

## Industrial 2T 2020

YoY Chg      Pronostico 12 Meses

**9.0%**  
Tasa de Disponibilidad



**3,050,688**  
Absorción Neta, SF



**\$4.44**  
Precio de Salida, PSF



(General – Todas las clases de propiedades)

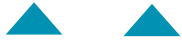
### INDICADORES ECONOMICOS 2T 2020

YoY Chg      Pronostico 12 Meses

**2.5M**  
Monterrey - PEA



**3.9%**  
Monterrey  
Tasa de Desempleo



**2.9%**  
Mexico  
Tasa de Desempleo



### ECONOMIA

El 1 de julio de 2020, se realizó la firma del T-Mec, que busca promover la creación de nuevos empleos y promover el desarrollo económico en la región, ya que es uno de los acuerdos más importantes entre países. "Al firmar, prometemos una amistad cercana y continua entre Estados Unidos y México para acelerar el progreso hacia un mañana mejor" - Donald Trump.

Sin embargo, debido a la situación actual registrada por la pandemia de Covid-19 y a pesar de la reactivación de actividades no esenciales, el IMSS indica una pérdida de 80.841 empleos y se estima una recuperación de hasta 6 trimestres (4T 2021). El 83% de las exportaciones de la entidad van a los Estados Unidos, lo que representa una caída del -4,6% para 2020 y una pérdida de -2,600 millones de dólares.

Dentro de los mercados con gran importancia se encuentra Apodaca, donde se registran 11,781 empleos perdidos, seguido de San Nicolás con 9,317.

### OFERTA Y DEMANDA: El Arrendamiento Aumenta

Se mantuvo la demanda de espacios en promedio de 50,000 a 100,000 pies cuadrados y se completaron grandes proyectos como Black y Decker en el mercado de Apodaca.

Se ha identificado una tendencia temporal en la que se buscan espacios con contratos a corto plazo para usar por necesidades especiales desatadas por la pandemia.

A pesar de los eventos actuales, hubo un aumento en los espacios ocupados en comparación con el año anterior, se puede entender por la firma de acuerdos comerciales con los Estados Unidos (T-MEC)

Los proyectos BTS se destacan en comparación con los barcos especulativos.

### PRECIO: Permanecen Precios De Salida

El año anterior, los precios de alquiler de los diferentes mercados se han mantenido casi estáticos. Solo mercados con Poco inventario o segmentos muy homogéneos han mostrado diferentes rangos.

De 2012 a 2016, hubo un aumento en los precios de alquiler, que en 2018 a 2019 parecen permanecer con los mismos números dependiendo de espacios disponibles.

La disponibilidad ha aumentado ligeramente, por lo que se debe controlar la influencia en los precios de venta.

### ESPACIO DEMANDADO / ENTREGADO



### ABSORCIÓN GENERAL Y PRECIO DE SALIDA



## Industrial 2T 2020

SUBMERCADO	INVENTARIO (SF)	DISP GENERAL (SF)	TASA DE DISP GENERAL	ABSORCION NETA 2T (GENERAL) (SF)	ABSORCION NETA 2020 (GENERAL) (SF)	CONST (SF)	CONST COMPLETADA (SF)	* PRECIO DE SALIDA PROM. CLASE "A"	* PRECIO DE SALIDA PROM. CLASE "B"
Apodaca	50,625,975	4,607,051	9.10%	366,974	1,594,566	5,797,974	446,815	\$0.42	\$0.42
Guadalupe	15,522,097	1,551,253	9.99%	0	329,900	1,708,711	40,230	\$0.38	\$0.30
San Nicolás	3,880,744	457,210	11.78%	67,283	127,560	502,130	0	\$0.41	\$0.35
Escobedo	6,499,606	686,992	10.57%	131,918	201,918	600,709	162,879	\$0.39	\$0.34
Ciénega de Flores	17,838,000	978,937	5.49%	280,979	280,979	1,007,797	215,278	\$0.34	\$0.36
Santa Catarina	14,182,404	1,316,919	9.29%	89,502	271,302	1,214,975	99,708	\$0.32	\$0.28
Monterrey	1,203,305	512,921	42.63%	104,532	104,532	321,001	0	\$0.42	\$0.34
Pesquería	1,834,397	210,412	11.47%	0	43,055	200,729	52,509	\$0.35	\$0.30
Salinas Victoria	3,831,974	139,393	3.64%	96,875	96,875	103,600	0	\$0.30	\$0.30
<b>TOTALS</b>	<b>115,418,502</b>	<b>10,461,088</b>	<b>9.06%</b>	<b>1,138,064</b>	<b>3,050,688</b>	<b>11,457,627</b>	<b>1,017,419</b>	<b>\$0.37</b>	<b>\$0.35</b>

\* Las tarifas de alquiler reflejan una demanda neta ponderada de \$ psf / año

## TRANSACCIONES CLAVE DE ARRENDAMIENTO 2020

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SF	TIPO
B005	Apodaca	B&D	503,279	Renta
B012	Apodaca	Amazon	236,612	Renta
Kohler	Guadalupe	Kohler	150,000	Renta

\*Renovaciones no incluidas en las estadísticas

## TRANSACCIONES CLAVE DE VENTA 2020

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SF	TIPO
Stand Alone	Guadalupe	Starcorr Sheets	179,900	Venta
N/A	Ciénega de Flores	Arzyz	148,487	Venta

\*Renovaciones no incluidas en las estadísticas

## CONSTRUCCIONES CLAVE TERMINADAS 2020

EDIFICIO	SUBMERCADO	VENDEDOR / COMPRADOR	SF
M1	Apodaca	Davisa	132,053
MT 02	Juárez	GP	144,000

## LOCAL MARKET RESEARCH LEAD

Vicente Negrete

Research Analyst

Directo: +52 (81) 41601006

Celular: +52 1 (81) 23542517

Ext: 1006

[vicente@cushwake.com](mailto:vicente@cushwake.com)

## A CUSHMAN &amp; WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

©2019 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.