

MONTERREY: CONFIANZA Y EXPECTATIVA

PERSPECTIVAS INMOBILIARIAS DURANTE LA CONTINGENCIA

por: **Luis Moreno**

Market Research Analyst, Monterrey

luis.moreno@ngkf.com

2019 se presentó como un buen año en cuanto a comercialización de espacio (absorción bruta) industrial Clase A con un registro de más de 730 mil metros cuadrados y una absorción neta de más de 440 mil metros cuadrados. Asimismo, el espacio en construcción cerró con más de 460 mil metros cuadrados. Estos números nos mostraron uno de los mejores años en cuanto a actividad industrial en Monterrey y su zona metropolitana.

Para principios de 2020 se esperaba un empuje con respecto al comportamiento del trimestre pasado (4T 2019) en referencia a la absorción bruta y neta, sumado al seguimiento a operaciones que no se concretaron a finales de 2019. En el primer trimestre de 2020 la absorción bruta (143 mil m²) presentó un incremento de 19.1% con respecto al mismo periodo de hace un año, derivado de operaciones importantes de empresas como Amazon y Black & Decker. Lo mismo se presentó en los proyectos en desarrollo: en el comparativo anual se contabilizó un incremento de 435 mil m² contra 286 mil m².

Dado lo anterior, se esperaría que el segundo trimestre se presentara un comportamiento similar o hasta superior, pero debido a la pandemia los efectos que se esperan en los próximos meses en la zona metropolitana de Monterrey son diferentes. Entre ellos se encuentran: una baja en el número de transacciones (menor a lo registrado en el primer trimestre), que el espacio en construcción se mantenga estable con tendencia a la baja debido a edificios que se terminaron a finales del mes de marzo, algunos de los proyectos a concretarse se les dé seguimiento hasta el tercer trimestre del año, volatilidad en el tipo de cambio, cadenas de suministros en pausa, entre otros. Todo esto genera preocupación e incertidumbre en el mercado sobre qué acciones tomará tanto el cliente establecido, cliente potencial y el mismo desarrollador.




Hay que recordar que Monterrey y su zona metropolitana son unos de los centros de negocio más importantes del país y que su ubicación privilegiada sigue siendo un gran factor para la atracción de nuevas empresas y que aquellas ya establecidas se expandan. Lo anterior se confirma durante esta situación ya que los desarrolladores siguen recibiendo requerimientos que varían de entre 5 mil hasta 10 mil metros cuadrados o un poco más.



El interés de empresas nacionales e internacionales no ha desaparecido, simplemente están en espera de tener un mejor panorama de lo que vendrá en los próximos meses. Con relación a la construcción, algunos desarrollos han tenido que reducir el ritmo y entregar en un plazo diferente. Inclusive espacios especulativos planeados se reactivarán hasta el tercer trimestre dependiente de cómo vaya mejorando la coyuntura. Otro tema para destacar es que, en esta situación, los desarrolladores están pendientes de las necesidades de los clientes que ocupan naves industriales y buscan apoyarlos para mantener liquidez económica.

Al final, todos los sectores han sufrido las consecuencias de la pandemia (principalmente la industria manufacturera) y se observa un dinamismo lento en este trimestre. Sin embargo, esperamos vuelva a retomar camino con paso mesurado en el transcurso del tercer trimestre del año.

**Colaboradores****JUAN FLORES**

Director of Research
juan.flores@ngkf.com

DIEGO LEÓN LAOS

Market Research - Analyst
diego.leon@ngkf.com

CLAUDIA MONTOYA

Market Research - Analyst
claudia.montoya@ngkf.com

Fotografías

Portada por Jorge Balleza, Unsplash

Contraportada por Yancy Mim y Andrew Neel, Unsplash