

Industrial 2o Trimestre de 2021

	YoY Chg	Pronostico 12 Meses
4.3% Disponibilidad clase A	▼	▼
4.08 M Absorción Neta, SF*	▲	▲
\$4.80 Precio de Salida clase A, PSF	▲	■

*General – Todas las clases de propiedades

INDICADORES ECONOMICOS 2T 2021

	YoY Chg	Pronostico 12 Meses
2.7M Monterrey - PEA	▲	▲
4.9% Mty - Tasa de Desempleo	▲	▼
4.4% Mx - Tasa de Desempleo	▲	▼

ECONOMIA

Durante 2021 se continua con los esfuerzos de vacunación, donde países como Estados Unidos ya han vacunado a un 47% de sus 316 millones de habitantes, y Canadá donde un 13% ya se encuentra vacunada. México fue el primer país de América Latina en arrancar con esta ardua tarea y hasta el momento ha completando un 10% de vacunados. Sin duda estos esfuerzos alivian el escenario pandémico en el que se encuentra el mundo y brindan un panorama alentador que ya repercute en el crecimiento de la economía mexicana con un 0.4% durante el primer trimestre en comparación con el año anterior donde se desplomó hasta -8.5%.

Los pronósticos del Banco Mundial para la economía mexicana han mejorado considerablemente, pronosticando un crecimiento de 5% durante 2021. Se espera que la industria manufacturera y la de servicios mejoren debido al aumento en exportaciones vinculadas con el crecimiento de EEUU. En siguientes periodos, a partir de 2022 se estima un menor crecimiento de aproximadamente un 2% a 3% debido a la ausencia de los estímulos fiscales implementados en EEUU, pero manteniendo la maquinaria económica activa gracias a los esfuerzos de vacunación.

OFERTA: Se observa una reanimación del mercado

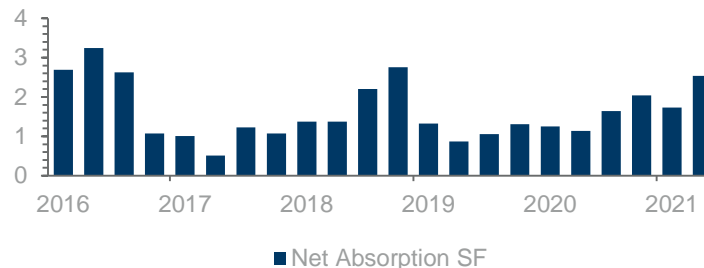
Al cierre del primer semestre, la actividad de los bienes raíces industriales en Monterrey ha tenido una reactivación significativa. Proyectos que se habían aplazado por la pandemia se reactivaron este año, por lo que el mercado se ha mantenido en una creciente actividad. Por el lado de la demanda, la absorción alcanzó 2.5 millones de pies cuadrados. En relación con los submercados, como es habitual, los mercados de Apodaca y Ciénega de Flores son los más activos. Les siguen Escobedo y Santa Catarina.

Los edificios especulativos que permanecían en inventario han tenido salida durante estos primeros trimestres. Por lo anterior, la mayoría de los desarrolladores se encuentran iniciando la construcción de nuevos edificios o con planes de expandir la oferta actual. El pipeline en construcción suma 1.9 millones de pies cuadrados.

PRECIOS: Permanecen estables los precios de salida

Hasta el momento no se han detectado variaciones significativas en los precios de salida de los diferentes submercados, a pesar del crecimiento en la demanda y de la salida de algunos edificios en inventario. El precio de salida promedio en clase A asciende a \$4.80 dólares por pie cuadrado al año.

ESPACIO DEMANDADO / ENTREGADO



ABSORCIÓN GENERAL Y PRECIO DE SALIDA



Industrial 2o Trimestre de 2021

SUBMERCADO	INVENTARIO (SF)	DISP GENERAL (SF)	TASA DE DISP "A"	ABSORCION NETA 2T (GENERAL) (SF)	ABSORCION NETA 2021 (GENERAL) (SF)	CONST (SF)	CONST COMPLETADA (SF)	* PRECIO DE SALIDA PROM. CLASE "A"	* PRECIO DE SALIDA PROM. CLASE "B"
Apodaca	53,169,076	3,316,715	5%	1,120,788	1,651,089	706,054	724,116	\$0.42	\$0.35
Guadalupe	15,887,603	864,718	2%	443,128	518,101	358,794	0	\$0.42	\$0.33
San Nicolás	4,106,786	363,646	6%	146,721	235,351	0	0	\$0.40	\$0.30
Escobedo	6,695,408	664,812	4%	160,255	238,400	0	0	\$0.41	\$0.40
Ciénega de Flores	18,595,692	1,689,768	5%	336,134	685,951	287,697	744,707	\$0.40	\$0.35
Santa Catarina	13,074,869	905,876	5%	333,279	452,284	210,027	0	\$0.36	\$0.38
Monterrey	1,152,173	199,837	17%	0	67,199	155,096	0	\$0.42	\$0.42
Pesquería	1,834,398	262,921	3%	0	0	85,251	0	\$0.39	\$0.35
Salinas Victoria	4,335,606	139,393	3%	0	232,846	103,600	0	\$0.35	\$0.30
TOTALS	118,851,611	8,407,686	4.36%	2,540,305	4,081,221	1,906,519	1,468,823	\$0.40	\$0.35

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

TRANSACCIONES CLAVE DE ARRENDAMIENTO 2021

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SF	TIPO
Building IV	Santa Catarina	Confidencial	222,718	Renta
Pimsa 1	Apodaca	Confidencial	118,404	Renta
AR 01	Ciénega de Flores	Confidencial	231,363	Renta

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas

TRANSACCIONES CLAVE DE VENTA 2021

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SF	TIPO
BTS	Guadalupe	Sumitomo	160,780	Venta

*Renovaciones no incluidas en las estadísticas

CONSTRUCCIONES CLAVE TERMINADAS 2021

EDIFICIO	SUBMERCADO	VENDEDOR / COMPRADOR	SF
MT 01 Kronos	Apodaca	GP	200,000
Spec VI	Ciénega de Flores	Vynmsa	282,064

LOCAL MARKET RESEARCH LEAD

Vicente Negrete

Research Analyst

Directo: +52 (81) 41601006

Celular: +52 1 (81) 23542517

Ext: 1006

vicente@cushwake.com

A CUSHMAN & 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.