

# Monterrey Mercado Industrial

## Cierre De Año Estable

Al cierre del 4T 2020, se registró una actividad estable en el mercado. Diversos proyectos se concretaron en varios submercados de la zona en donde sobresalen Ciénega de Flores y Apodaca. En estos se presentó una mayor actividad en el trimestre con un espacio comercializado de 84 mil y 68 mil metros cuadrados, respectivamente. La absorción neta del trimestre registró poco más de 132 mil metros cuadrados y presentó un alza contra el mismo trimestre de hace un año. Más de 240 mil metros cuadrados de absorción bruta fueron registrados y sobre la absorción bruta acumulada se identificaron más de 630 mil metros cuadrados (29 mil metros cuadrados menos al acumulado de 2019).

Asimismo, entre las operaciones relevantes en este trimestre destacan Lego, Bimbo, Tenere y Coppel. Con lo anterior, se presentó una tasa de disponibilidad del 7.0%, superior a la cifra de 6.5% el año anterior. La nueva oferta sumó más de 195 mil metros cuadrados y el inventario Clase A registró 6.6 millones de metros cuadrados.

### Condiciones Actuales

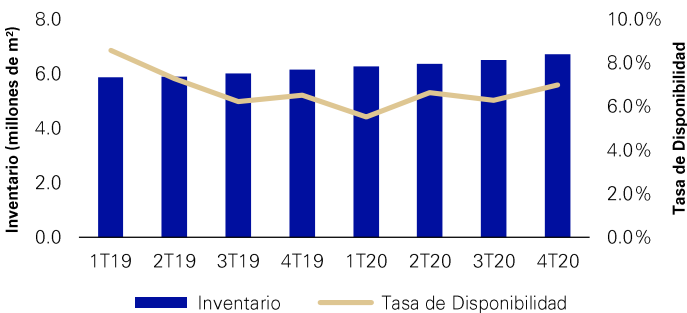
- La tasa de disponibilidad cerró el año con 7.0% y un espacio disponible de 465 mil metros cuadrados
- El trimestre finalizó con 240 mil m<sup>2</sup> de absorción bruta
- El precio de renta cerró el mercado con US\$4.20/m<sup>2</sup>/mes
- Se presentó una baja en el espacio en construcción al registrar 226 mil metros cuadrados

### Resumen de Mercado (Clase A)

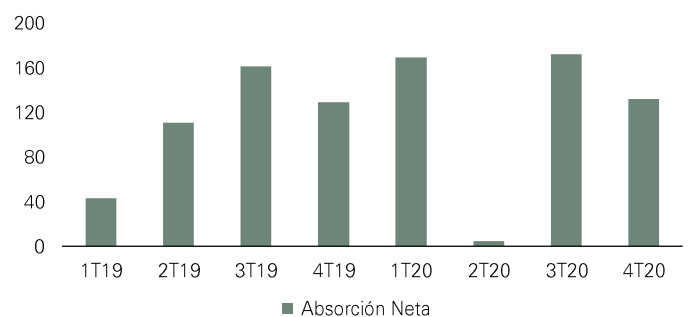
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	6.6M	6.5M	6.1M	↑
Tasa de Disponibilidad	7.0%	6.3%	6.5%	↓
Absorción Neta Trim. (miles m <sup>2</sup> )	132	172	129	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$4.20	\$4.18	\$4.22	→
En Construcción (miles m <sup>2</sup> )	26	270	466	↑

### Análisis de Mercado

#### INVENTARIO TOTAL Y TASA DE DISPONIBILIDAD



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

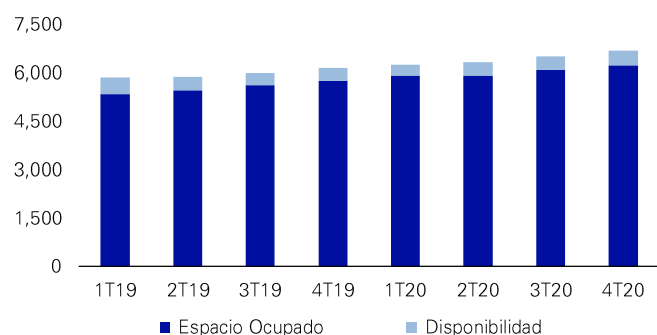


## Incremento En Disponibilidad

La disponibilidad en el trimestre registró poco más de 465 mil metros cuadrados y mostró un alza contra el trimestre previo y el de hace un año de 407 mil y 400 mil metros cuadrados, respectivamente. Este incremento en la disponibilidad se debe principalmente a la nueva oferta de espacio especulativo de más de 100 mil metros cuadrados de tipo Clase A. Apodaca, Ciénega de Flores y Escobedo son los submercados con la mayor cantidad de espacio disponible a comercializar de 188, 92 y 86 mil metros cuadrados, respectivamente.

### Espacio Ocupado y Espacio Disponible

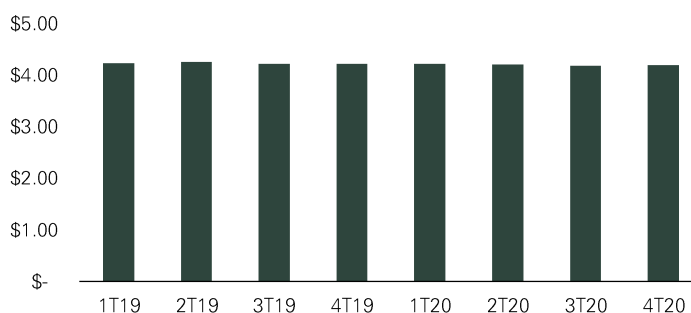
EN MILES DE M<sup>2</sup>



## Precio De Renta Estable

Al cierre del 4T 2020, el precio promedio de renta reportó US\$4.20 por metro cuadrado por mes y mostró una tendencia al alza contra el trimestre anterior que fue de US\$4.18 por metro cuadrado por mes y una tendencia a la baja contra el mismo trimestre de hace un año que fue de US\$4.22 por metro cuadrado por mes. Apodaca sigue siendo el submercado con el precio de renta más alto con US\$4.35 por metro cuadrado por mes, mientras que el submercado con el precio de renta más bajo es San Nicolás que fue de US\$3.88 por metro cuadrado por mes.

### Precio de Renta (US\$/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	110	188	8.4%	\$4.35
Ciénega de Flores	1.1	10	92	8.1%	\$4.11
Escobedo	0.66	30	86	13.0%	\$4.05
Guadalupe	1.1	43	7	0.7%	\$4.20
Monterrey	0.08	0	6	7.2%	\$4.31
Pesquería	0.23	0	4	2.1%	\$4.31
Salinas Victoria	0.28	32	0	0.0%	-
San Nicolás	0.06	0	9	13.7%	\$3.88
Santa Catarina	0.83	0	70	8.4%	\$4.14
<b>Total Mercado</b>	<b>6.6</b>	<b>226</b>	<b>465</b>	<b>7.0%</b>	<b>\$4.20</b>

### Absorción Bruta

Al finalizar el trimestre, la absorción bruta fue de más de 240 mil metros cuadrados, superior al trimestre pasado que fue de 193 mil metros cuadrados y, a la vez, superior al mismo trimestre de hace un año de 187 mil metro cuadrados. Se confirmaron 18 operaciones en el 4T 2020 y un total de 60 operaciones durante 2020. Asimismo, en este trimestre el submercado con la mayor cantidad de espacio comercializado fue Ciénega de Flores con 84,500 metros cuadrados, 35.2% del total comercializado.

### En Construcción y Nueva Oferta

El espacio en desarrollo tuvo una tendencia a la baja comparado con el trimestre previo y hace un año registrando 226 mil metros cuadrados, tendencia observada desde el 4T 2019. El submercado de Apodaca registró el mayor espacio en construcción con el 49%. Además, el 55.6% corresponde a desarrollos de tipo BTS, 28.8% a desarrollos especulativos y el 15.6% a expansiones de naves existentes. La nueva oferta de 195 mil metros fue de 56.4% para espacio especulativo y de tipo BTS 43.6%.

#### Principales Operaciones

Empresa	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Confidencial	Apodaca	BTS	40,000
Lego	Ciénega de Flores	Renta	24,300
Tenere	Guadalupe/Juárez	BTS	16,700

#### Nueva Oferta

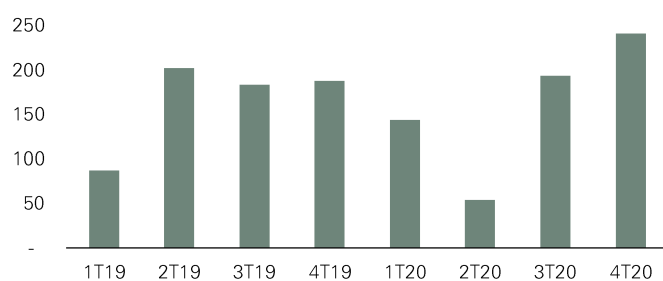
Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Spec Atecno	Ciénega de Flores	Spec	42,900
B005	Apodaca	Expansión	24,000
Spec IV	Santa Catarina	Spec	20,600

#### En Construcción

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Mercado Libre	Apodaca	BTS	44,000
Confidencial	Apodaca	BTS	40,000
VPG 01	Guadalupe	Spec	26,200

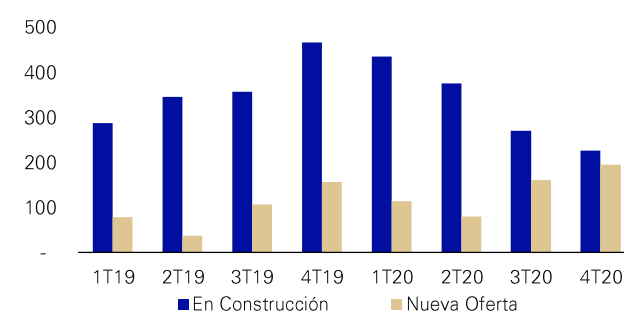
#### Absorción Bruta

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



#### En Construcción y Nueva Oferta

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



### Condiciones Económicas

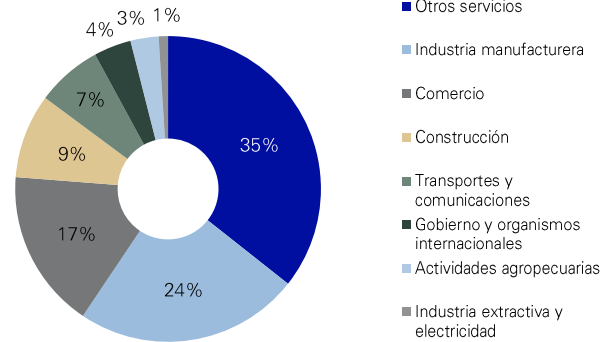
El indicador laboral de la rama de actividad económica estableció en los primeros 3 lugares: otros servicios, industria manufacturera y comercio con el 35%, 24% y 17% respectivamente.

El indicador laboral de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social con respecto al estado de Nuevo León indica que para el mes de diciembre la tasa de desempleo a nivel nacional y estatal fueron de 4.8% y 5.4% respectivamente, registrando un incremento con años previos.

La Secretaría de Economía en su reporte del tercer trimestre indica que a nivel nacional se registró 23,482 millones de dólares mientras que el estado de Nuevo León registró 2,485 millones de dólares, teniendo una participación de casi el 11%.

### Empleo por Sector en Nuevo León

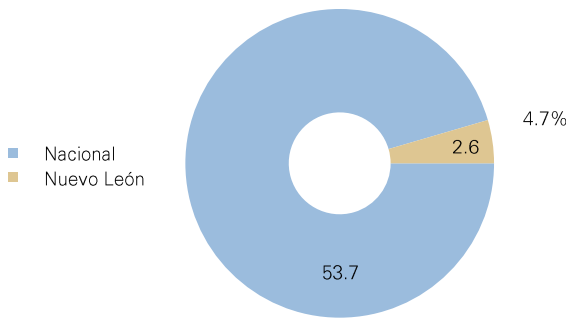
#### RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), Diciembre 2020

### Población Económicamente Activa

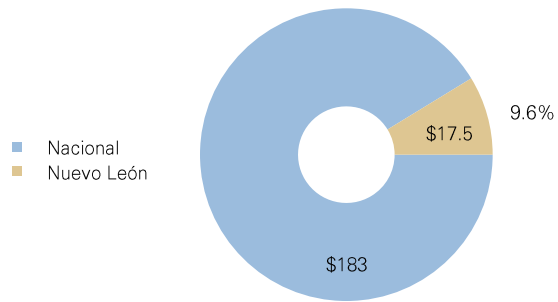
#### MILLONES DE HABITANTES



Fuente: Fuente: Secretaría de Economía y Trabajo (Nuevo León), Octubre 2020

### Posición Económica

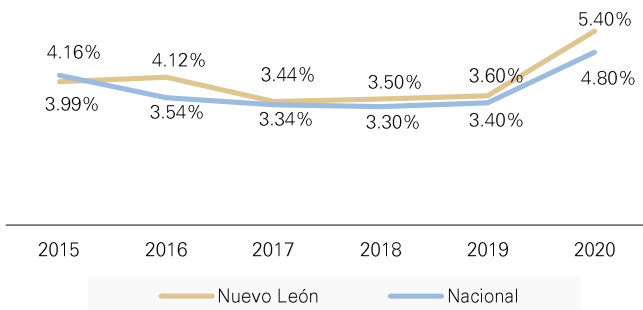
#### EXPORTACIÓN, MILES DE MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía y Trabajo (Nuevo León), Octubre 2020

### Tasa de Desempleo

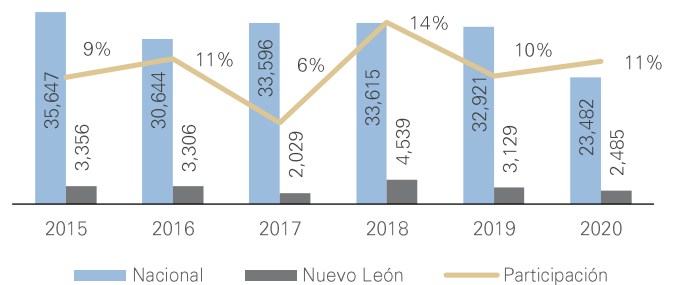
#### INDICADOR LABORAL



Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social (Nuevo León), Diciembre 2020

### Inversión Extranjera Directa

#### MILLONES DE DÓLARES



Fuente: Secretaría de Economía, 3T 2020

*Para mayor información:*

**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*  
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

**AFRICA**

Botswana  
Kenya  
Malawi  
Nigeria  
Sudáfrica  
Tanzania  
Uganda  
Zambia  
Zimbabwe

**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 cualquier parte de la información que contiene.