

Oficinas 3T 2020

Cambio anual Pronóstico a 12 Meses

15.1%

Tasa de Disponibilidad



16.1 K

Absorción Neta, M2



\$14.54

Precio de Salida, \$/M2



(General – Todas las clases de propiedades)

INDICADORES ECONÓMICOS 3T 2020

Cambio anual Pronóstico a 12 Meses

2.5M

Monterrey - PEA



3.9%

Monterrey Tasa de Desempleo



5.2%

México Tasa de Desempleo



ECONOMÍA

Se prevé una contracción para la economía mexicana debido a la pandemia "COVID -19". El Fondo Monetario Internacional estima una contracción del 10.5% en el PIB 2020. México no solo será de las economías mas golpeadas de América Latina, sino también del mundo ubicándose dentro de las 5 mas afectadas debido a su escenario externo y las condiciones internas que se han planteado en lo que va del año. Factores que podrían motivar a un alza en la economía tales como el avance en vacunas y tratamientos así como las medidas para sobrellevar esta crisis aún no están presentes. Sin embargo, no se descartan apoyos para incentivar el desempeño económico. Nuevo León muestra una tendencia a la baja en su actividad económica; además de los sucesos relacionados con la pandemia, se le puede atribuir a los sucesos que han acontecido en la economía de Norte América como una región.

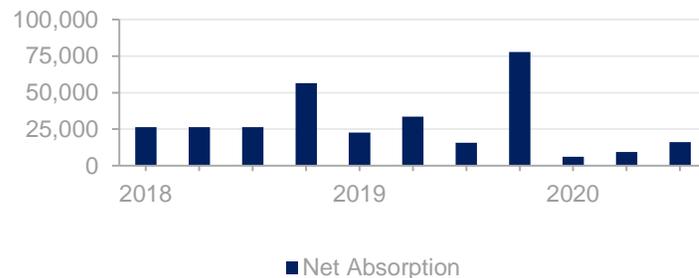
OFERTA: Inventario en crecimiento

La disponibilidad muestra una ligera baja, ubicándose en 15.2%. Sin embargo, se espera un aumento considerable en los siguientes trimestres, debido al significativo volumen de obra en construcción que ingresará al mercado. El submercado de Margain destaca en este trimestre, presentando una buena absorción clase A, con 4,960 m2. Le sigue el submercado Valle Oriente, con 1,720 m2. Aún cuando la pandemia ha retrasado algunas obras debido a las restricciones y los nuevos requisitos para poder operar, y que la actividad ha sido baja en comparación con otros años, el sector de oficinas sigue su desempeño en cuanto a ocupación y desarrollo. En los próximos trimestres podremos ver un aumento del inventario ya que se encuentran en puerta algunos proyectos de grandes dimensiones.

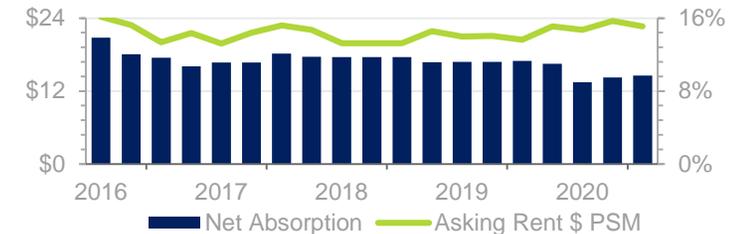
PRECIOS: Se mantienen los precios de salida

Se mantiene el precio inicial en los diferentes proyectos, ubicándose el promedio general en \$15.18 dólares por m2/mes. Esto convierte a Monterrey en una ciudad con precios altamente competitivos, dada la calidad de los espacios que se ofrecen. No obstante, los nuevos requisitos para que las autoridades oficialicen la terminación de los proyectos han tendido a retrasar las entrada en operación de los mismos.

ESPACIO DEMANDADO



ABSORCIÓN GENERAL Y PRESIO DE RENTA



Oficinas 3T 2020

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO* (M2)	DISPONIB. GENERAL* (M2)	DISPON. CLASE A (M2)	TASA DE DISP. GENERAL*	TASA DE DISP. CLASE A	2020 ABSORCIÓN NETA GENERAL (M2)	2020 ABSORCIÓN NETA CLASE A (M2)	EN CONST. (M2)	PROM. PRECIO DE SALIDA (GENERAL)	PROM. PRECIO DE SALDA (CLASE A)
Valle	93,819	13,129	8,870	13.9%	9.5%	570	0	2,430	\$19.77	\$20.74
Valle Poniente	37,589	15,750	2,535	41.9%	6.7%	418	418	21,824	\$13.18	\$14.09
Margáin - Gómez Morín	306,929	47,142	27,709	15.3%	9.0%	5188.86	4,960	0	\$18.43	\$17.66
Valle Oriente	472,015	34,997	16,038	7.4%	3.4%	6230.53	1,720	64,638	\$15.35	\$15.07
Santa María	194,099	36,473	9,853	18.7%	5.1%	1156	906	58,746	\$14.30	\$14.38
San Jerónimo - Const.	104,502	15,832	7,898	15.1%	7.6%	1646.59	527	77,650	\$12.72	\$12.62
Monterrey - Centro	229,747	36,076	4,401	15.7%	1.9%	729.47	462	78,321	\$12.79	\$15.36
Sur - Contry	70,710	15,352	4,222	21.7%	6.0%	245	245	41,705	\$12.50	\$14.32
Apodaca	19,192	17,119	12,255	89.2%	63.9%	0	0	8,000	\$11.82	\$12.39
TOTALES MONTERREY	1,528,602	231,870	93,781	15.2%	6.1%	16,184	9,239	353,314	\$14.54	\$15.18

*Cifras generales, incluye: clase, A, B y C

*Las tarifas de alquiler reflejan el precio de salida US\$ por m2/mes

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 3T 2020

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
Punto Valle	Margáin – Gómez Morín	BAT	4,754	Renta
Moll del Valle	Valle	Vallesca	570	Renta

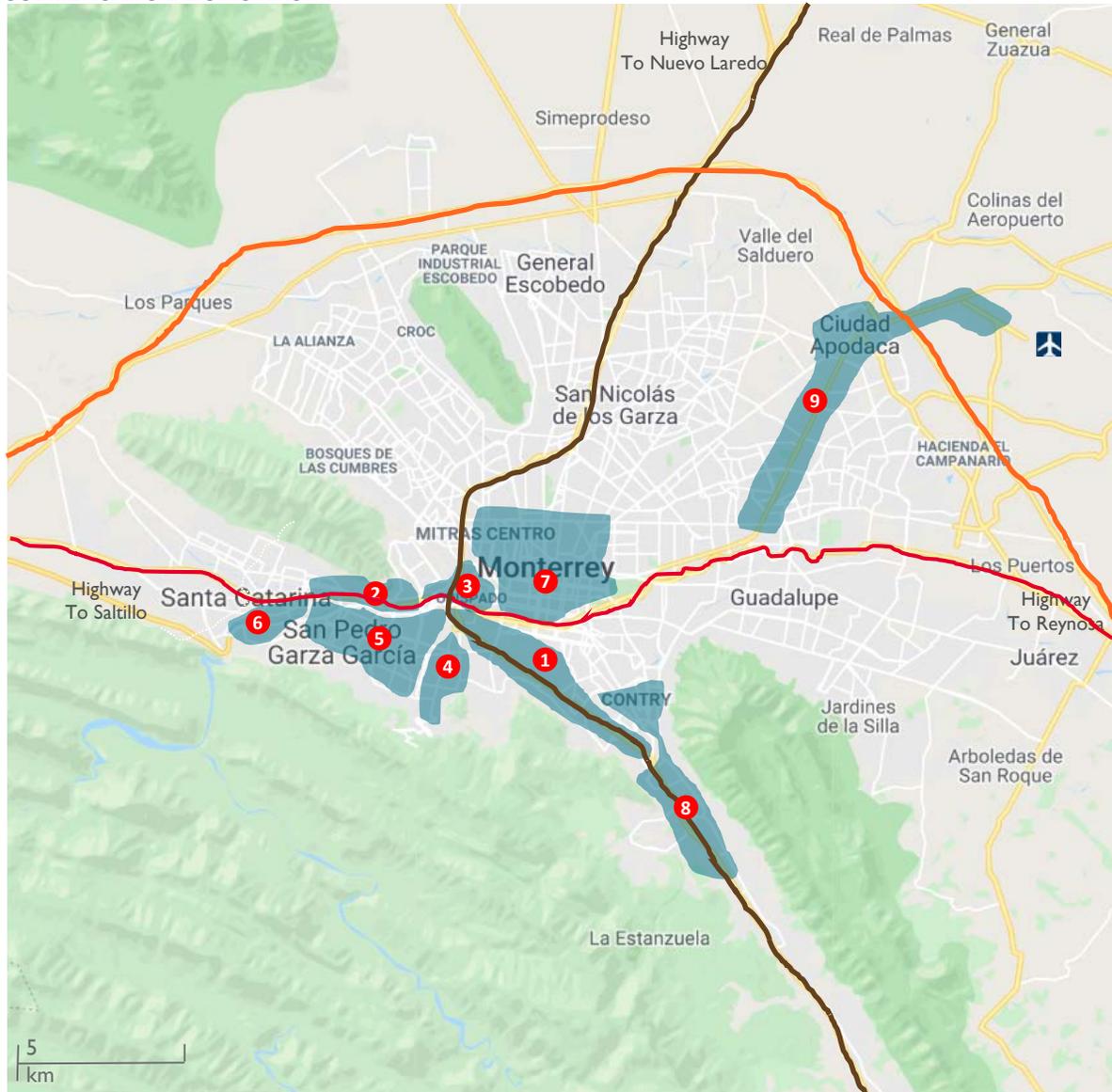
EJEMPLOS DE VENTAS 3T 2020

EDIFICIO	SUBMERCADO	VENDEDOR / COMPRADOR	M2	PRECIO / \$ PM2
Torre Evalor	San Jerónimo	Confidencial	395	Confidencial
Centro Cuauhtémoc	Monterrey	Confidencial	332	Confidencial
Balzac	Santa María	Confidencial	250	Confidencial

CONSTRUCCIONES SIGNIFICATIVAS PARA 2020

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	PROPIETARIO
Nave 01	Apodaca	-	7,728	Ancore
Torre Evalor	San Jerónimo	-	7,560	Evalor Patrimonio

SUBMERCADO DE OFICINAS



SUB-MERCADOS

- 1 VALLE ORIENTE
- 2 SANTA MARÍA
- 3 SAN JERÓNIMO
- 4 RICARDO MARGAIN
- 5 VALLE
- 6 VALLE PONIENTE
- 7 CENTRO
- 8 SUR
- 9 APODACA

VICENTE NEGRETE

Analista de Investigación de Mercados

Tel: +52 (81) 41601006

vicente.negrete@cushwake.com

**A CUSHMAN & WAKEFIELD
RESEARCH PUBLICATION**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 53,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2019, the firm had revenue of \$8.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

©2020 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.