

## Industrial 1T 2022

**3.2%**

Disponibilidad Clase A

Cambio anual



Pronóstico 12 Meses



**2.9 M**

Absorción Neta, SF



**\$4.74**

Precio de Salida, PSF/Año

(General – Todas las clases de propiedades)



### INDICADORES ECONOMICOS 1T 2022

Cambio anual



Pronóstico 12 Meses



**2.7M**

Monterrey - PEA

**4.7%**

Mty - Tasa de Desempleo



**3.6%**

Mx - Tasa de Desempleo



### Tendencias

En el inicio de 2022, el mercado industrial en Monterrey siguió dando pasos grandes para fortalecerse como el principal centro de negocios para el norte del país. Con proyectos de inversión industrial que se venían trabajando desde finales del año pasado, se espera que muchos puedan concretarse, dando pie a la continuidad del crecimiento económico de la ciudad. El mercado industrial ha mostrado ser muy resiliente frente a las adversidades de los últimos dos años. Muchas empresas han trasladado su producción de Asia hasta México, donde Monterrey ha tenido un papel central, debido a su cercanía con Estados Unidos y una gran oferta de mano de obra calificada. Este es un mercado que tiene entre sus giros fuertes la industria automotriz y toda su cadena de valor; la industria de aparatos electrónicos sigue con fuerte crecimiento, entre muchas otras. Habrá que poner especial atención al abastecimiento de energía que, dentro de los parques industriales de los principales mercados del norte, debe ser suficiente para fortalecer a los diferentes sectores tanto logísticos, como de manufactura.

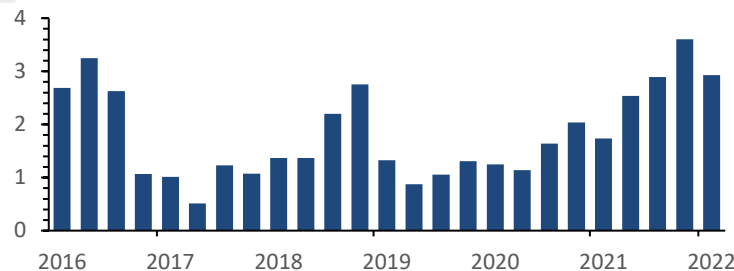
### Disponibilidad

Las naves especulativas en la ciudad de Monterrey han enfrentado una creciente demanda desde el inicio de año, cercana a los tres millones de pies cuadrados (SF). Esto ha hecho que aumente la cantidad de pies cuadrados en construcción sumando actualmente casi 4.0 millones de SF los cuales se agregarán a la disponibilidad de espacios. Actualmente la tasa de disponibilidad es de 3.2%; al observar la historia de los últimos años para este indicador se observa que el mercado de Monterrey tiene un dinamismo lineal y estable.

### Precios

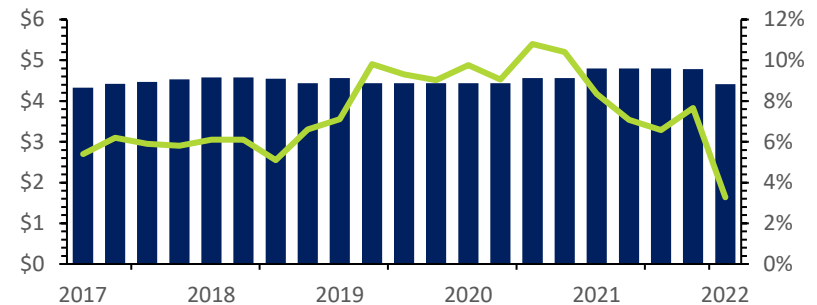
Considerando los aumentos de precios en insumos para la construcción, se ha generado un alza en los precios de salida de renta de naves industriales. Estos muestran a través de los diferentes submercados un promedio que va desde los \$3.96 hasta los \$5.40 dólares al año por pie cuadrado, para edificios de clase A. Debido al aumento en precios de construcción y a la mayor demanda también los proyectos hechos a la medida han aumentado su precio, si bien en algunas zonas, como el mercado de Apodaca, las naves especulativas se encuentran arriba del promedio general del mercado.

### ESPACIO DEMANDADO



■ Net Absorption SF

### TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE SALIDA



■ Asking Rent, \$PSF    — Vacancy Rate

## Industrial 1T 2022

SUBMERCADO	INVENTARIO (SF)	DISP GENERAL (SF)	TASA DE DISP GENERAL	ABSORCION NETA TRIMESTRE (GENERAL) (SF)	ABSORCION NETA POR AÑO (GENERAL) (SF)	CONST (SF)	CONST COMPLETADA (SF)	PRECIO DE SALIDA PROM. CLASE A*	PRECIO DE SALIDA PROM. CLASE B*
Apodaca	54,727,678	1,757,796	3.2%	1,293,510	1,293,510	2,831,824	1,059,356	\$5.40	\$5.28
Guadalupe	15,887,603	152,398	0.9%	51,979	51,979	358,794	0	\$5.04	N/A
San Nicolás	4,214,166	400,138	9.5%	0	0	0	0	\$5.88	\$3.60
Escobedo	7,924,108	639,289	8.0%	731,817	731,817	0	0	\$4.92	\$4.92
Ciénega de Flores	18,887,216	289,667	1.5%	584,080	584,080	1,106,161	744,707	N/A	N/A
Santa Catarina	13,367,484	470,497	3.5%	269,256	269,256	241,277	0	\$5.04	\$4.56
Monterrey	1,154,622	0	0%	0	0	155,096	0	\$5.04	\$4.56
Pesquería	1,834,398	159,888	8.7%	0	0	0	0	\$4.20	\$4.56
Salinas Victoria	4,335,606	139,393	3.2%	0	0	0	0	\$3.84	\$4.56
<b>TOTAL</b>	<b>122,332,881</b>	<b>4,009,066</b>	<b>3.2%</b>	<b>2,930,642</b>	<b>2,930,642</b>	<b>4,693,152</b>	<b>1,804,063</b>	<b>\$4.92</b>	<b>\$4.56</b>

\* Las tarifas de alquiler reflejan precios de salida ponderados expresados en US\$ psf / año

## TRANSACCIONES CLAVE DE ARRENDAMIENTO 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	SF	TIPO
BTS	Apodaca	Toro	658,529	Renta
BTS Expansión	Ciénega de Flores	Johnson Controls	304,216	Renta
Spec II	Escobedo	Ryder Logistics	279,864	Renta
KAS 01	Apodaca	Corning	201,000	Renta

\* Las renovaciones no están incluidas en las estadísticas de absorción.

## TRANSACCIONES CLAVE DE VENTA 1T 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	Hectáreas	TIPO
Terreno	Salinas Victoria	Bosch	43	Venta

## CONSTRUCCIONES TERMINADAS 1T 2022

EDIFICIO	SUBMERCADO	VENDEDOR / COMPRADOR	SF
MTY 042	Apodaca	Fibra Macquarie	183,040
Spec 01	Apodaca	Hubs Parks	199,132

## LOCAL MARKET RESEARCH LEAD

Samuel Gonzalez

Research Analyst

Directo: +52 (81) 41601006

Celular: +52 1 (81) 20317132

Ext: 1006

samuel.a.gonzalez@cushwake.com

## A CUSHMAN &amp; WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

©2022 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.