

PANORAMA GENERAL

En el inicio del 2025 destaca la gran cantidad de edificios disponibles, esto por dos factores, edificios desocupados y construcciones concluidas, en este primer trimestre fue notorio una desaceleración en transacciones, principalmente por el panorama geopolítico, si bien existe incertidumbre, el estado de Nuevo León ha implementado algunos incentivos para minimizar las pérdidas de Inversión extranjera directa (IED).

En cuanto a las desocupaciones o sus causas son por una sobreoferta, también el auge en la construcción de parques industriales por la expectativa del crecimiento por el nearshoring, es decir la oferta crece más rápido que la demanda. Cabe destacar que actualmente hay 11 Mp2 en construcción, donde Apodaca destaca con 4.2 Mp2 en construcción, Santa Catarina tiene 2.1 Mp2 y Ciénega de Flores con 1.7 Mp2, para finalizar con el tema de la construcción, hay más construcciones planeadas, fuera de los 11 millones mencionados anteriormente, si bien estas construcciones solo están planeadas, se anuncian como disponibles a partir del 1T 2026.

ABSORCIÓN

Este primer trimestre se registró 2.3 Mp2 de absorción total, esto resulta una absorción baja, pero no es inesperada después de lo volátil que se torna la economía por las medidas arancelarias del vecino país, destacamos que en esta ocasión las naves de inventario absorbidas fueron 1.3 Mp2 contra casi 1.0 Mp2 de proyectos BTS. Los submercados destacados son Apodaca registro 720,000 p2, Ciénega de Flores 610,000 p2 y Santa Catarina con 410,000 p2 absorbidos.

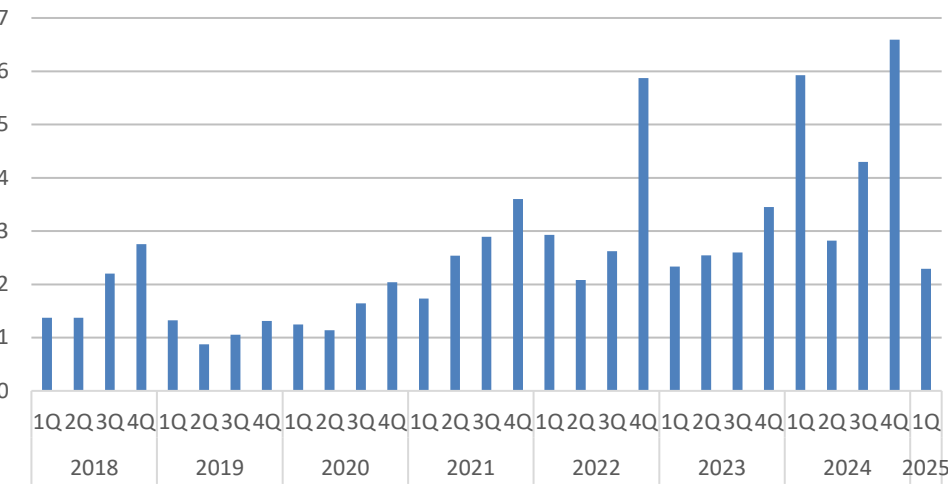
OFERTA

La tasa de disponibilidad cerro con 5.5%, tomando en cuenta únicamente los edificios listos para ocuparse. Esto nos da un total de casi 8 Mp2 disponibles en total. Apodaca y Santa Catarina son los submercados con mas disponibilidad, 2.6 y 2.1 Mp2 respectivamente, en estos mismos mercados hubo desocupaciones importantes que elevaron esta tasa, derivado de algunas inversiones que no fueron fructíferas por factores políticos, inflación o aumento en tasa de interés, derivando en el alto costo de renta actual.

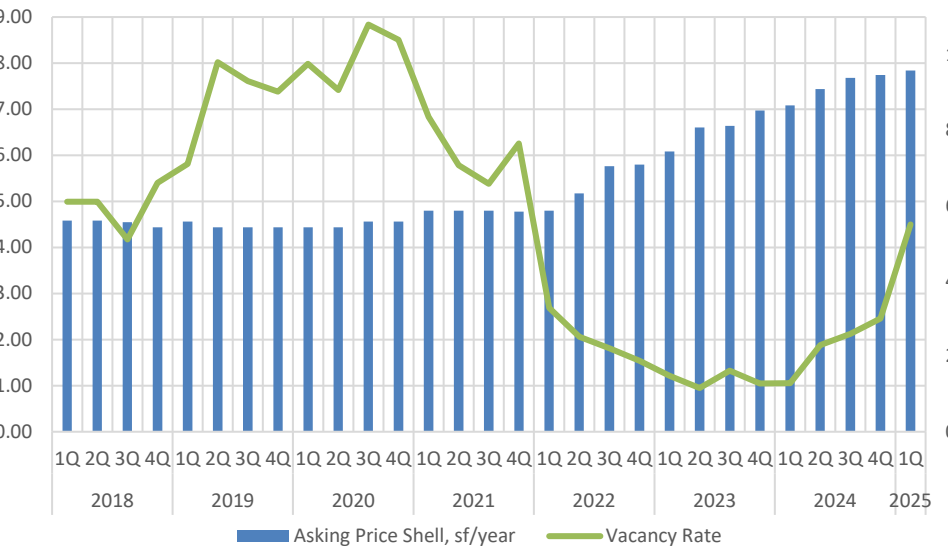
PRECIOS

Al analizar los cambios en los precios se aprecia de que son mínimos, pero siguen en aumento, los precios promedios ponderados de los submercados emergentes como Santa Catarina y Pesquería registraron precios de salida de \$8.55 por p2 anual, mientras que en Pesquería el precio se sitúa en \$7.80 por p2 anual, en Apodaca el precio se registró en \$8.00 por p2 anual y Pesquería registra un precio de \$7.50 por p2 anual.

DEMANDA NETA (ABSORCIÓN)



TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



INDICADORES DE MERCADO

5.5%
Disponibilidad General

2.3 M
Absorción Trimestral, Pies Cuadrados

\$7.84
Renta de Salida Clase A, /Pie Cuadrado anual

INDICADORES ECONÓMICOS

2.9 M
Monterrey - Empleo

2.6%
Monterrey – Tasa de desempleo

2.5%
México – Tasa de desempleo

Fuente: INEGI

ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO (PIES CUADRADOS)	DISP. GENERAL (PIES CUADRADOS)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	ABSORCION NETA TRIMESTRAL (PIES CUADRADOS)	ABSORCION NETA ANUAL GENERAL (PIES CUADRADOS)	EN CONSTRUCCIÓN (PIES CUADRADOS)	CONST. COMPLETADA (PIES CUADRADOS)	PRECIO DE SALIDA PROM. CLASE A*
Apodaca	62,095,774	2,676,121	4.31%	722,354	722,354	4,262,051	2,055,649	\$8.00
Guadalupe	17,813,314	689,141	3.87%	296,831	296,831	649,988	0	\$7.26
San Nicolás	5,075,124	164,535	3.24%	0	0	0	0	-
Escobedo	11,023,744	540,048	4.90%	240,037	240,037	1,503,027	411,612	\$8.00
Ciénega de Flores	21,748,852	801,519	3.69%	612,756	612,756	1,720,843	1,027,784	\$7.80
Santa Catarina	18,589,339	2,195,662	11.81%	416,711	416,711	2,154,916	764,317	\$8.55
Monterrey	1,154,622	0	0.00%	0	0	0	0	-
Pesquería	2,063,470	124,215	6.02%	0	0	580,547	0	\$7.80
Salinas Victoria	5,763,150	746,500	12.95%	0	0	149,376	320,257	\$7.50
MONTERREY TOTALS	145,327,390	7,937,741	5.46%	2,288,689	2,288,689	11,020,748	4,579,619	\$7.84

* Las tarifas de alquiler reflejan precios de salida ponderados expresados en US\$ por pie cuadrado al año

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS T1 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	PIES CUADRADOS	TIPO
BTS	Ciénega de Flores	Waldos	344,448	Renta
BTS	Santa Catarina	Owens	282,274	Renta
BTS	Guadalupe	HB Fuller	175,881	Renta
Miller A	Ciénega de Flores	Confidencial	170,200	Renta

TABLA DE PRECIOS PROMEDIO T1 2025

SUBMERCADO	Precios promedio por pie cuadrado mensual	Precios promedio por pie cuadrado anual
Apodaca	\$0.67	\$8.00
Guadalupe	\$0.61	\$7.26
San Nicolás	-	-
Escobedo	\$0.65	\$7.80
Ciénega de Flores	\$0.65	\$7.80
Santa Catarina	\$0.71	\$8.55
Monterrey Centro	-	-
Pesquería	\$0.65	\$7.80
Salinas Victoria	\$0.63	\$7.50

SAMUEL GONZÁLEZ
Market Research Analyst
Tel: 81 4160-1006
Cel: 8120317132
Monterrey, N.L.
samuel.a.gonzalez@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.