

# Monterrey Mercado Industrial

## Inicio De Año Óptimo

El primer trimestre del 2021 inició de manera estable en cuanto a actividad industrial, tanto en transacciones como en el incremento del espacio en construcción. Los submercados que tuvieron mayor actividad en cuanto a espacio comercializado fueron Ciénega de Flores y Guadalupe con 32,000 y 31,000 metros cuadrados, respectivamente. La absorción neta registró 101,000 metros cuadrados, mostrando una tendencia a la baja contra el mismo periodo de hace un año (169,000 metros cuadrados).

Asimismo, la absorción bruta Clase A de este trimestre fue de 135,000 metros cuadrados. Entre algunas de las operaciones relevantes en este inicio de año destacan TMM, Util Group, True Manufacturing y Neaton.

El espacio en desarrollo durante este trimestre indicó una cifra de 369,000 metros cuadrados junto con una nueva oferta de 56,000 metros cuadrados. Con lo anterior, el inventario industrial de la Zona Metropolitana de Monterrey de tipo Clase A es de 6.7 millones de metros cuadrados.

### Condiciones Actuales

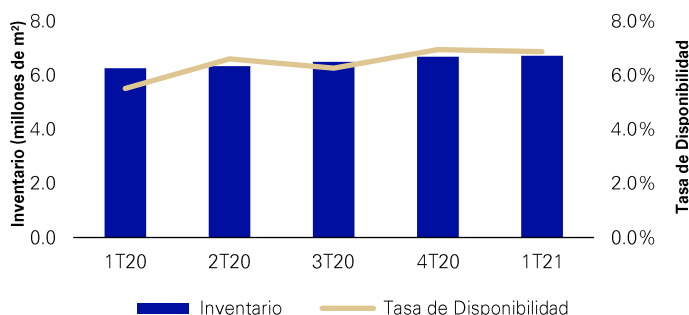
- Se registró una disponibilidad de 462,000 metros cuadrados y una tasa de 6.9%.
- Espacio en construcción al alza: registró 369,000 metros cuadrados.
- Precio de renta de mercado en el 1T21 de US\$4.22/m<sup>2</sup>/mes.
- Nueva oferta supera los 56,000 metros cuadrados.

### Resumen de Mercado (Clase A)

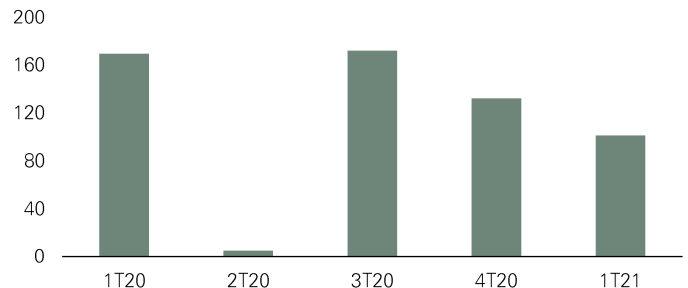
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	6.7M	6.6M	6.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	6.9%	7.0%	5.5%	→
Absorción Neta Trim. (miles m <sup>2</sup> )	101	132	169	↑
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$4.22	\$4.20	\$4.22	→
En Construcción (miles m <sup>2</sup> )	369	226	435	→

### Análisis de Mercado

#### INVENTARIO TOTAL Y TASA DE DISPONIBILIDAD



#### ABSORCIÓN NETA (MILES DE M<sup>2</sup>)



## Oferta Estable

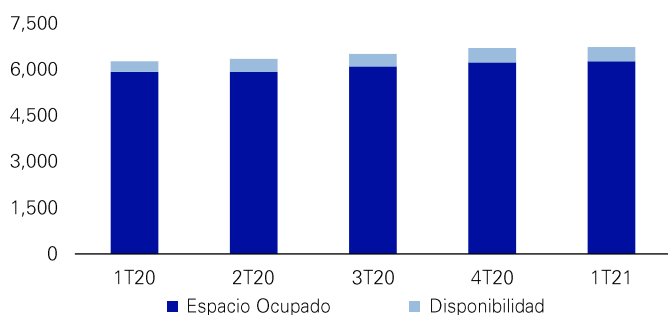
Se registró una disponibilidad de 462,000 metros cuadrados, lo que indica una tendencia a la baja contra el trimestre anterior (465,000 m<sup>2</sup>) y un alza con respecto al mismo periodo de hace un año (345,000 m<sup>2</sup>). La estabilidad en la oferta corresponde al buen comportamiento del mercado en cuanto a absorción bruta y la entrada de nuevo espacio especulativo, siendo la última menor. Los submercados con la mayor disponibilidad son Apodaca y Escobedo con 223,000 y 80,000 metros cuadrados.

## Precio Sin Cambios

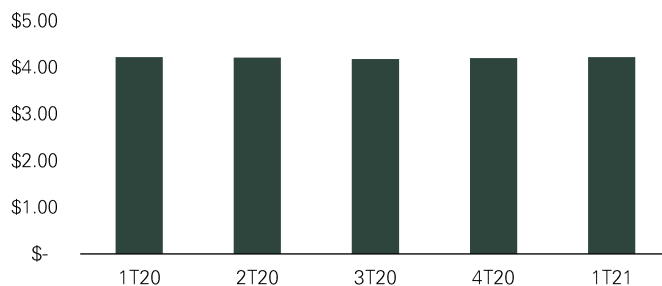
Al cierre del 1T21, el precio de renta reportó US\$4.22/m<sup>2</sup> por mes. Al compararlo contra el trimestre previo (US\$4.20), mostró una tendencia al alza y, al compararlo contra el mismo trimestre de hace un año, mostró una cifra similar. Apodaca, Ciénega de Flores y Escobedo son los submercados con los precios de renta más altos con US\$4.36, US\$4.15 y US\$ 4.14, respectivamente. El submercado con el precio de renta más bajo es Pesquería con US\$3.77/m<sup>2</sup> por mes.

### Espacio Ocupado y Espacio Disponible

EN MILES DE M<sup>2</sup>



### Precio de Renta (USD/m<sup>2</sup>/mes)



### Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones de m <sup>2</sup> )	En Construcción (miles de m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (miles de m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Precio de Salida Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Apodaca	2.2	161	223	9.9%	\$4.36
Ciénega de Flores	1.1	89	59	5.2%	\$4.15
Escobedo	0.67	45	80	12.0%	\$4.01
Guadalupe	1.1	59	9	0.9%	\$4.14
Monterrey	0.08	0	0	0.0%	-
Pesquería	0.23	0	4	2.1%	\$3.77
Salinas Victoria	0.30	12	0	0.0%	-
San Nicolás	0.06	0	5	7.4%	\$3.88
Santa Catarina	0.83	0	78	9.5%	\$4.12
<b>Total Mercado</b>	<b>6.7</b>	<b>369</b>	<b>462</b>	<b>6.9%</b>	<b>\$4.22</b>

### Demanda Estable En Inicio De Año

La absorción bruta Clase A, en la que se confirmaron 12 operaciones, registró más de 135,000 metros cuadrados, inferior a lo registrado en el 1T20 que fue de 143,000 metros cuadrados e igualmente inferior a lo registrado en el 4T20 (240,000 m<sup>2</sup>). Entre los submercados de Ciénega de Flores y Guadalupe se concentra el 47.3% del espacio arrendado en este trimestre. Por otro lado, las operaciones en renta concentraron el 66.5% y los desarrollos de tipo BTS, el 33.5%. Se espera un incremento en el número de transacciones y de espacio arrendando en el siguiente trimestre debido a varios proyectos en proceso.

### Espacio En Construcción Al Alza

El espacio en desarrollo presentó una tendencia al alza registrando más de 369,000 metros cuadrados, superior a lo registrado en el 4T20 que fue de 226,000 m<sup>2</sup> e inferior a lo registrado hace un año que fue de 435,000 m<sup>2</sup>. Apodaca es el submercado con la mayor cantidad de espacio en construcción ya que concentra el 43.8%. Del espacio en desarrollo, el 52.1% corresponde a desarrollos de tipo especulativo, el 41.0%, a desarrollos de tipo BTS y el 6.9%, a expansiones de naves existentes. La nueva oferta en el mercado fue de 56,000 m<sup>2</sup> en donde el 44.1% corresponde a espacios BTS.

### Principales Operaciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Confidencial	Ciénega de Flores	Renta	19,000
True Manufacturing	Ciénega de Flores	Renta	13,600
TMM	San Nicolás	Renta	8,200

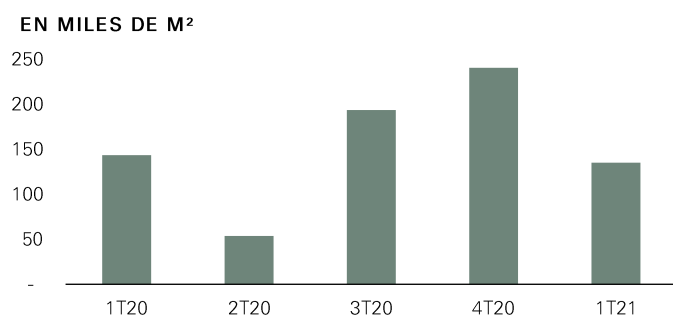
### Nueva Oferta

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
MT01	Apodaca	Spec	18,500
GVS	Apodaca	Expansión	8,000
Mekra	Escobedo	Expansión	5,000

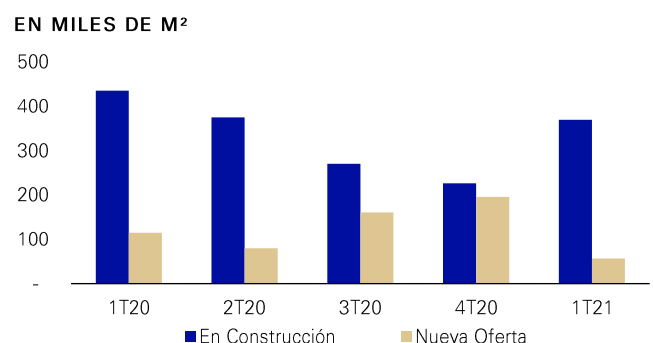
### En Construcción

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
B009	Apodaca	Spec	14,700
Spec VI	Apodaca	Spec	13,400
INV 03	Apodaca	Spec	13,000

### Absorción Bruta



### En Construcción y Nueva Oferta



### Condiciones Económicas

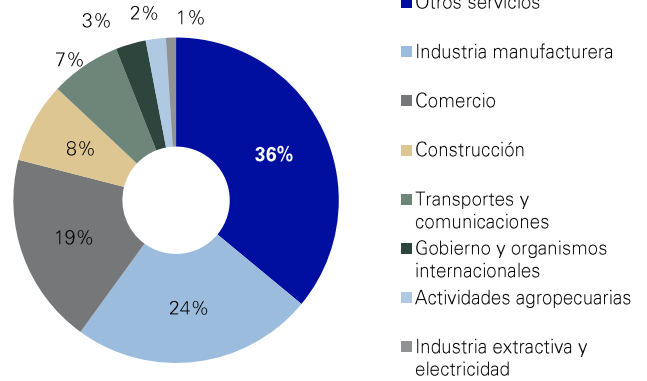
El indicador laboral de la rama de actividad económica estableció en los primeros 3 lugares: otros servicios, industria manufacturera y comercio con el 36%, 24% y 19% respectivamente.

El indicador laboral de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social con respecto al estado de Nuevo León indicó que, para el cierre del 4T20, la tasa de desempleo a nivel nacional y estatal fueron de 4.6% y 4.3%, respectivamente y mantuvo un incremento con años previos.

La Secretaría de Economía, en su reporte del 4T20, indicó a nivel nacional que, con respecto a la Inversión Extranjera Directa, se registró 29,079 millones de dólares. El estado de Nuevo León registró 3,367 millones de dólares, lo que representa una participación del 12%.

### Empleo por Sector en Nuevo León

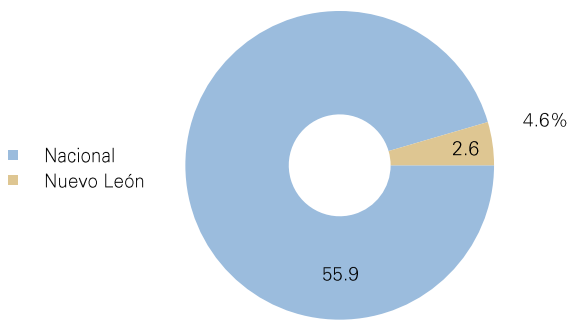
#### RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), Marzo 2021

### Población Económicamente Activa

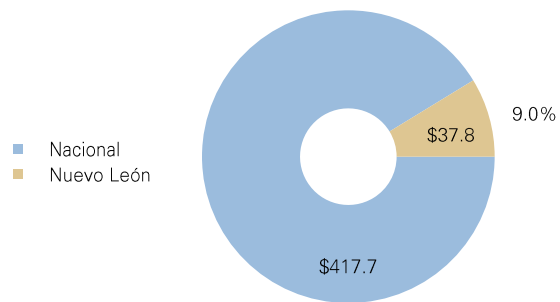
#### MILLONES DE HABITANTES



Fuente: Secretaría de Economía y Trabajo (Nuevo León), Febrero 2021

### Posición Económica

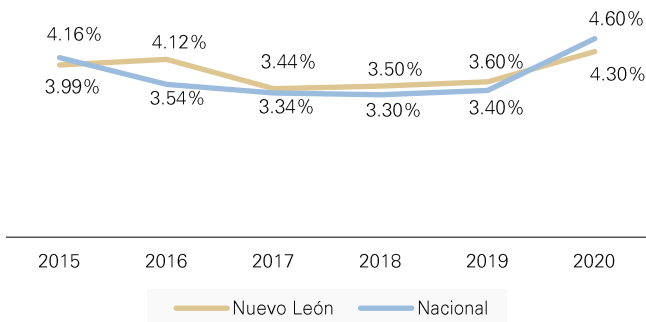
#### EXPORTACIÓN, MILES DE MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía y Trabajo (Nuevo León), Febrero 2021

### Tasa de Desempleo

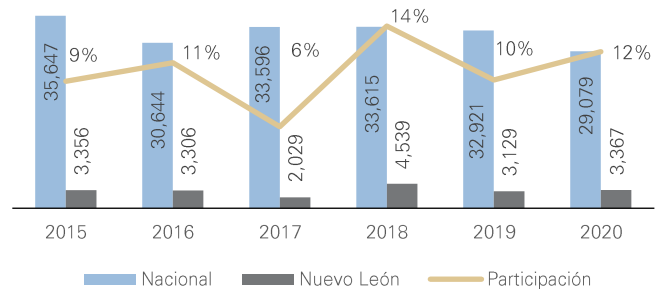
#### INDICADOR LABORAL



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), Marzo 2021

### Inversión Extranjera Directa

#### MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía, 4T 2020

*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@ngkf.com

**Armando de la Fuente**

*Senior Managing Director*  
armando.delafuente@ngkf.com

**Ciudad de México**

Corporativo Espacio Santa Fe  
Carr. México-Toluca 5420 – PH1  
Santa Fe, CDMX. 05320  
t 52 55-5980-2000

**Juan Flores**

*Market Research Director LATAM*  
juan.flores@ngkf.com

[newmark.mx](http://newmark.mx)

**NORTEAMÉRICA**

Canadá  
Estados Unidos

**AMÉRICA LATINA**

Argentina  
Brasil  
Chile  
Colombia  
Costa Rica  
México  
Panamá  
Perú  
Puerto Rico

**ASIA-PACÍFICO**

Australia  
Camboya  
China  
Corea del Sur  
Filipinas  
India  
Indonesia  
Japón  
Malasia  
Nueva Zelanda  
Singapur  
Tailandia  
Taiwán

**ÁFRICA**

Botsuana  
Kenia  
Malawi  
Nigeria  
Sudáfrica  
Tanzania  
Uganda  
Zambia  
Zimbabue

**MEDIO ORIENTE**

Arabia Saudita  
Emiratos Árabes

**EUROPA**

Alemania  
Austria  
Bélgica  
España  
Francia  
Irlanda  
Italia  
Países Bajos  
Polonia  
Portugal  
Reino Unido  
República Checa  
Rumania  
Rusia  
Suiza

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://research.newmark.mx/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.