

MONTERREY MERCADO INDUSTRIAL

PANORAMA DE MERCADO, CLASE A

La actividad industrial que se registró a la baja en el trimestre anterior debido a la pandemia, en este periodo presentó un comportamiento estable y con tendencia al alza. Los proyectos cuya toma de decisión tuvo que posponerse se reactivaron y en algunos casos se concretaron importantes operaciones, sobre todo en el submercado de Apodaca.

El 3T 2020 registró poco más de 193 mil metros cuadrados de espacio comercializado (138 mil metros cuadrados más que lo registrado en el 2T 2020), además se registró una tasa de disponibilidad del 6.3%, siendo superior a lo registrado en el mismo trimestre de hace un año que fue de 6.2% e inferior al trimestre anterior que fue de 6.6%.

El submercado que registró la mayor cantidad de espacio comercializado sigue siendo Apodaca con más de 140 mil metros cuadrados en donde sobresalen operaciones como Mercado Libre, King Castle, Polaris entre otros. La absorción neta presentó un alza registrando poco más de 172 mil metros cuadrados, comportamiento derivado de la demanda de espacio industrial Clase A

En cuanto a espacio en construcción se registraron más de 270 mil metros cuadrados siendo inferior a lo registrado hace un año que fue de 356 mil metros cuadrados e inferior a lo registrado en el trimestre anterior que fue de 375 mil metros cuadrados. El 54.1% corresponde a desarrollos de tipo build-to-suit, el 43.0% corresponde a desarrollos de tipo especulativo y tan solo el 2.9% corresponde a expansiones de naves existentes. El submercado de Apodaca registró el 39.9% del espacio en desarrollo.

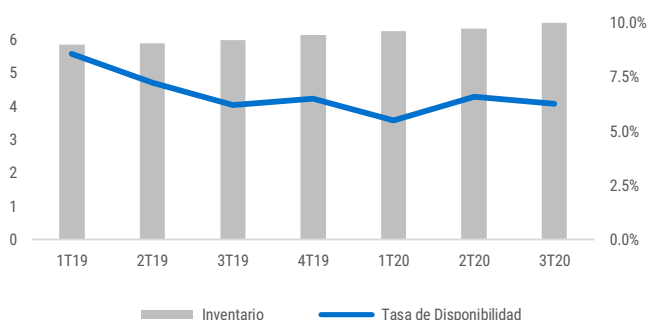
Con la nueva oferta de 160 mil metros cuadrados el inventario Clase A pasa de 6.3 millones a 6.5 millones de metros cuadrados.

CONDICIONES ACTUALES

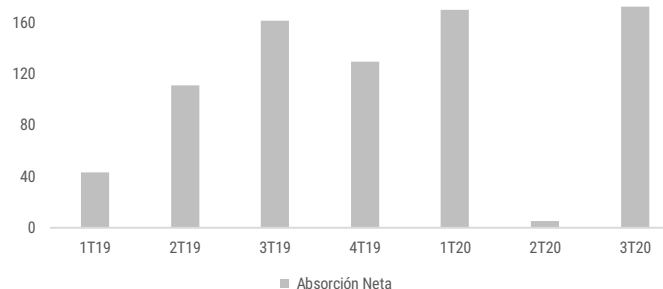
- La tasa de disponibilidad cerró el trimestre con 6.3%.
- Se registró más de 193 mil metros cuadrados de absorción bruta. 72.5% se registró en el submercado de Apodaca.
- El precio promedio de renta cerró en US\$4.18/m²/mes.

ANALISIS DE MERCADO

Inventario (Millones m²) vs Tasa de Disponibilidad



Absorción Neta (Miles m²)



RESUMEN DE MERCADO

INDICADORES	3T 2020
Inventario (Millones m ²)	6.5
Tasa de Disponibilidad (%)	6.3
Absorción Neta (Miles m ²)	172
Precio Promedio (US\$/m ² /mes)	4.18
En Construcción (Miles m ²)	270
Nueva Oferta (Miles m ²)	160

DISPONIBILIDAD

Se registró una disponibilidad en este trimestre de poco más de 407 mil metros cuadrados, siendo superior a lo registrado en el mismo trimestre de hace un año que fue de 372 mil metros cuadrados e inferior a lo registrado en el 2T 2020 que fue de 419 mil metros cuadrados. El decremento en la disponibilidad se debe al buen comportamiento del mercado en cuanto a demanda de espacio industrial Clase A.

Los submercados de Apodaca, Escobedo y Ciénega de Flores son los que cuenta con la mayor cantidad de espacio industrial disponible, entre los tres suman más de 337 mil metros cuadrados.

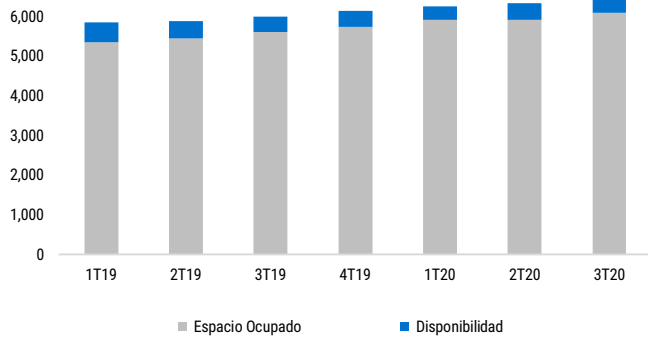
PRECIOS

El precio promedio de renta cerró el trimestre en US\$4.18 por metro cuadrado por mes, registrando una tendencia a la baja en comparación al 3T 2019 que registró un precio de US\$4.22 por metro cuadrado por mes.

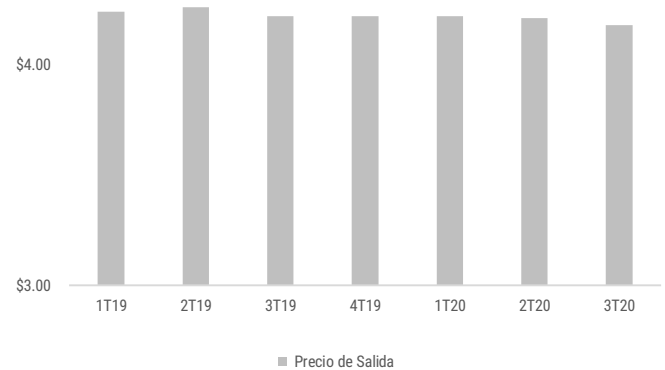
El submercado de Apodaca registró el precio de renta más alto con US\$4.35 por metro cuadrado por mes, seguido de los submercados Monterrey y Pesquería con US\$4.31 por metro cuadrado por mes respectivamente. Asimismo los submercados con los precios de renta más bajo son Escobedo y San Nicolás con US\$4.01 y US\$3.88 por metro cuadrado por mes respectivamente.

ANÁLISIS TRIMESTRAL

Espacio Ocupado vs Espacio Disponible – (Miles m²)



Precio Promedio de Renta (US\$/m²/mes)



RESUMEN DE MERCADO

Corredor	Inventario (Millones m ²)	Vacancia (Miles m ²)	Tasa de Disponibilidad (%)	En Construcción (Miles m ²)	Precio de Salida Promedio (US\$/m ² /mes)
Apodaca	2.1	150	6.9	107	4.35
Ciénega de Flores	1.0	84	7.7	42	4.13
Escobedo	0.65	102	15.6	34	4.01
Guadalupe	1.1	7	0.6	0	4.14
Monterrey	0.07	6	8.6	13	4.31
Pesquería	0.21	4	2.2	13	4.31
Salinas Victoria	0.27	0	0.0	20	-
San Nicolás	0.06	9	13.7	0	3.88
Santa Catarina	0.78	42	5.3	37	4.08
Total	6.5	407	6.3	270	4.18

ABSORCIÓN BRUTA Y NUEVA OFERTA

La actividad en el tercer trimestre registró un alza en las operaciones así como en el espacio arrendado en comparación al 2T 2020. Se confirmaron 18 operaciones y poco más de 193 mil metros cuadrados de absorción bruta en donde el submercado de Apodaca registró el 72.5% del espacio comercializado, además el espacio promedio rentado en el trimestre fue de 10 mil metros cuadrados. El sector que más destacó en el trimestre fue de manufactura con el 61.4% del espacio comercializado. El espacio en construcción registrado es de 270 mil metros cuadrados y se presentó una nueva oferta de poco más de 160 mil metros cuadrados.

PRINCIPALES OPERACIONES

CORREDOR	EMPRESA	M ²
Apodaca	Mercado Libre	44,000
Apodaca	King Castle	37,000
Ciénega de Flores	Yanfeng	15,500

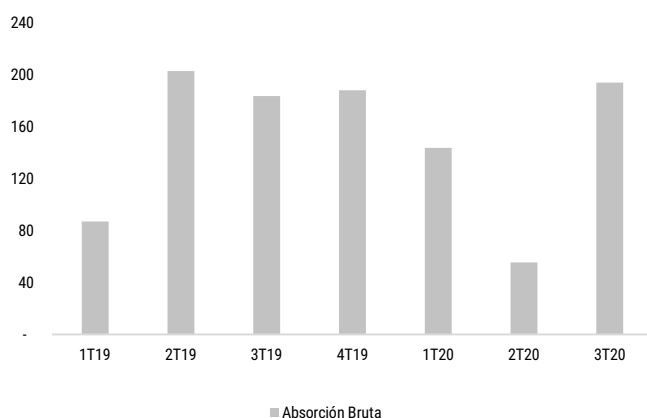
NUEVA OFERTA

CORREDOR	NAVE	M ²
Apodaca	K-Flex	46,900
Apodaca	B2	28,000
Apodaca	Rexnord	27,800

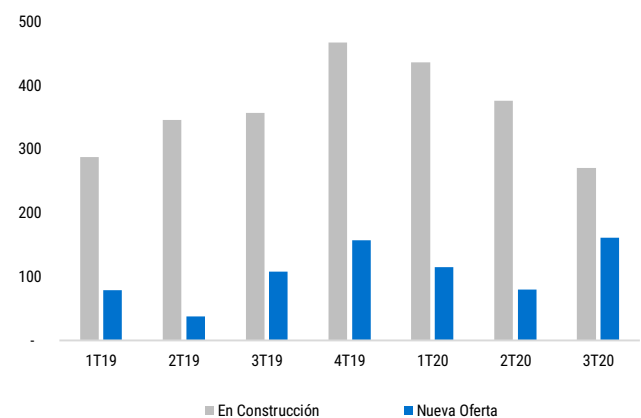
EN CONSTRUCCIÓN

CORREDOR	NAVE	M ²
Apodaca	Mercado Libre	44,000
Salinas Victoria	Kawasaki	20,000
Santa Catarina	Ryder	16,800

Absorción Bruta (Miles m²)



En Construcción vs Nueva Oferta (Miles m²)



CONDICIONES ECONÓMICAS

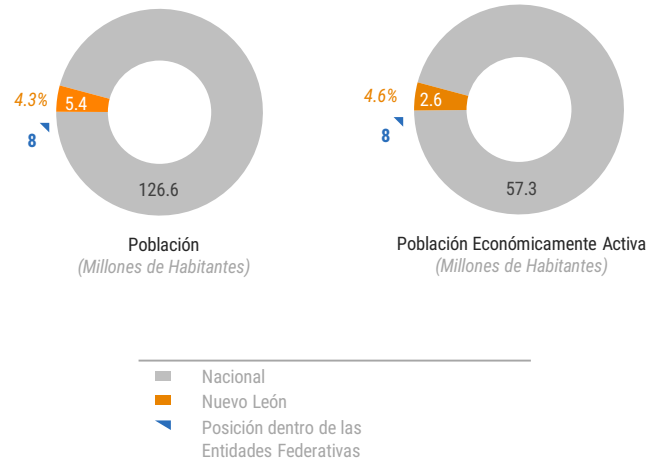
Con respecto al reporte de agosto de datos económicos de la Secretaría de Economía y Trabajo de Nuevo León, en el tema de exportaciones manufactureras (en miles de millones de dólares corrientes) se registró un indicador nacional de US\$183.0 mientras que para el estado de Nuevo León fue de US\$17.5, siendo esto una participación del 9.6%.

Los indicadores laborales relacionados a la rama de actividad económica sobresalen entre los primeros 3 lugares: Otros Servicios, Industria manufacturera y Comercio con el 38%, 23% y 18% respectivamente.

La inversión extranjera tanto nacional y estatal registraron en el segundo trimestre US\$17,969.3 y US\$1,922.6 millones de dólares respectivamente, registrando Nuevo León una participación del 11%.

PRESENCIA DE NUEVO LEÓN

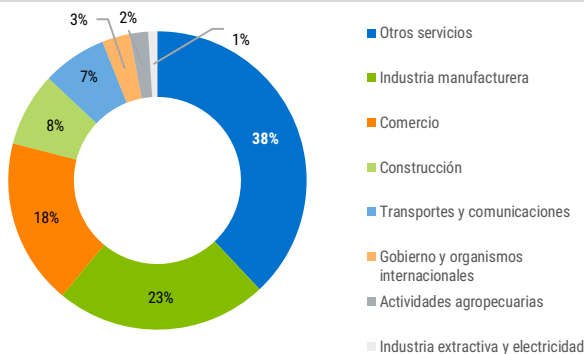
EN EL PAÍS



Fuente: INEGI. Nuevo León, al 1T 2020.

EMPLEO POR SECTOR EN NUEVO LEÓN

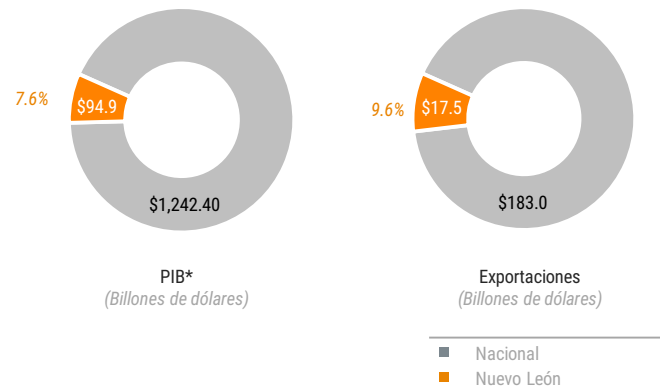
2T 2020



Fuente: STPS Junio 2020

POSICIÓN ECONÓMICA DE NUEVO LEÓN

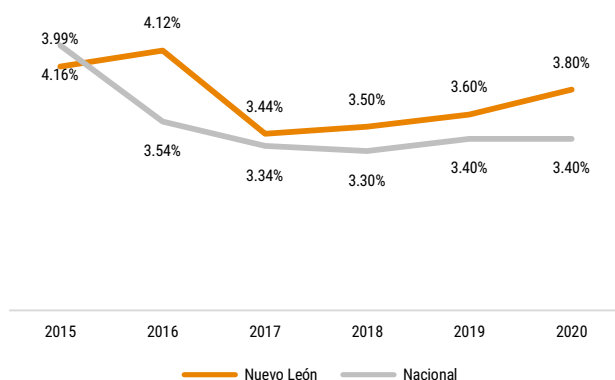
EN EL PAÍS



Fuente: INEGI. Nuevo León, al 2T 2020.

*Datos de 2018

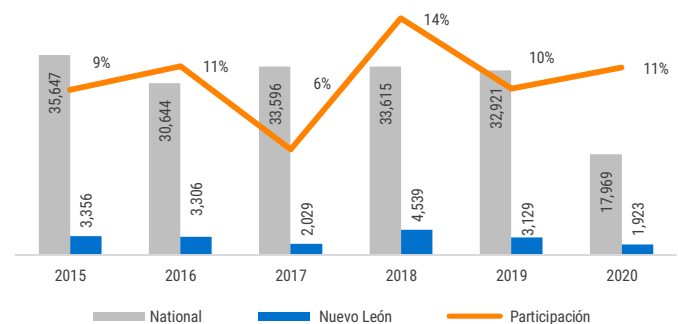
TASA DE DESEMPLEO



Fuente: STPS Junio 2020

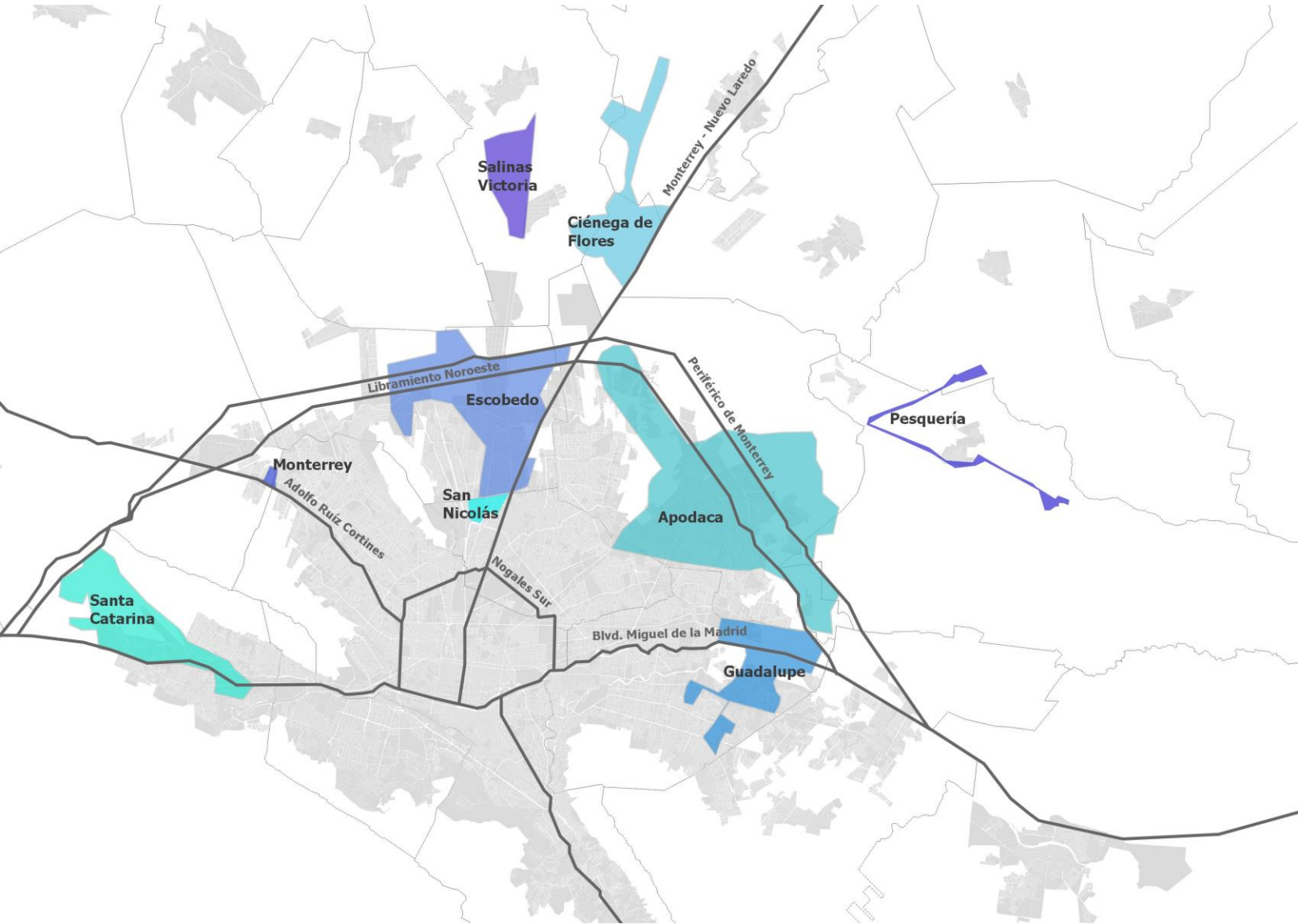
INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA

Millones de Dólares



Fuente: Secretaría Economía 2T 2020

CORREDORES INDUSTRIALES DE LA CIUDAD DE MONTERREY Y ÁREA METROPOLITANA



MONTERREY

Torre Cytrus, 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
T. 52.81.8356.2020
luis.moreno@ngkf.com

ARMANDO DE LA FUENTE

Senior Managing Director
T. 52.81.8356.2020
armando.delafuente@ngkf.com

Newmark Knight Frank 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. Newmark Knight Frank México, Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en www.ngkf.com.mx/reporteslocalesMercado.html

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark Knight Frank 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 Knight Frank México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene