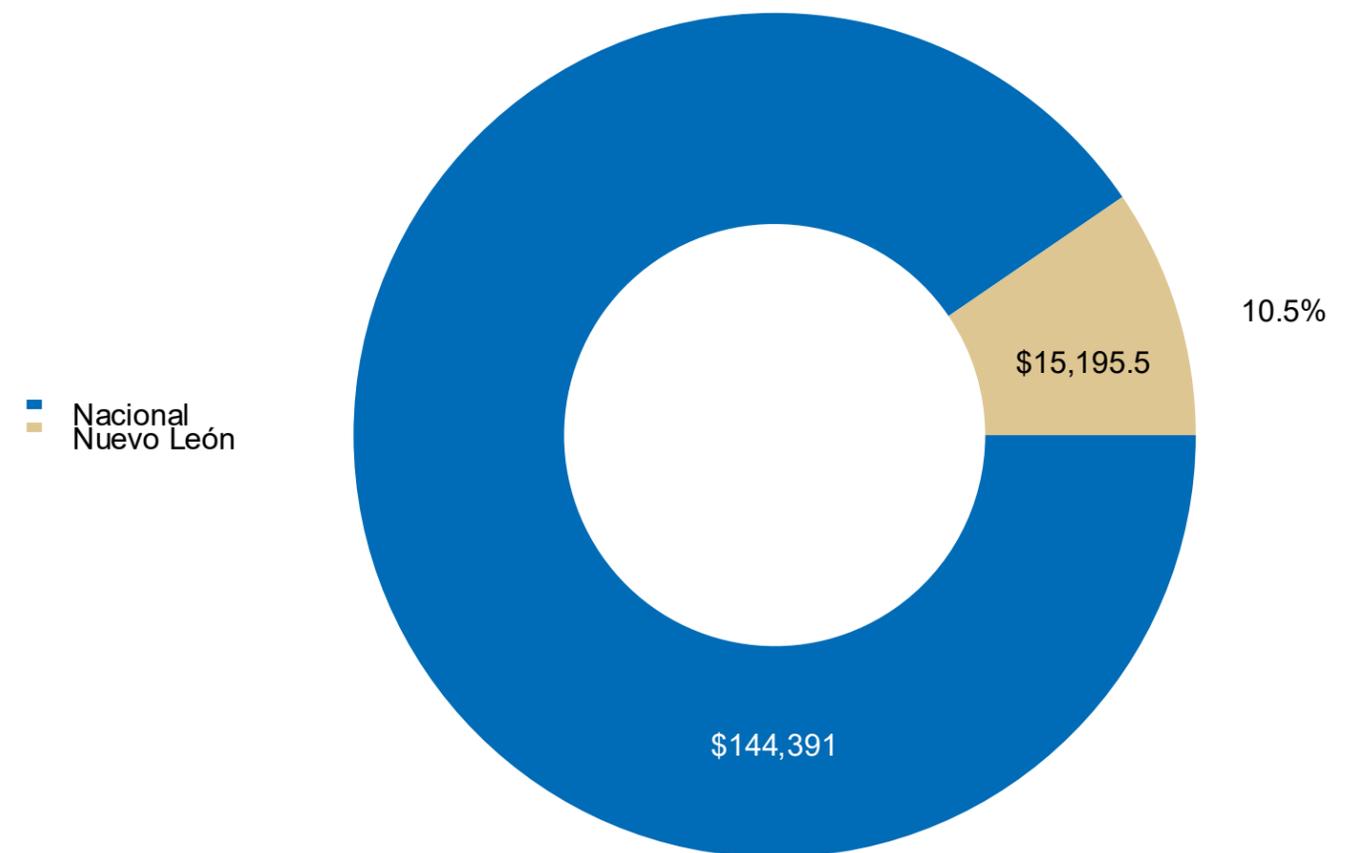
El documento de Información Laboral de junio de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social de Nuevo León indicó que la actividad económica por sector para el primer trimestre de 2025 registró los siguientes datos: 36% en otros servicios, 27% en la industria manufacturera y 18% en comercio, entre otros. Además, el informe de Exportaciones Trimestrales por Entidad Federativa (ETEF), también correspondiente al cuarto trimestre de 2024, señaló que Nuevo León representó el 10.5% de un total de 144,391 millones de dólares.

Rama de Actividad Económica



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), 1T 2025

Valor de Exportaciones (Millones de Dólares)



Fuente: ETEF INEGI, 4T 2024

2T25

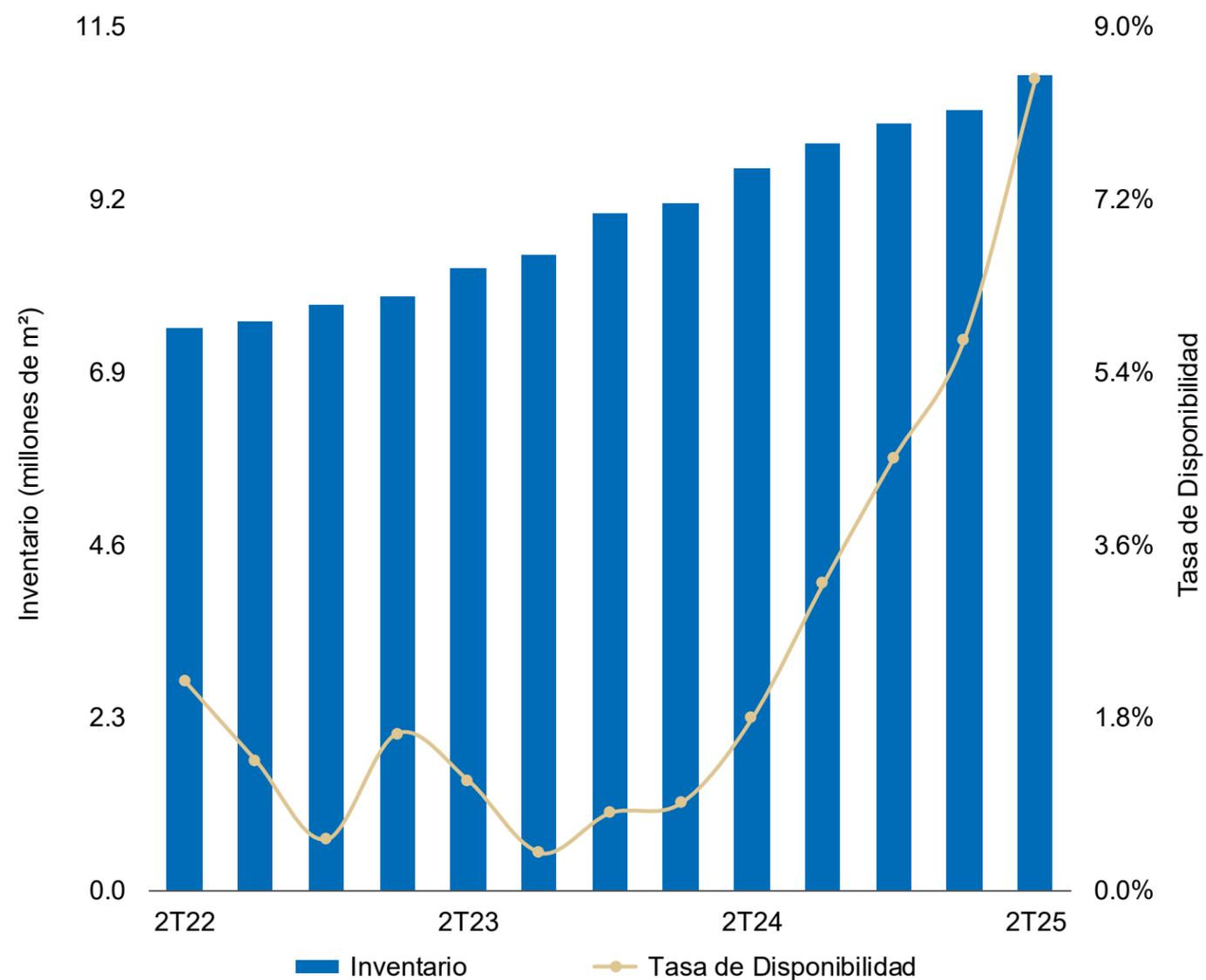
Fundamentos de mercado



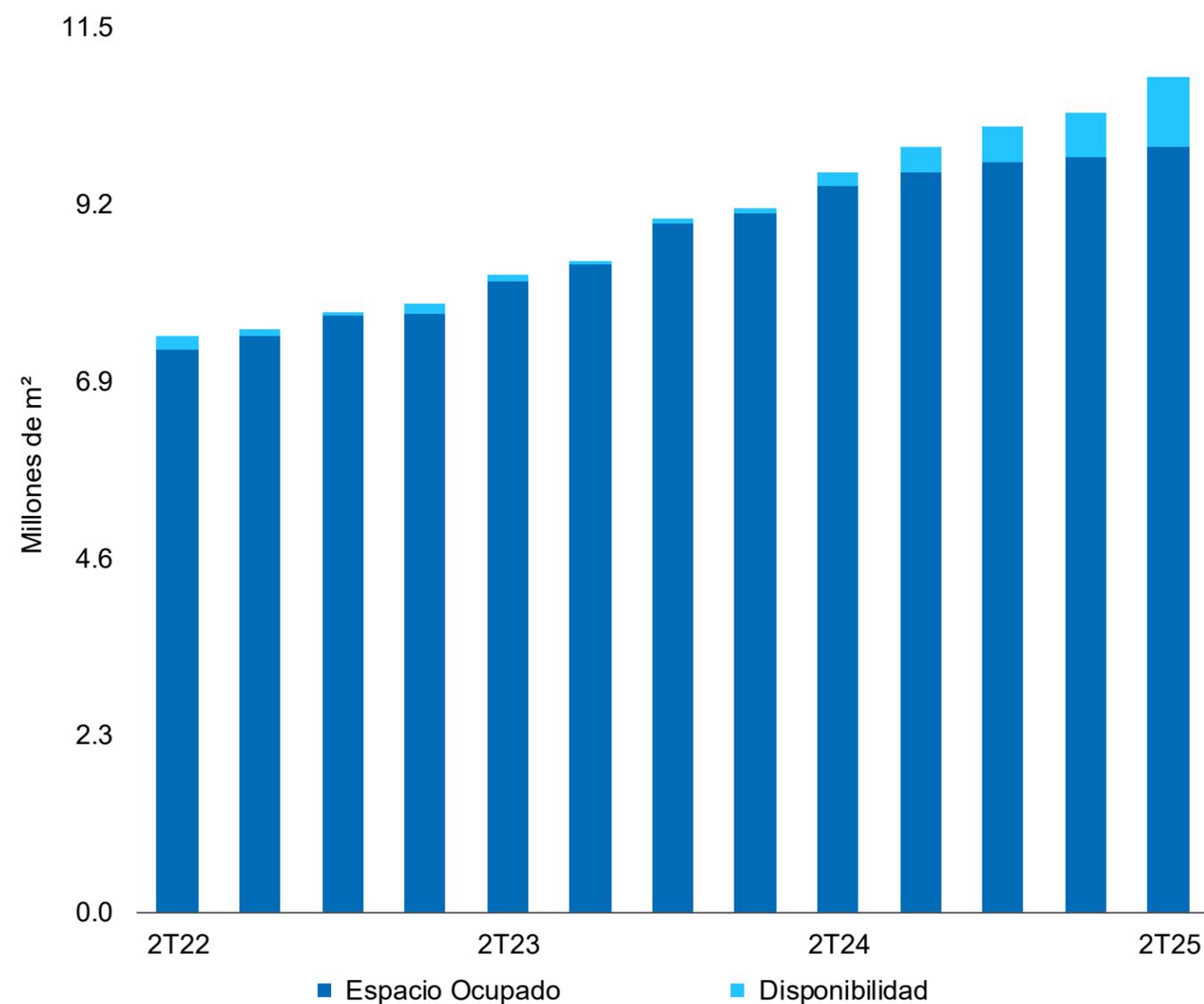
Demanda de mercado

Durante el trimestre actual se registró un aumento en la tasa de vacancia, la cual pasó de 1.8% en el mismo periodo del año anterior a 8.5%. Esto implica que actualmente hay más de 919,000 m² de espacio disponible en el mercado. Este incremento puede atribuirse principalmente a que la absorción bruta fue menor, lo que incrementó la cantidad de edificios desocupados y, la incorporación de nuevo espacio especulativo que estaba en construcción y con espacio vacante.

Inventario y Tasa de Disponibilidad



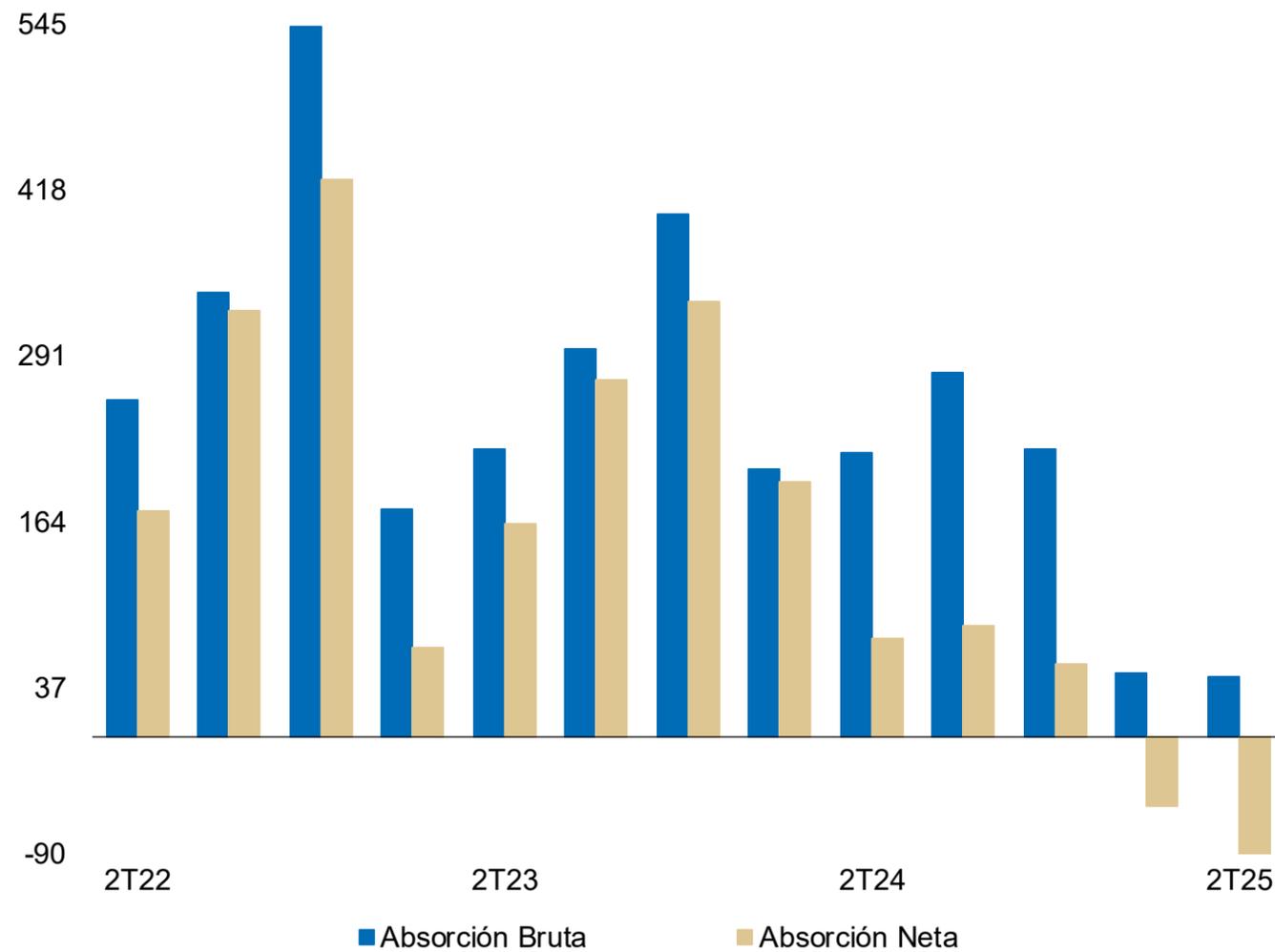
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



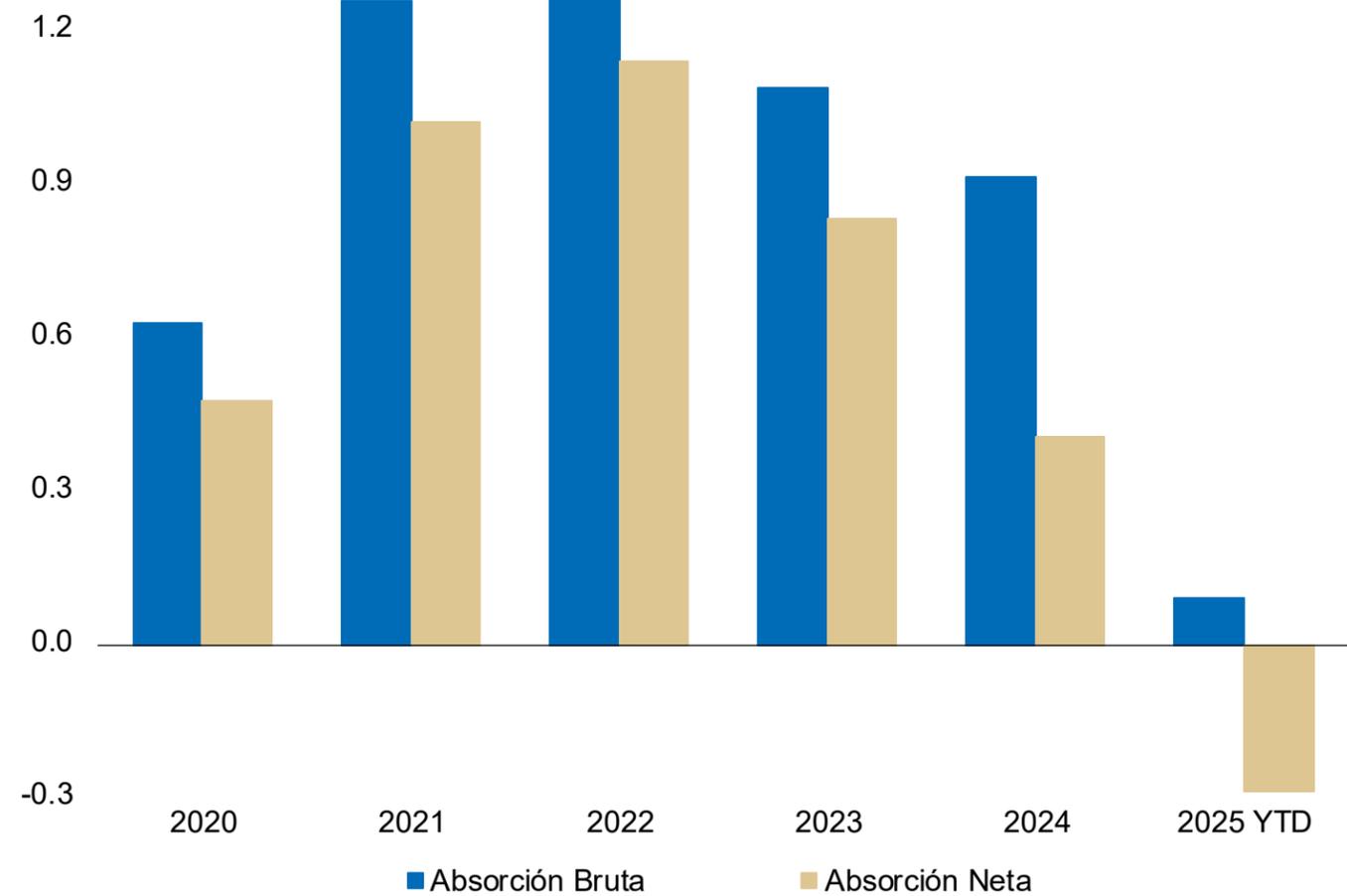
Absorciones

La absorción bruta registró una cifra de 45,000 m² de espacio Clase A y, una absorción neta de -230,000 m². Por lo que el acumulado, en términos de absorción bruta y neta es de 93,000 m² y -283,800 m² respectivamente. El submercado con mayor demanda fue Escobedo con el 32.9% del espacio comercializado en este trimestre.

Absorción Bruta vs Absorción Neta (Trimestral, miles m²)



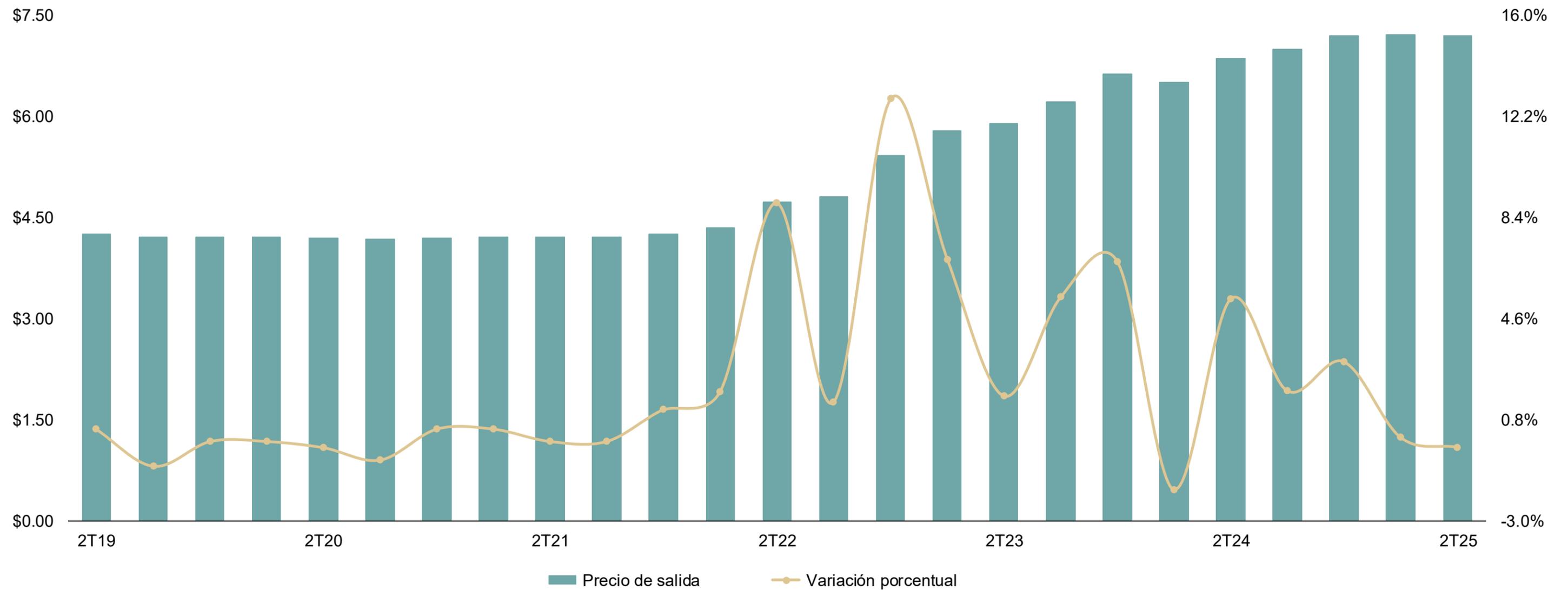
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Anual, millones m²)



Precio de salida

Con respecto al precio de renta ponderado, en este trimestre se ha estabilizado y no mostró alguna tendencia al alza como lo venía haciendo desde hace algunos años, cerrando con una cifra de US\$7.20 m² por mes. Asimismo, los submercados con los precios de renta más altos son Escobedo y Santa Catarina con US\$7.45 y US\$7.29 m² por mes, respectivamente.

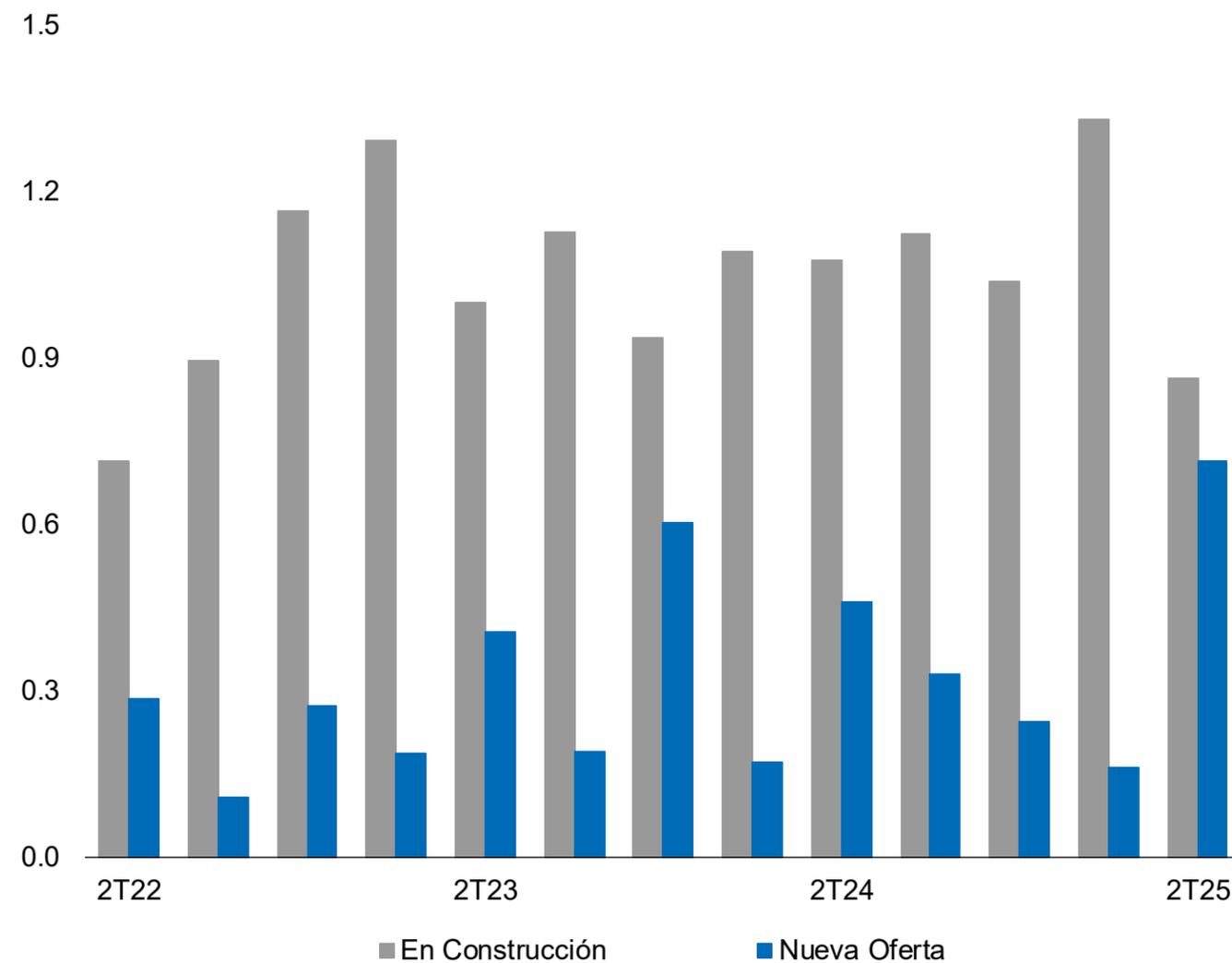
Precio de Renta (US\$/m²/mes) y Variación Porcentual



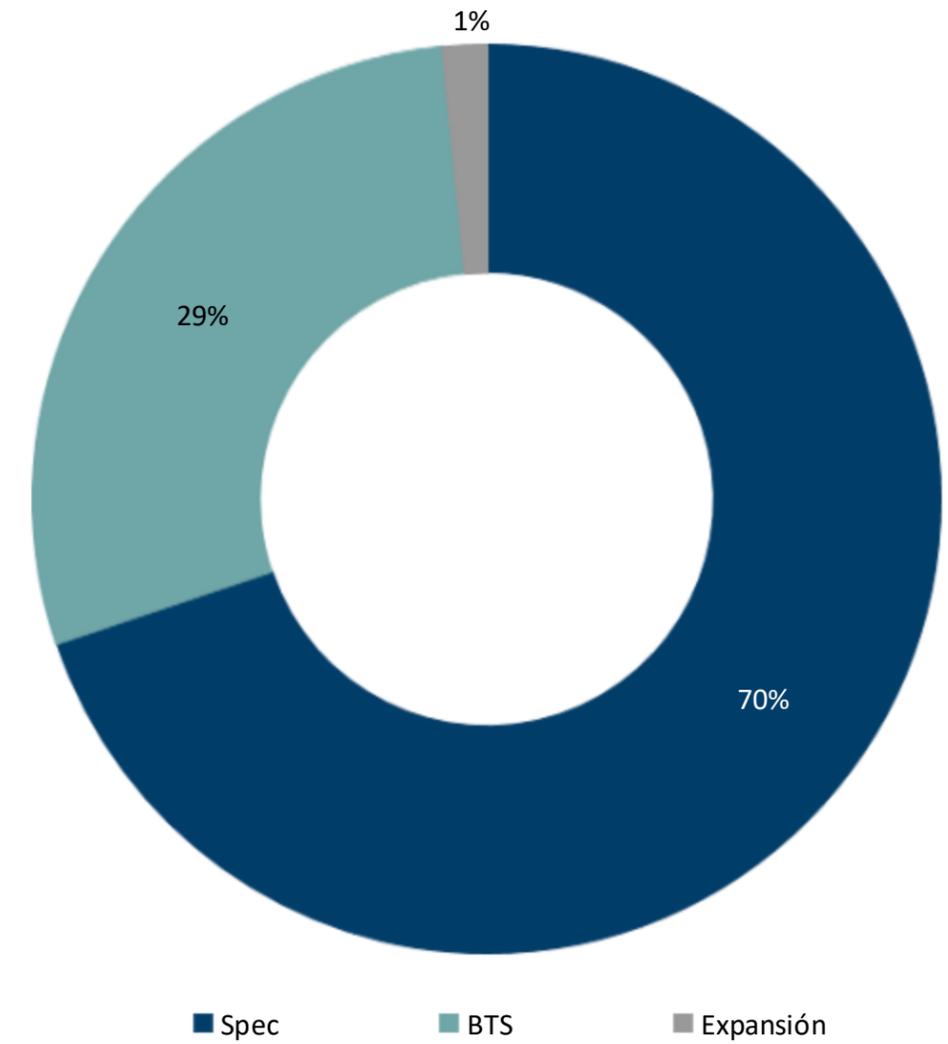
Espacio en desarrollo

Durante el periodo reciente, el espacio en desarrollo presentó una tendencia a la baja en comparación con el mismo lapso del año anterior, disminuyendo de 1 millón de metros cuadrados a 864,000 m². A pesar de esto, se reportó una nueva oferta superior a 714,000 m². Actualmente los proyectos en desarrollo son 69.8% para edificios especulativos, 28.6% para proyectos build-to-suit y 1.6% para expansión de nave existente. Los edificios especulativos en etapa de planeación registraron una cifra de 1.6 millones de metros cuadrados.

En Construcción y Nueva Oferta (Millones m²)



Tipo de Construcción (2T25)



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	3.87	367,000	309,300	8.0%	13,400	28,500	-93,200	-170,400	\$7.25	\$7.41
Ciénega de Flores	1.83	116,300	125,500	6.8%	2,400	30,700	-71,800	-43,400	\$7.02	\$6.99
Escobedo	1.08	171,400	99,800	9.2%	14,900	19,200	-11,400	-7,100	\$7.45	\$6.87
Guadalupe	1.49	100,000	62,900	4.2%	0	0	-37,400	-37,400	\$6.93	\$6.57
Monterrey	0.12	0	0	0.0%	0	0	0	0	-	-
Pesquería	0.29	12,300	11,200	3.8%	0	0	-11,200	-11,200	\$7.10	\$7.43
Salinas Victoria	0.51	0	83,600	16.1%	9,500	9,500	9,500	9,500	\$7.03	-
San Nicolás	0.07	0	0	0.0%	0	0	0	0	-	-
Santa Catarina	1.56	97,100	227,100	14.6%	4,900	4,900	-14,400	-23,700	\$7.29	\$6.67
Total General	10.8	864,000	919,700	8.5%	45,300	93,000	-230,100	-283,800	\$7.20	\$7.18

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

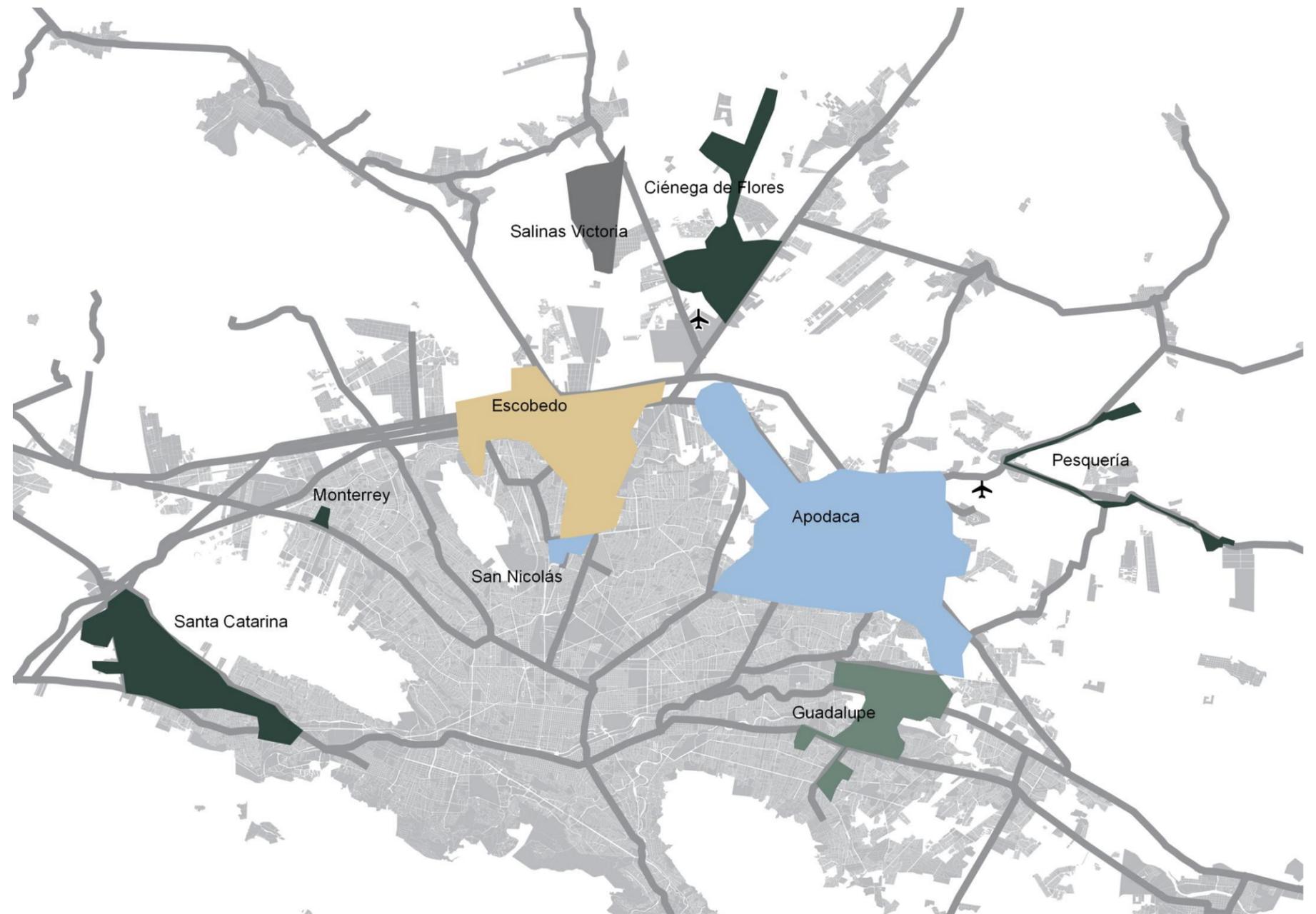
Armando de la Fuente

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



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.