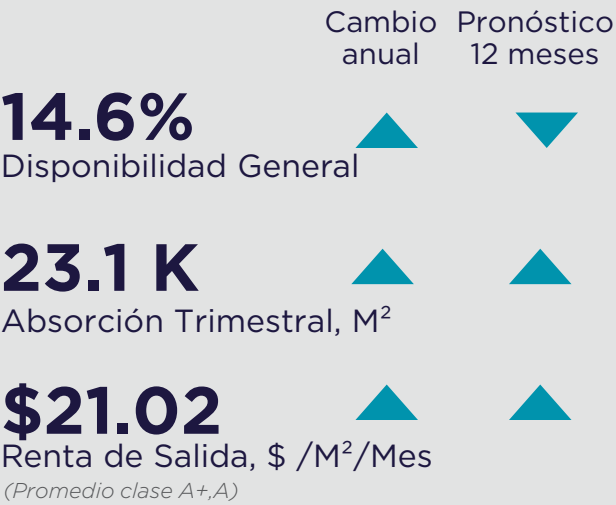
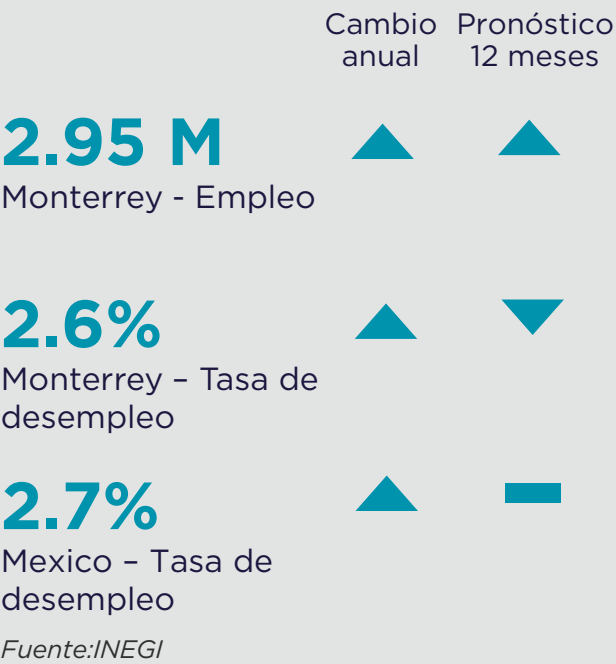


INDICADORES DE MERCADO



INDICADORES ECONÓMICOS



PANORAMA GENERAL

Este segundo trimestre, el mercado de oficinas en Monterrey mostró una recuperación significativa en términos de absorción y demanda, a pesar de un entorno global incierto y de la fluctuación notoria en el tipo de cambio, que ha influido en los precios de salida promedio. Esta recuperación se ha visto principalmente impulsada por la desocupación de varios espacios acondicionados o amueblados, los cuales continúan siendo la opción preferida por los inquilinos y representaron alrededor del 64% de las transacciones cerradas durante el trimestre.

En paralelo, la disponibilidad de oficinas disminuyó durante este periodo como resultado del aumento en la demanda, particularmente en espacios acondicionados que ofrecen mayor flexibilidad y eficiencia. Aunque algunas empresas internacionales han reducido sus operaciones o migrado a modelos híbridos con asistencia limitada a la oficina, esta transformación también ha incentivado a otras compañías a buscar espacios que se adapten mejor a sus nuevas necesidades. En cuanto a los precios de renta, estos aumentaron en promedio debido a la fluctuación del tipo de cambio, la situación económica internacional y la mayor demanda en ciertos submercados. A pesar de la salida de algunas empresas extranjeras y la reducción en su volumen de colaboradores, el mercado sigue mostrando señales positivas de recuperación, especialmente en la absorción de espacios acondicionados.

Al cierre del trimestre se cerraron **23,156 m² en clase A en todos los submercados**, de los cuales los **espacios acondicionados y amueblados representaron la mayor parte, con 16,359 m²**, mientras que los **espacios en obra gris representaron el resto**. Los principales submercados con mayor absorción fueron Santa María con 9,152 m², continuado por Monterrey – Centro con 5,858 m², Valle Oriente con 3,504 m², y zona Sur-Contry con 2,877 m².

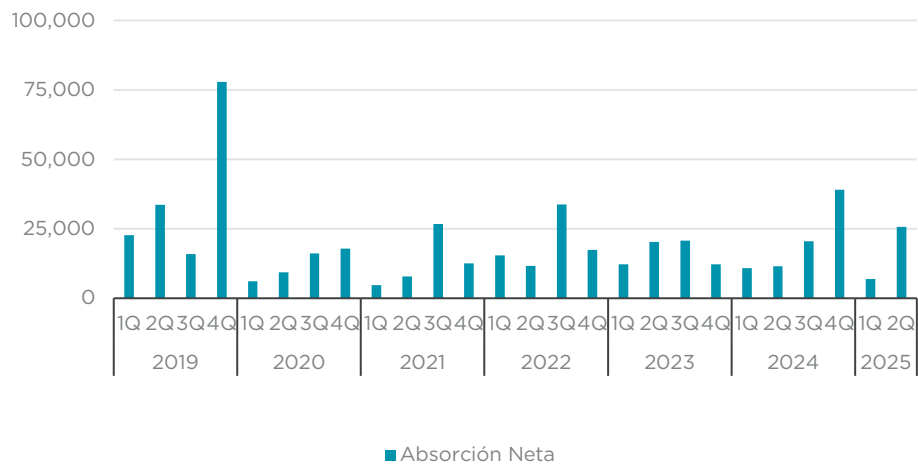
OFERTA Y DEMANDA

Este trimestre, la dinámica entre oferta y demanda experimentó un cambio notable, con una disminución en la **tasa de disponibilidad general a 14.6%**, que representa 283,576 m² vacantes. De igual forma, **la tasa de disponibilidad para las clases A+ y A se redujo, llegando a un 11.1%**, lo que equivale a 216,021 m² y evidencia un aumento en la demanda de espacios durante este periodo. En cuanto a los proyectos en construcción, se destacan Balzac 2 en **Santa María** y Torre Ikon en **Valle Oriente** cuya entrega está programada para finales del tercer trimestre de este año, mientras que Torre CENTRAL 20 en **Margain — Gómez Morin** tiene su entrega prevista para mediados o finales del cuarto trimestre. En conjunto, estos proyectos suman aproximadamente 42,281 m² en obra gris.

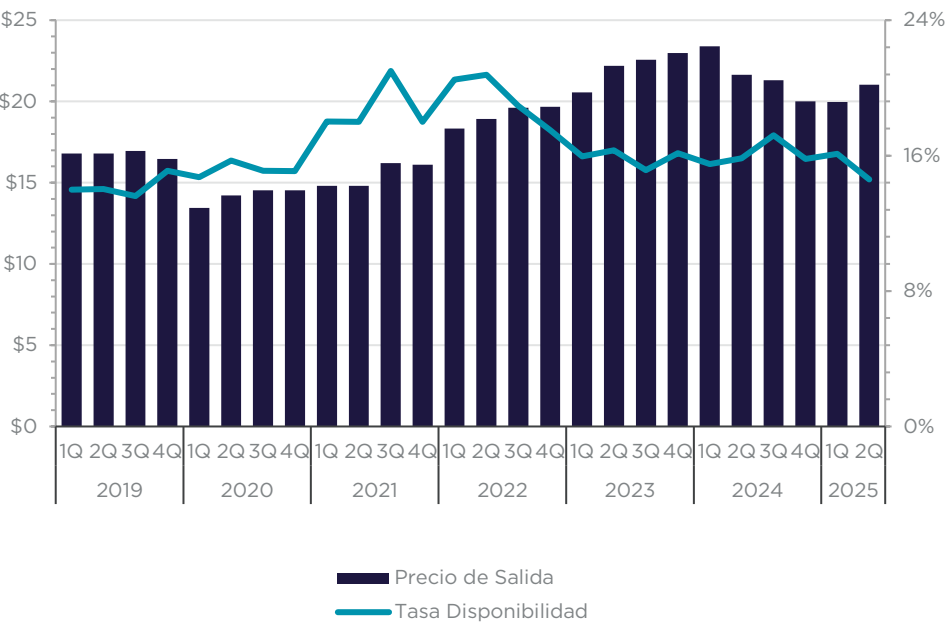
PRECIOS

Durante el segundo trimestre del año, **el precio de salida promedio para oficinas clase A+ y A fue de \$21.02 USD/M²/Mes**, lo que **representa un incremento de \$1.26 USD** en contraste con el precio de salida del trimestre pasado. En este periodo, se observó un ligero incremento en los precios en la moneda estándar (USD) del mercado, un cambio que se debe principalmente a las fluctuaciones que ha habido con el tipo de cambio de la moneda extranjera a la moneda nacional.

DEMANDA NETA (ABSORCIÓN)



TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO (M²)	DISPONIBILIDAD GENERAL (M²)	DISPONIBILIDAD CLASE A+, A (M²)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A+, A	ABSORCIÓN ACUMULADA (M²)	ABSORCIÓN DEL TRIMESTRE “A+, A” (M²)	EN CONSTRUCCIÓN (M²)	PRECIO DE SALIDA GENERAL*	PRECIO DE SALIDA CLASE A+, A*
Valle	61,371	9,212	207	15.0%	0.3%	223	-	-	\$21.47	\$22.77
Valle Poniente	34,104	5,112	5,087	15.0%	14.9%	268	134	-	\$21.43	\$20.71
Margain – Gómez Morin	349,934	32,037	29,054	9.2%	8.3%	3,215	2,940	22,000	\$25.13	\$24.91
Valle Oriente	557,066	56,403	47,347	10.1%	8.5%	9,004	5,651	16,782	\$21.61	\$23.72
Santa María	291,010	78,966	69,102	27.1%	23.7%	9,837	2,385	3,715	\$17.90	\$18.96
San Jerónimo	104,471	14,435	12,797	13.8%	12.2%	1,988	1,248	8,818	\$19.60	\$18.80
Monterrey - Centro	367,814	66,192	36,022	18.0%	9.8%	9,297	6,627	64,196	\$18.04	\$20.01
Sur - Contry	92,284	6,086	5,332	6.6%	5.8%	3,046	2,877	2,722	\$18.79	\$20.37
Apodaca	19,193	5,257	2,862	27.4%	14.9%	2,135	1,294	-	\$18.25	\$18.95
TOTAL	1,877,247	273,700	207,810	14.6%	11.1%	39,013	23,156	118,233	\$20.25	\$21.02

* Las tarifas de alquiler reflejan precios de salida ponderados expresados en US\$ m²/mes

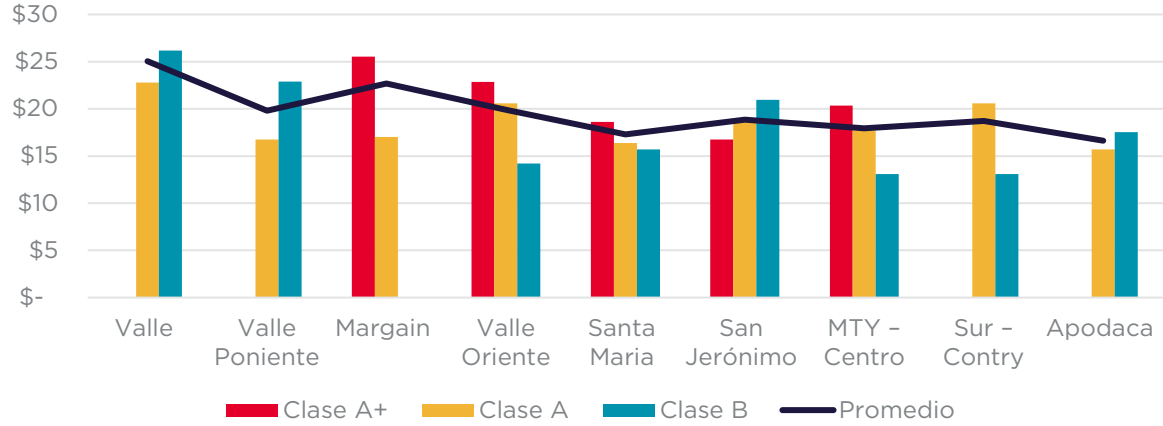
ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 2T 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M²	TIPO
NEORIS	Santa María	Yazaki	6,767	Renta
Nuevo Sur II	Sur-Contry	N/D	2,771	Renta
T.OP.	Monterrey - Centro	Corning	2,396	Renta
VAO I	Valle Oriente	Solistica	2,342	Subarrendamiento

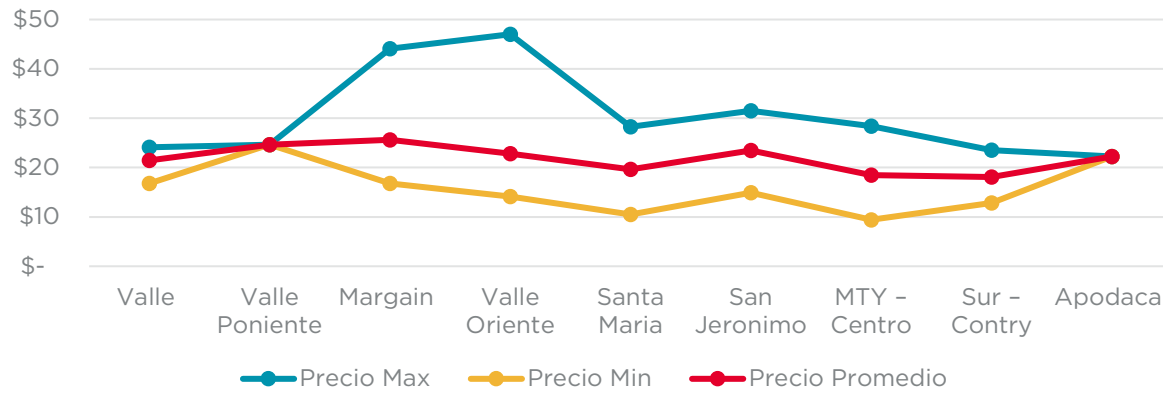
CONSTRUCCIONES SIGNIFICATIVAS 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	M²	PROPIETARIO
Torre RISE	Monterrey - Centro	43,163	ANCORE
Torre CENTRAL 20	Margain – Goméz Morin	22,000	Martel
Ikon	Valle Oriente	16,782	Visa Valores

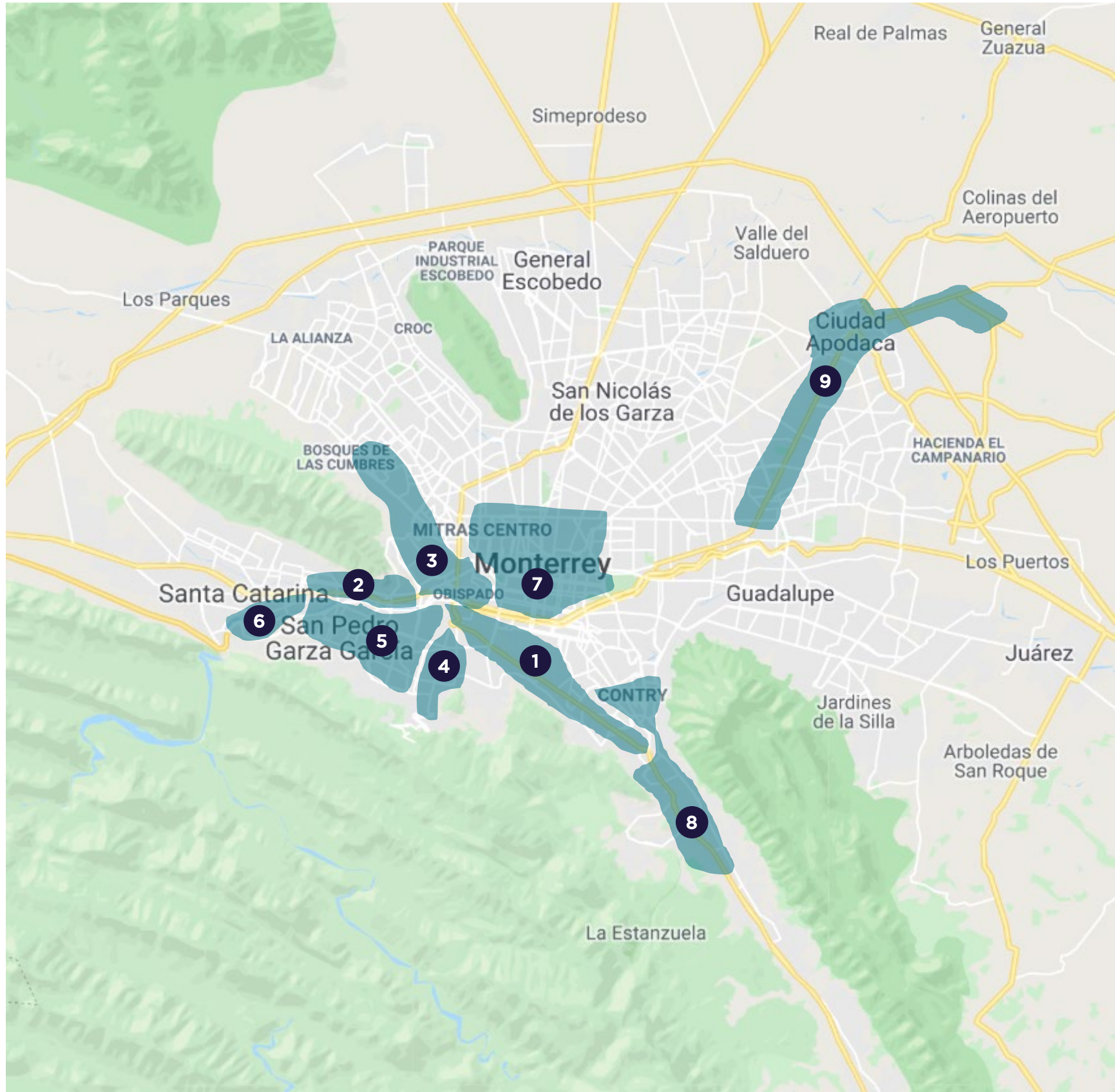
PRECIOS PROMEDIO POR CLASE OBRA GRIS USD/M²/MES



PRECIOS PROMEDIOS, MINIMOS Y MAXIMOS DE ESPACIOS ACONDICIONADOS USD/M²/MES



SUBMERCADOS DE OFICINAS



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

DAFNE GONZÁLEZ
Market Research Analyst
Tel: +52 (81) 4160 1006
Ext: 1003
Cel: +52 (81) 1022 8390
dafne.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 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2024 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.