

Monterrey

Mercado de Oficinas

Disponibilidad en Aumento

Durante este primer trimestre del 2021, en cuanto a la tasa de disponibilidad de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM), se aprecia un incremento del 1.9% en comparación al cuarto trimestre del año 2020, y del 1.2% en comparación a las cifras del año anterior (1T2020).

El Inventario en la ZMM está compuesto de 1,322,486 m² distribuidos en 150 edificios. La principal concentración de este se encuentra en Valle Oriente, Ricardo Margáin – Gómez Morín y Santa María (comprendidos por 445,077 m², 289,634 m² y 165,093 m², respectivamente). En contraste, los corredores con menor porcentaje de inventario son Apodaca, Santa Catarina y San Nicolás (representados por 16,060 m², 13,628 m² y 4,929 m², respectivamente).

Este trimestre se incorporó 4,811 m² al inventario de oficinas en el corredor de San Jerónimo. Las cifras correspondientes a edificios / propiedades en construcción han disminuido año con año y el inventario continúa estable. Se considera que la tasa de disponibilidad siga en aumento dada la disminución en la absorción bruta en comparación con trimestres anteriores.

Condiciones Actuales

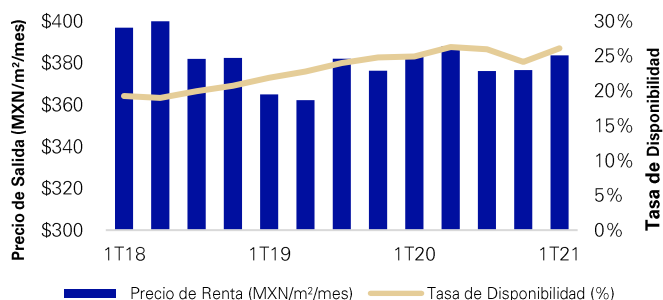
- La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas alcanzó 26.1%, equivalente a 345,470 m² desocupados.
- El inventario continúa estable y registró un total de 1,322,486 m² para este trimestre.
- La absorción presenta una suma de 6,212 m².

Resumen de Mercado

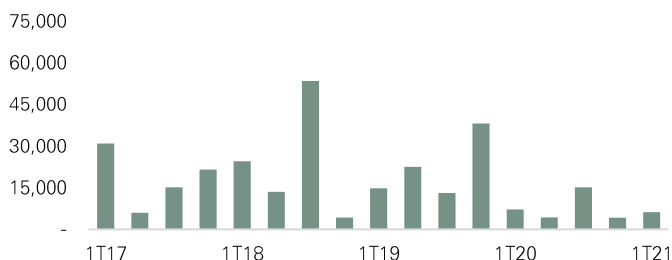
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	1,322,486	1,317,438	1,286,729	↑
Tasa de Disponibilidad	26.1%	24.2%	24.9%	↑
Absorción Bruta Trimestral (m ²)	6,212	4,187	7,188	→
Precio de Renta (MXN/m ² /mes)	\$383.67	\$376.61	\$383.12	→
En Construcción (m ²)	316,289	321,100	397,625	→

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN BRUTA (M²)



Desocupación Significativa en el Mercado

En este trimestre, la ZMM percibe desocupaciones significativas para el mercado principalmente en dos corredores. Santa María, en comparación con el trimestre anterior, sumó a su disponibilidad 9.5%, equivalente a 15,667 m², resultado de desocupaciones de espacios previamente arrendados. El corredor Sur, en comparación al trimestre anterior, incrementa 11.7% su disponibilidad, agregando 8,432 m². Este caso, al contrario de Santa María, es el resultado de la salida de una sola empresa ubicada en un edificio completo. Dadas estas cifras, en comparación al 4T2020 se percibe un incremento total de disponibilidad de 27,091 m² en el mercado.

Precio Promedio en Aumento relacionado a Estatus de Entrega

De acuerdo a las cifras mencionadas ante las desocupaciones que se presentan actualmente, el mercado corporativo ha tenido mayor oferta de espacios acondicionados de segunda generación en óptimas condiciones, de los cuales solo se llegó a hacer uso en un periodo relativamente corto. Por otro lado, desarrolladores y propietarios han optado por acondicionar los espacios anteriormente ofertados en obra gris para acelerar el proceso de renta o venta del inmueble.

El precio promedio de la ZMM se consolida en MXN \$383.67, presentando un aumento de MXN \$7.06 en comparación al 4T2020, y de MXN \$0.55 en comparación al año anterior. Los corredores con un mayor PPP son Ricardo Margáin – Gómez Morín y Valle Oriente, con MXN \$509.51 y MXN \$405.06 respectivamente, y los de menor precio son San Nicolás con MXN \$250.00 y Santa Catarina con MXN \$255.09.

Absorción Moderada

Continúa una mayor inclinación por espacios acondicionados, ya que se presta a la posibilidad de entrar al espacio sin hacer ninguna modificación y comenzar a trabajar de inmediato.

La absorción actual se consolida en 12 transacciones en renta por un total de 6,211.59 m². De estos, 3 transacciones corresponden a espacios en obra gris (3,516.17 m²) y 9 transacciones a espacios acondicionados (2,695.42 m²). En comparación al 4T2020 se refleja un aumento de 2,025 m².

Relevancia de Centros de Negocios

En la Zona Metropolitana de Monterrey se presentan 1,322,486 m² de inventario considerando espacios de edificios A y A+. Entre estos, se tienen 89,255 m² con vocación de centros de negocios distribuidos en 26 edificios existentes (considerando los principales espacios de trabajo colaborativo).

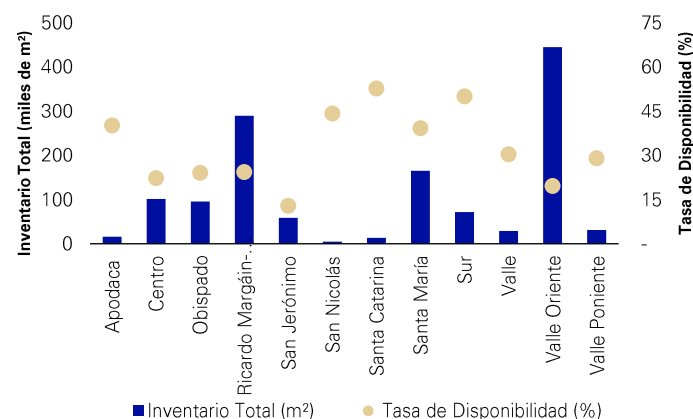
La distribución del inventario se clasifica en:

- Los espacios disponibles en renta, con un 26.1%
- Los espacios ocupados con un 67.1%
- Los espacios de trabajo colaborativo con un 6.7%

Los principales corredores que abarcan una mayor superficie destinada a centros de negocios son Valle Oriente con 21,769 m², seguido de Valle con 20,544 m² y Ricardo Margáin – Gómez Morín con 12,479 m².

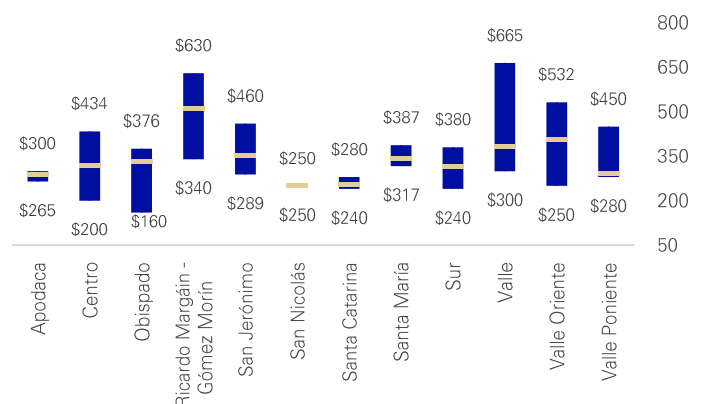
Inventario y Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 345,470 m²



Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m²)	Superficie Entregada (m²)	En Construcción (m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa De Disponibilidad	Absorción Bruta Trimestral (m²)	Precio Promedio de Renta (MXN/m²/mes)
Apodaca	16,060			6,445	40.1%		\$287.33
Centro	101,557		118,117	22,650	22.3%		\$319.14
Obispado	95,640		6,000	23,038	24.1%		\$331.87
Ricardo Margáin – Gómez Morín	289,634		18,048	70,466	24.3%	1,017	\$509.51
San Jerónimo	58,733	4,811	40,142	7,570	12.9%		\$351.27
San Nicolás	4,929		5,535	2,179	44.2%		\$250.00
Santa Catarina	13,628			7,181	52.7%		\$255.09
Santa María	165,093		25,153	64,789	39.2%		\$340.83
Sur	71,891		33,032	35,986	50.1%		\$317.01
Valle	28,904		5,209	8,772	30.3%		\$384.52
Valle Oriente	445,077		65,053	87,301	19.6%	4,813	\$405.06
Valle Poniente	31,319			9,092	29.0%	381	\$292.30
Total Mercado	1,322,486	4,811	316,289	345,470	26.1%	6,212	\$383.67

Condiciones Económicas

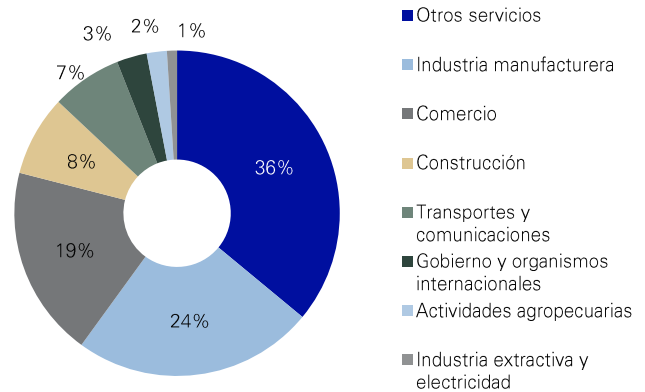
El indicador laboral de la rama de actividad económica estableció en los primeros 3 lugares: otros servicios, industria manufacturera y comercio con el 36%, 24% y 19% respectivamente.

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

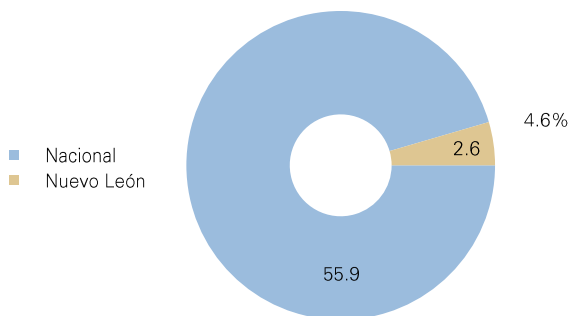
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



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

Población Económicamente Activa

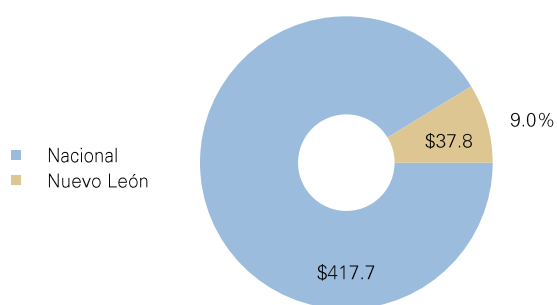
MILLONES DE HABITANTES



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

Posición Económica

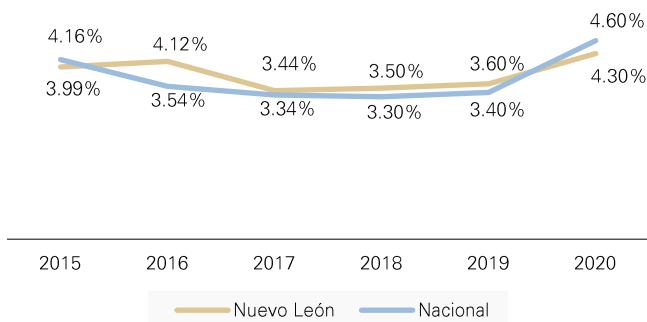
EXPORTACIÓN, MILES DE MILLONES DE DÓLARES



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

Tasa de Desempleo

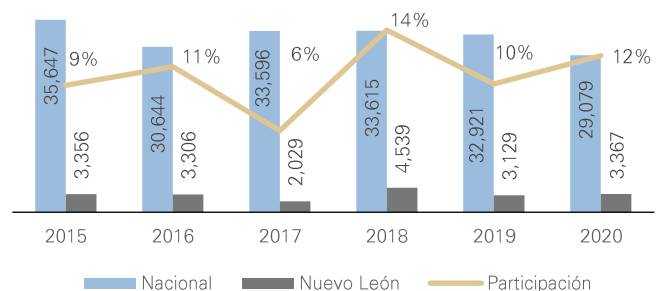
INDICADOR LABORAL



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

Alejandra González

Senior Market Research Analyst
alejandra.gonzalez@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

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

AFRICA

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 no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, 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, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.